

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Neues aus der Technik

Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten



Nicht nur private Bauherren, auch die öffentliche Hand sowie die gesamte Wohnungswirtschaft stehen vor einem Aufbruch in ein neues Zeitalter: gefordert wird die schnelle und wirksame Einsparung schwindender Ressourcen. Damit ist nicht nur die durch die weltweite Bankenkrise verursachte Knappheit finanzieller Mittel gemeint, sondern auch die besonders im Wohn- und Geschäftsbau notwendige Einsparung kostbarer Energien für Raumheizung und Klimatisierung.

Wer neu baut, muss die strengen Werte der EnEV und des EEWärmeG einhalten. Doch noch wichtiger ist es, den immensen Bestand an Altbauten – auch wenn es augenblicklich auf Widerstand von Seiten der Wohnungswirtschaft stößt – den künftigen Bedingungen anzupassen. Denn eines ist sicher: wer heute sich nicht um die wirksame und nachhaltige Minderung der Heizkosten kümmert, wird in einigen Jahren zunehmenden Leerstand seiner Mietimmobilien verzeichnen. Denn Haus- und Wohnungskäufer sowie Mieter werden sich verstärkt dem Wohnungsunternehmen zuwenden, das seinen Gebäudebestand energiesparend aus- bzw. nachgerüstet hat. Möglichkeiten dazu gibt es mittlerweile genug und wir von der Red

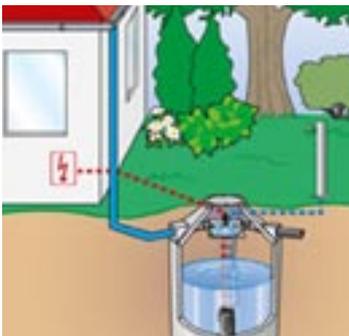
aktion Wohnungswirtschaft heute werden sie laufend auf dem aktuellen Stand der Dinge halten.

Rauchwarnmelder

Der Rauchwarnmelder (siehe dazu Beitrag in Ausgabe 1/2008) Genius Hx von Hekatron ist so programmiert, dass er zwischen einem Fehlalarm und Echtalarm unterscheiden kann. Mittels Mikrocontroller und Temperatursensoren (Hybrid Technologie) erkennt das Gerät bei Veränderungen im Umfeld, ob ein Ernstfall vorliegt. Bei der vorgeschriebenen Wartung gibt der Rauchwarnmelder eine aktive Verschmutzungs- und Energieversorgungsprognose für die nächste eineinhalb Jahre ab. Nachts verdunkelt sich die Funktionsanzeige automatisch und schaltet die Störungsmeldung ab, die sich morgens dann wieder einschaltet. www.hekatron.de

Fassade

Beständig und optisch ansprechend lassen sich Gebäudefassaden mit ALUCOBOND naturalAL von Alcan in unterschiedlichen Oberflächen gestalten. Sie werden in drei Aluminiumoberflächen hergestellt, die aufgrund ihrer Flächenstrukturen – je nach Lichteinfall – besondere Effekte schaffen. Außerdem bietet die Serie Wood Design Aluminium-Verbundplatten mit holzähnlichen Oberflächen. Das Material ist resistent gegen Feuchtigkeit und Insektenbefall. So lassen sich auch Bestandsgebäude damit ansprechend gestalten. www.alucobond.de



Gartenbewässerung

Regenwasser sammeln und es umweltfreundlich zur Bewässerung von Gartenanlagen nutzen ist mit der Paketlösung Fontana L von Mall kostengünstig möglich. In einer unterirdisch angelegten Zisterne wird das Regenwasser gesammelt und von einer mehrstufigen U-Pumpe mit Hydraul-

likteil nach oben gepumpt. Ein Durchflusswächter verhindert das Einschalten der Pumpe bei fehlendem Wasser. Sobald man den Wasserhahn öffnet, schaltet ein elektronischer Druckschalter sowie ein Durchflusskennungssensor die Pumpe an und wieder aus.

www.mall.info

Dreifach-Parkraum

Besonders in Ballungsräumen gibt es immer wieder große Probleme bei der Schaffung notwendiger KFZ-Abstellplätze. Eine besondere Lösung – sowohl für Neubau oder Altbau – bietet eine neue Version der bekannten Parkautomaten: der dreistöckige Trendvario 4300 von Klaus Multiparking GmbH. Wo bisher nur zwei Autos gestapelt wurden, lassen sich durch nachträgliche Umrüstung ohne bauliche Änderung drei Fahrzeuge übereinander stapeln. Eine gute Lösung für Neu- und Altbauten, um die vorhandene Parkkapazität einfach um ein Drittel zu erhöhen.
www.multiparking.com



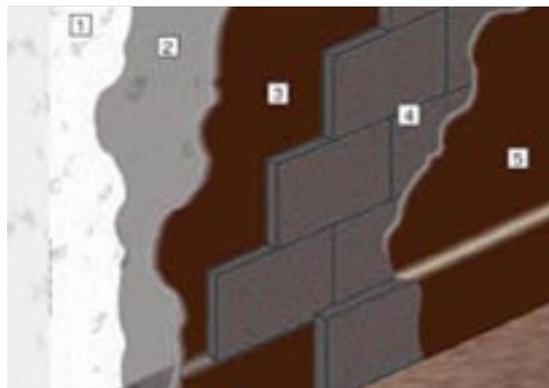
Entwässerung

Die zunehmenden Starkregen stellen oft alte Entwässerungssysteme vor Probleme. Abhilfe verspricht MEA Bausysteme mit dem Einbau ihrer Rinnenkörper aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK). Die verbesserten Rinnensysteme Mearin Plus und Mearin Expert mit 300 mm Nennweite können größere Regenmengen schneller ableiten, bis zu 50 Liter pro Sekunde. Sie sind hoch belastbar: Belastungsklassen A15 bis A400 und entsprechen der Norm EN 1433. So können sie auch auf Parkplätzen oder im Straßenbereich sicher eingesetzt werden.
www.mea-bausysteme.de

Briefkasten

Ob nur einer oder viele, die leidige Frage der Briefkästen in Wohngebäuden ist besonders für Hausverwalter eine unendliche Geschichte. Hilfe bietet dafür die Max Knobloch Nachf. GmbH aus Döbeln. Neben der nachhaltig hohen Qualität ihrer für Neu- und Altbau individuell konzipierbaren Briefkastenanlagen wird ein Servicepack geboten. Er beinhaltet Hinweise und Tipps zur Montage sowie kostenlos Ersatzteile, wie z. B. Schlüsselrohlinge, Namensschilder und Schlösser dem Briefkasten. Zudem lässt sich mit einer eigenen Software eine Briefkastenanlage planen und kalkulieren.

www.max-knobloch.com



Weißer Wanne

Bei der Bauweise „Weißer Wanne“ übernimmt die Betonkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton im Erdreich neben der tragenden auch die abdichtende Funktion. Dämmplatten aus z. B. Foamglas werden mit einem Bitumenkaltkleber erdseitig verklebt und bilden gleichzeitig die Wärmedämmebene als Perimeterdämmung. Abschließend wird die Oberfläche der Schaumglasplatten mit einem zellfüllenden Deckanstrich mit PC 56 WU flächig abspachtelt.
www.foamglas.de



Alarmanlage

Neben mehreren Möglichkeiten, Alarm zu melden, ist die Secvest 2WAY eine Alarmanlage, die aktiv vor Einbruch schützt. Neben zusätzlichen Meldern kann auch die Funk-Fenstersicherung FTS 96 E von ABUS mit eingebunden werden. Bei Einbruchversuch werden zwei massive Stahlriegel wirksam, gleichzeitig Alarm ausgelöst. Mechanische und elektronische Haussicherheit lassen sich in ein gemeinsames Sicherheitskonzept einbinden. www.abus.de



Aufzugsschacht-Entrauchung

Für Aufzugsschächte sind Rauchabzüge vorgeschrieben. In der Regel entweicht permanent durch diese die im Aufzugsschacht vorhandene Gebäudewärme. Die EnEV schreibt Energiesparen vor. Um beide Faktoren unter einen Hut zu bringen, entwickelte die D+H Mechatronic AG ein Lift Smoke Control-System. Im Gegensatz zu bisherigen Rauchabzugsanlagen für Aufzugsschächte wird hierbei die Gebäudewärme erhalten: Eine notstromversorgte RWA-Zentrale mit integriertem Rauchansaugsystem überwacht permanent den Aufzugsschacht. Sobald Rauchgas auftritt öffnet sich der elektrisch betriebene Rauchabzugsöffnung im Schachtkopf, gleichzeitig werden durch einen akustischen Alarm die Nutzer gewarnt. www.dh-partner.com

Installationskanal mit Brandschutz

Ein Elektro-Installationskanal, der aktiv einen Brand eindämmt, ist der neue G+H Pyroment-IK 90 von G+H Isolierung GmbH. Er besteht aus verzinktem Blech mit einem speziellen Dämmschichtbildner und Decklack. In Rettungswegen angebracht, schützt das System die Umgebung vor den Folgen eines Elektrobrandes. Bei Brand schäumt das Material auf und verhindert damit die gefürchtete Brandweiterleitung. Im Gegensatz zu üblichen Auskleidungen mit Brandschutzplatten wird hier der Kabelbrand im Kanal erstickt. www.gruppe-guh.de

Photovoltaik

Das niederländische Unternehmen Scheuten beschäftigt sich mit der Entwicklung und Herstellung von Solarelementen zur Energiegewinnung. Das Optisol-Fassadenelement lässt sich mit allen gängigen Glasaufbauten an Gebäuden kombinieren – ob auf dem Dach oder in der Fassade. Bei der Elementfertigung setzt man nur ökologisch unbedenkliche Werkstoffe ein und nimmt diese zum Recycling auch wieder zurück. Die Photovoltaikmodule wandeln die Solarstrahlung direkt in elektrischen Strom um. www.scheuten.com



Der Instandhaltungsplaner

Mit diesem umfassenden Ratgeber können Eigentümer, Hausverwalter, Vermieter und Immobiliengesellschaften die Instandhaltungsmaßnahmen ihres Gebäudebestandes vorausschauend langfristig planen und kalkulieren. Sie erhalten bautechnische, energetische und rechtliche Hinweise zur Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft. Buch und CD führen Schritt-für-Schritt zur Aufstellung einer Datenbank, in der Istzustand, Instandhaltungsbedarf und -termine über Krolkiewicz/Hopfensperger „Der Instandhaltungsplaner“, Haufe-Verlag (ISBN 978-3-448-08794-9), 390 Seiten, 39,80 Euro, ist ab sofort im Buchhandel oder Internetversand erhältlich.