

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	6
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	11
Gebäude und Umfeld	16
Führung und Kommunikation	28
Personalentwicklung	40
Investment und Rendite	37
Sozialmanagement	39
Städte als Partner	42
Vermarktung und Marketing	52
Deutschland regional	61
Unternehmens- Porträts	62
Neues aus der Technik	65
Facility Management	74
Menschen und Veranstaltungen	79
mit Spenden helfen	83
Die Kolumne	85

Unternehmens-Porträts

Wohnungsbau Ludwigsburg im Portrait – Raum schaffen für Menschen und ihre Wünsche



Ein Wohnungsunternehmen, was ist das eigentlich? Vermieter, Verwalter, Bauherr, ein Relikt aus alten Zeiten, Wohnungsverteiler oder von allem etwas? Wohnungsunternehmen sind pauschal schwer zu beschreiben. Die wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder sind stark regional geprägt und so auch die Außenwirkung der Unternehmen. Das Portrait der Wohnungsbau Ludwigsburg beschreibt die neue Wohnungswirtschaft kundenorientiert und produkt- und qualitätsbewusst. Könnte das die Beschreibung des Wohnungsunternehmens der Zukunft sein? Lesen Sie selbst. [Seite 62](#)

Um-Frage

WL Bank Direktor Ludger Kortemeyer-Lanvers: Handel von Emissionsrechten auch für Wohnungsunternehmen

Stabilitätsfaktor in der Krise sei die Immobilienwirtschaft, so Bundesbauminister Tiefensee. Das war 2008 und 2009 so, aber wie wird es 2010 und 2011. Hier ist die neue Bundesregierung, die am 27. September gewählt wird, gefordert. Genauso wichtig sind die finanzierenden Banken. Klemmen die Kredite? Welche Bank ist die Richtige? Warum ein neues liberaleres Mietrecht? Handel von Emissionsrechten auch für die Wohnungswirtschaft! WL Bank Direktor Ludger Kortemeyer-Lanvers im Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda. [Seite 3](#)

Städte als Partner

Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre: Droht jetzt durch den Generationenwechsel Leerstand?

In den westdeutschen Bundesländern befinden sich derzeit viele innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre mit Geschosswohnungsbau in einer Umbruchsituation. Die Gebäude sind gealtert und weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Auf Grund des hohen Alters der Bewohnerinnen und Bewohner hat vielfach ein Generationswechsel eingesetzt. Patricia Jacob, Jörg Knieling und Thomas Zimmermann von der HafenCity Universität Hamburg, Fachgebiet Stadtplanung und Regionalentwicklung, beschreiben Instrumente und Maßnahmen mit denen Kommunen und Wohnungsunternehmen gemeinsam frühzeitig in den Quartieren aktiv zu werden können. [Seite 56](#)

Führung und Kommunikation

Betriebliche Altersversorgung: Ein Weg, die drohende Rentenlücke zu umgehen

Bei der Alterssicherung steht man auf einem Bein nicht gut. Dass die demographische Entwicklung Norbert Blüm mit seinem Wahlspruch „Denn eins ist sicher: Die Rente“ längst eingeholt hat, ist jedem klar. Private Vorsorge ist wichtig, dafür gibt es auf dem Markt Rürup-, Riester- und LV-Produkte. Ein wichtiges Standbein ist die betriebliche Altersvorsorge (bAV). Speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde das Branchenversorgungswerk rente21, ins Leben gerufen. Wie es funktioniert beschreibt Wohnungswirtschaft-heute-Autor Wolf-Rüdiger Senk. [Seite 28](#)

Sonstige Themen: Nassauische Heimstätte: Service- und Beratungsangebote für ältere Mieter • Die Stromtankstelle bald auch in Wohngebieten? • Buch: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt • Frischezentrum Frankfurt – Frischegarantie mit Energie-Contracting

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Das lesen Sie im September 2009

Seite 3 WL Bank Direktor Ludger Kortemeyer-Lanvers: Handel von Emissionsrechten auch für Wohnungsunternehmen

Seite 6 Hochschule Augsburg – Baumanagement: Es gibt keinen Königsweg der Nachhaltigkeit

Seite 7 Frischezentrum Frankfurt – Frischegarantie mit Energie-Contracting

Seite 9 Ytong Silka Herbstforum: EnEV 2009 für die Praxis – anhören, mitnehmen, umsetzen

Seite 10 Buch: Karl J. Habermann, Roberto Gonzalo: Energieeffiziente Architektur. Grundlagen für Planung und Konstruktion

Seite 11 Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer spricht über Wohngruppen im ländlichen Raum

Seite 13 Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH: Investieren in die Zukunft von Menschen und Stadt

Seite 15 Buch: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt

Seite 16 Wohnrechte-Modell: Bethanien HavelGarten vor der Vervollendung

Seite 18 Photovoltaik für Dach und Fassade richtig montieren

Seite 23 Eine Million Blitze pro Jahr – so schützen Sie Ihre Solar-/Photovoltaik-Anlage

Seite 28 Drei Unternehmen in Schweinfurt, Würzburg, Aschaffenburg, ein Projekt: Datenerfassung im Facility Management

Seite 30 RA Kristian Friedenhagen: Tierhaltung in Mietwohnungen – eine unendliche Geschichte

Seite 34 Immobilienleasing – die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, wenn Sie Kleinbestände vom Großvermieter kaufen wollen, Teil 5

Seite 37 Betriebliche Altersversorgung: Ein Weg, die drohende Rentenlücke zu umgehen

Seite 39 Nassauische Heimstätte: Service- und Beratungsangebote für ältere Mieter

Seite 42 Die Stromtankstelle bald auch in Wohngebieten?

Seite 46 Bundestagswahlkampf 2009: CDU/CSU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, Die Linke beantworten fünf Fragen zu ihrer Wohnungspolitik

Seite 56 Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre: Droht jetzt durch den Generationenwechsel Leerstand?

Seite 62 2008 leben 52 Prozent der Bevölkerung in eigenen vier Wänden, meldet empirica

Seite 62 Wohnungsbau Ludwigsburg im Portrait – Raum schaffen für Menschen und ihre Wünsche

Seite 65 Hans Jürgen Krolkiewicz: Gefährliche Energiesparlampen Verordnung der EU?

Seite 69 Ingenieurbüro im Portrait: IDK Kleinjohann GmbH & Co.KG

Seite 71 Buch: DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN-Taschenbuch 255/1, Instandhaltung, Gebäudetechnik und 255/2, Gebäude- und Facility Management

Seite 72 Buch: Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. - BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbauerneuerung

Seite 73 Buch: Trends und Hintergründe: Tag des Facility Managements der EXPO REAL 2009, Dussmann-Gruppe mit BMW-Auftrag, Hectas überspringt 200-Mio.-Grenze

Seite 74 Trends und Hintergründe: Tag des Facility Managements der EXPO REAL 2009, Dussmann-Gruppe mit BMW-Auftrag, Hectas überspringt 200-Mio.-Grenze

Seite 77 Bode-Museum in Berlin: Ein neues Museum für die Alten Meister per Studentenwettbewerb

Seite 79 Personalien im September

Seite 82 Baden-Württemberg – Wettbewerb: Bauen und Wohnen im Bestand Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

Seite 83 David Wilde: Hier für DESWOS laufen – damit es in Indien läuft ...

Seite 85 Kai Halbig: Wertewandel im Bereich Architektur, Bauen und Immobilien

WL Bank Direktor Ludger Kortemeyer-Lanvers: Handel von Emmissionsrechten auch für Wohnungsunternehmen

Stabilitätsfaktor in der Krise sei die Immobilienwirtschaft, so Bundesbauminister Tiefensee. Das war 2008 und 2009 so, aber wie wird es 2010 und 2011. Hier ist die neue Bundesregierung, die am 27. September gewählt wird, gefordert. Genauso wichtig sind die finanzierenden Banken. Klemmen die Kredite? Welche Bank ist die Richtige? Warum ein neues liberaleres Mietrecht? Handel von Emmissionsrechten auch für die Wohnungswirtschaft! WL Bank Direktor Ludger Kortemeyer-Lanvers im Gespräch mit Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda.



Wie hat sich die Finanzkrise auf die Kreditvergabe der Banken ausgewirkt?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Zunächst kann ich für unser Haus feststellen, dass sich unsere Kreditvergabepolitik nicht verändert hat, da wir auch zum Höhepunkt der Krise über ausreichende Liquidität verfügten und unsere Refinanzierungsmöglichkeiten nach wie vor gut sind.

Grundsätzlich lässt sich jedoch feststellen, dass viele Banken – insbesondere Banken, die international tätig sind – durch Liquiditätsengpässe und drastisch verschlechterte Refinanzierungsbedingungen ganze Geschäftsfelder auf den Prüfstand gestellt und eine radikale Änderung ihrer Strategie vollzogen haben. Dies spüren die Kunden, da nun Investitionen,

die früher problemlos mit ihrer Bank finanziert werden konnten, nicht mehr von ihrer Bank begleitet werden.

Ludger Kortemeyer-Lanvers
Foto WL Bank

Was bedeutet das für die nach Kredit fragenden Wohnungsunternehmen?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Durch die Strategieänderung einiger Banken stehen der Wohnungswirtschaft weniger Finanzierungspartner zur Verfügung. Das kann auch Auswirkungen auf mittelfristig anstehende Prolongationen haben. Darum sollten sich Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig um anstehende Prolongationen kümmern bzw. um einen Kreditgeberwechsel bemühen. Zukünftig sollten Wohnungsunternehmen verstärkt nach der langfristigen Strategie ihrer Finanzierungspartner fragen und sich für die Bank entscheiden, die sich eindeutig als strategischer Partner der Wohnungswirtschaft positioniert. Nur so können sie vor bösen Überraschungen sicher sein.

Um das Handeln der Banken besser verstehen zu können nun die Frage: Was müssen Banken alles wissen, um Wohnungsunternehmen Kredite ausreichen zu können, und hat sich die Bewertungsweise dieser Punkte verschärft?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Neben den Informationen zur wirtschaftlichen Situation, die den Banken üblicherweise durch Auswertung des Wirtschaftsprüfungsberichtes und des Wirtschaftsplanes transparent wird, ist auch eine umfassende Information über

die strategische Ausrichtung der Wohnungsunternehmen notwendig, also Fragen über Produktentwicklung, Antworten des Unternehmens auf die demografische Entwicklung, zur Bestandsentwicklung und in Bezug auf energetische Anforderungen, Marketing, Finanzierungsstrukturen sowie Risikomanagement.

Die Vergangenheit ist nachlesbar, entscheidend sind aber die Herausforderungen der Zukunft und die Einstellung und Vorbereitung des Unternehmens darauf. Insofern unterliegen auch Entscheidungskriterien der Banken stets einem Wandel – als Anpassung an zukünftige Herausforderungen. Wichtig ist die offene Kommunikation von beiden Seiten. Eine Änderung der Kreditvergaberichtlinien, ausgelöst durch die Finanzkrise, wurde jedoch – zumindest bei der WL BANK – nicht durchgeführt.

In einigen Regionen der Republik zeichnen sich schon heute weitere Leerstände ab. Wie gehen Sie bei der Kreditvergabe damit um?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Negative Leerstandsentwicklungen sind in einigen Regionen ein großes Problem. Wir verfügen über ein eigenes immobilienwirtschaftliches Research. Das heißt, dass wir uns bei jeder Kreditentscheidung über die Zukunftsrisiken ein eigenes Bild machen. Das Thema Leerstandsentwicklung diskutieren wir intensiv mit den betroffenen Unternehmen. Auch hier gilt, dass das Unternehmen aufzeigt, wie es sich auf diese Entwicklung einstellt, welche Maßnahmen getroffen oder geplant sind und welche betriebswirtschaftlichen Auswirkungen erwartet werden. Schrumpft die Bevölkerung, muss sich das Unternehmen anpassen – sowohl dem Umfang des Bestandes als auch dem Produkt nach. Bei einer alternden Bevölkerungsstruktur muss ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Die Maßnahmen beginnen bei der altengerechten Modernisierung und reichen über Veränderungen der Wohnungszuschnitte bis hin zum Abriss kompletter Quartiere.

Letztlich ist die deutsche Wirtschaft – je nach Branche- in unterschiedlichem Maße von der Kreditvergabepolitik der Banken betroffen. Dies belegen neueste Daten der Bundesbank.

Eigenes immobilienwirtschaftliches Research

www.bundesbank.de

Die Wohnungswirtschaft hat sich 2009 noch als Konjunktur- und Jobmotor gezeigt. Aber zur weiteren energetischen Sanierung der Bestände werden weitere Mittel gebraucht. Wie können auch die Banken helfen?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten Jahrzehnten immer einen kontinuierlichen und wesentlichen Beitrag zur Wirtschaft geleistet. Anders als andere Wirtschaftszweige hat sie auch 2009 ihr Investitionsprogramm aufrechterhalten. Die energetische Sanierung der Bestände ist für die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren eine gewaltige Aufgabe und entspricht auch den umweltpolitischen Zielen der Bundesregierung. Doch den politischen Willenserklärungen müssen auch Taten folgen, die es der Wohnungswirtschaft leichter machen, diese Ziele auch zu unterstützen. Bisher bleibt die Wohnungswirtschaft auf den finanziellen Belastungen aus diesen Investitionen zum größten Teil sitzen, da die Energieeinsparung dem Mieter über geringere Betriebskosten zu Gute kommen und nur ein geringer Teil über Umlagen auf viele Schultern verteilt werden kann. Der Einsatz von Fördermitteln wie z. B. KfW-Darlehen ist zwar richtig und gut, reicht aber nicht aus. Nirgendwo in Westeuropa müssen Wohnungen mit einem so hohen Standard so günstig vermietet werden wie in Deutschland. Eine Liberalisierung des Mietrechts ist dringend notwendig. Wir Banken können die Wohnungswirtschaft bei dieser Forderung unterstützen.

Kfw-Darlehen reichen nicht aus

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Vater der Geislinger Konvention, forderte in einem Interview der Wohnungswirtschaft heute eine neue Lastenverteilung bei den Betriebskosten. Was meinen Sie dazu und gibt es weitere Möglichkeiten?

Ludger Kortemeyer-Lanvers: Wie bereits angesprochen ist eine Liberalisierung des Mietrechts dringend notwendig. Die Mieter sollten einen Teil der Investitionskosten mittragen, damit den Unternehmen ein Teil der Betriebskosteneinsparung als Investitionsbeitrag über die Miete wieder zufließt. Auch sollte die Politik den Beitrag der Wohnungswirtschaft zur CO₂-Einsparung endlich wahrnehmen. Länder und Industrieunternehmen können Investitionen zur Einsparung von Emissionen durch den Handel von Emissionsrechten zumindest teilweise refinanzieren. Dieser Weg sollte auch Wohnungsunternehmen offen stehen.

Mieter sollte Teil der Investitionskosten mittragen

Vielen Dank für das Gespräch
Gerd Warda

Hochschule Augsburg – Baumanagement: Es gibt keinen Königsweg der Nachhaltigkeit

„Schlage nur soviel Holz ein, wie der Wald verkraften kann.“ Bereits 1713 formulierte der Förster Hans Carl-
lowitz das Prinzip der Nachhaltigkeit für die Forstwirtschaft. Die Idee ist alt, aber nicht veraltet – im Gegenteil,
in Zeiten von Ressourcenknappheit und globaler Erwärmung ist sie aktueller denn je. Beim 9. Tag des Bauma-
nagements der Hochschule Augsburg wurde das Thema lebhaft diskutiert.

Vor allem im Bauwesen genießen Energieeffizienz und nachhaltiges Handeln derzeit gro-
ße Aufmerksamkeit. Dieses anhaltende Interesse zeigte sich auch beim 9. Tag des Bau-
managements, den das Weiterbildungszentrum der Fakultät für Architektur und Bauin-
genieurwesen der Hochschule Augsburg durchführte. Rund 100 Dozenten, Studierende
und Freunde des Masterstudiengangs Baumanagement nutzten die Tagung, um sich über
nachhaltiges Bauen zu informieren.

Sepp Starzner, Professor für Hochbaukonstruktion, Baustoffkunde und Nachhalti-
ges Bauen an der Hochschule Augsburg, eröffnete die Veranstaltung mit einer kurzen
Einführung in das Thema: „Es gibt keinen Königsweg der Nachhaltigkeit“, erklärte der
Weiterbildungsbeauftragte der Hochschule Augsburg. „Das Aufstellen eines genauen
Ziel- und Maßnahmen-Katalogs, der soziale, ökologische und ökonomische Aspekte be-
rücksichtigt, ist deswegen unerlässlich.“ Für den Bereich Bauen und Wohnen bedeute
das zum Beispiel eine Reduzierung des Flächenverbrauchs oder eine Minimierung der
Lebenszykluskosten von Gebäuden.

Auch Merten Welsch vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
(BMVBS) betonte die Notwendigkeit einer nachhaltigen Baupolitik. Deutschland habe sich
bis 2020 vorgenommen, die Energieproduktivität gegenüber 1990 zu verdoppeln, den Aus-
bau erneuerbarer Energien voranzutreiben und die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um
40 % zu verringern. „Um diese Ziele zu erreichen, müssen wir ein Maßnahmenpaket schnü-
ren“, so Welsch. Die Forschungsinitiative Zukunft Bau zur Stärkung von Forschung und
Innovation oder die Energieeinsparverordnung 2009 seien Einzelbausteine dieses Pakets.

Zusammen mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hat das BMVBS
das Bewertungs- und Zertifizierungssystem Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen
entwickelt. „Das deutsche Gütesiegel ist ein Zertifizierungssystem der zweiten Genera-
tion“, erklärte Thomas Lützkendorf, Professor für Ökonomie und Ökologie des Woh-
nungsbaus an der Universität Karlsruhe. „Es bewertet Gebäude überwiegend anhand
quantitativer Kriterien und setzt Methoden wie Ökobilanzierung und Lebenszykluskos-
tenrechnung ein.“ Im Gegensatz zu stark umweltbezogenen Systemen, decke es alle As-
pekte der Nachhaltigkeit ab.

„Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung muss es sein, den nachfolgenden Genera-
tionen eine gleich bleibende oder sogar verbesserte Lebensgrundlage zu bieten“, fasste
Starzner zusammen. Die drohende Bevölkerungsexplosion und der Klimawandel seien
zwei Problemfelder, die deutlich machten, wie wichtig nachhaltiges Handeln heute ist.
„Ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte müssen beim Schutz des Menschen
und der Umwelt gleichermaßen berücksichtigt werden“, betonte der Architekt.

Tobias Weismantel

Die Hochschule Augsburg ist mit über 4200 Studierenden die derzeit größte Hochschule für angewandte Wissenschaften in Bayerisch-Schwaben. Sie sieht es als ihren Auftrag an, ihre Studierenden zu Persönlichkeiten zu entwickeln, die in Wirtschaft und Gesellschaft gefragt sind. Teamorientierung, Engagement, Kreativität und Praxisnähe sind dabei Mittel dieses Ziel zu erreichen. Gelehrt und gelernt wird an der Hochschule Augsburg in einem Klima von Toleranz, gegenseitigem Respekt, Leistungsbereitschaft und Aufgeschlossenheit den neuesten Entwicklungen von Forschung und Technik gegenüber.

Frischezentrum Frankfurt – Frischegarantie mit Energie-Contracting

Neben der Wohnungswirtschaft hat inzwischen auch der Handel die Vorteile des Energie-Contractings bei der Beschaffung der benötigten Nutzenergie, aber auch beim Betreiben und Optimieren von Energieanlagen erkannt. Im Frankfurter Frischezentrum übernimmt Techem die Versorgung mit Kälte, Wärme und Beleuchtung sowie die Wartung der Anlagen – und sorgt damit für die Frischhaltung der angebotenen Waren.



Für die unterschiedlichen Waren müssen Temperaturen garantiert werden, damit die Waren auch frisch bleiben

Das Frankfurter Frischezentrum ist mit einer Verkaufshalle von 23.000 m² und einer Lagerhalle von 16.500 m² die Heimat von über 120 Lebensmittelgroßhändlern, Importeuren, Erzeugern aus der Region und internationalen Spezialitätenhändlern. Jährlich werden etwa 440.000 Tonnen an Waren umgeschlagen. Der Gesamtumsatz der Händler beträgt zwischen 750 Millionen und einer Milliarde Euro. Um die Versorgung mit Heizwärme sowie Kälte für Kühlzellen und Kühllhäuser wirtschaftlicher zu gestalten, hat sich die Fribeg GmbH als Betreiber des Frischezentrums entschlossen, die Eschborner Techem Energy Contracting GmbH zu beauftragen. So übernimmt Techem neben der gesamten Versorgung mit Nutzenergie auch die Verantwortung für die normgerechte Beleuchtungsqualität und weitere Facility-Management-Aufgaben. Techem ist bereits sehr früh in das Projekt eingestiegen und hat die Bauabnahme für die neu errichteten technischen Anlagen gemacht. Der Eschborner Energiedienstleister sorgt für die Beseitigung aller technischen Mängel in eigener Regie und auf eigenes Risiko. So garantiert diese Zusammenarbeit dem Betreiber eine erhebliche Aufwands- und damit Kostenersparnis bei höchster Betriebssicherheit.

Da im Frischezentrum überwiegend Obst und Gemüse, frisches Fleisch und frischer Fisch, Geflügel und Molkereiprodukte angeboten werden, hat für die Händler als Mieter ein verlässliches Kühlsystem oberste Priorität. Deshalb ist die Kälteversorgung gewissermaßen das technische Herz des Kühlzentrums. Alle Kühlzellen und Kühllhäuser der Händler sind über ein Kälteverteilssystem mit der Kältezentrale verbunden, wobei ein

Funkzähler in jeder dieser Kühleinrichtungen den entsprechenden Kälteverbrauch misst. Diese Zähler werden monatlich ausgelesen und die Daten auf Plausibilität geprüft. Damit ist eine korrekte Jahresabrechnung gewährleistet und über die monatliche Ablesung der Zähler wird zugleich deren Funktionstüchtigkeit überprüft. Zwei Mitarbeiter eines von Techem beauftragten Facility-Management-Unternehmens sind täglich zwischen sechs und 15 Uhr vor Ort. Sie kümmern sich sofort um notwendige Reparaturen. Techem als Contractor des Frischezentrums übernimmt die regelmäßige Kontrolle aller wesentlichen Energieanlagen. So ist zum Beispiel sicher gestellt, dass kleine Lecks im Kühltank sofort erkannt und repariert werden. Einem folgenreichen Ausfall des gesamten Kühltanks wird damit vorgebeugt. Immerhin fließen 55.000 Liter des Kältemittels Temper 20 durch die Adern des Verteilersystems.

Ein weiterer wichtiger Punkt des Energie-Contractings für das Frischezentrum ist die Heizungsanlage. Der Energieverbrauch von Heizungsanlagen und deren Anteil am Gesamtverbrauch wird häufig unterschätzt. Allein durch die Übertragung der Energiebereitstellung auf Techem als Contractor lassen sich erhebliche Kosteneinsparungen erzielen, da Techem als produzierendes Unternehmen Steuervorteile in Anspruch nehmen kann, von denen der Kunde profitiert. Mit regelmäßiger Wartung und Optimierung der Heizungsanlagen wird außerdem der Energieverbrauch reduziert. Wenn notwendig, übernimmt Techem auch Planung und Installation neuer Anlagen und – bei Bedarf – auch deren Finanzierung. Im Frischezentrum besteht die Heizungsanlage aus einer Zweikesselanlage mit 1.600 beziehungsweise 1.320 kW. Sie versorgt ein Verteilsystem mit statischen Heizflächen im Verwaltungsbereich und Lufterhitzern im gesamten Nutzbereich. Eine normgerechte Beleuchtungsqualität, die Erhaltung der technischen Ausstattung und die Optimierung nach den Wünschen der Verbraucher sind weitere Aufgaben, für die Techem verantwortlich zeichnet. Auch hier gilt es, Einsparpotenziale zu erkennen, denn die Größenordnung der benötigten Beleuchtungsenergie ist ebenso gewaltig wie das gesamte Frischezentrum: In den fast 40.000 m² großen Hallen und 2.300 m² Bürofläche ist eine elektrische Leistung von etwa 100 kW installiert.

Für das Frischezentrum liegen die Vorteile des Energie-Contractings klar auf der Hand: Neben den verringerten Kosten für die Nutzenergielieferung und für das technische Gebäudemanagement sind unter anderem die langfristige Instandhaltungs- und Erneuerungsgarantie entscheidende Faktoren. Neben Versorgungs- und Kostensicherheit als weiteren Pluspunkten ist es für den Auftraggeber aber auch wichtig, dass es nur einen Ansprechpartner für alle Belange gibt.

Peter Metz

*Techem Energy Contracting
GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
Telefon 06196/5 22-19 00*

*Geschäftsführer Techem Energy
Contracting GmbH*

Ytong Silka Herbstforum: EnEV 2009 für die Praxis – anhören, mitnehmen, umsetzen

Am 1. Oktober 2009 tritt die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2009 in Kraft. Die Xella Deutschland GmbH startet deshalb mit dem Ytong Silka Herbstforum 2009 ein umfassendes Schulungsprogramm, zur praktischen Umsetzung der neuen EnEV-Anforderungen, für Architekten, Planer, Ingenieure, Bauunternehmer und Bauträger bis hin zum Baustoff-Fachhändler.

Die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2009 ist verabschiedet und tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft. Die Xella Deutschland GmbH gibt mit dem Ytong Silka Herbstforum 2009 den Startschuss zu einem umfassenden Schulungsprogramm für Architekten, Planer, Ingenieure, Bauunternehmer und Bauträger bis hin zum Baustoff-Fachhändler. Schwerpunkt ist die praktische Umsetzung der neuen EnEV-Anforderungen. Ergänzend dazu hat die Xella Technologie- und Forschungsgesellschaft eine aktuelle EnEV-Berechnungssoftware zur Ermittlung des Energiebedarfs von Wohnungebäuden entwickelt. Die Teilnehmer des Forums erhalten diese Software im Wert von 149 Euro exklusiv und kostenlos. Beim Ytong Silka Herbstforum erläutern Ihnen Experten alles Wissenswerte von der EnEV 2009 bis hin zu Fördermöglichkeiten: Dipl.-Ingenieur Torsten Schoch, Geschäftsführer der Xella Technologie- und Forschungsgesellschaft mbH, erklärt anhand einer Checkliste wie in zehn Schritten sicher nach der EnEV 2009 geplant wird. In einem zweiten Vortrag zeigt er die wichtigsten Funktionen auf, die eine EnEV-Berechnungssoftware beinhalten sollte. Die Wertigkeit von nachhaltigen Gebäuden für die Zukunft wird von Prof. Dr. Ing. habil. Thomas Lützkendorf, Leiter des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus der Universität Karlsruhe (TH), erläutert. Rainer Feldmann, externer Sachverständiger bei der KfW-Förderbank, trägt mit seinem Vortrag dazu bei, dass Sie bei der Vielzahl von Fördermöglichkeiten den Überblick behalten. Moderatorin ist Ulrike Silberberg, stellvertretende Chefredakteurin beim BundesBauBlatt.

Die Tagungspauschale beträgt 98 Euro (netto). Die Veranstaltungen sind bei den Architekten- und Ingenieurkammern in Deutschland zur Anerkennung eingereicht.

Das erste Forum am 9.9.2009 ist gleichzeitig der Startschuss für die Veröffentlichung der aktuellen Berechnungssoftware „EnEV-Pro – Wohnbaunachweis 2009“. Die Teilnehmer am Herbstforum erhalten die Software gratis. Ab Mitte September kann die Software auch online unter www.ytong-silka.de erworben werden. Die Software bildet zusammen mit einer Intensiv-Schulung – ein Schulungsgutschein ist beim Kauf enthalten – ein praxistaugliches Werkzeug, mit dem alle Berechnungen für den Wohnungsbau schnell und einfach durchgeführt werden können.

Für alle, die offizielle EnEV-Experten werden wollen und sich durch eine ganzheitliche Kundenberatung vom Wettbewerb abheben möchten, bietet Xella eine fünftägige Schulung zum geprüften DEKRA-Energiefachberater an. Mit Abschluss der Ausbildung haben die Teilnehmer die grundsätzliche Qualifikation einen Energieausweis auszustellen. Und Xella macht auch den Nachwuchs fit für die EnEV 2009: Auszubildende erhalten bei einem kostenlosen Infotag, einen Einblick in die Ausbildung zum Energiefachberater.

Die Ytong Silka Herbstforen finden jeweils von 11 bis 17 Uhr an folgenden Terminen statt:
9. September – Rheinterrassen, Düsseldorf
- 30. September 2009 – Curiohaus, Hamburg
- 1. Oktober 2009 – Darmstadium, Darmstadt
- 7. Oktober 2009 – Hotel Intercontinental, Berlin

Alle Informationen sowie Termine und Orte für die Software-Schulungen, die Energiefachberater-Ausbildung und die Azubi-Infotage finden Sie unter www.ytong-silka.de/veranstaltungen.

Anmeldungen über:
Telefax 0800 5356578,
E-Mail info@xella.com,
Internet: www.ytong-silka.de/veranstaltungen

Buch: Karl J. Habermann, Roberto Gonzalo: Energieeffiziente Architektur. Grundlagen für Planung und Konstruktion

Einen Energiesparstil gibt es weder im Städtebau noch in der Architektur. Es gibt eine Vielzahl an Lösungen, von der nutzungsgerechten Konzeption des Grundrisses und der Gebäudeproportionen, zur energiesparenden Ausführung. Die Kriterien für Planung, Entwurf und Konstruktion werden in einer Planungssystematik für Neubauten und Altbausanierung in dem 2006 im Birkhäuser Verlag für Architektur erschienenen Buch anschaulich dargestellt. Ein kommentiertes Sachregister macht es zu einem nützlichen Begleiter auf der Suche nach Sparpotentialen. 79,90 Euro.

Nach einem analytischen Rückblick auf die Baugeschichte, der zeigt, dass energieeffizientes Bauen seit jeher ein Anliegen ist, spannen die Autoren den Bogen vom städtebaulichen Rahmen über die energieeffiziente Planung bis zu Baudetails. Sie haben dabei keinen allumfassenden Anspruch, denn dafür ist die Thematik noch immer viel zu sehr im Stadium des Experiments. Deshalb stehen sorgfältig ausgewählte Projektbeispiele aus Deutschland, Österreich, der Schweiz, Großbritannien und Spanien im Mittelpunkt. In Form einer Planungssystematik erklärt das Buch alle Kriterien und Parameter in allen Ebenen der Planung. Die großen Sparpotentiale bei der Altbausanierung werden ebenfalls aufgezeigt.

Für den, der sich über den Stand der Diskussion informieren möchte und darüber hinaus kompetente Kooperationspartner in der Wirtschaft sucht, findet in dem Band mit einem kommentierten Sachregister und den wichtigsten Institutionen reichhaltig Material.

In den letzten Jahren wurden in vielen Experimenten Erfahrungen gesammelt, wie die technologischen und bauphysikalischen Anforderungen des energieeffizienten Bauens mit zeitgemäßen städtebaulichen Strukturen und den architektonischen Gestaltungswünschen in Einklang gebracht werden können. Lange Zeit schien es, als dominierte die Technologie vor der Gestaltung, die ja auch eine soziale Dimension besitzt. Vereinheitlichung wurde besonders befürchtet.



Roberto Gonzalo, Karl J. Habermann: Energieeffiziente Architektur. Grundlagen für Planung und Konstruktion. Zum Einklang zwischen Architektur und Energieeffizienz. Birkhäuser Verlag für Architektur. 2006. 224 Seiten, ca. 355 Abbildungen, 171 Zeichnungen. 79,90 EUR

Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.

Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer spricht über Wohngruppen im ländlichen Raum

Wohngruppenprojekte sind längst keine Nischenprodukte mehr. Sie werden immer stärker nachgefragt und finden Eingang in Förderkonzepte der Bundesländer vor allem in Hamburg und NRW. Wohnungswirtschaft heute fragte Helmut Knüpp, Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG nach seinen Erfahrungen mit dem neuen Wohntrend.



Im städtischen Raum entstehen völlig neue Wohntypen, im ländlichen Raum bieten Wohngruppenkonzepte möglicherweise neue Perspektiven. Denn Wohnen und Leben im ländlichen Raum genießt einerseits große Wertschätzung bei Stadtflüchtern, ist andererseits vor Ort gezeichnet von Landflucht und den Folgen der demographischen Entwicklung. Zeit, dass sich Wohnungsgenossenschaften diesem Thema zuwenden. Einige haben es schon getan, zum Beispiel die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG.

Helmut Knüpp, Vorstand der
Wankendorfer,
Foto Wankendorfer

Welches Interesse hat eine große Bestandsgenossenschaft wie die Wankendorfer Baugenossenschaft an Wohngruppen auf dem Land?

Helmut Knüpp: Wir begrüßen diese Wohnformen ausdrücklich. Für uns als Genossenschaft ist besonders interessant, dass viele Gruppen die Form der Genossenschaft als Organisationsform wählen, sich also für den genossenschaftlichen Gedanken einsetzen. Und das unterstützen wir besonders gern. Wir betreuen auch schon länger drei rechtlich selbstständige kleine Genossenschaften mit einer Wohnungszahl unter 500.

Hat die Wankendorfer Baugenossenschaft Kontakt zu Wohngruppen?

Helmut Knüpp: Wir begleiten seit vielen Jahren diverse Gruppen, die Wohnprojekte gründen wollen oder das getan haben. Seit über drei Jahren betreuen wir zum Beispiel in Kiel 13 Häuser, in denen eine Gruppe von Sinti und Roma lebt, ein spannendes und anspruchsvolles Projekt.

Aktuell begleiten wir vor allem zwei Gruppen, die versuchen, ein Bauvorhaben zu realisieren: Ein Frauenprojekt, mit einem offenen Konzept, zu dem auch die Aufnahme behinderter Menschen gehört und eine Gruppe vor allem älterer Menschen, die bereits über eine größere Fläche in der Nähe von Gettorf verfügt. Beide wollen zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründen und suchen nun weitere Gleichgesinnte. Bei der ersten Gruppe dominiert der Gemeinschaftsgedanke stärker, das Projekt orientiert sich mehr an dänischen Modellen. Bei der zweiten Gruppe steht die Gemeinschaft nicht ganz so stark im Vordergrund.

Worin besteht die Begleitung?

Helmut Knüpp: Bei den kleinen Genossenschaften übernehmen wir die Verwaltung und Organisation wie Abwicklung der Mietverträge, Bilanzerstellung und die der Gewinn- und Verlustrechnung. Wohngruppen, die sich noch finden, beraten wir bis zu deren Entschluss, das Projekt zur Durchführung zu bringen, ehrenamtlich, also honorarfrei. Wir übernehmen ansonsten die kaufmännische und technische Betreuung. Am Schluss steht

der Geschäftsbesorgungsvertrag. Dazu gibt es bereits Verträge, die wir anwenden. Doch zu Anfang gilt: Wir helfen gern, ohne verdienen zu wollen.

Wir agieren allerdings nicht als Risikoträger, auch diese Erwartung wird nicht selten an uns herangetragen. Wir ziehen eine deutliche Grenze – das wirtschaftliche Risiko gerade für spezielle Wohnprojekte können und wollen wir nicht tragen.

Welche Zukunft haben Wohngruppen, welche Bedeutung geben Sie Ihnen?

Helmut Knüpp: Wohngruppen stellen einen wichtigen Nischenmarkt dar. Sie werden vermutlich keine zahlenmäßig große Wohnform werden. Ich kann mir jedenfalls derzeit nicht vorstellen, dass sich eine größere Zahl dieser Form zuwendet. Doch es besteht aktuell Nachfrage und man sollte dieses belebende Element in den Kommunen fördern. Denn, wenn Wohngruppen funktionieren, stellen sie ein lebendiges Gefüge dar – mit einer großen Strahlkraft.

Worin besteht diese Strahlkraft?

Helmut Knüpp: Menschen, die gemeinschaftlicher leben wollen, sind meist auch sozial engagiert. Sie übernehmen Ehrenämter und sind im sozialen Gefüge eines Ortes meist stärker belastbar. Angesichts der Folgen der demographischen Entwicklung brauchen wir solche Menschen auch in den kleinen Orten.

Welche unterschiedlichen Bedingungen gelten für Wohngruppen im ländlichen Raum im Gegensatz zu denen in größeren Städten?

Helmut Knüpp: Wohngruppen entstehen oft durch Initiativkraft Einzelner, deren Projektidee sich meist rasch weiter verbreitet. Reichen in der Stadt einige Initiatoren aus, ist im ländlichen Raum meist nur ein geringes für diese neuen Formen aufgeschlossenes Potential vorhanden.

Dieses geringere Potential bedeutet aber, dass es schwerer ist, innovative Projekte, wie zum Beispiel Wohngruppen, zu realisieren. Und, auch das ist immens wichtig, es ist weit aus schwieriger, bei Fluktuation für Ersatz zu sorgen. Denn gerade in der anstrengenden Gründungsphase ändern sich häufig die Gruppenzusammensetzungen. Es verlassen Leute das Projekt, es kommen neue hinzu.

Zudem darf man nicht vergessen, dass die Menschen auf dem Land stärker mit ihrem Ort verbunden sind. Im ländlichen Raum stellen oftmals zehn Kilometer Entfernung psychologisch ein unüberwindliches Hindernis dar. Von Plön nach Preetz, um nur ein Beispiel zu nennen, zieht man nicht so leicht. Das stellt sich in der Stadt ganz anders dar.

Auf dem Land bieten sich gewiss auch Möglichkeiten, die es in der Stadt nicht gibt.

Helmut Knüpp: Ja, bei einigen derzeit Mitglieder suchenden Gruppen besitzen die Initiatoren große Häuser und Grundstücke. Diese bieten aufgrund sich verändernder Familienverhältnisse Platz und können umgebaut werden. Diese Möglichkeiten haben die Wohngruppen in den Städten meist nicht.

Vielen Dank für das Gespräch.

Bärbel Wegner

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zählt zu den größten Wohnungsunternehmen im nördlichsten Bundesland. Seit rund 60 Jahren steht ihr Name für schönes und zeitgemäßes Wohnen. Die wankendorfer betreut derzeit rund 14.000 Wohnungen im Herzen Schleswig-Holsteins, von denen etwa 7.000 ihr selbst gehören. Als Genossenschaft ist die wankendorfer besonders stark mit Land und Leuten verwurzelt. Denn die Mitglieder der Genossenschaft sind ihre Mieter. Das Ziel der wankendorfer ist es, das Unternehmen im Sinne und zum Wohle ihrer Mitglieder zu führen. So investierte die Genossenschaft 150 Millionen Euro in die Modernisierung ihrer Wohnanlagen aus den 50er und 60er Jahren. Gleichzeitig übernimmt die wankendorfer auch soziale Verantwortung in den Städten und Gemeinden, in denen sie präsent ist. Mit sieben Stadt- und Vermietungsbüros sowie zwölf Service-Centern und drei Garten-Centern ist die wankendorfer immer in der Nähe ihrer Mieter und Mitglieder. Vor Ort wird im direkten Gespräch miteinander alles rund ums Wohnen bei der Genossenschaft geregelt. Die Zentrale der wankendorfer hat ihren Sitz in der Landeshauptstadt Kiel.

Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH: Investieren in die Zukunft von Menschen und Stadt

In einem ansprechenden Neubau mitten in der Stadt können Senioren in Werneuchen selbstbestimmt in Gemeinschaft wohnen. Unmittelbar beim Rathaus, bei Ärzten, einem Einkaufszentrum gelegen und mit Nahverkehrsanbindung, bieten sechs Wohngemeinschaften ihren Bewohnern alles, um aktiv am Leben teilzuhaben. Dafür erhielt die Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH (WBG) das Qualitätssiegel Gewohnt gut – Fit für die Zukunft.



Bei dem ausgezeichneten Projekt handelt es sich um ein Seniorenpflegeheim der vierten Generation. Mit dem großen Neubau mitten in einem Sanierungsgebiet konnte die WBG einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leisten. Neben der Urkunde überreichten BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern und Brandenburgs Infrastrukturminister Rein-

hold Dellmann WBG-Geschäftsführer Stefan Lochner auch eine Emailleplakette: „Damit wird ‚Gewohnt gut‘ jetzt auch im Straßenbild sichtbar“, so Kern, die dem Unternehmen zu seinem großen Erfolg gratulierte. Minister Dellmann: „Mit Projekten wie diesem Seniorenpflegeheim zeigen die märkischen Wohnungsunternehmen, dass sie die Herausforderungen des demografischen Wandels auch als Chance begreifen.“ Kern: „Die WBG hat sich den Veränderungen in der Altersstruktur der Bewohnerschaft Werneuchens mit Weitblick gestellt und dadurch ihre Zukunftsfähigkeit unter Beweis gestellt.“ „Wir von der WBG freuen uns sehr über die Auszeichnung“, so Lochner. „Sie ist eine Anerkennung für das Unternehmen, vor allem aber auch für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben entscheidenden Anteil am Gelingen dieses Vorhabens.“ Die Umbauarbeiten wurden 2007 abgeschlossen. Die WBG investierte rund 4,5 Millionen Euro in das Projekt.

Bei der Übergabe des Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ (von links nach rechts: Bürgermeister von Werneuchen Burkhard Horn, Leiter des Fachbereiches Altenhilfe der Hoffnungstaler Anstalten Lobetal Christian Jensen, Maren Kern, Landrat von Barnim, Bodo Ihrke, Leiterin Diakoniezentrum Werneuchen Monika Minge, Geschäftsführer WBG Werneuchen mbH Stephan Lochner, Minister Reinhold Dellmann. Foto WBG

Selbstbestimmt leben mitten in der Stadt

Investieren in die Zukunft von Menschen und Stadt: Das ist das Credo der Wohnungsbaugesellschaft Werneuchen mbH (WBG). Mit dem Neubau eines Seniorenpflegeheims stärkt sie die Attraktivität der Innenstadt und ermöglicht es Senioren, so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben. Der Neubau in der Altstadt 15 ist ein dreigliedriger Baukörper mit drei Geschossen. Hier gibt es in sechs Wohngemeinschaften jeweils zehn Einzel- und ein Doppelzimmer. WBG-Geschäftsführer Stefan Lochner: „Uns war wichtig, dass Ehepaare zusammen wohnen können. Deshalb haben wir auch Zweibettzimmer eingerichtet.“ Die Wohngemeinschaften sind mit Küche und Esstisch, einem Aufenthaltsraum, einem Schwesternzimmer sowie Balkonen oder Terrassen ausgestattet. „Durch das Schwesternzimmer ist gewährleistet, dass die Bewohner gut versorgt sind“, erläuterte Lochner. Beim Bau seien sämtliche technischen Vorgaben und Auflagen eingehalten worden.



Großzügige Außenanlagen

Durch ansprechend gestaltete, großzügige Außenanlagen finden die Bewohner einen geschützten Freiraum. Lochner: „Gerade hier findet sozialer Austausch statt. Unsere Bewohner sind gern draußen und genießen hier das Miteinander.“

Die Wohnungen haben Balkone oder Terrassen , Foto WBG



Hohe Investitionen

Von den Investitionen in Höhe von 4,5 Millionen Euro habe die WBG 15 Prozent aus Eigenmitteln aufbringen können, so Lochner. Der Rest wurde über Darlehen der DKB-Bank finanziert. Fördermittel wurden von der WBG nicht in Anspruch genommen. „Der hohe Eigenmittelanteil macht die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens deutlich“, unterstrich BBU-Vorstandsmitglied Ma-

ren Kern. Die großzügigen Außenanlagen bieten den Bewohner einen geschützten Freiraum, Foto WBG



Diakonie als Betreiber

Betrieben wird die mit ‚Gewohnt gut‘ ausgezeichnete Anlage von den Hoffnungstaler Anstalten Lobetal, die Mitglied im Diakonischen Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz sind. „Wir haben mit dem Betreiber einen Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen“, erläuterte Lochner. Die lange Pachtdauer schaffe Kontinuität, die wiederum den Bewohnern Sicherheit gebe. Mit den Hoffnungstaler Anstalten habe man einen in der Sozialarbeit besonders erfahrenen und zuverlässigen Partner gewinnen können.

Dr. David Eberhart (BBU)

WBG Werneuchen mbH
Am Schloß 1
16356 Werneuchen
info@wbg-werneuchen.de
www.wbg-werneuchen.de

Buch: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.

Bestandsentwicklung – für dieses weite Feld der Stadtentwicklung wählt das vorliegende Buch einen thematischen Ausschnitt, die Stadt wird vor allem als Wohnstandort betrachtet. Die Autorinnen und Autoren aus Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung geben einen umfassenden Einblick in die aktuelle, durchaus auch widersprüchlich geführte Diskussion, wie sich die Wohnen entwickeln könnte oder sollte. Verlag Dorothea Rohn, 38,00 Euro

Dass dieser Ausschnitt immer noch ein weites Feld ist, zeigt auch die stattliche Liste der Autorinnen und Autoren: Uwe Altrock, Andrea Berndgen-Kaiser, Matthias Bernt, Hasso Brühl, Jens S. Dangschat, Andrea Dittrich-Wesbuer, Jan Fasselt, Vera Finkenbusch, Ivonne Fischer-Krapohl, Runrid Fox-Kämper, Lutz Freitag, Sieghart Gärtling, Marc Gottwald, Anne Haars, Klaus Habermann-Nieße, Hartmut Häußermann, Andrea Heinemann, Tina Hörmann, Frank Jost, Brigitte Karhoff, Wolfgang Kiehle, Marion Klemme, Michael Kloos, Stefan Kreutz, Ulrich Kriese, Thomas Krüger, Bernd Kusserow, Anja Leiger, Franz Meiers, Philipp Misselwitz, Nicola Müller, Volker Nordalm, Frank Osterhage, Philipp Oswald, Klaus Overmeyer, Frank Pflüger, Benjamin Poddig, Hanno Rauterberg, Gerd Reinhardt, Robert Sander, Bertram Schiffers, Gisela Schmitt, Paul Schnabel, Guido Schwarzendahl, Klaus Selle, Angelika Simbriger, Guido Spars, Annette Spellerberg, Reiner Staubach, Hermann Sträb, Heidi Sutter-Schurr, Christiane Thalgott, Christian Ude, Brigit Wehrli-Schindler, Klaus Wermker, Karin Wiest, Katrin Wilbert, Stephan Willinger, Harald Wölter und Ralf Zimmer-Hegmann haben

Beiträge aus Politik, kommunalen Verwaltungen, Unternehmen und Büros, aus Wohnungswirtschaft, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, aus Raum- und Stadtplanung, Architektur und Städtebau beigesteuert.

Die Beiträge erörtern, wie Wohnungsbestände und Wohnquartiere unter veränderten Rahmenbedingungen und sich wandelnder Nachfrage entwickelt werden könnten bzw. aus der Sicht der Herausgeber und Autoren entwickelt werden sollten.



Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. 704 Seiten, mit Illustrationen und grafischen Darstellungen, Hardcover, 14,5 x 21,5 cm. Verlag Dorothea Rohn, Detmold 2008. ISBN 978-3-939486-26-8, 38,00 Euro.

Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.

Wohnrechte-Modell: Bethanien HavelGarten vor der Vollendung

Der Projektentwickler TERRAGON GmbH realisiert im Auftrag der Bethanien Diakonissen-Stiftung den dritten Bauabschnitt des Seniorenzentrums HavelGarten in Berlin-Spandau. Die Wohnanlage liegt direkt am Ufer der Havel am Spandauer Burgwall, dem ältesten Siedlungsort Berlins. Bei Bauarbeiten wurden Siedlungsspuren aus dem 10. bis 13. Jahrhundert freigelegt. Einige Ausgrabungsstücke sind in dem Seniorenzentrum Bethanien HavelGarten ausgestellt.



Im ersten und zweiten Bauabschnitt wurden ein Pflegeheim mit 129 Apartments sowie 73 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens im Premiumsegment errichtet. Nun werden im dritten Bauabschnitt nochmals 50 Wohnungen des Betreuten Wohnens sowie 29 Tiefgaragenplätze entstehen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen des Betreuten Wohnens sind zwischen 55 und 100 Quadratmeter groß. Die Arbeiten beginnen Anfang 2010 und sollen Mitte 2011 abgeschlossen sein.

Mit Vollendung des dritten Bauabschnitts wird auf einer Grundstücksfläche von rund 13.800 Quadratmetern ein Volumen in Höhe von 35,9 Millionen Euro investiert sein. Für die Architektur zeichnet das Büro nps Architekten Hamburg verantwortlich. Foto TERRAGON

Das Seniorenzentrum Bethanien HavelGarten verfügt über 1.260 Quadratmeter Service-, Erholungs- und Begegnungsflächen, inklusive öffentlichem Restaurant an der Havel, Andachtskapelle, Kaminzimmer mit Bibliothek, Fitnessraum sowie Wellnessbereich mit Schwimmbad. Die Pflegeapartments des Pflegeheims sind zwischen 22 und 35 Quadratmeter groß, 95 Prozent sind für die Einzelbelegung vorgesehen. Dies bedeutet einen besonderen Wohnkomfort, da die Standardgrößen für solche Apartments in deutschen Pflegeheimen zwischen 16 und 24 Quadratmeter liegen. Darüber hinaus werden spezielle Angebote für Demenzpatienten bereitgehalten.

Steigende Ansprüche der Babyboomer berücksichtigt

„Wir reagieren mit dem Seniorenzentrum am Spandauer Burgwall auf gestiegene Ansprüche. Insbesondere die Babyboomer-Generation, die in den nächsten 20 bis 30 Jahren in die Senioreneinrichtungen einziehen wird, legt großen Wert auf Komfort und Wohnlichkeit“, erläutert Dr. Michael Held, Geschäftsführender Gesellschafter der TERRAGON GmbH. Neben der Projektentwicklung zeichnet das Unternehmen für das Projektmanagement verantwortlich.

Die Diakonie Bethanien realisiert das Seniorenzentrum mit denselben Investitionskostensätzen wie die anderen Berliner Senioreneinrichtungen. Die Sicherheit der Einnahmen wird von der Bethanien Diakonissen-Stiftung mit ausgewogenen Renditeerwartungen honoriert, so dass höhere Investitionen in die Qualität der Einrichtungen möglich

sind. „Dass sich Investitionen in die Qualität bezahlt machen, zeigt das Belegungsergebnis: Das Pflegeheim Bethanien HavelGarten konnte innerhalb von sieben Monaten Vollbelegung vermelden. Normalerweise dauert dies zwölf bis 18 Monate“, sagt Dr. Held.

Einzige Berliner Einrichtung mit Wohnrechte-Modell

Wie im ersten und zweiten Bauabschnitt, werden auch die Wohneinheiten des dritten Abschnitts als lebenslanges Wohnrecht vergeben. Dieses Modell ist einzigartig in Berlin. Der Kunde erwirbt durch eine Einmalzahlung lebenslanges Wohnrecht und muss nie wieder Miete zahlen. Das Marketingkonzept sowie der Vertrieb der Wohnrechte wurden von der TERRAGON GmbH entwickelt und erfolgreich umgesetzt.

Tobias Frank

TERRAGON

Die TERRAGON GmbH Projekt- und Baumanagement ist ein erfahrener und zuverlässiger Partner für die Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten. Das Unternehmen hat sich auf nachhaltige und qualitativ hochwertige Senioren- und Pflegeimmobilien im gesamten Bundesgebiet spezialisiert. Eine besondere Expertise besteht für den Berliner Markt, hier ist die TERRAGON GmbH seit 1998 aktiv. Die Unterstützung der Bauherren bei der Vermarktung der Seniorenimmobilien ist ein weiterer Schwerpunkt des Unternehmens. TERRAGON ist der bundesweit erfolgreichste Vertrieb von Wohnrechten für Betreutes Wohnen. In den letzten zehn Jahren hat die TERRAGON GmbH Projekte im Gesamtumfang von ca. 280 Mio. Euro bearbeitet. Für das Unternehmen sind zehn Mitarbeiter in der Projektbetreuung tätig. www.terragon-gmbh.de

*TERRAGON GmbH
Dr. Michael Held
Sprecher der Geschäftsführung
Magazinstraße 15-16
10179 Berlin
Telefon 030-20 37 99 24
Fax 030-20 37 99 50
m.held@terragon-gmbh.de*

Photovoltaik für Dach und Fassade richtig montiert

Die technische Weiterentwicklung führte bei der Solartechnik in den letzten Jahren zu leichteren, dünneren und leistungsverbesserten Systemen. Weltweit wurde in neue Fabriken investiert. Auch die Forschung und Entwicklung brachte aufgrund der stärkeren Konkurrenzsituation weiterentwickelte und neue Anwendungsbereiche. Die Dünnschichttechnik für Photovoltaik hat sich bereits auf Dach und Fassade bewährt und steckt dennoch in den Kinderschuhen. Hans Jürgen Krolkiewicz berichtet



Die Solarenergie wird am Bau in zwei technischen Bereichen genutzt: Solarthermie und Photovoltaik (PV). Solarthermische Anlagen setzt man zur Brauchwassererwärmung und Unterstützung der Heizungs- bzw. Kühlanlage ein. Thermische Solaranlagen entsprechen dem Stand der Technik und besitzen eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 20 Jahren. In unseren Breiten liefern sie ausreichend Energie um rund

Dünnschicht Bogendach

60 Prozent des jährlichen Energiebedarfs zur Brauchwassererwärmung zu decken. Bei Neubauten sollte eine solche Anlage generell eingeplant werden, wenn die Voraussetzungen einer nach Süden oder Südwest/Südost ausgerichteten unverschatteten Dachfläche gegeben ist. Bei Bestandsgebäuden empfiehlt sich die Installation einer Solaranlage, wenn die Heizungsanlage erneuert oder die Dachfläche saniert werden muss.

Photovoltaik liefert umweltfreundlich Strom vom eigenen Dach oder der Fassade. Dieser Strom wird normalerweise in das öffentliche Stromnetz eingespeist, wofür dem Betreiber länderspezifisch unterschiedliche Einspeisevergütungen gezahlt werden. In Deutschland wird diese Vergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Das Gesetz verpflichtet den Stromnetzbetreiber, den solar erzeugten Strom gegen eine Einspeisevergütung über 20 Jahre abzunehmen. Allerdings kann der auf dem eigenen Grundstück erzeugte Strom auch selber genutzt werden. Dazu muss er in Solarakkus gespeichert werden, wobei diese Technik bzw. die Speichermodule noch nicht hinlänglich ausgereift sind.

Konstruktive Problembereiche Dach

Bei Neubauten und Altbauten sind einige konstruktive Problembereiche bei solartechnischen Anlagen bei Planung und Ausführung auf dem Dach zu beachten. Das gilt sowohl für Solarthermie als auch für Photovoltaik. Bereits bei der sachgerechten Planung sollte jedes Detail sorgfältig durchdacht werden. Dem Handwerker obliegt es, diese Details fachgerecht umzusetzen und gleichzeitig zu prüfen, ob seine handwerkliche Ausführung auf dem neuesten Stand der Technik ist.

Blitzschutz

Die Veränderung der Witterungsbedingungen in unseren Breitengraden werden zu wenig beachtet. Nachgewiesen ist, dass die Häufigkeit von Blitzeinschlägen in Gebäude zunimmt. Die meisten Wohngebäude besitzen keinen ausreichenden Blitzschutz mit Erdableitung, hier sollte umfassender Blitzschutz nachträglich eingebaut werden. Generell müssen alle Metallteile auf dem Dach an einen erdableitenden Blitzschutz angeschlossen werden. Die meisten Bauelemente von thermischen oder photovoltaischen Anlagen sind mit metallenen bzw. metallhaltigen Konstruktionsteilen auf dem Dach montiert oder besitzen Metallrahmen. Alle diese Teile müssen an die Blitzschutzanlage angeschlossen werden. Bei Anlagen zur Stromerzeugung besteht bei Blitzeinschlag zusätzlich die Gefahr, dass die hohe Stromspannung von einigen tausend Volt das Photovoltaiksystem und die gesamte elektrische Anlage des Gebäudes nachhaltig schädigt. Ein Potentialausgleich ist an der Photovoltaikanlage sowie der vorhandenen Elektroinstallation fachgerecht herzustellen.



Berlin Lehrter Bahnhof, Solarmodule im Dach integriert, Foto BSW

Windlast

Auf Flachdächern sind die Solarmodule mittels Ständersystemen in einem Winkel zur Dachfläche aufgestellt. Diese aufgeständerten Flächen bieten dem Wind eine relativ große Angriffsfläche. Deshalb müssen sie konstruktiv so mit der Dachkonstruktion verbunden werden, dass sie durch den Wind nicht verschoben und durch Windsog nicht von der Dachfläche getragen werden können. Je nach Hersteller werden hierfür unterschiedliche Systemkonstruktionen angeboten.

Es gibt Solarmodule die vom Hersteller mit so genannten Spoilern ausgestattet sind, um damit die Luftanströmung – wie Sie es von schnellen Autos kennen – so leiten, dass das Modul nicht verschoben werden kann. Andere rüsten das Solarmodul rückseitig – also auf der dem Wind abgekehrten Seite – mit einer Verkleidung aus, um die Luftanströmung zu lenken.

In den meisten Fällen werden Stahlkonstruktionen verwendet, an welchen die Solarmodule befestigt werden. Diese Konstruktionen müssen eine auftretende Windlast sicher in die Dachkonstruktion ableiten. Das kann mit festen Verankerungen oder durch in der Stahlkonstruktion eingebrachte Zusatzlasten, z. B. Gehwegplatten oder Betonklötze, er-



reicht werden. Es gibt auch speziell dafür hergestellte, mit Sand oder Kies befüllbare Wannenelemente aus Kunststoff, die zwischen der Trägerkonstruktion eingelegt werden. Diese Teile lassen sich auch mit Erds substrat befüllen und damit die Dachfläche zusätzlich begrünen. Alle genannten Varianten bringen zusätzliche Auflast auf die Dachfläche. Deshalb muss die Dachstatik darauf hin berechnet

Fertigung Solar, Foto BSW

(Neubau) oder überprüft (Altbau) werden.

Beim geneigten Dach muss ebenfalls auf eine ausreichende Sicherung der Solarmodule – unabhängig ob beim Neubau oder einem nachträglichen Einbau bei Altgebäuden – gegen Windlast geachtet werden. Hier sind besonders die Randbereiche des Daches und der First betroffen.

Solaranlagen bei Dachdeckungen



Sowohl nicht belüftete Dächer (Warmdach) wie auch belüftete Dächer (Kaltdach) können mit multifunktionalen Dacheindeckungen ausgeführt werden. Prädestinierte Dachformen sind Tonnen-, Pult-, Sattel-, Walm- und Schmetterlingsdächer. Ihre Dachflächen sollten südlich ausgerichtet und zwischen 20 und 60 Grad geneigt sein. Aufgeständerte Anlagen sind auf die jeweilige Dachdeckung, die Dachneigung und auf örtliche Gegebenheiten abzustimmen. Generell muss die Funktionsfähigkeit der unter den Modulen vorhandenen Dachdeckung sichergestellt sein. Der Mindestabstand zwischen der Oberkante der

Solarmembrarn, Foto alwitra

Dachdeckung und der Unterseite des Solarelements darf 60 mm nicht unterschreiten, um Regenwasser kontrolliert abzuleiten. Zudem sollte immer gewährleistet werden, dass die Solaranlage bei Beschädigungen oder Reparaturen an der Dachdeckung leicht demontierbar bleibt.

In die Dachfläche integrierte Solarmodule werden wie Einbauteile in die Dachfläche eingebaut und sind regensicher an diese anzuschließen. Diese Module bestehen meist aus den Bauteilen Solarelement, Eindeckrahmen und Abdeckung. Der Eindeckrahmen ist so zu wählen, dass die Werkstoffverträglichkeit untereinander gegeben ist, da es sonst zu durch Unverträglichkeit herbeigeführten Bauschäden kommen kann.

Bei Indachlösungen kann die Energieeffizienz durch hohe Temperatureinflüsse gemindert werden. Solarzellen aus kristallinem Silizium reagieren auf Temperaturerhöhung mit verminderter Leistung. Je wärmer die Zelle wird, desto geringer ist die Strom-



produktion. Das kann besonders in den heißen Sommermonaten der Fall sein. Eine Lösung bieten die Hersteller mit integrierten Lüftungsprofilen im Eindeckrahmen. So sorgt die ständige Luftzirkulation hinter den Modulen für die notwendige Kühlung. Ein relativ junger Anwendungsbereich ist das so genannte Solardach. In diesem Fall übernehmen die solaren Energiegewinnungsflächen gleichzeitig die Funktion der Dacheindeckung. Es gibt verschiedene Konstruktionsvarianten, beispielsweise Dachziegel mit kleinen Solarzellen oder ebene Großflächendachsteine mit aufgeklebten Dünnschichtmodulen. In diesen Fällen ist die Dacheindeckung gleichzeitig das Solarsystem.

Wohnanlage St. Anton Österreich mit Solarmodulen an der Fassade

Solaranlagen bei Dachabdichtungen



Besonders bei flachen oder flach geneigten Dächern im Büro-, Gewerbe- und Industriebau, deren Dachflächen mit Kunststoff-, bituminösen Abdichtungsbahnen oder Metallblechen eingedeckt sind, wurden bisher fast ausschließlich aufgeständerte Solaranlagen gebaut. Die Solarmodule lassen sich auf bauseits vorhandene und in die Dachabdichtung eingebundene Sockel oder Stützen montieren. Sie lassen sich aber auch freistehend auf lastverteilende Unterlagen aufstellen. Die Aufständigung dient der Aufnahme, Ausrichtung und

Solarmodul von Schott auf einem Edelstahldach von Rudolf Schmid GmbH, Großkarolinenfeld. Foto Johannes Warda

Neigungseinstellung der Module. In solchen Fällen muss die Funktionsfähigkeit der darunter liegenden Dachabdichtung sichergestellt werden. Gefährlich kann es bei Wasserstau (Pfützenbildung) werden, deshalb muss der Abfluss von Regen- bzw. Tauwasser (Schnee) gegeben sein, auch sollte sich kein Schmutz an diesen Stellen ablagern. Wegen der Wasserführung ist empfehlenswert, die Dachneigung nicht unter drei Grad auszuführen. Bei späteren Sanierungen oder Reparaturen der Dachfläche müssen die Solarmodule problemlos demontierbar sein.

Modulsysteme, die in die Dachabdichtungsebene integriert sind, beispielsweise Lichtkuppeln, müssen wasserdicht an die Dachabdichtung angeschlossen werden. Werden dafür Aufsatzkränze eingesetzt, müssen sämtliche Werkstoffe untereinander verträglich sein.



Dachbahnen mit Dünnschichtmodulen

Seit rund zehn Jahren gibt es Dachbahnen mit integrierten Dünnschichtmodulen. Anfangs belächelt, durch innovative Weiterentwicklung den rauen Anforderungen auf Dachflächen angepasst, stellen sie heute eine wirtschaftliche Alternative besonders im Flachdachbereich dar. Die Kombination aus Dachabdichtung und PV-Anlage mit einer Dachbahn setzt eine sorgfältige Vorplanung voraus. Denn neben der richtigen Nutzung der Dachfläche müssen hier besonders die Verschattung von Teilflächen durch Baumbestand u.ä., Anschlussdetails bei Durchdringungen, Attika, begehbare Kontrollflächen, ein exakt auf die Bahn abgestimmtes Zubehör, die Windlast sowie konstruktionsbedingte Verformungen des Untergrunds (Fugenanord-

nung) und eine funktionierenden Wasserableitung beachtet werden.

Ein großer Vorteil dieser PV-Anlagen ist, dass sie kaum zusätzliches Gewicht auf die Dachkonstruktion bringen. Deshalb sind solche PV-Anlagen besonders für Leichtdachkonstruktionen im Gewerbe-, Einkaufszentren- und Industriebau geeignet, zumal es hier auch große Flächen gibt. Da diese Dachbahnen sich nahezu jeder Dacharchitektur anpassen lassen, sind sie auch für gewölbte oder geformte Dachflächen interessant.

Grundsätzlich gilt für die Anwendung dieser Technik, dass der Planer und der Handwerker sich intensiv mit der Handhabung beschäftigen (Weiterbildung) und sich immer durch einen Fachmann des Herstellers beraten lassen sollten. Die Anwendungstechnik der Dünnschichtmodule ist eine zukunftsweisende Konstruktionsart für Dach und Fassade nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Altbaubereich (mit Stahltrapezdeckung, Metallddeckung, Holz-Fachwerkträger, usw. wie sie bei Supermärkten, Lagerhallen mit großen Stützabständen, Turmhallen, Schwimmbädern, usw., verwendet werden), wo es bisher aus statischen Gründen nicht möglich war, aufgeständerte Solarsysteme wirtschaftlich nachzurüsten.

Hans Jürgen Krolkiewicz,

Solarmodule von Schott auf einem Edelstahldach, Foto elwitra

Literatur:

Deutsches Dachdeckerhandwerk: Regeln für Abdichtungen mit Flachdachrichtlinien (Okt. 2008), ISBN 978-3-481-02517-5, R. Müller Verlag, Köln

H.J. Krolkiewicz: „Energiekosten für Gebäude senken“, (2009), ISBN 978-3-448-09352-0, Haufe Verlag, Freiburg

H.J. Krolkiewicz: „Die Energie des gebündelten Sonnenstrahls“, VBI Beratende Ingenieure, Heft 5/6 2009, Krammer Verlag, Düsseldorf

H.J. Krolkiewicz: „Die Sonne wirtschaftlich nutzen“, dach wand 5/2007, Österr. Wirtschaftsverlag, Wien

Firmenprospekte: alwitra: „Evalon-V-Solar-Bahnen“ (www.alwitra.de)

Centrosolar: „Complete Systems“ (www.biohaus.de)

berat. Ing., Sachverständiger

Eine Million Blitze pro Jahr – so schützen Sie Ihre Solar-/Photovoltaik-Anlage

Über der Bundesrepublik entladen sich jährlich durchschnittlich eine Million Blitze. Das sind bei einer Fläche von 357.104 km² rund 2,8 Blitzentladungen pro Quadratkilometer im Jahr. Das Empire State Building wird durchschnittlich 23-mal im Jahr direkt getroffen, es liegt auch exponiert. Wie können wir unsere Häuser schützen, wenn auch noch eine Solaranlage auf dem Dach ist? Blitzexperte Michael Beer klärt auf.

Blitze schaffen einen Ausgleich zwischen Himmel und Erde. Gewitter sorgen mit dem Transport elektrischer Ladungen dafür, den Spannungsunterschied zwischen der Ionosphäre und der Erdoberfläche konstant zu halten. Die Ladungen entstehen in der Atmosphäre, wenn energiereiche Ultraviolett- und Röntgenstrahlen der Sonne Elektronen von Atomen der Luftmoleküle abspalten. Wolken und Niederschlag können solche Ladungen lokal konzentrieren, wodurch weitere elektrische Felder entstehen.

Ausgleich zwischen Himmel und Erde

So finden wir in den Gewitterwolken unten vorwiegend negative, oben hingegen positive Ladungen. Wird der Spannungsunterschied zu groß, entlädt er sich in Blitzen. Das beginnt mit dem grellen Zickzacklicht von der Wolke zur Erde. Solche Blitzkanäle können zehn Kilometer lang sein und zwölf Millimeter Durchmesser haben. Im Blitzkanal gelangen negative Ladungen von oben nach unten und lassen die leitende Verbindung zwischen Boden und Gewitterwolke aufbauen. Erst dann kommt es zum eigentlichen Blitzschlag, wobei nun von unten nach oben binnen Millionstel Sekunden der Ladungsausgleich erfolgt. Dabei entstehen Stromstärken von einigen hunderttausend Ampere, die die Luft schlagartig auf rund 30.000 Grad Celsius erhitzt. Sie dehnt sich in der Folge aus wie die Schockwelle einer Explosion – der uns vertraute Donner ist zu hören.

Blitzdirekteinschlag – ein seltenes Ereignis mit hohem Schadenspotential

Die Wahrscheinlichkeit direkter Blitzeinwirkung auf eine bauliche Anlage (z.B. Gebäude mit oder ohne Solaranlage) lässt sich auf Grund von speziellen geometrischen Abmessungen und der lokalen Umgebungssituation, unter zur Hilfenahme einer speziellen Blitzschutznorm VDE 0185-305-2 Risiko-Management abschätzen.

Blitzschutznorm VDE 0185-305-2 Risiko-Management

Jede bauliche Anlage empfängt nicht nur die auf ihre eigene Grundfläche entfallene Anzahl Blitze, sondern mit zunehmender Höhe auch einen Teil der eigentlich für ihre Umgebung bestimmten Blitze. Daraus ergibt sich, dass hohe Gebäude häufiger als niedrige, großflächige häufiger als kleinflächige, und freistehende Gebäude häufiger als Gebäude innerhalb von Wohnsiedlungen direkt getroffen werden. Das Empire State Building wird z. B. durchschnittlich 23-mal im Jahr direkt getroffen, weil es zu den höchsten Gebäuden in Manhattan gehört, relativ freistehend ist, und in einer Region mit erhöhter Gewittertätigkeit steht. Die genaue Erdblitzdichte für eine bestimmte Region Deutschlands kann bei Wetterinformationsdiensten erfragt werden (z.B. VdS Meteo-Info). Überschlüssig lässt sich sagen, dass es im Norden Deutschlands eine geringe, in weiten Gebieten Mitteldeutschlands eine mittlere und im Süd-Westen eine hohe Blitzdichte gibt.

Für ein beispielhaft angenommenes Gebäude durchschnittlicher Dimension ergeben sich in Abhängigkeit von der Lage (Erdblitzdichte) und Umgebungsstruktur folgende Direkt-einschlagswahrscheinlichkeiten für Deutschland:

Jährliche Erdblitzdichte je km ² Erdblitzdichte je km ² Jährliche Erdblitzdichte je km ²	Ein Blitzeinschlag alle x Jahre in einer Vorstadt, nicht exponierte Lage	Ein Blitzeinschlag alle x Jahre auf dem Land, exponierte Lage
0,57 (niedrig)	1000	167
2,67 (mittel)	125	33
4,84 (hoch)	71	18

Tabelle 1, Annahme: bauliche Anlage 12x10x12m (LxBxH)

Tabelle 1 macht deutlich, dass die Direkteinschlagswahrscheinlichkeit im Norden Deutschlands relativ gering ist. Im Süd-Westen steigt die Notwendigkeit von Blitzschutzmaßnahmen wegen der höheren Gewittertätigkeit dagegen deutlich an.

Häufige äußere Schäden bei einem Direkteinschlag in eine bauliche Anlage ohne Blitzschutzsystem sind undichte Dacheindeckungen oder abgeschlagene Gebäudeteile. In Einzelfällen gibt es auch Brände, wenn sich brennbare Materialien in der Nähe des Einschlagortes befinden oder Zerstörungen innerer Gebäudeinstallationen.

Eine Solaranlage erhöht das Risiko eines Blitzeinschlages nicht, da die bauliche Anlage in der Regel nicht wesentlich erhöht wird (<1,5m). Daher wird normativ auch keine generelle Installation eines Blitzschutzsystems gefordert, wenn eine Solaranlage auf eine bauliche Anlage errichtet wird.



Blitzschutz gehört immer zur Planung

Schäden an solarthermischen oder Photovoltaik-Anlagen können zu Kosten und Einnahmeausfällen führen, und damit die Amortisationszeit der Anlage herauszögern. Bereits in der Planungsphase der Solaranlage ist generell zu klären, ob es spezielle Anforderungen von Versicherungen oder durch die Re-

gelung einer Landesbauordnung gibt. In gewitterstarken Gebieten, kann es wirtschaftlich sinnvoll sein, die Solaranlage mit zusätzlichen externen Überspannungsableitern vor Spannungseinkopplungen zu schützen, auch wenn das Gebäude selbst keinen Blitzschutz besitzt. Bei Gebäuden mit Blitzschutzanlage ist es sehr wichtig, dass durch die Installation der Solaranlage die Blitzschutzanlage nicht negativ beeinflusst wird. Das Grundprinzip der äußeren Blitzschutzanlage ist es, möglichst viel Blitzstrom an der Gebäudehülle ins Erdreich fließen zu lassen, damit im Gebäudeinneren weder Mensch, Tier noch Sachwerte gefährdet werden.

Das Prinzip des Blitzschutz

Eine verstärkte Zusammenarbeit mit Blitzschützern ist dringend erforderlich



Da die Berechnung der anzupassenden Blitzschutzanlage kompliziert und umfangreich sein kann, ist es notwendig, bereits in der Planungsphase eine Blitzschutzfachkraft nach DIN VDE 0185-305 zu konsultieren. Gemeinsam kann ein fachgerechtes Schutzkonzept mit dem besten Kosten-Nutzenverhältnis gesucht werden. Dieses ergibt sich meist dann, wenn bereits bei der Dimensionierung und Anordnung der Solaranlage ein Mindestabstand zur äußeren Blitzschutzanlage eingeplant wird. Dieser Mindestabstand, den der Blitzschützer Trennungsabstand s nennt, sorgt dafür, dass bei einem Direkteinschlag in das Gebäude kein Überschlag auf die Solaranlage stattfindet und die Leitungsverbindungen (PV-Strangleitungen oder Solarkreisleitungen) dann keinen Blitzteilstrom ins Gebäudeinnere leiten. Man spricht hier von einem teilisolierten Blitzschutz auf dem Dach. Zusätzlich sorgt der Blitzschützer durch Anpassung der Fangeinrichtung dafür, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit die Fangeinrichtung und nicht die Solaranlage getroffen wird. Hierfür werden zusätzliche Fangstangen oder Fangspitzen aufgestellt, die exponierter sind als die Solaranlage. Die Solaranlage befindet sich dann im so genannten Schutzbereich der äußeren Blitzschutzanlage.

Nur wenn beide Bedingungen erfüllt werden, Trennungsabstand und Schutzbereich, kann auf kostenintensive innere Blitzschutzmassnahmen verzichtet werden. Leichtfertige Direktanschlüsse der Solaranlagen oder das Weglassen

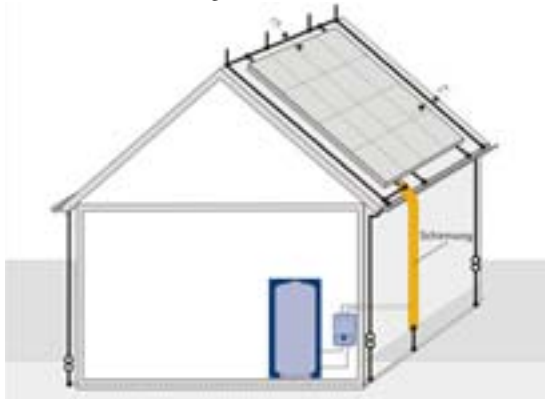
von zusätzlichen Fangeinrichtungen können schnell zum Planungs- oder Installationsfehler werden. Bei Gebäuden, wo die Dachfläche zur Fangeinrichtung gehört (z.B. bei Metalldächern) ist ein teilisolierter Blitzschutz nicht möglich. Die Solaranlage wird dann

Der benötigte Trennungsabstand " s "

Der Schutzbereich 1

Der Schutzbereich 2

direkt mit der äußeren Blitzschutzanlage blitzstromtragfähig elektrisch leitend verbunden. Da die Leitungen der Solaranlage in diesem Fall blitzstrombehaftet sind, ist die Leitungsführung entscheidend für den weiteren finanziellen und technischen Aufwand. Bei PV-Anlagen müssen die ins Gebäude gehenden, blitzstrombehafteten Strangleitungen durch teure Blitzstromableiter geschützt werden. Bei solarthermischen Anlagen ist das meistens komplizierter, da man für die Rohrleitungen keine Überspannungsschutzgeräte einsetzen kann. Der teils isolierte Blitzschutz verlagert sich auf Solarkreisleitungen im Inneren des Gebäudes. Die Leitungen sind so zu führen, dass keine Überschläge auf andere Gebäudeinstallationen (z.B. Elektroleitungen, metallene Gebäudeinstallationen etc.) stattfinden können. Dies sind Forderungen, die den Bau einer Solaranlage schnell unrentabel werden lassen.



Gelingt es allerdings, eine Leitungsführung an der Außenfassade zu realisieren (blitzstromtragfähig und geschirmt in einem Metallrohr oder einer Rinne) und werden die Leitungen erst nahe dem Erdniveau ins Gebäude eingeleitet, ergibt sich häufig eine preiswerte und fachgerechte Alternative. Diese Möglichkeit sollte unbedingt schon in der Angebotsphase vom Solarinstallateur in Zusammenarbeit mit einem Blitzschutzexperte erarbeitet werden.

Die Blitzabschirmung, alle Grafiken Wagner & Co Solartechnik

Weiterbildung ist gefragt

Der Verband der Deutschen Blitzschutzler (VDB) berichtet von zunehmend schlecht installierten Solaranlagen in Zusammenhang mit Blitzschutz. Bei öffentlichen Gebäuden hat dies schon zum Rückbau von kompletten Solaranlagen oder Solaranlageanteilen geführt.

Um markt- und fachgerechte Solaranlagen zu gewährleisten, ist es wichtig, dass sich Solarinstallateure im Blitzschutz weiterbilden. Ein grundsätzliches Verständnis der Möglichkeiten und Anforderungen des Blitzschutzes stellt die Weichen für ein kosten- und nutzenoptimiertes Gesamtsystem. Der Solarinstallateur sollte daher prinzipiell in der Lage sein zu erkennen, ob ein teils isolierter Blitzschutz möglich ist, und wenn ja, welchen überschlägigen Trennungsabstand er für die Angebotsphase annehmen kann. Kommt es zur Beauftragung der Solaranlageninstallation, erfolgt die Detailplanung und Umsetzung in Zusammenarbeit mit Blitzschutzfachkräften. Es gibt mittlerweile viele Weiterbildungsmöglichkeiten zum Thema Blitzschutz und Solaranlagen. Als Einstieg in die Thematik ist besonders das kürzlich erschienene Blitzschutz-Merkblatt vom BSW zu empfehlen. Zwar haben viele Fortbildungsmaßnahmen den Fokus auf Photovoltaik-Anlagen, dies ändert jedoch nichts an den grundlegenden Anforderungen für den besonders wichtigen äußeren Blitzschutz.

Michael Beer

Gesetzliche Vorgaben zum Blitzschutz

Eine tabellarische Übersicht der baurechtlichen Vorgaben der einzelnen Bundesländer zum Blitzschutz, wie Landesbauordnung (LBO), Sonderbauverordnungen und -richtlinien oder die Prüfverordnungen sind in der VdS-Richtlinie 2010 zu finden. Zusätzlich sind hier noch spezielle bundesweite Regelungen aufgelistet.

Wichtige Normen

DIN EN 62305-1: 2006-10 (VDE 0185-305-1), Blitzschutz - Teil 1 : Allgemeine Grundsätze (IEC 62305-1: 2006)

DIN EN 62305-2: 2006-10 (VDE 0185-305-2), Blitzschutz - Teil 2 : Risiko-Management (IEC 62305-2: 2006)

DIN EN 62305-3: 2006-10 (VDE 0185-305-3), Blitzschutz - Teil 3 : Schutz von baulichen Anlagen und Personen (IEC 62305-3: 2006)

DIN EN 62305-4: 2006-10 (VDE 0185-305-4), Blitzschutz - Teil 4 : Elektrische und elektronische Systeme in baulichen Anlagen (IEC 62305-4: 2006)

DIN EN 62305-3 Beiblatt 2: 2007-01 (VDE 0185-305-3 Beiblatt 2) Zusätzliche Informationen für besondere bauliche Anlagen (Kap. 17: Photovoltaik- und Solarthermische Anlagen)

DIN VDE 0100-712: 2006-06 (VDE 0100-712) Errichten von Niederspannungsanlagen – Teil 7-712: Anforderungen für Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art – Solar-Photovoltaik- (PV) Stromversorgungssysteme (IEC 60364-7-712:2002, modifiziert) Bezug bei www.vde-verlag.de

Richtlinien

Versicherungsrichtlinie VdS 2010: 2005-07, Risikoorientierter Blitz- und Überspannungsschutz, Richtlinien zur Schadenverhütung, VdS Schadenverhütung GmbH (früher Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V.).

[http://www.vds.de/
Gesamtverzeichnis.487.0.html](http://www.vds.de/Gesamtverzeichnis.487.0.html)

Literatur

VDE-ABB: Merkblatt Nr.11, www.vde.com

VDB Blitzschutz Montage-Handbuch, www.vdb.blitzschutz.com

Merkblatt für PV-Installateure: Blitz- und Überspannungsschutz von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, BSW/ZVEH, http://www.solarwirtschaft.de/fileadmin/content_files/mb_bswsolar_blitzsch.pdf

Blitzplaner, Dehn + Söhne, 2. aktualisierte Auflage, ISBN 978-3-00-021115-7

Drei Unternehmen in Schweinfurt, Würzburg, Aschaffenburg, ein Projekt: Datenerfassung im Facility Management

Hausmeister, Vermieter und Techniker müssen vor Ort rechtsverbindliche Protokolle erstellen, Arbeitsnachweise führen und sich Notizen machen. Im Büro wird von Papier in Datenbanken übertragen, was nicht nur zeitintensiv sondern auch eine stetig sprudelnde Fehlerquelle ist. Mit einer Idee haben Michael Radler, Geschäftsbereichsleiter Immobilienmanagement und Jean-Claude Aparisi, IT-Administration (MCP) der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt diese Arbeitsabläufe schneller und effizienter gemacht.



Foto Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt

„Eigentlich ganz einfach“, so Michael Radler. Er hatte Kollegen mit BlackBerrys im Einsatz gesehen, dachte, „Da muss man doch die Einsatzmöglichkeit erweitern können“, und erstellte mit IT-Administrator Jean-Claude Aparisi ein Pflichtenheft.

Das Ziel: Eine mobile Software soll den Hausverwaltern das Protokollieren im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten von Gebäuden und anderen Objekten direkt auf den BlackBerry ermöglichen und die Protokolle ohne Zwischenschritte in eine Datenbank der Worknet Software übertragen. Auch das mühsame Ausfüllen von Arbeitsnachweisen und Stundenzetteln sollte wegfallen, der Verwaltungsaufwand auf ein Minimum reduziert werden. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG) vermietet nicht nur gut 5000 eigene Wohnungen. Das Unternehmen betreut auch fremden Hausbesitz und ist in der gewerblichen Vermietung von Büroräumen, Ladengeschäften und Arztpraxen sowie im Bauträgergeschäft aktiv. Die SWG ist damit ein wichtiger Partner des heimischen Gewerbes und Handwerks. Entstanden aus der Verschmelzung der ehemaligen Wiederaufbau GmbH und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Schweinfurt, beschäftigen die SWG und ihre Tochtergesellschaft SWSG derzeit rund 200 Mitarbeiter. Darunter finden sich Architekten und Techniker ebenso wie Hausmeister, Handwerker



und Auszubildende. Sowohl die Erfassung der Arbeits- und Projektzeiten als auch die Dokumentation der durchgeführten Prüfungen im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht waren sehr zeit- und kostenaufwändig. Die Mitarbeiter mussten Tätigkeitsnachweise und Prüfprotokolle ausfüllen und in Papierform zur Zentrale schicken. Dort wurden die Angaben manuell für die weitere Datenverarbeitung

erfasst – ein langwieriges und fehleranfälliges Verfahren.

Hausmeister Fritz Panzer von der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt bei der Überprüfung eines Spielgerätes. Das Ergebnis gibt er gleich in seinen BlackBerry ein. Foto Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Pflichtenheft im Team erarbeitet

Michael Radler und Jean-Claude Aparisi holten die benachbarten Unternehmen mit ins Boot, damit sich die Entwicklungsarbeit auch lohnt. Beim Projektpartner Stadtbau Würzburg GmbH mit einem Wohnungsbestand von 5.289 Wohnungen und 134 gewerblichen Einrichtungen ist Thomas Weid, Bereichsleiter Zentralbereich Interne Dienste, bei der Planung mit dabei. Für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH mit rund 3.000 Mietwohnungen, 431 Häusern und 613 Garagen ist Günter Schweibert, Leiter der technischen Abteilung, der Ansprechpartner.

Geräte 24 Stunden nutzbar

In einigen Sitzungen entstand ein umfangreiches Pflichtenheft indem jeder Arbeitsschritt für die entsprechenden Aufgaben beschrieben wurde. Für Radler und seine Mitstreiter war wichtig, dass sich die Software an den Arbeitsabläufen orientiert und im Dauereinsatz rund um die Uhr wartungsfrei nutzbar ist. Als Hardwaregerät erwies sich für die direkte Datenerfassung und -übertragung der BlackBerry Solution von T-Mobile als optimale Lösung. Dazu nutzen die SWG und ihre Projektpartner Stadtbau Würzburg GmbH und Stadtbau Aschaffenburg GmbH die Anwendungen MPZE Mobile Projektzeiterfassung und MVS Mobile Verkehrssicherung, diese wurde nach dem Pflichtenheft der drei Projektpartner von der GFI Informatik Deutschland AG & Co. KG überarbeitet. Die Lösungsmodule ermöglichen es den Mitarbeitern, ihre Leistungen und Arbeitszeiten sowie die Ergebnisse von Verkehrssicherheits-Kontrollen direkt an den BlackBerry Handhelds zu erfassen. Dazu werden die Objekt-, Tätigkeits- und Prüflistenlisten der QVS GmbH (Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung) automatisiert über das T-Mobile Netz auf den Smartphones zur Verfügung gestellt. Die Mitarbeiter vor Ort können die Daten dann schnell und einfach bearbeiten und per Tastendruck an die Zentrale übertragen. Dort werden sie sofort gemäß den hinterlegten Regeln im zentralen Datenbanksystem WorkNet der CADNET (Gesellschaft für Datenlogistik mbH) sowie der Projekt- und Mitarbeiterkonten verbucht. „Mit diesem Gerät und besonders mit der von uns entwickelten Software können die Mitarbeiter vor Ort ihrer Aufgaben besser und schneller erledigen. Die Zeitintensive Nacharbeit findet nicht mehr statt, dadurch sind auch Fehlerquellen ausgeschaltet“, kommentiert Michael Radler das Projekt. Das Gerät könnte sicher auch für andere Wohnungsunternehmen interessant sein.

Gerd Warda

Der Nutzen

- Erhebliche Zeiteinsparungen und Kostensenkungen in der Zentrale
- Direkte Erfassung und Übermittlung von durchgeführten Tätigkeiten und Prüfungen
- Fehlerreduktion durch Wegfall von Medienbrüchen Beschleunigte Verarbeitung und Abrechnung der Leistungen
- Detaillierte Auswertung mit Aufschlüsselung von Einzelkosten Kamera der Handhelds ermöglicht, Schäden direkt im Foto zu dokumentieren
- Daten der Verkehrssicherungs-Prüfung sind sofort für die Auswertung verfügbar
- Lückenlose, rechtsichere Dokumentation der Verkehrssicherheit zum Prüfzeitpunkt
- Nutzung standardisierter Prüfrichtlinien der QVS GmbH, dem Wissenspartner für das Regelwerk zu den Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft

RA Kristian Friedenhagen: Tierhaltung in Mietwohnungen – eine unendliche Geschichte

In der Beratungspraxis des Mietrechtsanwalts sind Fragen zur Tierhaltung nicht selten. Darf der Mieter eine Taube oder einen Goldfisch halten; darf er seinen Kampfhund im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses anleinen? Ist ein Schwein ein Haustier? Wohnungswirtschaft-heute-Autor RA Kristian Friedenhagen beschäftigt sich zunächst mit den mietrechtlichen Grundlagen der Tierhaltung und später mit den Details und Einzelfällen.



Mit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 hat der Gesetzgeber sehenden Auges die leider nicht seltenen Streitigkeiten um die Tierhaltung in Mietwohnungen ungeregelt gelassen. Eine gesetzliche Regelung zur Zulässigkeit von Haustieren gibt es nach wie vor nicht; die Materie bleibt als so genanntes Richterrecht fest in der Hand der Judikative.

Ob einem Mieter die Haltung eines bestimmten Tieres in einer Mietwohnung zu gestatten ist, hängt zunächst von den ausdrücklichen Regelungen des Mietvertrags ab. Sind hier verbindliche und wirksame Regelungen getroffen, müssen sich die Vertragsparteien auch daran halten. Ist keine oder eine unwirksame Regelung im Mietvertrag enthalten, muss

der Vermieter prüfen, ob die Haltung des konkreten Tiers ein so genannter typischer Mietgebrauch ist. Vielschichtig und teils erheiternd sind die zahlreichen Urteile zum typischen Mietgebrauch durch Tierhaltung.

Kristian Friedenhagen ist Rechtsanwalt in der Immobilienkanzlei Breiholdt & Voscherau. Er betreut miet- und wohnungseigentumsrechtliche Mandate. Foto Julia Zenk

Vertragliche Regelungen

Zahlreiche Mustermietverträge enthalten Regelungen zur Tierhaltung, die beispielsweise lauten können:

„Das Halten von Haustieren ist unzulässig.“

„Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters.“

„Die Haltung von Tieren (Hunde, Katzen usw.) mit Ausnahme von Kleintieren wie Hamster, Goldfischen oder Wellensittichen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, welche nur aus sachlichen Gründen versagt werden darf.“

Der wesentliche Unterschied zwischen den vorgenannten Klauseln liegt darin, dass die ersten beiden Klauseln bereits definitiv für unwirksam erklärt wurden (BGH 20.01.1993 – VIII ZR 10/92; BGH 14.11.2007 – VIII ZR 340/06). Die dritte Klausel bildet die Quintessenz der genannten Urteile und die Vermieteranwälte sind zuversichtlich, dass diese Klausel haltbarer ist. Bitte lassen Sie die Klausel trotzdem noch einmal von Ihrem Rechtsanwalt prüfen, bevor sie in Ihren Mietvertrag aufgenommen wird.

Die Unzulässigkeit der ersten beiden Klauseln wird aus dem so genannten Übermaßverbot des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen hergeleitet. Der Mieter soll durch eine einseitig gestellte Vertragsregelung nicht übermäßig benachteiligt werden.

Der BGH hat daher bei den ersten beiden Klauseln moniert, dass auch Tiere, die üblicherweise in Wohnungen gehalten werden dürfen, ohne Ermessensausübung des Vermieters ausgeschlossen werden (bei der zweiten Klausel beispielsweise ein Hamster). Für die Wirksamkeit einer Tierhaltungsklausel ist zudem wichtig, dass dem Mieter aus der Vertragsregelung selbst klar wird, dass der Vermieter auch seinen Staffordshire-Terrier nicht ablehnen darf, ohne hierfür einen sachlichen Grund zu haben. Deshalb sind die Vermieter gut beraten, ihre abschlägige Entscheidung stichhaltig zu begründen.

Individualvertraglich geht mehr, wie der Volksmund sagt. Werden die Vertragsbedingungen eines Mietvertrags individuell ausgehandelt, dann ist es möglich, dem Mieter nur ganz bestimmte Kategorien von Tieren zu erlauben oder eine Tierhaltung gänzlich zu untersagen. Der häufige Einwand findiger Mieteranwälte, Individualverträge gäbe es nur in der Phantasie, denn in der Realität sei quasi jede Vertragsregelung vom Vermieter vorgegeben, ist so nicht ganz richtig. Richtig ist an dieser Aussage aber, dass die Gestaltung einer individuellen Regelung, die nicht dem AGB-Recht unterfällt, anspruchsvoll ist. Eine solche Regelung muss wirklich ausgehandelt sein, wozu es nach der Rechtsprechung nicht ausreicht, nur über eine Klausel zu verhandeln. Auch die Handschriftlichkeit einer Regelung garantiert leider noch keine individuelle Regelung. Wesentlich ist, dass der Vertragsteil, der den Vertragsentwurf vorlegt, die konkrete Regelung ernsthaft zur Disposition stellt. Die Rechtsprechung zu diesem Thema füllt Bibliotheken und kann hier im Detail nicht besprochen werden.

Individualvertraglich geht mehr

Keine vertragliche Regelung

Haben die Vertragsparteien keine oder keine wirksame vertragliche Regelung getroffen, dann ist nach der Rechtsprechung entscheidend, ob die konkrete Tierhaltung zum typischen Mietgebrauch zählt. Die Richter wägen bei der Prüfung der Zulässigkeit einer konkreten Tierhaltung die beteiligten Interessen miteinander ab: Hierbei finden die Art des Tieres, die Beschaffenheit und Belegenheit des Mietgebäudes und der konkreten Wohnung sowie deren Größe ebenso Berücksichtigung wie die Belange der Nachbarn des Mieters, insbesondere der Mitmieter, und letztlich auch die bisherige Handhabung des Vermieters gegenüber den anderen Mietern. Als besonders gewichtigen Gesichtspunkt sieht die juristische Literatur mittlerweile ein etwaiges besonderes Bedürfnis des Mieters am Haustier an. Hier wäre beispielsweise ein erforderlicher Blinden- oder Wachhund (dieser aber nicht so sehr bei einer Innenstadt-Penthousewohnung) zu nennen; es gibt aber auch Entscheidungen über Haustierhaltung zur Heilung von Depressionen (im konkreten Fall verneinend LG Hamburg, WM 1996, 532) oder anderer seelischer Probleme (bejahend LG Mannheim ZMR 1992, 545).

Blinden- oder Wachhund

Einzelfälle

Auf die Unterscheidung, ob eine formularvertragliche Regelung getroffen wurde oder nicht, kommt es interessanterweise in der Rechtsprechung kaum an. Denn entweder es besteht eine (wirksame) Regelung, nach welcher der Vermieter eine Interessenabwägung durchzuführen hat oder der Richter führt mangels (wirksamer) vertraglicher Regelung gleich selbst eine Interessenabwägung durch.

Lange Rede, kurzer Sinn: Der Wunsch des Mieters nach einem klassischen Kleintier wie einem Hamster kann unter gewöhnlichen Umständen fast nur bejaht werden. Dies gilt nach Auffassung einiger Gerichte auch für *Zwergkaninchen (AG Aachen, WM 1989, 236), *acht ungiftige Schlangen in Terrarien (AG Bayreuth, ZMR 2000, 765), unter Umständen

Hamster oder Zwergkaninchen

für *ein Hausschwein (AG Köpenick, NZM 2001, 892; AG München, WuM 2005, 649) aber nicht für *Frettchen (AG Köln WM 1989, 234), *mehrere Ratten (LG Essen, NJW-RR 1991, 908; wohlwollender aber AG Bayreuth ZMR 2000, 765) oder gar *100 freifliegende Vögel in einer Zweizimmerwohnung (LG Karlsruhe, NZM 2001, 891). Die Haltung von Hunden und Katzen in Wohnungen ist ein klassisches Streitthema und weniger eindeutig zu beantworten. Die Haltung von ein bis zwei Katzen soll regelmäßig zulässig sein (KG Berlin, WuM 2004, 721; AG Hamburg, WuM 1996, 613; LG Mönchengladbach, ZMR 1989, 21; LG München, WuM 1999, 217), allerdings muss hierbei auf sachliche Gründe des Vermieters (wie eine Katzenhaarallergie der Mitmieter) eingegangen werden (LG Krefeld, WuM 2006, 765). Bei der Hundehaltung herrschte vor dem grundlegenden BGH Urteil vom 14.11.2007 (VIII ZR 340/06) ein regelrechter Meinungsstreit zwischen hundefreundlicheren und strengeren Gerichten. Auch hier gilt aber mittlerweile die Grundregel, dass die Möglichkeit, einen Hund in der Wohnung zu halten, von einer „umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten“ abhängt. Die Abwägung kann für einen Rehpinscher anders ausfallen als für einen Bernhardiner. Eine übermäßige Haustierhaltung ist unzulässig (z. B. für zwei Hunde, 20 Katzen, zwei Nymphensittiche, vier Kaninchen AG Neustadt/Rbge NZM 1999, 308).

Hausschwein oder freifliegende Vögel

Fazit

Im Ergebnis bleibt die Erkenntnis, dass die neuere Rechtsprechung des BGH zur Tierhaltung die vertraglichen Freiheiten der Vermieter erheblich eingeschränkt hat. Andererseits ist der Vermieter nicht rechtlos gestellt, denn wenn er vernünftige sachliche Gründe vorbringen kann, muss er die Haltung jedenfalls größerer Tiere nicht zulassen. Gegenüber Kleintierhaltern zeigen sich die Gerichte regelmäßig großzügig.

*Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de*

Rechtsanwalt Kristian Friedenhausen

Immobilienleasing – die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, wenn Sie Kleinbestände vom Großvermieter kaufen wollen, Teil 5

Der Gesetzgeber, aber auch der Markt, zwingt Wohnungsunternehmen jetzt zu investieren. Die Stichworte hierfür sind Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut. Aber die Bankenkrise fordert neue Wege in der Finanzierung. Sale-and-lease-back, Buy-and-lease, Neubauleasing: Immobilienleasing kann die Alternative sein. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Zentrales Office-/Projektmanagement Immobilien bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute dieses Instrument.

Die aktuellen Herausforderungen der institutionellen Wohnungswirtschaft liegen neben der klassischen Bestandsverwaltung auch in der Erweiterung des Wohnungsbestandes. Hierfür bietet sich neben dem Neubau von Wohnungen auch der Erwerb bestehender Gebäude an. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Wirtschaftslage wurden in den letzten Monaten eine Vielzahl attraktiver Wohnungsbestände von Investoren (Abbau von Wohnungsbeständen) und Privaten Großvermietern (Regelung der Nachfolge) zum Verkauf angeboten. Zur Sicherung der eigenen Position im regionalen Vermietungsmarkt ist es für Wohnungsunternehmen, unabhängig von der Rechtsform, sinnvoll einen Erwerb dieser Verkaufsobjekte zu prüfen. Zudem können in der Regel die eigenen Kapazitäten und Kompetenzen durch die Erweiterung des Wohnungsbestandes sinnvoll und effektiv genutzt werden.

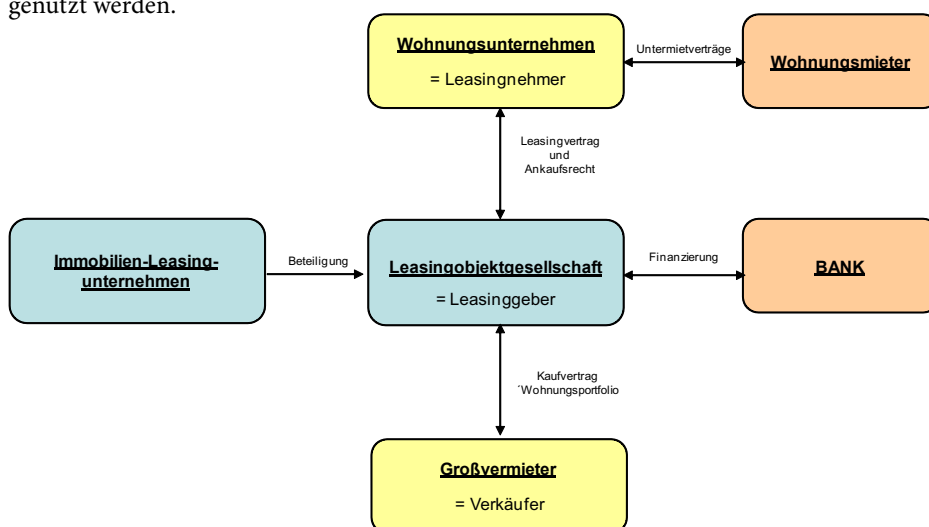


Schaubild Immobilienleasing

Der Erwerb von externen Wohnungsbeständen stellt die Wohnungsunternehmen vor nicht alltägliche Herausforderungen, zu deren Bewältigung der Einsatz externer Dienstleister sinnvoll sein kann. Hierfür bieten sich u. a. auch Immobilien-Leasing-Unterneh-

men und deren Immobilienspezialisten als kompetente und zuverlässige Partner an. Die hieraus abzuleitenden Aufgabenstellungen für das Immobilien-Leasing-Unternehmen sind insbesondere:

- Festlegung eines realistischen und marktgerechten Kaufpreises
- Verhandlung der Kaufvertragsbedingungen
- Finanzierungsbeschaffung (z. B. im Wege der Strukturierung der Wohnungsbestände)

Hierbei ist aus Sicht des Wohnungsunternehmens auf ein Komplettangebot des Immobilien-Leasing-Unternehmens zu achten.

Fallbeispiel

Das zu betrachtende Wohnungsunternehmen verfügt über einen eigenen Wohnungsbestand von rund 3.000 Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten stammen überwiegend aus den 50er und 60er Jahren und wurden in den letzten Jahren nahezu vollständig saniert und modernisiert. Diese Maßnahmen wurden aus dem Bilanzgewinn der Vorjahre und zusätzlichen Kreditaufnahmen finanziert. Im regionalen Wohnungsmarkt hat das Wohnungsunternehmen eine herausragende Stellung.

Aktuell prüft ein überregional tätiger Großvermieter vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise den Verkauf von 250 Wohneinheiten im regionalen Markt des zu betrachtenden Wohnungsunternehmens. Die Gesellschafter des Wohnungsunternehmens erwarten durch diesen Portfolioverkauf negative Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und schlagen den Kauf dieser Wohneinheiten durch das Wohnungsunternehmen vor.

Lösungsmöglichkeiten

Das zu betrachtende Wohnungsunternehmen beauftragt ein Immobilien-Leasing-Unternehmen und dessen Immobilienspezialisten mit der technischen/kaufmännischen Prüfung des Verkaufsbestandes und der Vorbereitung und Durchführung des Erwerbs im Wege der Finanzierungsalternative Immobilienleasing.

Zunächst fordern die Immobilienspezialisten der Immobilien-Leasing-Gesellschaft alle für die Beurteilung (Due-Diligence) benötigten technischen und kaufmännischen Unterlagen des Verkaufsportfolios an. Anschließend führen sie gemeinsam mit Vertretern des Wohnungsunternehmens eine Besichtigung und technische Prüfung der einzelnen Wohneinheiten durch. Sodann wird anhand der aus der Auswertung der Unterlagen und der Besichtigung gewonnenen Erkenntnisse ein Verkehrswert des Verkaufsportfolios als „angemessener“ Kaufpreis ermittelt.

In einem weiteren Schritt erfolgt eine erste Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Grundlage für die Entscheidungsfindung der Gremien des Wohnungsunternehmens. Für die nachfolgend beschriebene Umsetzung des geplanten Erwerbs des Verkaufsportfolios im Wege der Finanzierungsalternative Immobilienleasing übernimmt die Immobilien-Leasing-Gesellschaft in Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen die Verhandlung der Kaufvertragsbedingungen. Parallel dazu wird die Immobilien-Leasing-Gesellschaft die Finanzierung des Erwerbs bei einem Kreditinstitut beschaffen.

Im Zuge der Umsetzung der Finanzierungsalternative Immobilienleasing errichtet das Immobilien-Leasing-Unternehmen zunächst eine so genannte Leasingobjektgesellschaft. Diese Leasingobjektgesellschaft erwirbt von dem Großvermieter die betreffenden

Immobilienleasing
für die Wohnungswirtschaft ist grundsätzlich bereits ab Investitionskosten in Höhe von einer Million Euro möglich. Dabei bietet das Immobilienleasing, unabhängig von der Rechtsform des Wohnungsunternehmens, häufig effiziente Wege zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation. Durch eine Umfinanzierung von Teilen des vorhandenen Wohnungsbestandes kann insbesondere die Eigenkapitalquote steigen und damit den Grundstein für ein gesundes und nachhaltiges Unternehmenswachstum legen. Auch die zunehmenden Investitionen von Wohnungsunternehmen (insbesondere aufgrund der Gesellschafteraufträge) in Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulen und Kindergärten oder in Pflegeheime lassen sich im Wege des Immobilienleasings bilanzneutral realisieren.

Wohnungsbestände zum gemeinsam festgelegten Kaufpreis. Nach Durchführung des Kaufvorgangs wird das Wohnungsunternehmen im Rahmen eines abzuschließenden Immobilien-Leasing-Vertrages nunmehr Leasingnehmer der Leasingobjektgesellschaft und behält die uneingeschränkte Nutzung dieser Wohnungsbestände. Somit kann das Wohnungsunternehmen die einzelnen Wohnungen an die bisherigen bzw. künftigen Mieter vermieten (= Untermietverträge) und erzielt so Mieteinnahmen zur Finanzierung der im Rahmen des Immobilien-Leasing-Vertrages zu leistenden Leasingraten (= Nutzungsgebühr). Zudem erhält das Wohnungsunternehmen am Ende der Laufzeit des Leasingvertrages ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht (= Ankaufsrecht) an den Wohnungsbeständen.

Zusammenfassung

Die Vorteile für das Wohnungsunternehmen können stichpunktartig wie folgt zusammengefasst werden:

- Technische und kaufmännische Prüfung (Due-Diligence) des Verkaufsportfolios durch die Immobilienexperten der Immobilien-Leasing-Gesellschaft
- Transparentes Verfahren für die Ermittlung des angemessenen Kaufpreises durch Einbindung der Immobilienexperten der Immobilien-Leasing-Gesellschaft
- Geringer Einsatz von eigenen Ressourcen des Wohnungsunternehmens für die Kaufvertragsverhandlung und die Durchführung des Kaufvorgangs
- 100 % Finanzierung des Kaufpreises möglich
- Off-Balance-Finanzierung für die zu erwerbenden Wohnungsbestände
- Schonung der Liquidität des Wohnungsunternehmens trotz erheblicher Erweiterung des Wohnungsbestandes
- Nutzung der zu erwerbenden Wohneinheiten durch das Wohnungsunternehmen wie ein Eigentümer im Rahmen eines Immobilien-Leasingvertrages
- Vollständige Wertsteigerungschance für die ausgelagerten Wohnungsbestände verbleibt durch das Ankaufsrecht beim Wohnungsunternehmen

Das Immobilienleasing bietet auch im Zusammenhang mit der Erweiterung von Wohnungsbeständen häufig einen effizienten Weg zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation von Wohnungsunternehmen und stellt damit eine prüfenswerte Alternative zum klassischen Kauf von Wohnungsportfolios dar.

Eitel Kirchbach

*Leiter Zentrales Office-/Projektmanagement Immobilien
Prokurist
VR-LEASING AG
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

Betriebliche Altersversorgung: Ein Weg, die drohende Rentenlücke zu umgehen!

Bei der Alterssicherung steht man auf einem Bein nicht gut. Dass die demographische Entwicklung Norbert Blüm mit seinem Wahlspruch „Denn eins ist sicher: Die Rente“ längst eingeholt hat, ist jedem klar. Private Vorsorge ist wichtig, dafür gibt es auf dem Markt Rürup-, Riester- und LV-Produkte. Ein wichtiges Standbein ist die betriebliche Altersvorsorge (bAV). Speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde das Branchenversorgungswerk rente21, ins Leben gerufen. Wie es funktioniert beschreibt Wohnungswirtschaft-heute-Autor Wolf-Rüdiger Senk.

Laut einer Umfrage unter Angestellten im Mittelstand nutzen derzeit nur etwa 47 Prozent die betriebliche Altersvorsorge. Mehr als die Hälfte der Angestellten lässt ihr Recht auf eine steuerbegünstigte Altersvorsorge ungenutzt. In zwei Drittel der Betriebe mit weniger als fünf Arbeitnehmern existieren gar keine Betriebsrenten, oft weil der Arbeitgeber den vermeintlichen Verwaltungsaufwand für zu hoch hält. Selbst in größeren Unternehmen haben oftmals höchstens zehn Prozent der Mitarbeiter bAV-Anwartschaften.

Nur 47 % nutzen die betrieblich Altersvorsorge

Das erstaunt umso mehr, als die umlagefinanzierte gesetzliche Rentenversicherung aufgrund der demographischen Entwicklung längst an ihre Grenzen stößt. An den Spruch auf dem Wahlplakat, das 1986 der damalige Bundesarbeitsminister Norbert Blüm an eine Litfass-Säule auf dem Bonner Marktplatz geklebt hat, glaubt heute niemand mehr: „Denn eins ist sicher: Die Rente“. Ohne die längst bekannte Problematik der gesetzlichen Rentenversicherung an dieser Stelle zu vertiefen, muss davon ausgegangen werden, dass zukünftig nur noch maximal 50 % der Altersversorgung über die gesetzliche Rentenversicherung und die anderen 50 % über betriebliche und private Altersversorgung abgedeckt werden müssen.

Die Bevölkerung ist heute in Sachen Eigenvorsorge deutlich sensibler als vor einigen Jahren. Sie weiß mittlerweile um die Bedeutung der eigenen finanziellen Vorsorge für den Ruhestand. Der Aufbau einer leistungsfähigen betrieblichen Altersvorsorge ist nur durch konsequentes und regelmäßiges Sparen in der Arbeitsphase möglich, wenn man die vorhandenen Möglichkeiten auch entsprechend nutzt.

Regelmäßiges Sparen

Die betriebliche Altersversorgung bietet sich für alle Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen daher als eine hervorragende Möglichkeit an, in bestimmten Grenzen ohne zusätzliche Steuer- und Abgabenlast für das Alter vorzusorgen. Für die populäre Form der Brutto-Entgeltumwandlung gilt die Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung (BBG GRV) West. Seit dem 01.01.2002 hat jeder in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversicherte Arbeitnehmer gegenüber seinem Arbeitgeber einen Anspruch auf Umwandlung von Arbeitsentgelt bis zu 4 % der BBG, also zurzeit 216 € monatlich.

Es gibt fünf verschiedene Durchführungswege der betrieblichen Altersversorgung, die Direktzusage, Pensionskasse, Direktversicherung, Unterstützungskasse und den Pensionsfonds.

Besonders gefördert werden im Rahmen der Entgeltumwandlung aber nur die Direktversicherung, die Pensionskasse und die Unterstützungskasse. Diese bieten eine Reihe von Vorteilen, die für die Mitarbeiter und den Arbeitgeber gleichermaßen attraktiv sind. Zu nennen wären insbesondere folgende Vorteile: ((Aufzählung))

Attraktiv für Mitarbeiter und Arbeitgeber

- Geringer Verwaltungsaufwand
- Einfache und schnelle Handhabung

- Keine spürbare Kostenbelastung für den Arbeitgeber
- Haftungssicherheit
- Gesetzlich normierte Portabilität (Mitnahme bei Arbeitgeberwechsel)
- Im Rahmen von Kollektivverträgen besondere Konditionen für die Arbeitnehmer

Vorteil von betrieblicher gegenüber privater Altersvorsorge

Wer innerhalb der gesetzlichen Förderung Gehalt in Altersvorsorge umwandelt, steht immer besser da, als wenn er die Vorsorge aus versteuertem Einkommen betreibt. Dies gilt umso mehr, je höher der persönliche Einkommensteuersatz ist. Da aus dem Bruttogehalt angespart wird, sind die Beiträge, die in die Vorsorge fließen, deutlich höher als bei der privaten Altersvorsorge, sodass bei der Rentenzahlung – auch im Fall der nachgelagerten Besteuerung – ein höherer Betrag zur Verfügung steht. Zudem basieren viele betriebliche Angebote auf vorteilhaften Gruppentarifen, die gute Konditionen und umfangreiche Leistungen garantieren.

Das Branchenversorgungswerk rente21 wurde speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gegründet. Konzeptionelle Lösungen und rente21-Produkte gehen auf die Belange von Unternehmen und Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein. Ihr Ziel ist es, der Branche Zugang zu fundierter und neutraler Beratung für die betriebliche und private Vorsorge zu verschaffen. Denn so lassen sich die Vorteile für Arbeitgeber und Arbeitnehmer am besten realisieren.

Wolf-Rüdiger Senk

*Nähere Informationen erhalten
Sie von Sven Körner unter svk@avw-gruppe.de und
www.rente21.info.*

Nassauische Heimstätte: Service- und Beratungsangebote für ältere Mieter

Mieter werden immer älter und brauchen ein besonderes Angebot. Hier sind Wohnungsunternehmen besonders gefordert. Wie kann man mit geringen Mitteln die Wohnung altengerecht machen? Wie können zusätzliche Angebote das tägliche Leben erleichtern? Die Nassauische Heimstätte zeigt, welchen Service ein Wohnungsunternehmen vorhalten sollte.



Der demographische Wandel zeigt sich auch bei der Nassauischen Heimstätte deutlich. Über 40 % der Mieter sind heute schon über 65 Jahre alt. Altersspezifische Veränderungen führen häufig zu Erschwernissen und zu gravierenden Einschränkungen bei ganz normalen Verrichtungen des Alltags. Bauliche Gegebenheiten, denen man bisher keine besondere Aufmerksamkeit geschenkt hatte, werden als Barrieren und unüberwindbare oder unfallträchtige Hindernisse wahrgenommen. Doch die deutliche Mehrzahl der Mieter äußert in regelmäßigen Mieterbefragungen den Wunsch, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Und auch die Nassauische Heimstätte hat natürlich ein Interesse daran, ihre langjährigen und treuen Mieter so lange wie möglich in ihren rund 16.000 Frankfurter Wohnungen zu halten.

Treppensteigen kann im Alter zur Qual werden. Das merkten auch Mitarbeiter der Nassauischen Heimstätte in einem Selbstversuch mit einem Alterssimulationsanzug. Das Wohnungsbauunternehmen schult regelmäßig vor allem Techniker und Kundenbetreuer, um sie bei Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen für die Bedürfnisse älterer Menschen zu sensibilisieren.

„Sie bleiben, wir helfen!“

Da viele Wohnungen jedoch nicht den altersspezifischen Bedürfnissen entsprechen, war ein neues Konzept gefragt. Das Programm „Sie bleiben, wir helfen!“ bietet seit 2006 individuelle Beratung und Unterstützung bei der Wohnraumanpassung. Rund 300 Anfragen, 2008 alleine 116, hat das Unternehmen seither bereits bearbeitet, Tendenz steigend. Kern ist die zentrale Wohnberatung zu technischen Hilfsmitteln und baulichen Anpassungsmaßnahmen. „Der Schwerpunkt liegt eindeutig auf Maßnahmen im Sanitärbereich“, erläutert Carmen Neumann-Hofmann von der Nassauischen Heimstätte. „Da geht es zum Beispiel um Einstieghilfen oder Sitze für die Badewanne, die Montage von zusätzlichen Haltegriffen oder Einbauten von erhöhten WC-Sitzen und Duschwannen. Häufig können wir schon mit überschaubarem Aufwand viel für die altersspezifische Wohnqualität erreichen.“ Die Mieter erhalten zudem Unterstützung bei der Klärung des individuellen Bedarfs und der Finanzierung von Maßnahmen, bei der Beantragung von Zuschüssen der Pflegekasse sowie Leistungen Dritter. Ergänzt wird dieses Beratungsangebot durch ein breites Spektrum an zusätzlichen Services zu vergünstigten Konditionen, das die Unternehmensgruppe in Kooperation mit dem Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe e. V. vermittelt. Das Serviceangebot umfasst den Hausnotruf, unterschiedliche Hilfen im Haushalt, Besuchs- und Fahrdienste sowie ambulante Pflegedienste.

Seniorenstützpunkt in Niederrad



Oftmals fehlen im Alter der Lebenspartner und die Freunde. Kinder und Enkelkinder wohnen weit weg. Die Kommunikation sinkt auf den Nullpunkt ... In der Adolf-Miersch-Siedlung im Frankfurter Stadtteil Niederrad haben Nassauische Heimstätte und Frankfurter Verband mit ihrem „Mietercafé“ Abhilfe geschaffen. Die Nassauische Heimstätte bewirtschaftet in diesem

Stadtteil rund 1.000 Wohnungen, die Hälfte der Mieter ist über 65 Jahre alt. Das Begegnungs- und Servicezentrum, das die Versorgung des Stadtteils stärken soll, eröffnete im Mai letzten Jahres. Rund 22.000 Euro hat das Unternehmen in den Umbau einer Wohnung investiert, die dem Frankfurter Verband zu einem symbolischen Mietpreis (1 Euro/qm) überlassen wird. Groß, frisch renoviert und freundlich gestaltet kann es von den Mietern zu Treffen und für Veranstaltungen genutzt werden. Mitarbeiter des Frankfurter Verbands haben ein Büro im Nebenraum und bieten dort Beratung und Hilfe an. Zu den kostenfreien Leistungen gehören eine telefonische Erreichbarkeit in Notfällen an 365 Tagen im Jahr und rund um die Uhr, Beratung in allen Fragen des Älterwerdens (auch Hausbesuche), Begleitsdienste, Kleinreparaturen wie Glühbirnenwechsel oder kleine Mengen von Sperrmüll heraustragen sowie Krankenhausbegleitung und Sicherstellung der Überleitung aus dem Krankenhaus zurück in die Wohnung. Andere Serviceleistungen können hinzugebucht werden, wobei nur die tatsächlich in Anspruch genommenen Leistungen abgerechnet werden. Im Café können die Senioren des Viertels in geselliger Runde Neuigkeiten erfahren, Karten spielen oder gemeinsam frühstücken. Regelmäßig bieten die Organisatoren Spaziergänge, Vorträge und Ausflüge an. Ein Internetanschluss steht zur Verfügung, ein Mittagstisch zum Selbstkostenpreis wird ebenfalls angeboten. Für viele ältere Alleinstehende ist das Servicezentrum oftmals die einzige Möglichkeit, dem Alltag in den eigenen vier Wänden zu entfliehen. Die Nassauische Heimstätte prüft derzeit sehr konkret, auch in anderen Stadtteilen solche Zentren zu schaffen.

„When I’m sixtyfour ...“. Der Beatlesklassiker beschreibt, dass in der jahrelang vertrauten Wohnung viele Dinge mit dem Alter immer schwerer werden. Mitarbeiter des Wohnungsbauunternehmens Nassauische Heimstätte erfahren dies in einem Alterssimulationsschutz, um sich bei Neubauten oder Modernisierungen besser auf die Bedürfnisse ihrer Mieter einstellen zu können, alle Fotos Nassauische Heimstätte/Thomas Rohnke

Wohn-Service-Team

Gardinen aufhängen, Fernseher anschließen, Möbel auf- oder abbauen, Sperrmüll heraustragen. Das sind Hausarbeiten, die insbesondere für ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen eine besondere Herausforderung darstellen. Die rund 3.000 Mieter der Nassauischen Heimstätte in Offenbach können diesen gelassen entgegensetzen. Seit Mitte Juli 2007 bietet ihnen das Wohnungsunternehmen eine ungewöhnliche Dienstleistung: Alle Hausbewohner können haushaltsnahe Leistungen – wie Putzen, Bügeln oder Einkaufen – durch das achtköpfige „Wohn-Service-Team“ erledigen lassen. Die Hilfeleistungen beschränken sich nicht nur auf die praktische Unterstützung in den eigenen vier Wänden. Auch im Umgang mit Ämtern oder beim Arztbesuch steht es den Senioren zur Seite. Im Sinne von Prävention und sozialer Kontrolle übernehmen die Helfer Ordnungsaufgaben in den Quartieren: Auf ihren täglichen Rundgängen kontrollieren sie u. a. Treppenhäuser, Außenanlagen und Spielplätze. Sie tauschen Glühbirnen aus und organisieren die Beseitigung von wild gelagertem Unrat. Auch für ein Gespräch mit den Hausbewohnern bleibt Zeit. Der Service steht – je nach Aufgabe – kostenlos oder gegen ein Entgelt von vier Euro je halbe Stunde zur Verfügung. Das Angebot erleichtert gerade älteren Menschen das Verbleiben in ihrer vertrauten Wohnung. Um die Dienstleistungen

in Anspruch zu nehmen genügt ein Telefonanruf. Ebenso können die Mieter in dem eigens vor Ort eingerichteten Büro in Offenbach-Lauterborn Aufträge erteilen.

Das Projekt wird von der MainArbeit Offenbach gefördert und basiert auf einer Kooperation der Nassauischen Heimstätte und der Gemeinnützigen Offenbacher Ausbildungs- und Beschäftigungsgesellschaft (GOAB), die auch die Projektleitung übernommen hat. Diese hat die von der MainArbeit GmbH vermittelten und geschulten Helfer angestellt und für ihre Aufgaben zum Teil weiter qualifiziert. Die Mitarbeiter haben einen auf ein Jahr befristeten Vertrag und verdienen nach dem Tarif der Entsorgungswirtschaft. Die Unternehmensgruppe übernimmt ca. zwanzig Prozent der Projektkosten, weitere Aufwendungen finanziert die MainArbeit in Offenbach. Das Projekt startete erfolgreich und läuft zunächst bis zum 30. Juni 2010. Aufgrund des erfolgreichen Verlaufs prüft das Wohnungsunternehmen zurzeit, ob sich Wohn-Service-Teams auch in Frankfurter Stadtteilen etablieren lassen

Der Vertrag läuft noch bis Juni 2010

red.

Die Stromtankstelle bald auch in Wohngebieten?

Wachsende Umweltprobleme und eine große Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen fordern alternative Antriebskonzepte für Fahrzeuge. Eine Alternative sind Elektrofahrzeuge. Um deren Einsatz im Öffentlichen- und Individualverkehr zu sichern, ist neben leistungsfähigen Akkumulatoren auch eine flächendeckende Infrastruktur notwendig.



Vor dem Hintergrund wachsender Umweltprobleme und der bei Kraftfahrzeugen mit Otto- bzw. Dieselmotorantrieb hohen Abgasbelastung sowie der großen Abhängigkeit von den fossilen Brennstoffen Erdöl und Erdgas sucht die Automobilindustrie weltweit nach alternativen Antriebskonzepten. Dabei forcieren sowohl die Automobilindustrie, aufgeschreckt von der weltweiten

Der Ladestecker mit Handgriff zur sicheren Handhabung

Absatzkrise, als auch die Energielieferanten den Elektroantrieb. Man sieht hier bessere Absatzmöglichkeiten für Fahrzeuge und Energie.

Allgemein scheint der Trend zu Hybridantrieben, bei denen heute noch Benzin, künftig aber elektrische Energie und Wasserstoff eingesetzt werden sollen. Für einen wirtschaftlichen und zukunftssträchtigen Einsatz von Elektrofahrzeugen im Öffentlichen- und Individualverkehr ist neben der Entwicklung leistungsfähiger Akkumulatoren auch eine flächendeckende Infrastruktur notwendig.

Die Idee, Strom in der Öffentlichkeit zu „tanken“ ist nicht neu: Freizeitkapitäne und Camper bedienen sich im Hafen bzw. auf dem Campingplatz schon seit Jahrzehnten an öffentlichen Steckdosen. Auch auf Marktplätzen gibt es Verteiler, die elektrische Energie für die Verkaufsstände bereitstellen. Auf Baustellen ist es üblich, transportable Anschlusskästen für Schwach- und Starkstrom zu installieren, die von einzelnen Gewerken genutzt und nach Bauende wieder demontiert werden. Allen war bisher eines gemeinsam: eine abschließbare Steckdose wurde über einen Stromzähler direkt abgelesen. Es war nur eine Stromentnahme und keine Stromrückspeisung möglich. Außerdem beziehen sie Energie bisher nur über das öffentliche Netz.

Begriffe

Als so genannte Stromtankstelle wird heute eine öffentlich zugängliche Steckdose (230 V/16 A bzw. 400 V/32 A, als Säule oder Wandgerät) bezeichnet, an der Akkumulatoren von Autos, Campingwagen, Elektroroller (zzt. beim ADAC im Versuchsbetrieb) und andere elektrisch betriebene Fahrzeuge und Geräte kostenpflichtig aufgeladen werden können. Das ist nicht nur die reine Zapfstelle, sondern auch intelligente Elektronik, die gleichzeitig eine Fahrzeugerkennung und Kostenabrechnung ermöglicht. Im Augenblick werden dafür verbindlich gültige Fakten im Normenunterausschuss beraten, die dann als DIN EN 62196 „Ladestecker für Elektrofahrzeuge“ im Herbst 2009 als Entwurf vorliegen

sollen. Sehr wichtig ist die Gestaltung und Standardisierung der Schnittstelle des Ladekabels, damit überall in Europa Strom gezapft werden kann.

Als so genannte Solartankstelle wird eine Stromtankstelle bezeichnet, bei der allerdings der Betreiber zusätzlich dafür verantwortlich ist, dass der angebotene Strom hauptsächlich durch Sonnenenergie gewonnen wird. Das kann sowohl direkt über in der Nähe installierte PV-Anlagen, beispielsweise auf Gebäudedächern erfolgen (für den Ladevorgang eines Autos werden rund 20 m² Solarfläche benötigt), aber auch in-direkt durch größere Solarkraftwerke oder andere erneuerbare Energiearten in einem Verbund, sollte nicht immer ausreichend Strom zur Verfügung stehen.

Versuchsanlage

Bereits seit 1995 betreibt das ISET, Institut für Solare Energieversorgungspolitik, Verein an der Universität Kassel e. V. realisierte mit der Stadt Kassel eine öffentliche Solar-Stromtankstelle. Ziele des Projektes (und anderer laufender Projekte) ist,

- eine flächendeckende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge,
- die Errichtung von Stromtanksäulen, die Verbrauch und Abrechnung der getankten Energiemenge über eine Zugangs- und Verrechnungseinheit anzeigen,
- einen Tankvorgang mit solarelektrischer Energie zu koppeln,
- das Einbinden der Stromtankstelle in ein Verkehrskonzept mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,
- das behördliche Genehmigungsverfahren zum Bau von Solartankstellen, zu ermöglichen.



Der Strom für die Tankstelle wird aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bezogen. Das Netz übernimmt dabei die Aufgabe, den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage beim Aufladen der Fahrzeuge zu sichern. Angenommen wurde, dass ein durchschnittliches Elektrofahrzeug mit jährlich 5000 km Fahrstrecke eine Energiemenge von rund 1.000 kWh verbraucht. Für diesen

beispielhaften Bedarf wird ein Solargenerator mit ca. 10 m² Generatorfläche benötigt.

Die Elektrofahrzeuge werden an einer speziellen Tanksäule mit einem Chipkartensystem betankt. Ein Mikroprozessor steuert die Kartennutzung, Stromfreigabe, Verrechnung und Benutzerhinweise. Auf einem Display wird der Ladevorgang angezeigt. Die Fahrzeuge werden über eine Normsteckdose 230 V/16 A und 400 V/32 A aufgetankt. Die Chipkarten kann man beim Betreiber erwerben, der Strompreis entspricht dem normalen Haustarif.

RWE präsentierte in Düsseldorf die „Tankstelle der Zukunft“. Dort fließt aber weder Super noch Diesel, sondern Strom. Thomas Ludwig, Director Development/Prokurist APCOA; Wolfgang Jakobs, Geschäftsführer ADAC-Nordrhein; Dr. Norbert Verweyen, Geschäftsführer RWE Effizienz GmbH; Christa Toben, Wirtschaftsministerin NRW; Michael Halbach, Global Account Manager Siemens Region West (v.l.) Foto RWE

Aktuelle Entwicklung

Der Stromriese RWE stellt derzeit gemeinsam mit Mercedes-Benz in einer deutschlandweiten Roadshow eine öffentliche Ladestation mit 400 V/32 A vor. Ziel ist, ein flächendeckendes Versorgungsnetz beispielsweise in Berlin mit 500 Ladestationen (Stromtankstellen) bis 2010 aufzubauen, augenblicklich gibt es 56 Ladepunkte. Zunächst konzentriert

sich RWE in Deutschland auf Großstädte, da hier die notwendige öffentliche Netzkapazität vorhanden ist, und auf private Kunden mit großer Fahrzeugflotte, wie z. B. den Autoverleiher Sixt und den Parkhausbetreiber Apcoa, hier bestehen bereits Verträge. Aber auch kommunale Fahrzeugbetreiber führen mit kleiner Fahrzeugflotte vereinzelt Versuche zur Alltagstauglichkeit durch.

Vattenfall und die BMW Group sind mit einem gemeinsamen Projekt in Berlin gestartet. Nach ersten Testfahrten mit dem elektrischen Mini E beginnt nun der Aufbau der Infrastruktur für das Projekt.

Auch E.O.N fördert mit einer Reihe von Projekten und Aktivitäten die künftige Markteinführung der Elektromobile. So rollen seit Juli 2009 Mini E durch München und die angrenzenden Landkreise. E.O.N will dabei eine Infrastruktur aus öffentlichen Ladestationen aufbauen und gleichzeitig sicherstellen, dass im eigenen Haushalt oder in Nähe des Arbeitsplatzes die Batterien der Fahrzeuge aufgeladen werden können.

Insgesamt werden für Deutschland 464 öffentliche Ladestationen (Stand 2009) verschiedener Betreiber, für die Schweiz 628 und für Österreich 184 gemeldet. Sie stehen an öffentlichen Plätzen, Parkgaragen und – in der Schweiz – versuchsweise an drei Tankstellen.

Die RWE-Experten gehen davon aus, dass schon 2020 bis zu 2,5 Millionen Elektroautos auf Deutschlands Straßen fahren werden. Diese müssen natürlich Strom tanken. In Berlin hat RWE bereits 56 Ladepunkte für Elektroautos aufgestellt, bis Mitte 2010 sollen es 500 sein. In Essen stehen heute schon elf Ladesäulen.

Ladevorgang



Beim Ladevorgang des RWE-Modells wird das Fahrzeug über das Ladekabel an der Stromtankstelle angemeldet. Es werden die Vertragsdaten gecheckt, die Ladestation für den Nutzer freigegeben und damit der vereinbarte Stromtarif abgerechnet. Während des Auftankens misst die Station den individuellen Verbrauch. Am Ende wird dieser dem zentralen Rechner zugeführt, die

Rechnung erstellt und per E-Mail zugestellt.

Es gibt auch Systemanbieter von Stromtankstellen, die über eine Chipkarte oder per Handy diesen Lade- und Abrechnungsvorgang ermöglichen.

Andere Unternehmen setzen auf eine regional vernetzte Abrechnung. So die Reffcon GmbH in Vorarlberg mit ihrem System – genannt Vlotte – mit dem registrierte Kunden entweder zuhause über eine spezielle Ladeeinheit aus der eigenen Steckdose oder auf ausgewiesenen Parkplätzen an der Stromzapfsäule nachtanken können. Das Unternehmen bietet zum monatlichen Festpreis eine Batterieversicherung, Netzkarte für den öffentlichen Nahverkehr und ein Ersatzfahrzeug. Angeboten wird ein eigens entwickeltes Modellauto, dessen Reichweite mit einer Aufladung rund 100 km beträgt.

Die Tankstelle der Zukunft in Berlin Foto RWE

Erprobung von Fahrzeugen

Das Auto „smart ed“ (electric drive) wird im Leasingverfahren an Firmen- und Privatkunden vergeben. Es besitzt moderne Lithium-Ionen-Akkus. Mit der On-Board-Unit kommuniziert das Fahrzeug mit der Ladestation. Für den Abrechnungsprozess wird der Halter automatisch identifiziert. Außerdem werden die preisgünstigsten Ladezeiten an-

gezeigt. Angedacht ist auch eine Rückspeisung von im Fahrzeug gespeicherter Energie ins Versorgungsnetz, wenn diese in Zukunft verfügbar ist. Dies vehicle-to-grid-System soll die Möglichkeit schaffen, elektrische Energie in großem Maßstab zu speichern. So könnte in der Nacht preisgünstig gespeicherter Fahrzeugstrom, der nicht verbraucht wurde, tagsüber ins Netz eingestellt werden.

In Deutschland arbeiten nahezu alle namhaften Autohersteller an der Entwicklung eines mit Strom betriebenen Autos. Ob Audi, BMW, Mercedes, VW oder Ford, um nur einige zu nennen, alle haben Modelle im Versuchsbetrieb. Deren Alltagstauglichkeit hängt besonders von den Komponenten Motor, Getriebe und Akkumulatoren ab. Ihre Reichweite ist entwicklungsbedingt auf den städtischen Kurzverkehr begrenzt. Im Gegensatz dazu sind die Stromerzeuger mit ihren Tankstellen schon etwas weiter (erste Konzepte für Stromtankstellen und Ladekabel konnte man auf der Hannovermesse 2009 bestaunen), sie können ein flächendeckendes Netz bei ausreichender Anschlusskapazität in den Ballungsräumen bieten.

Reichweite auf städtischen Kurzverkehr begrenzt

Fazit

Obwohl bereits seit Jahren das Aufladen von Elektrofahrzeugen an privaten Stromzapfstellen bekannt ist, hat erst die Automobilkrise das Thema in den Blickpunkt öffentlichen Interesses gerückt. 2009 stehen wir noch ganz am Anfang dieser Entwicklung. Ob die Stromtankstelle ein Erfolg wird, hängt im Wesentlichen davon ab, ob es den Autoherstellern gelingt, leistungsfähigere Batterien und Antriebskonzepte für den Alltagsbetrieb anzubieten. Doch auch dem Elektrohandwerk bietet sich ein zukunftssträchtiges neues Betätigungsfeld, die Inspektion und Wartung von Elektroautos; hier müssen frühzeitig Nachwuchsfachkräfte ausgebildet werden, die das beherrschen.

Hans Jürgen Krolkiewicz

berat. Ing BDB, Sachverständiger

Bundestagswahlkampf 2009: CDU/CSU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, FDP, Die Linke beantworten fünf Fragen zu ihrer Wohnungspolitik

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mit einer Bruttowertschöpfung von 389,5 Mrd. Euro in 2006 auf Platz zwei im Branchenvergleich, hinter dem Verarbeitendem Gewerbe (485,0 Mrd. Euro). Klar unterschätzt von der Politik. Wohnungswirtschaft heute Redakteurin Claudia Günther hinterfragte die wohnungspolitischen Inhalte der Bundestagsparteien.



Für die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag antwortete Dirk Fischer. Der Rechtsanwalt aus Hamburg, Mitglied im Bundesvorstand der CDU, Mitglied des Bundestages seit 1980, ist Vorsitzender der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Aufbau Ost der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag.

Wie fit sind aus Ihrer Sicht unsere Wohnungsbestände für die aktuellen und künftigen Anforderungen? Insbesondere geht es dabei um Klimaschutz und die Zunahme des Anteils älterer Menschen

Dirk Fischer, Foto CDU

Dirk Fischer: Die Wohnungen in Deutschland weisen recht unterschiedliche Bauzustände auf. Neben Wohnungen, die einem sehr modernen Standard entsprechen, gibt es auch zahlreiche Wohnungsbestände, die seit Jahrzehnten keine gründliche Sanierung mehr erfahren haben. Gerade dort lassen sich zum Vorteil von Eigentümern und Mietern mit vertretbarem Aufwand wichtige Beiträge zur Erreichung der Klimaschutzziele erschließen. Darum ist es richtig, dass die Bundesregierung mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm hier eine gezielte und attraktive Förderung anbietet und diese mindestens bis 2011 in gleicher Höhe fortführen will.

Daneben gilt es auch, die Wohnungsbestände schrittweise an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen, um die Voraussetzungen für ein möglichst langes Wohnen in der vertrauten Umgebung zu schaffen. Daher fördert die Bundesregierung den seniorengerechten Umbau von Wohnungen. Mit dem Programmstart 2009 wurde ein Anfang gemacht, den wir in den kommenden Jahren bedarfsgerecht ausbauen wollen.

Welche Bedeutung hat die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die deutschen Wohnungsmärkte?

Dirk Fischer: Die Unternehmen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft haben in den letzten Jahren eine Aufgabenwandlung, bzw. eine Aufgabenerweiterung erfahren. Nach Jahrzehnten, in denen vor allem die Versorgung der Bürger mit Wohnraum im Vordergrund stand, sehen sich die heute immer noch meist kommunalen Wohnungsunternehmen vor wesentlich differenziertere Aufgaben gestellt. Diese hängen in ihrer Intensität jedoch sehr stark vom jeweiligen regionalen Wohnungsmarkt ab. Es gibt in Regionen

mit weiterhin starken Nachfrageüberhängen. Dort muss stetig in den Wohnungsneubau zu vertretbaren Mietpreisen investiert werden. Die dortige kommunale Wohnungswirtschaft als funktioniert auch als korrigierender Marktteilnehmer. In anderen Regionen gehört die kommunale Wohnungswirtschaft zu den zentralen Partnern der Kommune bei der Stadtentwicklung. Dort stehen Investitionen in die Wohnungsmodernisierung, in den Wohnungsumbau, in die Wohnumfeldgestaltung oder auch der Rückbau der Wohnungen im Mittelpunkt.

Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände heute?

Dirk Fischer: Ich denke, dass die ehemaligen öffentlichen Eigentümer - vor allem die Kommunen - mit den Privatisierungsprozessen grundsätzlich sehr verantwortungsvoll umgegangen sind. Meist wurden Investoren mit Langfriststrategien gefunden. Es muss vor Ort entschieden werden, ob und zu welchen Bedingungen ein Privatisierungsprozess gestaltet wird. Auf der Grundlage des Koalitionsvertrages hat das BMVBS eine Kommission ins Leben gerufen, die die Veränderungen auf den Wohnungsmärkten analysiert. Diese Kommission hat darüber hinaus politische Handlungsempfehlungen erarbeitet und dies vor allem an die Kommunen adressiert. Die dort aufgeworfenen Fragen sollten im Rahmen der kommunalen Diskussion um eine Privatisierung zufrieden stellend beantwortet werden können.

Meist Langfriststrategien

Wie wichtig ist das kostengünstige Wohnen für sozialen Frieden in unserem Land?

Dirk Fischer: Wohnraum zu vertretbaren Preisen kann helfen, ist aber kein Garant für den sozialen Frieden. Dafür muss vor allem ein hoffentlich baldiger Wiederaufschwung der Wirtschaft verbunden mit einer entsprechenden Belebung des Arbeitsmarktes sorgen. Sichere Einkommen sind die wesentliche Voraussetzung für eine Teilhabe am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus gibt es soziale Ausgleichsinstrumente, wie das Wohngeld oder die Leistungen nach dem SGB XII. Gerade beim Wohngeld hat die Bundesregierung erhebliche Leistungsverbesserungen vorgenommen, so dass die Empfänger von Wohngeld heute deutlich entlastet worden sind.

Vertretbare Preise kein Garant für sozialen Frieden

Daneben sind die Länder in der Lage, auf regionale Engpässe zu reagieren. Sie haben im Zuge der Föderalismusreform nicht nur die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung vollständig übernommen, sondern erhalten auch für die Übernahme dieser Aufgabe vom Bund jährlich über 500 Millionen Euro. Die Länder entscheiden in eigener Verantwortung wie und wo sie dieses Geld zur Wohnraumförderung einsetzen.

Brauchen wir angesichts der vor uns liegenden Aufgaben einen reinen Bauminister?

Dirk Fischer: Die Bewältigung der vor uns liegenden wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Aufgaben ist nicht abhängig von dieser Frage. Es gibt auch auf der Ebene der Landesregierungen keine reinen Bauministerien. Gerade die Verknüpfung mit anderen Fachpolitiken in einem Ressort hat auf Bundes- oder Landesebene zu interessanten inhaltlichen Prozessen geführt, von denen insbesondere die Stadtentwicklungspolitik profitiert hat. Wichtig ist, wie sich der jeweilige Bundesminister mit den Anliegen der Wohnungspolitik bzw. den Fragen der Stadtentwicklungspolitik identifiziert und auseinandersetzt. Ihre Frage zeigt mir, dass es hier einen – zumindest gefühlten – Handlungsbedarf gibt.

Gefühlter Handlungsbedarf



Petra Weis stand für die SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag Rede und Antwort. Petra Weis, bis 2008 stellvertretende Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Sozialdemokratischer Frauen (ASF) im Unterbezirk Duisburg, ist seit 2002 im Bundestag (zuletzt ausgeübter Beruf Leiterin des Frauenreferates beim SPD-Parteivorstand). Sie ist die Baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion.

Petra Weis, Foto SPD

Wie fit sind aus Ihrer Sicht unsere Wohnungsbestände für die aktuellen und künftigen Anforderungen? Insbesondere geht es dabei um Klimaschutz und die Zunahme des Anteils älterer Menschen.

Petra Weis: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft stehen vor erheblichen Herausforderungen, die sich vor allem durch den demografischen Wandel und den Klimawandel ergeben. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung fast eine Herkulesaufgabe, der sich Politik und Wohnungsunternehmen zukünftig verstärkt widmen müssen. Mit dem KfW-Förderprogramm „Seniorenrecht Umbauen“ mit einem Volumen von 80 Millionen Euro haben wir in diesem Jahr auf der Bundesebene bereits einen wichtigen Akzent gesetzt. Dem vorausgegangen sind massive Anstrengungen auf der Bundesebene, mit Fördermitteln die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes voranzutreiben. Ohne einen wirksamen Beitrag des Wohnungsmarktes lassen sich die Klimaschutzziele nicht erreichen. Mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist es seit 2006 gelungen, 800.000 Wohnungen energetisch zu sanieren und damit ein beachtliches CO₂-Einsparpotenzial von 2,4 Millionen Tonnen zu erzielen. Ein wichtiger Nebeneffekt der energetischen Sanierung ist die Senkung der Heizkosten und damit ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnkosten.

80 Millionen Euro für seniorenrechtliches Umbauen

Welche Bedeutung hat die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die deutschen Wohnungsmärkte?

Petra Weis: Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft leistet nach wie vor einen wichtigen Beitrag zu einer beispielhaft hohen Wohnqualität in unseren Städten und Gemeinden bei überwiegend bezahlbaren Mieten. Es heißt nicht das Engagement der privaten Anbieter auf dem Wohnungsmarkt gering zu schätzen, wenn man darauf hinweist, dass die öffentliche und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft ein unverzichtbarer Partner der Städte und Gemeinden bei der sozialen Wohnraumversorgung vor allem für einkommensschwache und benachteiligte Haushalte, bei der Stabilisierung von Wohn- und Stadtquartieren und bei der Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungs- und Wohnraumversorgungskonzepten ist. Die aktuelle Diskussion über eine Sozial- oder Stadttrendite beschreibt die besonderen Leistungen dieses Sektors auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zutreffend.

Unverzichtbarer Partner der Städte und Gemeinden

Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände heute?

Petra Weis: Wohnungsprivatisierungen großen Stils mögen kurzfristig die größte Entlastung öffentlicher Haushalte versprechen, müssen aber immer zu den möglichen oder tatsächlichen Folgen für die Wohnraumversorgung und die Stadtentwicklung ins Verhält-

nis gesetzt werden. Mittel- und langfristig eintretende negative Auswirkungen werden im Sog einer solchen Erwartungshaltung womöglich unterschätzt. Die Bewertung bereits vollzogener Privatisierungen muss sich daran orientieren, ob die neuen Eigentümer bzw. Investoren ein langfristiges Engagement einplanen und ihre Bestände dementsprechend halten und pflegen, oder ob sie nur im Stil eines kurzen Intermezzos bei einem raschen Weiterverkauf der Bestände auf kurzfristig zu erzielende hohe Renditen Wert legen. Im letztgenannten Fall sind der gewinnbringende Weiterverkauf attraktiver Wohnungsbestände auf der einen und die Vernachlässigung der wenig zukunftssträchtigen Bestände auf der anderen Seite erkennbar, aber auch die Ausschöpfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und die Entstehung von vernachlässigten Beständen und in der Folge benachteiligter Wohnquartiere. Das ist dann das Gegenteil einer nachhaltigen Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklungspolitik.

Wie wichtig ist das kostengünstige Wohnen für sozialen Frieden in unserem Land?

Petra Weis: Wohnen ist als wichtiges Element der Daseinsvorsorge nicht nur ein Wirtschafts-, sondern auch ein Sozialgut. Nur wenn allen Bevölkerungsgruppen in unseren Städten und Gemeinden qualitativ ansprechender und den jeweiligen finanziellen Ressourcen entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, ist eine der wesentlichsten Voraussetzungen für das friedliche Zusammenleben der Menschen und für lebenswerte Städte erfüllt. Diesem Auftrag muss sich eine moderne und nachhaltige Wohnungspolitik verpflichtet fühlen. Ein angemessenes Wohngeld und ein soziales Mietrecht gehören ebenso zu ihren Instrumenten wie eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung, die sozialräumliche Segregation konsequent eindämmen hilft.

Nicht zur Wirtschaftsgut, sondern auch Sozialgut

Brauchen wir angesichts der vor uns liegenden Aufgaben einen reinen Bauminister?

Petra Weis: Die Frage stellt sich im Grunde vor und nach jeder Bundestagswahl aufs Neue. Mich hat der jetzige Zuschnitt des Ministeriums in den letzten vier Jahren überzeugt. Die Verzahnung von Infrastruktur-, Bau und Stadtentwicklungspolitik, in die die Wohnungspolitik als ein zentraler Bestandteil einer modernen Sozialpolitik integriert ist, hat sich als richtungweisend herausgestellt. Für die Zukunft wünsche ich mir eine noch stärkere Betonung der gesellschaftspolitischen Ansätze, die sich in einer modernen und nachhaltigen Bau-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik widerspiegeln, und die in den kommenden Jahren angesichts der beschriebenen Herausforderungen einer stetigen Weiterentwicklung bedürfen und sich auf notwendige finanzielle und konzeptionelle Ressourcen stützen können.

Jetzige Form hat sich bewährt



Für die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen stellte sich Bettina Herlitzius, Architektin, bis September 2007 Leiterin des Amtes für Straßenbau und Wohnungswesen im Kreis Aachen, seither Mitglied des Deutschen Bundestages. Bettina Herlitzius ist Sprecherin für Wohnungspolitik und Tourismus der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.

Bettina Herlitzius, Foto Bündnis 90/ Die Grünen

Wie fit sind aus Ihrer Sicht unsere Wohnungsbestände für die aktuellen und künftigen Anforderungen? Insbesondere geht es dabei um Klimaschutz und die Zunahme des Anteils älterer Menschen.

Bettina Herlitzius: Unsere Wohnungsbestände halte ich nicht für fit. Aus energetischer Sicht sind fast 70 Prozent der Wohnungen in Deutschland sanierungsbedürftig, um wirklich zukunftsfähig zu sein. Da ist ein Potential vorhanden, mit dem man die Hälfte bis 80 Prozent der Energiekosten im Wohnungsbereich einsparen könnte. Besonders betrifft das die Bestände der 50er bis 70er Jahre. Die älteren Bestände, die Gebäude aus der Jahrhundertwende, sind energetisch wesentlich besser, da sind die Investitionskosten nicht so hoch. An den Gebäuden aus den Jahrhunderten davor ist natürlich richtig was zu machen. Unter dem Blickwinkel altersgerecht oder barrierearm zu wohnen steht im Raum, dass nur ca. 0,8-1 Prozent der Wohnungen altengerecht sind, das schwankt von Bundesland zu Bundesland. Schwierigkeiten liegen da auch bei der Einschätzung. Zum einen geht es um tatsächliche 100-prozentige Barrierefreiheit, aber das ist nicht das, was wir überall brauchen. Wir brauchen sehr viele verschiedene Formen der Barrierearmut, also für Blinde, Gehörlose, Gehbehinderte. Da reichen oft einfache Maßnahmen.

70 Prozent sind energiesch sanierungsbedürftig

Welche Bedeutung hat die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die deutschen Wohnungsmärkte?

Bettina Herlitzius: 30 Prozent unseres Wohnungsbesitzes sind in der Hand von Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Die Hauptmasse der Vermieter sind Privateigentümer und vermieten 3-5 Wohnungen. Für neue Wohnformen oder städtebauliche Projekte braucht es aber auch den kommunalen Wohnungsbau. Ich halte es für wichtig, dass es eine gemeinnützige Wohnraumbereitstellung gibt. Ich glaube, dass das Recht auf Wohnen ein Grundrecht ist. Kommunen, Länder und der Bund sind in der Pflicht. Ich kann nicht verstehen, dass sich viele Länder und Kommunen vollkommen aus diesem Bereich zurückgezogen haben, um durch Verkäufe von Wohnungsbeständen kurzfristig die Haushalte zu sanieren, was dann aber meist auch nicht länger als ein oder zwei Jahre gewirkt hat. Die Kommunen belasten sich dafür langfristig mit Mietkosten und einem Teil der Nebenkosten, z. B. für Hartz-IV-Empfänger und für Aufstocker. Von den bundesweit dreizehn Milliarden Euro, die dafür jährlich ausgegeben werden, müssen Kommunen neun Milliarden aufbringen. Ich glaube, dass es für die Kommunen sinnvoller und finanziell einträglicher wäre, wenn dieses Geld in eigene Wohnungsbestände gesteckt würde.

Recht auf Wohnen ist ein Grundrecht

Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände aus heutiger Sicht?

Bettina Herlitzius: Die halte ich für fatal. Es hat sich gezeigt, dass die Versprechen, die den Mietern aus sozialer Sicht gemacht wurden, beim ersten, spätestens beim zweiten Verkauf unter den Tisch fallen. Auf diesem Markt sind andere Interessen wichtiger.

Verkäufe sind fatal

Wie wichtig ist das kostengünstige Wohnen für sozialen Frieden in unserem Land?

Bettina Herlitzius: Man hat in Deutschland irgendwann die Entscheidung getroffen, weniger den sozialen Wohnraum zu fördern, sondern als Staat aber verstärkt mit Wohngeld zu fördern; von der Objektförderung zur Subjektförderung. Ich glaube, man muss eine Balance haben. Man muss die Menschen fördern, vor allem in Großstädten, wo die Mietentwicklung drastischer als in ländlichen Gebieten ist, aber man muss auch steuernd am Markt sein, was nur über eigene Wohnungsbestände möglich ist.

Balance bei der Förderung

Brauchen wir angesichts der vor uns liegenden Aufgaben einen reinen Bauminister?

Bettina Herlitzius: Das ist eine interessante Überlegung, wieder ein eigenständiges Bauministerium einzurichten. Wir sind in einer Wiederholungssituation, weil es wieder um die Bestände geht, die nach dem Krieg errichtet worden sind. Es geht dabei um Volumen, die man den Ländern allein nicht überlassen sollte. Das sehe ich schon als nationale Aufgabe. Außerdem habe ich festgestellt, dass das Thema Bauen und Wohnen auch in der Politik nie grundsätzlich behandelt wird. Selbst in den dafür eingerichteten Ausschüssen kommen dabei immer nur einzelne Tagesordnungspunkte zur Sprache. Verkehr hat da immer eine viel stärkere Position. Das wird dem Thema nicht gerecht.

Verkehr hat immer die stärkere Position



Für die FDP-Fraktion des Deutschen Bundestages beantwortete Horst Friedrich, Betriebswirt, Mitglied des Bundestages seit 1990, die Fragen. Horst Friedrich, seit 2000 stellvertretender Landesvorsitzender der FDP in Bayern, ist Vorsitzender des Arbeitskreises Infrastruktur und Umwelt und Verkehrspolitischer Sprecher der FDP-Fraktion des Deutschen Bundestages.

Horst Friedrich, Foto FDP

1. Wie fit sind aus Ihrer Sicht unsere Wohnungsbestände für die aktuellen und künftigen Anforderungen? Insbesondere geht es dabei um Klimaschutz und die Zunahme des Anteils älterer Menschen?

Horst Friedrich: In der Klimapolitik gilt für die FDP ein Primat von Energieeinsparung, Effizienzverbesserung und technologischer Innovation. Die FDP hält eine flächendeckende und zügige energetische Modernisierung des Gebäudebestandes für unverzichtbar, um die klimapolitischen Ziele zu erreichen. Die FDP bekennt sich zur Energieeinsparverordnung 2009. Diese soll jedoch durch europäische Richtlinien gegenwärtig nicht verschärft werden. Die FDP fordert ein Energiekonzept, das unsere Energieversorgung umweltfreundlich, sicher und bezahlbar macht. Daher darf das Auto oder Heizen kein Luxusgut sein. Die FDP fordert die Absenkung des Umsatzsteuersatzes auf Energie von 19 Prozent auf sieben Prozent und mehr Wettbewerb auf den Energiemärkten.

Die FDP will darüber hinaus das bisher weitgehend ungenutzte Potential der Energieeinsparung in Gebäuden und der regenerativen Wärme- und Kälteerzeugung durch ein konsistentes energie- und klimapolitisches Gesamtkonzept erschließen. Ein zukunftsfähiges Modell zum Einbezug der Wärmemärkte in einen nachhaltigen Klimaschutz muss in seinen Grundlinien unabhängig vom Staatshaushalt sein, um Investitionssicherheit zu schaffen. Es muss alternative Maßnahmen der regenerativen Wärmegewinnung untereinander diskriminierungsfrei, marktwirtschaftlich, technologieoffen, wettbewerbsneutral und unter minimalem gesamtwirtschaftlichem Aufwand fördern.

Ungenutzte Potentiale erschließen

Grundsätzlich muss in der nächsten Legislaturperiode das Mietrecht geprüft werden. Insbesondere bei klima- und umweltfreundlichen Sanierungen gibt es viele Behinderungen der Vermieter, die beseitigt werden müssen. Auch sind die Modernisierungsmieterhöhungen zu vereinfachen. Als einzige Fraktion hat die FDP einen Antrag zur Erleichterung der energetischen Sanierung des Mietwohnungsbestandes in den Deutschen Bundestag eingebracht (BT-Drs. 16/7175). Die FDP unterstützt Vereinfachungsmaßnahmen bei der Vergabe von KfW-Mitteln für die energetische Sanierung vor allem des Gebäudebestandes. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln sollte möglichst unkompliziert sein.

Fördermittelvergabe muß unkomplizierter werden

Die Alterung der Gesellschaft ist ein Aspekt, dem die FDP in ihrer Wohnungspolitik u. a. große Aufmerksamkeit widmet. Ältere Menschen wollen und werden – wie schon jetzt – überwiegend in ihrer eigenen Wohnung leben. Vornehmliches Ziel muss es sein, bestehende Wohnungen barrierearm umzubauen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob im Rahmen bestehender Städtebauprogramme oder durch ein Programm nach dem Vorbild oder in Kombination mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ein altersgerechter Umbau gefördert werden kann. Gerade in einer alternden Gesellschaft ist es außerdem notwendig, dass Straßen, öffentliche Gebäude, Verkehrs-, Kultur- und sonstige Einrichtungen barrierefrei gestaltet werden. Fehlende Lifte und Rampen erschweren nicht nur behinderten Menschen den Zugang zu öffentlichen Gebäuden, sondern auch den älteren Menschen. Die zunehmende Bedeutung der Barrierefreiheit für Behinderte, ältere Menschen, aber auch für den Tourismus, erfordert ein neues Denken und Handeln

von Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern. Die Belange der Barrierefreiheit müssen deshalb bereits Eingang in deren Ausbildung finden.

2. Welche Bedeutung hat die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die deutschen Wohnungsmärkte?

keine Antwort

3. Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände heute?

Horst Friedrich: Die FDP hält Wohnungsprivatisierungen für richtig. Eine steigende Eigentumsquote wird in Deutschland gesamtwirtschaftlich positive Effekte nach sich ziehen sowie eine Entlastung des sozialen Sicherungssystems bedeuten. Die Einbeziehung von Wohnimmobilien in REIT's entspricht einer Forderung der FDP. Da das Gesetz über Deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften nicht die erhofften Wirkungen am Markt gezeigt hat, sollte es in der nächsten Legislaturperiode überprüft und ggf. überarbeitet werden.

Reit's für Wohnimmobilien

4. Wie wichtig ist das kostengünstige Wohnen für sozialen Frieden in unserem Land?

Horst Friedrich: Kostengünstiges Wohnen ist ein wichtiger Faktor für den sozialen Frieden in unserem Land. Mit über 70 Prozent ist der Kreis der deutschen Bevölkerung, die Wohneigentum wünschen, besonders groß. Das mietfreie Wohnen – vor allem im Alter – hat somit einen hohen Stellenwert. Deshalb muss die steuerliche Belastung der Einkommen während des Arbeitslebens möglichst niedrig sein, damit die Menschen in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben bzw. abzuzahlen.

Kostengünstig Wohnen

5. Brauchen wir angesichts der vor uns liegenden Aufgaben einen reinen Bauminister?

keine Antwort

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de



DIE LINKE.

Heidrun Bluhm setzte sich für die Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag mit den Fragen auseinander. Die gelernte Bauzeichnerin und Gesellschaftswissenschaftlerin, 1991 bis 2002 mit eigenem Planungsbüro selbstständig, danach Wahlbeamtin (z. Zt. ruhend), ist seit 2005 im Bundestag. Heidrun Bluhm, Mitglied im Vorstand des Städte- und Gemeindetages Mecklenburg-Vorpommern, ist Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag.

Heidrun Bluhm, Foto Die Linke

Wie fit sind aus Ihrer Sicht unsere Wohnungsbestände für die aktuellen und künftigen Anforderungen? Insbesondere geht es dabei um Klimaschutz und die Zunahme des Anteils älterer Menschen?

Heidrun Bluhm: Einen Fitnesscheck in Bezug auf energetische Erneuerung und Barrierefreiheit würde nur ein geringer Anteil der Wohnungen bestehen. Die Folgen des demographischen Wandels sind seit vielen Jahren absehbar und der energetische Zustand der Gebäude ist als Ursache für Energieverschwendung und als Mitverursacher des Klimawandels bekannt. Trotzdem haben Politik und Wirtschaft dieses Problem wie eine Bugwelle lange vor sich her geschoben. Die nun ergriffenen Maßnahmen sind bei Betrachtung des Problems viel zu zögerlich. Deshalb muss das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm deutlich aufgestockt werden. Wenn die 37,2 Millionen Wohnungen in Deutschland mit dem gegenwärtigen Tempo – 256.000 Wohnungen jährlich – energetisch saniert werden, brauchen wir 144 Jahre bis zur letzten Wohnung.

CO₂ Sanierung in 144 Jahren abgeschlossen

Will man den älteren Menschen den Gang ins Heim ersparen, müssen die Wohnungen den spezifischen Bedürfnissen älterer Menschen angepasst werden. Bisher ist das nur bei ca. einem Prozent der Wohnungen der Fall – viel zu wenig!

Welche Bedeutung hat die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft für die deutschen Wohnungsmärkte?

Heidrun Bluhm: Die aktuelle Lage verdeutlicht, dass der freie Markt nicht beschaffen ist, die Aufgaben des Wohnungsmarktes wirtschaftlich und sozial zufrieden stellend zu regulieren. Jahr für Jahr schwindet der Anteil von Sozialwohnungen, die überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen angeboten werden. Zur Reproduktion des Wohnungsmarktes ist ein jährliches Neubauvolumen von ca. 400.000 Wohnungen erforderlich. 2008 wurden nur 176.000 neu gebaut. Die Folge ist Wohnungsnot in Ballungsgebieten und eine Mietentwicklung, die für viele Mieterinnen und Mieter zur Existenzbedrohung wird. Mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit ging den Wohnungsunternehmen der Anreiz für den Neubau verloren. Gleichzeitig wurde die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus zurückgefahren. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Vergangenheit (Neue Heimat) muss ein der Gemeinnützigkeit vergleichbares System geschaffen werden, um den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau in Deutschland wieder spürbar anzukurbeln.

400 000 Wohnungen pro Jahr erforderlich

Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände heute?

Heidrun Bluhm: DIE LINKE lehnt die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände zum Zweck der Haushaltssanierung ab. Kommunale Wohnungsunternehmen erfüllen wichtige wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Funktionen. Mit der Privatisierung entfallen bisherige Dienstleistungen für die Kommune und ihre Bewohner, die Kommune verliert ihren bisher zuverlässigen Partner im Stadtumbau.

Nein zur Privatisierung kommunaler Wohnungsbeständen

Auch wenn in einigen Fällen zunächst positive Akzente durch Sanierung der privatisierten Bestände gesetzt werden, so sind schon die mittelfristigen Wirkungen als nachteilig zu bewerten. Der Privatisierung folgt die freifinanzierte Modernisierung, ihr folgt die Verdrängung, die „Entmischung“ der Bevölkerung und die Entstehung sozialer Problemkiese. Mit teuren Förderprogrammen versucht der Staat anschließend, den sozialen Riss durch die Stadt zu kitten. Ein über die gesamte Stadt verteilter kommunaler Wohnungsbestand, der nicht unter 15 Prozent liegen sollte, kann dem vorbeugen.

Wie wichtig ist das kostengünstige Wohnen für sozialen Frieden in unserem Land?

Heidrun Bluhm: Voraussetzung für sozialen Frieden ist soziale Gerechtigkeit. Soziale Gerechtigkeit definiert sich auch durch gleichberechtigte Teilhabe und Nutzung der öffentlichen Güter, Einrichtungen und Plätze durch alle Bürger ohne Einschränkung.

Der Mietpreis schafft Image, sortiert die Stadt in Wohnlagen für Reiche und Arme. Durch Abschottung und Ausgrenzung wird die Mehrklassengesellschaft auch im Stadtbild sichtbar. Preiswerte Wohnungen mit Belegungsbindung für die Kommune, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, verhindert Selektion und fördert den sozialen Frieden in unserem Land. Das ist der Politikansatz der LINKEN. „DIE LINKE Stadt“ schließt niemanden aus!

Mietpreis schafft Image

Brauchen wir angesichts der vor uns liegenden Aufgaben einen reinen Bauminister?

Heidrun Bluhm: Angesichts der gewaltigen Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung, des Wohnungsbaus und der Anpassung der vorhandenen Bestände an die Bedürfnisse der immer älter werdenden Gesellschaft sowie die Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben, ist eine Behörde mit mehr Kompetenz und hohem Sachverstand in diesem Bereich wünschenswert. Allein der Namenswechsel des Ministeriums reicht nicht aus, um die Dominanz des Verkehrs im Ministerium und in den Gremien des Bundestages zu überwinden. Denkbar wäre daher ein Ministerium für Regional- und Strukturpolitik, das sich beispielsweise die Folgen des demographischen Wandels und der Klimapolitik im Bereich der Regional- und Stadtentwicklung zu Eigen macht. Hier wäre die durch die Bundesregierung zu verantwortende Bau- und Wohnungspolitik einzuordnen.

Allein ein Namenswechsel reicht nicht

Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre: Droht jetzt durch den Generationenwechsel Leerstand?

In den westdeutschen Bundesländern befinden sich derzeit viele innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre mit Geschosswohnungsbau in einer Umbruchsituation. Die Gebäude sind gealtert und weisen einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Auf Grund des hohen Alters der Bewohnerinnen und Bewohner hat vielfach ein Generationswechsel eingesetzt. Patricia Jacob, Jörg Knieling und Thomas Zimmermann von der HafenCity Universität Hamburg, Fachgebiet Stadtplanung und Regionalentwicklung, beschreiben Instrumente und Maßnahmen mit denen Kommunen und Wohnungsunternehmen gemeinsam frühzeitig in den Quartieren aktiv zu werden können.

Gegenwärtig sind die Probleme in den Vierteln (noch) gering. Möglicherweise entwickelt sich in den nächsten zehn bis 20 Jahren eine Abwärtsspirale aus Bevölkerungsrückgang, Leerstand und sinkender Attraktivität der Quartiere. Parallel entstehen neue Baugebiete am Stadtrand oder im Umland trotz stagnierender oder gar schrumpfender Einwohnerzahlen, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung widerspricht.



Wenn die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, können Probleme in der Zukunft vermieden werden.

Wenn die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden, können eventuelle Probleme in der Zukunft vermieden werden.

Die (Re-)Vitalisierung innenstadtnaher, in der Regel verkehrsgünstig gelegener Quartiere aus der Nachkriegszeit ist daher eine sinnvolle Strategie hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die bestehenden Wohnquartiere können insbesondere in schrumpfenden und stagnierenden Wohnungsmärkten den Bedarf an Wohnraum decken. Um Neubauten auf bisher unerschlossenen Flächen zu vermeiden, müssen diese Quartiere so qualifiziert werden, dass sie den gewandelten Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen. Die Quartierserneuerung kann mit der aus Gründen des Klimaschutzes mittelfristig notwendigen energetischen Sanierung der Gebäude gekoppelt werden. Die nachfolgend vorgestellten Instrumente und Maßnahmen unterstützen Kommunen und Wohnungsunternehmen darin, die Chancen gemeinsam zu nutzen, um frühzeitig in den Quartieren aktiv zu werden. Das nachfrageorientierte Nutzungszyklusmanagement beruht dabei auf vier zentralen Ansätzen:

- Präventiv handeln, d.h. einer zukünftigen problematischen Situation gegensteuern
- von der Nachfrageseite her denken, d. h. die Wünsche und Bedürfnisse der Zielgruppen erheben und auf sie eingehen
- durch transparentes Handeln, Einbeziehen von Akteuren und verbindliches Agieren Veränderungen managen
- das Aktivieren, Koordinieren und Einbeziehen der Eigentümer bedarf einer spezifischen Ansprache, einer Darstellung des Mehrwerts und einer Atmosphäre des Miteinanders

Das Nutzungszyklusmodell

Wohnquartiere sind komplexe und sich über die Zeit verändernde Systeme, die einem Nutzungs- und Investitionszyklus unterliegen. Insbesondere in homogenen Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre, aber auch in weiteren Quartieren mit einer gleichförmigen Bebauung, Nutzung und Bewohnerstruktur, einem ähnlichen Gebäudezustand und einem hohen Erstbezieheranteil, altern Gebäude und Bewohner gemeinsam. Im Laufe der Zeit verändern sich die Anforderungen an die Wohnung und Wohnumgebung. So ergeben sich folgende Nutzungsphasen:

Im Laufe der Zeit ändern sich die Anforderungen

1. Entwicklung: Die Quartiere werden neu errichtet und von den ersten Bewohnern bezogen, häufig jungen Paaren oder Familien.
2. Wachstum und Erweiterung: Einrichtungen der Nahversorgung und die soziale Infrastruktur werden ausgebaut, die Bevölkerung wächst durch Geburten.
3. Alterung und Stagnation: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen nur punktuell, so dass, bedingt durch die Konkurrenz anderer Wohngebiete, vor allem Haushalte mit einem höheren sozialen Status abwandern. Das Nahversorgungsangebot verschlechtert sich.
4. Abnutzung und Ausdünnung: Aufgrund von unterlassenen Investitionen weisen viele Gebäude bauliche Mängel auf. Durch den Auszug der erwachsenen Kinder aus dem elterlichen Haushalt geht die Bewohnerzahl zurück. Das Durchschnittsalter der Bewohner steigt. Aufgrund der geringen Mieten ziehen Mieter mit geringem Einkommen in die frei werdenden Wohnungen nach. Durch die rückläufige Kaufkraft verschlechtern sich die Nahversorgungsangebote weiter.



Nutzungszyklen von Wohnquartieren

Nutzungszyklen von Wohnquartieren und Instrumente des Nutzungszyklusmanagements

Wie intensiv und auch wie schnell die Phasen durchlaufen werden, hängt vom Alter des Quartiers, der anfänglichen Bewohnerstruktur, der Lage der Siedlung in der Stadt und der gesamtstädtischen Entwicklung ab. Um der Phase der Abnutzung und Ausdünnung und den damit verbundenen Problemen der Quartiere vorzubeugen, sind eine Reihe von Maßnahmen und Instrumenten empfehlenswert:



Was ist?

Die Stadtverwaltung führt, ggf. in Kooperation mit institutionellen Eigentümern, ein kleinräumiges Monitoring durch, um frühzeitig negative Entwicklungstendenzen in Quartieren zu erkennen. Bei Bedarf können mit Hilfe einer Wanderungsmotivbefragung Bevölkerungsgruppen identifiziert werden, welche die Quartiere nachfragen, und Ab-

wanderungsmotive erhoben werden. Auf der Grundlage der gewonnenen Informationen wählen die kommunale Verwaltung und Politik Quartiere aus, in denen ein präventiver Erneuerungsprozess eingeleitet wird.

Gleichförmige Bebauung



Was soll sein?

Die Stadtverwaltung koordiniert mit den Akteuren im Quartier einen kommunikativen Prozess mit dem Ziel, Maßnahmen für die Entwicklung des Quartiers zu entwickeln. Die Wohnungseigentümer sind in den Prozess der Entscheidungsfindung einzubeziehen, da ihre Kooperation für den folgenden Erneuerungsprozess unabdingbar ist. Die Entwick-

lung von Szenarien der Quartiersentwicklung kann als Einstieg in die Diskussion über die zukünftige Entwicklung genutzt werden, bei dem erste Maßnahmenvorschläge gesammelt werden. Mit der Entwicklung von Leitbildern wird das Image des Stadtteils analysiert und darauf aufbauend aktiv gestaltet. Weitere Instrumente der Entscheidungsvorbereitung sind u. a. die Bürgerausstellung und Zukunftswerkstätten. Das Ergebnis des Prozesses ist eine Zukunftsvorstellung für das Quartier, die von den Akteuren gemeinsam getragen und zu einem Maßnahmenkatalog konkretisiert wird.

Modernisierte Gebäude

Das Instrument Scoringmethode verwendet eine Haushaltsbefragung, bei der die Relevanz von konkreten Maßnahmenvorschlägen für die Bewohnerinnen und Bewohner zusammen mit der Wohnzufriedenheit und den Umzugsabsichten abgefragt werden, um Maßnahmen anhand ihrer Präferenzen zu priorisieren. Die Maßnahmenvorschläge können, u. a. die Themenfelder Wohnung, Wohnumgebung, Nahversorgung sowie soziales Umfeld umfassen. Dabei geht es je nach Quartier z. B. um eine verbesserte Wärmedäm-

mung der Häuser, die Neugestaltung von Grünflächen und Wegeverbindungen, die Gründung eines Nachbarschaftsvereins und die Modernisierung des Einkaufszentrums. Auf der Grundlage der Ergebnisse können von den Handlungsträgern Entscheidungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers getroffen werden.



Was tun?

Die Stadtverwaltung koordiniert mit Akteuren im Quartier die Umsetzung der gemeinsam entwickelten Maßnahmen. Für diese Phase stellt der NZM-Werkzeugkoffer mehrere Instrumente zur Verfügung. Die getroffenen Vereinbarungen für das kooperative Vorgehen müssen rechtlich abgesichert werden. Dies kann durch Verträge und Zielvereinbarungen

Vor allem in homogenen Quartieren altern Bevölkerung und Gebäude gemeinsam.

geschehen. Durch Einbeziehen der Bürgerinnen und Bürger in die Mittelvergabe wird bürgerschaftliches Engagement gestärkt und die Vernetzung im Quartier gefördert. Bewährt haben sich dazu Quartiersbudgets bzw. Quartiersfonds. Ein auf privater Eigeninitiative beruhendes und gemeinschaftlich abgestimmtes Vorgehen erhöht die Erfolgchancen bei der Maßnahmenumsetzung. Ein neues Kooperations- und Finanzierungsmodell ist das bereits in Hamburg erprobte Instrument des Neighbourhood Improvement Districts. Von einer Gruppe von Eigentümern, ggf. in Zusammenarbeit mit der Kommunalverwaltung, wird ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet und beantragt. Wenn weniger als ein Drittel der Eigentümer im Gebiet widersprechen, gilt es als genehmigt. Finanziert werden Maßnahmen im Quartier von allen Eigentümern gemeinsam, wozu Beiträge von ihnen erhoben werden. Neben den Maßnahmen im Quartier ist nach außen das Image des Quartiers, z.B. durch Neighbourhood Branding, zu steigern. Da für die Quartiersbewohner die Maßnahmenumsetzung mit erheblichen Beeinträchtigungen einhergeht, ist der bereits in der Phase der Entscheidungsfindung verfolgte, kommunikative Ansatz weiter umzusetzen. Die kontinuierliche Kommunikation mit den Mietern in der Umsetzungsphase stellt sicher, dass die Veränderungen im Quartier von den Bewohnern akzeptiert werden. An die Phase der operativen Quartiersentwicklung schließt im NZM die langfristig angelegte Quartierspflege an. Dazu sind bereits in der Phase der Maßnahmenumsetzung Organisationsstrukturen im Quartier zu schaffen, die einen dauerhaften Informationsfluss zwischen Bewohner/innen und Verwaltung ermöglichen. Vorgeschlagen wird dazu das Einrichten von Ortsbeiräten. Das Etablieren von regelmäßigen Abstimmungsrunden zwischen den einzelnen Verwaltungsressorts trägt dazu bei, die Kommunikation und Abstimmung innerhalb der Verwaltung zu stärken.



Der Nutzungszyklus kann durch verschiedene Instrumente strategisch beeinflusst werden, alle Abbildungen
HafenCity Universität Hamburg

Der geschilderte idealtypische Ablauf muss nicht zwingend in dieser Reihenfolge durchlaufen werden. Vielmehr ist er an die konkreten Rahmenbedingungen vor Ort anzupassen. Manche Schritte können übersprungen werden, wenn sie in der konkreten Situation nicht erforderlich sind.

Zusammenfassend dient das Nutzungszyklusmodell dazu,

1. Handlungsmöglichkeiten und -prioritäten aufzuzeigen,
2. Kommunen und Wohnungsbauunternehmen bei der Entscheidung über Investitionen in Quartieren zu unterstützen und dazu beizutragen, dass
3. Maßnahmen kooperativ umgesetzt werden können.

Das Nutzungszyklusmodell ist ein Konzept, mit dem Städte präventiv für die Zukunft vorsorgen können, um innerstädtische Wohnquartiere an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen. Nutzungszyklusmodell wurde im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunkts „REFINA – Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ entwickelt. Der Forschungsverbund besteht aus HafenCity Universität Hamburg, Universität Göttingen, Institut für sozial-ökologische Forschung, Frankfurt, und team-ewen, Darmstadt. Am Beispiel zweier Modellquartiere aus den 1950er und 1970er Jahren in Kiel und Göttingen und in Zusammenarbeit mit Vertretern weiterer Partnerstädte wurde das Instrumentarium entwickelt und erprobt.

Patricia Jacob
Jörg Knieling
Thomas Zimmermann

Links und Literatur

*Fachkonferenz „Nutzungszyklus-Management – ein Instrument zur Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren als Beitrag zum stadtregionalen Flächensparen“ am 5. Mai 2009, in Hamburg
Homepage des Forschungsprojektes: www.nzm.hcu-hamburg.de
Kilian Bizer, Christoph Ewen, Jörg Knieling, Immanuel Stiess (Hg.) 2009: Zukunftsvorsorge in Stadtquartieren durch Nutzungszyklus-Management – Qualitäten entwickeln und Flächen sparen in Stadt und Region. Detmold (erscheint in Kürze).*

*HafenCity Universität Hamburg
Fachgebiet Stadtplanung und
Regionalentwicklung
thomas.zimmermann@hcu-hamburg.de*

Fünzig Prozent bei der Werbung
sind immer rausgeworfen. Man weiß
aber nicht, welche Hälfte das ist.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

2008 leben 52 Prozent der Bevölkerung in eigenen vier Wänden, meldet empirica

Mit 52 Prozent stellen Wohneigentümer längst die absolute Mehrheit in Deutschland. Dies zeigt eine Analyse der aktuellen statistischen Daten für 2008 durch das Forschungsinstitut empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Beim Vergleich der Bundesländer liegt das Saarland mit einer Eigentümerquote von 63 Prozent an der Spitze. In Hamburg und Berlin lebt dagegen nur einer von vier bzw. fünf Einwohnern in den eigenen vier Wänden.



Nach Auskunft von LBS-Research wird die Wohneigentumsquote meist daran gemessen, wie viele Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden. Dieser Anteil liege aktuell bei 43 Prozent. Diese Zahl unterschätze die Bedeutung des Lebens in den eigenen vier Wänden für die Menschen jedoch erheblich. Denn im bundesweiten Durchschnitt wohnten in Mieterhaushalten nur 1,8 Personen, in Eigentümerhaushalten dagegen 2,5 Personen. Vor allem für Familien mit Kindern bietet das Leben in den eigenen vier Wänden das bevorzugte Wohnumfeld. Deshalb liege die personenbezogene Wohneigentumsquote um fast zehn Prozentpunkte höher, über der Schwelle von 50 Prozent. Bei der Analyse nach Bundesländern zeigt sich, dass in keinem „alten“

„Mehrheit lebt in eigenen vier Wänden“, Anteil der Bürger im Wohneigentum (2008).
Grafik LBS/infoch@rt, Quelle LBS Research/empirica

Flächenstaat die Mieter noch in der Überzahl sind. Auch in Nordrhein-Westfalen – einem Land mit traditionell großem Mietwohnungsbestand – hat die Wohneigentumsquote 2008 den bundesdeutschen Durchschnittswert von 52 Prozent erreicht. Der Südwesten (Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen) kommt genauso wie der Norden (Schleswig-Holstein, Niedersachsen) und der Süden (Baden-Württemberg, Bayern) sogar ausnahmslos auf Wohneigentumsquoten von 55 Prozent und mehr. Für die LBS-Experten ist zugleich bemerkenswert, dass in Thüringen und Brandenburg die Wohneigentumsquote bereits die 50-Prozent-Marke erreicht hat. In den drei anderen neuen Ländern ist dagegen der Aufholprozess noch nicht so weit vorangekommen; hier werden Werte von 38 bis 42 Prozent registriert. Groß sind die Unterschiede nach wie vor in den Stadtstaaten: In Bremen leben mit 42 Prozent mehr als doppelt so viele Einwohner in den eigenen vier Wänden (ob im Eigenheim oder in einer Eigentumswohnung) wie im Falle des Schlusslichts Berlin. Dass das Potenzial für die Wohneigentumsbildung deutlich größer ist, zeigt nach Auffassung von LBS-Research nicht nur der Blick über die Grenzen ins benachbarte Ausland, wo – mit Ausnahme der Schweiz – meist deutlich mehr Menschen ihre eigene Immobilie bewohnen. Befragungen ergeben auch hierzulande regelmäßig, dass zusätzlich auch mehr als die Hälfte der (Noch-)Mieter lieber Wohneigentümer wären. Vor allem junge Haushalte streben die Eigentumsbildung an – kein Wunder, wenn man bedenkt, dass die meisten bereits als Kinder in ihren Familien die Lebensqualität eigener vier Wände schätzen gelernt haben.

Ivonn Kappel

Wohnungsbau Ludwigsburg im Portrait – Raum schaffen für Menschen und ihre Wünsche

Ein Wohnungsunternehmen, was ist das eigentlich? Vermieter, Verwalter, Bauherr, ein Relikt aus alten Zeiten, Wohnungsverteiler oder von allem etwas? Wohnungsunternehmen sind pauschal schwer zu beschreiben. Die wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder sind stark regional geprägt und so auch die Außenwirkung der Unternehmen. Das Portrait der Wohnungsbau Ludwigsburg beschreibt die neue Wohnungswirtschaft kundenorientiert und produkt- und qualitätsbewusst. Könnte das die Beschreibung des Wohnungsunternehmens der Zukunft sein? Lesen Sie selbst.



Qualität im Detail macht den Unterschied

„Wir sind spät eingestiegen. Trotzdem waren individuelle Lösungen möglich.“ Rose und Erhard König sind von ihrer Wohnung in der Mitländerstraße 49 begeistert. „Es konnten noch Wände zur Abtrennung eines Büroraumes eingezogen werden“, erzählt Erhard König. „Und nachträglich wurde noch eine zusätzliche Dusche eingebaut.“ Die Wohnungsbau Ludwigsburg, in diesem Falle Bauherr, sieht damit eines ihrer wichtigsten Ziele verwirklicht: Bauen mit allen praktischen Vorteilen eines Mehrfamilienhaus bei gleichzeitiger Wahrung der persönlichen Ansprüche seiner Bewohner.

Statt Teppichboden konnten für die Königs beispielsweise entsprechend ihren Wünschen Solnhofer Platten verlegt werden. Das Ehepaar schätzt diese Freiheiten bei der Inneneinrichtung sehr. „Eine sehr gute Verbindung von Zweckmäßigkeit und Individualität“, so ihr Resümee. Sie fühlen sich in ihrer Penthouse-Wohnung sehr wohl, obwohl sie sich durch den Umzug von 170 m² Wohnfläche im ehemaligen, eigenen Haus auf 70 m² verkleinert haben. Natürlich der fantastischen Aussicht wegen, die vom Lemberg über den Stuttgarter Fernsehturm bis hin zum Hohenasperg reicht, aber auch aufgrund der Ausführung und des verwendeten Materials. Über den Aufzug sind sie ebenfalls sehr froh. Denn Aufzüge, so ihre Erfahrung, sind in Mehrfamilienhäusern dieser Größe nicht die Regel. Schwellenfreie Zugänge und größtmögliche Barrierefreiheit sind der WBL aber ein wichtiges Anliegen, das sie nicht nur bei Neubauten umsetzt, sondern soweit wie möglich auch im Rahmen von Umbaumaßnahmen bei Bestandsimmobilien.

Qualität im Detail macht den Unterschied



„Was die bauliche Substanz angeht, ist hier alles von hochwertiger Qualität“, lobt Erhard König. „Auch die Isolierung ist sehr gut. Man hört von den anderen Wohnungen nichts. Außerdem haben wir im Winter fast nicht heizen müssen. Sobald die Sonne scheint, wärmt sich alles angenehm auf.“ Das liegt nicht zuletzt daran, dass die WBL eine Betondecke einziehen ließ, die energetisch effektiver ist als die üblichen Holzkonstruktionen. Mit ein bisschen Mehraufwand ist so ein beachtlicher Erfolg zu erzielen. Dass die WBL mit Bedacht baut und individuelle Lösungen sucht, zahlt sich aus. Die Außenverkleidung ihres Pent-

houses sagt Rose und Erhard König zum Beispiel ebenfalls besonders zu. „Sie ist sehr edel.“ Das rötliche, interessant gemaserte Holz war eine von vielen Anregungen des Architekten Michael Schelle. „Mit ihm haben wir uns sehr gut verstanden und viele Ideen von ihm übernommen“, erzählen sie. Mit den Handwerkern seien sie ebenfalls problemlos zurechtgekommen. Kein Wunder, dass auch Besucher gerne hierher kommen. Rose



König, ehemals Musiklehrerin und nach wie vor aktive Musikerin, hatte vor kurzem Kollegen zu Gast. „Mein Streichquartett ist hin und weg, weil hier das beste Licht ist“, lacht sie. „Selbst bei Regen ist es wunderbar hell. Das mögen wir beide.“ Patensohn Timo, 26, meinte spontan: „Jetzt weiß ich, wofür ich schufte! So eine Wohnung möchte ich auch einmal haben!“

Die Behaglichkeit im 14-Familien-Haus Mitländerstraße 49 kommt nicht von ungefähr, Architekt Michael Schelle hat lange nachgedacht, getüftelt und probiert, bis er die optimale Lösung gefunden hat, die dann verwirklicht wurde. Darauf

legt die WBL großen Wert. Optimal bauen, das bedeutet für sie, mit guten Ideen und demselben Budget bessere Ergebnisse zu erzielen. So hat Schelle beispielsweise ein gleichbleibendes Gebäuderaster konstruiert, das einen geringen Deckenquerschnitt zur Folge hat und so Beton und Stahl spart. „Alle Räume sollten eine gute Form haben, also keine Schläuche, sondern nahezu quadratisch sein“, erläutert der Architekt. Außerdem sollten alle Räume über eine gute Belichtung verfügen und sämtliche Wohneinheiten einen



Freibereich besitzen. Die Bäder sollten alle außen liegen und große Fenster haben, außerdem jede Wohnung ein Gäste-WC und einen Abstellraum bekommen. All diese Punkte hat er in die Tat umsetzen können, indem er einen innen liegenden Treppen Kern geschaffen hat, so dass die gesamte Fassadenfläche den Wohnungen zu Gute kommt. „Wir haben flächenoptimiert gebaut“, fasst er zusammen. Auf jedem Geschoss befinden sich vier Wohnungen mit jeweils drei oder vier Zimmern. Die Anordnung ist „windmühlenartig“.

Die Treppen: in der richtigen Perspektive werden sie zum Kunstwerk

Schöne Aussichten: Das Penthouse von Rose und Erhard König bietet einen spektakulären Blick in die Landschaft.

Der Flur: klare Farben, Licht von oben

Gute Ideen, die überzeugen



So sind alle Wohnungen nach Südost, Südwest oder Westen ausgerichtet und profitieren damit möglichst viel vom Tageslicht. Außerdem sind die Grundrisse so angelegt, dass in der Wohnung so genanntes Querlüften möglich ist, dass also auf Wunsch Durchzug hergestellt werden kann. „Das ist Qualität, die man nicht sieht, aber spürt“, so seine Erfahrung. Bei der Ausgestaltung des Treppenhauses hat er sich ebenso viele Gedanken gemacht. Die Treppen haben an beiden Seiten frühlingssgrüne Metallstäbe – eine Farbe, die ungewöhnlich ist, aber eine erstaunliche Wirkung hat. „Das lebt einfach“, so Schelle. Freundlich ist die Atmosphäre,

wenn Bewohner oder Besucher den einladend großen, breiten Zugangsraum des Hauses betreten. Auch die Königs schätzen diese Details sehr. Für die Wohnungsbau Ludwigsburg ist ein großer Vorteil bei alledem, dass bei Wahrung des hohen Qualitätsniveaus und der individuellen Ansprüche das gesamte Projekt als profitabel anzusehen ist. Der Zeit- und der Kostenplan konnten eingehalten werden. Außerdem wurden von den insgesamt 14 Wohnungen innerhalb eines Jahres elf verkauft, die anderen drei gingen in den Bestand der WBL über und sind als hochwertige Mietwohnungen ebenso einträgliche Objekte.

Besondere Details, wie zum Beispiel die außergewöhnliche Holzverkleidung der Außenwände des Penthouses, erhöhen die Wohnqualität.

Qualitätsstandard für die Zukunft



Die Kombination aus guter Planung, Qualität auch in den Details und wirtschaftlicher Bauweise wird auch künftig Bauvorhaben der WBL prägen. Der Grundsatz „Mehr Klasse als Masse“ wird dabei ein wichtiges Grundprinzip der WBL bleiben. „Wir werden unsere Bauherrentätigkeit auch weiterhin verfolgen“, so der Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg, Armin Maschke. „Unsere Stärke ist es, Wohnungen zu bauen, die auf die Lebenswirklichkeiten der Menschen zugeschnitten sind“, bestätigt er. Die Mehrfamilienhäuser aus Hand der WBL sollen weiterhin die unverwechselbare Handschrift beibehalten, die das Gebäude Mitländerstraße 49 trägt.

Gesamtansicht, alle Fotos BWL

Professionelle Hausverwaltung sichert Werte

Wer eine Wohnung kaufen möchte kann sich auf die WBL als Verwalter verlassen. Schon jetzt betreut sie mit ihrer langjährigen Erfahrung und ihrem umfangreichen Know-how 27 Eigentümergemeinschaften und 600 Wohnungen. Seit einiger Zeit übernimmt die WBL darüber hinaus die Verwaltung von Immobilien für Privatpersonen und Firmen. Um die 70 Wohnungen und gewerbliche Einheiten sind es derzeit. „Unsere Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien wird zunehmend nachgefragt“, so Armin Maschke. „Wir werden uns diesem Wachstumsmarkt in Zukunft verstärkt widmen.“

red.

Hans Jürgen Krolkiewicz: Gefährliche Energiesparlampen Verordnung der EU?

Seit dem 01. September 2009 müssen Glühlampen schrittweise bis 2012 durch Energiesparlampen ersetzt werden. Das hat die EU so beschlossen. Jetzt wird schon diskutiert, ob die Energiesparlampen verboten werden sollen. Grund: alle im Handel erhältlichen Energiesparlampen enthalten Quecksilber. Dieses hochgiftige Schwermetall haben die Umweltminister beim letzten UN-Gipfeltreffen im Februar geächtet, sprich: vereinbart die Nutzung weltweit zu verbieten.

Wir als betroffene Verbraucher haben bisher weder von der EU, noch von der Bundesregierung klare Hinweise erhalten, wie sinnvoll und gesund diese Maßnahmen wirklich sind. Mittlerweile mehren sich die Stimmen, dass offensichtlich der Anwender gesundheitlichen Gefahren ausgesetzt ist. So spricht der Heidelberger Arzt Alexander Wunsch davon, dass die neuen Leuchtkörper Licht in einem Strahlungsbereich aussenden, der zu schwerwiegenden Augenschäden (Makula-Degeneration), Bluthochdruck, Krebserkrankung und Diabetes beitragen kann (Meldung Kölner Stadt-Anzeiger 27. 08. 2009). Bisher liegen konkrete Untersuchungen zu möglichen Strahlenschäden nicht vor. Der SPD-Gesundheitsexperte Karl Lauterbach schließt ebenfalls gesundheitliche Schädigungen durch Energiesparlampen nicht aus und fordert klinische Studien. Generell ist Panikmache nicht angebracht, doch stellt sich die grundsätzliche Frage, warum Experten und Politiker plötzlich und erst jetzt auf die Probleme aufmerksam machen – schließlich haben sie widerstandslos die Vorschrift in den EU-Gremien passieren lassen.

Die allgemeine Verunsicherung zur neuen Verordnung wird auch bei der von der Verbraucherzentrale in NRW durchgeführten Befragung des Handels deutlich. Wie sollen Verbraucher auf Beschlüsse der Politik vertrauen dürfen, wenn kurz vor Inkrafttreten der neuen Verordnung offensichtlich Niemand im Handel seinen Kunden „Anwender“ fachgerecht beraten kann, weil die Schulung in den eigenen Reihen nicht richtig funktioniert. Und warum gibt die Politik für Wahlwerbung Unsummen aus, knausert aber bei der dringend notwendigen Aufklärung und Prüfung möglicher gesundheitlicher Risiken. Ist die EU mittlerweile so mächtig, dass sie ihre Bürger per Verordnung, ohne klare und fachlich fundierte Prüfung, Maßnahmen aufzwingt, die sich für jeden Einzelnen von uns als Gesundheitsgefahr herausstellen? Immerhin geht es um 450 Millionen EU-Bürger.

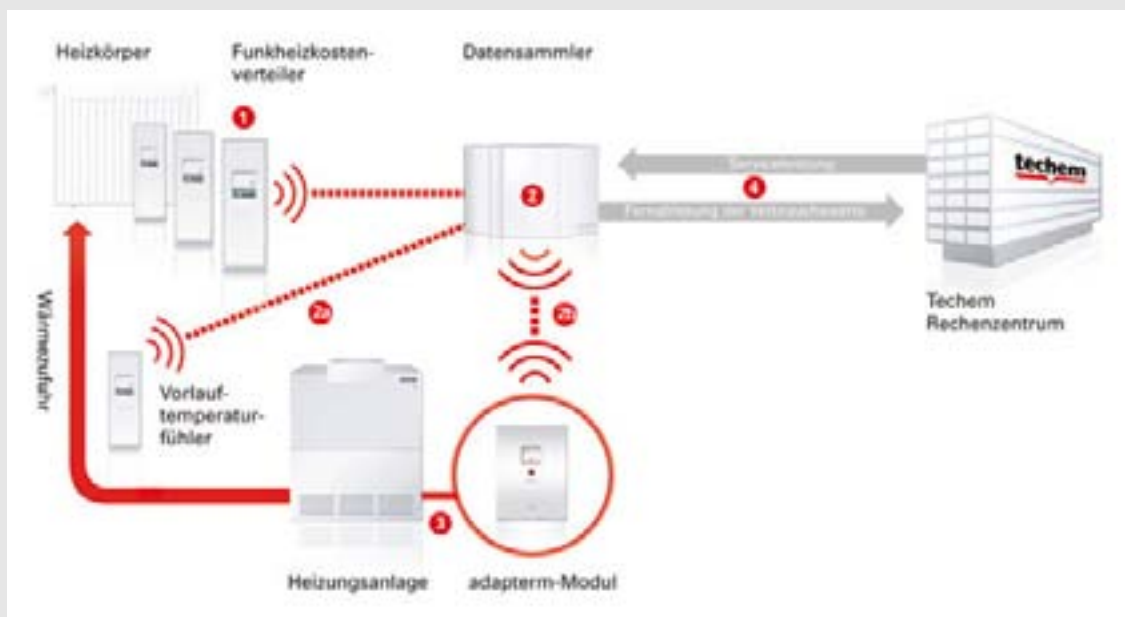
H. J. Krolkiewicz



Rollladenkasten sanieren

Bei Bestandsbauten findet man oft unzureichend gedämmte Rollladenkästen. Über diese Wärmebrücken geht viel Heizwärme verloren. Deshalb werden in der neuen EnEV auch erhöhte Werte zur Vermeidung von Wärmebrücken gefordert. Eine Lösung dafür bietet die Firma Roma mit dem Energiesparrolladen Termo.R. Das System dichtet Sturzkästen auch nachträglich ab, ohne dass das Fenster ausgetauscht werden müsste. Das System lässt sich nachträglich über die Revisionsklappe des vorhandenen Rollladenkastens einbauen. Die Montage erfolgt schnell, sicher

und verklebungsfrei. Sämtliche Teile des Rollladens sind werkseitig vorbereitet und müssen nicht mehr auf der Baustelle zugeschnitten werden. Foto roma



KfW fördert Energiesparsystem adapterm von Techem mit 25 %

Techem, ein weltweit führender Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, hat für sein Energiesparsystem adapterm die Anerkennung der KfW-Bankengruppe erhalten. Mit dem Sonderförderprogramm „Energieeffizient sanieren“ übernimmt die KfW 25 Prozent der Anschaffungskosten von adapterm. Unabhängige Sachverständige der KfW haben damit die Techem-Lösung als wirkungsvolles Energiesparsystem anerkannt. Mit der gering-investiven Maßnahme adapterm lässt sich der Heizenergieverbrauch im Durchschnitt um zehn Prozent senken. Die KfW fördert alle adapterm-Installationen, die nach dem 01. April 2009 umgesetzt wurden. Der Antrag muss innerhalb von sechs Monaten nach Installation bei der KfW vorliegen. Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH, freut sich über die KfW-Zusage: „Wir sind das einzige Unternehmen im deutschen Markt, aber auch international, das ein Produkt anbietet, das auf Basis von Heizkostenverteilern die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage automatisch dem tatsächlichen Wärmebedarf des Gebäudes anpasst. Mit der KfW-Förderung haben wir jetzt eine offizielle Bestätigung, dass die gering-investive Maßnahme adapterm effektiv den Heizenergieverbrauch senkt und damit förderungswürdig ist.“ Der Energiedienstleister Techem hat das Energiesparsystem adapterm bereits vor einigen Jahren erfolgreich eingeführt. Die technische Basis von adapterm sind die an den Heizkörpern montierten Funkheizkostenverteiler, das adapterm-Modul selbst sowie netzbetriebene Datensammler. Diese Datensammler empfangen Informationen der Funkheizkostenverteiler bezüglich des Heizwärmebedarfs und ermitteln daraus den tatsächlichen Gesamtwärmebedarf der Bewohner in einem Gebäude. Das adapterm-Modul passt dann die Vorlauftemperatur der Heizung permanent automatisch dem ermittelten Gesamtwärmebedarf an. Damit stellt das System sicher, dass ausschließlich die Wärme in der Heizungsanlage erzeugt wird, die auch tatsächlich von den Bewohnern benötigt wird. Die Bewohner selbst merken davon nichts: Sie heizen wie bisher, und es bleibt genauso warm wie gewohnt. Rund 60.000 Wohnungen in Deutschland profitieren bereits und demnächst von adapterm. Mit dem Einbau garantiert Techem eine Heizenergieeinsparung von mehr als sechs Prozent. Wird dieses Ergebnis nicht erreicht, bekommt der Kunde sein Geld zurück.

1. Die Funkheizkostenverteiler senden die Verbrauchsdaten an den Datensammler
2. Der Datensammler ermittelt die tatsächliche Vorlauftemperatur (a) sowie den aktuellen Wärmebedarf der Bewohner. Diese Informationen werden an das adapterm-Modul weitergegeben (b).
3. Das adapterm-Modul sorgt dafür, dass die Vorlauftemperatur auf ein optimales Maß abgesenkt wird.
4. Der Datensammler übermittelt Verbrauchswerte und Liegenschaftsdaten für das adapterm-Cockpit. Als besonderer Service wartet Techem das adapterm-System per Fernzugriff.

www.techem.de/adapterm

Beratungstests beim Kauf von Energiesparlampen mangelhaft

Wenn für die Produktion von 100-Watt-Glühlampen Anfang September die Lichter ausgehen, tappen Verbraucher beim Ersatz durch Energiesparlampen meist im Dunkeln: Fast drei Viertel der Verkäufer konnte beim Test der Verbraucherzentrale NRW in 222 Geschäften keine Auskunft geben, dass die Lumen-Angabe auf der Verpackung den zündenden Funken zur Bestimmung der Helligkeit liefert. Gerade zwei Drittel beriet korrekt, dass beim Austausch einer 100-Watt-Glühlampe mindestens ein 20-Watt-Energiesparlampen-Nachfolger fürs rechte Licht sorgen muss. Dunkle Schatten taten sich auch für die Umwelt auf: In 30 Prozent der Test-Geschäfte wussten die Verkäufer nicht, dass Energiesparlampen wegen des Quecksilberanteils unbedingt in den Sondermüll gehören. Ab dem 1. September 2009 dürfen klare Glühlampen ab 100 Watt aufwärts sowie alle matten Glühlampen EU-weit nicht mehr in den Handel gebracht werden. Stufenweise wird die Verordnung dann auch auf Glühlampen geringerer Leistung ausgeweitet – bis 2016 dürfen in Europa überhaupt keine Glühlampen mehr verkauft werden.

Doch während der Abwicklungsplan für die Glühlampe auf dem Papier leuchtende Zahlen präsentiert, wirft der Alltag Schatten: Ein unübersichtliches Angebot vielfältiger Beleuchtungsalternativen lässt Lampenkäufer bei der Suche nach energiesparenden Lichtspendern im Dunkeln tappen. Wer dann auf Beratung im Handel vertraut, erlebt wenig Erhellendes: Beim Markt-Check der Verbraucherzentrale NRW in 222 Geschäften in 34 Städten erwies sich die Verkäuferinformation allenfalls als „Notlicht“. In Baumärkten (54), Möbel- und Einrichtungshäusern (27), Kaufhäusern (40), Lampen- (29) und Elektrofachgeschäften (49) sowie bei Drogerie- und Verbrauchermärkten (23) wurde im Verkaufsgespräch der Umstieg auf energiesparende Leuchtmittel inszeniert. Ahnungslose Kunden wollten dabei wissen, welche Angaben Aufschluss geben, dass die vorgeschlagene Energiesparlampe adäquaten Ersatz für das Auslaufmodell 100-Watt-Glühbirne biete. In 72 Prozent der getesteten Geschäfte ging dem Verkäufer kein Licht auf, dass der Lumenwert auf der Verpackung maßgeblich für die Helligkeit der Lampe ist. Selbst in den 29 besuchten Lampenfachgeschäften konnten gerade acht Verkäufer punkten.

Etwas mehr Licht als Schatten gab es bei der Frage, wie viel Watt eine Energiesparlampe mindestens haben müsse, um eine 100-Watt-Glühlampe zu ersetzen: In mehr als zwei Drittel (68 %) aller besuchten Geschäfte hatten Verkäufer die richtige 20-Watt-Antwort parat. Im Dunkeln blieb die Information vor allem bei den 23 Drogerie- und Verbrauchermärkten, wo 96 Prozent der Verkäufer beim Umrechnen passen mussten. In Lampenfachgeschäften hingegen gaben 86 Prozent der Befragten die richtige Kaufempfehlung.

Auch wer schon beim Kauf das Ende der Energiesparlampe beleuchtet, erhält allenfalls gedimmte Information: In 30 Prozent der besuchten Geschäfte wussten die Verkäufer nicht, dass die ausgedienten Leuchtmittel wegen ihres geringen Quecksilbergehalts nicht mit dem Hausmüll, sondern separat gesammelt und entsorgt werden müssen. Allein in den Lampenfachgeschäften gab es – mit einer Ausnahme – korrekte Entsorgungshinweise auf kommunale Sammelstellen oder freiwillige Rücknahmeangebote des Handels.

„Der Beratungs-Test zeigt, dass bei der Kundeninformation nachgelegt werden muss, damit das richtige Licht fürs Energiesparen aufgeht. Der Ausbau der freiwilligen Rücknahme von Energiesparlampen im Handel wäre darüber hinaus ein leuchtendes Beispiel für eine verbraucherorientierte Ausrichtung“, mahnt der NRW-Verbraucherzentralenvorstand dringend Nachbesserungen an.

Beschlagsystem

Der Wärmeverlust bei großformatigen Fenstern ist relativ hoch, weswegen dafür Wärmeschutzverglasungen empfohlen werden. Das aber ergibt ein recht hohes Flügelgewicht. Hier lohnt sich der Einsatz des Beschlagsystems aktivPilot von Winkhaus. Das System ist ein vollverdeckter Drehkippschlag für bis zu 150 kg schwere und bis zu drei Quadratmeter große Fensterflügel. Damit lassen sich auch ursprünglich leichte Flügel bei Bedarf nachrüsten, wenn beispielsweise eine Dreifachverglasung eingesetzt werden soll. Außerdem ist das System mit einem Schalteinheit-Kontaktschließblech ausgestattet. Damit kann bei geöffnetem Fenster der Energieverlust des Raumes gemindert werden. Fensterkontakte überwachen den Öffnungszustand und thermostatisch geregelte Heizkörper. Von einem Magnetschalter und über einen Verteiler ausgelöst, schließt das elektronisch ansteuerbare Thermostatventil den Heizkörper, wenn das Fenster geöffnet wird.

Insektenschutz

Eine wirksame Lösung zum dauerhaften Schutz gegen Insekten bietet Valetta Sonnenschutztechnik aus Wien. Insektenschutzgitter vor den Fenstern, die auch nachträglich angebracht werden können, verhindern Belästigungen. Der Einsatz chemischer Mittel ist somit nicht mehr notwendig. Die Insektenschutzgitter fertigt der Hersteller passgenau nach Vorgabe an, geliefert werden verschiedene Varianten und in unterschiedlichen RAL-Farben. Als Fest- oder Klapprahmen wird die Gebäudeoptik nicht gestört. Die Investition dafür ist einmalig und daher gut kalkulierbar. Je nach Anforderung können beispielsweise Schieberahmen direkt auf dem Fensterstock montiert werden. Der Innenrahmen ist rollengelagert, leicht gängig und herausnehmbar.



Neue Serie akustischer Signalgeber 420 von Bosch

Bosch Sicherheitssysteme erweitert das Angebot an akustischen Signalgebern mit der neuen Serie 420. Die mit dem LSNi Bus (improved version) compatible Signalgeber-Serie umfasst fünf Modelle: zwei Sockelsignalgeber in Rot und Weiß, zwei ‚Stand alone-Signalgeber‘ für den Innenbereich in Rot und Weiß und ein ‚Stand alone-Signalgeber‘ in Rot mit Schutzklasse IP 66 für den Außenbereich. Die neuen Sockelsignalgeber bieten ein hohes Maß an Flexibilität. Sie erlauben die Installation der Signalgeber alleine sowie die Kombinationen mit einem automatischen Brandmelder beziehungsweise mit einer Blitzleuchte.

Die neuen Signalgeber haben eine geringe Stromaufnahme von maximal vier mA. Dies ermöglicht, bis zu 100 Signalgeber in einem LSNi-Ring zu betreiben. Zusätzliche Stromversorgung, beispielsweise durch ein zweites Leitungspaar, ist nicht erforderlich. Die Signalgeber können außerdem bei einer abfallenden Versorgungsspannung den Schallpegel konstant halten. Das vereinfacht die Planung und Installation eines Brandmeldesystems. Denn Brandmeldesysteme müssen auch dann Warnsignale mit konstantem Schallpegel gewährleisten, wenn viele Signalgeber gleichzeitig aktiviert werden und dadurch ein größerer Spannungsabfall im LSNi-Ring entstehen kann.

Die Sockelsignalgeber der Serie 420 bieten einen maximalen Schallpegel von 90 Dezibel, die ‚Stand alone-Varianten‘ sogar von 100 Dezibel, jeweils gemessen nach der EN 54-3. Darüber hinaus enthalten die Signalgeber einen Mikrocontroller. Dessen Firmware erlaubt es, den Schallpegel und auch den Signalton einfach und übersichtlich über die Zentrale zu programmieren. Es ist nicht notwendig am Standort des Signalgebers zu sein. Bei der Aktivierung werden die Signalgeber sofort und permanent synchronisiert, auch wenn verschiedene Signalgebergruppen zu unterschiedlichen Zeiten aktiviert werden. Das gewährleistet klare Alarmsignale auch über große Gebiete hinweg. Dies bedeutet einen höheren Schutz der Personen in dem überwachten Objekt. Die Sockelsignalgeber liefert der Hersteller mit einer Montageplatte. Sie erleichtert die Installation, besonders an abgehängten Decken, wenn die Verkabelung der Signalgeber von oben erfolgen muss. An der an Decke oder Wand fixierten Montageplatte wird der Signalgeber dann einfach mit einem Klick-Mechanismus befestigt. Ebenso schnell ist der Signalgeber wieder von der Montageplatte entfernt. Für Sockelsignalgeber mit Aufputzverkabelung bietet Bosch einen speziellen Montagesockel an. Foto Bosch

Buch: DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN-Taschenbuch 255/1, Instandhaltung, Gebäudetechnik – Normen, Technische Regeln

Die energetische Qualität und Effizienz von Gebäuden, inklusive aller ihrer technischen Anlagen, ist im Wesentlichen durch eine bedarfsgerechte Planung, eine gute bauliche Ausführung, die Integration (energie-)effizienter Komponenten und Anlagensysteme, eine kontinuierliche Instandhaltung sowie eine am Bedarf orientierte Betriebsweise bestimmt. Nur wenn all diese Faktoren realisiert und optimal aufeinander abgestimmt sind, werden auch die angestrebte, optimale Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit erreicht.

Mit dem erstmals zweiteilig erschienenen DIN-Taschenbuch 255 liegen jetzt alle wesentlichen und in der Praxis bewährten Normen rund um die Gebäudetechnik und das Gebäudemanagement in Form einer in sich geschlossenen, aktuellen Regelsammlung vor.

Das DIN-Taschenbuch 255/1 enthält die Dokumente über die Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Das DIN-Taschenbuch 255/2 enthält DIN-(EN)-Normen, VDI-Richtlinien zu Begriffen im Facility Management und u. a. Auswirkungen der Gebäudeautomation für den Bereich Gebäude- und Facility-Management. Beide Bände richten sich an Fachleute, die entsprechende Leistungen planen, ausschreiben, vergeben bzw. erbringen; sie sind auch als E-Books zum gleichen Preis wie die broschiierte Ausgabe erhältlich.



DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN-Taschenbuch 255/1. Instandhaltung, Gebäudetechnik – Normen, Technische Regeln.

4. Auflage, 396 Seiten A5, broschiiert.

Beuth Verlag GmbH: Berlin, Wien, Zürich, 2009, ISBN 978-3-410-16970-3, 92,00 Euro

Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.

Ingenieurbüro im Portrait: IDK Kleinjohann GmbH & Co. KG Köln

Die Wirtschaftskrise hinterlässt auch am Bau ihre Spuren. Kleinere und mittlere Ingenieurbüros bekommen das zu spüren. Wie man solche Zeiten aber auch positiv nutzen kann und gleichzeitig einen Generationswechsel gekonnt durchführt, zeigen wir am Beispiel des Kölner Ingenieurbüros für Tragwerksplanung IDK Kleinjohann.



Vor etwas mehr als 45 Jahren gründete Dipl.-Ing. Dieter Kleinjohann das Büro IDK Beratende Ingenieure für das Bauwesen VBI. Im Laufe der Jahre erarbeitete sich IDK in und im Umfeld von Köln einen guten Ruf durch fundierte Beratung und fachliche Leistung. Die Aufgaben in allen Bereichen des Hochbaus wurden umfangreicher, damit nahm auch die Zahl der Mitarbeiter zu. Heute sind es über 40 Mitarbeiter an den Standorten Köln und Berlin. Vor sechs Jahren bereitete Dieter Kleinjohann den mittlerweile anstehenden Generationswechsel vor, indem Dipl.-Ing. Oliver Kleinjohann in die Geschäftsführung eingeführt wurde. Er war bis dahin bei Projektentwicklern und Immobiliengesellschaften tätig. Um, wie er

meint: „auf der anderen Seite beruflich Erfahrung zu sammeln“. Das gilt einerseits für die internen Abläufe, die vielfältiger, komplexer und kommunikativer geworden sind, andererseits für den notwendigen Know-how-Transfer ohne den ein modernes Ingenieurbüro aus Sicht von Oliver Kleinjohann nicht überlebensfähig ist. Von besonderer Bedeutung ist für ihn eine weniger hierarchische, sondern breiter ausgerichtete Führungsstruktur, die jedem Einzelnen die Möglichkeit bietet, Verantwortung zu übernehmen.

Mittlerweile sind sowohl der Generationswechsel – Geschäftsführer sind Dieter und Oliver Kleinjohann – sowie die zukunftsorientierte Ausrichtung der Büroleistungen vollzogen. Die neue Unternehmensphilosophie ist, ein Tragwerk ganzheitlich zu entwickeln. Alle Fachdisziplinen werden frühzeitig beim Tragwerksentwurf berücksichtigt und integriert. Besonders hervorzuheben ist, dass man sich nicht als Generalplaner, sondern ausschließlich als Integrator der Ingenieurleistungen für die Konstruktion versteht. Dies ist eine ganzheitliche Lösung, die eine projektspezifisch individuelle bzw. managementorientierte Vorgehensweise erlaubt und für den Auftraggeber maßgeschneidert wird. Wichtige Fachdisziplinen, wie z. B. Bauphysik und Brandschutz, werden durch Joint Ventures mit führenden Anbietern abgedeckt. So kann das Wissen des jeweiligen Partners voll eingebracht und auf die Erfahrung bzw. Leistungsfähigkeit gewachsener Strukturen zurückgegriffen werden.

Das Kernstück der von Oliver Kleinjohann eingeführten Unternehmensabläufe ist die „Creative Construction Community“ (CCC). Hier wird zunächst Fachwissen interdisziplinär zusammengetragen, diskutiert, erforscht und ausgetauscht. Mit Nutzung der neuen medialen Möglichkeiten, wie Internet, Online-Communities, Blogs und Veröffentlichungen aus der Forschung werden immer neue Wege gesucht, um sie bei konkreten Objekten nutzen zu können. Gesucht wird ebenfalls der ständige Dialog mit Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Architekten und Ingenieurbüros anderer Disziplinen sowie ausführenden Firmen. Alle auf diese Weise gesammelten Erkenntnisse helfen, aus

Dipl.-Ing. Oliver Kleinjohann
Geschäftsführender Gesellschafter, Foto privat

Tragwerk ganzheitlich entwickeln

Sicht des Tragwerksplaners eine übergreifende, technisch optimierte und wirtschaftlich machbare Objektlösung zu finden.

Für ein Ingenieurbüro ist dieser Denkansatz relativ ungewohnt, traditionell befasste sich der Tragwerksplaner mit der rein statischen Berechnung. Hier wird dem Auftraggeber eine umfassendere Leistung geboten, die auch Ingenieurleistungen der Bereiche Bauphysik, Akustik, Brandschutz und Projektmanagement enthalten kann. Diese Leistungen lassen sich durch die Vernetzung von regionalen und überregionalen Ingenieurbüros mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Fachbereichen erbringen. Die projektbezogene Zusammenarbeit von unabhängigen Büros macht nicht nur einen für den Auftraggeber reibungsverminderten Bauablauf möglich, sondern bietet auch kleineren Büros eine gute Überlebenschance im globalen Markt.

Vernetzung von regionalen und überregionalen Ingenieurbüros ist geplant

Grundlage ist ein auf Vertrauen und Effektivität ausgerichtetes zukunftsorientiertes Partnermodell. Die Kooperation (damit wird der Wettbewerb am Markt nicht ausgeschlossen) verbessert die Konkurrenzsituation gegenüber großen, international tätigen Ingenieurgesellschaften und überregional agierenden Generalunternehmen. Zudem ergibt sich aus der bundesweiten Zusammenarbeit qualifizierter Ingenieurbüros mit unterschiedlichen Fachbereichen neben dem breit angelegten Leistungsspektrum eine gemeinsame Plattform vor Ort. Denn das regional eingeführte, qualifizierte Büro ist als Ansprechpartner örtlicher Auftraggeber besser positioniert. Inhabergeführte Unternehmen arbeiten vertrauensvoller miteinander und stellen gemeinsam ihr fundiertes Können dem Heimatmarkt zur Verfügung.

Das IDK geht sogar noch einen Schritt weiter: neben dem informativen Austausch mit der Immobilienwirtschaft unterstützt ein Beirat qualifizierter Berater aus unterschiedlichen Branchen – auch aus baufernen Bereichen – das Ingenieurbüro. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, ein Projekt ganzheitlich zu betrachten und damit zu effektiven Lösungen zu gelangen. Die aus diesem Dialog gewonnenen Synergieeffekte kommen der Win-win-Situation aller Partner zugute.

Oliver Kleinjohann setzt intern und mit seinen Auftraggebern auf den kontinuierlichen Dialog. So wird das Servicemanagement des Büros ständig überprüft und den Kundenwünschen angepasst. Extern bietet die objektbezogene Projektleitung dem Auftraggeber nur einen Ansprechpartner. Die interne Projektsteuerung beinhaltet die Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle. Das interne technisch-wirtschaftliche Projektcontrolling sowie die Projektkommunikation mit dem Dokumentenmanagement bieten dem Kunden die Möglichkeit einer kontinuierlichen Qualitätskontrolle.

Ziel der zukunftsorientierten Unternehmensphilosophie im Hause IDK ist, den eigenen Wissensstand ständig zu verbessern, Planungspartner zu integrieren und damit optimierte Objektlösungen zu erstellen. Das erfordert eine fundierte Managementleistung, die nur durch ständige Weiterbildung der Mitarbeiter gewährleistet wird. „Unser Teamverständnis beschränkt sich nicht nur auf die eigenen Mitarbeiter“, so Dipl.-Ing. Oliver Kleinjohann, „sondern auch auf die in unseren Planungsprozess eingebundenen Partner oder Netzwerke. Wir pflegen die offene Diskussion mit allen Beteiligten. Denn nur wer Meinungen äußern und Fehler machen darf, kann Dinge verändern und besser machen.“

Wir pflegen die offene Diskussion mit allen Beteiligten

Hans Jürgen Krolkiewicz

Buch: DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN-Taschenbuch 255/2, Instandhaltung, Gebäudetechnik – Normen, Technische Regeln

Die energetische Qualität und Effizienz von Gebäuden, inklusive aller ihrer technischen Anlagen, ist im Wesentlichen durch eine bedarfsgerechte Planung, eine gute bauliche Ausführung, die Integration (energie-)effizienter Komponenten und Anlagensysteme, eine kontinuierliche Instandhaltung sowie eine am Bedarf orientierte Betriebsweise bestimmt. Nur wenn all diese Faktoren realisiert und optimal aufeinander abgestimmt sind, werden auch die angestrebte, optimale Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit erreicht.

Mit dem erstmals zweiteilig erschienenen DIN-Taschenbuch 255 liegen jetzt alle wesentlichen und in der Praxis bewährten Normen rund um die Gebäudetechnik und das Gebäudemanagement in Form einer in sich geschlossenen, aktuellen Regelsammlung vor.

Das DIN-Taschenbuch 255/1 enthält die Dokumente über die Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Das DIN-Taschenbuch 255/2 enthält DIN-(EN)-Normen, VDI-Richtlinien zu Begriffen im Facility Management und u. a. Auswirkungen der Gebäudeautomation für den Bereich Gebäude- und Facility-Management. Beide Bände richten sich an Fachleute, die entsprechende Leistungen planen, ausschreiben, vergeben bzw. erbringen; sie sind auch als E-Books zum gleichen Preis wie die broschierte Ausgabe erhältlich.



DIN Deutsches Institut für Normung e. V. (Hrsg.): DIN-Taschenbuch 255/2. Instandhaltung, Gebäudetechnik – Normen, Technische Regeln.

4. Auflage, 396 Seiten A5, broschiert.

Beuth Verlag GmbH: Berlin, Wien, Zürich, 2009, ISBN 978-3-410-16970-3, 92,00 Euro

Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.

Buch: Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. – BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbauerneuerung.

Bauen im Bestand versteht sich als Grundlagenwerk für die Instandhaltung und Instandsetzung, Sanierung, Renovierung und Modernisierung. Der Katalog enthält umfassende Informationen zu Konstruktionen und Bau- und Schadstoffen, zu Baumängeln und Sanierungsmaßnahmen sowie Schadensanalysen und Analysemethoden. Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 89,00 Euro.

Nach Angaben des Instituts für Wirtschaftsforschung dienen mehr als die Hälfte aller Bauleistungen der Erhaltung und Wertverbesserung des Gebäudebestands. Nach wie vor entspricht ein großer Teil des Bestands nicht dem Stand der Technik und den heutigen Anforderungen des Klimaschutzes. Darauf weist der Minister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in seinem Geleitwort für den vorliegenden Band hin.

Das Buch erläutert die fachgerechte Aufnahme, Analyse und Bewertung vorhandener Bausubstanz. Auf der Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik stellt es bauteilorientiert die typischen Schwachstellen des Gebäudebestands und die erforderlichen Maßnahmen für die mängelfreie Altbauerneuerung dar. Gebäudetechnische Anlagen sind ebenso beschrieben wie die im Baubestand anzutreffenden Bau- und Schadstoffe. Die Neuauflage des Werkes entspricht dem aktuellen Stand der Technik und berücksichtigt erstmals die Themen Schadstoffe im Gebäudebestand erkennen, vermeiden und beseitigen sowie rechtliche Aspekte beim Bauen im Bestand. Zahlreiche farbige Fotografien typischer Bestandssituationen sowie umfangreiche Tabellen und aussagekräftige Detailskizzen ergänzen das Informationsangebot. Bauen im Bestand wendet sich an Planer, Bauausführende, Verwalter und Eigentümer von Immobilien und Wohnungsbauengesellschaften.

Aus dem Inhalt

- Einführende Grundlagen
- Methodik Planen und Bauen im Bestand
- Bauteile und Baukonstruktionen
- Technische Anlagen
- Baustoffe und Materialien
- Analysemethoden und -geräte



Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbauerneuerung. 516 Seiten, mit 735 Abbildungen und 51 Tabellen, DIN A4, gebunden, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 2009, ISBN-13: 978-3-481-02430-7, 89,00 Euro.

Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.

Trends und Hintergründe: Tag des Facility Managements der EXPO REAL 2009, Dussmann-Gruppe mit BMW-Auftrag, Hectas überspringt 200-Mio.-Grenze

Wohnungswirtschaft und Facility Management – ein unauflöslicher Widerspruch? Wohnungswirtschaft heute meint nein, deshalb berichtet FM-Experte Wolfgang Wissenbach in seiner Facility Management-Kolumne über Trends und Hintergründe aus der Branche.

CMS Forum bietet brandaktuelle Informationen

Die CMS 2009 Berlin hat das Messe begleitende Rahmenprogramm veröffentlicht. Kern des Programms ist das CMS Forum mit Themen aus dem Dienstleistungsbereich sowie dem Reinigungsmaschinen- und Reinigungsmittelmarkt. Es wird inhaltlich von den Trägerverbänden der CMS gestaltet. Der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Bonn, der Fachverband Reinigungssysteme im Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau (VDMA), Frankfurt, sowie der Industrieverband Hygiene und Oberflächenschutz (IHO), Frankfurt, werden in diesem Rahmen erstmals eine gemeinsame Eröffnungsveranstaltung zum Thema Reinigungsdienstleistungen in Europa 2010 durchführen. Weitere Tagungsveranstaltungen ergänzen das Programm der CMS.

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), Köln, bietet die Möglichkeit zum interkommunalen Austausch. Die Veranstaltung zum Thema Kommunale Gebäudereinigung aktuell wendet sich am 23. September an alle Mitarbeiter, die mit der Organisation der Gebäudereinigung befasst sind, an Serviceeinheiten der Gebäudewirtschaft sowie an Reinigungsdienstleister. Daneben bieten mehrere Aussteller Vorträge und Seminare während der gesamten Messelaufzeit an.

Die Sonderschauen Glas- und Fassadenreinigung sowie Hubarbeitsbühnen finden vom 22. bis 24. September viermal täglich statt. Innovative Maschinen, Anlagen und Technologien zur Pflege und Instandhaltung von Außenanlagen präsentiert die Fachschau Erweiterte Dienste in Halle 2.2.

Gemeinsam mit der Messe Berlin GmbH wird der Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft eine Kontaktplattform auf der CMS organisieren, die speziell auf die Kooperation mit Mittel- und Osteuropa ausgerichtet ist. Im Rahmen des Ost-West-Informationszentrums haben Aussteller und Fachbesucher während der Messetage die Gelegenheit, gezielt mit Vertretern aus diesen Ländern Gespräche über die aktuelle Marktsituation und die Entwicklungen der nächsten Jahre zu führen. Dieser Messestand (Halle 1.2, Stand 108) soll als Meeting-Point fungieren, um Geschäftskontakte aufzunehmen und zu optimieren oder Verbandsvertreter der Region zu kontaktieren.

Zum dritten Mal verleiht die Messe Berlin auf der CMS den Designpreis Purus Award. Die Sieger in vier Kategorien werden am 23. September im Rahmen des CMS-Empfangs bekannt gegeben.

Dussmann-Gruppe mit BMW-Auftrag

Doch noch gute Nachrichten aus der Automobil-Branche. Die Dussmann-Gruppe hat von der BMW Group einen umfassenden überregionalen Auftrag für Facility-Management-Leistungen erhalten. In den Regionen Nord (Hannover, Hamburg und Bremen) sowie Süd (München und Nürnberg) betreut Dussmann seit 1. Juli 2009 insgesamt 27 Objekte. Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre.

Tag des Facility Managements der EXPO REAL 2009

Babylonische Verhältnisse herrschen noch immer beim Begriffs- und Leistungsverständnis bei Asset-, Property- und Facility Management ist die Immobilienbranche noch weit von eindeutigen Definitionen entfernt. Wie Vergabestrategien bei institutionellen Immobilieninvestoren und Non-Property-Companies aussehen und von welchen Faktoren eine gute Zusammenarbeit abhängt, das steht im Fokus des diesjährigen Facility Management-Tages der EXPO REAL. Nach Grundlagen folgen Praxisberichte der Branchengrößen IVG Asset Management, DEGI und Generali Deutschland Immobilien. Mit „Hart aber Fair - Interessenskonflikt oder Synergien bei gemeinsamer Vergabe von Property und Facility Management Leistungen“ wird die Streitkultur des FM-Tages auf den Prüfstand gestellt. Anschließend diskutieren Referenten und weitere Immobilienverantwortliche über ihre Erfahrungen mit den von Ihnen verantworteten Portfolios. Wie mit Benchmarking Outsourcing-Strategien begründet, Bewirtschaftungsstrategien gesteuert sowie Gebäude und Services optimiert werden, ist weiteres Thema des Nachmittags. Zum Auftakt der Immobilienmesse (5.bis 7. Oktober 2009 Messe München) laden GEFMA und RealFM bereits zum 10. Mal zu ihrer gemeinsamen Veranstaltung „Planning & Partnerships Forum“ ein.

Hectas überspringt 200-Mio.-Grenze

Mit einer Steigerung von rund acht Prozent auf nunmehr 201 Mio. Euro hat Hectas Gebäudedienst erstmals die 200-Mio.-Marke geknackt. Besonders positiv sei die Entwicklung in den Benelux-Ländern gewesen, teilte das Unternehmen mit. Hier wurden jeweils zweistellige Wachstumsraten realisiert. In Österreich hat Hectas das Wiener Unternehmen Heimlich zugekauft und damit seine Marktposition in der Alpenrepublik weiter ausgebaut und gehört nach eigenen Angaben zu den fünf größten Dienstleistern im infrastrukturellen FM. Nur in Deutschland ist für Hectas der Kuchen kleiner geworden. Hier hat das Unternehmen im Rahmen von Neuausschreibungen eine Reihe von Kunden abgegeben. Im Internet heißt es: „Mit seinen Kollegen Markus Böcker und Peter Lange sowie dem gesamten HECTAS Team strebt Andreas Richter eins besonders an: die Marktführerschaft von HECTAS in Deutschland.“ Auf dieses Ziel müssen die drei Herren der HECTAS-Geschäftsleitung wohl noch etwas warten. Hectas ist in acht europäischen Ländern mit rund 60 Niederlassungen vertreten.

Planon erweitert

Neben LEED unterstützt das neue Planon 2009.A auch die europaweit anerkannte Gebäude-Bewertungsmethode BREEAM. BREEAM dient der Beschreibung der Umweltwerte von Gebäuden. Der von dem in Großbritannien ansässigen Building Research Institute entwickelte BREEAM-Standard steht für Neubauten und bereits errichtete Gebäude wie Büros, Schulen, Krankenhäuser und Industriebauten zur Verfügung.

3. Deutscher Real Asset Kongress

Bei betriebsnotwendigen Immobilien Kosten senken und die Performance steigern. Dieser Anspruch ist eines der zentralen Themen beim 3. Deutscher Real Asset Kongress am 10. und 11. November 2009 in Frankfurt am Main. Nähere Infos beim Veranstalter i2fm.

www.i2fm.de

RGM in Berlin

Die RGM Gebäudemanagement wird zukünftig für den Tempelhofer Hafen zuständig sein. Das Unternehmen hat den Auftrag für das Center-Management des 45.000 Quadratmeter großen und mit 70 Einzelhandelsgeschäften belegten Einkaufszentrums übernommen.

Ecofys und Commerzbank kooperieren

Die Commerzbank AG und Ecofys setzen sich in Kooperation für verantwortungsvollen Umgang mit Energie ein. Wie Ecofys Germany mitteilte, können sich mittelständische Unternehmen ab sofort zum Thema Energieeffizienz und Klimaschutz beraten lassen. Der neue Service Klimacoach der Bank will anhand von Benchmarks analysieren, wie Energie- oder CO₂-intensiv mittelständische Unternehmen sind.

WISAG erhält Auftrag für den MesseTurm Frankfurt

Die WISAG Gebäude- und Betriebstechnik hat den Auftrag für die technischen Dienstleistungen im zweithöchsten Gebäude Deutschlands gewonnen: Seit dem 1. August 2009 ist das Unternehmen für die Technik im MesseTurm Frankfurt verantwortlich. Insgesamt bietet das Gebäude auf 63 Geschossen fast 62.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche mit Raum für 3.500 moderne Büroarbeitsplätze – Panoramablick inklusive.

Energieeinspar-Contracting für Staatstheater Hannover

Hochtief Energy Management will künftig mit einem Energieeinspar-Contracting die Energiekosten des Staatstheaters Hannover um 26 Prozent pro Jahr senken. Beide Unternehmen schlossen eine entsprechende Vereinbarung für die nächsten zehn Jahre. Das Contracting betrifft die Theaterwerkstätten sowie drei Spielstätten des Staatstheaters – die Oper, das Schauspielhaus und den Ballhof. Die Gesellschaft will auch dafür sorgen, dass sich die CO₂-Emissionen jährlich um 1.060 Tonnen verringern. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Personalien im September

Die Wohnungs- und Bausparbranche trauert um Dr. Stefan Jokl, Torsten Knapmeyer wird neuer Geschäftsführer bei der Deka Immobilien GmbH, Innotec energiemangement GmbH mit neuem Namen und Christian Gronwald als Geschäftsführer, 1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, Hamburgs neues Heimgesetz verfehlt Zielsetzung: Lieber daheim als im Heim!

Trauer um Dr. Stefan Jokl

Dr. Stefan Jokl ist am 1. August 2009 im Alter von 63 Jahren verstorben. Der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. verliert einen liebenswürdigen Kollegen, der sich große Verdienste um die Bausparbranche erworben hat. Dr. Stefan Jokl war über 30 Jahre lang eine Institution auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und Wohnungsfinanzierung. Als Abteilungsleiter Grundsatzfragen/Koordination/Kommunikation gab er im Dialog mit Politik, Bauwirtschaft, Wissenschaft, Medien und Gesellschaft maßgebliche Impulse zur Stärkung der Wohneigentumsidee. Aufgrund seiner hohen fachlichen Kompetenz war der promovierte Volkswirt und Autor zahlreicher Publikationen auch ein geschätzter Berater für viele Staaten Mittel- und Osteuropas, die nach stabilen Wohnungsfinanzierungssystemen suchten. Außerdem leitete er seit 1993 als Direktor das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.

Deka Immobilien GmbH

Torsten Knapmeyer wird neuer Geschäftsführer

Torsten Knapmeyer wird zum 1. Oktober 2009 Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH, Deka Immobilien Investment und WestInvest. Die DekaBank besetzt damit eine Führungsposition im Geschäftsfeld Asset Management Immobilien (AMI) neu: Der 44-Jährige leitet für den Konzern seit 2006 den RetailVertrieb Nord- und Ostdeutschland. Zuvor war er langjährig in leitenden Funktionen für Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe tätig, zuletzt als stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Werra-Meißner. Seine hohe Kompetenz im Asset Management sowie seine ausgezeichnete Kenntnis der S-Finanzgruppe bieten beste Voraussetzungen, um die Zusammenarbeit mit Sparkassen im privaten und institutionellen Immobilienfondsgeschäft weiter zu intensivieren. Zusätzlich zum Vertrieb im Geschäftsfeld AMI übernimmt Knapmeyer Verantwortung für die Neu- und Weiterentwicklung von immobilienbasierten Fondsprodukten sowie die Fondsmanagementeinheiten der Deka Immobilien GmbH.

Knapmeyer folgt Franz Lucien Mörsdorf, der seit Anfang 2007 im Geschäftsfeld AMI der Bank tätig war. Als Geschäftsführer der drei im Immobilienfondsgeschäft aktiven Gesellschaften hat Mörsdorf maßgeblich zur erfolgreichen Neuausrichtung und Repositionierung des Geschäftsfeldes AMI beigetragen.

1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften – so wohnen wir morgen“



Am 25. September 2009 findet im KKL Luzern, der Gründerstadt des SVW im Jahr 1919, das 1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften statt. Dieses erste landesweite Branchentreffen, das in Zusammenarbeit mit SWE und VLB und in Partnerschaft mit dem ZfU Thalwil organisiert wird, soll für die Genossenschaften zur nationalen Plattform werden. Der gemeinnützige Wohnungsbau will damit seine Schlagkraft

Am 25. und 26. September findet in Luzern das 1. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften statt.

und Ausstrahlung verstärken. Stephan Schwitter, Direktor SVW: „Es sind noch Plätze frei! Wir rufen Sie deshalb auf, sofern Sie dies nicht ohnehin bereits geplant haben, am Forum teilzunehmen und weitere Teilnehmer/innen dafür zu motivieren, an diesem spannenden Event mitzuwirken. Auf unserer Homepage www.svw.ch finden Sie auf der Titelseite den Link zum Anmeldeformular beim ZfU und zum ausführlichen Programmheft. Bitte ignorieren Sie die Anmeldefrist. Wir freuen uns, wenn wir Sie in Luzern begrüßen dürfen und danken Ihnen im Voraus herzlich für Ihr Engagement!“

Das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften hat es in dieser Form noch nie gegeben. Es richtet sich als neuer, großer, gemeinsamer Branchen-Anlass an die rund 1500 Genossenschaften, Stiftungen und Aktiengesellschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der ganzen Schweiz.

Hinter dem Forum stehen – in partnerschaftlicher Gemeinsamkeit – die drei Dachverbände SVW, SWE und VLB. Nach dem WohnBund (Lobbying) und dem Bildungsprogramm ist das Forum das dritte Feld der Zusammenarbeit. Es soll künftig jährlich stattfinden, als großer, attraktiver Branchentreff mit Ausstrahlung.

Innotec energiemangement GmbH

Vom Messdienst zum Energiemanagement-Dienstleister

Die frühere Innotec mess- und abrechnungsdienst GmbH wurde umfassend neu ausgerichtet. Das Unternehmen mit Stammsitz in Schwarzheide/Brandenburg firmiert zukünftig unter dem Namen Innotec energiemangement GmbH. Zudem kommt es zu einem Wechsel in der Gesellschafterstruktur. Die Gesellschafter der Innotec abfallmanagement GmbH, Dr. Ralph Hunklinger und Sven Kaerkes, übernehmen je 25 % der Gesellschaftsanteile an dem Unternehmen, die verbleibenden Anteile sind bereits im Besitz der Innotec abfallmanagement GmbH. Die Innotec energiemangement GmbH ist zukünftig innerhalb der Innotec-Gruppe für intelligente Konzepte zur Betriebskostenoptimierung von verbrauchsbasierten Kostenarten zuständig.

Effizienteren Nutzung der Ressourcen in den Betriebskostenbereichen Energie, Wasser und Abfall.

„Die Zeiten, in denen im Mittelpunkt der Arbeit eines Messdienstes die bloße Erfassung eines Jahresmesswertes zur nachgelagerten Erstellung einer Betriebskostenabrechnung stand, sind vorbei“, so der neu berufene Geschäftsführer der Innotec energiemangement GmbH, Christian Gronwald. Die Herausforderungen liegen zukünftig in einer effizienteren Nutzung der Ressourcen in den Betriebskostenbereichen Energie, Wasser und Abfall.

Die Innotec habe ihre Leistungsfähigkeit mit bis zu 70 % erreichten Einsparungen etwa im Bereich Abfall schon in weiten Teilen der deutschen Immobilienwirtschaft unter

Beweis stellen können. Für den Bereich Wärme/Wasser rechnet Gronwald über ein integriertes technisches und mieterorientiertes Managementkonzept mit Einsparungen von bis zu 20 %. Die Innotec setze dabei nicht allein auf ein fortlaufendes webbasiertes Controlling des Verbrauchs und eine optimierte Anlagensteuerung sondern bezieht explizit auch den Mieter in ihr Konzept mit ein.

„Kostenseitig ist der Ansatz für die Wohnungswirtschaft vor allem deshalb so attraktiv, weil die Innotec auf niedriginvestive und verhaltensorientierte Konzepte setzt und damit einen hohen Mehrwert bietet“, so Gronwald. Die Innotec sehe ihre Aufgabe auch zukünftig darin, Wohnungsunternehmen auf ihrem Weg zu einer kosteneffizienten und umweltschonenden Bewirtschaftung ihrer Immobilien zu begleiten, und dabei individuelle Optimierungslösungen auf höchstem technischen Stand zu realisieren.

Hamburgs neues Heimgesetz verfehlt Zielsetzung: Lieber daheim als im Heim!

Der Senat in Hamburg hat am 25. August 2009 einen Gesetzentwurf für ein landeseigenes Heimgesetz beschlossen, das auch das Service-Wohnen und Wohngemeinschaften der Heimaufsicht unterwerfen will. Er wird damit seinem eigenen Anspruch des Bürokratieabbaus und der Stärkung der Eigenverantwortung nicht gerecht. Im Gegenteil: Das Service-Wohnen würde erstmals dem Heimrecht unterstellt und dadurch mit zusätzlichem Verwaltungs- und Kostenaufwand belastet. Beim betreuten Wohnen handelt es sich um barrierearme Wohnungen, für deren Mieter Wohnungsgenossenschaften und gesellschaften teils mit eigenem Personal, teils über externe Dienstleister (z. B. dem Arbeiter-Samariter-Bund, Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz) Betreuungsleistungen erbringen. Die Mieter wohnen in ihren Wohnungen, nicht in Heimen. In den betreuten Wohnungen bei den Verbandsunternehmen hat es in den letzten Jahrzehnten keine Probleme gegeben, die eine Heimaufsicht rechtfertigen. Wenn andere Betreiber im Einzelfall ihre Vertragspflichten nicht erfüllen, darf dies nicht zu einer Überreglementierung führen.

Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Mieter unserer Unternehmen wollen keine Heimbewohner und die Verbandsunternehmen keine Heimbetreiber sein. Das Service-Wohnen ist aus dem Heimgesetz herauszunehmen. Der Gesetzentwurf bedeutet für unsere Mitgliedsunternehmen erheblichen Verwaltungsaufwand, bringt den Mietern zusätzliche Kosten und sorgt entgegen den Aussagen des Senats nicht für Deregulierung, sondern für Konfliktpotenzial. Sollte die Bürgerschaft diesen Entwurf als Gesetz beschließen, werden sich Wohnungsunternehmen aus dem Bereich des betreuten Wohnens zurückziehen. Damit würde das genaue Gegenteil des Ziels eintreten, angesichts der demografischen Entwicklung Wohnangebote im Alter in den eigenen vier Wänden statt in Heimen anzubieten. Wir fordern die Hamburgische Bürgerschaft auf, dem Beispiel des Bundes und anderer Bundesländer (z. B. Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und Sachsen) zu folgen und das betreute Wohnen nicht gesetzlich zu reglementieren.“

*Das Service- Wohnen ist aus dem
Heimgesetz herauszunehmen*

Bode-Museum in Berlin: Ein neues Museum für die Alten Meister per Studentenwettbewerb

Erstmals in seiner 25-jährigen Geschichte stellt der Xella Studentenwettbewerb den Bau eines Museums in den Mittelpunkt der Auslobung. Aufgabe der aktuellen Auslobung ist der Entwurf eines Erweiterungsbaus für das Bode Museum in Berlin. Bis zum 15. März 2010 haben die Teilnehmer Zeit, ihre Ideen mit konkreten Plänen und Modellen darzustellen und einzureichen.



Das Thema Museumsbau zählt zu den spannendsten und vielseitigsten Aufgaben in der Architektur. Dabei tritt die Bedeutung des Gebäudes als eingeständiges Kunstwerk immer mehr in den Vordergrund. Gleichzeitig dienen Museen nicht mehr nur als Aufbewahrungsstätte für Kunst, sondern werden verstärkt als Event-Location genutzt und spielen nicht zuletzt eine wichtige Rolle für den Tourismus. Die mit den veränderten

Erwartungen von Besuchern verbundenen unterschiedlichen Anforderungen an ein Museum bedeuten bei der Realisierung von Neubauten eine immer größere planerische und architektonische Herausforderung, die im Rahmen des Wettbewerbs zu berücksichtigen ist. Seine besondere Aktualität bezieht der Wettbewerb auf tatsächlich bestehenden Plänen für einen Erweiterungsbau des Bode-Museums. Darin sollen langfristig die Sammlung Alte Meister aus der Gemäldegalerie am Kulturforum und die Skulpturensammlung des Bode-Museums zusammengeführt werden.

Bode-Museum, Aussenansicht
Foto © Atelier Tesar

Ausgefallene Ideen gesucht



Gemeinsam mit den Staatlichen Museen Berlin konnte die Wettbewerbsaufgabe so konkret und realistisch wie möglich formuliert werden. Demnach soll das geplante Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, die sich grob in drei Funktionsbereiche unterteilen lassen: neue Ausstellungsräume, Nebenräume für Depots, Restaurierungswerkstätten und Verwaltung sowie neue Räume als

„Place to be“. Als Wettbewerbsgrundstück wurde mit einem Gelände, das vom Bode-Museum nur durch den Spreekanal „Am Kupfergraben“ getrennt ist, ein prominenter Ort

Modell des Wettbewerb-Areals
Foto Xella

ausgesucht, der sich durch eine hohe Dichte von Bauten für Kultur und Wissenschaft in der Umgebung auszeichnet. So befinden sich in unmittelbarer Nähe außer den Gebäuden der Museumsinsel auch das Deutsche Historische Museum sowie die Humboldt Universität und deren Universitätsbibliothek. In diesem Umfeld stellt die Wettbewerbsaufgabe „Ein neues Museum für die Alten Meister“ eine besondere konzeptionelle und entwurfliche Herausforderung dar, bietet jedoch gleichzeitig die Chance, neue Wege zu beschreiten und der eigenen Kreativität freien Lauf zu lassen. Denn auch wenn der Neubau funktionell an das Bode-Museum gekoppelt ist, so ist er durch seine Positionierung außerhalb der Museumsinsel nicht an gestalterische Vorgaben gebunden. Vielmehr kann und soll die zu planende Erweiterung eine eigenständige Architektursprache ausbilden und so eine weitere Attraktion im historischen Stadtzentrum von Berlin ausbilden. „Wir erwarten“, so Paul DIMITZ, Projektleiter des Xella Studentenwettbewerbes, „ausgefallene und spannende Entwürfe für einen neuen architektonischen Akzent im Spannungsfeld zwischen der Museumsinsel und den modernen Neubauten im Umfeld.“



Brückenschlag von der Lehre zur Praxis

Der Xella Studentenwettbewerb ist einer der renommiertesten Wettbewerbe für Studenten der Fachbereiche Architektur und Bauingenieurwesen. In seiner jetzigen Form wird er bereits seit insgesamt 25 Jahren ausgelobt, sieben Jahre davon unter dem Dach der Duisburger Xella Gruppe. Auslober des Wettbewerbes ist die Xella Deutschland GmbH, mit Produktmarken wie Ytong Porenbeton und Silka Kalksandstein einer der international führenden Baustoffhersteller. Traditionell greift der Wettbewerb Themen der aktuellen Architekturströmungen auf und schlägt so über konkrete Entwurfsaufgaben eine Brücke von der Lehre zur Praxis. Um für den Ideenwettbewerb einen realen, einheitlichen und vergleichbaren Ausgangspunkt

zu schaffen, wird ein reales Grundstück, meist mit bestehendem Masterplan, vorgegeben. Angehende Architekten und Bauingenieure haben so die Möglichkeit, sich mit anspruchsvollen und praxisnahen Aufgaben den Herausforderungen des späteren Berufslebens zu stellen und ihre Fähigkeiten unter realen Bedingungen zu messen und darzustellen. Jahr für Jahr bewerben sich bis zu 700 Studenten bei dem mit insgesamt 30.000 Euro dotierten Wettbewerb. 40 bis 60 Hochschulen beteiligen sich regelmäßig. Der Wettbewerb wird erstmals und damit abweichend vom Vorjahr einstufig als Bundeswettbewerb durchgeführt. Preisrichter des Bundeswettbewerbs sind zwei Hochschulprofessoren, ein freier Architekt, ein Vertreter der Staatlichen Museen zu Berlin, ein Verantwortlicher des Berliner Senats, ein Studentenvertreter (Preisträger des Xella Studentenwettbewerbs) sowie ein Vertreter des Auslobers. Dabei gelten ein überzeugender Leitgedanke, die Erfüllung des geforderten Raumprogramms, die architektonische und baukonstruktiv schlüssige Umsetzung und nicht zuletzt eine klare und ansprechende Darstellung in den Plänen als entscheidende Bewertungskriterien für die Prämierung der Arbeiten. Das hohe internationale Ansehen, die ausführliche Dokumentation des Wettbewerbes und die Beurkundung der Teilnahme erleichtern den erfolgreichen Studenten den Karrierestart und öffnen die Türen zu den international führenden Architekturbüros.

Hans-Peter Ahle

**Preisskulptur
Foto Xella**

*Auslobungsunterlagen
Die Teilnahmebedingungen,
Informationen zum Grundstück,
Aufgabe und geforderte Leistungen
sind in den ausführlichen
Auslobungsunterlagen zusammengefasst,
die ab sofort unter
www.xella.de zum Download
bereit stehen.*

*Xella – International Marketing
& Corporate Communication
hans-peter.ahle@xella.com
Telefon 0203-806 97 10*

Baden-Württemberg – Wettbewerb: Bauen und Wohnen im Bestand Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig

Die Initiative 2009/2010 „Bauen und Wohnen im Bestand – Vielfältig | Lebendig | Zukunftsfähig“, gemeinsam ausgelobt von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg sowie dem Ministerium für Ernährung und Ländlicher Raum Baden-Württemberg, will dem in den letzten Jahren sprunghaft gewachsenen Gewicht der Modernisierung und Anpassung des Bestands innerhalb des Bauwesens Rechnung tragen. Sie greift die komplexen Herausforderungen auf, die durch den demographischen und wirtschaftlichen Wandel und durch neue energetische und ökologische Zielsetzungen auf die Kommunen zukommen.

Die Initiative 2009/2010 will herausragende Beispiele des Bauens und Wohnens im Bestand in den Städten und Gemeinden des Landes sammeln und durch Veröffentlichung weiter verbreiten.

Honoriert werden sollen kommunale Strategien zur nachhaltigen Erneuerung des Bestands, Einzelmaßnahmen zur Bestandsentwicklung in Zentren, Quartieren und Stadt- und Ortsteilen sowie herausragende Umbau-, Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen. Ein besonderes Gewicht sollen städtebauliche und architektonische Bemühungen erhalten, die die Belebung der Stadt- und Ortskerne mit dem behutsamen Umgang im Bestand verbinden.

Die Initiative 2009/2010 ordnet die Beiträge in folgende Themenschwerpunkte:

- Städtebauliche Entwicklung von Bestandsgebieten Aufwertung des Wohnungsbestands Umnutzung und Aktivierung von Bestandsgebäuden
- Flächenrecycling in integrierten Lagen Vitalisierung stadt- und ortsbildprägender Gebäude und Ensembles Beratung, Finanzierung und Förderung

Zur Teilnahme aufgerufen sind alle Städte, Gemeinden und Landkreise aus Baden-Württemberg, Unternehmen und Projektträger wie Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger und Baugemeinschaften, Architekten und Stadtplaner, Bauherren sowie Initiatoren, die in Baden-Württemberg entsprechende Maßnahmen angestoßen und/oder verwirklicht haben. Details, Teilnahmebedingungen, Verfahren und weitere Informationen finden Sie in der Projektkurzbeschreibung und in der Verfahrensbeschreibung. Die Projekte sollen ohne großen formalen Aufwand unter Verwendung eines weitgehend standardisierten Erhebungsbogens dargestellt werden. Die Unterlagen können Sie auch anfordern (Antwortfax oder Kontakt). Bewerbungsschluss ist Freitag, 23. Oktober 2009.

*Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Mario Flammann,
Dipl.-Ing. Elena Skubowius,*

*pesch partner, architekten stadtplaner BDA | SRL
Firnhaberstraße 5
70174 Stuttgart
Telefon: 0711/99 33 0-71
Telefax: 0711/99 33 0-72
pps@pesch-partner.de
www.arqe-online.org*

David Wilde: Hier für DESWOS laufen – damit es in Indien läuft ...

Seine ganz persönliche Laufsaison des Jahres 2009 hat David Wilde, Assistent des Vorstandes bei der Hattinger Wohnungsgenossenschaft HWG eG, in den Dienst der Förderung des Hausbauprojektes der DESWOS in den indischen Nilgiris-Bergen gestellt. Auf der Aktionswebsite Helpedia stellt er sich, seine Aktion und sein Laufprogramm vor. Es ist eine Aktion, bei der Mitläufer sehr willkommen sind. Wenn Sie ebenfalls dem Laufsport frönen, bringt die DESWOS Sie gerne zusammen. Das Schöne daran ist aber auch, dass auch diejenigen mithelfen können, die weniger gut zu Fuß sind. Im nachfolgenden Interview erklärt David Wilde seine Idee.



Wohnungswirtschaft heute: Herr Wilde, Sie sind wahrscheinlich einer der mobilsten Menschen aus der Immobilienwirtschaft. Das Laufen ist Ihr Hobby, wo sind Sie bereits überall angetreten?

David Wilde: Ich laufe schon seit über zehn Jahren Marathon, bei inzwischen über 40 Marathonläufen. Da sind natürlich Klassiker dabei, wie die Läufe in Berlin oder Hamburg. Darunter waren aber auch kuriose Strecken, z.B. unter Tage in einem Bergwerk bei Erfurt oder durch den Hamburger Elbtunnel. Im Laufe der Zeit habe ich dann neue Herausforderungen gesucht und bin inzwischen beim Triathlon und Ultramarathon, das sind längere Strecken über 50 oder auch 100 Kilometer, gelandet.

David Wilde, Foto privat

Wohnungswirtschaft heute: Viele Menschen, die das Laufen für sich entdecken, haben dazu ihre eigene Philosophie. Was treibt Sie an?

David Wilde: Bei mir sind es zwei Sachen. Im Alltag bietet mir das Laufen eine Möglichkeit, abzuschalten und meine Gedanken zu sortieren. Der zweite Antrieb ist der sportliche Aspekt, mir immer wieder neue Ziele zu setzen. Gerade bei den langen Strecken, den Ironman-Rennen oder den 100-Kilometer-Läufen, geht es mir darum, meine eigenen Grenzen auszuloten. Man muss diszipliniert auf so einen Wettkampf hinarbeiten und sich kleine Meilensteine setzen. Im Grunde genauso wie bei beruflichen Projekten. Und wenn man das geschafft hat, ist man natürlich ein wenig stolz und sucht sich das nächste Ziel aus.

Wohnungswirtschaft heute: Was uns natürlich ganz besonders freut, ist Ihre Lauf-Aktion für das Bauprojekt in den Nilgiris-Bergen, also das Jubiläumsprojekt zu 40 Jahren DESWOS. Was brachte Sie auf die Idee, für die DESWOS zu starten?

David Wilde: Ich arbeite ja in einer Genossenschaft und kenne die DESWOS daher schon seit einigen Jahren. Ich selbst habe Sozialwissenschaften studiert und beschäftige mich von jeher mit den Entwicklungen unserer Gesellschaft; hier und auf globaler Ebene. Daher weiß ich um die Unterschiede des Lebensstandards und mir ist bewusst, dass wir alle hier in einer Überfluggesellschaft leben. Die Probleme, mit denen wir uns hier herum-schlagen, stellen in anderen Ländern der Erde Luxusprobleme dar. Deshalb finde ich es generell immer wichtig und richtig, dass wir, die es können, uns in irgendeiner Art für

Not Leidende und Hilfe Bedürftige engagieren. Ich habe mir überlegt, was ich persönlich dazu beitragen kann. Unsere Genossenschaft ist immer dabei, die DESWOS durch Mitgliedschaft und auch finanziell zu unterstützen. Aber irgendwann kam ich darauf, dass ich persönlich ja auch das Angenehme mit dem Nützlichen verbinden kann: mein Hobby, das Marathonlaufen, stelle ich nun einem guten Zweck zur Verfügung und gestalte es als Aktion für das Jubiläumsprojekt der DESWOS in Indien.

Wohnungswirtschaft heute: Wie funktioniert die Aktion und wie kann man Sie unterstützen?

David Wilde: Ich bin bei den Läufen quasi als mobile Litfass-Säule unterwegs, trage das Logo der DESWOS auf der Brust und mache damit Werbung. Ich merke auch das Interesse, das dabei mit der auffälligen Farbe Grün, dem Logo und dem Schriftzug geweckt wird. Ich bin schon oft gefragt worden, was sich dahinter verbirgt. So kann ich die DESWOS mal in einem ganz anderen Kontext einer breiten Öffentlichkeit bekannt machen. Ein Beispiel: Beim letzten Hamburg Marathon waren allein 20.000 Teilnehmer und über 850.000 Zuschauer an der Strecke. Mein Projekt läuft so, dass Mitstreiter herzlich willkommen sind und sich mir gerne anschließen können. Damit gewinnen wir noch mehr Aufmerksamkeit für die DESWOS.

Der zweite Weg ist, meine Laufaktion über den Spendenbutton mit einer Spende in beliebiger Höhe oder symbolisch, z.B. einen Euro für jeden von mir gelaufenen Kilometer, zu unterstützen. Die erste Erfahrung hat mir gezeigt, dass meine Unterstützer den Betrag gerne zu einer runden Summe machen. Ein einfacher Deal: Ich schwitze und lege mich richtig ins Zeug und die Spender für das DESWOS-Projekt unterstützen mich dabei.

Wohnungswirtschaft heute: Herr Wilde, das klingt genial einfach, wir wünschen Ihnen spannende Lauf-Events und eine motivierende Unterstützung von den Kolleginnen und Kollegen aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Suchen Sie eigentlich auch noch Mitläufer?

David Wilde: Ja, immer. Ich möchte gerne mehr Mitläufer aus der Wohnungswirtschaft anregen, ihre eigenen Aktionen bei Helpedia zu beginnen. Wir sollten in den Mieterzeitungen über die Aktionen berichten und zum Mitmachen aufrufen. Jeder neue Werbeläufer mit seiner Aktion sollte sich bei der DESWOS ein Lauftrikot bestellen.

Astrid Meinicke von DESWOS: Das ist eine gute Idee, die wir gerne aufgreifen. Alle Läufer bei regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerben können sich gerne bei der DESWOS melden. Wir werden versuchen, alle Läufer für ihre Aktion mit Laufshirt und -hose auszustatten.

Ihnen wünschen wir allen Erfolg bei Ihren Läufen und Platzierungen – und natürlich auch für Ihre Spendenaktion. Für den Anfang kann man nur sagen: es läuft!

*Bei Interesse an einer Laufaktion für die DESWOS rufen Sie bitte die Lauf-Hotline 0221-57 989 30 an. Wir von DESWOS beraten Sie gerne.
www.deswos.de*

Kai Halbig: Wertewandel im Bereich Architektur, Bauen und Immobilien

Der Begriff Wertewandel wird in einer Zeit, in der traditionelle Systeme und Ordnungen starken Erneuerungsdruck erfahren und teilweise extreme Auflösungstendenzen erkennbar werden, sehr häufig verwendet; beispielsweise ist dies an der Finanz- und Bankenkrise sichtbar. Architekt Kai Halbig betrachtet das Thema in seiner Kolumne, er beschreibt Wertewandel im Bereich Architektur, Bauen und Immobilien.



In diesem Zusammenhang ist der Trend nach Sachwerten, die mehr Sicherheit versprechen sollen, auffällig. Hier wird mit Begriffen wie Beton-gold geworben, was sofort zu erhöhter Aufmerksamkeit zwingen sollte, da ja bekanntlich nicht alles Gold ist, was glänzt. Neben dem klassischen Kriterium Nummer eins für Immobilien, der Lage, herrscht ansonsten über Wertermittlung und Wertedefinition bei Immobilien und Gebäuden eher Verwirrung als Klarheit.

Natürlich gibt es zahlreiche verschiedene Wertermittlungsvorschriften, derer sich die Fachleute bedienen müssen: Sachwert, Ertragswert, Verkehrswert usw. Das Besondere bei diesen Arten der Wertermittlung ist jedoch, dass stets eine stark auf die Vergangenheit ausgerichtete Betrachtungsweise zugrunde liegt. Man mag hier

zwar einwenden, dass der Verkehrswert sich an aktuellen Kauf- und Mietpreisen vergleichbarer Immobilien orientiert, doch sei hier die Gegenfrage erlaubt, auf welcher Basis diese Vergleichswerte ermittelt wurden. Diese sind in der Regel auch wieder nur Kennziffern aus zeitlich zurückliegenden Betrachtungszeiträumen.

Architekt Kai Halbig,
Foto HALBIG Architektur

Wie wirtschaftlich nachhaltig und ökonomisch lässt sich die Immobilie betreiben?

Der Wertewandel, der hier dringend ansteht, muss also lauten: Welchen Wert hat mein Gebäude heute, und welchen Wert hat es bei seriöser Betrachtung in 20, 30 und 50 Jahren? Gemeint ist hier jedoch nicht eine – von vielen Anbietern immer noch prognostizierte – lineare Wertsteigerung durch weitere Verknappung und damit automatische Steigerung von Grundstückspreisen. Es handelt sich vielmehr um Aspekte wie: welcher Wohnwert bzw. welcher Nutzwert liegt dem Gebäude zugrunde? Wie wirtschaftlich nachhaltig und ökonomisch lässt sich die Immobilie betreiben? Wie verhält sich das Objekt in ökologischer Hinsicht, was CO₂-Emission und Primärenergieverbrauch betrifft? Was letztendlich in der konkreten Fragestellung mündet: ist das Gebäude ein Verbraucher von Energie und Ressourcen, verhält sich die Bilanz hinsichtlich Verbrauch und Ertrag ausgeglichen oder handelt es sich um ein Gebäude, das wesentlich mehr Energie erzeugt, als es ver-

braucht? Spätestens seit die Gebäudebewirtschaftung zur wissenschaftlichen Disziplin erhoben wurde und als Facility Management neue Geschäftsfelder kreiert hat, ist mehrfach nachgewiesen worden, dass die Bewirtschaftungskosten, über die Lebensdauer eines Gebäudes betrachtet, ein Vielfaches der ursprünglichen Baukosten betragen. Hinzu kommt der Umstand, dass die entscheidenden Faktoren für die Höhe der Betriebskosten bereits wesentlich in der Planungs-, und – in immer kleiner werdendem Maß – in der Bauphase festgelegt werden.

Was leistet mein Gebäude heute und in der Zukunft?

Für einen Wertansatz, der eine zukünftige Entwicklung realistisch abbildet, muss es deshalb heißen: was leistet mein Gebäude heute und in der Zukunft? Oder noch drastischer: Welches Energiekonzept liegt meiner Immobilie zugrunde, und lässt sich dieses verbessern? Ein Gebäude, das sich auch in Zukunft gut bewirtschaften und gewinnbringend betreiben lässt, wird immer einen Mehrwert gegenüber vergleichbaren Objekten besitzen. Dies wird sich entweder in der besseren, d.h. höherwertigen Vermietbarkeit oder höheren erzielbaren Verkaufspreisen äußern, oder dem Eigennutzer einen deutlichen Vorteil bei den Bewirtschaftungskosten bieten. Womit wir wieder beim Wertebegriff sind: Sicherheit als der Wert, ruhig schlafen zu können, weil die Kasse stimmt.

Architekt Kai Halbig

Der Autor

Kai Halbig, geboren 1969, gründete 2002 das Büro HALBIG Architektur. Seine Kernkompetenz liegt darin, dass seine Kunden nicht einzelne Leistungen erhalten, sondern schlüssige Gesamtkonzepte, die ihnen den größten Nutzen bieten. Sein Architekturstudium an der Fachhochschule Nürnberg schloss er 1994 mit der Prüfung zum Diplom-Ingenieur(FH) ab.

HALBIG Architektur

Kai Halbig

Bleichstraße 19

90429 Nürnberg

Fon: +49.911.80 18 246

Fax: +49.911.80 18 247

www.halbig-architektur.de

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de

Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de