

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

- 01 Um-Frage
- 02 Energie und Umwelt
- 03 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung
- 04 Gebäude und Umfeld
- 05 Führung und Kommunikation
- 06 Investment und Rendite
- 07 Sozialmanagement und Kunde
- 08 Vermarktung und Marketing
- 09 Städte als Partner
- 10 Deutschland regional
- 11 Neue Technik
- 12 Menschen

## Um-Frage

### Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!



Die Energiepreise steigen und steigen: Gas bis Ende 2008 noch einmal um fast 40 Prozent, Heizöl kann bald 1,20 Euro pro Liter kosten. Millionen Wohnungen stehen zur Modernisierung an, aber wie weit geht man bei Heizung und Dämmung? Neubau oder Altbau – konventionelle Modernisierung oder gleich Passivhaus-Standard. Explodierende Energiekosten, wie wirken die sich auf Ihre Modernisierungskonzepte aus – Passivhaus für alle?

## Vermarktung und Marketing

### Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft



Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.

## Deutschland regional

### Wo gibt es preiswert große Wohnungen und Arbeit?

Hätten Sie das gedacht? Wir reden von Geburten, meinen aber Wohnen und Arbeit. Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Geburtenrate, bezahlbaren großen Wohnungen und Arbeit in den Regionen. Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, übersetzt uns die neuesten Statistiken.

## Sozialmanagement



### Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - Sabine Petter zu den letzten Entwicklungen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

Impressum

Chefredakteur  
Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mieter fragen nach Energiesparkonzepten - Dachausbau: Kostengünstig Dank Licht und Luft zur Traumwohnung - Welche Informationen erreichen mich? - Pflichten und Fallstricke für Wohnungsverwalter - 10 Tipps, damit der Schimmel draußen bleibt

## Energie und Umwelt

# Wohnungsbau Pfarrkirchen-Simbach: Geothermie und Dämmung halten Heizkosten niedrig

Heizkosten im Griff mit Geothermie, das ist das Ziel der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen-Simbach am Inn. Ein Teil der rund tausend eigenen Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert, meist zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser, überwiegend in den 50er und 60er Jahren gebaut. Beheizt werden sie durch Geothermie – im Rahmen des größten Erdwärme-Projektes in Mitteleuropa.



Häuser aus den 50ziger und 60ziger Jahren wurden modernisiert.

## Niedrige Heizkosten

>> Konrad Freutsmiedl, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Pfarrkirchen-Simbach, ist besonders stolz darauf, die Heizkosten in den Sozialbau-Wohnungen niedrig gehalten zu haben: „Unsere Mieter zahlen einen energieäquivalenten Energiepreis, der sich an den Ölpreisen von 2002 orientiert, umgerechnet etwa 0,35 Euro pro Liter. Es ist unser Ziel, den Bestand solide zu bewirtschaften. Deswegen haben wir die Simbacher Wohnhäuser einer Generalsanierung unterzogen.

Hier wurden nicht nur 44.000 Fassadenquadratmeter mit Wärmedämm-Verbundsystemen ausgestattet, sondern auch neue Bäder und Haustürsprechanlagen installiert. Die Häuser bekamen neue Dächer, neue Elektro- und Sanitärsysteme, vorgestellte Balkone und neue Dreischiebenglas-Wärmedämmfenster. Dafür investierten wir rund 6,5 Millionen Euro. Besonders wichtig war es für uns zudem, in den traditionellen Wohngebieten farbig gestaltete Fassaden zu schaffen, die individuell, abwechslungsreich und einladend sind. Es sollte eine Atmosphäre entstehen, die Geborgenheit ausstrahlt und das haben wir – den positiven Aussagen der Mieter nach – geschafft.” ■

*Wohnungsbau GmbH  
Pfarrkirchen-Simbach  
Geschäftsführer Konrad  
Freutsmiedl  
Telefon: 08561/987 99-0*



Auch gestalterisch sind die Objekte der Umgebung angepasst.



## Das Geothermie-Projekt

>> In Simbach und dem österreichischen Braunau am Inn wurde die erste grenzüberschreitende Fernwärmanlage Europas errichtet. Sie basiert auf umweltfreundlicher Erdwärme aus einer Tiefe von 2000 Metern. Erstmals wurde die effiziente, umweltschonende Nutzung einer erneuerbaren Energiequelle mit der länderübergreifenden Zusammenarbeit der beiden Städte Braunau (18.000 Einwohner) und Simbach (10.000 Einwohner) gekoppelt.

Für die innovative Form der Wärmegewinnung waren zwei Tiefbohrungen – eine Förder- und eine Verpressbohrung – notwendig. Die gespeicherte Wärme in dem aus der Förderbohrung gepumpten Thermalwasser wird mittels Wärmetauscher an das angeschlossene Fernwärmenetz weitergegeben. Das so genutzte Wasser wird dann über die an der Erdoberfläche nur 15 Meter versetzte Verpressbohrung in den Untergrund zurückgepumpt. Damit schließt sich der Kreislauf, dem Vorkommen wird kein Wasser entzogen.

Rund zwei Drittel der jährlich von den Kunden der Energielieferanten benötigten 67 GWh Wärme können über die Geothermie abgedeckt werden. Der Rest wird mit Hilfe eines Gaskessels in der Heizzentrale Simbach aufgebracht. Dieser Gaskessel dient auch dazu, die in der Erde gespeicherte Wärme von rund 80 Grad C in besonders kalten Perioden auf die erforderliche Betriebstemperatur von 110 Grad C zu bringen. Es werden 74 Liter Heißwasser pro Sekunde (266 Kubikmeter pro Stunde) gefördert. ■

*Architekt Thomas Renner  
Bahnhofstraße 19  
84347 Pfarrkirchen*

## Die Bohrungen

>> Die erste der beiden Bohrungen verläuft senkrecht auf Simbacher Seite und dient der Rückführung des abgekühlten Wassers. In 1738 Metern Tiefe wird der Thermalwasserleiter erreicht, der sich bis zur Endtiefe von 1848 Metern als außerordentlich gut durchlässig erweist und somit die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Verpressung des Wassers erfüllt. Die zweite Bohrung führt von Simbach aus 800 Meter in die Tiefe, verläuft dann mit einem Winkel von 70 Grad gegenüber der Vertikalen unter dem Inn hindurch und durchquert in 1100 Meter Tiefe die deutsch-österreichische Grenze. Die Bohrung endet in einer Tiefe von 1950 Metern im Stadtgebiet von Braunau, 2200 Meter vom Endpunkt der ersten Bohrung entfernt. Durch den Einsatz der Geothermie können fast 16.000 Tonnen Kohlendioxid jährlich eingespart werden.

Das Fernwärmeleitungsnetz hat einen Anschlusswert von 40 Megawatt und eine Trassenlänge von rund 35 Kilometern. Die Hälfte dieser Leistung entfällt auf Braunauer Kunden, die andere wird in Simbach gebraucht. Derzeit sind rund 750 Gebäude an die umweltfreundliche Fernwärme angeschlossen, darunter mehr als 2000 Haushalte. In Simbach konzentrieren sich die Fernwärme-Anschlüsse vor allem auf private Wohnhäuser.

Das Geothermie-Projekt hat einen Investitions-Umfang von 21 Millionen Euro. Es wurde von der EU mit rund 2,3 Millionen Euro gefördert. Weitere 5,7 Millionen Euro kamen von den Ländern Bayern und Oberösterreich sowie dem Umweltministerium. ■



Bei der Farbgestaltung wurde die Aussen-gestaltung der Gebäude beachtet.

## Die Farbgestaltung

>> Bei der umfassenden Modernisierung der Simbacher Wohngebäude war Caparol-Außendienstmitarbeiter Günther Bruckmeier mit Rat und Tat behilflich. Er empfahl den Einsatz von Wärmedämm-Verbundsystemen mit zehn Zentimeter dicken Polystyrol-Dämmplatten. Für die Bauleitung war Architekt Thomas Renner zuständig. Die Farbentwürfe wurden von Gudrun Kabel, Farbdesignerin im Caparol-Farbdesignstudio, ausgearbeitet. Sie ließ sich von folgenden Gedanken leiten: „Größere Wohnkomplexe bedürfen wohl überlegter Farbkonzeptionen. Sie sollen vor allem auch die Umgebungsfarbigkeit berücksichtigen, um die drei Wohnsiedlungen in ein übergreifendes harmonisches Gesamtbild einordnen zu können. Es war mein vorrangiges Ziel, den Bewohnern ein freundliches Zuhause zu bieten, auch um etwaigen sozialen Spannungen von Anfang an entgegen zu wirken.“

Hier können Farben unterstützend helfen. Und die Akzeptanz der neuen Farbigkeit ist bei den in Simbach lebenden Menschen besonders hoch. Farbe sensibel und anspruchsvoll den unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten anzupassen, ist unumgänglich, denn Farbe und Form gehören untrennbar zur Architektur. Nur wenn diese Zielsetzung mit der nötigen Kompetenz in die Praxis umgesetzt wird, kann der Mensch mit Architektur und Raum in Harmonie leben.

Bei der jetzt fertig gestellten Sanierung wurde das Thema Farbe aufwendig in Szene gesetzt, denn die große Anzahl an Einzelbauten sollte durch unterscheidbare Farbigkeit für die dort lebenden Menschen einen hohen Wiedererkennungswert und eine Identifizierung mit ihrem Zuhause ermöglichen. Da jedes Gebäude seine eigene Individualität aufbaut, war es wichtig, die formalen Gliederungen der jeweiligen Gebäude aufzuspüren, um sie dann mit farbig zu betonen. Natürlich sind warme, freundliche Farben bevorzugt worden, aber auch kühlere frische Farben bis hin zu leichten Blautönen finden Verwendung und bauen eine wohltuende Spannung im Farbkonzept auf. Auch „Farbpausen“ wurden eingesetzt, um es nicht zu bunt zu treiben. ■

Wilhelm Michel



Erfolgreiche  
Internetprojekte

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