

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.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

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

Energie und Umwelt

Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft?

Erdgas als sichere Energiequelle ist ins Gerede gekommen. Viele Gaskunden fühlen sich abhängig vom Hauptlieferland Russland. Andere, wie Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., halten die Bindung des Erdgaspreises an den Ölpreis für absolut unangemessen. Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Birgit Wetzel beschreibt die Situation am Gasmarkt.



Pipelines mit Gasverarbeitungsanlage im Hintergrund im ewigen Frost.
Foto: eon-ruhrgas

>> Jeder zweite Haushalt in Deutschland heizt heute mit Gas. „Sicher, sauber, umweltfreundlich“ wirbt die Gasbranche auf der Suche nach neuen Kunden. Für private Haushalte nimmt Gas den zweiten Platz hinter Mineralöl ein.

Erdgas eignet sich wegen seiner Wirtschaftlichkeit, seiner guten Verfügbarkeit und der günstigen Umweltbilanz ideal für viele Anwendungen: Es liefert Wärme in Haushalte, Gewerbebetriebe und Industrie. Mit Erdgas wird gekocht, warmes Wasser bereitet und geheizt. In Gas- und Dampfturbinenkraftwerken produziert Erdgas zuverlässig Strom und Wärme.

Doch wie sicher ist das? Ein leises Unbehagen steigt so manchem vom Bauch in den Kopf, wenn das Thema Versorgungssicherheit wieder einmal in die Schlagzeilen kommt. Woher kommt das Gas, mit dem wir unsere Wohnungen und Häuser heizen? Und wie lange ist es noch ein sicherer Garant für Wärme und Wohlbefinden?

Erdgas gibt es weltweit: Das meiste in Russland und im Nahen Osten, im Arabischen Golf, in China, Nordamerika und in Afrika. In Europa findet man Erdgas vor allem in Norwegen, den Niederlanden und Italien, in kleineren Mengen auch in Deutschland und Österreich. Noch 150 Jahre würden die Vorräte reichen, wenn der Verbrauch so bliebe wie jetzt. Deutschland, Österreich und die Schweiz müssen Gas importieren. Das meiste kommt über russische Leitungen durch Weissrussland, die Ukraine und Polen. Durch die Ostsee soll ab 2012 Gas direkt aus Russland nach Deutschland kommen.

Noch 150 Jahre würden die Vorräte reichen, wenn der Verbrauch so bliebe wie jetzt.

Das Gas transportieren Pipelines über Hunderte Kilometer. Wo Rohstoff und Verbraucher zu weit voneinander entfernt sind, ist Flüssiggas eine Alternative. Denn Flüssiggas ist edles, teures und vor allem kaltes und damit transportables Erdgas. Gekühlt lässt es sich mit Tankern sogar um die Erde schippeln. So wird das einst nur regional in Pipelines verschickte Gas zum globalen Gut. Damit die Abhängigkeit von wenigen Versorgern nicht zu groß ist, bemüht sich die Politik um Kontakte zu weiteren Ländern, die Erdgasvorräte haben, die sie abseits von Russland nach Mitteleuropa liefern können. Neue Lieferanten sind Nordafrika und der kaspische Raum.

Das Innere eines LNG-Tanks. Durch Abkühlung verwandeln sich 600 Kubikmeter Erdgas in einen Kubikmeter verflüssigtes Erdgas. In diesem Zustand kann LNG (Liquefied Natural Gas) bei fast atmosphärischem Druck in speziellen Tankschiffen mit isolierten Lagertanks transportiert werden.
Foto: eon-ruhrgas



2010 soll das erste turkmenische Gas in Österreich eintreffen

In Turkmenistan werden jetzt neue Quellen erschlossen und Pipelines gebaut. Erst vor knapp drei Jahren nahm die große Kaukasus-Pipeline SCP (South Caucasus Pipeline) ihren Betrieb auf. Sie pumpt Erdgas vom Kaspischen Meer zum türkischen Erzurum, wo die Reise endet. Vorerst jedenfalls, bis die schon projektierte Nabucco-Pipeline den Weg durch die Türkei, Rumänien und Ungarn bis nach Baumgarten in Österreich fortsetzt. Sobald das erste kaspische Gas die Mitteleuropäer auf diesem Weg erreichen kann, wird es über diese Route weiteren Nachschub aus Zentralasien geben. Dort hatten bisher nur die Russen äußerst preiswert eingekauft und fast alles über ihre Pipelines nach Europa weitergeschickt. Die Europäer zahlen dafür kräftig, nämlich mehr als das Doppelte. Jetzt haben Turkmenistan und Kasachstan den Weltmarkt entdeckt und wollen zu Weltmarktpreisen verkaufen. Mit dem Bau der Nabucco-Pipeline gibt es nun Aussicht auf zentralasiatisches Gas. Schon 2010 soll das erste turkmenische Gas in Österreich eintreffen. Mit zehn Milliarden Kubikmeter ist die Menge zwar gering, aber die Produktion soll über die nächsten Jahre kräftig steigen. Turkmenistan hat große Pläne und setzt auf westliche Investoren.

Vom türkischen Erzurum ist die schon projektierte Nabucco-Pipeline durch die Türkei, Rumänien und Ungarn bis nach Baumgarten in Österreich geplant

Ähnlich wie Erdöl entsteht Erdgas aus organischen Substanzen, die auf den Grund der ehemaligen Ozeane abgesunken sind. Dort, unter Luftabschluss, erhöhtem Druck und hohen Temperaturen wandeln anaerobe Bakterien sich zu Gas. Mit verschiedenen Messmethoden werden ganze Erdgasfelder gefunden. Probebohrungen bis zu 7000 Metern Tiefe geben Aufschluss darüber, ob sich die Förderung lohnt. Danach wird mit Tiefbohrtechnik ein Bohrloch bis in das Erdgasfeld verbracht und mit der Förderung begonnen. Auf See ist die Förderung kostspieliger als an Land: Die norwegische Statfjord-Bohrinsel beispielsweise hat 176 Meter hohe Betonbeine, eine Gesamthöhe von 290 Metern, eine Standfläche von 13.000 Quadratmetern und 835.000 Tonnen Gewicht. Sie fördert täglich 30.000 Tonnen Rohöl und 6,4 Millionen Kubikmeter Erdgas.

Die norwegische Statfjord-Bohrinsel hat 176 Meter hohe Betonbeine, eine Gesamthöhe von 290 Metern, eine Standfläche von 13.000 Quadratmetern und 835.000 Tonnen Gewicht. Sie fördert täglich 30.000 Tonnen Rohöl und 6,4 Millionen Kubikmeter Erdgas.

Wo der Weg von der Quelle zum Verbraucher mehr als 3000 km beträgt, kann Gas besser flüssig sein Ziel erreichen. Schon lange erhält Japan auf diesem Wege Gas. Deutschland hat erst in jüngster Zeit ernsthafte Anstrengungen unternommen, das Angebot zu erweitern. Jetzt entsteht in Wilhelmshaven ein Flüssiggasterminal. Das flüssige Gas wird dann aus eigens dafür konstruierten Schiffen gepumpt, die stets gekühlt und in doppelwandigen Behältern fest verschlossen das Gas aus fernen Regionen anlanden. Damit sich die Touren rechnen, sind die Gastanker riesig groß. Auf manchen würden drei Fußballfelder leicht Platz finden. Mit der Ladung eines einzigen Spezialschiffs können mehr als 30.000 Wohnungen ein Jahr lang beheizt werden.



Mögliche LNG-Lieferquellen für Europa sind insbesondere der Nahe Osten sowie West- und Nordafrika. LNG kann zukünftig als günstige Alternative zum Pipeline-Gas per Schiff aus diesen Erzeugerländern zu den Verbrauchern in Europa transportiert werden.
Foto: bp

Auf minus 161 Grad heruntergekühlt und verflüssigt

Die Investitionen sind exorbitant und der Transport verlangt eine lückenlose Kühlkette von der Quelle bis zum Ziel, damit sich die teure Fracht nicht in Luft auflöst. Das Erdgas wird aufwändig auf minus 161 Grad heruntergekühlt und verflüssigt. Das Volumen schrumpft dabei auf ein Sechshundertstel. Das so entstandene LNG (Liquified Natural) ist eine ungiftige Flüssigkeit, glasklar und geruchlos, wenn auch nicht ungefährlich.

Am Zielhafen wird die eisige Fracht in speziell isolierte, doppelwandige und mit Kühlsystemen ausgestattete Coldboxen gepumpt, die bis zu 60 Meter hoch sind. Dort lagert das flüssige Gas als LNG Gas oder CNP (Comprised Natura) Gas bis der Verbraucher es benötigt. Erwärmt und wieder in Gaszustand versetzt, wird es in Pipelines und regionale Versorgungssysteme eingespeist, damit es Kraftwerke antreibt, Industrieanlagen zum Laufen bringt und Wohnungen wärmt.

Das Netz von Pipelines für Gas zieht sich durch ganz Europa. Von den großen Pipelines gehen mittlere Versorgungsleitungen ab, die wiederum zu den kleinen innerörtlichen Leitungen führen – ähnlich wie beim Stromnetz. Der Druck, mit dem das Gas durch die Leitungen gepresst wird, wird über Reduzierungsanlagen auf Mittel- und Niederdruck vermindert. Am Hausanschluss beträgt der Druck dann noch 100 Millibar – durchs Hochdrucknetz wird das Gas teilweise mit mehr als 50 bar geschickt.



Experten gehen davon aus, dass LNG in rund zwanzig Jahren mindestens ein Viertel der auf der Welt eingesetzten Energie liefern wird. Das hat mehrere Gründe. Politik, Preise und Technik spielen eine wichtige Rolle. Der Preis für Rohöl kletterte in den letzten Monaten auf Schwindel erregende Höhen von bis zu 150 \$ pro Fass, während die Kosten für Flüssiggas in wenigen Jahren um 25 Prozent sanken. Hinzu kommt, dass die Lieferländer für LNG andere sind als die, die ohnehin schon Stammlieferanten auf dem deutschen Energiemarkt sind.

Ein Tanklager. 180 Milliarden Kubikmeter Erdgas werden pro Jahr per Tankschiff transportiert. Dies entspricht rund einem Viertel des Welterdgashandels oder sechs Prozent des weltweiten Erdgasverbrauchs. Experten erwarten bis zum Jahr 2010 einen Anstieg auf 310 Milliarden Kubikmeter.

Foto: eon-ruhrgas

Bindung des Gaspreises an den Ölpreis ist absolut unangemessen

Die Preise für Energie werden weiter steigen, denn weitere Investitionen sind nötig. Hinzu kommt, dass der deutsche Gasmarkt noch lange keinen wirklichen Wettbewerb hat. Die Gaspreise sind an den Ölpreis gekoppelt, aber selbst wenn der Ölpreis sinkt, heißt das noch lange nicht, dass die Gaspreise dem folgen. Der monopolistische Markt wird von wenigen großen Konzernen betrieben, die durch Gebiets- und Preisabsprachen eine marktbeherrschende Stellung haben. „Die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis ist absolut unangemessen. Weiterhin ist es inakzeptabel, dass bei sinkenden Ölpreisen der Gaspreis weiter steigt,“ stellt Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fest. „Der Gaswettbewerb ist noch nicht vorangekommen.“ Verbraucherzentralen und die Wohnungswirtschaft bemühen sich um Aufklärung. Um das vorhandene Angebot zu nutzen, sollten Eigentümer die lokalen Gasanbieter suchen und ihre Preise vergleichen. Das Internet leistet dabei wertvolle Hilfe, z. B. www.verifox.de; www.strom-prinz.de; Auskunft geben auch die Verbraucherzentralen mit einfachen Angaben ihres Verbrauches können sie dort ihr Sparpotential ermitteln.

Einen Dienst für den Verbraucher leisten jetzt auch einige Gemeinden und örtliche Stadtwerke, die ihre Bürger in Eigenregie versorgen. Sie bieten deutlich günstigere Gastarife an, kombiniert mit einem guten Kundendienst, so z.B. www.gag-ahrensburg.de

Um bestmögliche Sicherheit im Umgang mit Gasgeräten zu genießen, sollten Sie diese Checks von Ihrem Experten des Gas- und Wasserfachs durchführen lassen:

Sicherheit im Haushalt

Gasleitungs-Check

- Ist die Gas-Hauptabsperrereinrichtung frei zugänglich?
- Sind die Gasleitungen in Ihrem Haus gut befestigt?
Achtung: Gasrohre sind keine Lastenträger – also nichts dranhängen!
- Sind die Gasleitungen in einwandfreiem Zustand?
- Sind die Gasrohre hinter Verkleidungen gut belüftet?

Gasgeräte-Check

- Bekommen die Gasgeräte genügend Frischluft, sind die Verbrennungsluftöffnungen also frei?
- Wenn Sie eine Erdgassteckdose haben: Der Erdgasschlauch darf nicht geknickt sein und muss genügend Abstand zu offenen Flammen haben.
- Sind die Düsen im Gasbrenner frei von Staub und Flusen?

Daran sehen Sie, dass Ihr Gasgerät eine Wartung braucht

- gelbe statt blau brennende Flamme
- Rußspuren am Gerät
- ungewöhnliche Geräusche
- auffälliger Geruch
- beschädigte oder fehlende Bedienungsknöpfe

■ Dr. Birgit Wetzel

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitzka gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de