VERSICHERUNG IST ROT GRÜN BLAU
VERSICHERUNGSMAKLER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ausgabe 11 | August 2009

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage 3
Energie und Umwelt 13
Zielguppenorientierte Bestandsenntwicklung 24
Gebäude und Umfeld 26
Führung und Kommunikation 35
Personalentwicklung 40
Investment un Rendite 48
Vermarktung und Marketing 52
Städte als Partner 56
Unternehmens-Porträts 69
Neues aus der Technik 72
Facility Management 78
Menschen und Veranstaltungen 83
Die Kolumne 89

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Städte als Partner

Hamburg BDS: Großzügiges, familiengerechtes Quartier in Poppenbüttel

54 Wohnungen und vier Stadthäuser – Licht durchflutet, bezahlbar, Energie sparend, stadtnah und dennoch in grüner Umgebung – das ist das Resultat des neuesten wohnungsbaulichen Engagements der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS). Entstanden ist das Projekt auf Basis der Hamburger Wohnungsbauoffensive I, in deren Rahmen der Senat für 1.000 Wohneinheiten städtische Flächen zu vergünstigten Bedingungen abgegeben hat. Seite 58

Unternehmens-Porträts

60 JAHRE ÖSW Wien: Trendsetter für Baukultur

Medienberichte über innovative Wohnbauten enthalten oft das Kürzel ÖSW. Das habe mit dem Unternehmensziel zu tun, „alte Werte zu bewahren, neue Trends zu setzen und den Mensch in den Mittelpunkt zu stellen“, erklären die beiden Vorstände Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller im Gespräch mit Robert Koch. Seite 69

Um-Frage

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

Die Wohnungs- und Immoblienwirtschaft ist mit einer Bruttowertschöpfung von 389,5 Mrd. Euro in 2006 auf Platz zwei im Branchenvergleich, hinter dem Verarbeitendem Gewerbe (485,0 Mrd. Euro). Das wird von der Politik stark unterschätzt. Wohnungswirtschaft heute Redakteurin Claudia Günther hinterfragte die wohnungspolitischen Inhalte der Bundestagsparteien. Seite 3

Führung und Kommunikation

RA Kristian Friedenhagen: Schadensersatz nach unterlassenen Schönheitsreparaturen

Im Mietrecht gilt der Grundsatz: Wenn der Mieter bei Vertragsende das Mietobjekt schadhaft und verwohnt zurückgibt, kann der Vermieter unter Umständen Schadensersatz verlangen. Hierbei muss der Vermieter aber die Formalien beachten, wie das Kammergericht Berlin festgestellt hat. Lesen Sie was Wohnungswirtschaft-heute-Autor RA Kristian Friedenhagen dazu schreibt Seite 37

Sonstige Themen: Immobilienwirtschaft bietet Karrierechancen: Geprüfte Immobilien-Fachwirte erhielten IHK-Zertifikat • Wien: Ich wohne, bis ich 100 bin. Red Vienna, Grey Society • Jürgen Brück: Photovoltaikanlagen professionell planen und installieren. Nachschlagewerk für Profis und Einsteiger

Das lesen Sie im August 2009

Seite 3 Bundestagswahlkampf 2009: CDU/CSU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP, Die Linke beantworten fünf Fragen zu ihrer Wohnungspolitik

Seite 13 Ytong Silka Herbstforum: EnEV 2009 für die Praxis – anhören, mitnehmen, umsetzen

Seite 14 Contracting

Seite 16 GAG Ludwigshafen: Nationaler Preis für Stadtentwicklung für die Westendsiedlung

Seite 18 Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen": Gold an Siedlungen in Berlin, Dresden, Karlsruhe, Nürnberg und Wernigerode

Seite 22 Deutsche Umwelthilfe (DUH): Legende vom billigen Atomstrom widerlegt – Preisvergleich von über hundert Stromtarifen

Seite 23 Jürgen Brück: Photovoltaikanlagen professionell planen und installieren. Nachschlagewerk für Profis und Einsteiger

Seite 24 Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH: Starker Anker für die Entwicklung der Innenstadt

Seite 26 Groth Gruppe und Reggeborgh: Revitalisierung des historischen Spittelmarkts in Berlin-Mitte

Seite 28 Dachflächen reparieren und sanieren, bevor Schäden auftreten

Seite 34 Buch Dieter J. Mehlhorn - Grundrissatlas Wohnungsbau

Seite 35 Finkenwärder Hoffnung und Airbus: Finkenwerder Kunstpreis 2009 für Maler Daniel Richter

Seite 37 RA Kristian Friedenhagen: Schadensersatz nach unterlassenen Schönheitsreparaturen

Seite 39 Buch die neue HOAI

Seite 40 Ranking: Studenten wählen die beste Hochschule der Immobilienwirtschaft

Seite 42 Immobilienwirtschaft bietet Karrierechancen: Geprüfte Immobilien-Fachwirte erhielten IHK-Zertifikat

Seite 44 EBZ verabschiedet Absolventen des Berufskollegs

Seite 46 5. Sommerakademie für den Führungsnachwuchs der Wohnungswirtschaft, Auszeichnung der besten Immobilien-Ökonomen 2008

Seite 48 Immobilienleasing: Die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft, Teil 4

Seite 52 Gästewohnungen: Die Trendidee, in der nur Mitmacher urlauben können

Seite 54 ImmoStudie 2009: Portale bleiben wichtigster Kanal für professionelle Vermarktung; große regionale Unterschiede bei Portalwahl und -bewertung

Seite 56 Hamburg Wilhelmsburg: Rückbau, Umbau und Neubauten – das Weltquartier wird erneuert

Seite 58 Hamburg BDS: Großzügiges, familiengerechtes Quartier in Poppenbüttel

Seite 60 Appell an die Kämmerer: Kein Kapital absaugen – auch wenn der Privatisierungsdruck wächst. München macht's vor!

Seite 62 Hannover: Unternehmensbeteiligungen der Landeshauptstadt ziehen beachtliche Wertschöpfungen und Arbeitsplatzeffekte nach sich

Seite 65 Beispiel Hessen: Städtebauförderung als herausragende politische Aufgabe, aber mit neuen Richtlinien

Seite 68 Buch Lampugnani, Keller.: Städtische Dichte

Seite 69 60 Jahre ÖSW Wien: Trendsetter für Baukultur

Seite 72 Hans Jürgen Krolkiewicz: Strom aus Afrika? Lieber Sonnenstrahlen daheim nutzen

Seite 77 Laasch - Haustechnik, Grundlagen - Planung - Ausführung

Seite 78 Trends und Hintergründe

Seite 83 Wien Ausstellung

Seite 86 Personalien im August

Seite 89 Joachim Brech: Die Botschaft lautet „das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach"

Um-**Frage**

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

Die Wohnungs- und Immoblienwirtschaft 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.

Dirk Fischer, Foto CDU

CDU/CSU
FRAKTION IM DEUTSCHEN BUNDESTAG

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: 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 Vorrausetzungen 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?

Meist Langfriststrategien

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.

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

Vertretbare Preise kein Garant für sozialen Frieden

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.

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?

Gefühlter Handlungsbedarf

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.

Petra Weis, Foto SPD

SPD BUNDESTAGS FRAKTION

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.

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.

80 Millionen Euro für seniorengerechtes Umbauen

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 „Seniorengerecht 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.

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

Unverzichtbarer Partner der Städte und Gemeinden

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 Stadtrendite beschreibt die besonderen Leistungen dieses Sektors auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zutreffend.

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 kurzes 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 zukunftsträchtigen 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?

Nicht zur Wirtschaftsgut, sondern auch Sozialgut

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.

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

Jetzige Form hat sich bewährt

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.

Bettina Herlitzius, Foto Bündnis 90/ Die Grünen

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.

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.

70 Prozent sind energiesch sanierungsbedürftig

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.

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

Recht auf Wohnen ist ein Grundercht

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.

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

Verkäufe sind fatal

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.

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

Balance bei der Förderung

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.

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

Verkehr hat immer die stärkere Position

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.

Erfahrene Spezialisten schaffen Praxislösungen nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Horst Friedrich, Foto FDP

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.

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.

Ungenutzte Potentiale erschließen

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.

Fördermittelvergabe muß unkomplizierter werden

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.

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?

Reit's für Wohnimmobilien

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.

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

Kostengünstig Wohnen

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.

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?

C02 Sanierung in 144 Jahren abgeschlossen

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.

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?

400 000 Wohnungen pro Jahr erforderlich

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.

Wie sehen Sie die bereits durchgeführten Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände heute?

Nein zur Privatisierung kommunaler Wohnungsbeständen

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.

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 Problemkieze. 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?

Mietpreis schafft Image

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!

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

Allein ein Namenswechsel reicht nicht

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.

Jetzt Energie sparen.
Ihre Immobilie hat es in sich.

Wir machen Ihr Haus zum Energiesparhaus. Ganz einfach durch Nutzung bereits vorhandener Techem-Erfassungsgeräte. Das senkt Ihren Heizenergieverbrauch um garantiert mehr als 6 %. Mehr über die Idee, Energie clever zu nutzen, erfahren Sie unter **www.techem.de/adapterm**.

Techem. Energie clever nutzen.

techem

Energie und Umwelt

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 Wohnungsgebäuden 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

Energie und Umwelt

Kibek liefert die Teppiche – Techem die Energie

Vor dem Hintergrund wachsenden Konkurrenzdrucks und steigender Energiepreise hat auch der Handel die Vorteile des Energie Contractings erkannt. Deutschlands Nummer 1 für Teppiche, die Elmshorner Teppich-Kibek GmbH, kennt die Preisvorteile, die sich durch optimalen Einkauf erzielen lassen. Deshalb hat sie die Nutzenergieversorgung seiner 14 Niederlassungen an Techem übertragen.

Outsourcing gehört in Bezug auf die IT in Unternehmen zu den fast alltäglichen Maßnahmen, Kosten ohne Qualitätsminderung einzusparen. Der schnell wachsende Markt des Energie-Contractings zeigt, dass Unternehmen den Bereich Energiebeschaffung, Überprüfung, Bau und Wartung von Energieanlagen und Energiemonitoring inzwischen ebenfalls an kompetente Energiedienstleister übertragen, um sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren zu können. Da Heizung, Klimatisierung und Beleuchtung gerade in Gewerbeimmobilien ein erheblicher Kostenfaktor sind, lassen sich durch das Energie-Contracting sehr schnell Einsparungen von Energie und damit Kosten erzielen. Ein weiterer wichtiger Vorteil dieser Maßnahme ist die deutliche Verbesserung der Wettbewerbssituation.

Qualität zum kleinen Preis

Die Elmshorner Teppich-Kibek GmbH ist Deutschlands Nummer 1, wenn es um Teppiche geht, und zugleich größter Teppich-Importeur. Der Erfolg des Unternehmens basiert unter anderem darauf, dass durch den direkten Einkauf ohne Zwischenhandel wesentlich bessere Konditionen erzielt werden können. Nach der Firmenphilosophie „Qualität zum kleinen Preis“ gibt Kibek diesen Preisvorteil an seine Kunden weiter. Um die Energiekosten in ihren insgesamt 14 Niederlassungen in Deutschland mit ca. 140.000 Quadratmetern Ladenfläche zu senken, haben sich die Elmshorner für das Energie-Contracting entschieden. Als erster Schritt sollte die Versorgung mit Nutzungsenergie ausgelagert werden. Den kompetentesten Lösungspartner dafür fanden sie nach eigener Aussage in der Eschborner Techem Energy Contracting GmbH und deren Effizienz-Contracting-Lösung. Im Rahmen dieser Produktlinie von Techem wird die benötigte Nutzenergie geliefert, der Energieverbrauch in den einzelnen Objekten analysiert und schließlich Einsparpotenziale identifiziert. Bei Kibek hat Techem für alle 14 Niederlassungen einen individuellen Energiebericht erarbeitet. Seit März 2008 erhalten alle Niederlassungen ihre benötigten Nutzenergiemengen für Wärme, Klimatisierung und Beleuchtung über das Energie Contracting. Bei dieser Contracting-Lösung profitieren die Teppichexperten von den Steuervorteilen, die Techem als Unternehmen des produzierenden Gewerbes in Anspruch nehmen kann. Praxisbeispiele haben gezeigt, dass sich dadurch und durch das Energiebezugsmanagement des Contractors Kosteneinsparungen von rund zehn Prozent ergeben. Neben der Transparenz über den Energieeinsatz in den Niederlassungen und den signifikanten finanziellen Vorteilen aus dieser Art der Nutzenergiebeschaffung, bietet die Effizienz-Contracting-Lösung von Techem noch weitere Möglichkeiten. So lassen sich beispielsweise durch beständiges Monitoring und Controlling des Energieverbrauchs Einsparpotenziale erkennen. Techem empfiehlt auf Basis dieser Ergebnisse geeignete Maßnahmen, wie diese optimal genutzt werden können.

Ohne eigene Investitionen die Versorgungssicherheit erhöhen

Hier ist zugleich der Übergang in die zweite Contracting-Produktlinie von Techem zu sehen. Mit Hilfe der System-Contracting-Lösung werden Energieanlagen optimiert oder erneuert, ohne dass der Kunde investieren muss. Die Finanzierung übernimmt Techem als Contractor. Neben den geringeren Kosten durch effizienteren Energieeinsatz resultiert daraus auch eine signifikante Verminderung der CO2-Emissionen und damit ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Mit dieser Lösung lassen sich auch schon durch die Optimierung der Mess-, Steuer- und Regelungsstrategie erhebliche Kosteneinsparungen erzielen. Techem analysiert aber auch die Schwachpunkte alter Energieanlagen hinsichtlich Verbrauch, Störanfälligkeit und Reparaturkosten. Bei Bedarf finanziert und betreibt der Energiedienstleister eine neue Anlage, wobei der Kunde von der neuesten Anlagentechnologie profitiert und seine Versorgungssicherheit erhöht. Auch diese Lösung trägt in erheblichem Maße dazu bei, dass sich der Kunde auf seine Kernkompetenzen konzentrieren kann, denn er wird von wirtschaftlichen Risiken und Aufgaben hinsichtlich Beschaffung, Umwandlung und Bereitstellung der benötigten Energie entlastet. Das Beispiel Kibek zeigt, dass bereits mit dem ersten Schritt des Outsourcings der Energielieferung sich erhebliche Einsparungen bei den fixen Kosten eines Unternehmens erzielen lassen. Nutzer des Energie-Contractings sehen neben der signifikanten Kostenreduktion zunehmend auch die Entlastung als Vorteil an.

Peter Metz
Geschäftsführer Techem Energy Contracting GmbH

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

Energie und Umwelt

GAG Ludwigshafen: Nationaler Preis für Stadtentwicklung für die Westendsiedlung

Die GAG Ludwigshafen am Rhein bekam von Bundesminister Wolfgang Tiefensee den Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur „Stadt bauen. Stadt leben". Ausgezeichnet wurde das Immobilienunternehmen in der Kategorie 5 ‚Die Stadt von morgen bauen – Klimawandel, nachhaltige Energien, zukunftsfähige Umweltgestaltung' für die energetische Sanierung der denkmalgeschützten Westendsiedlung.

Im Rahmen des Wettbewerbs suchte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Projekte und Verfahren, die sich durch innovative und vorbildhafte Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung in Stadt und Region auszeichnen und hohe baukulturelle Maßstäbe setzen. Mit seinem ganzheitlichen Anspruch würdigt der Preis, der in diesem Jahr zum ersten Mal vergeben wird, wegweisende Projekte, die den gesellschaftlichen Anforderungen gerecht werden und zur Nachahmung, zu neuen Überlegungen und weiterem Handeln anregen.

Exemplarische anspruchsvolle Herangehensweise

Minister Tiefensee, GAG Vorstand Detlef Tuttlies, GAG-Fachbereichsleiter Klaus Halm und GAG-Projektleiter Radoslaw Trifonoff

Die Jury begründete Ihre Entscheidung wie folgt: Die energetische Sanierung der denkmalgeschützten Westendsiedlung in Ludwigshafen ist eine exemplarische anspruchsvolle Herangehensweise der kommunalen Wohnungswirtschaft an die zentrale Zukunftsaufgabe der energetisch optimierten Bestandserhaltung von Wohnraum. Die Umsetzung eines integrativen Gesamtkonzeptes mit einer den Charakter erhaltenden Innendämmung der Wohngebäude, mit Grundrissänderungen bei den Wohnungen, mit dem Anbau von Balkonen und umfassenden Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen sowie einer Kraft-Wärme-Kopplung basierten Fernwärmeversorgung verknüpfen baukulturelle Werte und ein aufgewertetes Siedlungsimage mit den Ansprüchen von Klimaschutz und Energieeffizienz. Seit dem Jahr 2000 hat die GAG dort 779 Wohnungen des Altbestandes konsequent auf den neusten Stand gebracht. Die Gesamtkosten für die bislang realisierten Bauabschnitte belaufen sich auf insgesamt ca. 20 Millionen Euro für ca. 12.175 m² Wohnfläche. Die Maßnahme wird voraussichtlich 2011 abgeschlossen sein.

zum Wettbewerb ...

Thema Stadt und Baukultur in Deutschland

Sanierte Fassade in der Westendsiedlung, alle Fotos GAG

Minister Tiefensee: „Der Wettbewerb stellt heraus, was in den letzten zehn Jahren zum Thema Stadt und Baukultur in Deutschland geschehen ist. Zahl und Qualität der Bewerbungen sprechen für sich. Der Wettbewerb ist Anerkennung und Schaufenster der hohen Maßstäbe deutscher Stadtentwicklung. Noch nie zuvor wurden die Breite und gleichzeitig die Spitze der deutschen Stadtentwicklung so gut abgebildet. Integrierte Stadtentwicklung zielt ab auf eine sozial gerechte Stadtgesellschaft, eine gesunde Umwelt und eine ökonomisch erfolgreiche Stadt."
„Stadt und Baukultur sind öffentliche Themen, die wir mit Wettbewerben wie diesem populärer machen", so Tiefensee weiter. „Er zeigt, was an Positivem geschieht, wo wir stehen, welche Ansprüche wir haben und was wir können. Der Wettbewerb hat vieles davon zusammengebracht. Mit der Nationalen Stadtentwicklungspolitik haben wir eine breite Plattform für den Diskurs zur Zukunft unserer Städte etabliert." Die Erwartungen wurden übertroffen, insgesamt wurden 55 Auszeichnungen in fünf Kategorien vergeben:

1. Städte besser gestalten – Baukultur
2. Integriert und regional handeln – Entwicklung von Stadt, Region und Landschaft
3. Chancen schaffen und Zusammenhalt stärken – die soziale und gerechte Stadt
4. Engagiert für die Stadt – Zivilgesellschaft und private Initiative
5. Die Stadt von morgen bauen – Klimawandel, nachhaltige Energien und zukunftsfähige Umweltgestaltung

Zahlreiche Städte und Gemeinden, Gebietskörperschaften, Wirtschaftsunternehmen, Vereine, Körperschaften des öffentlichen Rechts, zivilgesellschaftliche Initiativen, Verbände sowie Einzelpersonen haben sich an dem Wettbewerb beteiligt. Die Resonanz auf den Wettbewerb hat die Erwartungen des Auslobers hinsichtlich der Anzahl und Vielfalt der Beiträge übertroffen. Insgesamt gingen 429 Beiträge aus 221 Städten und Gemeinden in allen Bundesländern ein. Sämtliche Preisträger werden 2010 in einer Ausstellung über Stadtentwicklung präsentiert, die ihr historisches Vorbild im Jahr 1910 hat.

Klaus Halm

GAG-Fachbereichsleiter Planung und Entwicklung
klaus.halm@gag-ludwigshafen.de
www.gag-ludwigshafen.de

Energie und Umwelt

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“: Gold an Siedlungen in Berlin, Dresden, Karlsruhe, Nürnberg und Wernigerode

Maerkisches Viertel in Berlin, Foto GESOBAU AG

Der Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten“ ist entschieden. Bundesminister Wolfgang Tiefensee, der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB) Dr. Franz-Georg Rips und der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) Lutz Freitag prämierten die fünf Gold-, zehn Silber- und 19 Bronze-Medaillengewinner. Die Preisträger erhielten Prämien von 100.000 (Gold), 75.000 (Silber), bzw. 50.000 Euro (Bronze).

„Die energetische Sanierung darf nicht ausschließlich den Blick auf das einzelne Gebäude richten. Gerade bei den Großwohnsiedlungen bietet es sich an, Konzepte zur Energieeinsparung mit anderen Aufgaben zu verbinden. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, Konzepte für den Einsatz erneuerbarer Energien und die soziale Aufwertung des Quartiers können Hand in Hand gehen mit Gebäudesanierungen. Aufgabe des Wettbewerbs war genau ein solcher Gesamtansatz“, erklärte Bundesminister Wolfgang Tiefensee bei der Preisverleihung.

Tiefensee weiter: „Die eingereichten Projekte sind zukunftsweisend auch für andere Quartiere. Wir unterstützen den Wettbewerb und die Umsetzung der Konzepte im Rahmen des CO2-Gebäudesanierungsprogramms. Für dieses Programm stellt der Bund in diesem und in den kommenden beiden Jahren jährlich rund 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Wir haben in den letzten Jahren viel erreicht. Die Erfolge seit dem Programmstart 2006 sind beeindruckend. Mit der energetischen Sanierung werden jährlich nahezu drei Millionen Tonnen CO2 eingespart. Zugleich konnten die Heizkosten um rund 920 Millionen Euro verringert werden.“

Aufwertung von Großwohnsiedlungen unter den Gesichtspunkten Energieeffizienz – Wohnungswirtschaft – Städtebau – Demografie

Senkung der Klimagase

Die Ausgangslage; angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels sowie langfristig steigender Energiepreise sind Energieeinsparung und die Senkung des Ausstoßes von Klimagasen zentrale politische Ziele der Bundesregierung. Gerade im Gebäudebereich liegen noch erhebliche Energieeinsparpotenziale, die es im Interesse der Umwelt, aber auch im Interesse der Bewohner zu aktivieren gilt. Mit den Förderprogrammen zum energieeffizientem Bauen und Sanieren – dem ehemaligen CO2-Gebäudesanierungsprogramm – der KfW Förderbank steht hierfür ein bewährtes und erfolgreiches Förderinstrumentarium zur Verfügung. Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestands dienen auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, verbessern die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen und können zugleich den Belangen der Stadtentwicklung Rechnung tragen. Dabei erfordern Investitionen der Eigentümer zur Steigerung der Energieeffizienz komplexe Abwägungs- und Entscheidungsprozesse.

Dies gilt insbesondere für Großwohnsiedlungen der 1950er bis 80er Jahre. Nicht selten sind das auch städtebauliche Problemgebiete mit sozialen Spannungen und erhöhten Integrationsanforderungen. Die bauliche Erneuerung kann einen entscheidenden Beitrag zur Stabilisierung dieser Quartiere leisten. Etwa 7,5 Prozent aller Wohnungen in Deutschland befinden sich in Großwohnsiedlungen, die in den 1950er bis 80er Jahren gebaut wurden. In diesen insgesamt rund 2,4 Millionen Wohnungen leben etwa fünf Millionen Menschen. Viele Gebäude weisen eine schlechte Energiebilanz auf.

links: Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG; rechts: VOLKSWOHNUNG GmbH Karlsruhe

links: wbg Nürnberg GmbH; rechts: Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH

Wettbewerb zur energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen

Neue Impulse

Um die Eigentümer der Gebäude in Großwohnsiedlungen bei der Erstellung integrierter Konzepte zu unterstützen und die Sanierung zu beschleunigen, lobte Bundesminister Tiefensee am 20. Januar 2009 den Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohn-

siedlungen auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ aus.
Der Wettbewerb gab den Auftakt zur Entwicklung oder Weiterentwicklung integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte unter Einbeziehung energetischer Aspekte. Gleichzeitig werden Impulse für die weitere Umsetzung der Konzepte durch Investitionen sowie soziale Maßnahmen gesetzt. Zur Teilnahme aufgerufen waren Wohnungsgesellschaften, Eigentümer oder auch Zusammenschlüsse einzelner Partner.

Ein zentrales Ziel: Energiesparpotenzial von Großwohnsiedlungen heben

420 Euro Heizkostenersparnis

Das Energieeinsparpotenzial von unsanierten Gebäuden beträgt mindestens 50 Prozent. Bei einem unsanierten Gebäude können durch energetische Sanierung etwa 100 kWh Energie pro Quadratmeter und Jahr eingespart werden. Das entspricht pro Wohnung (70 Quadratmeter) bei aktuellen Energiepreisen (6 ct/kWh) rund 420 Euro Heizkostenersparnis im Jahr. Auch der Klimaschutz profitiert: Bei gleichzeitiger Umstellung auf Nahwärme und durch Nutzung erneuerbarer Energien kann eine Emissionsminderung von rund 4 Tonnen CO2 pro Wohnung und Jahr erreicht werden. Wenn man diese Zahlen auf die Großwohnsiedlungen hochrechnet, erhält man beeindruckende Ergebnisse: Hier liegt ein großes Energiesparpotenzial, das in Zeiten knapper werdender Primärenergiequellen und des weltweiten Klimawandels dringend genutzt werden muss. Nicht zuletzt kann eine Umstellung auf alternative Energiequellen zur Versorgungssicherheit mit Strom und Wärme beitragen.

Der Wettbewerb

34 Preisträger

Der Wettbewerb sollte den Teilnehmern zum einen die Erstellung dieser Konzepte über eine finanzielle Unterstützung aus Mitteln des CO2-Gebäudesanierungsprogramms ermöglichen. Zum anderen konnte in Abhängigkeit vom Erfolg im Wettbewerb für Prozess- und Planungskosten in der Umsetzungsphase eine zusätzliche zweckgebundene finanzielle Unterstützung aus dem CO2-Gebäudesanierungsprogramm gewährt werden. Die Konzepte mussten integrierte Beiträge zu den Teilkonzepten Energieeffizienz, Wohnungswirtschaft, Stadtteilentwicklung, Partizipation der Bewohner, Finanzierung sowie Durchführung der Investitionsmaßnahmen enthalten. Nach einer externen Vorbewertung der Konzepte unter Hinzuziehung externer Sachverständiger zu den Fragen Energieeinsparung, Stadtteilentwicklung und Finanzierung fand am 30. Juni 2009 die Jurysitzung statt. Benannt wurden die 34 Preisträger sowie 19 zur Durchführung empfohlene Beiträge. Besonderes Augenmerk der Jury lag dabei auf einer nachvollziehbaren Darstellung der Teilkonzepte und der Integration aller sechs Teilkonzepte.

red.

Mit einer Gold-Medaille wurden folgende Wohnungsunternehmen ausgezeichnet:

- GESOBAU AG Berlin für das Konzeptgebiet Märkisches Viertel
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG für das Konzeptgebiet Gorbitz
- VOLKSWOHNUNG GmbH Karlsruhe für das Konzeptgebiet Rintheimer Feld
- wbg Nürnberg GmbH für das Konzeptgebiet Parkwohnanlage West
- Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH für das Konzeptgebiet Stadtfeld.

zu den Preisträgern ...

GESICHT ZEIGEN

durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Energie und Umwelt

Deutsche Umwelthilfe (DUH): Legende vom billigen Atomstrom widerlegt – Preisvergleich von über hundert Stromtarifen

Deutsche Haushalte müssen statistisch umso mehr für ihren Strom bezahlen, je größer der Atomstromanteil im Strommix ihres Versorgers ist. Das ist das überraschende Ergebnis eines repräsentativen Preisvergleichs von über hundert Stromtarifen im ganzen Bundesgebiet.

Propagandalüge

Dabei gilt der Anstieg des Strompreises mit dem Atomstromanteil gleichermaßen für Jahresstromverbräuche der Haushalte von 1.000, 3.000 oder 5.000 Kilowattstunden (kWh). „Unser Preisvergleich widerlegt die von den Atomkraftwerksbetreibern und ihren Lautsprechern in der Politik ständig wiederholte Behauptung, Atomstrom sei für die Kunden billiger, als Propagandalüge“, sagte der Bundesgeschäftsführer der Deutschen Umwelthilfe e.V. (DUH), Rainer Baake.

Gleichzeitig bestätigt die Untersuchung, dass Ökostrom in Deutschland keineswegs mehr systematisch teurer ist als Atom- oder klimaschädlicher Kohlestrom. Bei einem Verbrauch von 1.000 kWh pro Jahr (entspricht etwa dem Verbrauch von Single-Haushalten) steigt der Preis mit dem Anteil erneuerbarer Energien aus Wind, Wasser, Sonne und Biomasse leicht an, bei Verbräuchen von 3.000 oder 5,000 kWh (kleinere und größere Familienhaushalte) sinkt er jedoch. Mit dem Anteil an fossilen Energieträgern im Strommix sinkt der Preis in allen drei Verbrauchsklassen noch leicht. Dies könne sich jedoch wegen der in den nächsten Jahren tendenziell wachsenden Kosten für die CO2-Verschmutzungsrechte schnell ändern, erklärte Baake.

Ökostrom wurde günstiger

„Mit unseren Ergebnissen entfällt für Haushalte und Gewerbetreibende auch das letzte Motiv, nicht zu einem konzernunabhängigen Ökostromer zu wechseln“, erklärte Baake und erinnerte daran, dass sich die Preise von Ökostrom in den letzten Jahren der forcierten Markteinführung günstiger entwickelt haben als die der fossilen und atomaren Konkurrenz. Baake rief die Bürgerinnen und Bürger auf, ihre monatliche Stromrechnung „nicht länger an diejenigen zu überweisen, die ihre alternden und immer störanfälligeren Atomkraftwerke in Krümmel, Brunsbüttel, Biblis oder Neckarwestheim bis zum Sankt Nimmerleinstag weiter betreiben wollen“.

Derzeit bieten mit den Elektrizitätswerken Schönau EWS, Lichtblick, Greenpeace energy und Naturstrom AG vier konzernunabhängige Stromunternehmen bundesweit Ökostrom an. Der Wechsel des Versorgers kostet Verbraucherinnen und Verbraucher nur wenige Minuten. Formulare können bei den Versorgern selbst oder im Internet beim Aktionsbündnis „Atomausstieg selber machen“ der großen Umweltorganisationen angefordert werden. Dort finden sich auch weitere Informationen über die konzernunabhängigern Versorger und ein Preisvergleich.

red.

zum Preisvergleich ...

Energie und Umwelt

Jürgen Brück: Photovoltaikanlagen professionell planen und installieren

Wer eine Solaranlage aufbauen möchte, wird mit vielen Fragen konfrontiert. Das beginnt mit einem ganzen Strauß an Fördermöglichkeiten, wirft versicherungsrechtliche Probleme auf und endet mit vielen technischen Fragen bei Planung und Aufbau eines Solarkraftwerks. Autor Jürgen Brück gibt umfassend Antwort auf diese und viele weitere Fragen. 223 Seiten, 161 Abbildungen, erschienen im Franzis Verlag für 29,95 Euro.
Zu dem Thema Photovoltaik gibt es zahlreiche Bücher. Wer eine schnelle Einführung in das Thema sucht, wird sie in diesem Nachschlagewerk für Profis und Einsteiger finden.

Der Verlag stellt den Band vor

„Fossile Rohstoffe wie Öl oder Gas sind bald aufgebraucht, die Sonnenenergie ist jedoch nach groben Schätzungen noch fünf bis sechs Milliarden Jahre verfügbar. Doch bevor man die eigene Sonnenenergie – in diesem Falle Solarstrom – ernten kann, sind neben technischen auch finanzielle und versicherungsrechtliche Fragen zu klären. Mit „Photovoltaikanlagen professionell planen und installieren“ aus der Reihe Energietechnik des Franzis-Verlags bietet der Autor Jürgen Brück ein umfassendes und praxisnahes Nachschlagewerk für Einsteiger und Profis, für Privatleute und Unternehmen, für Grundlagen-Interessierte und Praktiker. Auch wer sich zunächst grundsätzlich über Photovoltaik informieren möchte, wird fündig. Grundlagen der Photovoltaik werden für den Laien verständlich erklärt. Wie wird aus Sonnenergie Strom? Welche Anlagen, welche Module sind auf dem Markt? Für die optimale Nutzung von Solarmodulen genügt es nicht, mit der vom Hersteller angegebenen Nennleistung zu rechnen. Faktoren wie schwankende Sonneneinstrahlung, Standort, Jahreszeiten oder Neigungswinkel sind von Anlage zu Anlage verschieden und müssen berücksichtigt werden. Wann sich die klassische Autobatterie, wann ein Solar-Akku als Stromspeicher empfiehlt – auch diese Frage wird angesprochen. Schwerpunkt des Buches ist jedoch die systematische Planung eines Solarkraftwerks, ob groß oder klein, ob netzgekoppelt oder als Insellösung. Alle Standortvarianten werden beleuchtet: - auf geneigten Dächern, - auf Flachdächern, - an Hausfassaden ebenso wie, - freistehende Anlagen. Stehen die Rahmenbedingungen und Module fest, geht es an die fachgerechte Installierung. Jürgen Brück erklärt alle Montageschritte im Detail anhand zahlreicher Abbildungen. Und er sagt auch, wann ein Fachbetrieb hinzugezogen werden sollte oder muss. Als echtes Nachschlagewerk bietet dieses Buch zu jedem Fördermodell Eckdaten und detaillierte Muster-Berechnungen sowie Muster-Tilgungspläne. Damit soll jeder Investor sofort abschätzen können, welche finanzielle Belastung langfristig auf ihn zukommt. Ebenso praxisnah sind die Informationen zu Versicherungen, Finanzamt und den örtlichen Energieversorgern, die schon bei der Planung bedacht werden sollten.”

Jürgen Brück: Photovoltaikanlagen professionell planen und installieren
223 Seiten, 161 Abbildungen, Hardcover, 1. Auflage
Franzis Verlag GmbH, Poing, 2008, ISBN 978-3-7723-5396-3, 29,95 Euro

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

zur Bestellung ...

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH: Starker Anker für die Entwicklung der Innenstadt

Zum einjährigen Jubiläum des Qualitätssiegels „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft" wurde am 10. Juli die Urkunde für ein besonders interessantes Projekt übergeben. Wir stellen die Maßnahmen der Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC) zur Stabilisierung der Calauer Innenstadt vor.

Stolz nimmt WBC-Geschäftsführerin Marion Goyn die Urkunde entgegen

„Der Erfolg der ehrgeizigen Maßnahme kann sich sehen lassen. Solche Termine machen mir immer besonders Spaß", so Rainer Bretschneider, Staatssekretär im MIR, bei der Übergabe der Urkunde. Wo vorher Leerstand, Enge und ein desolater Bauzustand die Calauer Haupteinkaufsstraße sehr negativ geprägt hätten, sei durch das vorbildliche Engagement der WBC ein echtes Schmuckstück entstanden. Freundlich gestaltete Ladenlokale und helle Fassadenfarben seien jetzt ein Aushängeschild für die Innenstadt. „Die WBC hat hier einen starken Anker für die Entwicklung der Innenstadt gesetzt", so BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt.

Vollständig vermietet

Die WBC hat mit dem Projekt zur Verschönerung der Stadt beigetragen; Foto WBC

„Dass Geschäfte und Wohnungen vollständig vermietet sind zeigt, dass sich auch in schrumpfenden Städten mutige Konzepte lohnen können", so Burkardt weiter. Die WBC hat vor Realisierung des Projektes den Bedarf für moderne Geschäftsflächen in Calau genau analysiert. Geschäftsführerin Marion Goyn: „Uns war bei der Projektumsetzung aber auch sehr wichtig, dass wir mit ihm auch zur Verschönerung der Innenstadt beitragen. Wir wollten, dass die Menschen sich hier wohl fühlen und gerne in der Cottbuser Straße einkaufen." In den Gewerberäumen entstand u. a. der erste Kinderladen der Stadt.

Grundlegende Modernisierung

Das 1960 errichtete Haus in der Cottbuser Straße wurde von der WBC komplett modernisiert. Dabei wurden teilweise umfangreiche Grundrissanpassungen vorgenommen und einige Wohnungen zusammengelegt. Die im Gebäude vorhandenen sechs Zweiraumwohnungen werden vor allem von älteren Mietern bewohnt. Goyn: „Die Senioren schätzen die gut ausgestatteten Wohnungen mitten in der Stadt." Im Erdgeschoss wurden Schaufenster- und Türanlagen eingebaut. Im durch den Abriss von Hinterhäusern erweiterten Hof wurden Balkone angebracht. Das Gebäude wurde durch eine unterschiedliche Dach- und Farbgestaltung optisch in drei Häuser aufgeteilt.

Überzeugender Finanzierungsmix

Verschuldung nicht gestiegen

Finanziert wurden die Arbeiten von der WBC mit einem bemerkenswerten Mix. „Neben Eigenmitteln und öffentlicher Förderung haben wir einen wesentlichen Teil des Geldes durch den Verkauf von zwei Eigentumswohnungen im Objekt aufbringen können. Uns war wichtig, dass durch die Maßnahmen die Verschuldung der WBC nicht steigt“, erläutert Goyn. Auf diese Weise erhalte sich das Unternehmen seine Handlungsfähigkeit.

Hilfen und echter Mehrwert

Innenstadt stärken

Burkardt und Bretschneider hoben hervor, dass die WBC ihren Kunden nicht nur durch die hochwertigen Bauausführungen einen echten Mehrwert böte. Darüber hinaus leistete sie mit Angeboten wie der WBC-Kundenkarte aktive Beiträge dazu, dass die Menschen sich in Calau zu Hause fühlen. Die WBC organisiert jeweils zu Ostern und Weihnachten mit den Händlern, die an das Netz der WBC-Kundenkarte angeschlossen sind, Kundenaktionen. „Diese erfolgreichen Kooperationen zur Stärkung der Innenstadt wollen wir weiter ausbauen“, berichtet Goyn. Dadurch würden den Mietern der WBC nicht nur günstige Angebote eröffnet, sondern auch ihre Heimatverbundenheit gestärkt

Dr. David Eberhart

Wie fit ist Ihr Marketing?

Unser **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken und Verbesserungspotenziale auf. Gründlich untersucht werden u. a. die Reaktionszeit und Reaktionsqualität auf konkrete Anfragen. Auf Herz und Nieren geprüft wird auch der optische und inhaltliche Auftritt am Markt – inklusive Homepage, Werbung, Schriftverkehr usw. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493-0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von: pestel INSTITUT

STOLPUNDFRIENDS • seit 1989
• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Gebäude und Umfelt

Groth Gruppe und Reggeborgh: Revitalisierung des historischen Spittelmarkts in Berlin-Mitte

Auf einer der letzten städtebaulichen Entwicklungsflächen zwischen Spittelmarkt und Märkischem Ufer realisieren die Berliner Groth Gruppe und die Reggeborgh Investment & Management GmbH sechs elegante Stadthäuser, die einen architektonisch gestalteten, innen liegenden Garten umrahmen. Unter dem Namen Wohnen am Spittelmarkt entstehen 96 Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 28 Millionen Euro auf dem 3.500 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Neuer Grünstraße, Seydelstraße und Elisabeth-Mara-Straße. Davon sind 53 Wohnungen für den Verkauf und 43 Wohnungen für die Vermietung vorgesehen.

„Durch unser Bauvorhaben Wohnen am Spittelmarkt haben wir die seltene Chance, mit der Schaffung eines klassisch modernen Wohnensembles zur Revitalisierung der historischen Mitte Berlins beizutragen“, sagt Klaus Groth, Geschäftsführender Gesellschafter der Groth Gruppe.

Straßenansicht des Projekts Wohnen am Spittelmarkt

Spittelmarkt wird wieder lebendiger Stadtplatz

Der Spittelmarkt, ursprünglich ein Marktplatz am Westufer der Spree zwischen Fischerinsel und dem östlichen Ende der Leipziger Straße, war ein zentraler Verkehrsknotenpunkt Altberlins. Durch Kriegszerstörungen, Nachkriegsabrisse und den Städtebau der Moderne verlor der Platz sein historisches Gesicht. Mit dem Mauerfall rückte der Spittelmarkt aus seiner Randlage in unmittelbarer Nähe der innerstädtischen Grenze wieder zurück ins pulsierende Zentrum der Hauptstadt. Im Jahr 2006 beschloss der Berliner Senat, den Platz annähernd in seinen ursprünglichen Abmessungen zu einem lebendigen Stadtplatz umzugestalten. Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung erläu-

Terrassenansicht, alle Fotos Groth Gruppe

tert: „Die Revitalisierung des Spittelmarkts ist ein Schwerpunkt im Planwerk Innenstadt. Diese Strategie zur Reurbanisierung der historischen Mitte verfolgt das Ziel, eine attraktive Innenstadt zu schaffen, die vom Alexanderplatz bis zur City-West reicht und mit einem Netz qualitätsvoller öffentlicher Räume versehen ist." Dass der Spittelmarkt eine zukunftsträchtige Innenstadtlage darstellt, belegen zahlreiche Neubauvorhaben in der Nachbarschaft. Die Attraktivität lässt sich auf die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Gendarmenmarkt, zur Friedrichstraße, dem Nikolaiviertel und dem historischen Hafen zurückführen. Der Standort zeichnet sich darüber hinaus durch eine sehr gute Infrastruktur von Kindertagesstätten und Schulen aus. Die drei Architekturbüros Claus Neumann, Gregor Fuchshuber und Bernd Faskel konzipieren die sechs eleganten Stadthäuser mit einer Tiefgarage, intelligenten Grundrissen, hohen Decken, großzügigen Terrassen und Loggien sowie Fußbodenheizungen, die mit energiesparender Fernwärme versorgt werden. „Mit einer hohen Ausstattungsqualität zu erschwinglichen Preisen richtet sich Wohnen am Spittelmarkt an die Zielgruppe der Singles, Kleinfamilien und Best Ager, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in bester innerstädtischer Lage legen", so Johannes S. Hegeman, Geschäftsführer der Reggeborgh Investment & Management GmbH. „Die Verkaufspreise der 50 bis 250 Quadratmeter großen Wohnungen liegen zwischen 2.400 und 3.400 Euro pro Quadratmeter. Das Mietpreisniveau bewegt sich zwischen 9,50 und 13 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete."

Im Herbst dieses Jahres werden die Bautätigkeiten des Wohnprojekts beginnen. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2011.

red.

Laksmibai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Gebäude und Umfelt

Reparatur und Sanierung von Dachflächen, das sollten Sie wissen

Der Gebäudezustand ist wesentlich am wirtschaftlichen Gesamterfolg des Gebäudeeigentümers beteiligt. Denn Schäden können verheerende Folgen, z. B. durch Betriebsunterbrechungen bzw. Nutzungseinschränkung, bis hin zu Personenschäden, haben. Besonders anfällig sind Dächer. Schlecht einsehbar, Regen, Schnee und Wind ausgesetzt, können Schäden unbemerkt entstehen. Dachexperte Hans Jürgen Krolkiewicz beschreibt, worauf man bei Planung und Bau achten muss.

Dächer werden undicht

Generell haben alle Dächer dieser Erde eines gemeinsam: Irgendwann werden sie undicht, müssen teilrepariert, saniert oder komplett erneuert werden. Eine wesentliche Rolle spielt dabei der Faktor Zeit. Denn als diese noch ausreichend zur Verfügung stand, gab es weniger Dachschäden (oder vielleicht publizierte man weniger darüber). Heute dagegen fehlt in Unternehmen oder bei Kommunen nicht nur die Zeit, sondern auch das eigentlich dafür angesparte Kapital. Ein Maschinenbauer pflegt und wartet seine Produktionsmaschinen, ein Autobesitzer sein Fahrzeug, um deren Lebensdauer und Zuverlässigkeit zu erhöhen. Gebäude werden dagegen nach ihrer Funktionalität geplant und der Optik beurteilt. Dachflächen, die man normalerweise nicht von unten sieht, werden selten kontinuierlich – im Gegensatz zum Maschinenpark – gewartet und gepflegt.

Kosten

Bemoostes Flachdach

Heute ist die Einstellung, überall und bei allem möglichst wenig Geld auszugeben, in unserer Gesellschaft weit verbreitet. Konträr dazu steht die Kenntnis des Fachmannes, zwar wirtschaftlich zu handeln, aber dabei auf Qualität zu achten. Solange jedoch immer nur der billigste Anbieter zum Zuge kommt, wird der eigentliche technische Standard vernachlässigt. Heutige Bauleistungen werden fast nur noch nach kaufmännischen Kriterien beurteilt und in Auftrag gegeben. Unternehmen, die Dacharbeiten ausführen, müssen gezwungenermaßen auf Fremdkräfte ausweichen und ihre Produkte im billigen Ausland einkaufen. Ein wesentlicher Grund, warum Dachflächen heute in immer kürzeren Zeitabständen zur Sanierung anstehen.

Baustoffe

Grundsätzlich müssen Baustoffe, die zur Dachkonstruktion, Dacheindeckung und -dämmung verwendet werden, den landesbezogenen bzw. europäischen Normen entsprechen. In Deutschland, Österreich und der Schweiz kommt noch die Berücksichtigung des Re-

gelwerks des Dachdeckerhandwerks hinzu. Diese entsprechen in der Rechtsprechung den anerkannten Regeln der Technik. Das im und auf dem Dach verarbeitete Material muss dem europäischen Regelwerk entsprechend für den objektbezogenen Anwendungsfall zugelassen sein.

Materialien oft nicht kombinierbar

Leider wird oft vernachlässigt, dass viele Baumaterialien nicht miteinander kombinierbar sind. Beispielsweise dürfen auf weichmacherhaltigen Dachbahnen nur solche mit den gleichen Produkteigenschaften aufgebracht werden. Auch bei bituminösen (alten) Abdichtungsbahnen darf man nicht einfach mischen, sondern muss sich vorher vom Bahnenhersteller die Verträglichkeit mit der vorhandenen (zu sanierenden) Dachabdichtung bestätigen lassen. Das gilt nicht nur für Dachbahnen, sondern für alle zur Dachkonstruktion und -sanierung angebotenen Stoffe und Systeme.

Konstruktion

Bitumendach unsachgemäße Anschlüsse

Zur Abschätzung einer sinnvollen Sanierungsmöglichkeit muss die Gesamtkonstruktion der Dachfläche kontrolliert werden. Es handelt sich dabei um drei Konstruktionsebenen: Die Tragwerkskonstruktion (oberste Geschossdecke oder Dachtragwerk), der Bereich der Wärmedämmung und des bauphysikalischen Feuchteschutzes (von innen nach außen: Voranstrich, Ausgleichsschicht, Dampfsperre, Wärmedämmung, Unterlage, Dampfdruckausgleich) sowie die eigentliche Abdichtungsebene (Oberflächenschutz, Auflast) gegen Witterungseinfluss von außen.

Tragwerk

Kompletter Neuaufbau nötig

Im Industrie- und Gewerbebau, Hallenbau, u. Ä. ist die Tragwerkskonstruktion meist direkt vom Innenraum aus zugänglich. Geprüft wird hier zunächst auf angerostete (Metall) oder angefaulte (Holz) Stellen, sichtbare Beschädigungen, Anrostung von Nieten, Nägeln, Schrauben und/oder Schweißnähte bzw. anderen Verbindungsstellen. Bei Betondecken bzw. Betonträgern wird auf Abplatzungen und Roststellen, die auf Schäden der Eisenarmierung hinweisen, kontrolliert. Im Einzelfall muss eine statische Überprüfung und Neuberechnung durchgeführt werden.

Eine solche Überprüfung kann fallweise ergeben, dass sich eine normale Sanierung (Auswechslung oder stellenweise Ausbesserung) nicht mehr lohnt und ein kompletter Neuaufbau notwendig wird.

Dämmebene

Bei Altgebäuden ist oft eine – zum Zeitpunkt des Neubaues normativ sicher ausreichende – nicht mehr den Anforderungen der gültigen EnEV 2009 bzw. DIN 4108 entsprechend dimensionierte Dämmung vorhanden. Auch kann es durch Schwund (Minderung der

ursprünglichen Schichtdicke), o. Ä., der alten Wärmedämmschicht zu bauphysikalisch bedingten Feuchteschäden innerhalb des Konstruktionsaufbaus kommen. Durchfeuchtete Wärmedämmschichten weisen deshalb nicht immer automatisch auf eine beschädigte Dachabdichtung hin! Jedoch können sie eine Ursache von Ablösungen im Dachtragwerk sowie ständig steigender Heizkosten durch unnötig hohen Wärmeverlust über die Dachfläche sein. Durchfeuchtete Dämmstoffschichten sollten aus bautechnischen und bauphysikalischen Gründen komplett entfernt und durch eine neue Wärmedämmung ersetzt werden.Generell sollte die Wärmedämmschicht nicht nur punktuell ausgebessert, sondern immer ganzflächig saniert werden. Dazu muss die Dachabdichtung (der Witterungsschutz) entfernt werden. Dabei lässt sich gleichzeitig die Oberfläche der Tragkonstruktion reinigen, ausbessern und schützen.

Achtung feuchte Dämmschichten

Auch bei Dämmstoffen kann man aus chemischen und/oder physikalischen Gründen nicht einfach unterschiedliche Stoffe in direktem Kontakt zueinander einbauen. Unterschiedliche Stoffe müssen durch eine wirksame Trennschicht – z. B. eine Vliesbahn – so getrennt werden, dass sie nicht untereinander reagieren können. Anders liegt der Fall, wenn eine Ergänzung mit einem Dämmstoff gleicher Eigenschaften erfolgt. Da aber Bewegungen in der Dachkonstruktion nicht auszuschließen sind, sollte auf die Altdämmung zunächst eine Trennschicht z. B. aus Vlies gelegt und darauf die Neudämmung eingebaut werden. So mindert man das Risiko, durch mögliche Formänderungen deren Übertragung in die andere Ebene.

Niederschlagswasser

Bitumendach durchwurzelt

Dachflächen mit einer Dachneigung unter 2 % sind Sonderkonstruktionen und erfordern besondere Maßnahmen, um Schadensbildung durch stehendes Wasser zu vermeiden.
Innen liegende Rinnen müssen grundsätzlich ein ausreichendes Gefälle zur Wasserabführung, besonders wegen der Schneeschmelze, besitzen. Bei der Dachbegehung sollten diese Bedingungen unbedingt überprüft werden. Besonders innen liegende Entwässerungen, Dachgullys und Regenrinnen müssen regelmäßig gewartet und gereinigt werden. Bei allen Dachflächen muss auch überprüft werden, ob die regional anfallenden Regenmengen bzw. Schneemengen wirksam abgeführt werden können. Dabei gibt es technisch keinen Unterschied, ob Flachdach oder geneigte Dachfläche. Die Wetterkapriolen im Juni 2009 zeigen, dass wir uns auf intensivere Niederschlagsmengen einstellen müssen, als sie nach den gültigen Normen und Bauvorschriften gefordert werden. Die Abflussgeschwindigkeiten der eingebauten, handelsüblichen Gullys, Regenrinnen und Fallrohre sollte deshalb kritisch überprüft werden.

Beanspruchungen

Einmal jährlich prüfen

Alle äußeren und inneren Einflüsse, die auf die Dachkonstruktion einwirken können, müssen berücksichtigt werden. Neben Wind, Regen, Wärme und Kälte, Eis und Schnee, Sonne und Wasserdampf, zählen dazu Umwelteinflüsse wie UV-Strahlung, Luftverschmutzung oder Laub, Moose und Algen. Aus dem Rauminnern können Wasserdampf oder aggressive Produktionsdämpfe sowie stark wechselnde Temperaturen der Dachkonstruktion zusetzen. Diese breite Belastungspalette macht deutlich, dass Dächer zu den Pflegebauteilen zählen, die mindestens einmal jährlich überprüft werden sollten.

Die Temperaturbelastung flacher Dächer ist in unseren Klimabereichen sehr hoch. Jahresmittelwerte von bis zu 100° C sind durchaus möglich. Dadurch entstehen Längenänderungen in der Konstruktion, besonders in der dünnen Dachabdichtung. Zusätzlich belastet die Oberflächentemperatur die Beständigkeit – und damit die Lebensdauer – von Dachabdichtungsbahnen. Intensive Sonneneinstrahlung führt nicht nur zur Aufheizung der Dachhaut, sie kann chemische Prozesse in organischen Belägen auslösen, z. B. die Ausgasung von Treibmitteln oder Weichmachern bei Kunststoffen. Intensive Sonneneinstrahlung kann aber auch zur Versprödung der Abdichtungsbahn führen.

Dachabdichtungen „arbeiten“

Dachabdichtungen werden durch flächige Spannungen, Bewegungen, Schwingungen und/oder hohe Punktlasten mechanisch hoch beansprucht. Das kann z. B. über Dämmschichten und beweglichen Unterlagen, bei begeh- oder befahrbaren Belägen sowie Dachbegrünungen der Fall sein. Dagegen werden sie nur mäßig bei unbenutzten oder auf festen, flächig stabilen Unterlagen beansprucht.
Nach den deutschen Länderbauordnungen müssen Bedachungen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig (harte Bedachung) sein. Zu beachten sind aber auch Sonderbestimmungen, z. B. bei Garagen und KFZ-Einstellplätzen sowie Auflagen der Versicherer.

Dachabdichtungen

Dacheinlauf Flachdach

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten ist die Oberfläche der Unterlage zu überprüfen. Bewegungsfugen sind bei der Sanierung anzugeben und müssen entsprechend ausgebildet bzw. dürfen nicht überklebt werden. Gefälleschichten und Dampfsperren sollen aus nicht wärmedämmenden Stoffen hergestellt werden. Sonst ist ein Nachweis der Funktionsfähigkeit nach DIN 4108 (Wärmeschutz) zu führen. Unterkonstruktionen bzw. statisch tragende Unterlagen müssen den Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks entsprechen und die dort geforderten Eigenschaften besitzen.

Schichten des Dachaufbaues

Der Voranstrich soll die Klebehaftung auf dem Untergrund verbessern. Trenn- und Ausgleichsschichten helfen geringfügige Schwind- und Spannungsrisse in der Tragkonstruktion zu überbrücken. Gleichzeitig schützen sie gegen Rauigkeit und chemische Einwir-

kungen aus der Unterlage. Eine Dampfsperre muss so ausgeführt sein, dass sie wirksam Wasserdampfdiffusion verhindert, die sich schädigend auf die Schichten des Dachaufbaues auswirken kann. Die Bahnenstöße müssen langlebig sicher verklebt werden. Für die Wärmedämmung von Dächern dürfen nur genormte Dämmstoffe oder bauaufsichtlich zugelassene eingebaut werden.

Nur genormte Dämmstoffe einbauen

Eine Dampfdruckausgleichschicht ist eine zusammenhängende Luftschicht unter der Dachabdichtung. Sie soll örtlichen Dampfdruck verteilen und entspannen sowie die Eigenbeweglichkeit der Dachabdichtung bei Temperaturschwankungen ermöglichen. Gleichzeitig soll die Übertragung von Bewegungen und Spannungen aus den unteren Schichten vermindert werden.

Dachabdichtung mit Bitumenbahnen

Oberlags-Schweißbahn

Dächer werden häufig mit Bitumen- und Polymerbitumenbahnen eingedeckt. Dachabdichtungen mit Bitumenbahnen sollten neu mehrlagig, bei Reparaturen oder Sanierungen i. d. R. einlagig, ausgeführt werden. Als Oberlage werden Polymerbitumenbahnen, z. B. mit Splittbestreuung oder (bei einem Kiespressdach) nackt, verwendet. In aller Regel werden genormte Dachbahnen verarbeitet (lt. Aufdruck auf der Verpackung). Ich möchte aber ausdrücklich darauf hinweisen, dass auch andere Dachbahnen, die beispielsweise der europäischen Normung entsprechen bzw. eine bauaufsichtliche Zulassung besitzen und nicht genormt sind, verwendet werden dürfen. Entsprechend ihrer Zuordnungsfähigkeit zu den Bahnengruppen können sie verarbeitet werden.

Nahtverbindung bei Kunststoff- und Kautschukbahnen

Verlegehinwese beachten

Kunststoff-Dachbahnen sind heute nicht mehr mit denen vergangener Jahrzehnte, die eine hohe Schadensanfälligkeit aufgrund chemischer und/oder physikalischer Zusammenhänge aufwiesen, zu vergleichen. Kunststoffbahnen mit thermoplastischen Eigenschaften erhalten eine einwandfreie Nahtverbindung durch Quellschweißen, Warmgasschweißen, Dichtungsbänder bzw. Abdeckbänder, Hochfrequenzschweißen oder Heizkeilschweißen.

Bei Kautschukbahnen erfolgt die Nahtverbindung durch Kontaktkleber, Dichtungsbänder bzw. Abdeckbänder oder Heißvulkanisierung (hot bonding). Haben Kautschukbahnen zum Zeitpunkt der Verarbeitung thermoplastische Eigenschaften, wird die Nahtverbindung sachgemäß durch Quellschweißen, Warmgasschweißen oder Heizkeilschweißen hergestellt.Grundsätzlich sind bei Kunststoffbahnen besonders die Verlegehinweise der Hersteller zu beachten.

Windsogsicherung

Die Sicherung von Dachabdichtungen und deren Schichtaufbau gegen Abheben durch Windlast kann durch Auflast, Verklebung und/oder mechanische Befestigung erfolgen. Zur Festlegung der Windlasten ist in Deutschland DIN 1055 Teil 4 zu berücksichtigen. Dabei ist für die Dachabdichtung ein Sicherheitsfaktor einzurechnen.

Flachdach Moosbildung, alle Fotos Hans Jürgen Krolkiewicz

Trapezblechdach

Im Industriebau findet man häufig Stahltrapezblechdächer. Deren Oberlagen werden mit Metallschrauben am Blech fixiert. Bei der Überprüfung sollten unbedingt die Metallschrauben kontrolliert werden. Denn häufig kommt es durch Korrosion an den Schrauben bzw. an der Durchdringung des Trapezbleches (Schraubloch) zur Rostbildung. Ursache kann eine nicht geeignete Schraube oder die Beschädigung des Trapezbleches beim Neubau sein. Im Lochbereich ist dann der Korrosionsschutz am Blech beschädigt. Regenwasser oder Kondensatbildung in der Wärmedämmung führen hier schnell zur Korrosion von Schraube und Trapezblech. Im Einzelfall kann es zur Auswechslung ganzer Trapezbleche führen, oft genügt es, die Schrauben auszuwechseln.

Schrauben auswechseln

Fazit

Die in jüngster Zeit durch Baumängel verursachten Schäden weisen in ganz Europa auf die Vernachlässigung der Kontrollpflicht durch den Bauherren bzw. Betreiber hin. In diesem Zusammenhang ist es sträflicher Leichtsinn, wenn besonders im kommunalen Bereich aus wirtschaftlichen Gründen notwendige Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen verschoben werden. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann wir die nächsten spektakulären Einstürze von Gebäuden, Hallendächern oder Brückenkonstruktionen zu melden haben.

Hans Jürgen Krolkiewicz,
berat. Ing. BDB, Sachverständiger

Literatur:
Regelwerk des Deutschen Dachdeckerhandwerk, ZVDH, Köln
Der Instandhaltungsplaner, ISBN 978-3-448-08794-9, Krolkiewicz
Energiekosten für Gebäude senken, ISBN 978-3-448-09352-0, Krolkiewicz

Varana wünscht sich sauberes
Wasser.
Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
www.deswos.de

Gebäude und Umfeld

Dieter-J. Mehlhorn: Grundrissatlas Wohnungsbau. Spezial. Lösungen und Projektbeispiele für schwierige Grundstücke, besondere Lagen.

Eine systematisierte Sammlung hunderter Zeichnungen auf 371 Seiten als Beispiele, wie man selbst die schwierigsten Grundstücke qualitativ hochwertig bebauen kann. Bauwerk-Verlag, 79,00 Euro.

Dieter-J. Mehlhorn: Grundrissatlas Wohnungsbau. Spezial. Lösungen und Projektbeispiele für schwierige Grundstücke, besondere Lagen. Erweiterung, Umnutzung, Aufstockung.
372 Seiten, mit zahlreichen Abbildungen, Grundrissen und Zeichnungen. Format 22,5 x 29,7 cm, kartoniert, 2. umfangreich erweiterte und überarbeitete Auflage.
Bauwerk Verlag GmbH, Berlin 2009. ISBN 978-3-89932-185-2, 79,00 Euro

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

Ein Indikator für nachhaltige Stadtentwicklung ist der sparsame Verbrauch von Boden, ein weiterer die Reduzierung von Verkehr. In allen Städten gibt es erhebliche innerstädtische Flächenreserven, die unter anderem auch deshalb nicht genutzt werden, weil ihre Bebauung schwieriger ist als in den typischen Erweiterungsgebieten oder ganz einfach, weil Eigentümer oder Bauherrn, Investoren und Wohnungsunternehmen sich eine qualitative und damit auch wirtschaftliche Bebauung kaum vorstellen können.

In diesem Buch werden, strukturiert durch eine Typisierung von innerstädtischen Flächendispositionen, zahlreiche Beispiele aus Deutschland und dem Ausland wie kaum nutzbar erscheinende Restflächen bebaut werden könnten, vorgestellt. Dabei werden qualitative Aspekte wie Belichtung, Belüftung, Ausblick und Lärmschutz berücksichtigt. Die vorgestellten Beispiele können denjenigen, die diese ökonomische Nische in den Städten nutzen wollen, viele Anregungen geben.

Aus dem Inhalt

- Wohnen auf schwierig zu bebauenden Grundstücken (an der Ecke, in der Lücke, auf Restflächen)
- Wohnen in ungünstiger Lage (Verkehrslärm, Besonnung, Ausblick)
- Wohnen über anderen Nutzungen (auf dem Dach von Geschäftshäusern, über Erschließungsanlagen)
- Wohnen in Extremsituationen (als Teil von Lärmschutzwällen, innerhalb von Brückenbauwerken)
- Wohnen in vorgegebenem Volumen (Umnutzung von Kasernen, Wassertürmen, Kläranlagen, Fabriken usw.)

zur Bestellung ...

Führung und Kommunikation

Finkenwärder Hoffnung und Airbus: Finkenwerder Kunstpreis 2009 für Maler Daniel Richter

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft Finkenwärder Hoffnung vergibt alle zwei Jahre gemeinsam mit Airbus Deutschland und dem Kulturkreis Finkenwerder den Finkenwerder Kunstpreis. In diesem Jahr erhielt ihn der bekannte Maler Daniel Richter – ein eigenwilliger Künstler, der es vom Hausbesetzer in der Hamburger Hafenstraße zum Hausbesitzer gebracht hat, ein Unruhestifter, der Paranoia, Punk und Pop in seinem Werk vereint. Er erhielt den mit 20.000 Euro dotierten Preis im Airbus-Werk Finkenwerder und wurde anschließend mit einer Werkschau in dem Hamburger Kunsthaus geehrt. Was bewegt eine Baugenossenschaft, zu deren Kernaufgaben nicht die Verleihung von Kunstpreisen gehört, einen solchen Preis zu verleihen?

Der Finkenwerder Kunstpreis wurde 1999 vom Kulturkreis Finkenwerder ins Leben gerufen. Ohne Sponsoren hätte der Kulturkreis einen solchen Preis, der weit über Finkenwerder und Hamburg hinaus an Bedeutung gewonnen hat, nicht stiften können. Erst als man Airbus und die Baugenossenschaft Finkenwärder Hoffnung für das Projekt begeisterte, waren die finanziellen Mittel vorhanden, einen Preis zu stiften, der mehr sein wollte als ein Anerkennungspreis für Künstler aus der Region. Das Airbus-Werk ist für den im Süden Hamburgs gelegenen Stadtteil Finkenwerder ein bedeutender Arbeitgeber. Die Finkenwärder Hoffnung gehört seit 1923 zu den Säulen der Wohnungswirtschaft in der Region. 2007 zählte sie 2661 Mitglieder und verfügte über einen Wohnungsbestand von 2084 Wohnungen im Süderelbe-Gebiet. Nördlich der Elbe ist die Finkenwärder Hoffnung nicht vertreten. Die Bilanzsumme erreicht einen Betrag von über 77 Millionen Euro.

Nach der Preisverleihung stellte man sich dem Fotografen:Von links: Peter Voss, Vorstand der Baugenossenschaft Finkenwärder Hoffnung E.G., Adolf Fick, Vorsitzender des Kulturkreises Finkenwerder E.V. , Dr. Gerald Weber, Vorsitzender der Geschäftsführung von Airbus in Deutschland , Prof. Dr. Karin von Welck, Senatorin für Kultur, Sport und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg , Daniel Richter
Foto Airbus/M. Lindner

Von Kunst am Bau zum Kunstpreis

„Wir haben immer schon Kunst am Bau gefördert, so dass es uns nicht schwer fiel, uns als Sponsor für diesen Kunstpreis zur Verfügung zu stellen“, sagt Vorstandsvorsitzender Peter Voss. Die Kunst am Bau nimmt im jährlichen Geschäftsbericht der Baugenossenschaft einen, wenn auch kleinen, so doch unübersehbaren Raum ein. Kunst bringe Leben und Sinnlichkeit in die Stadt und gehöre zum genossenschaftlichen Leben, heißt es da. „Sie macht es möglich, dass jeder zwanglos er selbst sein kann und dabei gleichzeitig mit anderen verbunden ist. Für unsere Baugenossenschaft ist die Auseinandersetzung mit Kunst eine wesentliche Bereicherung des Alltags.“

Vertrauen ins Urteil der Jury

Bedeutender Kunstpreis

Die Zusage an den Kulturkreis fiel der Genossenschaft umso leichter, als von Anfang an unumstritten war, dass es sich um einen überregionalen Preis handeln würde. Vor Daniel Richter erhielten ihn Almut Heise, George Rickey, Neo Rauch und Candida Höfer. Nominiert und bestimmt werden die Künstler von einer unabhängigen Jury, die von dem Kuratorium des Kulturpreises, dem der ehemalige Erste Bürgermeister Henning Voscherau vorsitzt und in dem neben Airbus auch die Finkenwärder Hoffnung vertreten ist, eingesetzt wird. „Wir vertrauen dem Urteil der Jury", sagt Peter Voss. Das Vertrauen ist gerechtfertigt. Der Finkenwärder Kulturpreis hat sich, nicht zuletzt wegen des Preisgeldes von 20.000 Euro, zu einem der bedeutendsten Kunstpreise in Deutschland entwickelt. Er zählt zu den höchstdotierten in Europa.

Airbus unterstützt den Preis als Hauptsponsor mit 40.000 Euro, die Finkenwärder Hoffnung mit 10.000 Euro. Davon werden 20.000 Euro als Preisgeld ausgeschüttet, mit dem Rest wird unter anderem eine Ausstellung organisiert, in der das Schaffen des Preisträgers gewürdigt wird, ein Ausstellungskatalog finanziert und der sonstige organisatorische Aufwand bestritten.

Zustimmung und Ablehnung hielten sich die Waage

Kein Sponsor, aber Mäzen

Unter den Mitgliedern der Finkenwärder Hoffnung war dieses Engagement der Genossenschaft zunächst nicht unumstritten. „Zustimmung und Ablehnung hielten sich die Waage", erinnert sich Voss. Die Kritiker seien jedoch schnell verstummt, schließlich sei die Summe von 10.000 Euro eine überschaubare Größe. „Wir geben alleine für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes drei Millionen Euro im Jahr aus." Außerdem sei die Baugenossenschaft durch ihre Beteiligung am Kulturkreis deutschlandweit bekannt geworden. Wenn über die Preisverleihung in den Medien berichtet würde, werde sie genannt, freut sich Voss. In ihrem Geschäftsbericht und auf ihrer Homepage macht die Finkenwärder Hoffnung allerdings kein großes Aufheben um den Finkenwerder Kunstpreis. Hier hält sie es so, wie alteingesessene Hamburger Kaufleute es ihr vorgelebt haben. Sie versteht sich weniger als Sponsor, der seine Wohltaten vermarktet, sondern als Mäzen, der im Stillen um den guten Sinn seines Tuns weiß.

Holmer Stahnke

www.fwheg.de

Die Wohnungswirtschaft im Internet

→ Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.

→ 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.

→ Mystery Shopping": Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet" wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan".

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Führung und Kommunikation

RA Kristian Friedenhagen: Schadensersatz nach unterlassenen Schönheitsreparaturen

Im Mietrecht gilt der Grundsatz: Wenn der Mieter bei Vertragsende das Mietobjekt schadhaft und verwohnt zurückgibt, kann der Vermieter unter Umständen Schadensersatz verlangen. Hierbei muss der Vermieter aber die Formalien beachten, wie das Kammergericht Berlin festgestellt hat. Lesen Sie was Wohnungswirtschaft-heute-Autor RA Kristian Friedenhagen dazu schreibt.

Zieht ein Mieter aus, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen, muss der Vermieter ihm grundsätzlich eine Nachfrist setzen, bevor er Schadensersatz verlangen darf. Die Nachfristsetzung ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter ausdrücklich die Ausführung von Schönheitsreparaturen abgelehnt hat oder die Mieträume in einem völlig verwohnten, katastrophalen und abgewirtschafteten Zustand zurücklässt. Kammergericht (Berlin), Beschluss vom 09.06.2008 – 12 U 183/07

Grundsätzlich Nachfrist setzen

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

Was war geschehen?

Ein Mieter kündigt fristgerecht seinen Mietvertrag. Der Mieter zieht aus, ohne Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Vermieter lässt daraufhin die Schönheitsreparaturen durchführen, ohne dem Mieter zuvor eine Frist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen zu setzen, und verlangt vom Mieter Ersatz der Kosten. Sowohl das Landgericht Berlin als auch das Kammergericht weisen die Klage des Vermieters auf Kostenersatz ab.

Aus rechtlicher Sicht

Vermieter und Hausverwaltungen müssen in Fällen unterlassener Schönheitsreparaturen unbedingt die Formalien beachten. In der Regel enthalten Mietverträge eine so genannte Schönheitsreparaturklausel, nach welcher der Mieter die Schönheitsreparaturen während der Vertragslaufzeit ausführt. Das Kammergericht hat die Fälligkeit der Schönheitsreparaturen in einem Urteil vom 28.04.2008 (Az. 8 U 154/07) wie folgt festgehalten: „Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen fällig, wenn die Dekoration verbraucht bzw. abgenutzt ist, sich die Räume in einem mangelhaften, das heißt nicht mehr zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden."

Chance für Mieter

Gibt der Mieter nun die Räume in einem solchen Zustand an den Vermieter zurück, so verletzt er zwar seine vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Der Vermieter darf aber trotzdem erst Schadensersatz vom Mieter verlangen, wenn er dem Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen eine Nachfrist gesetzt hat und diese Frist abgelaufen ist. Mit anderen Worten: Der Mieter soll vom Vermieter noch einmal eine Chance bekommen, die Arbeiten selbst durchzuführen oder von einem eigenen Handwerker durchführen zu lassen.

Versäumt der Vermieter eine Nachfristsetzung und führt die Arbeiten gleich selbst aus, kann er nur im Ausnahmefall verlangen seine Kosten zu ersetzen, etwa bei einer so genannten „ernsthaften und endgültigen Erfüllungsverweigerung" des Mieters. Erklärt der Mieter ausdrücklich und nachweislich „Ich werde keine Schönheitsreparaturen ausführen.", kann von einer „Erfüllungsverweigerung" ausgegangen werden. Wenn der Mieter die Mieträume aber ohne ausdrückliche Verweigerung unrenoviert zurückgibt, wird die Sache schwieriger.

Gründe des Gerichts

Das Kammergericht bestätigt zunächst die Grundregel: Führt der Mieter am Vertragsende die fälligen Schönheitsreparaturen nicht aus, dann muss der Vermieter ihn zur Ausführung der Arbeiten auffordern und ihm eine Nachfrist setzen.

Der Vermieter hatte dies versäumt und berief sich nun darauf, dass der Mieter durch die völlig unrenovierte Rückgabe unmissverständlich zum Ausdruck gebracht habe, dass er jegliche Arbeiten ablehne. Das Kammergericht führt hierzu aus, eine „Erfüllungsverweigerung" könne nur dann im Auszug des Mieters liegen, wenn dieser ohne jegliche Renovierungsarbeiten ausziehe, obwohl das Mietobjekt „offensichtlich völlig verwohnt und in einem abgewirtschafteten, katastrophalen Zustand ist". Die Anforderungen an diese Feststellung dürften sehr hoch sein. Entsprechend bezweifelt das Kammergericht im vorliegenden Fall einen ausreichend „katastrophalen Zustand". Im Ergebnis weist das Kammergericht die Klage des Vermieters ab.

Praxishinweis

Der Fall zeigt erneut auf, dass Vermieter und Hausverwaltungen die Pflicht zur Nachfristsetzung unbedingt beachten müssen. Auch in Fällen eines besonders schlechten Rückgabezustands des Mietobjekts sollte dem Mieter eine Nachfrist gesetzt werden, bevor der Vermieter selbst Arbeiten beauftragt. Falls der Vermieter die Nachfristsetzung aber einmal versäumt hat, sollte er prüfen, ob er einen völlig verwohnten und katastrophalen Zustand der Räume bei der Rückgabe nachweisen kann, um auch ohne Nachfristsetzung Schadensersatz verlangen zu können.

RA Kristian Friedenhagen

www.breiholdt-voscherau.de

„Auf den Punkt gebracht"

Die Ergebnisse des MarketingScan+ haben uns deutlich gezeigt, in welchen Marketingbereichen wir schon gut aufgestellt sind und wo wir uns noch weiter verbessern können.

Wilfried Moll, Prokurist Wohnungswirtschaft, GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Der **MarketingScan+** schafft Transparenz: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken sowie Verbesserungspotenziale auf. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493 -0 an oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von: pestel INSTITUT

STOLPUNDFRIENDS seit 1989
Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Führung und Kommunikation

Dr Mark von Wietersheim, Claus-Jürgen Korbion: Die neue HOAI. Die Reform der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure

Die neue HOAI ist ab September 2009 lieferbar. Alle Informationen, Erläuterungen und Arbeitshilfen zur neuen Honorarabrechnung. Haufe-Verlag. 39,80 Euro

Das Buch bietet alle Informationen, Erläuterungen und Arbeitshilfen zur neuen Honorarabrechnung. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure wird grundlegend reformiert. Geplant ist sowohl die drastische Absenkung der Tafelendwerte als auch die Einschränkung des Geltungsbereichs der HOAI auf die so genannten geistig schöpferischen Leistungen.

Fotos Haufe-Verlag

Inhalte

- Praxisorientierte Kommentierung der Neuregelungen
- Handlungsempfehlungen zur neuen Rechtslage
- Berechnungsbeispiele und Gestaltungsmöglichkeiten
- Chancen und Risiken der Neuregelungen
- Checklisten zur neuen Abrechnung, Formulare
- Gegenüberstellung alte/neue HOAI
- Dazu auf CD alle notwendigen Arbeitshilfen
  - Praxisbezogene Empfehlungen für die neue Honorarvereinbarung
  - Checklisten zur neuen Abrechnung
  - Aktuelle Musterabrechnungen und Architektenverträge

Über den Herausgeber:
Dr Mark von Wietersheim, Claus-Jürgen Korbion: Die neue HOAI. Die Reform der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure
ca. 200 Seiten, 1. Auflage 2008, erscheint am 23. September 2009 in der Reihe Haufe aktuell, Kunststoffeinband
Rudolf Haufe Verlag, Freiburg im Breisgau, ISBN 978-3-448-09059-8, 39,80 Euro

zur Bestellung ...

Haufe

Personalentwicklung

Ranking: Studenten wählen die beste Hochschule der Immobilienwirtschaft

Studenten immobilienwirtschaftlicher Studiengänge haben auf Initiative der Immobilien Zeitung ihre Hochschulen bewertet. Die Universität Regensburg geht als Sieger aus der umfassenden Befragung hervor. Auf Platz 2 folgen gleichauf die HTW Berlin und die HfWU Nürtingen-Geislingen. In einzelnen Kategorien konnten auch Hochschulen an Standorten wie Darmstadt, Leipzig, Mainz, Münster und Stuttgart Spitzenplätze erreichen.

HfWU Nürtingen-Geislingen
Foto HfWU

Die Hochschulen mit insgesamt mehr als 120 Studiengängen waren anhand von sieben Kategorien mit Schulnoten von 1 bis 6 zu bewerten. Neben dem Studium insgesamt waren dies die Studieninhalte, der Praxisbezug, Aufbau und Organisation des Studiums, Kompetenz der Professoren, die Ausstattung und der Hochschulstandort. Gefragt waren die Studenten immobilienwirtschaftlicher Studienfächer in den letzten vier Semestern. 573 angehende Nachwuchskräfte beteiligten sich an der Umfrage, die die Immobilien Zeitung im Rahmen der von ihr initiierten Joboffensive für die Immobilienwirtschaft durchgeführt hat.

Mit Gesamtnoten von befriedigend bis sehr gut herrscht an den Bildungseinrichtungen insgesamt eine sehr hohe Zufriedenheit. Besonders überzeugend wirkt das Angebot der Uni Regensburg. Hier kann seit dem vergangenen Wintersemester ein Bachelorabschluss in BWL oder VWL mit Vertiefungsrichtung Immobilienwirtschaft noch durch einen immobilienspezifischen Master of Science ergänzt werden. „Das ist eine Tiefe und Breite, die mit den früheren Diplomstudiengängen nicht erreicht werden konnte“, freut sich Prof. Dr. Wolfgang Schäfers vom Lehrstuhl für Immobilienmanagement. Besonders gelobt werden hier die Studieninhalte und die Professoren.

An der auf Platz 2 gewählten Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin steht schon seit 1996 das Fach BWL mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft auf dem Lehrplan. Mehrere hundert Absolventen zählt das Fach bereits, das inzwischen auf einen siebensemestrigen Bachelor-Studiengang umgestellt worden ist. Vor allen Dingen der Aufbau und die Organisation des Studiums wie auch der Praxisbezug sorgen für die gute Platzierung.

Notengleich und damit ebenfalls auf Platz 2 findet sich die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Seit 1998 gibt es dort den eigenständigen Diplom-Studiengang Immobilienwirtschaft, der heute ebenfalls als Bachelor-Studiengang angeboten wird. Hervorragende Bewertungen gab es hier nicht nur für den Praxisbezug, sondern auch für die Professoren selbst.Keine Hochschule oder Bildungseinrichtung konnte sich in allen sieben Kategorien einen Platz auf dem Treppchen sichern. Dort finden sich je nach Kategorie Vertreter aller Bildungsträger.

Sonja Smalian

Gesamtranking der Hochschulen

Studium insgesamt*
1. Universität Regensburg
2. HTW Berlin
2. HfWU Nürtingen-Geislingen

*Hierbei handelt es sich nicht um eine Bewertung, die sich aus den nachfolgenden Kategorien er gibt, sondern um eine eigenständige Einzelbewertung der Studenten.

Inhalte des Studiums
1. Universität Regensburg
2. TU Darmstadt
3. ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Praxisbezug
1. HfWU Nürtingen-Geislingen
2. Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart
2. HTW Berlin

Aufbau und Organisation
1. FH Mainz
2. HTW Berlin
3. Universität Regensburg

Professoren
1. HfWU Nürtingen-Geislingen
2. Universität Regensburg
3. TU Darmstadt

Ausstattung
1. HS Mittweida
2. BA Sachsen in Leipzig
3. HS Biberach

Hochschulstandort
1. Universität Leipzig
2. FH Mainz
3. FH Münster

Personalentwicklung

Immobilienwirtschaft bietet Karrierechancen: 28 Geprüfte Immobilien-Fachwirte erhielten IHK-Zertifikat

Den 28 erfolgreichen Absolventen des Studiengangs Geprüfte/r Immobilien-Fachwirt/in (IHK) der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden, stehen zahlreiche neue Berufsmöglichkeiten offen.

Wolfgang Sonnek, Leiter der Abteilung berufliche Bildung IHK Wiesbaden (links), und Manfred Bucksch, Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (vorn rechts) überreichten die Abschlusszertifikate.

Die Immobilienwirtschaft ist ein starkes Wirtschaftssegment und bietet eine weite Auswahl an beruflichen Möglichkeiten: so unter anderem in Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Maklerunternehmen und bei Projektentwicklern.

Das berufliche Engagement der Absolventen wurde am 26. Juni 2009 mit der feierlichen Übergabe der IHK-Urkunde im Festsaal der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden durch Wolfgang Sonnek, Leiter der Abteilung berufliche Bildung IHK Wiesbaden, und Manfred Bucksch, Vorstand der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. gewürdigt. Bestanden haben: Stephan Baumert, Anja Bender, Sonia Boi, Andreas Ehrnsberger, Richard Fiedler, Anett Franke, Elisabeth Friedrich, Christiane Gernhardt, Peter Hartmann, David Haßler, Sven Henn, Jessica Jane Hoffmann, Carina Kerz, Jana Kolthoff, Malte Kruse, Ralph Kühne, Marlen Lehmann, Jessica Luther, Melanie Mastalirsch, Fabian Metzdorf, Ulrike Neumeier, Frank Rocker, Melanie Sacherer, Sandra Schneider, Jan Michel Schneider, Matthias Schreiber, Miranda Schur und Alexander Solar.

540 Unterrichtsstunden an Wochenenden

In drei Semestern, in rund 540 Unterrichtsstunden an den Wochenenden, eigneten sich die frisch gebackenen Immobilienfachwirte bei der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (SFA) in Wiesbaden fundiertes Sach- und Fachwissen in der Immobilienwirtschaft an. Manfred Bucksch, Vorstand der SFA, verwies auf die zunehmende Bedeutung professioneller Qualifikation als entscheidendem Erfolgsfaktor für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft. Der intensive berufsbegleitende Studiengang umfasst grundlegende Qualifikationen für die Immobilienwirtschaft wie Rechnungswe-

sen, Recht, Technik und Steuern. Er bereitet auf qualifizierte Aufgaben auf der Ebene des mittleren Managements in der Immobilienwirtschaft vor.

Hedda Werner M.A.

E-mail:
hedda.werner@sfa-immo.de

Die SFA, Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., mit Sitz in Wiesbaden ist langjähriger und anerkannter Bildungsanbieter für die Immobilienwirtschaft. Das Bildungsangebot der SFA baut systematisch und modulartig aufeinander auf. Interessenten haben die Möglichkeit, sich gezielt vom Quereinstieg über spezielles Know-how bis zum Fachhochschulstudium zu qualifizieren. Neben einem umfassenden Angebot an Tagesseminaren bietet die SFA modulartig aufeinander aufgebaute Studiengänge. Diese sind berufsbegleitend konzipiert und optimieren praxisorientiert und zielgerichtet Karrierechancen in der Immobilienwirtschaft.

Der nächste Immobilienfachwirt Studiengang beginnt am 18. September 2009. Nähere Information erteilt die Geschäftsstelle der Südwestdeutschen Fachakademie in Wiesbaden unter der Telefonnummer 0611/37 97 56, per E-Mail info@sfa-immo.de oder www.sfa-immo.de.

Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft
Telefon 06136/99 410 48
www.sfa-immo.de

Personalentwicklung

EBZ verabschiedet 381 Absolventen des Berufskollegs

Am 26. Juni hat das Europäisches Bildungszentrum (EBZ) der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Rahmen einer Festveranstaltung 381 Berufschülern zum Abschluss ihrer Ausbildung gratuliert. Beim direkt anschließenden traditionellen Campusfest feierten die Absolventen gemeinsam mit ihren Gästen den Start ins Berufsleben.

Hubert Scharlau, Vorsitzender des EBZ Förderverein zeichnete Kerstin Oeldemann, Lucia Pitronaci und Daniel Krause für die beste Bochum-Prüfung aus. Foto EBZ

Mit viel Engagement haben sich die 381 jungen Leute in den vergangenen drei Jahren ihren Abschluss als Immobilienkaufleute erarbeitet. Sie sind der erster Jahrgang, der vollständig nach dem in 2006 novellierten Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet wurden. Das Besondere an ihrer Ausbildung ist, dass neben dem komplexen Fachwissen auch verstärkt kommunikative Fähigkeiten im Vordergrund stehen. Der Abschluss bescheinigt den neuen Immobilienkaufleuten ebenso, dass sie „Vermietungsgespräche gestalten, Konflikte mit Mietern ausräumen, Verkaufsgespräche führen und immobilienwirtschaftliche Projekte im Team entwickeln können“, so Schulleiterin Annegret Buch.

Gute Aussichten trotz Wirtschaftskrise

Nun beginnt für die Absolventen der Weg ins Berufsleben, wo sie ihr erworbenes Know-how anwenden können. Der überwiegende Teil der Absolventen wird von seinen Ausbildungsbetrieben übernommen. „Es gab schon Zeiten, in denen die Zukunftsprognosen rosiger waren. Wir können die aktuelle Wirtschaftskrise leider auch an einem Tag wie heute nicht ausblenden“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, in seiner Rede. Doch machte er dem Nachwuchs Mut. „Der Bedarf an qualifizierten Fachkräften wird nach unseren Prognosen weiter steigen. Die Unternehmen suchen ungeachtet von allen Krisenszenarien gut ausgebildete Fachkräfte. Wenn Sie also zu denen gehören, die von ihrem Ausbildungsbetrieb nicht übernommen werden können, machen Sie sich keine Sorgen. Die Branche braucht Sie!“

Die Ehrung der Besten

Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender der Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen und Vorsitzender des EBZ Fördervereins Aus- und Fortbildung, übernahm die Ehrung der Jahrgangsbesten und die Auszeichnung der Schüler mit herausragenden Leistungen in der Bochum-Prüfung. Diese ist ein wichtiger Pluspunkt für den Lebenslauf der Immobilienkaufleute und ein hilfreiches Instrument zur Überprüfung des Wissensstandes vor der IHK-Abschlussprüfung. Durch ihre hohen Anforderungen gilt die interne Prüfung

als guter Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit eines Bewerbers und ist bereits nach wenigen Jahren zu einem Muss geworden.

Ausgezeichnet für die beste Bochum-Prüfung wurden Kerstin Oeldemann (RENA Hausverwaltung GmbH, Haltern), Lucia Pitronaci (Deutschen Annington GmbH, Bochum) und Daniel Krause (VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum). Für die besten Schulleistungen mit der Note 1,0 wurden geehrt: Linda Olschowka (Allbau GmbH, Essen), Maike Rothweiler (Allbau GmbH, Essen), Hendrik Sander (Gem. Spar- u. Bauverein Friemersheim e.G., Duisburg), Lucia Pitronaci (Deutsche Annington GmbH, Bochum), Philip Rother (Deutsche Annington GmbH, Bochum) und Katrin Stronzik (C.J. Dietz Grundbesitzverwaltung und -verwertung, Köln).

Auch die 18 Fachschüler, die erfolgreich mit dem Staatlich geprüften Betriebswirt, Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit, abgeschlossen haben, wurden geehrt. Pia Esser erhielt für das beste Abschlusszeugnis ebenfalls einen Preis. Nachdem der offizielle Teil beendet war, begann für die Anwesenden in ausgelassener Stimmung das Campusfest, bei dem auch in diesem Jahr mehr als 500 Gäste bis tief in die Nacht feierten. Das traditionelle Fest hat sich in den vergangenen Jahren zu einem inoffiziellen Branchentreff etabliert, bei dem sich neben Ausbildern auch Ehemalige unter das Publikum mischen.

Mona Emamzadeh

Das EBZ ging aus dem 1957 gegründeten Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Ratingen-Hösel hervor und ist mit 56.000 Teilnehmertagen im Jahr die größte immobilienwirtschaftliche Bildungseinrichtung in Europa. Zum Angebot des EBZ gehören eine private Berufs- und Fachschule, Fernunterricht, Lehrgänge, Seminare und Tagungen zu aktuellen Themen für Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienbranche sowie berufsbegleitende Studiengänge an der EBZ Business School.

„Hier geht was!“

„Dank eines integrierten Marketingkonzeptes und mittels Anheben der Wohnungsstandards, passender Werbung, kontinuierlichem Training der Mitarbeiter sowie konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategien konnten wir den vermietbaren Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 senken und gleichzeitig die Fluktuation reduzieren. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich von Anfang an für uns bezahlt gemacht.“

AUFBAU GEMEINSCHAFT

Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer
Aufbaugemeinschaft Espelkamp

www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS • seit 1989
• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Personalentwicklung

5. Sommerakademie für den Führungsnachwuchs der Wohnungswirtschaft, Auszeichnung der besten Immobilien-Ökonomen 2008

Nachwuchsführungskräfte auf die Zukunft vorbereiten – diesem Ziel stellte sich die Julius-Brecht-Sommerakademie bereits zum fünften Mal in Bochum. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die vier besten Immobilien-Ökonomen des Jahres 2008 ausgezeichnet.

Die Preisträger v.l.n.r.: Klaus Gudzent, Martin Gebler, Julia Rothhaupt, Thorben Harlichs, Lutz Freitag, Foto EBZ

Vom 2. bis 5 Juli veranstalteten das EBZ und der GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilien bereits zum fünften Mal gemeinsam die Julius Brecht Sommerakademie. Persönlichkeiten aus der Wohnungswirtschaft und Branchenexperten diskutierten mit 49 ausgesuchten Nachwuchs-Führungskräften über die Zukunft der Wohnungswirtschaft. Im Mittelpunkt stand das Thema Finanzierung von Wohnungsunternehmen – der Weg zwischen Tradition und Innovation.

Auszeichnung

Besonderes Highlight war die Auszeichnung als beste Immobilienökonomen für vier der jungen Nachwuchskräfte. „Ich gratuliere den vier Preisträgern/innen Julia Rothaupt, Klaus Gudzent, Thorben Harlichs und Martin Gebler für ihre hervorragenden Gesamtleistungen“, so Lutz Freitag. Er unterstrich darüber hinaus, dass jeder der Preisträger über eine der bestehenden Ausbildungsakademien für den Preis gemeldet wurden. „Das zeigt das durchgängig hohe Niveau der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung und untermauert das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung.“ Die Bedeutung der Aus-, Fort- und Weiterbildung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unterstrich auch Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ: „Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Unternehmen. Aus- und Weiterbildung sind deshalb nicht Kosten, sondern wichtige Zukunftsinvestitionen.“

Die Preisträger/innen

Thorben Harlichs (Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg) ausgezeichnet durch das EBZ – Thema der Studienarbeit: Einsatzmöglichkeiten des Mystery Shoppings zur Optimierung von Vermietungsprozessen.

Julia Rothhaupt (Degewo, Berlin), ausgezeichnet durch BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin. Thema der Studienarbeit: Ausarbeitung einer zielgruppenorientierten Marketingstrategie für die Wohnungswirtschaft und deren Implementierung im Unternehmen zur Aufwertung eines Problemgebietes am Beispiel des Wohnungsunternehmens degewo im Quartier Brunnenvierel.

Klaus Gudzent (Aurelis Real Estate GmbH & Co KG, Eschborn) ausgezeichnet durch die SFA – Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. Thema der Studienarbeit: Projektentwicklung – Dienstleistung für Wohnungsgenossenschaften.

Martin Gebler (Wohnungsbau Ludwigsburg) ausgezeichnet durch AWI – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH. Thema der Studienarbeit: Stadtrendite. Der (Mehr-)Wert eines kommunalen Unternehmens

Abwechselungsreiches Wochenende

Die Sommerakademie hat sich zum Ziel gesetzt, Nachwuchsführungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten. „Wir freuen uns sehr, dass nun bereits zum fünften Mal viele junge Führungsnachwuchskräfte aus der Immobilienwirtschaft hier beim EBZ spannende und aktuelle Vorträge hören und darüber diskutieren, in Workshops arbeiten und ihre Erfahrungen austauschen können“, ergänzte Lutz Freitag. Als Gastredner konnten die Veranstalter namhafte Branchengrößen gewinnen: Ingeborg Esser (GdW Mitglied der Geschäftsführung) erläuterte die Wirtschaftlichkeit energetischer Investitionen. Dr. Kurt Becker (Collineo Asset Management GmbH, Head Of Economic And Credit) gab Einblicke in die Finanzmarktkrise und ihre Auswirkungen auf Kapitalmärkte und Realwirtschaft. Dagmar Reiß-Fechter (Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland) und Dr. Thomas Zeilinger (Persönlichkeit und Ethik) gingen in ihrem Vortrag auf die Frage „Ethik in der Wohnungswirtschaft – Notnagel in der Zeiten der Krise oder Fundament für persönlichen und unternehmerischen Erfolg“ ein.

Zwischen diesen und anderen Vorträgen hatten die Teilnehmer bei Workshops und Diskussionsrunden immer wieder die Gelegenheit, sich mit den Experten auszutauschen. Führungskräfte zu fördern und die Netzwerkbildung unter ihnen zu fördern ist die Idee, die hinter der Julius Brecht Sommerakademie steckt. Deshalb gehörten auch zwanglose und gemeinsame Freizeitaktivitäten zum Programm. Den Samstag starteten die Teilnehmer zum Beispiel mit Wake-Up-Yoga und beendeten ihn nach einem spannenden Beachvolleyspiel mit einem gemeinsamen Abendessen.

Mona Emamzadeh

Das EBZ ging aus dem 1957 gegründeten Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Ratingen-Hösel hervor und ist mit 56.000 Teilnehmertagen im Jahr die größte immobilienwirtschaftliche Bildungseinrichtung in Europa. Zum Angebot des EBZ gehören eine private Berufs- und Fachschule, Fernunterricht, Lehrgänge, Seminare und Tagungen zu aktuellen Themen für Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienbranche sowie berufsbegleitende Studiengänge an der EBZ Business School.

Imelda formt ihre

Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

www.deswos.de

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Investment und Rendite

Immobilienleasing: die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft, Teil 4

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 Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute dieses Instrument

Die aktuellen Herausforderungen der institutionellen Wohnungswirtschaft liegen neben der klassischen Bestandsverwaltung insbesondere

- im Abbau des bestehenden Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus
- in der Schaffung von zeitgemäßem und dauerhaft vermietbaren Wohnraum
- in der Finanzierung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Baumanagementgesellschaften

Insbesondere kleine (bis 2.000 Wohnungen) und mittlere (ab 2.000 bis 5.000 Wohnungen) Wohnungsunternehmen, unabhängig von der Rechtsform, verfügen oftmals weder über das für große Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erforderliche Know-how und/oder über die erforderlichen eigenen Kapazitäten. Dies stellt die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen, zu deren Bewältigung der Einsatz externer Dienstleister sinnvoll sein kann. Hierfür bieten sich u. a. auch Immobilien-Leasing-Unternehmen und deren Baumanagementgesellschaften als kompetente und zuverlässige Partner an. Die hieraus abzuleitenden Aufgabenstellungen für das Immobilien-Leasing-Unternehmen sind insbesondere:

§ Beratung/Entscheidungshilfe für das Wohnungsunternehmen in der Phase der Investitionsplanung
§ Begleitung des Wohnungsunternehmens während der bautechnischen Planungs- und Realisierungsphase
§ Begleitung des Wohnungsunternehmens bei der Finanzierungsbeschaffung im Wege der Strukturierung der jeweiligen 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 4.500 Wohneinheiten. Davon befinden sich rund 2.000 Wohneinheiten in geschlossenen Siedlungen der 50er Jahre, die in den vergangenen Jahren bereits weitge-

hend saniert wurden. Weitere rund 1.000 Wohneinheiten befinden sich in geschlossenen Siedlungen der 60er Jahre. Diese Wohnungsbestände wurden in den vergangenen Jahren lediglich teilweise saniert. Daneben verfügt das Wohnungsunternehmen über rund. 1.000 Wohneinheiten aus den 70er Jahren, die zwischenzeitlich einen gewissen Instandhaltungsstau aufweisen.

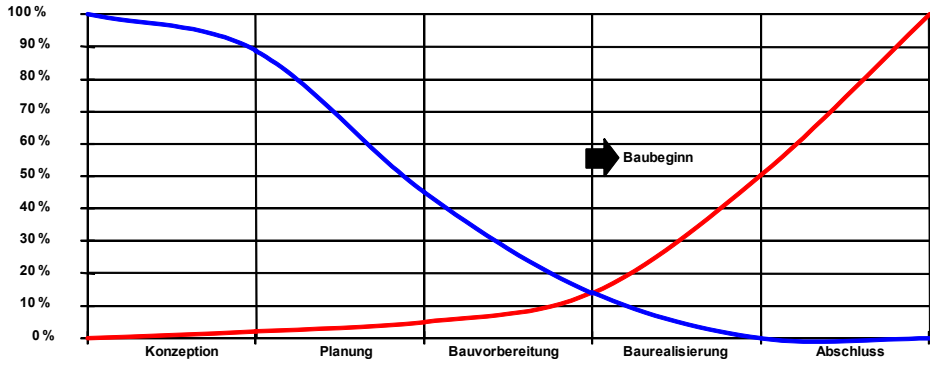
60er Jahresiedlung

Das Wohnungsunternehmen hat den Bilanzgewinn der Vorjahre zwischenzeitlich an den Gesellschafter ausgeschüttet und diese Ausschüttung teilweise durch Beleihung der Wohnungsbestände (insbesondere die Kernbestände) bei verschiedenen Banken fremdfinanziert. Aktuell zeigen sich in den unsanierten Wohnungsbeständen und den mit Instandhaltungsstau behafteten Wohnungsbeständen gewisse Vermietungsschwierigkeiten. Die Bauabteilung des Wohnungsunternehmens hat keine freien Kapazitäten zur Durchführung von Großinstandhaltungen und komplexen Modernisierungen im bewohnten Zustand.

Lösungsmöglichkeiten

Das zu betrachtende Wohnungsunternehmen beauftragt ein Immobilien-Leasing-Unternehmen und dessen Baumanagementgesellschaft mit der technischen Vorbereitung und Durchführung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen sowie der Umsetzung im Wege der Finanzierungsalternative Immobilienleasing.

Zunächst führt die Baumanagementgesellschaft für die betreffenden Wohnungsbestände eine Ist-Aufnahme der gesamten Bausubstanz durch. Ziel hierbei ist die anschließende Maßnahmendefinition und Erstellung geeigneter Planungsunterlagen. Dieser erste Schritt ist insbesondere in Bezug auf die Planbarkeit und Beeinflussbarkeit der später anfallenden Baukosten besonders wichtig. Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht in besonderem Maße die Beeinflussbarkeit der Baukosten in Abhängigkeit des Planungsfortschritts.



Kostenplanung und beeinflussbarkeit der Baukosten in Abhängigkeit des Planungsfortschritts

Entstehung der Baukosten
Einfluss auf die Baukosten

Sodann erfolgt eine erste Kostenkalkulation und Gesamtkostenermittlung (ggf. Kostenoptimierung durch Anpassung des Bausolls) als Grundlage für die Entscheidungsfindung der Gremien des Wohnungsunternehmens. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Unterfütterung der Kostenkalkulation durch verbindliche Bauangebote für alle relevanten Gewerke mit anschließender Verhandlung von Bauverträgen. Diese Aufgabe übernimmt die Baumanagementgesellschaft für das Wohnungsunternehmen und benennt nach Abschluss dieser Phase dem Wohnungsunternehmen einen verbindlichen Festpreis für die geplanten Maßnahmen.

Für die nachfolgend beschriebene Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Wege der Finanzierungsalternative Immobilien-Leasing übernimmt die Baumanagementgesellschaft als Generalübernehmer die gesamte Abwicklung sämtlicher Planungs- und Bau-

leistungen im Zuge der Gesamtmaßnahme und die Koordination der durch die Baumaßnahmen entstehenden Mieterbelange in den einzelnen Wohnungsbeständen.

Verkehrswert

Im Zuge der Umsetzung der Finanzierungsalternative Immobilienleasing errichtet das Immobilien-Leasing-Unternehmen zunächst eine so genannte Leasingobjektgesellschaft. Diese Leasingobjektgesellschaft erwirbt im ersten Schritt von dem Wohnungsunternehmen die betreffenden Wohnungsbestände (Altsubstanz) zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert. Hierdurch wird dem Wohnungsunternehmen Liquidität in Höhe des vereinbarten Kaufpreises zugeführt. Zudem können u. U. stille Reserven in Höhe der positiven Differenz zwischen Kaufpreis und Restbuchwert der betreffenden Wohnungsbestände bilanzwirksam für das Wohnungsunternehmen zur Stärkung des Eigenkapitals gehoben werden. Sodann werden die gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen definierten Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen zum Festpreis von der Baumanagementgesellschaft durchgeführt. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wird das Wohnungsunternehmen Leasingnehmer der Leasingobjektgesellschaft und behält die uneingeschränkte Nutzung dieser Wohnungsbestände. Zudem erhält das Wohnungsunternehmen am Ende der Laufzeit des Leasingvertrages ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht der Wohnungsbestände.

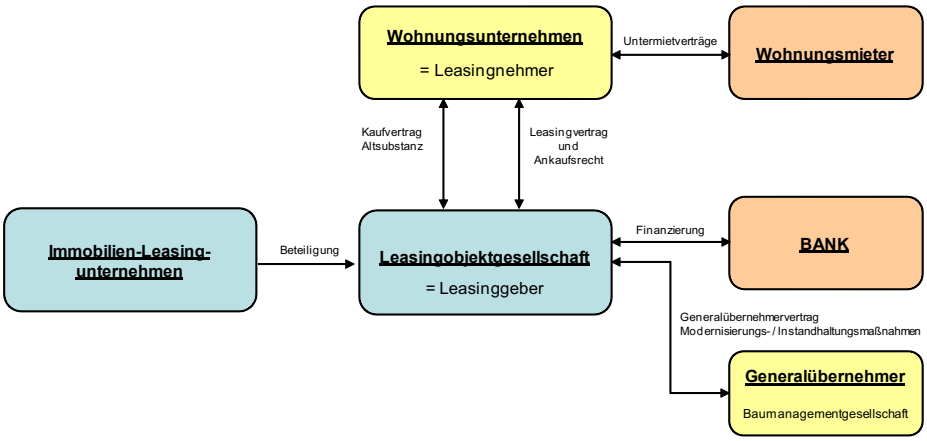


Schaubild Immobilienleasing

Zusammenfassung

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

- Durchführung der Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen zum Festpreis (Generalübernehmer Baumanagementgesellschaft)
- Transparentes Verfahren für die Verhandlung/Vergabe aller erforderlichen Gewerke
- Sicherstellung von Preis, Qualität und Termin für die Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen
- Einsatz von eigenen Ressourcen des Wohnungsunternehmens für die bauliche Realisierung der Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich
- 100-Prozent-Finanzierung der Modernisierung-/Instandhaltungsmaßnahmen unter der Überschrift „Bauen und Finanzieren aus einer Hand“
- Off-Balance-Finanzierung für Altsubstanz und Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen der betreffenden Wohnungsbeständ
- Schöpfung von Liquidität und Hebung von stillen Reserven durch den Verkauf der Altsubstanz an die Leasingobjektgesellschaft

- Unveränderte Nutzung der modernisierten/instand gesetzten Wohnungsbestände durch das Wohnungsunternehmen wie ein Eigentümer im Rahmen eines Leasingvertrages
- Vollständige Wertsteigerungschance für die modernisierten/instand gesetzten Wohnungsbestände verbleibt durch das Ankaufsrecht beim Wohnungsunternehmen

Das Immobilienleasing bietet auch im Zusammenhang der Modernisierung/Instandhaltung von Wohnungsbeständen häufig einen effizienten Weg zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation von Wohnungsunternehmen und stellt damit eine prüfenswerte Alternative zum klassischen Verkauf von Wohnungsbeständen an Investoren dar.

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

Eitel Kirchbach

Welche Möglichkeiten bestehen beim Erwerb von Wohnungsbeständen? Wir berichten in der nächsten Ausgabe ausführlich über Immobilienleasing im Zusammenhang mit der Erweiterung von Wohnungsbeständen.

Fünfzig 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

Vermarktung und Marketing

Gästewohnungen: Die Trendidee, in der nur Mitmacher urlauben können.

Das Urlaubsland Deutschland ist im Trend. Das stand in der Juli-Ausgabe von Wohnungswirtschaft heute. Über 5000 Mal haben die Leser diesen Artikel und die Wohnungsangebote als PDF heruntergeladen. Das Urlaubsland Deutschland liegt im Trend. Grund genug für uns, Dr. Martina Jakubzik, Vorstand der Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft, um ein Interview zu bitten. Sie ist die Initiatorin der Aktion an der jetzt schon 43 Wohnungsunternehmen teilnehmen. Übrigens: Übernachten dürfen nur Mieter oder Mitglieder der teilnehmenden Unternehmen – also machen Sie mit Ihrem Unternehmen mit!

Urlaub bei befreundeten Genossenschaften. Wie sind sie auf die Idee gekommen?
Dr. Martina Jakubzik: Wir organisierten schon seit einigen Jahren Tagesfahrten für unsere Genossenschaftsmitglieder. Diese Fahrten werden sehr gut angenommen, d. h. sobald wir eine neue Fahrt ankündigen, stehen unsere Mieter Schlange vor der Verwaltung, um sich anzumelden und die Busse sind immer voll.
Wir wussten also, dass es eine große Anzahl Reiselustiger unter unseren Mietern gibt. Und wir hatten gehört, dass es Projekte gibt, in denen Wohnungsunternehmen ihre Gästewohnungen zur Nutzung anbieten. Als wir uns diese Projekte näher ansahen, stellte sich jedoch schnell heraus, dass keines davon unseren Vorstellungen entsprach. Da wurden Gästewohnungen zusammen mit Ferienwohnungen kommerzieller Urlaubsvermittler angeboten, die Anzahl der beteiligten Unternehmen war zu gering, die Angebote waren ausschließlich über das Internet zugänglich oder die jährlichen Beiträge waren zu hoch. Was lag also näher, als ein eigenes Projekt, ganz nach unseren Wünschen, auf die Beine zu stellen?

Wie haben Sie ihre Mitstreiter gefunden?
Dr. Martina Jakubzik: Zuerst haben wir überlegt, wohin unsere Mieter gern verreisen würden. Dann haben wir recherchiert, ob es in diesen Orten Wohnungsunternehmen gibt, die über eine oder mehrere Gästewohnungen verfügen und die haben wir dann angerufen und unsere Idee präsentiert. Nach einem kurzen oder oft auch längeren Telefonat waren die meisten Vorstände oder Geschäftsführer von dem Projekt überzeugt. Im Anschluss erhielten Sie eine Projektbeschreibung und ein Beispiel für eine gestaltete Katalogseite. Wer wollte, hat dann die Teilnahmeerklärung unterschrieben.

Auch ein Kurzurlaub an einem verlängerten Wochenende lohnt sich. Hier können Sie Urlaub machen: Hamburg, Bielefeld, Witten, Kassel, Braunschweig, Hannover, Velbert, Celle, Wilhelmshaven, Oberhausen, Dortmund, Hattingen, Wolfsburg, Lemgo/Bad Salzuflen und Essen. Weitere Ziele sind: Schneeberg, Olbernhau, Zittau, Chemnitz, Gera, Radeberg, Erfurt, Weimar, Leipzig, Halle, Magdeburg, Jüterborg, Bad Saarow, Teltow bei Berlin, Berlin, Oranienburg, Eberswalde, Templin, Parchim, Schwerin, Neubrandenburg, Torgelow/Marlow, Güstrow, Bützow, Wismar, Usedom/Wolgast, Bergen auf Rügen.

Wer kann bei Ihnen eine Gästewohnung mieten, gibt es auch Zeitbeschränkungen?
Dr. Martina Jakubzik: Mieten können alle Mieter der Wohnungsunternehmen, die an dem Projekt beteiligt sind. Dies sind inzwischen 43 Unternehmen, vorwiegend Wohnungsgenossenschaften. Mieter anderer Unternehmen sind ausgeschlossen. Ihnen bleibt nur der Weg, den Vorstand ihrer Genossenschaft bzw. die Geschäftsführung ihres Wohnungsunternehmens zu einer Teilnahme zu motivieren.

Haben Sie für die Wohnungen Qualitätsvorgaben, bei Hotels gibt es Sterne?
Dr. Martina Jakubzik: Die Gästewohnungen sollten dem mittleren Standard einer Ferienwohnung entsprechen, d. h. die Gäste sollen sich dort selbst versorgen können. Kühlschrank, Kaffeemaschine und Geschirr gehören also zur Ausstattung.

Weitere Vorgaben gibt es nicht. Wichtig ist, dass die Ausstattung im Katalog genau beschrieben ist, damit der Gast weiß, was ihn erwartet. So berechnen einige Unternehmen eine Grundreinigung, andere setzen voraus, dass der Gast die Wohnung im gereinigten Zustand verlässt. Manchmal kann man Handtücher und ein Bettwäschepaket mieten, in den meisten Fällen muss man diese Dinge selbst mitbringen.

Für alle Gästewohnungen gilt, die Ausstattung hält dem Vergleich mit einer Ferienwohnung mühelos stand, der Gast hat oftmals viel mehr Platz als in einer Ferienwohnung oder in einem Hotel und der Preis ist wesentlich günstiger!

Nehmen sie noch weitere Genossenschaften als Vermieter auf?
Dr. Martina Jakubzik: Der aktuelle Katalog gilt bis Ende Mai 2010. Der neue Katalog erscheint also im Juni nächsten Jahres. Mit den Vorbereitungen beginnen wir Anfang 2010. Bis dahin können sich Wohnungsunternehmen bei uns melden, wenn sie mitmachen wollen. Sie erreichen mich telefonisch unter der Nummer (030) 477 556 90 oder per Mail unter info@neues-wohnen-genossenschaft.de.

Wo machen Sie in diesem Jahr Urlaub?
Dr. Martina Jakubzik: In jedem Fall in Deutschland, da hat mir unser Katalog viele interessante Urlaubsorte ins Bewusstsein gebracht.

Wie steht es mit ausländischen Genossenschaften (Österreich, Schweiz) würden sie auch gern mit ins Urlaubsboot holen?
Dr. Martina Jakubzik: Natürlich. Mit einer Teilnehmerzahl von 43 sind wir im zweiten Jahr des Projekts die Spitzenreiter im Vergleich mit ähnlichen Projekten. Das heißt jedoch nicht, dass das ganze nicht noch ausbaufähig ist.

Vielen Dank für das Interview.
Gerd Warda

Varana wünscht sich sauberes
Wasser.
Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
www.deswos.de

Vermarktung und Marketing

ImmoStudie 2009: Portale bleiben wichtigster Kanal für professionelle Vermarktung; große regionale Unterschiede bei Portalwahl und -bewertung

Immobilienportale werden zur professionellen Vermarktung von Immobilien werden am häufigsten genutzt, mit steigender Tendenz. So lautet eines der Kernergebnisse der ImmoStudie 2009 des Instituts für Wirtschaftsinformatik und Neue Medien an der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) erstellt von Prof. Dr. Thomas Hess und Dipl.-Kfm. Florian Mann. Immobilienscout24, Immonet.de und Immowelt sind führend. Gut 98 Prozent aller 1.308 befragten Immobilienunternehmen nutzen bereits Immobilienportale, davon über die Hälfte mindestens drei parallel.

Prof. Dr. Thomas Hess (rechts) ist Direktor des Instituts für Wirtschaftsinformatik und Neue Medien an der Fakultät für Betriebswirtschaft der Ludwig-Maximilians-Universität München, und Dipl.-Kfm. Florian Mann (links) ist wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am Institut für Wirtschaftsinformatik und Neue Medien an der Fakultät für Betriebswirtschaft der Ludwig-Maximilians-Universität München, Fotos Ludwig-Maximilians-Universität München

Vor dem Hintergrund der weiterhin zunehmenden Bedeutung des Internets für informationsintensive Branchen wie der Immobilienwirtschaft wurde die ImmoStudie in diesem Jahr zum zweiten Mal durchgeführt. Wie schon 2008, lagen die Schwerpunkte in der Messung der Bedeutung von Vermarktungskanälen wie Internet, Zeitungen oder Vermarktungsschildern für die professionelle Immobilienvermarktung – sowie im Vergleich der wichtigsten deutschen Immobilienportale, deren Erfolgsquoten, Effizienz sowie relative Kosten. Neu in der wissenschaftlichen Untersuchung ist 2009 erstmals der regionale Vermarktungseinsatz von Immobilienportalen.

Einige Kernergebnisse der ImmoStudie 2009

Immobilienportale sind der meistgenutzte und wichtigste Kanal zur professionellen Immobilienvermarktung und führen bei guter Effizienz zu den meisten Vertragsabschlüssen vor Vermittlerhomepages, Zeitungen und Vermarktungsschildern. Mehr als 98 Prozent aller professionellen Immobilienanbieter nutzen bereits Immobilienportale (2008 lag der Wert für die Nutzung noch bei 96,5 Prozent). Zeitungen werden mit 82,9 Prozent immer noch häufig genutzt, doch stehen bei diesem Medium aktuell hohe Kosten einem nur durchschnittlichen Vermarktungserfolg gegenüber. Neben der Betrachtung der reinen Nutzungsquoten wurde auch ein Ranking für die wichtigsten Immobilienportale abgefragt, bei dem die Immobilienunternehmen Punkte vergeben konnten. Immobilienscout24, Immonet.de und Immowelt gingen daraus als die drei führenden Portale in Deutschland hervor. Die Nutzungs- und Weiterempfehlungsraten für Immobilienportale variieren regional stark. Bei der Nutzungsquote kristallisierte sich unter allen Befragten Immobilienscout24 mit 84,1 Prozent als führend, Immonet.de mit 73,9 Prozent als Nummer 2 und Immowelt mit 64,1 Prozent als drittes wichtiges Portal in Deutschland heraus. Immobilienscout24 führt zwar das Portalranking an, unterliegt aber beim Effizienzvergleich aufgrund höchster Preise. Insgesamt zeigte sich, dass Immonet.de und Immowelt hinsichtlich der Ausgaben je Inserat in allen Regionen deutlich günstiger sind als Immobilienscout24. Im Bereich Crossmedia, der Kombination von Online- und Zeitungsanzeige, bleibt Immonet.de eindeutig der führende Anbieter in Deutschland.

zur ImmoStudie 2009 ...

Trotz Rezession keine großen Korrekturen bei den Ausgaben für Immobilienportale

Der Blick auf die Parallelnutzung von Immobilienportalen zeigt, dass die „Ein-Portal-Strategie“ längst ein Auslaufmodell ist: Über 56 Prozent der innerhalb der ImmoStudie 2009 befragten Immobilienanbieter nutzen mindestens drei Portale parallel. Erfreulich wie überraschend: Trotz allgemeiner Rezession planen die Befragten keine großen Korrekturen bei der Anzahl der Angebote und der Ausgaben für Immobilienportale.

Die Teilnehmer der ImmoStudie sind professionelle/gewerbliche Immobilienanbieter in Deutschland. 13.800 Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft wurden zur Teilnahme aufgerufen, wovon 1.523 Unternehmen teilnahmen und 1.308 in die Stichprobe einflossen. Die Ergebnisse wurden über eine standardisierte Online-Umfrage generiert, die zwischen dem 26. März und dem 20. April 2009 erreichbar war.

Prof. Dr. Thomas Hess
Dipl.-Kfm. Florian Mann

www.wim.bwl.lmu.de
www.immostudie.de

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser
von **Wohnungswirtschaft-*heute***
wenn nicht, dann melden Sie sich
heute an . . .

Anmeldung

Städte als Partner

Hamburg Wilhelmsburg: Rückbau, Umbau und Neubauten für 78 Mio. Euro. Das Weltquartier wird erneuert

Rückbau, Umbau und Neubauten bis 2013 im Wilhelmsburger Weltquartier(IBA-Projekt). 750 Wohnungen in acht Bauabschnitten, der erste ist fast fertig gestellt. Ein Vorbildprojekt der Hamburger Saga GWG für 78 Millionen Euro

Der Saga GWG Vorstand und Geschäftsführung von links: Dr. Thomas Krebs, Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Michael Sachs

„SAGA GWG setzt mit der baulichen Entwicklung ihrer Wohnungen im Weltquartier konsequent die Quartiers- und Stadtteilentwicklung in Wilhelmsburg fort. Die IBA hat mit der Formulierung ihrer Exzellenzkriterien für das Weltquartier interessante Anregungen gegeben, die künftig bei weiteren Maßnahmen beachtet werden." erklärt Willi Hoppenstedt, Vorstand SAGA GWG. Der erste Bauabschnitt mit den Gebäuden Weimarer Straße 106 bis 120 (nur gerade Nummern) sowie Rotenhäuser Straße 69 ist planmäßig in der Phase der Fertigstellung. Die betroffenen Mieter hatten zuvor mit großer Mehrheit den geplanten Gebäudeverbesserungen zugestimmt. Acht weitere Bauabschnitte werden bis zur endgültigen Fertigstellung des Weltquartiers 2013 folgen.

Weltquartier von SAGA GWG; im südlichen Reiherstiegviertel im Verlauf der Weimarer Straße wohnen in 812 SAGA GWG Wohnungen rund 1.700 Menschen aus mehr als 30 Herkunftsländern. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Haushalte mit Jugendlichen unter 18 Jahren, nämlich 29 Prozent. Zum Vergleich: Anteil der Haushalte mit Jugendlichen unter 18 Jahren bei SAGA GWG 20 Prozent, in ganz Hamburg 16 Prozent.

Modernisierungen und Erneuerungen bis 2013

U. a. werden energetische Verbesserungen und Erneurungen an Fassaden, Fenstern, Dächern, Heizungsanlagen durchgeführt. Mit angesetzten Balkonen und Wintergärten werden die Wohnflächen erweitert. Grundrisse werden verändert und Wohnungen zusammengelegt, um größere und familiengerechte Einheiten zu schaffen. Einzelne Gebäude werden abgebrochen und neue Häuser gebaut. Die Außenbereiche werden komplett umgestaltet. Insgesamt öffnet sich das Viertel und wird mit neuen Wegenetzen durchlässiger und grüner. Von den Arbeiten sind 750 Wohnungen (von 812 insgesamt im Quartier) betroffen. Davon wird voraussichtlich ein Drittel abgebrochen. Die gleiche Anzahl wird voraussichtlich neu gebaut, teils auf zusätzlichen Flächen. Am Ende wird es im Weltquartier nach 2013 in etwa genauso viele Wohnungen geben wie heute – allerdings in top-modernem Zustand, mit mehr Wohnfläche, günstig in der Miete und auf die Kundenansprüche der kommenden Jahrzehnte ausgerichtet.

zur Wohnung als Video ...
zum Geschäftsbericht 2008 ...

Die Investitionen belaufen sich auf ca. 78 Mio. Euro

Im Rahmen der Einweihung einer ersten Hinweistafel (Stele) zum IBA-Projekt Weltquartier, dem umfangreichen Modernisierungsvorhaben von SAGA GWG im Quartier Weimarer Straße, informiert sich die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk, gemeinsam mit IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg und SAGA GWG Vorstand Willi Hoppenstedt am 4. Juni vor Ort über den Stand der Arbeiten. Links SAGA GWG Vorstand Michael Sachs

Die modernisierten Wohnungen werden bedarfsgerecht unterschiedlich groß sein: von 1 ½ Zimmern ab 40 m² bis zu 4 Zimmer mit 90 m². Hamburgs Durchschnittsmiete laut letztem Mietenspiegel von 2007 beträgt 6,53 Euro netto kalt (ohne Betriebskosten) pro m². Heute liegen die Mieten im Weltquartier im unmodernisierten Bestand durchschnittlich bei 5,12 Euro netto kalt. Die Wohnungen, die zurzeit modernisiert werden, werden nach der Modernisierung 5,65 Euro netto kalt pro m² kosten. Diese günstigen Mieten sind öffentlich gefördert. Wohnungen, die im kommenden Jahr in die geförderte Modernisierung genommen werden, werden anschließend mit 5,70 Euro netto kalt vermietet. Durch die energetischen Verbesserungen werden sich die Heizkostenanteile gegenüber heute spürbar um durchschnittlich 40 Cent pro m² verringern – abhängig vom Heizverhalten. Das bedeutet: Durchschnittlich steigt die Nettokaltmiete um 50 (58!) Cent pro m² und gleichzeitig sinken die Heizkosten um 40 Cent pro m²!

Durch die Modernisierungen im Weltquartier wird der Energieverbrauch um rund 30 Prozent gesenkt. Sollten die Energiepreise weiter steigen, wird der Einspareffekt gegenüber heute noch größer. Die CO2-Emissionen werden durch die Modernisierung ebenfalls um rund 30 Prozent oder jährlich 350 Tonnen CO2 gesenkt, wenn mit Gas geheizt wird. Bei Heizversorgung aus dem geplanten Energiebunker würde die CO2 Einsparung noch mal deutlich größer. Für die Planung der zukunftsorientierten Umgestaltung des Viertels hat ein ungewöhnlich aufwändiger und innovativer Ideenfindungsprozess mit breit angelegter Bewohnerbeteiligung stattgefunden. IBA und SAGA führten 2007 eine interkulturelle Planungswerkstatt durch. Bei vielen Aktionen mit den Mietern wurden die Wünsche und Ansprüche an den heutigen Heimatbegriff reflektiert, öffentlich diskutiert und mit Fotowänden und anderen Medien dokumentiert. Damit konnten in der konkreten Projekt- und Gebäudeplanung die Wünsche und Bedürfnisse der ethnisch unterschiedlichen Bewohnergruppen berücksichtigt werden. Hieraus entstand auch der Begriff Weltquartier. Flankierend werden im Rahmen des Schulmodernisierungsprogramms Hamburg Süd von der SAGA GWG Tochter GWG Gewerbe auf der Elbinsel zehn Schulstandorte bis 2012 komplett überarbeitet, modernisiert und teils neu errichtet.

Carl Mario Spitzmüller

Der Konzern hat sich seit 1999 im Hinblick auf Stabilität und Ertrag positiv entwickelt. An Haushaltsbeiträgen leistete SAGA GWG in den letzten drei Jahren jeweils 100 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote stieg auf heute 24,2 Prozent (SAGA GWG, konsolidiert 2008) von 9,1 Prozent (SAGA) und 14,8 (GWG) 1999. Die Cashflows steigen von damals 58,8 Mio. Euro (SAGA) und 20,3 Mio. Euro (GWG) auf heute 201,7 Mio. Euro (SAGA GWG, konsolidiert 2008). Der Konzern vermietet 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte und leistet erhebliche Beiträge zur Quartiersentwicklungen und zur Stadtqualität und somit zur Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg. Der städtische Konzern verfolgt eine ausgewogene Wachstumsstrategie für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Diese Balance zwischen wirtschaftlichem Erfolg und sozialer Verantwortung stabilisiert Hamburgs Nachbarschaften und ist Voraussetzung für den Erfolg als Vermieter und Bestandshalter.

Städte als Partner

Hamburg BDS: Großzügiges, familiengerechtes Quartier in Poppenbüttel

54 Wohnungen und vier Stadthäuser – Licht durchflutet, bezahlbar, Energie sparend, stadtnah und dennoch in grüner Umgebung – das ist das Resultat des neuesten wohnungsbaulichen Engagements der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS). Entstanden ist das Projekt auf Basis der Hamburger Wohnungsbauoffensive I, in deren Rahmen der Senat für 1.000 Wohneinheiten städtische Flächen zu vergünstigten Bedingungen abgegeben hat.

Dr. Stephan Hugo Winters, Staatsrat für den Bereich Stadtentwicklung, Bau, Wohnen und Verkehr: „Das Projekt Poppenbütteler Berg baut seinen Erfolg auf die gute Kooperation zwischen Politik und Wirtschaft, hier insbesondere auf die enge Zusammenarbeit mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Die Wohnungsbauoffensive 2 ist auf den Weg gebracht. Zudem sind Zielvereinbarungen mit den Bezirken getroffen worden, die ein Baurecht für 4.200 Wohnungen noch in diesem Jahr vorsehen. Wichtig ist uns, dass in Zukunft für die Vergabe städtischer Grundstücke auch das Konzept und die Rahmenbedingungen berücksichtigt werden und nicht das Höchstgebot. Das verbessert die Voraussetzungen für wohnungspolitische, städtebauliche und energetische Qualität."

Ausgezeichnete Wohnqualität

Besonders prägend sind die jedem Haus zugeordneten eigenen Eingangsbereiche und Mietergärten sowie die bis zu zweigeschossigen Einschnitte an den Gebäudeecken. Die helle Ziegelfassade und die bodentiefen Fensterflächen schaffen eine freundliche, Licht durchflutete Wohnatmosphäre. Unterstützt wird dieser offene Charakter durch die großzügig gestalteten Freiflächen auf der Hofseite, die für alle Generationen einen eigenen Freizeitwert bieten. Neben den größeren Erdgeschosswohnungen mit Gartennutzung ermöglichen die individuell geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen die unterschiedlichsten Wohnstile. Alle Wohnungen und die Tiefgarage sind mit einem Aufzug zu erreichen. Hinzu kommt der umfassende Hausverwalterservice der Genossenschaft.

In der gesamten Anlage wird ausschließlich 3-Scheiben-Isolierverglasung verbaut

Über die BDS
Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS) engagiert sich bereits seit über 85 Jahren für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, hat über 6.300 Mitglieder und bewirtschaftet 4.828 Wohnungen und 21 Gewerbeobjekte. Sie bietet ihren Mitgliedern in 21 Stadtteilen Hamburgs attraktive Wohnungen sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in den grünen Randbezirken.
www.bds-hamburg.de

Diese Ausstattung kann sich sehen lassen

In der gesamten Anlage wird ausschließlich 3-Scheiben-Isolierverglasung verbaut. Alle Erdgeschosswohnungen sind mit Rollläden ausgestattet. In allen Wohnräumen wird hochwertiges Eichenparkett verlegt, die Fußböden in Küche und Bad werden mit geschmackvollen Fliesen ausgestattet. Zur Einbauküche gehört ein Herd mit Cerankochfeld und Umluftbackofen. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Im Badezimmer befinden sich zusätzlich komfortable Handtuchwärmekörper. Alle Wohnräume sind für vielfältige Multimedia Anwendungen mit Breitbandkabel- und Telefonanschluss ausgestattet. Das neue Wohnquartier liegt ganz in der Nähe des Alsterlaufs und der Naturschutzgebiete Hainisch-Iland und Trillup. Nur wenige 100 Meter entfernt gibt es eine Kindertagesstätte, ein Gymnasium, Sportclubs, einen Wochenmarkt und das Alstertal Einkaufszentrum – Bus und S-Bahn sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad. Zur Einbauküche gehört ein Herd mit Cerankochfeld und Umluftbackofen. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

Strahlender Sonnenschein beim Richtfest am Poppenbüttler Berg

8,50 Euro netto Kaltmiete pro Quadratmeter

Die Größe der Wohnungen und Stadthäuser beträgt 58 bis 136 Quadratmeter und die Miete 8,50 Euro netto kalt pro m². Durch die energiesparende Bauweise wird ein maximaler Verbrauch von 40 Kilowatt pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr erreicht. Zusätzlich werden 40 Prozent der benötigten Warmwasserenergie durch Solarthermieanlagen auf dem Dach erzeugt. Olaf Klie, Vorstandssprecher der BDS: „Die im 4-Liter-Standard erbauten 58 Wohnungen für Singles, Paare und Familien sind alle barrierefrei zugänglich und bieten den zukünftigen Mietern durch großzügige Loggien und Dachterrassen ein hohes Maß an Wohnqualität."

Die großzügig gestalteten Freiflächen auf der Hofseite bieten für alle Generationen einen eigenen Freizeitwert, alle Fotos und Grafiken BDS

Thomas Zang

Städte als Partner

Appell an Kämmerer: Mit Augenmaß entscheiden. Kein Kapital absaugen, auch wenn Privatisierungsdruck wächst. München macht's vor!

Schuldenbremse, leere Haushaltskassen, steigende Ausgaben, da sind bei den Kämmerern die kommunalen Unternehmen auch gegen wirtschaftliche Vernunft als Geldquellen sehr beliebt. Ein Lichtblick: Die Stadt München verzichtet bei ihren Wohnungsunternehmen auf Dividendenzahlung. Was das bedeutet erklärt GWG-Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus in einem Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute-Redakteurin Kirstin Ruge.

GWG-Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Hans.-Otto Kraus, Foto: GWG

Schuldenbremse in die Verfassung? Für viele Bundesländer ist das nicht gerade eine gute Idee. Denn häufig ist es der letzte Rest Haushaltsautonomie, der es den Lokalpolitikern erlaubt, auf Mikroebene ausgleichen zu können, was auf Makroebene schief läuft. Und es läuft reichlich schief. Landauf, landab müssen Arbeitsplätze gerettet, gratis Kita-Plätze vorgehalten, der Nahverkehr und das Straßennetz erhalten werden – bei zeitgleichem Wegbrechen von Steuereinnahmen und steigenden Sozialausgaben. Das heißt mit anderen Worten: der Privatisierungsdruck auf die Stadtkämmerer wächst und wächst. Und das, obwohl man inzwischen weiß, dass Infrastrukturunternehmen und Wohnungsgesellschaften in privater Hand es, höflich formuliert, auch nicht besser können. Was also tun? Die Stadt München, seit jeher gegenüber einem leichtfertigen Verlassen historisch gewachsener Daseinsvorsorge kritisch eingestellt, geht eigene Wege. Als 100-prozentige Gesellschafterin des Wohnungskonzerns GWG belässt sie die Gewinne, die das Unternehmen erwirtschaftet, im Unternehmen. Dipl.- Ing. Architekt Hans-Otto Kraus, der technische Geschäftsführer des Konzerns, erläutert im Interview mit wohnungswirtschaft heute, was mit dem nicht abgesaugten Kapital gemacht werden soll.

Der Münchner Fernsehsender münchen.tv berichtete in seinem Magazin „Unser München" über den GWG Jahresabschluss am 10. Juni 2009.

der Klick zur Sendung ...

wohnungswirtschaft heute: Bereits zum Jahreswechsel 2008 hat die Alleineigentümerin des GWG-Konzerns, die Stadt München, auf die Ausschüttung ihrer Dividende verzichtet. Mussten Sie im Vorfeld viel Überzeugungsarbeit leisten?
Hans-Otto Kraus: Unsere Überzeugungsarbeit beschränkte sich auf die sachliche und transparente Darstellung der möglichen Erwirtschaftung von Dividenden und der wirtschaftlichen und finanziellen Konsequenzen der Dividendenzahlung für das Unternehmen und den Gesellschafter (100 Prozent Stadt) in Hinblick auf die wohnungspolitischen Aufgaben und Zielsetzungen. Auf dieser Basis haben Stadtverwaltung und Stadtrat entsprechende Beratungen geführt und Entscheidungen getroffen.

wohnungswirtschaft heute: Welchen Umfang hat der Ausschüttungsverzicht?
Hans-Otto Kraus: Im Laufe von zehn Jahren summiert sich der Ausschüttungsverzicht bei der GWG München auf cirka 58 Millionen Euro und ist auf zehn Jahre beschränkt.

wohnungswirtschaft heute: Landauf, landab heißt es, die Kassen der Städte seien leer. Haben Sie kein Mitleid mit dem Münchener Stadtkämmerer? Er könnte die Ausschüttung des GWG-Konzerns gewiss gebrauchen …
Hans-Otto Kraus: Mitleid habe ich mit den Bürgerinnen und Bürgern, die in München eine bezahlbare Wohnung suchen (müssen) und keine finden. Der Kämmerer war in die Entscheidung übrigens eingebunden.

wohnungswirtschaft heute: Haben Sie mit der Stadt Rahmenvereinbarungen getroffen, wie und wofür das Geld verwendet werden soll?
Hans-Otto Kraus: Ein wesentlicher Punkt bei der Stadtratsentscheidung war der Nachweis, was mit dem nicht ausgeschütteten Geld bewirkt werden kann. Deshalb gibt es einen Verwendungsplan, in dem die Möglichkeiten der Verwendung geregelt sind: so zum Beispiel der Bau von zusätzlichen Wohnungen, Ankauf von Wohnanlagen, zusätzliche ökologische Maßnahmen zur Energieeinsparung, CO2-Einsparung und zur Ressourcenschonung sowie nicht zuletzt sozial wirksame Maßnahmen. Diese Maßnahmen können alternativ oder in Kombination durchgeführt werden. Sie werden über ein Sonderkonto abgerechnet und dem Stadtrat regelmäßig berichtet.

wohnungswirtschaft heute: Vermuten Sie, dass das Beispiel München Schule macht?
Hans-Otto Kraus: Ich denke, dass die Landeshauptstadt München mit dieser Strategie ein deutliches Signal zur nachhaltigen lokalen Wohnungspolitik gibt und damit zumindest eine differenzierte Betrachtung zu den lokalen Möglichkeiten auslöst. Die Stadt München bekennt sich zu ihrer Verantwortung in einem angespannten Wohnungsmarkt. Auch in anderen Regionen Deutschlands können die Potentiale kommunaler Wohnungspolitik besser genutzt werden.

wohnungswirtschaft heute: Der aktuelle Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes weist den Süden der Republik als reiche Region aus. Ist die Landeshauptstadt Bayerns in einer so komfortablen Situation, dass nur sie sich einen solchen Schritt leisten kann?
Hans-Otto Kraus: Auch München hat Schulden abzutragen. Darüber hinaus musste der Oberbürgermeister kürzlich eine Haushaltssperre verordnen. Das zeigt, dass in jedem Falle der Haushalt mit Augenmaß gestaltet und gemanagt werden muss. Insofern stellt sich immer die Frage nach den Prioritäten und dem effektiven und zielführenden Einsatz der verfügbaren Mittel. München braucht dringend preiswerte Wohnungen. Zur Lösung dieses Problems sind in erster Linie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als direktes Instrument der Kommunalpolitik geeignet.

Vielen Dank für das Gespräch.
Kirstin Ruge

Daten und Fakten:

Unternehmen im Konzernverbund: GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (100-prozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München und Muttergesellschaft des Konzerns)
MGS Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (GWG München zu 94 Prozent beteiligt)

GWG Servicegesellschaft mbH (GWG München alleinige Gesellschafterin) Mietmanagementgesellschaft der GWG GmbH& Co. KG (GWG hält 100 Prozent der Kommanditanteile)

Bestand zum 31.12.2008. 25.913 (eigener Bestand, gepachteter und generalangemieteter Bestand, treuhänderisch verwaltet und fremd verwalteter Bestand)
548 Gewerbeeinheiten,
12.710 Garagen und Stellplätze

Bilanzsumme des Konzerns zum 31.12.2008: 1.076.346.236,48 Euro
Konzernjahresüberschuss zum 31.12.2008: 18.151.822,36 Euro
Mitarbeiter im Konzernverbund zum 31.12.2008: 379

www.gwg-muenchen.de

Städte als Partner

Hannover: Unternehmensbeteiligungen der Landeshauptstadt ziehen beachtliche Wertschöpfungen und Arbeitsplatzeffekte nach sich

Unternehmen in öffentlicher Hand, da rümpft so mancher schnell die Nase. Gefragt, welche Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte für die Region diese Unternehmen haben, hatte man allerdings nicht. Das ist jetzt anders. Die Politik in Niedersachsens Landeshauptstadt Hannover wollte es wissen und beauftragte Prof. Dr. Lothar Hübl und Dipl. Phys. Joey Schaffner vom Pestel Institut mit der Untersuchung.

Pestel-Vorstand Johannes Schaffner (Dipl.-Phys./ETH) (links) und Prof. Dr. Lothar Hübl
Foto Pestel-Institut

Als erste deutsche Großstadt hat Hannover die volkswirtschaftlichen Effekte, die von ihren Unternehmensbeteiligungen ausgehen, untersuchen lassen. Ziel war es, deren Bedeutung für Wertschöpfung und Beschäftigung in der Stadt zu ermitteln. In der Studie wurden folgende Beteiligungen und Eigenbetriebe berücksichtigt: Deutsche Messe AG, Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, Hannover Congress Centrum, Stadtentwässerung Hannover, Stadtwerke Hannover AG, Städtische Häfen Hannover und union-boden GmbH.

Methodischer Ansatz

Die volkswirtschaftlichen Effekte, die von den städtischen Beteiligungen ausgehen, lassen sich mit einer Input-Output-Analyse ermitteln. Eine schematische Darstellung des methodischen Ansatzes findet sich in der folgenden Abbildung. Die städtischen Beteiligungen erbringen Leistungen für ihre Kunden, beschäftigen Mitarbeiter und erwirtschaften deren Löhne und Gehälter. Darüber hinaus entrichten sie Steuern und Abgaben und führen entstandene Überschüsse an ihre Eigentümer ab. Außerdem benötigen sie selbst Vorleistungen und Investitionen, die von anderen Unternehmen bezogen werden. Zusammengenommen sind dies ihre direkten Effekte.

Lesen Sie dazu auch das Interview des GBH Hannover Chefs Dieter Cordes: Mit jährlich 30 Mio. Euro Investitionen sichern wir 2000 Arbeitsplätze

Gesamtwirtschaftliche Effekte – Modellansatz

Benötigte Vorleistungen und Investitionen führen bei den liefernden Unternehmen selbst wieder zu Vorleistungs- und Investitionsbezügen, zur Beschäftigung und Entlohnung von Mitarbeitern, zu Steuer- und Abgabenentrichtung und ggfs. zu Gewinnausschüttun-

zum Interview als Pdf ...

mit einer Input-Output-Analyse errechnet

gen. Die bei den Lieferanten und deren Zulieferern ausgelösten Wirkungen werden zu den indirekten Effekten zusammengefasst. Schließlich entstehen noch induzierte Effekte durch die Verausgabung der bei den städtischen Beteiligungen und ihren Lieferanten entstandenen Einkommen, Steuern, Abgaben und ausgeschütteten Gewinne, die wieder zu Nachfrage führen. Die direkten Effekte werden originär aus Unternehmensdaten erhoben, die indirekten und induzierten Effekte mit einer Input-Output-Analyse errechnet. Diese basiert auf der neuesten vom Statistischen Bundesamt erstellten Input-Output-Tabelle, in der die Lieferverflechtungen der in 71 Produktbereiche gegliederten Volkswirtschaft dargestellt werden. Diese Tabelle bildet die bundesdurchschnittlichen Verhältnisse ab. Eine Erfassung der Lieferanten der städtischen Beteiligungen nach ihrem Sitz und eine regionale Aufteilung der entstandenen Einkommen, Steuern, Abgaben und Gewinne nach dem Wohnsitz der Mitarbeiter bzw. dem Verteilungsschlüssel zwischen Bund, Ländern und Kommunen bei Steuern und Abgaben sowie dem Sitz der Anteilseigner, denen die Gewinne zufließen, ermöglicht eine regionale Zuordnung der ausgelösten Effekte. Zunächst werden die Effekte für jede einzelne Beteiligung ermittelt. Die wechselseitigen Lieferungen zwischen den Beteiligungen sind dann zu konsolidieren, um Doppelzählungen auszuschließen.

Direkte, indirekte und induzierte Effekte

1,13 Mrd. Euro

Bei den städtischen Beteiligungen selbst sind rund 6.000 vollzeitäquivalente Mitarbeiter beschäftigt, davon 4.800 in der Stadt Hannover, der Rest in Langenhagen (Flughafengesellschaft). Die städtischen Beteiligungen fragten im Jahr 2007 Vorleistungen und Investitionen in Höhe von 1,13 Mrd. Euro nach und erwirtschafteten eine Wertschöpfung (Einkommen, Steuern, Abgaben, Gewinn) von 0,55 Mrd. Euro, was zusammen einen Nachfrageimpuls von 1,68 Mrd. Euro ausmacht. Der direkte Nachfrageimpuls von 1,68 Mrd. Euro fällt zu gut 28 v. H. in der Stadt und zu knapp 43 v. H. in der Region Hannover (inkl. der Stadt) an. Klammert man die Bezüge der Stadtwerke von Erdgas und Kohle aus, die notwendigerweise von außerhalb der Stadt kommen, dann richten sich fast 40 v. H. des Nachfrageimpulses auf die Stadt. Neben der eigenen Wertschöpfung der Beteiligungsunternehmen wird durch die indirekten und induzierten Effekte eine zusätzliche Wertschöpfung von 0,41 Mrd. Euro in der Stadt ausgelöst. Außer den knapp 4.800 Beschäftigten der Beteiligungen in der Stadt werden noch zusätzlich knapp 8.500 Beschäftigungsverhältnisse in Hannover initiiert. Diese fallen insbesondere in den Bereichen unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handel, Gaststätten und Verpflegung sowie bei den sonstigen Dienstleistungen und im Bausektor an.

Zusätzliche Folgewirkungen

Für die Stadt Hannover entstehen durch die drei Beteiligungen noch Sondereffekte. So holen die Deutsche Messe AG und das HCC weitere Impulse nach Hannover, da deren Aussteller bzw. Veranstalter in ausgeprägtem Umfang Ausgaben für technische Dienstleistungen, Messebau, Catering u. a. vor Ort tätigen. Die Besucher der Messen und des HCC fragen ebenfalls Leistungen aus der Region nach, z. B. für Übernachtung, Verpflegung, Unterhaltung und Verkehr. Auch vom Flughafen werden deutliche Impulse in die Region geholt. Insgesamt sind auf dem Gelände in einem Luftverkehrs- und Logistik-Cluster 159 Betriebe tätig, die zusammen fast 8.000 vollzeitäquivalente Mitarbeiter beschäftigen und regionale Leistungen nachfragen. Berücksichtigt man die Ausgaben der

Besucher und Aussteller der Messen und des HCC in der Stadt sowie die regionale Nachfrage der auf dem Flughafengelände ansässigen Betriebe, so kommen noch einmal knapp 0,6 Mrd. Euro an Wertschöpfung in der Stadt hinzu. Die Zahl der durch die zusätzlichen Folgewirkungen ausgelösten Arbeitsplätze beläuft sich auf gut 14.900.

Gesamteffekte

28.000 Arbeitsplätze

Durch die städtischen Beteiligungen wird somit direkt, indirekt, induziert und durch weitere Folgewirkungen eine Gesamtwertschöpfung in der Stadt von rund 1,5 Mrd. Euro und eine Beschäftigung von gut 28.000 vollzeitäquivalenten Arbeitsplätzen bewirkt. Die Zusammensetzung der Beschäftigungseffekte für die Landeshauptstadt und die Region Hannover (inkl. Stadt Hannover) sind in der Tabelle wiedergegeben.

Beschäftigungseffekte in der Landeshauptstadt und Region Hannover

	Arbeitsplatzeffekte Stadt Hannover	Region Hannover
	Anzahl Beschäftigte	
direkt bei den städtischen Beteiligungen	4.761	5.972
indirekt und induziert durch die städtischen Beteiligungen	8.495	11.247
Zwischensumme städtische Beteiligungen	**13.256**	**17.219**
durch Ausgaben Veranstalter und Besucher (HCC)	943	1.179
durch Ausgaben Aussteller und Besucher (DMAG)	8.978	12.111
direkt bei den Unternehmen am Flughafen (ohne FHG)	-	6.758
indirekt und induziert durch den Flughafen (ohne FHG)	5.021	7.706
Zwischensumme zusätzliche Effekte	**14.942**	**27.754**
Insgesamt	**28.198**	**44.973**

Grafiken Pestel Institut

Der Anteil der städtischen Beteiligungen mit ihren Folgewirkungen liegt bei gut sechs Prozent der Gesamtwertschöpfung und gut sieben Prozent der gesamten Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt Hannover; sie sind damit ein bedeutender Bestandteil der städtischen Wirtschaft, strahlen darüber hinaus auch in die Region Hannover aus und stabilisieren den regionalen Arbeitsmarkt, was durch die Untersuchung für die Landeshauptstadt eindrucksvoll quantifiziert werden konnte.

Prof. Dr. Lothar Hübl
Dipl. Phys. Joey Schaffner

Anschriften der Autoren
Prof. Dr. Lothar Hübl, Büro Dres. Hübl, Erwinstr. 6, 30175 Hannover, Telefon 0511/815489, lotharhuebl@t-online.de
Dipl. Phys. (ETH) Joey Schaffner, Pestel Institut, Königstr. 50 A, 30175 Hannover, Telefon 0511/99094-0, schaffner@pestel-institut.de.

Städte als Partner

Beispiel Hessen: Städtebauförderung als herausragende politische Aufgabe, aber mit neuen Richtlinien

Seit Beginn der siebziger Jahre wurden bundesweit über 5.000 städtebauliche Maßnahmen gefördert. Jetzt wandelt sich die Förderung. Nachhaltige Stadtentwicklung ist das Stichwort. Monika Fontaine Kretschmer, Leiterin Städtebau der NH ProjektStadt, beschreibt die Entwicklung in Land Hessen.

Monika Fontaine Kretschmer, Foto NH ProjektStadt

Die Städtebauförderung als Instrument der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung hat sich bewährt: Seit Beginn der siebziger Jahre wurden bundesweit über 5.000 städtebauliche Maßnahmen gefördert. Anfangs standen vor allem Altstädte und gründerzeitliche Viertel im Mittelpunkt, denn für die wachsende Bevölkerung und Wirtschaft entstanden so neue Wohn- und Gewerbestandorte. Seit einiger Zeit jedoch beeinflusst der demografische, wirtschaftliche und soziale Wandel maßgeblich die Aufgaben der Städtebauförderung. Daher rücken besonders Großwohnsiedlungen, von Leerstand und Umstrukturierung betroffene Gewerbegebiete oder Wohnareale der fünfziger und sechziger Jahre in den Fokus. Parallel dazu gilt es, Zentren zu entwickeln und zu (re-)aktivieren.

Der Gesetzgeber reagierte auf die neuen Herausforderungen: Schon 2004 nahm er Stadtumbau, soziale Stadt und private Initiativen als Unterpunkte der Stadtentwicklung in das Baugesetzbuch auf. Auch das Land Hessen passte seine Städtebauförderung an: Statt der Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln (VVStBauF) gelten seit dem vergangenen Jahr die Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE). Sie berücksichtigen sowohl das Baugesetzbuch als auch die europäische Förderung der Stadtentwicklung. RiLiSE gelten daher für zahlreiche Programme: Stadtsanierung, soziale Stadt, Stadtumbau in Hessen, aktive Kernbereiche in Hessen und Förderung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung in Hessen (RWB-EFRE-Programm Hessen).

Bekenntnis zum Städtebau als politische Aufgabe

Entscheidend: Mit der Verabschiedung der RiLiSE bekennt sich das Land Hessen weiterhin zur Städtebauförderung als herausragende politische Aufgabe. Ziel ist jedoch nun nicht mehr allein die Erneuerung, sondern auch die nachhaltige Entwicklung im Städ-

Regionale Kooperationen fördern

tebau. Für Projekte innerhalb von Städten und Gemeinden gibt es daher neue Regeln: Aufgrund des demografischen Wandels konzentriert sich das Land auf die Innenentwicklung der Kommunen – und somit letztendlich die kontinuierliche Steigerung von Attraktivität. Neues Bauland auf der grünen Wiese zu gewinnen, entspricht längst nicht mehr politischen Zielen … Darüber hinaus verfolgt Hessen als bisher einziges Bundesland einen interkommunalen Ansatz im Städtebau: regionale Kooperationen sollen verstärkt gefördert werden. Wichtiges Förderthema bleibt die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Neu eingeführt wurde die Zwischennutzung, die auch für die bei einigen Stadtentwicklungsprojekten so wichtige Gestaltung von Freiflächen gilt.

Verschärfte Voraussetzungen

Das Procedere ist genau vorgeschrieben: Verbindlicher Schwerpunkt der RiLiSE ist ein Entwicklungskonzept. Dazu zählen Stadtentwicklungs- oder integrierte Handlungskonzepte. Diese Planung umfasst Ziele, Strategien und Einzelmaßnahmen für das betreffende Gebiet und legt die Zeiträume für die Durchführung genau fest. Förderverfahren werden so zwar stärker formalisiert, aber auch zwangsläufig zügiger abgewickelt – zumal eine Beschränkung auf zehn Jahre besteht. Erstmals werden auch Evaluation und Kontrolle verbindlich, ebenso die konsequente Ausrichtung an der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen. Daneben hat das Land die Themen Steuerung und Öffentlichkeitsarbeit explizit integriert und besonders gewichtet. Schließlich soll die Bevölkerung aktiv über die Prozesse informiert und auch integriert werden. Gleichzeitig wird der Kreis der Beteiligten, je nach Maßnahme, größer. Neu eingeführt wurde, dass nur noch Orte über 6.000 Einwohner – im Ausnahmefall ab 2000 Einwohnern – von der Städtebauförderung profitieren sollen. Positiv: Im Zuge der Novellierung können Fördermittel nach wie vor an Dritte gehen, so dass auch Privatpersonen und Investoren in den Genuss staatlicher Unterstützung kommen. Negativ: Die Förderung von Kosten für Grunderwerb durch die Kommunen ist erheblich eingeschränkt.

„Landesinitiative + Baukultur in Hessen“

Des Weiteren wurden Vorhaben, die auf der „Landesinitiative + Baukultur in Hessen“ beruhen, neu in den Förderkatalog aufgenommen. In Modellvorhaben des Programms Soziale Stadt sind auch nichtinvestive Projekte förderfähig – wie Bildung, Schule, Beschäftigung, lokale Ökonomie und nachbarschaftliches Zusammenleben.

Wann fließen welche Gelder?

Die staatliche Förderquote aus Bundes- und Landesmitteln beläuft sich auf zwei Drittel der förderfähigen Kosten. Je nach Leistungsfähigkeit der Antragsteller wird sie erhöht oder vermindert. Im Unterschied zu den bisherigen Verordnungen dürfen Fördermittel ausschließlich aufgrund von Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Deckung unrentierlicher Kosten eingesetzt werden. Auch der Auszahlungsmodus hat sich geändert. Während früher Vorauszahlungen an die Gemeinden geleistet wurden, müssen diese nun in Vorleistung gehen und zunächst selbst finanzieren. Landesgelder fließen erst, wenn fristgerecht Zwischenabrechnungen vorgelegt werden. Erstmalig können Gemeinden, die an den Programmen Soziale Stadt, Stadtumbau und Aktive Kernbereiche teilnehmen, für ihre Stadtentwicklung zusätzlich Mittel des EU-Programms RWB-EFRE erhalten. Die Förderung umfasst integrierte Handlungskonzepte sowie baulich-physische Projekte, wobei eine Selbstbeteiligung der Kommunen von mindestens 15 Prozent Voraussetzung ist. Beruhigend für alle Kommunen: Für noch unter der VVStBauF begonnene Maßnah-

men gelten für frühere Bewilligungen weiterhin die alten Regelungen. Einzelmaßnahmen, die bis 2007 durch EU-Mittel gefördert wurden, werden durch die RiLiSE nicht berührt. Im Übrigen haben die Gemeinden bei derartigen Überschneidungen genau zu beachten, welche Bewilligungsbedingungen beim Einsatz der Städtebaufördermittel gelten. Die umfassende Neuausrichtung der Städtebauförderung betrifft selbst die Bewilligungsstelle. Nicht mehr das Ministerium, sondern die LTH – Bank für Infrastruktur – ist für die Abwicklung der Städtebauförderung verantwortlich und bewilligende Stelle für alle Anträge.

Monika Fontaine Kretschmer,

Leiterin Städtebau der NH ProjektStadt
E-Mail: monika.fontaine@nh-projektstadt.de
www.nh-projektstadt.de

GFI Informatik

Branchenspezifische Lösungen für Kommunen und die Wohnungswirtschaft
Mobiles Prozessmanagement zur Kostenoptimierung

GFI Informatik Deutschland AG und CO. KG

Mobiles Facilitymanagement
Mobile Verkehrssicherung
Mobile Projektzeiterfassung

Die GFI Informatik ist Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner im Business Consulting, in der Konzeption, Entwicklung und Einführung moderner Informations- und Kommunikationssysteme. Unsere Mission ist es, unseren Kunden innovative und kostengünstige Lösungen und Beratungsleistungen in der Informationstechnologie anzubieten. Unser Mobility-Angebot reicht von der Ausstattung einzelner Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten (BlackBerry, iPhone, Windows Mobile etc.) bis zu komplexen, konzernumfassenden Lösungen. Dabei unterstützen wir Mailsysteme wie Lotus Notes, Novell und MS Exchange.

Städte als Partner

Vittorio Magnago Lampugnani, Thomas K. Keller, Benjamin Buser (Hrsg): Städtische Dichte

Kaum ein Begriff hat in der Geschichte der Stadt so unterschiedliche Bewertungen erfahren, wie jener der städtischen Dichte. Stand Dichte noch im 19. Jahrhundert synonym für enge und unhygienische Wohnverhältnisse, wurden später in ihr soziale und politische Unrast geortet. Heute steht Dichte für Vielfalt, Erlebnisfülle und Effizienz. Eine pointierte Diskussionsgrundlage für eine ökologisch nachhaltige und ökonomisch effiziente Weiterentwicklung der Stadt und ihres Umlandes. Erschienen im Verlag Neue Züricher Zeitung, Zürich 2007 für 42,00 Euro

Bei der Interpretation und Planung verschiedener städtebaulicher Situationen ist der Begriff der städtischen Dichte auch heute ein zentraler Aspekt. In den Debatten um die Organisation der Wissensgesellschaft im städtischen Raum gewinnt das Kreativ- und Wertschöpfungspotenzial der dichten, nutzungsgemischten Stadt zunehmend an Bedeutung. In planerischer Hinsicht erhofft man sich über eine intelligente Ausgestaltung der bestehenden Siedlungen mehr sozioökonomische Effizienz in den Stadt- und Agglomerationsräumen sowie eine erhöhte Nachhaltigkeit in der Infrastruktur- und Landschaftsgestaltung. Die Sammlung wissenschaftlicher Beiträge stellt wichtige Facetten der städtischen Dichte kompakt dar und verknüpft städtebauliche Fragestellungen mit soziologischen, baujuristischen sowie stadt- und regionalökonomischen Statements. Präsentiert wird eine pointierte Diskussionsgrundlage für eine ökologisch nachhaltige und ökonomisch effiziente Weiterentwicklung der Stadt und ihres Umlandes.

Vittorio Magnago Lampugnani, Thomas K. Keller, Benjamin Buser (Hrsg.): Städtische Dichte 175 Seiten, Grafiken, Diagramme, Tabellen und farbige Abbildungen, mit Fotografien von Nadja Tempest, Format 21.0 x 27.0 cm, Klappenbroschur Verlag Neue Züricher Zeitung, Zürich 2007, ISBN 978-3-03823-291-9, 42,00 Euro

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

Aus dem Inhalt

- Die Architektur der städtischen Dichte
- Phänomenologie und Struktur städtischer Dichte
- Die Wiederentdeckung des Städtischen in der Schweiz
- Urbanität und Dichte
- Nachfrage nach Urbanität
- Vom Nutzen der Nähe

Mit Beiträgen von: Vittorio Magnago Lampugnani, Hartmut Häußermann, Thomas K. Keller, Marco Salvi, Christian Schmid, Stephan Bieri, Hans Hagmann, Martin Hofer und Jörg Baumberger.

zur Bestellung ...

Unternehmen-Porträts

60 Jahre ÖSW Wien: Trendsetter für Baukultur

Medienberichte über innovative Wohnbauten enthalten oft das Kürzel ÖSW. Das habe mit dem Unternehmensziel zu tun, „alte Werte zu bewahren, neue Trends zu setzen und den Mensch in den Mittelpunkt zu stellen“, erklären die beiden Vorstände Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller im Gespräch mit Robert Koch.

Vorzeigebau: Wohnbau im Karee St. Marx; Foto Architekturbüro Prochazka

Biberhaufenweg und Pilotengasse: Diese beiden Siedlungen des ÖSW in der Donaustadt leiteten vor gut zwanzig Jahren einen Paradigmenwechsel im geförderten Wohnbau ein – architektonische Qualität wurde zu einem Kriterium mit Nachhaltigkeit.

Architekt Michael Pech erlebte dieses Umdenken Ende der 80er Jahre als Assistent am Institut für Städtebau der TU Wien gewissermaßen auf der anderen Seite: „Bei dem Projekt Biberhaufenweg handelte es sich um eine kleinere Anlage, bei der sich das Architektenteam Häuselmayer, Pruscha, Tesar und Wafler mit den Themen Platz, Gasse, Anger auseinandersetzte. Trotz der geringen Dimension wirkte die Wohnanlage so nachhaltig, dass es auch bei den Wohnbauten der Stadt Wien zu einer Qualitätssteigerung kam.“

Wohnbau-Vielfalt

Mit insgesamt 201 Wohnungen wirkte die Siedlung in der Pilotengasse im 22. Bezirk – geplant von den Architekten Steidle+Partner, Jacques Herzog & Pierre de Meuron sowie Adolf Krischanitz – eindrucksvoll. Entstanden in den Jahren 1989 bis 1992 signalisierten kräftig leuchtende Farben eine bislang in Wien unbekannte Wohnbau-Vielfalt. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungen summieren sich auf 21 Typen, ergänzt durch zwei Gemeinschaftshäuser.

Parallel dazu entstand die Wohnanlage an der Brunnerstraße 26-32 im 23. Bezirk. Architekt Helmut Richter bewältigte das Problem der Verkehrsemissionen an der stark befahrenen Ausfallstraße mit einer unkonventionellen Lösung: Durch eine 160 Meter lange und neun Meter hohe Glaswand wird die Erschließungszone transparent abgeschirmt. Dahinter verbergen sich 61 Mietwohnungen in vier Geschossen, alle mit großen Fenstern, Balkonen und Terrassen nach Westen zum ruhigen Garten orientiert.

Ruf als Vorreiter

„Diese drei Wohnbauten haben den Ruf des Österreichischen Siedlungswerks als architektonischem Vorreiter gefestigt“, erinnert sich Michael Pech, seit 1994 als Bereichsleiter Technik im Unternehmen, ab 1997 im Vorstand. „Aber wir haben auch in den letzten Jahren zahlreiche Innovationen auf den Wohnmarkt gebracht.“ Pech setzt bei Bauträger-Wettbewerben auf Kooperation mit engagierten ArchitektInnen, das Resultat sind „kostengünstige Wohnhäuser, die aufgrund ihrer optimierten Planung geringe Bau- und Folgekosten bei hoher Qualität bieten.“ „Projekte sind dann erfolgreich, wenn sie nicht nur Preise gewinnen, sondern auch die Bewohner zufrieden stellen“, ergänzt Wolfgang Wahlmüller. Deshalb sind Freiräume „bei unseren Projekten eine Vorgabe, die erfüllt sein muss.“ Der studierte Betriebswirt arbeitet seit 1997 beim ÖSW und kümmert sich nun um optimale Bewirtschaftung der Wohnanlagen. „Wir sind ein Dienstleister für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.“

Wahlmüller hat die Servicegesellschaft ÖSW GmbH, die umfassende Leistungen im Facility Management anbietet, aufgebaut. Das reicht von Reinigung und Gartenbetreuung bis zu Concierge-Diensten. „Um unsere Arbeit für das Haus kosteneffizient zu erbringen, sind im kaufmännischen Sektor laufend Vergleiche anzustellen.“ Unter ‚persönlichem FM‘ versteht Wahlmüller „direkte Ansprechpartner in unseren Häusern für Wünsche und Beschwerden der Bewohner.“ Er betrachtet es als „unsere Aufgabe, auch individuell die richtigen Schritte zu setzen.“

Die bunte Siedlung in der Pilotengasse; Foto Margherita Spiluttini

Nachhaltig Bauen

Üblicherweise stehen bei Neubauten die Errichtungskosten im Fokus – „genauso wichtig ist es, die Bewirtschaftungskosten im Griff zu haben“, betont Wolfgang Wahlmüller. „Wenn wir unsere Häuser ökologisch und energiesparend errichten, bedeutet das für die Bewohner niedrige Betriebs- und Energiekosten – und hilft gleichzeitig der Umwelt.“

„Billig bauen heißt oft teuer wohnen“, meint Michael Pech dazu. „Wir bauen die Immobilie nachhaltig, damit sie verantwortungsvoll betrieben wird.“ Deshalb beteiligte sich das ÖSW bei der Öko-Großbaustelle Thürnlhofgasse in Wien-Simmering, die unter dem Kürzel Rumba als neuer Standard für nachhaltige Baustellen-Abwicklung berühmt und preisgekrönt wurde.

Am Messecarree Nord entstehen Kurzzeit-Appartements hinter moderner Hülle
Foto Tillner&Willinger/Freimüller Söllinger/Zoomvp

Wohnanlagen ähnlicher Dimension gestaltete das Architekturbüro von Elsa Prochazka: 127 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption in einem auf Stützen ruhenden Komplex am Monte Laa, fertig gestellt im Frühjahr 2006. Ein weiteres Projekt befindet sich derzeit in Bau. Im Karree St. Marx, Teil einer Stadtentwicklung im 3. Bezirk, entstehen 118 Wohnungen. Bereits realisiert ist die von Prochazka gemeinsam mit Baumschlager-Eberle geplante Wohnanlage in der Attemsgasse.

„Wir sind eine der wenigen Gesellschaften, die den baukünstlerischen Aspekt im Firmenleitbild festgeschrieben haben", erklärt Michael Pech sein Engagement für die Baukultur. Das wirkt sich bei den Projekten – derzeit haben die ÖSW AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften allein in Wien 34 Projekte und knapp 2.000 Wohnungen in Bau bzw. in Bauvorbereitung – ebenso aus wie der Trend zu Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern. „Heute müssen bei der Planung eines Wohnprojektes neben sozialen auch wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt werden", sind sich Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller einig. „Wir vom ÖSW sorgen daher dafür, dass die Bewohner nicht nur optimale Wohn-, sondern auch bestmögliche Lebensbedingungen vorfinden."

Menschen prägen Unternehmen

Dipl.Ing. Michael Pech und Mag. Wolfgang Wahlmüller
Foto Miguel Dieterich

Spendengelder aus dem Verein Christliche Nothilfe ermöglichten 1949 die Gründung des Österreichischen Siedlungswerks. Sechzig Jahre später steht die ÖSW AG an der Spitze einer Firmengruppe, die 25 Unternehmen umfasst und rund 50.000 Wohnungen in Wien, Niederösterreich, Salzburg und Kärnten verwaltet. Für die Entwicklung zum „größten privaten gemeinnützigen Bauträger" legten drei Persönlichkeiten eine solide Basis: Geschäftsführer ab dem Jahre 1963 war *Dkfm. Dr. Alois Nussbaum. Der auch im gbv-Verband aktive Grandseigneur lenkte über Jahrzehnte hinweg einen Kurs der Kontinuität. Bereits ab 1976 sorgte Ingeborg Meier – die seit 1963 im Unternehmen tätig war – in der Geschäftsführung und nach Umgründung des ÖSW in eine Aktiengesellschaft im Vorstand für soziale Ausrichtung und sparsame Verwaltung. Darauf hat sie als stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates und durch ihre Präsenz im Firmensitz bis heute ein wachsames Auge. 25 Jahre hindurch prägte Dr. Leo Raffelsberger eine expansive Unternehmenspolitik, die Innovation und Baukultur promotete und der ÖSW mit dem Schlagwort Öko-Sozialer-Wohnbau definierte.

Seit Mitte des Jahres 2005 teilen sich Dipl. Ing. Michael Pech und Mag. Wolfgang Wahlmüller die Vorstandsagenden. Pech zeichnet für Projektentwicklung, Baumanagement und Verwertung verantwortlich. Wahlmüller ist zuständig für Objektmanagement, Personal, Finanzen und Beteiligungen.

** Der österreichische Dkfm entspricht dem deutschen Dipl.-Kaufm.*

Robert Koch

Neues aus der Technik

Hans Jürgen Krolkiewicz: Strom aus Afrika? Lieber Sonnenstrahlen daheim nutzen

Strom aus Afrika ist technisch machbar, aber eigentlich doch Wahnwitz. Der Energieverlust beim Transport ist enorm, so wird Strom wahrscheinlich teurer statt billiger. Da sollten wir lieber die deutschen Dächer für die Solarstromgewinnung nutzen. Hans Jürgen Krolkiewicz kommentiert das Afrikaprojekt, erläutert wie Leckagen geortet werden und berichtet Neues über Wärmespeicher und aus der Solartechnik.

Energieeffizientes Bauen, Gebäudesanierung mit Nachhaltigkeit und solares Bauen sind nur einige Schlagworte, mit denen Unternehmen und Messeveranstaltungen auf sich aufmerksam machen wollen. Selbst die Energieerzeuger verstehen, wie man Schlagzeilen macht: sie schließen sich zu einer Gesellschaft zusammen, die in Afrika mehrere riesige Solarkraftwerke bauen möchte und den Strom dann nach Europa verkaufen soll. Eigentlich ein Wahnwitz, nicht die Stromerzeugung als solche, sondern der Transport. Denn technisch sicher machbar, doch über so weite Strecken ist der Energieverlust enorm. Am Ende wird der Strom bei uns deswegen eher teurer als billiger, da die riesigen Investitionskosten ja irgendwo her kommen müssen. Vom Endabnehmer – von wem sonst? Doch die Sonnenstrahlung daheim nutzen, um Strom damit zu erzeugen, ist durchaus sinnvoll und zukunftsgerichtet. Zumal auf Grund des konjunkturellen Niedergangs der Solarbranche die Preise in Deutschland purzeln und wahrscheinlich 2010 noch drastischer fallen werden.

Das sollte eigentlich Anlass für unser Gemeinwesen sein, jetzt auf allen öffentlichen Gebäuden Solaranlagen zu bauen. Doch stehen die Energielobby sowie die auf Atomenergie und Kohlekraftwerke fixierten Parteiprogramme einiger deutscher Parteien dagegen. Gleichzeitig präsentiert sich unsere Kanzlerin national und international als Förderin erneuerbarer Energien. Ein Spagat, der offensichtlich in der Öffentlichkeit gut ankommt.

Lichtkuppel
Lichtkuppeln fangen das natürliche Tageslicht ein und schon relativ kleine Lichtöffnungen im Dach sorgen für eine ausreichende und gleichmäßige Beleuchtung der Innenräume. Von oben kommend, ist das Licht bis zu fünfmal heller als das Licht, das von der Seite durch Fenster in den Raum gelangt. Eine ungewöhnliche Form bietet dafür die Essmann Glaspyramide. Sie wird als vierseitige, quadratische Pyramide mit einem Neigungswinkel von 45 Grad ausgeführt. Sie besteht aus einer 24 mm dicken Isolierverglasung. Die innere, raumseitige Scheibe wird als Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgebildet. Die Tragkonstruktion besteht aus einer thermisch getrennten Aluminium-Profilrahmenkonstruktion. Die Glaspyramiden sind für die tägliche Be- und Entlüftung durch Lüftermotoren (24 V oder 230 V) vorbereitet und haben eine Hubhöhe von 500 mm. Die Pyramiden sind komplett vormontiert und auf einem wärmegedämmten 30 cm hohen GFK-Aufsetzkranz befestigt. Ab einer Größe von 180/180 cm werden sie (wegen des höheren Gewichts) getrennt von den Aufsetzkränzen angeliefert. Foto Essmann

Solarzellen
Am Produktionsstandort der ersol Solar Energy AG in Erfurt fertigt das Unternehmen derzeit multi- und monokristalline Silizium-Solarzellen im Format 156 mm x 156 mm (6 inch+). Sie ermöglichen eine hohe und stabile Leistung, die sich innerhalb enger Leistungstoleranzen bewegen. Mit hohen und langzeitstabilen Wirkungsgraden von bis zu 16 Prozent bei multikristallinen Silizium-Solarzellen und über 17 Prozent bei monokristallinen Silizium-Solarzellen sowie einem guten Schwachlichtverhalten ermöglichen die Solarzellen hohe Erträge auch bei niedriger Intensität der Sonneneinstrahlung. Foto ersol Solar Energy AG

Neues Personen-Notsignal-Gerät von Bosch gemäß DIN V VDE V 0825-1
Bosch Sicherheitssysteme hat sein Produktportfolio für Personen-Notsignal-Geräte um eine Variante mit Sprechverbindung erweitert. Das neue Gerät verfügt über eine Sprechtaste, über die die Benutzer mit Einzelpersonen oder mehreren Personen gleichzeitig sprechen können. Es überzeugt durch seine benutzerfreundliche Bedienung und verfügt über eine Wahlwiederholungsfunktion sowie ein einfach aufzurufendes Adressbuch. Die Sprechtaste kann auch zur Schnellwahl programmiert werden.
Das Gerät vereint Alarmfunktionen, Standortbestimmung sowie die Übermittlung von Textnachrichten und Sprachkommunikation in einem kompakten Mobilgerät. Es bietet ein drehbares oberes Display, das speziell zum einfachen Ablesen von Nachrichten ohne Tastenbedienung entwickelt wurde.
Das neue Personen-Notsignal-Gerät ist eine wichtige Ergänzung der Produktpalette von Bosch, die Personen-Notsignal-Geräte ohne Sprache sowie mit und ohne automatische Alarmfunktionen (gemäß DIN V VDE V 0825-1) umfasst. Es bietet manuelle und automatische Alarme wie Ruhe-, Lage- oder Fluchtalarm. Zusätzlich kann in Paniksituationen sofort ein Verlustalarm durch den Benutzer ausgelöst werden. Dies gilt auch, wenn versucht wird, das Gerät zu entwenden. Wie auch die anderen Produkte der Personen-Notsignal Palette verfügt das neue Gerät über ein funkfrequenzbasiertes Standortbestimmungssystem, es ermöglicht Hilfeteams den Notfallort schnell zu finden. Foto Bosch

Sonnenfänger mit hoher Leistung
Solarkollektoren als Sonnenfänger eines Wärmesystems haben die Aufgabe, das Sonnenlicht effizient umzuwandeln und hohe Energieerträge zu erzielen. Im Test durch die Stiftung Warentest lieferten Solvis Kombisolaranlagen nach Firmenangaben den höchsten Jahresertrag aller Flachkollektoren (Spezial Energie 2009). „Mit den sehr ertragreichen Flachkollektoren lässt sich sehr viel Gas oder Öl einsparen." kommentiert Stiftung Warentest das Ergebnis. Das Herzstück eines Kollektors ist der Absorber. Der Hersteller produziert seit 2006 die Absorber mit Laser-Schweißtechnik in Braunschweig selbst. Durch das spezielle Verfahren entsteht eine dauerhafte Verbindung zwischen der selektiv beschichteten Aluminiumplatine und dem Kupferrohr. Die aufgenommene Wärme wird so effizient in den Speicher weitergeleitet. Das Laserschweißen ist ein sauberes Verfahren, das keine schädlichen Zusatzstoffe benötigt. Für eine höhere Energieausbeute wird der Großflächen-Kollektor auf Wunsch mit Antireflexglas angeboten. Die besondere Antireflex-Beschichtung erwirtschaftet ca. sechs Prozent mehr Leistung als herkömmliches Solarglas, sagt der Hersteller.
Extra für die Produktion von kleinformatigen Kollektoren hat das Unternehmen Anfang des Jahres eine automatisierte Produktionslinie mit Robotertechnik in Betrieb genommen. Diese Kollektoren sind wegen ihrer kompakten Größe auch für Dächer mit Fenstern und Gauben geeignet. Bei begrenzter Dachfläche oder dem Wunsch nach besonderem Design sind Vakuumröhrenkollektoren eine Alternative. Solvis bietet zehn Jahre Garantie auf sämtliche Kollektoren. Alle Varianten bilden in Kombination mit dem Solarheizkessel SolvisMax ein komplettes System, das für Raumwärme und Warmwasser zuständig ist.

Leckortung bei Altbauten
Bei alten Dächern kommt es häufig zu Leckagen. Die Suche nach der Stelle, bei der durch Beschädigung oder Alterung der Dachabdichtung Oberflächenwasser eintritt ist nicht nur mühsam, sondern oft auch sehr teuer. Denn bei herkömmlichen Verfahren wird das Dachsubstrat oder die gesamte Dachfläche unter Wasser gesetzt und mit großem Zeitaufwand die Leckage gesucht. Bei Gefälledächern, Bogendächern oder Flachdächern ohne Attika ist das kaum möglich.
Dagegen kann mit dem smartex-lp-Verfahren der Firma Progeo Monitoring GmbH eine Leckage schnell und wirtschaftlich aufgespürt werden. An die zu prüfende Dachabdichtung wird eine Stromspannung angelegt. Für die Leckortung wird der Dachbereich mit einer Prüfsonde abgeschnitten und die Potenzialverteilung auf der Abdichtung ermittelt. Sind Leckagen in der Abdichtung vorhanden, wird dies über die Spannungstrichter erkannt, die auf der Dichtungsoberseite im Umfeld der Leckage entstehen. Selbst kleinste Leckagen lassen sich damit sicher erkennen und mit hoher Genauigkeit orten. Das Verfahren eignet sich für alle nicht leitenden membranartigen Abdichtungen und für Beschichtungen bei Altgebäuden. Das Unternehmen bietet als Dienstleistung eine stichtagsbezogene Dichtheitsprüfung und Leckortung durch manuellen Messeinsatz. Die Kosten berechnen sich nach Aufwand für Anreise, Zeit, Fläche, usw. Fotos Progeo

Keramik-Fassadenelement
Mit der Umwelt-Produktdeklaration für den Fassadenziegel Tonality legen Creaton und Eternit alle Werte zur Nachhaltigkeitsbewertung einer Fassade aus keramischen Elementen offen. Die von Creaton produzierte und von Eternit vertriebene Tonality Fassade eignet sich daher zur Güte-Zertifizierung der Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und bietet umweltbewussten Planern und Bauherren Transparenz und Sicherheit. Der Eternit Fassadenziegel Tonality ist vom Institut für Bauen und Umwelt mit einer Umwelt-Produktdeklaration nach ISO 14025 zertifiziert. In der Deklaration sind alle Werte des gesamten Lebenszyklus eines Tonality Fassadenziegels offengelegt: von der Rohstoffgewinnung über Energieeinsatz, Herstellung, Transport bis zu Entsorgung bzw. Recycling. Sie gibt detailliert Auskunft über den Verbrauch an regenerativer und nicht regenerativer Energie und über die Emissionswerte zu den fünf größten Umweltbelastungen: Treibhausgasen, Kohlenstoff-Emissionen (FCKW), Saurem Regen, Überdüngung und Smog. Die DGNB vergibt das neue Gütesiegel an besonders umweltfreundliche, ressourcensparende und wirtschaftlich effiziente Gebäude. Viele internationale Unternehmen setzen dieses Zertifikat bereits voraus, wenn sie Gebäude anmieten.
Eternit bietet mit der Ziegelfassade Tonality einen attraktiven Werkstoff für vorgehängte hinterlüftete Fassaden. Die Fassadenziegel aus Ton stehen für hohe Qualität, Frostbeständigkeit sowie Langlebigkeit und lassen sich im Außen- und Innenbereich einsetzen. Das Sortiment umfasst durchgefärbte Tonziegel mit natürlicher Oberflächenbeschaffenheit, veredelte Fassadenziegel mit matter Oberflächenglasur und dauerhaftem Graffitischutz sowie farbig glasierte Ziegel in einer breiten Farbvielfalt. Namhafte Architekten wie von Gerkan, Marg und Partner haben den hochwertigen Ziegel für ihre Projekte eingesetzt. Besonders attraktiv ist Tonality auch in der Wohnungsbausanierung, wie aktuelle Projekte in Bremerhaven und Nürnberg beweisen.
Als Mitinitiator und Gründungsmitglied der DGNB verfolgt Eternit eine konsequente Strategie der Transparenz und Nachhaltigkeit. Der Hersteller bietet eine breite Produktpalette von Fassadentafeln, Wellplatten und Dachplatten aus Faserzement über Fassadenziegel und Betondachsteine bis zu zementgebundenen Trockenbauplatten. Das Unternehmen ist eine Tochterfirma der international tätigen Brüsseler Etex Group S.A. Eternit ist neben dem Hauptsitz Heidelberg in Deutschland an den Standorten Berlin, Neubeckum sowie Neuburg an der Donau vertreten. Foto Eternit

Warnung vor Unwetter
Heftige Unwetter waren früher in unseren Regionen eine Ausnahmeerscheinung. Doch heute treten sie häufiger und intensiver auf. Um Schäden an Hab und Gut, Dach und Fassade so gering wie möglich zu halten, ist es heute wichtig, sich frühzeitig auf ein drohendes, unwetterartiges Wetterereignis einzustellen, raten viele Gebäudeversicherer. So bietet die Signal Iduna Gruppe auf ihrer Internetseite aktuelle Unwetterwarnungen des Deutschen Wetterdienstes in Form eines Warnhinweises per SMS an. Ein weiterführender Link verrät Details zur jeweiligen Unwetterwarnung. Die Unwetterwarnungen lassen sich auch als E-Mail kostenfrei abonnieren.

Rotex senkt Preise

Mit einer neuen Fertigungslinie reduziert sich der Arbeitsaufwand pro Kollektor von knapp einer Stunde auf 18 Minuten, was die Herstellung von mehr als 100.000 Kollektoren pro Jahr im Dreischichtbetrieb ermöglicht. Ebenso erweist sich die Produktion als äußerst flexibel. Minimale Rüstzeiten erlauben die Fertigstellung auch kleinerer Losgrößen. Zusätzlich reduziert die montagefreundliche Konstruktion des Kollektorgehäuses den Aufwand für die Produktion deutlich. Anstatt auf aufwändige Schraub- und Nietverbindungen, setzten die Rotex-Entwickler auf robuste und dennoch schnell zu realisierende Pressverbindungen. Zudem wurde der Produktionsablauf durch die rahmenlose Glasmontage zeit- und kostenoptimiert. Dank des optimierten Herstellungsverfahrens kommt man bei den neuen Kollektoren mit erheblich weniger Verpackungsmaterial aus. So entfallen große Teile der Entsorgungskosten für den Endkunden. Weiterhin ermöglicht die schlanke Produktion eine Senkung des Verkaufspreises um mehr als 20 Prozent. Die Materialversorgung nach dem Kanban-System gewährleistet eine erhebliche Verschlankung der notwendigen Materialwirtschaft. Und auch durch eine direkte Materialversorgung vom Container an die Produktion wurden erhebliche Logistikkosten eingespart. Foto Rotex

Sicher arbeiten

Immer wieder kommt es bei Dacharbeiten oder Dachbegehungen zu schweren Unfällen, weil Handwerker oder Hausmeister nicht begehbare Dachbereiche betreten und dabei durchbrechen. Insbesondere bei Arbeiten an oder auf Faserzement- bzw. Bitumenwellplatten besteht eine erhöhte Unfallgefahr. Zu den Schwachpunkten zählen auch profilierte Lichtplatten aus Kunststoffmaterialien. Mehr Sicherheit bieten hervorgehoben eingebaute Lichtkuppeln und Lichtbänder, wie der FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V. mitteilt. Eine Broschüre zur Aktion „Oben bleiben! Ohne Durchsturzschutz“ gibt es im Internet unter www.fvlr.de.

Be- und Entladesysteme für große Solarspeicher

Der Wärmespeicher einer solarthermischen Anlage bestimmt maßgeblich deren Systemeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Eine gute Planung minimiert die Wärmeverluste sowie den bedarf an Nachheizenergie. Neben der Speicherhülle übernimmt dabei das Be- und Entladesystem eine Schlüsselrolle. Bei vielen Anwendungen muss demzufolge eine thermische Schichtung im Speicher aufgebaut und aufrechterhalten werden. In einem Forschungsprojekt untersuchten Wissenschaftler der TU Chemnitz und der TU Ilmenau verschiede Be- und Entladeinrichtungen für mittelgroße und große Tank- und Erdbeckenspeicher. Auf der Basis ihrer Erkenntnisse veröffentlichten sie jetzt einen Planungsleitfaden. Die Arbeiten im Rahmen der Forschungsförderung „Solarthermie 2000plus“ zeigen, dass sich der solare Ertrag in der Regel um fünf bis zehn Prozent steigern lässt, wenn das Be- und Entladesystem optimiert wird. Die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Weiterentwicklung und Optimierung von Be- und Entladesystemen für Tank- und Erdbeckenspeicher“ werden im Abschlussbericht auf rund 350 Seiten detailliert erläutert. Die für die Planung relevanten Fakten fasst ein Planungsleitfaden zusammen.

Neues aus der Technik

Thomas Laasch, Erhard Laasch: Haustechnik. Grundlagen – Planung – Ausführung.

Seit über 50 Jahren gibt es die Haustechnik, ein Lehrbuch der Reihe Praxis und eines der führenden Standardwerk für Architekten und Bauingenieure zur Planung und Ausführung der Gebäudeausrüstung sowie Ver- und Entsorgung haustechnischer Maßnahmen. In der 12. überarbeiteten und ergänzten Auflage 2009 liegt es jetzt wieder vor. Es hat 880 Seiten, ist im Vieweg+Teubner Verlag erschienen und kostet 59,90 Euro

Bei der jetzt vorgelegten 12. Ausgabe wurden die wichtigen Änderungen in Technik und Normen berücksichtigt, wie zum Beispiel die Änderungen zur Energieeinsparverordnung. Mit über 300 Normen, Richtlinienverweisen und Bezügen hat der Band auch als Nachschlagewerk einen hohen Nutzwert. Die Kapitel elektrische Anlagen, Einzel- und Zentralheizungen sowie Lüftungsanlagen wurden für diese Auflage vollständig neu bearbeitet.

Aus dem Inhalt

- Haustechnische Räume
- Trinkwasserversorgung
- Entwässerung
- Schallschutz
- Gasversorgung
- Elektrische Anlagen
- Blitzschutz
- Wärmeversorgung
- Einzelheizungen
- Zentralheizungen
- Lüftungsanlagen
- Warmwasserbereitung
- Hausabfallentsorgung
- Aufzugsanlagen

Thomas Laasch, Erhard Laasch: Haustechnik. Grundlagen – Planung – Ausführung
880 Seiten mit 909 Abbildungen und 231 Tabellen, 12. überarbeite und aktualisierte Auflage, gebunden, Vieweg+Teubner Verlag, Wiesbaden 2009, ISBN: 978-3-8351-0181-4, 59,90 Euro

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

zur Bestellung ...

Faciltiy Management

Trends und Hintergründe: Wirtschaftskrise erhöht Preisdruck – GEFMA zertifizierte Studiengänge FM – FM-Markt in Österreich wächst

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.

Lünendonk®-Studie 2009: Wirtschaftskrise erhöht Preisdruck

durchschnittliches Wachstum von 6,2 Prozent

Die Facility-Management-Unternehmen in Deutschland sehen zwar durch die Wirtschafts- und Finanzkrise den Druck auf die Marktpreise steigen, machen aber nur einen geringen Nachfragemangel aus. So rechnen die Teilnehmer der aktuellen Lünendonk®-Studie 2009 „Führende Facility-Management-Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland“ im laufenden Geschäftsjahr mit einem durchschnittlichen Wachstum von 6,2 Prozent.

Anlässlich der Wirtschaftskrise wurden aktuelle Restriktionen im Hinblick auf den individuellen Unternehmenserfolg zur Beurteilung in die Studie aufgenommen. Befragt nach den Behinderungsfaktoren bezüglich der Entwicklung und des Erfolgs der befragten Unternehmen liegt die derzeitige Marktsituation auf dem ersten Rang.

Die Krise schlägt sich spürbar in niedrigeren Marktpreisen nieder. Dieser Behinderungsfaktor wurde von allen Unternehmen mit 0,7, von den Top 10 sogar mit 0,9 bewertet. Der Nachfragemangel spielt indes eine untergeordnete Rolle. Alle Studienteilnehmer votierten in dieser Hinsicht mit durchschnittlich -0,1, und die Top 10 schätzten diese Kategorie mit einem Wert von -0,4 sogar als noch weniger belastend ein.

Finanzierungsengpässe

Finanzierungsengpässe bei Kunden belasten die großen Anbieter. Anders gestaltet sich das Ergebnis bei der Frage nach der Behinderung des Unternehmenserfolgs durch mögliche Finanzierungsengpässe bei Kunden: Während alle Studienteilnehmer diese Restriktion im Durchschnitt mit 0,4 einstuften, hat diese Situation für die Top 10 mit 0,9 einen erheblich höheren Einfluss auf die Unternehmensentwicklung.

Gerade die führenden Anbieter sind laut Studie mit ihren Service-Volumina von Finanzierungsengpässen großer strategischer Kunden stärker betroffen als die mittelgroßen und kleinen Unternehmen. Dies spiegelt sich auch in der Umsatzprognose für 2009 wider. Während alle Studienteilnehmer mit einem durchschnittlichen Wachstum von 6,2 Prozent rechnen, gehen die führenden zehn Anbieter von 5,5 Prozent aus. Bei den Top 25 liegt der Wert sogar bei nur 3,5 Prozent. Erfreulich bleibt aber, dass alle Anbieter für 2009 mit einem Wachstum ihrer Umsätze rechnen.

FM-Unternehmen durch TÜV Rheinland zertifiziert

FM-Excellence-Programm

Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderungen an Eigentümer und Betreiber von Gebäuden und Anlagen. Fragen der Verantwortungsübernahme und Haftung sind damit entscheidende Wettbewerbsfaktoren. Mit seinem dreistufigen FM-Excellence-Programm hat GEFMA auf der Grundlage von DIN EN ISO 9001 eine Zertifizierung der Dienstleisterkompetenz im Facility Management (FM) aufgebaut. Ziel ist es, durch Standards die Betriebs- und Rechtssicherheit zu unterstützen. Der TÜV Rheinland als neutrale Zertifizierungsstelle bietet mit dem Nachweis der Rechtskonformität (Richtlinie GEFMA 710), über die FM spezifische Management-Kompetenz (GEFMA 720) als dritte Stufe die Zertifizierung der Befähigung zur Integralen Prozess Verantwortung ipv® (GEFMA 730).

Erstmals haben sich drei ipv®-Unternehmen im Rahmen von regulären Überwachungsaudits der TÜV-Zertifizierung unterzogen und sich damit allen in GEFMA 710, 720 und 730 festgelegten Anforderungen gestellt. Anhand der umfassenden Kriterien wurde ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Die Unternehmen Strabag Property and Facility Services, FAC'T Facility Management Partner und WISAG Gebäude- und Industrieservice haben die Audits erfolgreich absolviert. Durch das erworbene ipv®-Zertifikat weisen sie nach, dass sie sowohl rechtliche als auch technische und wirtschaftliche Verantwortung gegenüber ihren Kunden wahrnehmen können. Mit HSG Zander, RGM Gebäudemanagement und DB Services stehen weitere Unternehmen auf der Terminliste für die jährlichen Überwachungsaudits. Weitere Erstzertifizierungen von neuen ipv®-Unternehmen sind in der Vorbereitung.

Gütezeichen für Industrieanlagenservice

Gründung

Der im Vorjahr neu gegründete Wirtschaftsverband für Industrieservice e.V. (WVIS) kann auf ein erfolgreiches Tätigkeitsjahr blicken. Hauptthemen der 1. Mitgliederversammlung und der anschließenden Vorstandssitzung waren die Entwicklung eines gemeinsamen Branchenbildes für den modernen Industrieservice sowie Branchen übergreifende Qualitätsstandards. In den WVIS-Arbeitskreisen wurden die Grundlagen für die Einführung eines Gütezeichens Industrieservice und der nächste Schritt zur Gründung einer Gütegemeinschaft vorbereitet. Ziel des WVIS ist es, ein international anerkanntes Gütezeichen für Industrieanlagenservice bereits im Herbst 2009 einzuführen.

Angesichts der Vielfalt und Komplexität der Projekte, die von den Instandhaltungs-Unternehmen ausgeführt werden, will der WVIS seine Mitglieder damit unterstützen, um beim Kunden Klarheit und Orientierung zu schaffen.

Der zunehmende Stellenwert an technischen Dienstleistungen und Instandhaltungsaktivitäten führt auch zu einer steigenden Nachfrage an Fachkräften. Angesichts des Mangels an Ingenieuren und gewerblichen Fachkräften in Deutschland und Europa will der WVIS in Zusammenarbeit mit Bildungseinrichtungen und Politik zu einer nachhaltigen Schaffung von qualifizierten Fachkräften in der Industrieservice-Branche beitragen. In einem eigenen WVIS Arbeitskreis Personal werden die Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen und Universitäten erarbeitet.

Garantierte Energieeinsparungen für Martinsee

Finanzierung aus Einsparung

Die Stadtwerke Heusenstamm und Siemens Building Technologies haben einen Energiespar-Contracting-Vertrag zur energetischen Sanierung des Sport- und Kulturzentrums Martinsee geschlossen. Siemens garantiert über eine Laufzeit von zehn Jahren Einsparungen beim Erdgas-, Strom- und Wasser-Verbrauch der Liegenschaft. Die dazu notwendigen Modernisierungsmaßnahmen finanzieren sich ohne Eigenmittel der Stadt aus diesen Einspareffekten. Ende Januar 2009 wurde der Energiespar-Garantievertrag unterzeichnet. Nach der Ausführungsplanung und Umsetzung aller Umbau- und Optimierungsmaßnahmen beginnt spätestens im Oktober 2009 die Hauptleistungsphase.

Hochtief senkt die Energiekosten und Emissionen

22.000 Tonnen weniger CO2

Hochtief Energy Management hat vom Berliner Senat den Auftrag erhalten, die Energiekosten und Emissionen von 18 Liegenschaften des Landes Berlin zu senken: Das Unternehmen wird über eine Laufzeit von zehn Jahren durch Energieeinspar-Contracting ca. 4,5 Mio. Euro – das sind 21 Prozent der bisherigen Kosten – einsparen und den CO2-Ausstoß um insgesamt 22.000 Tonnen verringern. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Dr. Sasse AG erhält TÜV-Audit 2009 für Arbeitsschutz

Nach ISO 9001 und ISO 14001 geprüft

Die SFM (Sasse Facility Management GmbH) der Dr. Sasse AG hat sich des Themas Arbeitsschutz intensiv angenommen und ist unter den bis jetzt nach OHSAS 18001 zertifizierten Betrieben in Deutschland einer der Ersten. In Deutschland weisen bis jetzt rund tausend Betriebe ein Zertifikat nach OHSAS 18001 vor. Jetzt ist das Facility Management-Unternehmen auch nach der neuesten Fassung der ISO 9001 und der ISO 14001 geprüft und zertifiziert.

GEFMA zertifizierte Studiengänge FM

Fachwirt FM nach GEFMA 620

Erfolgreiche Absolventen der Studiengänge Facility Management der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (vormals Berufsakademie) und der Hamburg Fern-Hochschule können zusätzlich zu ihrem akademischen Abschluss Bachelor of Engineering (B.Eng.) den Titel Bachelor of Facility Management (GEFMA) erwerben. Das Curriculum der beiden grundständigen Studiengänge entspricht dem in GEFMA-Richtlinie 610 festgelegten Rahmenstudienplan. Darüber hinaus bescheinigt der Zertifizierungsausschuss beiden Ausbildungen, dass sie interdisziplinär, generalistisch und praxisbezogen im Hinblick auf eine breite und arbeitsmarktgerechte Ausbildung zum Facility Manager angelegt sind. Insgesamt bieten neun Hochschulen GEFMA-zertifizierte Studiengänge mit akademischem Abschluss an.

Aktuell vorgelegt hat der GEFMA-Arbeitskreis Aus- und Weiterbildung die GEFMA-Richtlinie 616 als Grundlage für die Durchführung von Zertifikatsstudiengängen. Diese Weiterbildungsangebote richten sich an Absolventen einer Technikerschule, eines Meisterkurses oder an Fachwirte (z. B. Fachwirt FM nach GEFMA 620, Immobilien-Fachwirt

oder Verwaltungsfachwirt) mit einschlägiger Berufserfahrung. Die für ein wissenschaftliches Studium notwendige Hochschulzugangsberechtigung ist nicht zwingend. Eine Prüfungskommission entscheidet über die fachliche und persönliche Qualifikation eines Bewerbers. Erfolgreiche Absolventen der Bildungsmaßnahe erhalten neben dem Hochschul-Zertifikat auf Antrag auch den Titel Zertifizierter Facility Manager.

FM-Markt in Österreich wächst

9,114 Mrd. Euro

Mit Gebäudedienstleistungen wurden 2008 in Österreich 3,98 Mrd. Euro umgesetzt. In der Krise lagern Unternehmen weitere Leistung an Facility Management-Unternehmen aus, die sich so an einem weiteren Wachstum von durchschnittlich 4,5 Prozent bis 2012 freuen können und gestärkt aus der Krise gehen. Dies will eine aktuelle Studie von Interconnection Consulting belegen.

Der untersuchte Markt für Facility Services umfasst alle Dienstleistungen während des Lebenszyklus eines Gebäudes. Derzeit machen diese externen Dienstleistungen knapp 43,7 Prozent des Gesamtmarktes aus, der auf 9,114 Mrd. Euro beziffert wird. Den Großteil am Markt machen mit insgesamt 63,2 Prozent bzw. 2,49 Mrd. Euro die infrastrukturellen Dienstleistungen aus. Dahinter folgen technische (30,5 Prozent) und als kleinstes Segment die kaufmännischen Facility Services (6,3 Prozent). Da der Outsourcinggrad in diesen beiden Bereichen geringer ist, verzeichnen bis 2012 beide Segmente höhere Wachstumsraten als die infrastrukturellen Dienste (+3,6 Prozent).

Größte Kundensegmente bleiben Industrie und Bürogebäude mit zusammen 43,5 Prozent des Marktes. Der Wachstumsmarkt schlechthin ist jedoch der Gesundheitsbereich mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum bis 2012 von 6,1 Prozent.

FM 2010 – Call for Papers

Themenbereichen gesucht

Nach der Messe ist vor der Messe. Für die FM 2010 sind Beiträge zu folgenden Themenbereichen gesucht: FM Grundlagen & Trends; Energiemanagement; Nachhaltiges Bauen: Planen, Bauen, Instandhalten; Kosten; IT im FM; Human FM; FM im industriellen Umfeld; FM im öffentlichen Bereich; FM im Gesundheitswesen; FM für Kirchen.
Infos unter www.fm-messe.de

GEFMA SummerLoungin'
für Studenten und Young Professionals

Filmvorführung bei der Deutschen Welle

Zum diesjährigen Sommertreffen lädt die GEFMA Junior Lounge Studenten und Young Professionals im Facility Management am 5. September in die Bundesstadt Bonn ein. Angeboten wird ein umfangreiches Programm mit Fachbesichtigung von World Conference Center, Deutscher Welle und Bonner Bogen. Geplant ist eine Führung durch das World Conference Center Bonn WCCB. Der ehemalige Plenarsaal des Deutschen Bundestages und das Wasserwerk sind die Kernstücke des jetzigen Kongresszentrums. Mit dem Erweiterungsbau, der Ende 2009 eröffnet wird, sind Veranstaltungen mit bis zu 5.000 Personen möglich. Beim anschließenden rustikalen Baustellenimbiss besteht die Möglichkeit, mit einem Vertreter des Gebäudemanagements der Stadt Bonn Detailfragen zum WCCB zu

klären. Danach lädt die Deutsche Welle zu einer Filmvorführung und zur Besichtigung der Gebäudetechnik des Funkhauses ein. Zum Abschluss des fachlichen Programms steht ein Besuch des Bonner Bogens an. Das Areal einer alten Zementfabrik in traumhafter Lage am Rhein wurde zum multifunktionalen Standort entwickelt. Zum Ausklang und Netzwerkeln geht es in ein Brauhaus in der Bonner Altstadt. Anmeldung unter www.gefma.de

Hectas gewinnt Auftrag der Post

100 Mitarbeiter

Ab sofort wird das Reinigungsunternehmen Hectas alle Postämter in Tirol täglich säubern. Rund 100 Hectas-Mitarbeiter werden bei diesem Auftrag der Post AG eingesetzt.

Prom 2009

Schulzentrum

Mit dem „Prom des Jahres 2009" zeichnete RWE Energy die drei energieeffizientesten gewerblich und öffentlich genutzten Immobilien Deutschlands aus. Den ersten Platz belegte die Stadt Neckargemünd für ihr neues Schulzentrum. Den zweiten Preis erhielt die Hiba Grundbesitz GmbH & Co. KG, den dritten die Redevco Services Deutschland GmbH. Der Preis wird zum zweiten Mal verliehen.

Hochtief in Hessen

Öffentliche Gebäude

Hochtief Facility Management hat vom Hessischen Immobilienmanagement, dem immobilienwirtschaftlichen Landesbetrieb des Bundeslandes Hessen, den Auftrag erhalten, 52 öffentliche Gebäude technisch und infrastrukturell zu betreiben. Der Auftrag läuft zunächst über drei Jahre.

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

Menschen und Veranstaltungen

Wien: Ich wohne, bis ich 100 bin. Red Vienna, Grey Society

Die Ausstellung des ETH Wohnforums – ETH CASE der ETH Zürich – Departement Architektur, erweitert um Wiener Beispiele zum Wohnen im Alter, geht bis zum 5.10.2009. Die Ausstellungserweiterung konnte mit Unterstützung der Stadt Wien/Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, realisiert werden.

Die Ausstellung „Ich wohne, bis ich 100 bin. Red Vienna, Grey Society" setzt die Erkenntnisse eines zweijährigen Forschungsprojekts des ETH Wohnforum der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich zum Thema Wohnen im Alter spielerisch in Szene. Wichtigstes Ziel der Ausstellung ist die Vermittlung von alternativen Wohnformen im Alter, die mit herkömmlichen Vorstellungen oder Klischees aufräumt – immer häufiger sind ältere Menschen bereit, auch in der zweiten Lebenshälfte nochmals umzuziehen und Neues auszuprobieren. Das starre Bild der unflexiblen Generation 50+ gibt es nicht mehr. Neue Lebensstile und Wohnformen haben mittlerweile auch diese Zielgruppe erreicht, die sich zwischen Urlauben, Nebenjobs in der Pension und aktivem Freizeitprogramm bewegt.

Veranstaltungsort: Architekturzentrum Wien, Alte Halle, Museumsplatz 1 A, 1070 Wien; Ausstellung: 13. August bis 05. Oktober 2009; Öffnungszeiten: Täglich 10:00 – 19:00 Uhr Eintritt: 5,00 Euro/ erm. 3,50€

Das Konzept

Wohnen im Alter wird in Zukunft aufgrund der demografischen Entwicklung ein zentrales Thema für ArchitektInnen und StadtplanerInnen sein. Andreas Huber und sein Team vom ETH Wohnforum haben sich dieser Herausforderung gestellt und verschiedene innovative Wohnformen für die zweite Lebenshälfte untersucht. Das Team nahm 13 bestehende Modelle in der Schweiz und in Deutschland unter die Lupe. Das Spektrum der evaluierten Projekte reicht von selbst initiierten Altershaus- und Siedlungsgemeinschaften über kombinierte Wohn- und Betreuungsangebote bis zu kommunalen Alterseinrichtungen. Es wurden bauliche Merkmale, das Dienstleistungsangebot sowie soziale, organisatorische und ökonomische Aspekte durchleuchtet. Die Forschungsresultate bilden die Grundlage für die Ausstellung „Ich wohne, bis ich 100 bin. Red Vienna, Grey Society".

Eigeninitiative, generationenwohnen, Servicewohnen, Seniorenresidenzen. Die Frage „Wie gut sind Sie gepolstert?" steht im Raum

Die Ausstellung

In der Ausstellung werden die verschiedenen Wohnoptionen, die heute älteren Menschen zur Verfügung stehen, im wahrsten Sinne des Wortes greifbar gemacht. Die SzenografInnen Miriam Zehnder und Richard Fulton haben eine Modellalterswohnung im Originalmaßstab aufgebaut. Anhand von zehn thematischen Schwerpunkten (z.B. soziale Kontakte, Finanzen, Selbständigkeit oder Sicherheit) werden die BesucherInnen mit Fragen konfrontiert, die ihnen Aufschluss über die eigenen Wünsche, Bedürfnisse und Möglichkeiten geben. Zu jedem Schwerpunkt können die BesucherInnen ein Drehelement bewegen und so ihre Wunschwohnung gestalten. An den Außenwänden der Modellwohnung sind Hintergrundinformationen zu den Wahlmöglichkeiten zu finden. Die Ausstellung regt ein möglichst breites Publikum an, sich aktiv Gedanken über mögliche Wohnformen im Alter zu machen.

Wiener Beispiele

Die Ausstellungserweiterung „Red Vienna, Grey Society", unterstützt von der Stadt Wien/Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, knüpft an die Forschungsergebnisse der ETH-Ausstellung an und zeigt den urbanen, gesellschaftlichen und historischen Kontext am Beispiel Wien auf.

Der historische und typologische Wandel vom Siechenhaus vor der Stadt zum urbanen Pflegehaus mit Einzelzimmer inklusive Loggia wird ebenso umrissen wie die bis zum Jahr 2015 in Wien benötigten 21.000 Betreuungsplätze. Ältere Menschen sind eine durchaus heterogene Gruppe, was ihre Bedürfnisse betrifft.

Die Skala reicht von aktiven PensionistInnen, die gerne auf Reisen gehen, ihre Freizeit vielfältig gestalten oder sogar noch einen Marathon mitmachen bis hin zu der immer größer werdenden Gruppe von pflegebedürftigen Menschen. Im Wohnbereich zeigen sich daher unterschiedliche Bedürfnisse. Deshalb ist es so wichtig, die Palette der Wohnmöglichkeiten im Alter zu hinterfragen und zu erweitern. Die architektonischen Antworten finden sich im Spital, im Pflegeheim, in verschiedenen Formen betreuten Wohnens sowie im Mehrgenerationenwohnen. Anhand von 10 ausgewählten Wiener Beispielen werden diese differierenden Wohnformen in der Ausstellung präsentiert.

Ines Purtauf

Auf Nummer sicher und Nachbarschaftshilfe oder Dienstleistungen nach Maß. Themen, die im Alter an Bedeutung gewinnen; alle Fotos Ellen Mathys

Rahmenprogramm zur Ausstellung

- Ausstellungsführung am Samstag, 29.08.2009, 15 Uhr - Veranstaltung zum Thema Wohnen im Alter am Mittwoch, 16.09.2009, 19 Uhr, Eintritt frei
- „sonntags" führt im Rahmen der Ausstellung Exkursionen zu ausgewählten Beispielen in Wien an Sonntagen durch
- Lange Nacht der Museen, Samstag, 03.10.2009, ab 19 Uhr, Eintritt frei; um 20 Uhr: Ausstellungsführung „Ich wohne, bis ich 100 bin. Red Vienna, Grey Society";
- um 22 Uhr: Ausstellungsführung „a_schau. Österreichische Architektur im 20. und 21. Jahrhundert"
- Finissage „Tanzen, bis ich 100 bin" – Tanzen zu Oldies und Evergreens

Führungen für Gruppen können jederzeit unter office@azw.at gebucht werden. Zur Ausstellung bietet das Az W speziell für Schulgruppen altersadäquate Workshops an. Anmeldung und Information unter +43-1-522 31 15 oder office@azw.at

Projektteam ETH Wohnforum: Dr. Andreas Huber, Sylvia Halm, Regina Walthert-Galli
Kuratorin: Cecilia Hausheer
Szenografie: Miriam Zehnder, Richard Fulton
Grafik: Brigitte Lampert
Förderer: ETH Zürich, Age Stiftung, Lotteriefonds des Kantons Zürich
Konzept und Gestaltung der Wiener Beispiele: Arquitectos (Heidi Pretterhofer, Dieter Spath)
Projektkoordination Az W: Katharina Ritter
Subventionsgeber Az W: Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft, Wien/Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Verkehr, Wien/Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur
Förderer des Az W: Architecture Lounge

Mit freundlicher Unterstützung der Stadt Wien/Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung konnte die Ausstellungserweiterung mit Wiener Beispielen realisiert werden.

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

Menschen und Veranstaltungen

Personalien im August

Das Siedlungswerk Baden e.V. lud zur Technikertagung in Ettlingenein, bei der Techem GmbH übernimmt Hans-Lothar Schäfer das Ruder, bei der BFL Leasing GmbH ist Rainer Geissel der Nachfolger von Petra Korff, Aareon spendet 10.000 Euro für ein DESWOS-Hausbauprogramm in Indien und die WL Bank verabschiedet Günter Lampe mit der goldenen Ehrennadel.

Siedlungswerks Baden e.V.:

Technikertagung in Ettlingen

Die Teilnehmer der Technikertagung; Foto Siedlungswerk Baden

Das Siedlungswerk Baden e.V. lud am 15./16.7.2009 die Mitgliedsunternehmen zu einer Tagung nach Ettlingen ein. Mitglieder des Vorstandes sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilungen besichtigten Neubau- und Sanierungsobjekte der Baugemeinschaft Ettlingen, der ALBA Baugenossenschaft und der Familienheim Karlsruhe. Alle drei Genossenschaften sind Mitglieder im Siedlungswerk Baden und als Wohnungsunternehmen in Ettlingen aktiv.

Aus Anlass dieser Technikertagung führte Herr Minister a. D. Dr. Erwin Vetter, langjähriger Oberbürgermeister der Stadt Ettlingen und Mitglied des Präsidiums des Siedlungswerks Baden, die Teilnehmer am Vormittag des 16. Juli durch die Altstadt von Ettlingen. Thema der hochinteressanten Führung war die Sanierung der Altstadt sowie die neueren städteplanerischen Entwicklungen der Stadt. Herr Winfried Müller, Leiter des Planungsamtes der Stadt Ettlingen, erläuterte im Anschluss die überzeugend gelungene Sanierung des Geländes der Rheinlandkaserne und führte die Teilnehmer über das Areal. Das Siedlungswerk Baden e.V. ist ein Zusammenschluss von 24 selbständigen Wohnungsbaugenossenschaften im Erzbistum Freiburg. Der Dachverband mit Sitz in Karlsruhe, engagiert sich seit mehr als 60 Jahren für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Mitgliedsunternehmen vermieten und verwalten annähernd 30.000 eigene Wohnungen, zusätzlich werden fast 13.000 Wohnungen für Dritte verwaltet. Im vergangenen Jahr wurden von allen Mitgliedsgenossenschaften mehr als 92 Millionen Euro in Neubau und Wohnungsbestand investiert. Schon aus diesen wenigen Zahlen wird erkennbar, dass das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung im Bereich der Schaffung und Verwaltung von familiengerechtem Wohnraum in Baden-Württemberg einnimmt. Die Mitgliedsunternehmen beschäftigen zusammen 458 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Klaus Merkle *info@siedlungswerk-baden-ev.de*

Techem GmbH:

Hans-Lothar Schäfer übernimmt das Ruder

Hans-Lothar Schäfer (50) wurde zum Vorsitzenden der Geschäftsführung der Techem GmbH, einem der weltweit führenden Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, berufen. Er übernimmt damit die Nachfolge von Horst Enzelmüller, der auf die Beiratsseite wechselte. Hans-Lothar Schäfer startete seine Karriere 1985 in der Softwareentwicklung von Techem. Nach verschiedenen Führungsaufgaben in den Bereichen Technik, Organisation, Dienstleistung und Informatik wurde er 2005 zum Vorstand der damaligen Techem AG bestellt. Im Jahr 2006 übernahm der Diplom-Physiker zusätzlich zum Bereich Technik die Verantwortung für das internationale Geschäft. Seit Ende 2008 verantwortete Hans-Lothar Schäfer das Kerngeschäft in Deutschland und den Bereich Technik. Mit der Umfirmierung der Techem AG in eine GmbH im März 2009 wurde Hans-Lothar Schäfer zum Geschäftsführer bestellt. Im Mai dieses Jahres übernahm er zusätzlich den Vorsitz der Geschäftsführung kommissarisch. Horst Enzelmüller, Vorsitzender des Techem-Beirats, freut sich über den einstimmigen Beiratsbeschluss: „Mit Hans-Lothar Schäfer haben wir den richtigen Mann an der Spitze unseres Unternehmens. Er kennt Techem wie kein anderer. Damit ist er ein Garant für die konsequente Weiterverfolgung unserer strategischen Unternehmensziele: die Festigung der deutschen Marktführerschaft, den weiteren Ausbau der Techem Energy Contracting und des internationalen Geschäftes."

BFL Leasing GmbH:

Rainer Geissel Nachfolger von Petra Korff

Rainer Geissel (57) wird ab Mitte August 2009 als Managing Director die operativen Geschäfte des spezialisierten IT-Finanzierers in der VR LEASING-Gruppe leiten. Geissel folgt Petra Korff (59), die die BFL Leasing GmbH 33 Jahre lang maßgeblich prägte. „Mit Herrn Geissel haben wir eine exzellente Nachfolgelösung gefunden", sagt Peter Dieckmann, Geschäftsführer der BFL Leasing. „Natürlich bleibt das Office Management bei uns auch in Zukunft das zentrale Kompetenzfeld, denn wir stehen dem Bürofachhandel sehr nahe. Zugleich werden wir uns mit dem IT-Experten und erfahrenen Manager Geissel, künftig noch stärker als bisher, dem zukunftsträchtigen Segment der Informationstechnologie widmen", betont Dieckmann. Diplom-Wirtschaftsingenieur Geissel kam 1979 zur Hewlett-Packard GmbH und war dort in verschiedenen Vertriebsfunktionen im Geschäftsbereich Computer Systems tätig. Es folgten Stationen als Vertriebsdirektor Deutschland, Business Unit Manager Europe und General Manager bei HP Financial Services. Im Jahr 2000 übernahm Rainer Geissel den Vorsitz der Geschäftsführung von Hewlett-Packard GmbH Deutschland. Danach wechselte Geissel als Vorsitzender der Geschäftsführung zur Software AG Deutschland. Von 2003 an war er Managementberater bei namhaften Unternehmen der Branche.

Peter Dieckmann, äußerte sich optimistisch: „Herr Geissel wird die sehr erfolgreiche und verdienstvolle Arbeit von Frau Korff kompetent weiterführen und weiter ausbauen." Petra Korff ist seit 1976 bei der BFL Leasing tätig, zunächst als Gruppenleiterin. Die Generalbevollmächtigte verlässt die BFL Leasing auf eigenen Wunsch zum 30. September 2009. Zum Portfolio des Unternehmens mit Sitz in Eschborn zählen Leasing, Mietkauf, Mietlösungen und Finanzierung sowie ein auf IT spezialisiertes Dienstleistungsportfolio. Die 1973 als Leasinggesellschaft für Informations- und Kommunikationstechnik gegründete BFL Leasing ist Partner von namhaften Herstellern sowie Handels- und IT-Systemhäusern. Im Geschäftsjahr 2008 erzielte der IT-Finanzierer ein Neugeschäftsvolumen von 307,1 Millionen Euro und erreichte einen Marktanteil von 8,2 Prozent.

Aareon:

10.000 Euro für ein DESWOS-Hausbauprogramm in Indien

Anlässlich des diesjährigen Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen spendet die Aareon AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, 10.000 Euro an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Die Kongressteilnehmer unterstützten die Aktion mit einem Teil ihrer Anmeldegebühr. Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, übergab die Spende während der Abschlussveranstaltung des Kongresses an den Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka.

Der Betrag fließt in ein Hausbauprogramm in den Nilgiris-Bergen im südindischen Bundesstaat Tamil Nadu. Hier leben extrem arme Familien vom Stamm der Paniya, einer kleinen Gruppe der Ureinwohner Südindiens. Die Paniya sind sozial ausgegrenzt, in den unwegsamen Bergen leben sie am Rande der Gesellschaft. Jetzt suchen sie Anschluss, sie wollen ihre Zukunft selbst in die Hand nehmen. In der ersten Projektphase baut die DESWOS mit 40 Familien. Sie werden von Fachleuten der Partnerorganisation der DESWOS, Center for Tribals and Rural Development, angeleitet. Sie bauen Häuser, die den schweren Monsunregen standhalten, für das Leben auf dem Lande geeignet sind und den Lebensgewohnheiten der Paniya entsprechen.

Dank gut organisierter Selbsthilfe kostet so ein Haus umgerechnet unter 1.000 Euro. Außerdem gibt es Vorschulunterricht und eine Abendschule, Gesundheitsbetreuung, Beratung beim Bewirtschaften kleiner Teeplantagen, die zu den wenigen Erwerbsquellen der Paniya gehören, sowie Kleinkredite zur Verbesserung der Einkommen.

WL Bank

Günter Lampe mit goldener Ehrennadel verabschiedet

Günter Lampe ist nach 20 Jahren im Vorstand der WL Bank Münster in den Ruhestand verabschiedet worden. Der gebürtige Münsteraner hatte seine Laufbahn bei der WGZ Bank begonnen, wo er in kürzester Zeit vom Kreditsachbearbeiter zum Abteilungsdirektor aufstieg. Einen Schwerpunkt seiner Tätigkeit bildete schon damals die Baufinanzierung. 1989 wurde Lampe in den Vorstand der damals noch unter Westfälische Landschaft Bodenkreditbank firmierenden WL Bank berufen. Er begleitete ihre Umformung in eine AG und trieb die technische Integration in die von den Volksbanken und Raiffeisenbanken gemeinsam genutzte IT voran. Werner Böhnke, Vorstandsvorsitzender der WGZ Bank, überreichte Günter Lampe zum Dank für seine Verdienste die Goldene Ehrennadel des Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverbandes. Die Vorstandsdezernate von Günter Lampe übernimmt Frank M. Mühlbauer, der bereits zum 1. Januar 2009 vom Aufsichtsrat in den Vorstand der WL Bank bestellt wurde.

Die Kolumne

Joachim Brech: Die Botschaft lautet „das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach“

Immobilien bestehen nicht nur aus vier Wänden. Wohnen ist nicht nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Wohnen ist geradezu der Fokus für tief liegende Sehnsüchte und Wünsche: man sucht Geborgenheit, Selbstachtung, Anerkennung. Die Wohnbedürfnisse sind einerseits sehr individuell und andererseits von allgemeinen Bedingungen bestimmt, der Arbeitswelt, der Entwicklung der Stadt und des Quartiers, von demografischen Entwicklungen, kulturellen Trends. Kurz: Wohnen ist Leben. Und Wohnungen sollen zu einem guten Leben beitragen. Wohnen ist also ein Thema, das wir immer wieder in seinen komplexen Zusammenhängen betrachten sollten: DIE KOLUMNE. Heute lautet die Botschaft: „das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach“.

1985 ist das Buch des Schweizer Publizisten Rudi Schilling „Der Hang und Zwang zum Einfachen“ erschienen und in Wien war die von Klaus Novy konzipierte Ausstellung „einfach bauen“ zu sehen. Buch und Ausstellung stehen im Zusammenhang mit der aufkommenden Bewegung neuer Wohnformen und Ökologie. Die Botschaft lautet „das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach“ und sie bezieht sich nicht allein auf das Bauen, sondern das Leben selbst.

Heute, nur zwei Jahrzehnte später, wird das intelligente High-Tech-Haus, das sichere Haus, das Servicehaus propagiert, wird ein ausgeklügeltes Passivhaus-System empfohlen. Selbst ein einfaches Haus zu bauen und zu bewohnen ist in den letzten beiden Jahrzehnten in mehrfacher Hinsicht kompliziert geworden.

- Die Bautechnologien sind aufwändig. Immer mehr Spezialisten werden benötigt für die kontrollierte Lüftung, die Prüfung der Luftdichtigkeit, den Einbau von High-Tech-Steuerungs- und Sicherheitsgeräten, die automatischen Sonnenschutzvorrichtungen, die Wirkungsabschätzung neuer Materialien, den Nachweis des Energieverbrauchs usw.
- Die Finanzierung besteht aus einem nur mit dem Computer darzustellenden Mischmasch von Eigenkapital und direkten und indirekten staatlichen Förderungen. Der Finanzierungsexperte gleicht einem Zauberer. Nicht Nützlichkeit und Bedürfnisse, individuelle Sparsamkeit und Genügsamkeit stehen zur Diskussion, sondern Steuerersparnis und Förderkonditionen (In jedem Ökonomielehrbuch wird gewarnt, Entscheidungen auf dieser Basis zu treffen).
- Zum Bewohnen des Hauses wird eine Gebrauchsanweisung benötigt. Wer sie nicht anzuwenden versteht, braucht den Service.

Angesichts solcher Tendenzen erscheinen die Aufrufe zum „Einfach bauen“ bemitleidenswert rückständig, wie aus anderer Welt und anderem Jahrhundert, weiter zurück als dem zwanzigsten. Sehen wir uns die Kapitelüberschriften in Schillings Buch an: „Seid sparsam! Seid behutsam! Gründet Bünde! Baut selber! Lernt aus der Geschichte! Arbeitet mit der Natur!“ Greifen wir einige Statements aus den Texten heraus: „Immer ist eine Ersparnis angestrebt“, „Welch eine Selbstbaulust schlummert im Volk!“, „Was ökologisch

stimmt, ist auch ästhetisch“, „Fürchte nicht, unmodern gescholten zu werden“, „Wo der Laie an die Stelle des Fachmanns tritt, wird Einfachheit zum Gebot“, „Komplexität steht nicht im Gegensatz zu Einfachheit“. Solche Aufforderungen zum guten Handeln muten uns moralisierend und nostalgisch an. Aber bei genauerem Hinsehen sind sie aktuell und geeignet, manche Technikmode zu relativieren:

Ökologie ist eine Frage des Lebensstils. So wichtig es ist, Energie und Wasser mit Hilfe moderner Techniken zu sparen, so ist das nur ein kleiner Beitrag zum Umweltschutz. Ein Vielfaches dessen, was beim Passivhaus an Energie gespart wird, kann beim Konsum, Ausdruck des Lebensstils, vergeudet werden. Das spricht nicht gegen das Energiesparhaus, sondern gegen die Annahme, man habe damit seinen Beitrag zum Umweltschutz schon geleistet. Die Gesamtenergiebilanz eines Passivhausbewohners und Vielfliegers ist nachweisbar höher als die eines Normalhausbewohners und Zugreisenden.

Wohnen ist mehr als High-Tech und Service

Topmanager, so wird kolportiert, brauchen zum Ausgleich für ihr High-Tech dominiertes, hochmobiles Arbeitsleben einen Ausgleich im ‚natürlichen‘ Wohnen, wenigstens während der Urlaubszeit. Hier werden die Kabel gekappt, die Handys abgestellt, die Fenster sperrangelweit aufgerissen, wird kalt geduscht, mit Holz geheizt, Unkraut gejätet, Obst geerntet. In dieser Überzeichnung wird deutlich, dass zwischen den modernen Technologien und unserer anthropologisch zu beschreibenden Konditionierung ein Bruch besteht. Mental sind wir noch dem einfachen Leben verhaftet, die Moderne ist vorausgeeilt.

Doch auch aus sozialen Gründen ist das High-Tech- und Service-Wohnen zu betrachten. Selbsttun ist hier nicht möglich, Weiterbauen, Umbauen oft ausgeschlossen oder zu kompliziert. Die heutige Arbeitswelt aber setzt viele Menschen periodisch oder dauerhaft „frei“. Sie haben Zeit, und das Selbsttun am Haus bekommt eine neue psychologische und ökonomische Bedeutung. Das einfache Haus ist also keine nostalgische oder sozialromantische Reminiszenz.

Abhängigkeiten und falsche Sicherheit

Wir glauben, mit neuen Technologien Sicherheit in einer unsicher empfundenen Welt zu gewinnen. Die Sicherheitsbranchen boomen. Die fehlende nachbarschaftliche Sozialkontrolle wird durch Technik ersetzt. Automatische und fernsteuerbare Heizungs- und Lüftungssteuerungssysteme erlauben es uns, in Gedanken ständig bei der Arbeit zu sein, ohne dass zu Hause etwas anbrennt. Die Vision, den Älteren einen Chip zur Messung ihres Gesundheitszustands mit Notarztautomatik zu implantieren wird Wirklichkeit. Dadurch wird gespart: Zeit, Geld, Gedanken, Zuwendung. Neue Abhängigkeiten und neue Probleme entstehen auf anderer Ebene. „Seid sparsam!“ – dem wird jeder zustimmen, und jeder kann auf seine Weise versuchen, diesen guten Rat zu befolgen. Kontraproduktiv ist es aber, wenn Sparsamkeit mit oft unverhohlener Militanz oktroyiert wird, wenn nur ein Weg der richtige sein soll, zum Beispiel indem in einem größeren Baugebiet nur Passivhäuser zugelassen werden oder indem bestimmte Standards staatlich besonders gefördert werden. Denn damit erfolgt die Segregation eines bestimmten Lebensstils. Sparsam sein heißt nicht Asket werden, sondern distanziert und kritisch den eigenen Lebensstil zu betrachten: einfach leben.

Joachim Brech

Dr. rer. pol. Joachim Brech, Dipl.-Ing., ist Planer und Sozialwissenschafter in Praxis und Forschung und Autor zahlreicher Publikationen.