

Editorial	3
Baukonstruktion/ Bauelemente	4
Breitband/TV	25
Normen/ Veranstaltungen	27

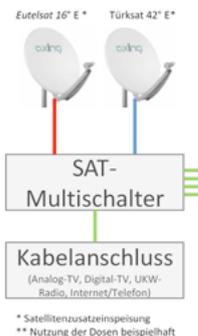
### 25. Aareon Kongress am 17. bis 19. Juni 2015 in Garmisch-Partenkirchen. Was erwartet uns in diesem Jahr, Herr Dr. Alflen?



Für die Wohnungswirtschaft schon seit Jahre eine Pflichtveranstaltung. Ob Kunde oder nicht. Wer wissen wollte wie die digitale Zukunft aussieht, musste im Frühsommer nach Garmisch. Mit fast 1000 Entscheidern aus unserer Branche die größte Veranstaltung. In diesem Jahr etwas später, denn erst bereitet dort... [Seite 4](#)

### Mit 22 Watt Licht und Sicherheit im Keller und Flur! Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED`S CHANGE THE WORLD rät

Die Beleuchtung in Flur und Keller ist meist ein Schwachpunkt beim Thema Verkehrssicherungspflicht. Häufig sind die Lampen kaputt oder die Einschaltphasen sind zu kurz. Herr Kucharski gibt es da aus Ihrer Erfahrung eine Lösung mit modernen... [Seite 12](#)



### Schüssel-Wald ade. Hamburger WE-Gemeinschaft beschloss nach Sanierung bleiben Fassaden schüsselfrei. Experte für TV- und Medienversorgung Wolfgang M. Buchholz sagt was zu beachten ist

Die Wohnanlage Georg-Raloff-Ring in Hamburg-Steilshoop steht stellvertretend für viele Wohnanlagen mit bunt gemischter Bewohnerschaft in unseren Ballungsräumen. Die Wohnanlage verfügt über 114 Wohneinheiten und ist nach WEG geteilt. Obwohl ein... [Seite 31](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account  
Abonnement

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

**siehe auch unter**  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Bis zu 20 Prozent Endenergie sparen ohne Komforteinbußen durch intelligente Einzelraumregelung ohne Batterie und Netzanschluss • GdW-Chef Axel Gedaschko: Ostdeutschland ist Vorreiter bei der energetischen Gebäudesanierung

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

## TECHNIK

Ausgabe 55 | April 2015



Über fünf Meter messen die extravaganten Rundbogenfenster an den exklusiven Stadthäusern im Hofgarten Hammersen



Foto Projektteam InnovationCity Essen | Eltingviertel

4 25. Aareon Kongress am 17. bis 19. Juni 2015 in Garmisch-Partenkirchen. Was erwartet uns in diesem Jahr, Herr Dr. Alflen?

6 Mit Mieter-Strom wird wohnen bezahlbar. Wie erreichen wir dieses Ziel schnell, Herr Maiwaldt?

8 Bis zu 20 Prozent Endenergie sparen ohne Komforteinbußen durch intelligente Einzelraumregelung ohne Batterie und Netzanschluss

10 GdW-Chef Axel Gedaschko: Ostdeutschland ist Vorreiter bei der energetischen Gebäudesanierung

12 Mit 22 Watt Licht und Sicherheit im Keller und Flur! Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED's CHANGE THE WORLD rät

14 Essen: Annington-Chef Buch - Im Eltingviertel möchten wir attraktiven Lebensraum gestalten

17 Wellen an der Wand - Gewebefassaden bieten Architekten und Investoren Flexibilität und gestalterische Freiheit

20 Symbiose von Alt- und Neubau - Eppendorfs Quality Street

23 „Hofgarten Hammersen“ in Bocholt: Mit Wärmedämm-Verbundsystemen die Gründerzeit-Optik zurückgeholt

26 Expedition Wohnungswirtschaft: Multifunktions-Apps – der digitale Werkzeugkasten für alle Fälle von Jürgen Trott

27 NEUE LÜBECKER jetzt online mit den Mitgliedern - Mitglieder-ServicePortal „nimmt“ Schadensmeldung auf

29 „Die Zukunftsnetzer“:  
primacom schärft das Profil der Marke deutschetelelabel

31 Schüssel-Wald ade. Hamburger WE-Gemeinschaft beschloss nach Sanierung bleiben Fassaden schüsselfrei. Experte für TV- und Medienversorgung Wolfgang M. Buchholz sagt was zu beachten ist

34 WE-Gemeinschaft. Satellitenanlage und Gemeinschaftseigentum, was ist zu beachten? Geschäftsführer der Gerstel KG Klaus-Peter Behrens klärt auf

36 Kabel Deutschland Bis zu 200 Mbit/s: neu verfügbar für rund 230.000 Haushalte

Editorial/Kommentar

## Alle reden vom Wechseln, wenn der Strom immer teurer wird. Wechseln wir doch zum Mieter-Strom! Liebe Leserin, lieber Leser!

Lassen Sie uns mal über den Strompreis reden. Die Kollegen in den Tageszeitungen jubeln: seit 2000 sind die Strompreise zum ersten Mal für uns Endverbraucher wieder gesunken. (Pro Haushalt, drei Personen mit 3500 Kilowattstunden Jahresverbrauch, um einen Euro pro Monat. 2014 zahlten wir noch 85 Euro Abschlag pro Monat. Hört sich gut an, aber... 2000 zahlen wir nur 40,66 Euro pro Monat. Wie sagt man so schön: wir jubeln auf hohem Niveau. Aber zurück zu den Zahlen.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Eigentlich könnte Strom heute auch viel günstiger sein, wäre da nicht die undurchsichtige Preisgestaltung der Versorger und des Gesetzgebers zu Lasten der privaten Verbraucher. Seit 2010 fallen die Strompreise an der Börse stetig, dadurch steigt allerdings die EEG-Umlage. Diese „Preiserhöhung“ wird zügig an den Endkunden weitergeben, die sinkenden Strompreise aber nicht.

Müssen wir da mitspielen? Sind wir machtlos? Nein, wir können auch anders! Wir können wechseln! Wechseln wir doch konsequent, sprich: wir ändern die Stromproduktion. Die Wohnungswirtschaft erzeugt in den eigenen Quartieren mit den Heizungsanlagen dezentral Wärme und Strom. Mieter-Strom also geht bezahlbar an die Mieter, was übrig ist ins Netz. Wie das geht erklärt ab Seite 6 Urbana-Vorstands-Chef Jan-Christoph Maiwaldt, der Vordenker in Sachen Mieter-Strom.

Auch folgender Gedanke hätte dabei Charme: Viele dezentrale KWK-Anlagen über Deutschland verteilt (gibt es ja schon) gut vernetzt und gesteuert könnten dann auch gleich zusammengeschaltete als Spitzenlastanlagen genutzt werden. Da sind dann die „Groß-Anlagen“ unnötig.

Hier sollten wir umdenken, lassen Sie uns damit anfangen.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft technisch fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes Heft 56 erscheint am 27. Mai 2015

April 2015. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

PS: Sie sind anderer Meinung? Lassen Sie es mich bitte wissen!

Breitband/IT

## 25. Aareon Kongress am 17. bis 19. Juni 2015 in Garmisch-Partenkirchen. Was erwartet uns in diesem Jahr, Herr Dr. Alflen?

Für die Wohnungswirtschaft schon seit Jahre eine Pflichtveranstaltung. Ob Kunde oder nicht. Wer wissen wollte wie die digitale Zukunft aussieht, musste im Frühsommer nach Garmisch. Mit fast 1000 Entscheidern aus unserer Branche die größte Veranstaltung. In diesem Jahr etwas später, denn erst bereitet dort der politische G8-Gipfel das Feld, dann folgt der It-Gipfel. Wir fragten Aareon-Chef Dr. Alflen was uns beim Jubiläums-It-Gipfel erwartet.



Dr. Manfred Alflen, Foto Aareon

### Herr Dr. Alflen, der jährliche Aareon Kongress steht vor der Tür – und es ist bereits der 25. Herzlichen Glückwunsch! Sicher ein Grund zum Feiern und Resümieren?

Dr. Manfred Alflen: Es ist schon ein besonderes Jubiläum für uns. Immerhin ist der Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen jetzt seit 25 Jahren der Branchentreff für die Wohnungswirtschaft. Für uns ist das vor allem ein Anlass, unseren Kunden Danke zu sagen – für ihr langjähriges Vertrauen. Unsere Gäste dürfen sich daher neben einem spannenden Vortragsprogramm von Fachleuten aus Wirtschaft, Gesellschaft und Informationstechnologie auch auf die eine oder andere Überraschung freuen.

Oft ist solch ein Jubiläum Anlass zurückzuschauen. Wir blicken aber ganz bewusst in die Zukunft: Wie wird sich unsere Welt in den nächsten 25 Jahren verändern? Wie werden wir in Zukunft leben, wohnen und arbeiten? Welche Herausforderungen – insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung – gilt es zu meistern und welche Chancen bietet die Informationstechnologie künftig?

Anmeldung, Agenda und mehr Informationen zum Aareon Kongress 2015:

[www.aareon-kongress.com](http://www.aareon-kongress.com)



### **Blicken Sie für uns auch heute schon einmal in die Glaskugel?**

Dr. Manfred Alflen: Die Digitalisierung ist der Treiber vieler Veränderungen in Gesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft. Vernetzt zu leben wird immer mehr zur Selbstverständlichkeit – im privaten Bereich wie im Arbeitsumfeld. Digitale Trends wie Mensch-Maschine-Kommunikation, Digitaler Lifestyle, allgegenwärtige technische Intelligenz und Internet der Dinge werden auch für die Wohnungswirtschaft relevanter, da sie die Welt der Wohnungsunternehmen mit ihren Mitarbeitern, Kunden und Partnern stark beeinflussen.

### **Heißt das, Wohnen wird künftig von Algorithmen und dem Internet der Dinge bestimmt?**

Dr. Manfred Alflen: Vermutlich nicht, aber wirtschaftliche Prozesse verändern sich spürbar in allen Branchen. Digitale Services werden auch – vielleicht sogar vor allem – in der Wohnungswirtschaft einen wichtigen Anteil der Wertschöpfung ausmachen. Und das bedingt auch über kurz oder lang eine Technologie, die die Vielfalt der möglichen Services und Anwendungen vernetzt – sozusagen eine neue homogene und flexible Lösungswelt.

### **Wie stellen Sie sich diese neue Lösungswelt vor?**

Dr. Manfred Alflen: Wir haben diese Vision der IT-Landschaft für das digitale Zeitalter unter dem Namen Aareon Smart World zusammengefasst. Sie vernetzt Immobilienunternehmen mit Eigentümern, Mietern und Geschäftspartnern sowie technische Geräte in Wohnung und Gebäuden miteinander. Die Aareon Smart World ist ein digitales, vernetztes Ökosystem, mit dem Prozesse neu gestaltet und optimiert werden können. Die Anwendungen helfen Kosten zu senken, ermöglichen durch die Verknüpfung neue Geschäftsmodelle und bieten mehr Komfort beim Dialog zwischen Mietern und Mitarbeitern der Wohnungswirtschaft. Bereits existierende und künftige Anwendungen sind dabei in einer exklusiven Cloud mobil und sicher erreichbar.

### **Das klingt vielversprechend. Genau wie die Namen Ihrer diesjährigen Keynote Speaker.**

Dr. Manfred Alflen: In der Tat. Mit Dr. Kjell A. Nordström wird einer der gefragtesten Wirtschaftswissenschaftler unserer Zeit in Garmisch vertreten sein. Anja Förster und Dr. Peter Kreuz sind leidenschaftliche Business-Querdenker und stehen für Kreativität, Ideen und Innovation. Der 17-jährige UN-Klimabotschafter Felix Finkbeiner ist einer der markantesten Stimmen der nächsten Generation. Wir dürfen auf die Zukunftsvisionen und Impulse dieser außergewöhnlichen Sprecher gespannt sein.

### **Noch einmal kurz und prägnant: Welche Kernbotschaften sollten die Besucher vom diesjährigen Aareon Kongress mitnehmen?**

Dr. Manfred Alflen: Unser Anliegen ist, den Wohnungsunternehmen Impulse zu geben, sich rechtzeitig den Erwartungen aus dem digitalen Zeitalter zu stellen – vor allem in ihren IT-Strategien und -Systemen, aber auch in ihrer Kultur. Mit der Aareon Smart World wollen wir für die Immobilienwirtschaft die Chancen nutzbar zu machen, die sich heute und künftig durch die Digitalisierung ergeben.

### **Abschließend noch eine persönliche Frage: Woran denken Sie bei „Leben, Wohnen, Arbeiten in der Welt von morgen“?**

Dr. Manfred Alflen: Wir erleben eine dynamische Entwicklung, auf die wir uns einstellen müssen und die wir gleichzeitig gestalten können. Spannend finde ich die Entwicklung aber auch im Hinblick auf die nächste Generation - meine Kinder stehen gerade am Beginn ihres Berufslebens.

### **Herr Dr. Alflen, herzlichen Dank für das Gespräch.**

Energie/Brand-Schallschutz

## Mit Mieter-Strom wird wohnen bezahlbar. Wie erreichen wir dieses Ziel schnell, Herr Maiwaldt?

Wir sprechen von bezahlbarem Wohnen. Die „Zweite Miete“ mit den Kostentreibern Energie, allein Strom wurde seit 1998 rund 50% teurer, ist kaum noch beherrschbar. Die Energiewende stockt. Die Stromnetze werden gebremst ausgebaut. Die staatliche Förderkulisse setzt auf die falschen Pferde. Bleibt die Eigeninitiative der Immobilien- und Wohnungswirtschaft unterstützt durch kompetente Industriepartner. Welche Lösungen bieten sich an? Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit dem Vordenker in Sachen Mieter-Strom, Urbana-Vorstands-Chef Jan-Christoph Maiwaldt.



Jan-Christoph Maiwaldt Foto Urbana

### **GW: Urbana ist Vorreiter des Mieter-Stroms: Im Quartier erzeugt und verbraucht. Wie ist ihre bisherige Erfahrung damit?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Wir kommen ja aus der dezentralen Wärmeversorgung. In der Regel ist jede Liegenschaft mit einer eigenen Heizung ausgestattet, oder aber es gibt, wie wir es in Ostdeutschland vorgefunden haben, Quartierszusammenhänge, die durch die Nahwärmeversorgung dezentral aufgestellt waren. Durch die Kraft-Wärme-Kopplung und die technische Effizienzsteigerung durch Beistellen von Blockheizkraftwerken zu Kesselanlagen haben wir nicht nur Wärme dezentral produziert, sondern auch Strom. Dieser Strom wurde lange Zeit eingespeist, durch EEG oder KWK subventioniert. Doch spätestens der Wegfall der EEG-Vergütung für regenerative BHKWs hat gezeigt, dass man nicht ewig auf Subventionen setzen kann. Wir haben uns also Gedanken gemacht, ob man den Strom nicht auch, statt ihn in die großen Netze einzuspeisen, im lokalen Umfeld nutzen kann. Damit rückt die Stromerzeugung sehr viel näher an den Stromverbraucher. Die Transportwege des Stroms werden deutlich verkürzt, es kommt zu Netzentgelteinsparungen. Diese

Einsparungen geben wir anteilig an die Mieter weiter. Dadurch ist unser Angebot ausgesprochen attraktiv. Unser Strom ist sehr preiswert und unsere Lösung nachhaltig. Diese Nachhaltigkeit wird dadurch gestärkt, dass die Wohnungswirtschaft selbst als Stromanbieter auftritt. Die Mieter haben außerdem Sicherheit, dass ihre Stromversorgung langfristig gesichert und unabhängig vom preisbeeinflussenden Weltgeschehen gewährleistet ist.

**GW: Neue Ansätze- Toshiba, Lichtblick, Energieversorger: Quartierslösungen, Neugründungen von Stadtwerken die aber nur Händler sind und nicht Ihr Wissen haben. Gäbe es da einen Ansatz, gemeinschaftlich etwas zu machen?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Der Ursprung unseres Unternehmens liegt in der Wohnungswirtschaft. Wir waren ein Infrastrukturbetrieb eines großen Wohnungsunternehmens, sind ausgekoppelt worden und haben uns dann auf Contracting und dezentrale Energieversorgung spezialisiert. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass wir einen Sinn für Kundenlösungen haben. Dass wir also die Quartierslösung aus Sicht des Kunden sehen, und nicht aus der Sicht des Energieversorgers. Stadtwerke und andere Energieversorger haben selbstverständlich ihre eigene Perspektive. Sie blicken als Versorger meist auf eine ganze Stadt oder Region und müssen dadurch zwangsläufig, gerade in Bezug auf die eigenen Infrastrukturinvestitionen, anders denken als wir es tun, die wir traditionell aus der Wohnungswirtschaft kommen und in Liegenschaften oder in Quartierszusammenhängen denkend. Durch unsere neuen technologischen Möglichkeiten sind wir jedoch trotzdem als zuverlässiger Stromversorger akzeptiert. Unser dezentrales und kundenorientiertes Denken kann eine Bereicherung für die großen Versorger darstellen- ganz besonders für Stadtwerke, die durch ihre regionale Marktstellung ja schon eine hohe Kundenreputation als Nahversorger haben. Diese Reputation können wir mit unserem dezentralen, kundenorientierten Denken noch stärken. Wir erzeugen lokal und regional. Und wir haben ein White-Label-Angebot an Infrastruktur und Nahdienstleistungen für Stadtwerke erstellt, das unter dem Namen des Stadtwerkes an die Kunden in der Region verkauft werden kann.

**GW: Das bietet sich ja an. Zum Beispiel für Unternehmen mit Streubesitz in vielen kleinen Orten mehr geclustert 500 – 1000 Wohnungen haben.**

Jan-Christoph Maiwaldt: Die entscheidende Herausforderung der Energiewende ist, die energieeffizienteste Lösung für die Strom- und Wärmeversorgung zu finden. Unsere Erfahrung aus der Übernahme von Anlagen größerer Mehrfamilienzusammenhänge in unsere Betriebsführung hat uns gezeigt, dass wir allein durch die Betriebsoptimierung schon eine große Effizienzsteigerung und einige Prozentsatzverbesserungen für die Energieeinsparung erzielen können. Hier liegt der Schlüssel beim intelligenten Energiemanagement vor Ort. Insbesondere bei großen Mehrfamilienzusammenhängen können also Profis wie Urbana und andere schon auf der Versorgungsseite Maßnahmen der Energieeffizienzsteigerung ergreifen, die kostengünstiger und effektiver sind, als beispielsweise die Dämmung jeder Liegenschaft. Zudem bekommt die Wohnungswirtschaft durch KWK und die damit verbundenen Infrastrukturbausteine die Chance, über die klassische Wärmeversorgung hinausgehend auch an der Stromvermarktung zu partizipieren.

**GW: Wohnungswirtschaft möchte das ja, Sie können das. Welchen Weg schlagen Sie vor?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Ich halte es für ungeheuer wichtig, nach den Möglichkeiten für Win-Win-Situationen Ausschau zu halten. Wir kennen das aus dem Bereich der Private-Public-Partnerships. So ähnlich sieht man das ja auch in der Wohnungswirtschaft. Wie schaffen wir es, dass ein Immobilienbesitzer an Vorteilen, die er durch bessere Lösungen erzielt auch selbst partizipieren kann? An dieser Stelle ist der Hebel. Wir bemühen uns alle um das Wohl des Mieters – Stromkosteneinsparungen kommen in erster Linie dem Mieter zugute. Wir dürfen aber auch freier darüber nachdenken, wie wir es schaffen, dass alle am Spiel beteiligten Vorteile erzielen können – ein Weg wäre die Infrastrukturbereitstellung für die Energieversorgung durch die Wohnungsunternehmen. Wir können dafür die Konzepte liefern und das für die Wohnungswirtschaft operativ erledigen.

**GW: Der politische Rahmen der Energiewende ist, sagen wir mal, sehr weit gefasst. An welchen Punkten ist mehr Klarheit nötig?**

Jan-Christoph Maiwaldt: Die Spielregeln in einem sich verändernden stark regulierten Energiemarkt verändern sich auch fortwährend. Diese Spielregeln müssen sich in einem Anpassungskorridor bewegen. So ist beispielsweise neu zu definieren, wann es sich in einem Quartier um eine sogenannte Kundenanlage der Stromversorgung handelt, und wo der Übergang zum allgemeinen Netz ist. Hier gibt es keine klaren Regeln, die beschreiben, wann auf welchen Leitungen Netzentgelte entrichtet werden müssen und wann nicht. Wir von Urbana sind derzeit aktiv im Gespräch mit der Bundesnetzagentur und möchten auch mit den lokalen Netzbetreibern Gespräche beginnen, um hier die Grenzen besser und genauer zu bestimmen, und so zu besseren Lösungen für die Kunden, sprich, für die Wohnungswirtschaft kommen. Auch die Wohnungswirtschaft ist interessiert an einer klaren Regelung der Frage, welche Kabel jetzt denn eigentlich ihnen gehören und welche nicht. Hier brauchen wir mehr Transparenz.

**Herr Maiwaldt, vielen Dank für das Gespräch.**

Energie/Brand-Schallschutz

## Bis zu 20 Prozent Endenergie sparen ohne Komforteinbußen durch intelligente Einzelraumregelung ohne Batterie und Netzanschluss

Unabhängige Studien belegen, dass durch eine verbrauchsabhängig gesteuerte Wärmeverteilung deutliche Energieeinsparungen ohne Komforteinbußen möglich sind. Gerade im Bestand macht aber der Installations- und Wartungsaufwand von Gebäudeautomation oder „Smart Home“-Produkten die Installation solcher Systeme oft unwirtschaftlich. Eine Neuentwicklung zur nutzungsabhängigen Temperaturregelung von Einzelräumen ebnet jetzt auch in solchen Objekten den Weg für effizienzsteigernde Automation: Die intelligente Einzelraumregelung „en:key“ von Kieback&Peter kommuniziert per Funk – und bezieht den Strom dafür komplett aus Licht oder Wärme der Installationsumgebung, ist also in jeder Hinsicht autark; ohne Stromnetz und ohne Batterieversorgung. Insbesondere der Einsatz der Peltier-Elemente in den Ventilreglern hat sich dabei als ausgesprochen belastbar erwiesen und über zwei komplette Heizperioden hinweg als verlässliche Energieversorgung bestätigt.



Der Ventilregler am Heizkörper erhält die Steuersignale per Funk vom Raumthermostaten. Der notwendige Betriebsstrom wird aus der Temperaturdifferenz des Heizstroms und der Umgebungstemperatur gewonnen. Batteriewechsel oder Leitungen sind deshalb nicht erforderlich; Foto Kieback&Peter

Bis zu 20 Prozent Endenergie lassen sich sparen, wenn Räume nur bei tatsächlicher Nutzung mit der vorgewählten Komforttemperatur beheizt werden. Das ergab die Auswertung zahlreicher Feldversuche unter Realbedingungen und in Praxisanlagen, die Kieback&Peter zur Markteinführung der intelligenten Einzelraumregelung „en:key“ durchgeführt hat: Das System erzielt die Einsparungen durch eine Absenkung der Raumtemperatur um bis zu 4 °C, wenn über längere Zeit ein Zimmer nicht genutzt wird, beispielsweise in einer Wohnung, einem Bürogebäude oder einer Schule. Dafür registriert und prognostiziert ein Raumsensor mit Präsenzmelder die Nutzungsphasen und steuert per Funk spezielle Ventilregler an den Heizkörpern. Sie regulieren dann entsprechend die Wärmeabgabe. Dieser Prozess funktioniert automatisch, ohne dass Eingriffe durch die Nutzer erforderlich sind.



Die energie- und nutzerautarke Einzelraumregelung „en:key“ von Kieback&Peter spart bis zu 20 Prozent Heizenergie: Die Versorgung des Raumsensors erfolgt über Photovoltaik, der Ventilregler hat ein integriertes Peltier-Element. (Foto: Kieback&Peter)

sche Energie abgegriffen werden kann. Im Ventilregler von „en:key“ ergibt sich die für die Stromerzeugung notwendige Temperaturdifferenz aus dem warmen Heizungswasser und der niedrigeren Raumtemperatur. Dieser Prozess hat seine Stabilität über zwei Heizperioden hinweg nachgewiesen. In keiner der installierten Anlagen gab es einen Ausfall der Energieversorgung der Ventilregler. Selbst nach der Sommerpause ohne Versorgung mit Heizungswasser, also auch ohne Stromerzeugung benötigte das System nur wenige Stunden, um sich komplett zu synchronisieren und die gespeicherten Heizprofile wieder bedarfsgerecht zu reaktivieren.

Die autarke Energieversorgung trägt gleichzeitig zur kurzen Amortisationszeit des Systems „en:key“ von durchschnittlich drei Jahren bei, da keine aufwändigen Installationen notwendig werden.

Delf Urban

Um die dauerhaft sichere Funktion der Einzelraumregelung bei gleichzeitig möglichst einfacher Installation auch im Bestand zu gewährleisten, geht „Kieback&Peter“ einen neuen Weg bei der Stromversorgung der Sensorik und Aktorik. Während der Raumsensor über Photovoltaik aus dem Umgebungslicht Energie gewinnt und speichert, arbeitet im Ventilregler ein Peltier-Element als Thermogenerator.

### Strom aus Heizwärme

Strom aus Wärme, diese Prinzip wird durch den Einsatz von elektrothermischen Wandlern – den Peltier-Elementen – realisiert. Der Aufbau der Peliter-Elemente ist durch in Reihe geschaltete Halbleiter charakterisiert, die abwechselnd eine positive und negative Leitfähigkeit aufweisen. Diese Halbleiter-Elemente sind zwischen thermisch leitenden Keramiken eingebettet. Beim Anlegen von unterschiedlichen Temperaturen baut sich eine Stromfluss auf, der als elektrische

### Über Kieback&Peter

Die Kieback&Peter GmbH & Co. KG schafft innovative Lösungen der Gebäudeautomation. Das Unternehmen sorgt mit rund 1.400 Mitarbeitern für Behaglichkeit in Räumen und maximale Energieeffizienz. Mithilfe vernetzter Technik optimiert es das Zusammenspiel von Heizung, Lüftung, Klima, Licht, Jalousien und weiterer Systeme. Das Familienunternehmen, das bereits 1927 gegründet wurde, bietet zukunftsweisende Produkte, kompetente Beratung, kundennahen Service und die Betreuung der Systeme über den gesamten Lebenszyklus. Kieback&Peter ist mit zahlreichen internationalen Niederlassungen, Kunden und Referenzen weltweit aufgestellt. Die Vision des Unternehmens ist ein besseres Klima – im Gebäude und in der Welt, in der wir leben.

**kieback&peter**

[www.enkey.de](http://www.enkey.de)

## INNOVATIVE IMPULSE MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE

[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Energie/Brand-Schallschutz

## GdW-Chef Axel Gedaschko: Ostdeutschland ist Vorreiter bei der energetischen Gebäudesanierung

Berlin – „Die ostdeutschen Länder sind Vorreiter bei der Gebäudesanierung. Die geringere Inanspruchnahme von Mitteln für die energetische Sanierung in den neuen Ländern gegenüber Westdeutschland macht lediglich deutlich, dass im Osten in diesem Bereich in der Vergangenheit bereits viel mehr geleistet wurde“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu Medienberichten über eine Antwort der Parlamentarischen Wirtschaftsstaatssekretärin Brigitte Zypries (SPD) an Bündnis 90/Die Grünen beim Thema Gebäudesanierung.



Durchsanierte Platte,  
Foto Warda

Der Stand der energetischen Modernisierung ist insbesondere in den neuen Ländern besonders hoch, wie Zahlen des GdW belegen. In den Beständen der ostdeutschen Wohnungsunternehmen wurden seit 1990 bereits 86,7 Prozent der Gebäude energetisch voll- oder teilmodernisiert. Zum Vergleich: In Westdeutschland liegt dieser Wert derzeit bei 50 Prozent.

„Die Darstellung eines West-Ost-Gefälles beim Mittelabruf für die Gebäudesanierung kann also keinesfalls so interpretiert werden, dass der Osten hier zögerlich handle. Im Gegenteil: In den neuen Ländern wurden die Hausaufgaben bei der energetischen Sanierung nach der Wende und im Zuge des Aufbau Ost viel früher gemacht, so dass die meisten Wohnungsbestände in den ostdeutschen Ländern bereits heute durchsaniert sind. Allein dadurch besteht dort aktuell ein geringerer Bedarf an Mitteln für die energetische Gebäudesanierung“, so Gedaschko.

Die Grundidee, angesichts des geringeren Einkommensniveaus in den neuen Ländern eine angepasste Förderung für investitionsschwache Haushalte aufzulegen und – wie von der Vorsitzenden des Umweltausschusses im Bundestag, Bärbel Höhn (Grüne) gefordert – mehr Mittel für eine sozial verträgliche energetische Quartierssanierung bereitzustellen, begrüßte der GdW-Chef.

**Katharina Burkardt**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

# Brand ?

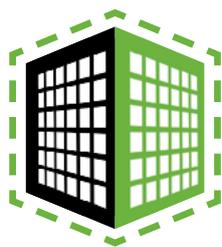
## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

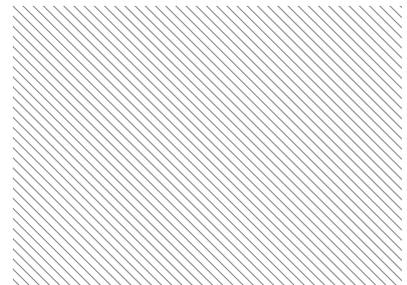
E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Energie/Brand-Schallschutz

## Mit 22 Watt Licht und Sicherheit im Keller und Flur! Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED`s CHANGE THE WORLD rät

Die Beleuchtung in Flur und Keller ist meist ein Schwachpunkt beim Thema Verkehrssicherungspflicht. Häufig sind die Lampen kaputt oder die Einschaltphasen sind zu kurz. Herr Kucharski gibt es da aus Ihrer Erfahrung eine Lösung mit modernen LED-Produkten?



Die sparsame Wand – und Deckenleuchte. Zur Beleuchtung des Treppenhauses sind nur 22W nötig ! Foto LED`s CHANGE THE WORLD



Hans Georg Kucharski: In der Tat sind herkömmliche Glühlampen schon immer ein Schwachpunkt gewesen. Die Lebensdauer der alten Glühlampen ist sehr unterschiedlich je nach Qualität und Hersteller. Länger als 1.000 Stunden halten sie in den allermeisten Fällen nicht. Die Verkehrssicherung ist häufig schwierig einzuhalten. Die Haustechnik kommt zeitweilig mit dem Austausch nicht nach. Ohnehin sind bald die Vorräte an alten Glühlampen aufgebraucht. Heißt, es muss eine Alternative her. Kompaktleuchtstofflampen (sog. Energiesparlampen) sind keine Lösung. Die Aufwärmphase bis zur vollen Leuchtkraft, die hohe Ein/Ausschaltfrequenz in Allgemeinbereichen der Wohnimmobilien und natürlich die problematische Entsorgung der quecksilberhaltigen Leuchtmittel verbietet den Einsatz.

**Neben der Verkehrssicherungspflicht gibt es natürlich auch die Frage der Wirtschaftlichkeit. Wie steht es da mit LED Produkten?**

Hans Georg Kucharski: LED-Lampen und Leuchten sind inzwischen eine technisch sehr ausgereifte Lösung und somit sehr wirtschaftlich. Eine „Lebensdauer“ von über 30.000h ist da kein Problem ehr. Insbesondere lohnt sich bei Neuinstallationen und nach Renovierungen direkt eine Leuchte mit integriertem LED-Modul zu wählen. Hier ist ein eventueller Leuchtmitteldiebstahl zu aufwendig, da das Leuchtmittel fest mit der Leuchte verbunden ist. Diese Lösungen gibt es bereits für unter 50€ zu erwerben.

**Interessant. Und wie steht es mit dem Stromverbrauch? Die Lampen sind ja teilweise viele Stunden am Tag am leuchten**

Hans Georg Kucharski: Ja das stimmt. Die Leuchten müssen heute mehrere Kriterien erfüllen: Klares, helles Licht, sofortige volle Lichtleistung nach dem Einschalten, sehr hohe Schaltfestigkeit kombiniert mit langer Lebensdauer, garantieren eine perfekte Ausleuchtung mit 1.500 Lumen. Die von mir angesprochenen Wand – und Deckenleuchte verbrauchen zu Beleuchtung des Treppenhauses nur 22W!

Vielen Dank für diese interessanten Informationen Herr Kucharski!

# Brand ?

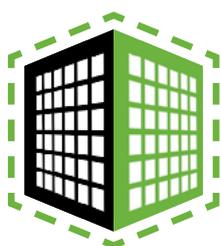
## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Energie/Brand-Schallschutz

## Essen: Annington-Chef Buch – Im Eltingviertel möchten wir attraktiven Lebensraum gestalten

Im Essener Eltingviertel ist eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung geplant mit dem Ziel für die Menschen im Quartier energieeffizientes und lebenswertes Umfeld zu schaffen. Eingebunden werden die Wirtschaft, Eigentümern und Bewohnern. Die Deutsche Annington Immobilien SE, die Stadt Essen und die Innovation City Management GmbH haben das Projekt InnovationCity Essen | Eltingviertel offiziell vorgestellt.



Bei einem Pressetermin vor Ort nannten NRW-Bauminister Michael Groschek, Oberbürgermeister Reinhard Paß sowie Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington Ziele und Hintergründe. Die beteiligten Partner streben mit dem in Bottrop erfolgreich erprobten InnovationCity-Konzept eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiersentwicklung im Eltingviertel an. Dabei sollen Immobilienwerte gesichert, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert sowie die Lebens- und Wohlfühlqualität für die Menschen im Quartier gesteigert werden.



Burkhard Drescher, Geschäftsführer Innovation City Management GmbH, Franz-Josef Drabig, Leiter Konzernimmobilien RWE Service GmbH, Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, Udo Wichert, Sprecher der Geschäftsführung STEAG Fernwärme GmbH, Reinhard Paß, Oberbürgermeister der Stadt Essen, Hans-Jürgen Best, Stadtdirektor der Stadt Essen, und Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington Immobilien SE (v.l.) erläuterten bei einem Quartiersrundgang Ziele und Hintergründe des Projekt InnovationCity Essen | Eltingviertel; Foto Projektteam InnovationCity Essen | Eltingviertel

### Einbindung aller Akteure vor Ort

Um den nachhaltigen Erfolg eines solchen Vorhabens sicherzustellen, werden die Akteure, Eigentümerinnen und Eigentümer, weitere Interessensgruppen wie auch Unternehmen vor Ort in den Prozess integriert.

Mit der Unterzeichnung eines „Letter of Intent“ haben neben der Deutschen Annington, der Stadt Essen und der Innovation City Management GmbH auch die Emschergenossenschaft, STEAG Fernwärme und RWE ihre Absicht erklärt, sich an dem Projekt zu beteiligen.

Zudem können und sollen sich auch private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner, Institutionen für Bildung und Soziales, Religionsgemeinschaften, Vereine, Kreative und Engagierte sowie Einzelhandel und Gewerbetätige in das Vorhaben einbringen. So werden Bewohnerinnen und Bewohner des Eltingviertels u.a. die Möglichkeit haben, ihre Ideen und Vorschläge, z.B. bei der Gestaltung von Freiflächen sowie bei Fragen zum Thema Mobilität, zu formulieren.

### Entwicklung des Konzepts



Rolf Buch Foto Deutsche Annington

Die Auswahl des Eltingviertels als erste InnovationCity außerhalb Bottrops lässt sich mit der gegebenen Gebäude- und Infrastruktur, der Lage im Stadtgebiet, den im Umfeld stattfindenden Entwicklungen und den bereits von Politik und Verwaltung initiierten Konzepten begründen. Initiiert und beauftragt durch die Deutsche Annington hat die Innovation City Management GmbH, zusammen mit den Vertriebspartnern AS&P – Albert Speer & Partner GmbH und der Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft, eine Sondierungsstudie zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung erarbeitet. Dieses umfasst zum einen die energetische Optimierung der Gebäude der Deutschen Annington, zum anderen aber auch den öffentlichen Raum, beispielsweise Freiflächen- und Grünanlagen, und die weitere städtebauliche Entwicklung.

Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington Immobilien SE, machte deutlich: „Städte sind für alle da: für Junge und Alte, für Familien und Singles, für Verwurzelte und Mobile. Wir als Vermieter wollen diese urbane Vielfalt unterstützen und fördern. Hier im Essener Eltingviertel möchten wir attraktiven

Lebensraum gestalten und investieren deshalb in die energetische und seniorenfreundliche Modernisierung unserer Wohnungen. Damit nehmen wir unsere Verantwortung wahr, die uns als größter Vermieter in diesem Quartier und in Deutschland zukommt. Das Eltingviertel soll ein Leuchtturm für nachhaltige Stadtentwicklung sein. Als Garant für den Projekterfolg sehe ich die ausgezeichnete Ausgangsposition: Wir haben bereits wichtige Multiplikatoren an einen Tisch geholt - und damit die gesamte Kompetenz der Region gebündelt. Das ist eine einzigartige Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Bürgern sowie sozialen und kirchlichen Einrichtungen. Wir werden unsere weit reichende Erfahrung einbringen, damit vor allem die Menschen im Quartier gewinnen – weil sie künftig in einem lebendigen, grünen und zugleich bezahlbaren Umfeld wohnen werden.“

### Geplante Maßnahmen

In der ersten Phase des Projekts stehen die nördlichen Wohnkarrees der Deutschen Annington im Fokus. Dort sollen u.a. die bestehenden Nachspeicherheizungen gegen Fernwärme ausgetauscht, Balkone angebaut, Fenster ausgetauscht, Keller- und oberste Geschossdecken gedämmt, Fassaden und Treppenhäuser überarbeitet sowie die Hauseingangsbereiche erneuert werden. Hinzu kommt die umfassende Planung und Überarbeitung der Freiflächen in diesen Bereichen. Das Unternehmen wird für die Maßnahmen der ersten Phase einen Investitionsbetrag von rund 9,3 Millionen Euro bereitstellen. Bei der Planung dieser Modernisierungsmaßnahmen wurde auch darauf geachtet, dass sie zu keiner übermäßigen finanziellen Belastung für die Mieter führen. Das Modell liefert bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Quartier.

Des Weiteren prüft die Stadt Essen verschiedene städtebauliche Entwicklungsvorschläge der Sondierungsstudie. Dazu zählt die Gestaltung des öffentlichen Raums, Mobilität und Verkehr sowie die Anbindung des Eltingviertels an die angrenzenden Quartiere Innenstadt, „grüne mitte“ sowie den Campus der Universität Duisburg-Essen. Diese Maßnahmen sollen in das bestehende Stadterneuerungskonzept „Soziale Stadt Altenessen-Süd/Nordviertel“ integriert werden und somit einen Beitrag zur Strategie Essen.2030 im Handlungsfeld Essen.urban leisten.

Nina Henckel



**LED'S CHANGE THE WORLD**

**HIER CLICKEN**  
Erhalten Sie jetzt Ihre **KOSTENLOSE TEST-LED**

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

**LED'S CHANGE THE WORLD GmbH**  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)

**LED'S CHANGE**

**THE WORLD**

Energie/Brand-Schallschutz

## Wellen an der Wand - Gewebefassaden bieten Architekten und Investoren Flexibilität und gestalterische Freiheit

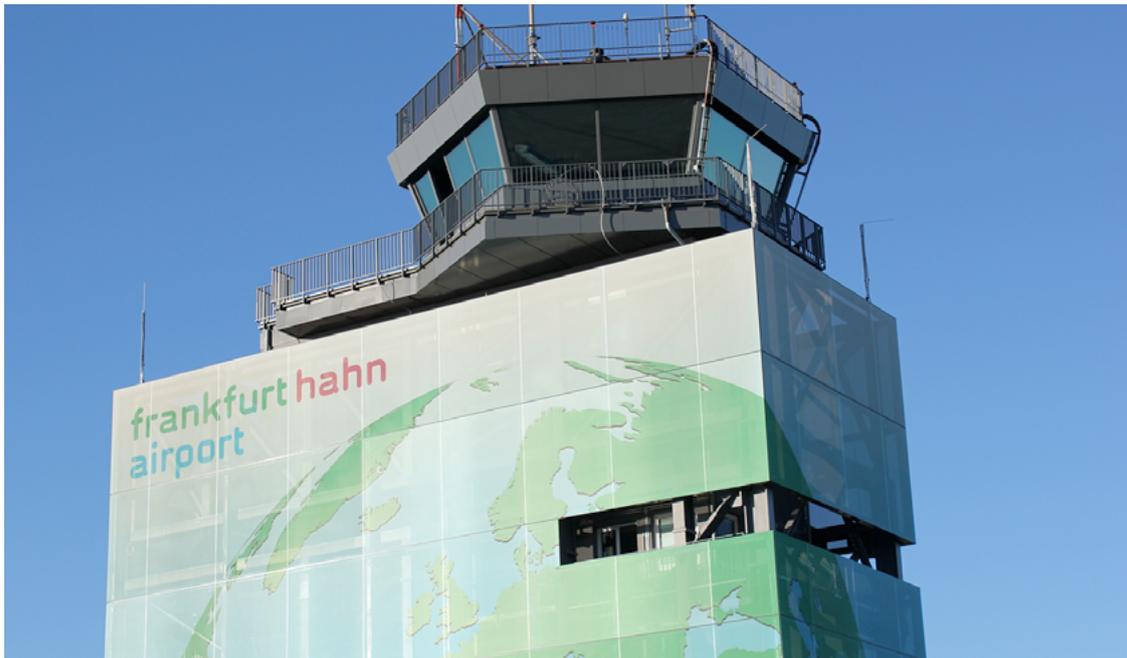
Eine bewusst wellige Fassade. Eine Weltkugel, die einen Flughafen-Tower umspannt. Ein Einkaufszentrum, das mit riesigen Schwarz-Weiß-Fotos geschmückt ist. Was die drei Gebäude gemeinsam haben? Sie werden von innovativen Gewebefassaden umschlossen. „Bedruckte Textilfassaden bieten Architekten und Bauherren neue gestalterische Möglichkeiten. Ein rechteckiges Gebäude wirkt nicht mehr automatisch wie ein Kubus“, erklärt Stefan Schiekiera, Projektleiter bei dem Stahl- und Leichtmetallbauunternehmen Hölscher Voss Stahlbau GmbH aus Kleve am Niederrhein. Die Firma zählt zu den wenigen Anbietern in Deutschland, die solche Fassaden planen und anbringen dürfen. Und die einen weiteren wichtigen Vorteil von Gewebefassaden kennen: „Die Vermieter von Gewerbeimmobilien wahren ihre Flexibilität: Wechselt der Mieter, lässt sich die Fassade mit ihren Werbemotiven problemlos austauschen.“



Die Gewebefassaden am Heuwegcenter Weißenfels kombinieren Schwarz-Weiß-Ansichten der Stadt mit dem Design des Hauptmieters

Lässt sich eine wellige Berg- und Tal-Topografie an einer Gebäudewand darstellen? Eine Textilfassade macht's möglich. „Für das Klinikum der Universität München haben wir am Standort Großhadern eine hügelige Fassade konstruiert. Dafür haben wir – vereinfacht gesagt – für jede einzelne Teilfläche drei Befestigungen angebracht, die gleichweit von der Wand entfernt sind, und eine Befestigung, die direkt auf der Wand sitzt. Auf diese Weise konnten wir den welligen Charakter der Fassade erzielen“, erklärt Schiekiera. Für die perfekte Spannung der Gewebbahnen sorgt eine filigrane Unterkonstruktion aus knapp 30.000 Einzelteilen.

Eine Herausforderung bildeten die Gebäudemaße und die erforderliche Genauigkeit. „Das Bauwerk ist 150 Meter lang, 50 Meter breit und an der höchsten Stelle 13 Meter hoch – insgesamt 6.500 Quadratmeter. Auf der Länge von 150 Metern hatten wir mit der Gewebefassade eine Toleranz von fünf bis sechs Millimetern.“ Die versetzt angebrachten Gewebbahnen hüllen die komplette Außenfassade ein; ganz nebenbei blenden sie technische Elemente optisch aus, ohne deren Funktion zu beeinträchtigen.



Der mit Gewebefassaden umhüllte Tower am Flughafen Frankfurt-Hahn - visuelles Aushängeschild des Airports. Alle Fotos Hölischer Voss Stahlbau

Beim Tower des Flughafens Frankfurt-Hahn war das Gegenteil gefragt: Die Gewebefassade sollte nichts kaschieren, sondern betonen. „Die Stahlkonstruktion als Stützkorsett des Towers sollte durch das durchscheinende Gewebe besonders hervorgehoben werden.“ Auf dem Gewebe ist eine Weltkugel abgebildet, die den kompletten Tower umspannt.

Die Besonderheit: Aufgrund einiger Kanten und Überhänge an dem Gebäude mussten diverse technische Tricks und Kniffe angewandt werden, um die Weltkarte maßstabsgetreu anzubringen. Auf Bodenhöhe musste beispielsweise eine Tür in das Muster integriert werden – unauffällig, versteht sich. „Den entsprechenden Türrahmen haben wir selber entwickelt“, so Schiekiera. „Die große Herausforderung beim Tower bestand darin, dass wir immer unterhalb des Sichtfeldes der Fluglotsen arbeiten mussten.“ Dafür wurde ein Teleskopsteiger genutzt, der die Monteure immer auf die richtige Höhe bringen konnte.

Beim Bettenhaus der Berliner Charité hat die neue Fassade eine Glaskonstruktion ersetzt. „Das Gewebe haben wir an den gleichen Trägern befestigt, die vorher die Glasteile getragen haben“, blickt Schiekiera zurück. Das Gewebe wiegt pro Quadratmeter 630 Gramm, das Glas 2,5 Kilogramm – dieser Unterschied hat Auswirkungen auf die Statik, die berücksichtigt werden mussten. Das Besondere an dieser Fassade: Die Bahnen waren 25 Meter breit, aber nur 1,30 Meter hoch. Zahlreiche Fenster mussten berücksichtigt werden, was eine exakte Planung der Fensterschnitte erforderte. Für die Stahl- und Leichtmetallbauer vom Niederrhein inzwischen Routine.

Das Unternehmen hat seit seiner Gründung Erfahrung mit solchen Fassaden – und „seitdem jede Menge innovative Lösungen entwickelt, unter anderem eigene Spannsysteme“, erklärt Schiekiera. Das erste große Projekt dieser Art war das Einkaufszentrum „Heuwegcenter“ in Weißenfels. Dort haben die Stahlbauer eine Gewebefassade gefertigt und montiert, die Ansichten des Ortes an die Fassade des Einkaufszentrums projiziert. Drei Schwarz-Weiß-Aufnahmen von Weißenfelser Motiven – das größte acht Meter hoch und 27,50 Meter lang – durchbrechen die grüne Textilfassade und machen das Einkaufszentrum zu einem außergewöhnlichen Blickfang. Die eigentliche Blockstruktur des Betonbaus ist nicht mehr zu erkennen. Neben der Ästhetik wird an diesem Beispiel der zweite große Vorteil von Gewebefassaden deutlich: Falls der Mieter wechselt, lässt sich die Fassade problemlos austauschen. „So kann beispielsweise aus einem Lebensmittelmarkt ohne großen Aufwand ein Sportfachgeschäft werden oder umgekehrt. Die neuen Werbemotive sind schnell angebracht.“

Wie das Ganze funktioniert, lässt sich auf einem Video auf YouTube sehen, das Studenten für Search Architekten erstellt haben. Sie haben die Anbringung der Fassaden an einer Kindertagesstätte in Böblingen mit einer festinstallierten Kamera über mehrere Tage verfolgt. Das verwendete Gewebematerial stammt überwiegend von der Firma Serge Ferrari. Es erfüllt die Anforderungen der Brandschutzklasse B1. „Wir haben zusammen mit dem Materialprüfungsamt Brandtests mit bedrucktem Gewebe durchgeführt“, berichtet Schiekiera. „Wir können aufgrund unserer eigenen Zertifikate baurechtlich korrekte Lösungen ohne Zulassung im Einzelfall (ZiE) umsetzen.“ Die Sicherheit ist somit gewährleistet.

**Petra Schulze Göcking**

### Das sagen die Architekten

„Mit dem Vermieter der Immobilie wurde vereinbart, dass diese eine besondere Außengestaltung erhalten sollte. Daher entschieden wir uns für Gewebefassaden, die nun zum einen das Design des Hauptmieters Edeka, zum anderen Motive aus dem Stadtbild von Weißenfels zeigen. Die zwei oberen Etagen werden nicht mehr genutzt, sollten aber nach wie vor zu belichten und zu belüften sein, was ebenfalls für eine Textilbespannung sprach. Zusätzlich hat diese den Vorteil, dass die Gewebefassaden mittel- bis langfristig ausgetauscht werden können. Gestalterisch bieten sie also große Flexibilität. Technisch gesehen hat sich die Fassade bis jetzt durchaus bewährt, und auch in der Öffentlichkeit findet sie große Akzeptanz.“

Architektin Jutta Schwenker über das Heuwegcenter in Weißenfels.

„Wir wollten dem durch mehrere Einschnitte differenzierten Baukörper ein homogenes Erscheinungsbild geben. Gleichzeitig sollte das Gebäude durch seine exponierte Lage an der Ecke zum ehemaligen Flugfeld ein prägnantes Äußeres erhalten. Die Gewebefassaden ermöglichten dies. Sie tragen nun das Motiv einer Pustelblume, die sowohl eine Analogie zur Kita als auch zum Thema „Fliegen“ darstellt. Grundsätzlich funktioniert der Einsatz der Fassaden gut, auch wenn sich das freigespannte Gewebe durch den erhöhten Luftdurchsatz stärker verschmutzt. Bei künftigen Projekten sollte daher ein Grundfarbton gewählt werden, der unempfindlicher gegenüber der Luftverschmutzung ist.“

### Dipl.-Ing. Stephan Eberding BDA über die KITA Flugfeld in Böblingen

„Zur statischen Ertüchtigung des Towers am Flughafen Frankfurt-Hahn wurde außenliegend eine Stahlkonstruktion errichtet, die eine eigene Gründung erhielt. Um dem Tower ein ansprechendes Erscheinungsbild zu geben, wurden der Turmschaft und die neue Tragkonstruktion mit einer Gewebefassade umhüllt. Sichtbare Elemente an der Fassade wie Fluchtleitern, Kühlgeräte und technische Installationen wurden durch die textile Hülle optisch ausgeblendet, bleiben in ihrer Funktion aber unbeeinträchtigt. Das Gewebe ist witterungsbeständig, luft- und lichtdurchlässig und dient gleichzeitig als Sonnen- und Blendschutz vor Fassadenöffnungen. Die prägnante Globusgraphik und der Schriftzug ‚frankfurt hahn airport‘ verleihen dem Flughafen eine weithin sichtbare visuelle Identität.“

Die Resonanz hinsichtlich des neuen Erscheinungsbildes war bei Nutzern und Besuchern durchgängig positiv. Nach nun zwei Jahren Standzeit haben sich keine Veränderungen an der Fassade gezeigt.“

### Dipl.-Ing. Architekt Wolfgang Schuppach, Architekturbüro W. Schuppach über den Flughafen Frankfurt-Hahn

WIR VERBINDEN WERTSCHÖPFUNG  
MIT WERTSCHÄTZUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Energie/Brand-Schallschutz

## Symbiose von Alt- und Neubau - Eppendorfs Quality Street

Früher wurde in den ehemaligen Fabrikgebäuden an der Hahnemannstrasse in Eppendorf Bonbonpapier hergestellt. Nun entsteht hier auf einem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohnquartier, mit vier Townhouses, 29 Eigentums-Wohnungen und 14 geförderten Wohnungen. Das Einzigartige: Der Industriecharme der Backsteinarchitektur und die Schmuckfassaden im Gründerzeitstil bleiben erhalten und werden in die Neubauten integriert. Verantwortlich für das Bauvorhaben sind PROJEKTWERKE Hamburg und DC Residential.



Die Anmutung in der Abenddämmerung. Alle Visualisierungen DC Residential

„Es ist diese Symbiose von Alt- und Neubau, die mich besonders fasziniert. Das Bestehende zu erhalten und mit modernen Mitteln zu erneuern, ist die größte, aber auch die schönste Herausforderung. So bleibt das Herz des Gebäudes erhalten und wird zu einer besonderen Immobilie“, so Lothar Schubert, Geschäftsführer von DC Residential. Das Herzstück dieses Quartiers ist die Alte Druckerei, die nach der ursprünglichen Funktion dieses Gebäudes benannt wurde. Aus dieser Zeit resultieren die hohen Decken, die sich, wie das originale Sichtmauerwerk und ein historisches Treppenhaus, in das moderne Ensemble einfügen werden. In dem neu errichteten Atelier und Torhaus werden ausschließlich hochwertige Wohnungen entstehen. Eine weitere Besonderheit: Der große ruhige Innenhof, der alle Gebäude verbindet, bietet trotz bester Infrastrukturanbindung Schutz vor dem Trubel der Stadt. „Wir alle sehnen uns auch in der Großstadt nach der Natur und Ruhe, deshalb war es uns ein Bedürfnis, den Innenhof großzügig zu öffnen, um einen geräumigen, aber auch geschützten, fast einmaligen Zufluchtsort in der Stadt zu erschaffen. Mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> ist uns das bestens gelungen“, so Klaus-Engelbrecht-Schnür, Geschäftsführer von PROJEKTWERKE Hamburg.

Verschiedene Innendesign-Konzepte hat das renommierte Hamburger Architekturbüro KBNK mit Hinblick auf die Bedürfnisse der Bewohner der Häuser entwickelt. Für die Wohnungen stehen drei Ausstattungslinien mit unterschiedlichen Design-Konzepten zur Verfügung.



Die Designlinie „Peppermint“ besticht durch ihre Frische und Coolness: helle Farben, Feinsteinzeug und Eiche Kaschmir Parkett, sorgen für Leichtigkeit und Frische. „Mocca“ ist vornehm zurückhaltend und elegant. Die kerngeräucherte Eiche und die farbigen Marmorflächen sind apart und modern in Nussbraun und Anthrazit gehalten. Die Linie „Ginger“ ist natürlich und besticht durch seine Schlichtheit aus Eichenparkett und sandsteinfarbenen Böden mit Glasmosaiken. „Wir wollen ein Beispiel der behutsamen charmanten Stadterneuerung erschaffen, welches die Urbanität und den historischen Charme von innerstädtischen Fabrikgebäuden mit Modernität und Qualität auf höchstem Niveau verbindet,“ so der Projektinitiator Klaus Engelbrecht-Schnür.



**HIER CLICKEN**

Erhalten Sie jetzt Ihre  
**KOSTENLOSE TEST-LED**

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

LED'S CHANGE THE WORLD GmbH  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)



# LED'S CHANGE

# THE WORLD



### „Alte Druckerei“

Drei Townhouses mit einer nach Süden ausgerichteten Sonnenterrasse, Garten und eigenem Eingang, befinden sich in der Alten Druckerei – bei Größen von 184 m<sup>2</sup> bis zu 290 m<sup>2</sup>, erstrecken sie sich über bis zu drei Etagen. „Die Townhouses sind ideal für Familien geeignet, die sich nach einer guten Infrastruktur und nach Ruhe im Grünen sehnen“, so Schubert. Dieses altherwürdige Gebäude wird durch eine Aufstockung des Dachgeschosses in die Bebauung integriert. Den westlich gelegenen Altbauteil erreicht man über einen typischen Eppendorfer Gewerbeinnenhof. Fünf Wohnungen mit ein bis drei Zimmern und großen Balkonen, zwei großzügige Maisonetten mit Dachterrassen und ein Penthouse (181 m<sup>2</sup>) mit ebenfalls einer Dachterrasse im östlichen Teil, liegen in der Alten Druckerei.

### „Das Atelier“

Das Atelier mit seinem cleveren Grundrissen verfügt über fünf Wohnungen (120 m<sup>2</sup> bis 144 m<sup>2</sup>) auf fünf Etagen, die alle mit großen bodentiefen Fensterflächen und umlaufenden Süd-Ost-Balkonen ausgestattet sind. Über den Fahrstuhl kann man direkt in jede Wohneinheit gelangen. Eine große, öffentlich nutzbare Terrasse zum Innenhof, sorgt für eine Erweiterung des Wohnraums ins Grüne. „Durch diese Großzügigkeit wollen wir einen kleinen Ankerplatz inmitten Hamburgs aufregendem Großstadtflair erschaffen“, erklärt Engelbrecht-Schnür.

### „Das Torhaus“

Abgerundet wird diese architektonische Vielfalt durch das Torhaus, welches man durch die Hahnemannstraße erreicht. Neben einem modernen Stadthaus (311 m<sup>2</sup>), befinden sich hier 15 luxuriöse Wohnungen: 1- und 2-Zimmer-Apartements, aber auch Familienapartements mit drei bis vier Zimmern sowie ein weitläufiges Penthouse mit einer 56 qm großen Dachterrasse, die einen einzigartigen Blick über die Stadt bietet. Mit einem Fahrstuhl wird das Penthouse direkt per Schüsselschaltung angefahren. Eine Tiefgarage unter dem Gelände bietet für insgesamt 39 Fahrzeuge Platz und direkten Zugang zu den Gebäuden.

**Jara Beckmann**

Energie/Brand-Schallschutz

## „Hofgarten Hammersen“ in Bocholt: Mit Wärmedämm-Verbundsystemen die Gründerzeit-Optik zurückgeholt

Leben und Wohnen in einem Altbau hat nie an Faszination verloren. Gerade die ältere Generation, aber auch junge Paare und Familien mit Kindern schätzen seit Generationen das unverwechselbare, nostalgische Flair dieser Wohnhäuser. Im gleichen Atemzug beklagen jedoch viele von ihnen unüberwindbare Treppenaufgänge, eine ungeeignete Aufteilung der Wohnfläche sowie enorme Energiekosten, verursacht durch hohe Räume, undichte Fenster und fehlende, wärmedämmende Maßnahmen. Da ist das Knarren der alten Dielenböden auf einmal gar nicht mehr so romantisch und oftmals siegt der Gedanke in ein Wohnhaus jüngeren Datums, versehen mit allen zeitgemäßen Annehmlichkeiten, umzuziehen.



Über fünf Meter messen die extravaganten Rundbogenfenster an den exklusiven Stadthäusern im Hofgarten Hammersen

Dass sich Neubau-Komfort und Altbau-Flair jedoch keineswegs ausschließen müssen, hat jetzt ein, dem Stil der Gründerzeit nachempfundenenes, Neubauensemble im westmünsterländischen Bocholt erstklassig unter Beweis gestellt. Dank dem Einsatz modernster Baustoffe und unter Beachtung neuester bauphysikalischer Erkenntnisse ist auf 11.000 Quadratmetern ein energetisch hocheffizienter Gebäudekomplex entstanden, an dessen Fassadenflächen, ebenso wie im Innenbereich, die Gründerzeit wieder lebendig geworden ist, ohne auf modernsten Komfort zu verzichten. Der Einsatz von HECK Wärmedämm-Verbundsystemen spielte dabei nicht nur unter energetischen, sondern auch unter gestalterischen Gesichtspunkten eine entscheidende Rolle.

### Alt Bewährtes neu erschaffen

Unweit der Bocholter Innenstadt, auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Spinnerei Hammersen, zwischen Werther Straße und dem Fluss Aa, entstand in zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise ein Wohn- und Geschäftsquartier, das seinesgleichen sucht.

Intensive Rechercharbeit im Bocholter Stadtarchiv ging den Planungen des Architektenteams Ralph Boom (Entwurf), Klaus Meier (Technische Ausführungsplanung) und Ludger Höllmann aus dem Architekturbüro Heinz Fischer (Projektsteuerung) zusammen mit Alexander Könning (Technischer Leiter und Prokurist, Hüls Baukonzepte) voraus, waren doch über achtzig Prozent des überwiegend gründerzeitlich geprägten Bocholter Gebäudebestandes der Bocholter Innenstadt in den letzten Tagen des Zweiten Weltkriegs einem Luftangriff zum Opfer gefallen.



„Wir haben Altbauflair in Neubauqualität erbaut und so nostalgisches Wohngefühl bei höchster Energieeffizienz geschaffen.“ Foto Andreas Hüls

### So lebte das gehobene Bürgertum

Im neu entstandenen Hofgarten Hammersen gleicht kein Haus dem anderen. Angelehnt an die historischen Häuser des gehobenen Bocholter Bürgertums zieren Staffelgiebel, Voluten, Rundbögen, Quaderverblendungen, Gesimse oder verschiedene Fenstereinfassungen die wechselweise geklinkerten oder verputzten Fassadenflächen der neuen extravaganen Stadthäuser, Eigentumswohnungen, Büros und Ladenlokale. Auch unterschiedliche Dach- und Fensterformen, Gauben und Türme mit Dachreitern beleben charmant und abwechslungsreich diesen außergewöhnlichen Gebäudekomplex und lassen die Vergangenheit wieder aufleben. Höchster Komfort inklusive: Die Aufzüge reichen vom Dachgeschoss bis in die zentrale Tiefgarage, barrierefreie Zugänge führen in alle Häuser und Wohneinheiten. Auch die Außenanlagen wurden generationenübergreifend und neue Nachbarschaften fördernd konzipiert.

### Ein Ort der Begegnung

„Wir haben Altbauflair in Neubauqualität erbaut und so nostalgisches Wohngefühl bei höchster Energieeffizienz geschaffen. Es ist wieder möglich in 5,70 Meter hohen Räumen mit 5,35 Meter hohen Rundbogenfenstern zu residieren - wie sie einige unserer Stadthäuser bieten - Wohnräume, ohne Überraschungen bei der Heizkostenabrechnung zu erleben. Das Wohn- und Geschäftsensemble lässt das Herz von Liebhabern alter Architektur höher schlagen, auch Menschen mit Behinderungen haben den Weg zu uns gefunden, Familien, junge und alte Menschen. Der Hofgarten Hammersen ist ein Ort der Begegnung, ein Mehrgenerationenprojekt, das durch Individualität im Innen- und Außenbereich besticht, ganz gemäß unserem Motto „Wohnen, leben, begegnen“, erklärt Andreas Hüls, geschäftsführender Gesellschafter der Hüls Baukonzepte GmbH, das Erfolgskonzept. „Jedes Gebäude und jeder Bereich ist ein Unikat, ein Kunstwerk, das von Jung und Alt begeistert angenommen wird“, so Hüls.

### Hohe Handwerkskunst

Leicht vorstellbar, dass ein Bauvorhaben wie der Hofgarten Hammersen auch in technischer Hinsicht besondere Herausforderungen an seine Erbauer stellt. Dazu gehörte in großem Umfang perfekte Handarbeit, um die zahlreichen dekorativen, gründerzeitlichen Fassadenelemente plastisch herausarbeiten zu können.

Voraus gingen jedoch die zunächst einheitlich vorgenommenen wärmedämmenden Maßnahmen. Dazu wurden an den Außenwänden der Gebäude fast 2500 Quadratmeter HECK EPS-Dämmplatten 035 mit ca. 35 Tonnen HECK K+A Klebe- und Armierungsmörtel verklebt und anschließend armiert.

Nur mit Plänen und EPS Dämmplatten 035 im Format 50 x 100 cm ausgestattet, vollbrachte Malermeister Andreas Kocieda anschließend mit seinem Team eine wahre Meisterleistung. Neben den werksseitig hergestellten Profilen (Fa. CleverPack, Stadtlohn) wurde ein großer Teil der dekorativen Fassadenelemente von Hand aus den Dämmplatten ausgesägt und verzaubert das ohnehin schon außergewöhnliche Ensemble in ein stilechtes Wohn- und Geschäftsquartier aus der Gründerzeit. „Für uns war es eine besondere Herausforderung, aus den zweidimensionalen Plänen dreidimensionale Elemente anzufertigen“, erinnert sich Andreas Kocieda. Ob Rundbögen, Säulen, Sockel, Zierelemente an den Arkaden, Dreiecks- oder Segmentgiebelverdachungen über den Fenstern - von strengen Blicken immer wieder kontrolliert, ist die Arbeit an Präzision kaum zu übertreffen. Zur Befestigung und Armierung der Polystyrolapplikationen kam wiederum der bekannte Klebe- und Armierungsmörtel HECK K+A zum Einsatz. Auch weitere Stilelemente, wie Quaderverblendungen und Bossenstrukturen an den Ladenlokalen und im Innenhof, die als Abklebearbeit oder durch Einfügen von Putzbändern entstanden, bestechen durch Perfektion.

In weiß und in Pastelltönen gehalten, harmonisiert der gewählte Oberputz HECK STR, ein dünnschichtiger, mineralischer, bereits eingefärbter Strukturputz mit Kratzputzcharakter, hervorragend mit den in Rot- und Gelbtönen gehaltenen Fassaden der vollständig oder teilverklinkerten Häuser. Der farbige Schlussanstrich setzte weitere Akzente, besonders im Bereich der Fenstereinfassungen, der Gesimse und Sockel sowie an den in Bossenstruktur geputzten Flächen.

### Es geht weiter!

Die Idee ist grandios, das Konzept stimmig, die Umsetzung erstklassig, die Resonanz überwältigend. Längst sind alle Wohneinheiten im Hofgarten Hammersen verkauft oder vermietet. Aber: Es geht weiter! Durch die Verlagerung eines neben dem Hofgarten Hammersen befindlichen Gartencenters gibt es nun Platz für weitere Aktivitäten. Die Hüls Baukonzepte GmbH plant hier mit neuen Ideen und Konzepten eine Fortsetzung der Baumaßnahmen. Interesse bekundet haben bereits viele, die eine Eigentumswohnung oder ein Stadthaus wünschen, so wie es im ersten Bauabschnitt realisiert wurde. Aber auch ein Ärztehaus, eine Apotheke und Rechtsanwaltskanzleien sollen neben Mietswohnungen im neuen Bauabschnitt umgesetzt werden.

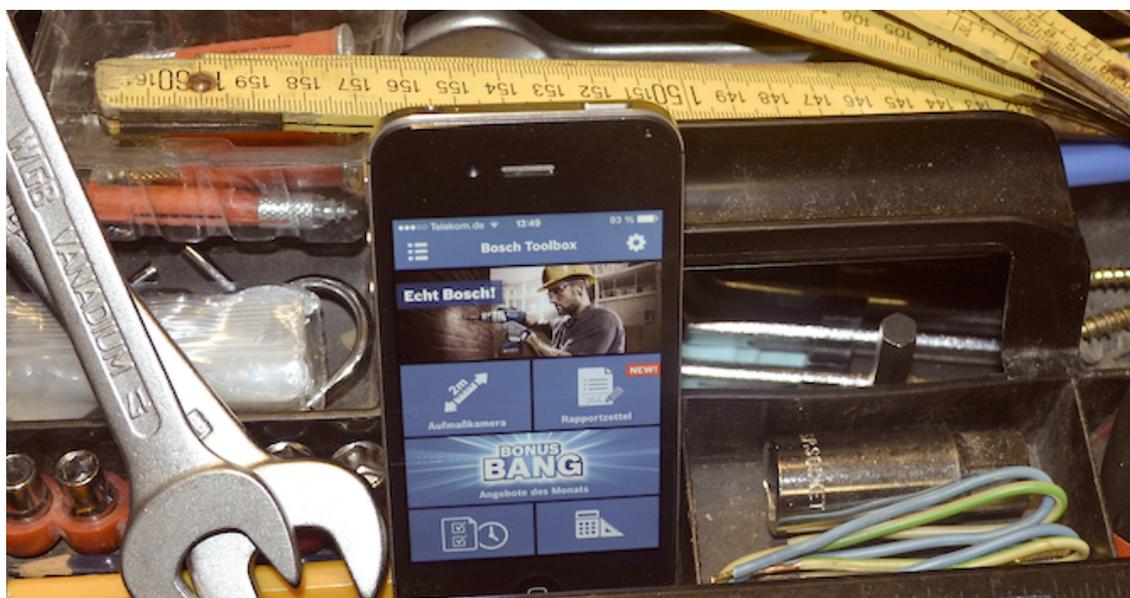
**Heiko Faltenbacher**



Breitband/IT

## Expedition Wohnungswirtschaft: Multifunktions-Apps – der digitale Werkzeugkasten für alle Fälle von Jürgen Trott

Messen, dokumentieren, berechnen oder suchen. Für jede Aufgabe gibt es mindestens ein Werkzeug und ebenso viele Apps. Welche Apps sind die optimalen Multifunktions-Tools, die so viel leisten wie ein ganzer Werkzeugkasten? Jürgen Trott schreibt über Arbeiten 2.0, Digitale Prozesse



Per KLICK zu den APPS

<http://www.expedition-wohnungswirtschaft.de/2014/08/multifunktions-apps-der-digitale-werkzeugkasten-fuer-alle-faelle/>

### Ihre flexible Video-on-Demand Lösung



videocinity® 

- ✓ Einfache Integration
- ✓ Topaktuelle Titel in höchster Qualität
- ✓ Steigerung von Umsatz und ARPU
- ✓ Ideale Ergänzung bestehender Breitband- und Medienangebote

Breitband/IT

## NEUE LÜBECKER jetzt online mit den Mitgliedern - Mitglieder-ServicePortal „nimmt“ Schadensmeldung auf

Das neue Mitglieder-ServicePortal der NEUE LÜBECKER ist jetzt online. Es bietet den Usern - neben einem benutzerfreundlichen Design- die Möglichkeit, Schadensmeldungen nun ganz einfach online abzugeben.

The screenshot displays the NEUE LÜBECKER website interface. At the top left, there is a navigation menu with 'Unser Zuhause.', 'Mieten', 'Mitglieder Service', and 'Kontakt'. A central banner features the text 'Nutzen Sie unser Mitglieder-ServicePortal.' and a form for entering an email address to receive a secure access link. Below this, there are buttons for 'Absenden' and 'Schließen', and a link for 'Noch nicht registriert?'. On the left side, a circular 'Wohnungsfinder' widget allows users to search for properties based on location, minimum area, and maximum rent. The right side of the page shows a vertical navigation bar for the 'Mitglieder-ServicePortal' and a text box stating 'NEUE LÜBECKER rund um die Uhr für die Mitglieder erreichbar. Homepage NL'. The background of the page features a photograph of a smiling woman.

Ziel des Relaunches ist es, einen neuen Kommunikationskanal anzubieten und den Mitgliederservice so weiter zu verbessern. „Besonders wichtig war für uns die Benutzerfreundlichkeit, ein frisches Design und die Sicherheit des Portals“, berichtet NL-Vorstandsvorsitzender, Marcel Sonntag. „Außerdem können unsere Mitglieder 24 Stunden rund um die Uhr ihre Schadensmeldungen abgeben, Fotos dazu hochladen und sich per Mail über den aktuellen Stand der Erledigung informieren lassen“, so Sonntag weiter.

Das Portal passt sich, dank des responsiven Webdesigns, automatisch dem Endgerät an, das den Zugriff anfordert. Egal ob Smartphone, Tablet-PC oder der Computer im Büro. Auf allen Geräten wird das Portal so angezeigt, dass es lesbar und vor allem leicht und intuitiv zu bedienen ist. Damit geht die NEUE LÜBECKER einen weiteren Schritt in Richtung „Digitalisierung der Wohnungswirtschaft“.

Weitere Entwicklungen hat die Genossenschaft auch schon geplant und will mittelfristig die Betriebskostenabrechnung, das Mieterkonto und die Vertragsdaten online zur Verfügung stellen.

Auch bei einer steigenden Ausrichtung auf das Medium Internet hat sich die NL für die kommenden Jahre Ziele gesetzt, die ohne den engen persönlichen Kontakt zu ihren Mitgliedern nicht zu meistern sind. So soll die Erreichbarkeit und der Service für ihre Mitglieder noch mehr verbessert werden, die Nachbarschaften und das Miteinander in der Genossenschaft gestärkt und der Wohnungsbestand weiter mit gleichbleibend hohem Investitionsniveau - insbesondere energetisch - optimiert werden.

Timo Jürs

Mit 15.098 Wohnungen und 17.066 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER daher ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.



■■■ KUNSTWERK  
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

**06/06 — 04/10 2015**

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2015 Mongolischer Pavillon  
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • [www.nordart.de](http://www.nordart.de)

Breitband/IT

## „Die Zukunftsvernetzer“: primacom schärft das Profil der Marke deutschetelekabel

Ein Jahr nach der Übernahme durch die primacom-Gruppe stellt sich deutschetelekabel als „Zukunftsvernetzer“ der Wohnungswirtschaft neu auf: Seit über 30 Jahren eng mit der Wohnungsbranche verbunden, unterstreicht deutschetelekabel künftig die Kompetenz als Anbieter zukunftssicherer Hochleistungsnetze und den Wissensvorsprung im Bereich digitales Wohnen.



Heute schon erleben,  
was die ZUKUNFT bringt.

Die neue Bildwelt der deutschetelekabel mit Kugel im Netzlook als Key Visual

deutschetelekabel hat seine Wurzeln in der Wohnungswirtschaft und gilt seit 30 Jahren als verlässliche Größe im Kabelmarkt. Vor einem Jahr fand das Unternehmen neuen Anschluss bei der primacom-Gruppe. Durch die Übernahme im März 2014 wuchs primacom als viertgrößter Kabelnetzbetreiber in Deutschland um rund 30 Prozent auf über 1,2 Millionen Haushalte. „Größe ist für uns wichtig, aber nicht alles“ erläutert primacom-Geschäftsführer Joachim Grendel seine Strategie; „deutschetelekabel bereichert primacom auch durch ihre ausgeprägte Professionalität und Kundenorientierung.“ Vor diesem Hintergrund entschied Joachim Grendel, den Namen und die Identität der neuen Tochter nicht etwa zu tilgen, sondern sogar weiter zu entwickeln: „In einer Zeit, in der die Marken etablierter Kabelnetzbetreiber vom Markt verschwinden, positionieren wir deutschetelekabel gezielt als professionellen Partner der Wohnungswirtschaft“.

Seit April präsentiert sich deutschetelekabel mit einem neuen Markenauftritt. „Die Zukunftsvernetzer“ lautet der beziehungsreiche Slogan: Er spielt ebenso auf das hochleistungsfähige Glasfasernetz an wie auf das Beziehungsnetzwerk mit der Wohnungswirtschaft und die ausgeprägte Beratungskompetenz im Bereich der Digitalisierung. „Wohnungswirtschaft verstehen“, „Wohnwert steigern“, „Technologien entwickeln“ und „Zukunft vernetzen“ lauten die vier programmatischen Leitthemen der Kommunikation.

Über die primacom-Gruppe Die primacom-Gruppe verfügt über ein autarkes, hochleistungsfähiges und zukunftssicheres Hybrid-Glasfaser-Netz mit derzeitigem Zugang zu über 1,2 Millionen angeschlossenen Haushalten und ist somit der viertgrößte Kabelnetzbetreiber in Deutschland. Die primacom-Gruppe ist seit 1998 im Multimedia- und Telekommunikationsmarkt aktiv und hat sich längst als nationaler Anbieter mit regionalem Fokus auf dem Telekommunikationsmarkt etabliert.

## Neues Markensymbol stellt die Vernetzung mit der Zukunft dar

Symbolisiert wird der neue Anspruch von deutschetelekaabel durch eine futuristisch leuchtende Kugel. Mit ihren netzförmigen Leitungsbahnen und Knotenpunkten erinnert sie an Glasfaser-Netzpläne, an einen Globus oder auch die neuronalen Leitungen eines Gehirns.



Die neue Bildwelt der deutschetelekaabel mit Grafik zur Wohnwertsteigerung

## Vernetzung, Vertrauen und modernste Glasfasertechnologie

Jean-Pascal Roux, Bereichsleiter Vertrieb Wohnungswirtschaft, erläutert: „Unser neues Markensymbol steht für das Thema Vernetzung – nicht nur in technischer, sondern auch in persönlicher Hinsicht: Durch unsere einzigartige Vernetzung und gewachsene Vertrauensbasis mit der Wohnungswirtschaft können wir maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Medienversorgung bieten. Dafür setzen wir die modernste Glasfasertechnologie ein – so erschließen wir unseren Partnern faszinierende Möglichkeiten für das digital vernetzte Wohnen.“

Unter dem Dach der primacom-Gruppe entfaltet deutschetelekaabel seit einem Jahr eine neue Dynamik: „Wir heben jetzt unser bewährtes Erfolgskonzept auf ein neues Niveau“, so Jean-Pascal Roux, „dadurch konnten wir in jüngster Zeit sehr erfolgreiche neue Abschlüsse mit führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft melden oder auch bestehende Partnerschaften durch neue, sehr langfristige Perspektiven ausbauen“. Resultat: primacom verzeichnet überproportionales Wachstum; vor allem aufgrund erfolgreicher Abschlüsse mit der Wohnungswirtschaft sowie dem Absatz hochwertiger digitaler Angebote wie hochauflösendem Fernsehen, Internet und Telefon: 2014 erzielte primacom einen Erlösanstieg um 37,2% auf 131 Mill. Euro. Operativ vor Abschreibungen (Ebitda) verdiente primacom 55,2 Mill. Euro – die Hälfte mehr als im Vorjahr. Die Ebitda-Marge sprang auf 41,6%. Auch im laufenden Jahr rechnet das Unternehmen erneut mit einem starken Wachstum. Seit 2011 mit neuen Eigentümern und einem neuen, branchenerfahrenen Management unter Leitung von Joachim Grendel wandelte sich primacom zu einem der erfolgreichsten Multimediaanbieter und starken Nummer Vier auf dem deutschen Kabelmarkt.

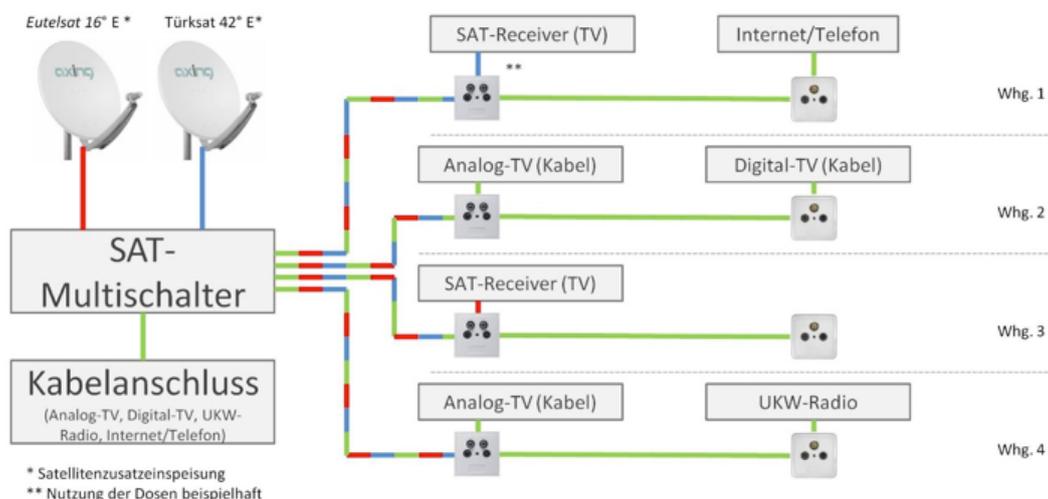
**Mattias Persson**

Die Kunden werden mit digitalem Fernsehen, HDTV, digitalen Programmpaketen, Hochgeschwindigkeits-Internet-Zugängen und modernen Telefonanschlüssen versorgt. Darüber hinaus entwickelt die primacom-Gruppe flexible Einzellösungen wie Telemetriedienstleistungen für die Wohnungswirtschaft. Die primacom-Gruppe mit Hauptsitz in Leipzig ist deutschlandweit vertreten und beschäftigt derzeit rund 450 Mitarbeiter.

Breitband/IT

## Schüssel-Wald ade. Hamburger WE-Gemeinschaft beschloss nach Sanierung bleiben Fassaden schüsselfrei. Experte für TV- und Medienversorgung Wolfgang M. Buchholz sagt was zu beachten ist

Die Wohnanlage Georg-Raloff-Ring in Hamburg-Steilshoop steht stellvertretend für viele Wohnanlagen mit bunt gemischter Bewohnerschaft in unseren Ballungsräumen. Die Wohnanlage verfügt über 114 Wohneinheiten und ist nach WEG geteilt. Obwohl ein früherer WEG-Beschluss vorsieht, dass SAT-Spiegel nur mit Gestattung des Verwalters aufzustellen sind, entstand eine unkontrollierbare Zunahme der Parabolspiegel.



Kabelanschluss mit Zusatzspeisung SAT Grafik Buchholz

„Als zuständige Hausverwaltung war es uns kaum möglich, sinnvoll zu intervenieren“, so der Geschäftsführer Klaus-Peter Behrens von der Gerstel KG. „Der WEG Beschluss stand in ständigem Widerspruch zum Grundrecht auf Informationsfreiheit und dem Bedarf an fremdsprachigen TV-Programmen, die der bestehende Kabelanschluss nicht abdecken konnte.“ Als der bestehende Versorgungsvertrag sich dem Ende näherte, kündigte der Verwalter im Auftrag der WEG vorsorglich den Vertrag. „Wir wollten die Versorgungssituation sowohl preislich als auch vom Leistungsumfang her überprüfen lassen“ formulierte Behrens den Anspruch. „Um einen vollständigen Marktüberblick zu erhalten und um sicherzustellen, dass wir Angebote mit sinnvollen Lösungsansätzen erhalten, beauftragten wir einen externen Berater, Herrn Buchholz von der Wohnungswirtschaftlichen Beratung.“ führte Behrens weiter aus.

## Die Ausschreibung

„Die Vorbereitung der Beschlussfassung und der Ausschreibungstext wurden eng mit dem Verwalter und dem WEG-Beirat abgestimmt, damit die WEG gut informiert über die neue Versorgungskonzeption abstimmen konnte.“, so der Berater für TV- und Medienversorgung Wolfgang M. Buchholz. „Preisliche Aspekte waren natürlich wichtig. Auf der anderen Seite ging es auch um deutlich mehr Leistung. Im Internetbereich sollten künftig min. 100 Mbit/ s für jeden Bewohner verfügbar sein. Zudem bestand eine große Nachfrage nach internationalen TV-Programmen.“



2Sat-Positionen werden per Glasfaser eingespeist  
Foto Buchholz

Im Rahmen der Ausschreibung wurden drei Hamburger Kabelnetzbetreiber und ein Anbieter von Satellitenlösungen zu einer Angebotsabgabe aufgefordert. „Eine mögliche Angebotsvariante war eine Kombination von der Satellitentechnik für die Fremdsprachenprogramme und einem leistungsfähigen Kabelanschluss für die deutschsprachigen TV-Programme und das schnelle Internetprodukt.“, so Buchholz. Damit für alle Netzbetreiber ein chancengleiches Angebot möglich war, erstellte der SAT-Anlagenhersteller AXING für die Satellitenzusatzspeisung im Vorwege eine genaue technische Detailplanung mit Komponentenliste.

## Die Auftragsvergabe

Um die WEG-Mitglieder im Rahmen der WEG-Versammlung auf eine Abstimmung vorzubereiten, wurde ein umfangreicher Angebotsvergleich mit Leistungsdetails und Preisen erstellt. Die WEG entschied sich nach Vorstellung der Varianten und anschließender Diskussion für das Angebot von Martens Deutsche Telekabel. Bemerkenswert ist, dass die Variante mit der SAT-Zusatzspeisung nicht die günstigste war. „Allerdings betrug die Einsparung gegenüber dem vorherigen Vertrag immerhin noch rund 20% und das bei verbesserter Leistung“ betont Buchholz. „Als Verwalter haben wir das Ergebnis begrüßt, da die allermeisten internationalen TV- Programme mit der neuen Anlage verfügbar sein werden.“, so Behrens. Auch der WEG-Beirat, Frau Krogmann äußerte sich optimistisch, „Wir sind mit der Lösung sehr zufrieden und erwarten einen umfangreichen Rückbau der privaten SAT-Spiegel und eine positive Auswirkung auf die Wertentwicklung unseres Eigentums.“

## Technische Umsetzung in der Praxis

Bei der Umrüstung stellte es sich als vorteilhaft heraus, dass die Wohnanlage bereits über eine Sternverteilung verfügte. In den Wohnungen beschränkten sich die Arbeiten auf den Tausch der TV-Dose. Der weit aufwendigere Teil der Arbeiten fand in den Kellerräumlichkeiten statt. Die SAT-Signale werden dabei per Glasfaser zu den einzelnen Hauseingängen weiterverteilt.



Zusammenführung von SAT und Kabelanschluss Foto Buchholz

„Der Vorteil von Glasfaser liegt in der bestmöglichen Übertragungsqualität und den kompakten Abmessungen.“ so der ehemalige Vertriebsleiter Jörg Schröder von Martens Deutsche Telekom.

## Bewohnerkommunikation

Um möglichst vielen Interessen gerecht zu werden, sollten die Bewohner zur Auswahl der beiden SAT-Positionen befragt werden. Torben Frier von Martens Deutsche Telekom führte hierzu vor Installationsbeginn eine Befragung der Bewohner durch. Zur Wahl standen die Positionen Eutelsat 13,0° Ost, Türksat 42,0° Ost, Eutelsat 16,0° Ost sowie Eutelsat 9,0° Ost. Im Fragebogen wurden die Sprachschwerpunkte benannt. Die beiden SAT-Positionen Türksat 42,0° Ost und Eutelsat 16,0° Ost erhielten über 60% der Stimmanteile und werden eingespeist. Eine spätere Änderung der SAT-Positionen ist bei Bedarf natürlich möglich, so Torben Frier.

## Fazit:

Die Anzahl der privaten Satellitenspiegel ist nach Bereitstellung der neuen Dienste deutlich zurückgegangen. Die erfolgte Neugestaltung der Fassaden hat hierzu ebenfalls einen Beitrag geleistet. Die neue TV-Versorgung ist deutlich leistungsfähiger und trotzdem ca. 20% günstiger als vorher. Der große Mehrwert für die Wohneigentümergeinschaft liegt in der Verfügbarkeit von über 1.500 ausländischen TV-Programmen. Weitere benötigte Fremdsprachen sind in entgeltpflichtigen Abo-Paketen beziehbar oder über eine bei Martens optional buchbare Internetverbindung mit bis zu 120 Mbit/s.

**Wolfgang M. Buchholz**

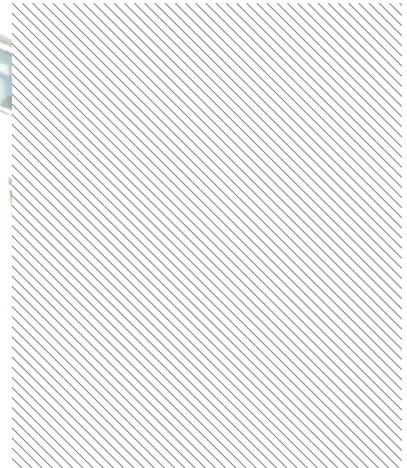
Wolfgang M. Buchholz ist  
Berater für TV- und Medienversorgung  
Wentorf bei Hamburg  
[www.wowi-consulting.de](http://www.wowi-consulting.de)  
[buchholz@wowi-consulting.de](mailto:buchholz@wowi-consulting.de)

[www.wowi-consulting.de](http://www.wowi-consulting.de)

Breitband/IT

## WE-Gemeinschaft. Satellitenanlage und Gemeinschaftseigentum, was ist zu beachten? Geschäftsführer der Gerstel KG Klaus-Peter Behrens klärt auf

Der Anbau einer Satellitenanlage am Gemeinschaftseigentum stellt grundsätzlich eine bauliche Veränderung dar, deren Beseitigung die Gemeinschaft verlangen kann. Allerdings müssen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die beiderseitigen widerstreitenden Grundrechte - das Eigentumsrecht der Wohnungseigentumsgemeinschaft hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Gemeinschaftseigentums einerseits und das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers auf freie Information andererseits - gegeneinander abgewogen werden.



Nach der Modernisierung des Wohngebäudes. Foto Buchholz

Das Recht der Gemeinschaft überwiegt, wenn über Programmzusatzpakete - egal ob kostenpflichtig - ausländische Programme des Heimatlandes des Eigentümers empfangen werden können. Dabei müssen nicht alle über das Programmpaket zu empfangenden Sender dem Empfang über die Parabolantenne entsprechen. Dem Eigentumsrecht der Gemeinschaft an der Erhaltung der optisch unbeeinträchtigten Fassade ist Vorrang einzuräumen (BGH VIII ZR 118/04). Bedingt erhöhte Kosten - etwa für Zusatzreceiver und Programmpakete - sind hinzunehmen (vgl. LG Lübeck, Az. 6 S 205/97, aus: NZM 1999, S. 1044), da die grundgesetzlich geschützte Informationsfreiheit nicht bedeutet, dass zugleich Anspruch auf den preiswertesten Zugang besteht (LG Köln WuM 2001, 235).

Das Problem der Wohnanlage lag darin, dass der bestehende Kabelanschluss in vielen Fällen nicht die Sender des Heimatlandes anbot, was in der Konsequenz zu einem Anstieg der Anzahl der Parabolantennen führte. Zwar kann sowohl die Gemeinschaft im Beschlusswege, als auch der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit je nach Umfang des erforderlichen Eingriffs in die Bausubstanz von demjenigen verlangen, der

seinen Anspruch auf die Nutzung einer Parabolantenne umsetzen will (Schmidt-Futterer § 535 Rdnr 388). Zudem muss bei Verkauf (WEG) oder Auszug (Vermietung) der Ursprungszustand wieder hergestellt werden. Vor diesem Hintergrund schlagen wir unseren WEG's entsprechende Beschlusstexte zur Absicherung möglicher zukünftiger Gebäudeschäden vor. Allerdings bremst auch das nur in Ausnahmefällen das Antennenwachstum. Die Gemeinschaft hatte daher ein großes Interesse an der Änderung der Fernsehversorgung und beauftragte uns als Verwalter, entsprechende Angebote zur Versammlung vorzulegen. Aufgrund der Markt- und Technologiekomplexität haben wir einen externen Berater, Herrn Buchholz eingeschaltet.

**Klaus-Peter Behrens**

Klaus-Peter Behrens ist Volljurist und Geschäftsführer der Gerstel KG Hamburg:



**LED'S<sup>®</sup> CHANGE THE WORLD**

**HIER CLICKEN**  
Erhalten Sie jetzt Ihre **KOSTENLOSE TEST-LED**

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

LED'S CHANGE THE WORLD GmbH  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)

**LED'S CHANGE**

**THE WORLD**

Breitband/IT

## Kabel Deutschland Bis zu 200 Mbit/s: neu verfügbar für rund 230.000 Haushalte

Fast 30 weitere Orte: nächste Ausbaurunde für Internetanschlüsse mit bis zu 200 Mbit/s im Download. Doppelte Surf-Höchstgeschwindigkeit über das TV-Kabel ab sofort u.a. in Augsburg, Dessau-Roßlau und Erlangen. Kabelnetze haben Potential von bis zu 20 Gbit/s.

Nächste Runde im 200 Mbit/s-Ausbau: Kabel Deutschland stellt ab sofort Internetanschlüsse mit bis zu 200 Mbit/s im Download und bis zu 12 Mbit/s im Upload in fast 30 weiteren Orten zur Verfügung. Insgesamt profitieren rund 230.000 Haushalte von diesem neuen Modernisierungsschritt des Vodafone Unternehmens. Neukunden in und um Augsburg, Dessau-Roßlau und Erlangen können mit dem neuen Geschwindigkeitsstandard bis zu doppelt so schnell wie bisher über das Kabelnetz surfen. Aktuell hat Kabel Deutschland rund zwei Millionen Haushalte für die neuen Internetbandbreiten aufgerüstet. Anfang 2016 werden es bereits über sieben Millionen sein. Schon heute können rund 14,3 Millionen Haushalte im Verbreitungsgebiet des Kabelnetzbetreibers mit bis zu 100 Mbit/s-schnellen Internetanschlüssen surfen.

### Folgende Orte profitieren von der aktuellen Ausbaurunde

#### für bis zu 200 Mbit/s:

- Augsburg mit Adelsried, Aichach, Bobingen, Dinkelscherben, Friedberg, Gablingen, Graben, Großaitingen, Klosterlechfeld, Königsbrunn, Langerringen, Langweid, Schwabmünchen, Stadtbergen, Untermeitingen, Wehringen und Zusmarshausen;

Kabel Deutschland hat sein Kabelnetz in und um die bayerische Großstadt somit komplett für bis zu 200 Mbit/s modernisiert, da bereits letztes Jahr über 80.000 Haushalte in Aindling, Augsburg, Aystetten, Binswangen, Dasing, Diedorf, Gersthofen, Gessertshausen, Neusäß, Rehling, Todtenweis und Wertingen aufgerüstet wurden.

- Dessau-Roßlau mit Aken und Bitterfeld
- Erlangen mit Baiersdorf, Bubenreuth, Buckenhof, Langensendelbach, Marloffstein, Spardorf und Uttenreuth

### Kabelnetze haben Potential von bis zu 20 Gbit/s

Moderne Kabelnetze sind enorm leistungsfähig: Kabel Deutschland konnte in einem Feldversuch mit bis zu 4,7 Gbit/s im Download einen Geschwindigkeitsrekord erzielen. Außerdem erwartet das Vodafone Unternehmen, die Kapazität der Kabelnetze perspektivisch auf bis zu 20 Gbit/s erhöhen zu können. Kabel Deutschland ist somit hervorragend auf den künftig noch weiter steigenden Bandbreitenbedarf der Kunden vorbereitet.

red