

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	6
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	13
Gebäude und Umfeld	15
Führung und Kommunikation	31
Investment un Rendite	39
Vermarktung und Marketing	48
Sozialmanagement	51
Städte als Partner	53
Deutschland Regional	61
Unternehmens- Porträts	62
Neues aus der Technik	65
Facility Management	73
Menschen und Veranstaltungen	77
Die Kolumne	82

## Städte als Partner

### Wohnen und Arbeiten: Wohnwer[f]t 18.20 am Rheinauhafen Köln



Fast ein Vierteljahrhundert wurde in Köln intensiv über die Zukunft des Rheinauhafens leidenschaftlich diskutiert und gestritten. Das vom Rat der Stadt letztendlich beschlossene städtebauliche Grundkonzept ist auf den Wettbewerbsentwurf der beiden Büros BHT Bothe Richter Teherani (Hamburg) und Alfons Linster (Trier) von 1992 zurückzuführen. Private Investoren bauen seit 2002 das Terrain am Rheinufer am alten Rheinauhafen zu einem modernen Quartier zum Arbeiten und Wohnen um. Ein prägnantes, mit dem Architekturpreis ‚Zukunft Wohnen‘ ausgezeichnetes Objekt ist der Neubau der Wohnwer[f]t 18.20. [Seite 54](#)

## Führung und Kommunikation

### Verschärfte EU-Umweltrichtlinien: Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren – eine „Milliarden-Euro-Zeitbombe!“

Land auf, Land ab spürt man die Unsicherheit beim Thema Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren. Die EU zwingt Grundeigentümer zur Prüfung bis zum 31.12. 2015, sonst drohen Bußgelder und bei Erkennen von Schäden deren Beseitigung. Der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) schätzt ein gigantisches Schadensausmaß von 30 bis 100 Mrd. Euro. Sind Schäden durch Versicherungen gedeckt? Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf. [Seite 31](#)

## Gebäude und Umfeld

### GEWOBAG Berlin: Denkmalsanierung und Klimaschutz in Spandau-Haselhorst kein Widerspruch

Rund 24 Millionen Euro investiert die GEWOBAG in den nächsten Modernisierungsabschnitt des denkmalgeschützten 30er-Jahre-Viertels in Haselhorst, Berlin-Spandau, das auch die Handschrift von Bauhausgründer Walter Gropius trägt. Im April 2009 starteten die Bauarbeiten für die nächsten 608 Wohnungen und sechs Gewerbeobjekte im Burscheider Weg sowie am Haselhorster Damm. Ziel der Modernisierung ist es, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Basis für zukünftige Betriebskostensenkungen auszubauen. Besonderen Stellenwert im Modernisierungsplan nehmen Überlegungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung ein. [Seite 21](#)

## Um-Frage

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

Schuldenbremse, leere Haushaltskassen, steigende Ausgaben, da sind bei den Kämmerern die kommunalen Unternehmen auch gegen wirtschaftliche Vernunft als Geldquellen sehr beliebt. Ein Lichtblick: Die Stadt München verzichtet bei ihren Wohnungsunternehmen auf Dividendenzahlung. Was das bedeutet erklärt GWG-Geschäftsführer Diplom-Architekt Hans-Otto Kraus in einem Gespräch mit wohnungswirtschaft-heute-Redakteurin Kirstin Ruge. [Seite 3](#)

## Impressum

Chefredakteur Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-  
heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-  
heute.de

Sonstige Themen: Gunter Hankammer: Schäden an Gebäuden – Erkennen und Beurteilen • Heizen, Wasser, Müll machen Leben teuer: BBU-Preisdatenbank macht Ver- und Entsorgungspreise vergleichbar • ImmoStudie 2009: Portale bleiben wichtigster Kanal für professionelle Vermarktung; große regionale Unterschiede bei Portalwahl und -bewertung

# Das lesen Sie im Juni 2009

**Seite 3** Appell an die Kämmerer: Kein Kapital absaugen – auch wenn der Privatisierungsdruck wächst. München macht's vor!

**Seite 6** Wohnungswirtschaft: Wirtschaftlich Heizen mit Holzpellets

**Seite 8** Ein zahnloser Tiger: Änderung der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung

**Seite 10** Erdwärmepumpe: Wirtschaftlichkeit als langfristiger Vermietungsfaktor

**Seite 12** Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer: Energie Atlas

**Seite 13** GWV Wittstock mit Gütesiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ – Wohnen immer attraktiver machen

**Seite 15** Regionshaus Hannover: Nachhaltiges Bauen wurde mit dem DGNB Gütesiegel in Gold belohnt

**Seite 21** GEWO BAG Berlin: Denkmalsanierung und Klimaschutz in Spandau-Haselhorst kein Widerspruch

**Seite 23** Brandschutz im Hochbau: Bauordnung, Normen und was Sie sonst noch wissen müssen

**Seite 30** Ulrike Rau: Barrierefrei – Bauen für die Zukunft

**Seite 31** Verschärfte EU-Umweltrichtlinien: Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren – eine „Milliarden-Euro-Zeitbombe!“

**Seite 33** Acht Urteile rund ums Wohnen mit Hund, Katze, Ratte & Co.

**Seite 37** Bundestag verabschiedet Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz: Service-Wohnen fällt weiterhin unter Mietrecht

**Seite 38** Die neue HOAI

**Seite 39** Immobilienleasing: die alternative Finanzierungsmöglichkeit für die Wohnungswirtschaft Teil 3

**Seite 45** Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS regt eine neue Lastenverteilung der energetischen Modernisierung zwischen Investor und Nutzer an

**Seite 48** ImmoStudie 2009: Portale bleiben wichtigster Kanal für professionelle Vermarktung; große regionale Unterschiede bei Portalwahl und -bewertung

**Seite 50** Viering, Kochendörfer, Liebchen: Managementleistungen im Lebenszyklus einer Immobilie.

**Seite 51** GAG Immobilien AG Köln: Die Aktive Soziale Schuldnerberatung (ASS) hilft den Mietern

**Seite 53** Heizen, Wasser, Müll machen Leben teuer: BBU-Preisdatenbank macht Ver- und Entsorgungspreise vergleichbar

**Seite 54** Wohnen und Arbeiten: Wohnwer[f]t 18.20 am Rheinauhafen Köln

**Seite 58** IBA Hamburg sucht Bauplaner, Architekten und Investoren für vier Pilotprojekte: Innovative Bauideen für das 21. Jahrhundert

**Seite 60** Frank Gesemann, Roland Roth (Hrsg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft

**Seite 61** Deutschland-Trend: Urlaub in Gästewohnungen bei 43 Wohnungsunternehmen

**Seite 62** Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G.: Zielkonflikte einer Wohnungsgenossenschaft mit historischen Beständen

**Seite 65** H. J. Krolkiewicz berichtet ...

**Seite 72** Gunter Hankammer: Schäden an Gebäuden – Erkennen und Beurteilen

**Seite 73** Trends und Hintergründe: Krise ist ein Fremdwort – Rekordjahr im FM – WISAG: Freude über 2008, Zuversicht für 2009

**Seite 77** Aareal Bank – Karikaturesammlung als Dauerleihgabe nach Hannover – Ausstellung Der Geist des Geldes bis 2. August

**Seite 79** Personalien im Juli

**Seite 82** Rainer Reddehase, FRICS: Renaissance der Wohnimmobilien – Chance 2009

Um-Frage

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

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



Schuldenbremse in die Verfassung? Für viele Bundesländer ist das nicht gerade eine gute Idee. Denn häufig ist es der letzte Rest Haushaltsautonomie, der es den Lokalpolitikern erlaubt, auf Mikroebene ausgleichen zu können, was auf Makroebene schief läuft. Und es läuft reichlich schief. Landauf, landab müssen Arbeitsplätze gerettet, gratis Kita-Plätze vorgehalten, der Nahverkehr und das Straßennetz erhalten werden – bei zeitgleichem Wegbrechen von Steuereinnahmen und steigenden Sozialausgaben. Das heißt mit anderen Worten: der Privatisierungsdruck auf die Stadtkämmerer wächst und wächst. Und das, obwohl man inzwischen weiß, dass Infrastrukturunternehmen und Wohnungsgesellschaften in privater Hand es, höflich formuliert, auch nicht besser können. Was also tun? Die Stadt München, seit jeher gegenüber einem leichtfertigen Verlassen historisch gewachsener Daseins-

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

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

vorsorge kritisch eingestellt, geht eigene Wege. Als 100-prozentige Gesellschafterin des Wohnungskonzerns GWG belässt sie die Gewinne, die das Unternehmen erwirtschaftet, im Unternehmen. Dipl.- Ing. Architekt Hans-Otto Kraus, der technische Geschäftsführer des Konzerns, erläutert im Interview mit wohnungswirtschaft heute, was mit dem nicht abgelaugten Kapital gemacht werden soll.

**wohnungswirtschaft heute: Bereits zum Jahreswechsel 2008 hat die Alleineigentümerin des GWG-Konzerns, die Stadt München, auf die Ausschüttung ihrer Dividende verzichtet. Mussten Sie im Vorfeld viel Überzeugungsarbeit leisten?**

Hans-Otto Kraus: Unsere Überzeugungsarbeit beschränkte sich auf die sachliche und transparente Darstellung der möglichen Erwirtschaftung von Dividenden und der wirtschaftlichen und finanziellen Konsequenzen der Dividendenzahlung für das Unternehmen und den Gesellschafter (100 Prozent Stadt) in Hinblick auf die wohnungspolitischen Aufgaben und Zielsetzungen. Auf dieser Basis haben Stadtverwaltung und Stadtrat entsprechende Beratungen geführt und Entscheidungen getroffen.

**wohnungswirtschaft heute: Welchen Umfang hat der Ausschüttungsverzicht?**

Hans-Otto Kraus: Im Laufe von zehn Jahren summiert sich der Ausschüttungsverzicht bei der GWG München auf circa 58 Millionen Euro und ist auf zehn Jahre beschränkt.

**wohnungswirtschaft heute: Landauf, landab heißt es, die Kassen der Städte seien leer. Haben Sie kein Mitleid mit dem Münchener Stadtkämmerer? Er könnte die Ausschüttung des GWG-Konzerns gewiss gebrauchen ...**

Hans-Otto Kraus: Mitleid habe ich mit den Bürgerinnen und Bürgern, die in München eine bezahlbare Wohnung suchen (müssen) und keine finden. Der Kämmerer war in die Entscheidung übrigens eingebunden.

**wohnungswirtschaft heute: Haben Sie mit der Stadt Rahmenvereinbarungen getroffen, wie und wofür das Geld verwendet werden soll?**

Hans-Otto Kraus: Ein wesentlicher Punkt bei der Stadtratsentscheidung war der Nachweis, was mit dem nicht ausgeschütteten Geld bewirkt werden kann. Deshalb gibt es einen Verwendungsplan, in dem die Möglichkeiten der Verwendung geregelt sind: so zum Beispiel der Bau von zusätzlichen Wohnungen, Ankauf von Wohnanlagen, zusätzliche ökologische Maßnahmen zur Energieeinsparung, CO<sub>2</sub>-Einsparung und zur Ressourcenschonung sowie nicht zuletzt sozial wirksame Maßnahmen. Diese Maßnahmen können alternativ oder in Kombination durchgeführt werden. Sie werden über ein Sonderkonto abgerechnet und dem Stadtrat regelmäßig berichtet.

**wohnungswirtschaft heute: Vermuten Sie, dass das Beispiel München Schule macht?**

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

**wohnungswirtschaft heute: Der aktuelle Armutsbericht des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes weist den Süden der Republik als reiche Region aus. Ist die Landeshauptstadt Bayerns in einer so komfortablen Situation, dass nur sie sich einen solchen Schritt leisten kann?**

Hans-Otto Kraus: Auch München hat Schulden abzutragen. Darüber hinaus musste der Oberbürgermeister kürzlich eine Haushaltssperre verordnen. Das zeigt, dass in jedem Falle der Haushalt mit Augenmaß gestaltet und gemanagt werden muss. Insofern stellt sich immer die Frage nach den Prioritäten und dem effektiven und zielführenden Einsatz der verfügbaren Mittel. München braucht dringend preiswerte Wohnungen. Zur Lösung dieses Problems sind in erster Linie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als direktes Instrument der Kommunalpolitik geeignet.

Vielen Dank für das Gespräch.

**Kirstin Ruge**

**Daten und Fakten:**

*Unternehmen im Konzernverbund: GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (100-prozentige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München und Muttergesellschaft des Konzerns)*

*MGs Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (GWG München zu 94 Prozent beteiligt)*

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

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

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

*[www.gwg-muenchen.de](http://www.gwg-muenchen.de)*

# 8. WISSENSCHAFTSPREIS

der privaten Bausparkassen

„WERNER LEHMANN-PREIS“



---

**Der Verband der Privaten Bausparkassen lädt Verfasserinnen und Verfasser (bis 35 Jahre) von Habilitationen, Dissertationen, Diplomarbeiten oder Master Thesis über Themen aus den Bereichen WOHNEN, BAUEN UND FINANZIEREN ein, ihre Arbeit bis zum 31.7.2009 in den Wettbewerb um den 8. Wissenschaftspreis, den Werner Lehmann-Preis 2009, einzubringen.**

**1. Preis: 5.000 EUR**

**2. Preis: 4.000 EUR - 3. Preis: 2.500 EUR - 4.-10. Preis: je 1.000 EUR**

Die Preisträger werden von einer unabhängigen Jury ermittelt. Stifter des Nachwuchsförderpreises ist der Verband der Privaten Bausparkassen.

Weiteres Informationsmaterial erhalten Sie beim Verband der Privaten Bausparkassen, Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin. Stichwort: Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen/ Werner Lehmann-Preis. Tel.: 030/590091-500 · Fax: 030/590091-501 · [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.



# Wohnungswirtschaft: Wirtschaftlich Heizen mit Holzpellets

Der Einsatz von Energie Contracting zur Energie- und Kosteneinsparung ist für die Wohnungswirtschaft ein interessantes Modell. So werden durch die Umstellung auf eine mit Holzpellets betriebene Heizungsanlage im Rahmen des Energie-Contracting-Angebotes von Techem in einem großen Münchner Wohnprojekt nicht nur Kosten eingespart, sondern durch deutlich verringerte CO<sub>2</sub>-Emissionen wird auch ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet.



Gebäudekomplex Bajuwarenstraße in München

Vor dem Hintergrund steigender Rohstoffpreise wurde vom Bauträger Münchner Bauhaus für ein großes Wohnprojekt in der Münchner Bajuwarenstraße eine alternative wirtschaftliche Energieversorgungslösung gesucht. Nach einem Kostenvergleich der unterschiedlichen Lösungsangebote durch das Planungsbüro Team für Technik GmbH (TFT) konnte sich die Eschborner Techem Energy Contracting GmbH als optimaler Lösungspartner durchsetzen. Ein wichtiger Faktor für die Entscheidung waren nach Aussage des Bauträgers die „konstruktiven Gespräche“, durch die sich Techem speziell in der Endphase der Ausschreibung auszeichnete. Ebenfalls habe das zielorientierte und konstruktive Lösungsverhalten von Techem dazu beigetragen, die verschiedenen Eigentümer des Gesamtkomplexes mit ihren unterschiedlichen Interessen für die vorgeschlagene Energieeinsparungslösung zu begeistern und zu einen.

Techems Contracting-Lösung zur Energieversorgung bestand aus einer mit Holzpellets betriebenen Kesselanlage mit 700 KW Leistung: Damit wird eine Fläche von 10.048 Quadratmetern beheizt und rund 120 Wohneinheiten versorgt. Seit Mitte Februar sind darüber hinaus zwei Läden sowie ein Supermarkt an die neue Heizungsanlage angeschlossen. Gegenüber der vom Bauträger ursprünglich favorisierten Hackschnitzel-Lösung konnte sich die Befuerung mit Holzpellets als deutlich wirtschaftlichere Alternative durchsetzen. Die Rotationsfeuerungstechnologie der neuen Biokesselanlage erreicht nicht nur einen hohen Wirkungsgrad, sondern durch die nahezu perfekte Verbrennung der Pellets werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber einer modernen Ölheizung nicht zuletzt wegen der CO<sub>2</sub>-Neutralität von Holz deutlich verringert. Ein weiterer Pluspunkt: Da Holz zu den erneuerbaren Energieträgern zählt, ist das Münchner Heizungsanlagenprojekt durch das Förderprogramm „Energieeinsparung“ der Stadt München finanziell unterstützt worden. Im Rahmen ihrer Gesamtlösung haben die Eschborner Energie Contracting-Experten neben Anlagenplanung- und -bau auch Finanzierung, Brennstoffbeschaffung, Betriebsführung und Controlling sowie natürlich Wartung und Instandhaltung übernommen. Basierend auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten lassen sich bereits

## **Die Vorteile von Holzpellets**

- Gesicherte Qualität durch Zertifizierung nach DINplus und Önorm
- Heizwert liegt bei 4,9 kWh/kg
- Mit einem Primärenergiefaktor fp von 0,2 leisten Pellets einen wichtigen Beitrag zum Erreichen von KfW 40/60 Programmen (Zum Vergleich: Der Primärenergiefaktor fp von Strom (Mix) ist 3,0)
- Herstellung ohne Fremdstoffe wie z.B. Leim oder Kunststoffe
- Hölzer, die mit Fremdstoffen belastet sind, sind ausgeschlossen
- Anfallende Asche kann als Dünger verwendet werden
- Nahezu CO<sub>2</sub>-neutral
- Nachhaltig günstige Produktion in bundesweit über 55 Produktionsstandorten
- Geschätzte Produktionskapazität 2008: 2,2 Millionen Tonnen (to/a)
- Aktuelles Preisniveau (netto) bei Großabnahme: ca. 160-180 Euro (ca. 3,47 ct/kWh)



einem Ansteigen der Rohstoffpreise zu rechnen, wodurch sich nicht zuletzt auch wegen des positiven Beitrags zum Klimaschutz die Biomassebefuerung als die zukunftsweisende Lösung auszeichnet.



durch die Übernahme des Einkaufs der benötigten Energieträger und die zugehörige Vertragsabwicklung aufgrund der günstigeren Einkaufsmöglichkeiten des Contractors die Energiekosten um bis zu zehn Prozent reduzieren.

Wie der Bauträger Bauhaus München bestätigt, rechnet sich die Lösung mit der neuen Biokeselanlage, da dem durch die Investition in die neue Heiztechnik entstandene Mehraufwand an Kosten deutlich verringerte Betriebskosten entgegenstehen. Die höhere Wirtschaftlichkeit der Anlage habe darüber hinaus zu einer gesteigerten Akzeptanz bei den Kunden geführt, so ein Bauträgerverantwortlicher. Der Gewinn gegenüber einer mit konventionellen Energieträgern wie Öl oder Gas betriebenen modernen Heizungsanlage sei nur schwierig zu bestimmen, da hier die jeweiligen stark schwankenden Marktpreise berücksichtigt werden müssen. Mittelfristig ist mit

Nach Aussagen der Wohnungswirtschaftsexperten ist jedoch eine wichtige Voraussetzung für eine deutlich verbesserte Wirtschaftlichkeit, dass die Wohnanlage groß genug ist. Nach ihren Untersuchungen rechnet sich die Nutzung von Holzpellets als alternative Energieversorgungsform in einer modernen Heizungsanlage bereits ab 100 Wohneinheiten, weil sich ab dieser Größenordnung die Kosten für alle Parteien am besten verteilen.

**Peter Metz**  
Geschäftsführer Techem Energy Contracting GmbH

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

**Gebäudeschnitt, Pelletsanlage und Schornsteine**

**Innenansicht Pelletmaschine  
Alle Fotos Techem**

# Ein zahnloser Tiger: Änderung der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung

Das Bundeskabinett hat eine Novelle der 1. BImSchV beschlossen, um die Feinstaubbelastung aus Kleinfeuerungsanlagen zu reduzieren. Für Holzheizungen, Kaminöfen und kleinere Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sollen künftig strengere Umweltauflagen gelten. Mit der Novelle zur 1. BImSchV will man die Grenzwerte für die Schadstoffemission von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen festlegen.

Damit werden die Vorgaben für Öfen und Heizungen – im Altbaubestand sind auch bei Mietwohnungen noch sehr viele solcher Einzelraumheizungen anzutreffen – in denen feste Brennstoffe verfeuert werden, zum ersten Mal seit 20 Jahren an die technische Weiterentwicklung zur Verringerung des Schadstoffausstoßes angepasst. Für die meisten der bestehenden Feuerungsanlagen ist eine Nachrüstpflicht vorgesehen – allerdings mit relativ langen Übergangsfristen bis 2014 oder 2024. Diese Pflicht wird jedoch nicht für bereits eingebaute Grundöfen, Kochherde, Backöfen, Badeöfen und offene Kamine sowie für Öfen, die vor 1950 errichtet wurden, gelten.

*Einzelraumöfen, aber mit Ausnahme*

Der jetzt beschlossene Entwurf zur Novellierung sieht folgende Sanierungsregelungen für Einzelraumfeuerungsanlagen – Feuerungsanlagen, die vorrangig zur Beheizung verwendet werden, in dem sie aufgestellt sind – vor:

*Bescheinigung vom Hersteller*

- Bescheinigung des Herstellers, dass Grenzwerte für Staub von  $150 \text{ mg/m}^3$  und für CO von  $4 \text{ mg/m}^3$  auf dem Prüfstand eingehalten werden.
- Nachweis über eine Vor-Ort-Messung, dass Grenzwerte für Staub von  $150 \text{ mg/m}^3$  und für CO von  $4 \text{ mg/m}^3$  vergleichbar auf dem Prüfstand eingehalten werden.

Bestehende Einzelraumfeuerungsanlagen, die diesen Nachweis erbringen, können zeitlich unbegrenzt weiter betrieben werden.

Erst wenn das nicht möglich ist, sollen solche Anlagen einem langfristig angelegten Austauschprogramm zwischen Ende 2014 und Ende 2024 unterliegen. Bis dahin sind die Anlagen durchschnittlich mehr als 30 Jahre betrieben worden. Anstelle eines Austausches kann sich der Betreiber auch für die Installation eines bauartzugelassenen Staubfilters entscheiden. Dafür steht ebenfalls der langfristige Zeitraum zwischen 2014 und 2024 zur Verfügung. Die Bundesregierung geht heute davon aus, dass es bis 2024 eine Reihe entsprechender Filterprodukte geben wird.

*Langfristiges Austauschprogramm*

Gänzlich ausgenommen sind von der Sanierungspflicht:

- Nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Nennwertleistung unter 15 Kilowatt
- Offene Kamine
- Badeöfen
- Grundöfen (Einzelfeuerungsanlagen als Wärmespeicheröfen, z. B. Kachelöfen, aus mineralischen Speichermaterialien, die an Ort und Stelle handwerklich gesetzt werden)
- Einzelraumfeuerungsanlagen in Wohneinheiten, deren Wärmeversorgung ausschließlich über diese Anlagen erfolgt
- Kamine und Öfen, die vor 1950 errichtet wurden (sie gelten als historische Öfen)

Man schätzt, dass zwischen Ende 2014 und Ende 2024 die Zahl der Einzelfeuerungsanlagen, die nachgerüstet oder ausgetauscht werden müssen, bei rund 4 Millionen liegen wird. Über den genauen Zeitpunkt, wann eine Anlage nachgerüstet oder ausgetauscht werden soll, werden die Betreiber im Rahmen einer ohnehin regelmäßig durchzuführenden Feuerstättenschau vom zuständigen Schornsteinfeger rechtzeitig informiert.

*Rund vier Millionen Anlagen sind betroffen*



## Fazit

Zwar brüstet sich besonders das BMU damit, dass Minister Gabriel diesen Vorschlag maßgeblich eingebracht hat, jedoch ist der vorliegende Entwurf so wachsw weich gestaltet, dass kaum jemand davon betroffen sein wird. Zumal noch rund 25 Jahre Übergangsfrist geplant sind. Bundesumweltminister Sigmar Gabriel meint dazu (PM Nr. 147/09): „Die Reduzierung der Feinstaubbelastung für Menschen ist die wichtigste lufthygienische Herausforderung unserer Zeit. Gerade durch Kleinf Feuerungsanlagen hat die Belastung in den letzten Jahren aber stark zugenommen. Deswegen ist es unbedingt notwendig, die mittlerweile völlig veralteten technischen Vorgaben für Öfen und Holzheizungen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.“ Recht hat er! Doch sollten solche Maßnahmen sofort geschehen, denn Ende 2024 werden wir uns sicher mit anderen Formen der Wohnungsheizung beschäftigen, zumal Heizöl und Erdgas dann kaum mehr zu bezahlen sein werden ... Vielleicht müssen wir dann ja wieder mit Einzelöfen heizen. Dann allerdings hätte sich der Minister als wahrer Prophet gezeigt.

*Bis Ende 2024*

**H. J. Krolkiewicz**

## Erdwärmepumpe: Wirtschaftlichkeit als langfristiger Vermietungsfaktor

In Privathaushalten werden bis zu 75 Prozent der Gesamtenergie für die Beheizung benötigt. Dies macht inzwischen den größten Teil der Betriebskosten aus. Grund genug für Hausbesitzer und Vermieter, über alternative Heizmöglichkeiten nachzudenken. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit rücken regenerative Energien immer stärker ins Blickfeld der Wohnungswirtschaft.



Das Wohnhaus der Unternehmerin Erika Grandi aus Herdecke mit insgesamt sechs Wohnungen zwischen 72 und 130 Quadratmetern war bereits vor Fertigstellung vollständig vermietet. Ausschlaggebend dafür waren unter anderem kalkulierbare Nebenkosten dank des Einsatzes moderner Wärmepumpentechnologie von Tecalor. Für den effizienten Betrieb der Wärmepumpe war hier auch der Niedrigenergiehausstandard Grundvoraussetzung. So wurde das gesamte Bauvorhaben in Herdecke, angelehnt an die Bauhausarchitektur, von vornherein energiesparend entworfen. Dank sehr guter Dämmung und wärmebrückenfreier Konstruktion erreicht das Haus

KfW-60-Standard. Die frühzeitige Berücksichtigung des Heizsystems ist wichtig, weil für Rohrsysteme immer kurze Wege von Vorteil sind – unsichtbar verlegt in Zwischenwänden oder Deckenunterzügen.

**Der Viergeschossiger mit insgesamt 715 Quadratmetern Wohnfläche wird über die Erdwärmepumpe TTF 26 SET beheizt.**

### Wärme aus der Tiefe



Nach intensiver Beratung mit dem ortsansässigen Fachhandwerksbetrieb Lüneborg entschied sich die Bauherrin für eine Erdwärmepumpe. Zwei Geräte wurden in Kaskade geschaltet. Die Erdwärmepumpe nutzt dazu die im Erdreich gespeicherte Wärme über vier Sonden mit je 95 Metern Tiefe. Bereits ab acht Metern beträgt die Temperatur konstant zwischen acht und zwölf Grad. Durch Verdichtung im Kältekreis wird die dort gewonnene Wärme auf ein höheres Temperaturniveau ‚gepumpt‘ und dann an das Heizwasser weitergegeben. Auf diese Weise erreicht man mit der Wärmepumpe im monovalenten Betrieb eine Leistung von 26,8 kW, um damit die

insgesamt 715 Quadratmeter Wohnfläche mit ausreichend Wärme zu versorgen. Voraussetzung für den Einsatz der Erdwärmepumpe war eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Zudem musste beim Einbringen der Sonden in den Boden ein Mindestabstand von drei Metern zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

**Der Wärmepumpenmanager regelt die gesamte Anlage witterungsgeführt. Über das Tabloid können die Einstellungen manuell verändert werden.**

## Zum Vorteil für Bewohner und Vermieter



Neben der Leistungsfähigkeit der Wärmepumpe überzeugte die Bauherrin vor allem der geringe Platzbedarf. So wird dank des kompakten Aufbaus lediglich eine Stellfläche von 60 x 65 Zentimeter pro Gerät benötigt, das ließ sich mit einem kleinen Hauswirtschaftsraum realisieren. Auch der geringe Geräuschpegel durch optimierten Schallschutz war ein weiterer Pluspunkt für diese Lösung. Für die Bewohner zahlt sich die Investition der Vermieterin im wahrsten Sinne des Wortes aus. So verringern sich die Verbrauchskosten für Heizenergie deutlich und sind zudem langfristig kalkulierbar. Die Abrechnung erfolgt dabei über Wärmemengenzähler. Geregelt wird die witterungsgeführte Anlage über den zentralen Wärmepumpenmanager. Eine Einzelraumsteuerung ermöglicht jedem Bewohner individuelle Temperaturregelung.

Für Heizenergie sorgt die TTF 26 SET mit einer Leistung von 26,8 kW. Hier wurden zwei Geräte in Kaskade geschaltet.

## Nachhaltig und zukunftsweisend



Im Einfamilienhausbereich ist die Wärmepumpe schon seit Jahren auf dem Vormarsch. Dank verbesserter technischer Lösungen ist jetzt auch der Einsatz im Geschosswohnungsbau möglich. Fachhandwerker Lüneborg ist überzeugt, dass die Argumente Umweltschutz, CO<sub>2</sub>-Einsparung und vor allem Betriebskostenreduzierung in den kommenden Jahren zu einer verstärkten Nachfrage führen werden. Auch Erika Grandi ist von

der Wahl der Sole/Wasser-Wärmepumpe überzeugt, hat sie doch damit eine betriebswirtschaftlich nachhaltige und zugleich zukunftsweisende Entscheidung getroffen.

Der Eingangsbereich des modernen Wohnhauses, alle Fotos Tecalor/Ralf Pieper

red.

## Hegger, Fuchs, Stark, Zeumer: Energie Atlas

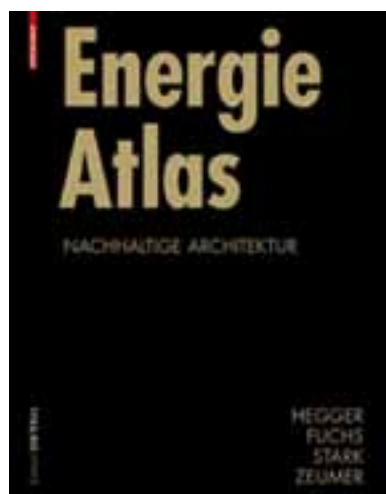
Eines der umfassendsten Werke zur nachhaltigen Architektur. Mit der Orientierung am gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes werden die unverzichtbaren Voraussetzungen für nachhaltiges Wirtschaften erläutert. Mit Kennwerten, Klimadaten, Ökobilanzen und Richtlinien, Normen und Verordnungen. Erschienen bei der Birkhäuser Verlag AG, Basel 2008, kostet es 110,00 Euro.

Mit diesem Buch liegt sicherlich eins der umfassendsten Werke zum Thema Bauen und Energie vor. Neben allgemeinen einführenden Beiträgen über Klimawandel, das Verhältnis von Architektur und Nachhaltigkeit, solare Architektur u.a., werden die Planungsgrundlagen für nachhaltige Architektur ausführlich und anhand präziser Grafiken erörtert: Stadtraum und Infrastruktur; Gebäudehülle; Technik; Material. Auch Strategien zur Realisierung energie-effizienter Architektur werden diskutiert. Der dritte Teil ist gebauten Beispielen gewidmet. Der Anhang bietet mehrere Glossars – Kennwerte, Klimadaten, Ökobilanzen – und eine Zusammenstellung der Richtlinien, Normen und Verordnungen.

Während die Effizienz- und Nachhaltigkeitsoffensive in den meisten Wirtschaftsbereichen in vollem Gang ist, steht das Bauen damit noch am Anfang. Hier wurde noch keine Balance zwischen ökonomischen und ökologischen Aspekten und den Anforderungen der Nutzer gefunden. Die Politik auf globaler, europäischer und nationaler Ebene nimmt sich dieses Defizits inzwischen zunehmend an und versucht es durch rechtliche Anforderungen und Gesetze wie Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und Energiepass, Ökobilanzierung, Gebäudezertifizierungen und Wettbewerbe wettzumachen.

Der Band berücksichtigt die gültigen und geplanten Regulierungen und Verordnungen wie die EnEV und den Energiepass, er vermittelt die erforderlichen Kenntnisse zu energetischen Eigenschaften von Materialien, Energietechniken und -konzepten, zeigt die grundlegenden Nachhaltigkeitskriterien und -nachweise und kann deshalb als eine geradezu unverzichtbare Arbeitshilfe für die Planungspraxis gesehen werden.

Der Energie Atlas gibt in der bewährten Form der Atlanten eine umfassende Darstellung der konstruktiven Parameter von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wieder. Er nimmt die von der EU geplanten gesetzlichen Regulierungen vorweg und weist als unmittelbar verwendbare Arbeitshilfe für die tägliche Arbeit von Architekten, Ingenieuren und Designern den Weg zu effizientem und nachhaltigem Bauen und Betreiben von Gebäuden. Mit seiner Orientierung am gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes leistet er eine ganzheitliche Betrachtung – eine unverzichtbare Voraussetzung für nachhaltiges Wirtschaften.



*M. Hegger, M. Fuchs, Th. Stark, M. Zeumer: Energie Atlas, Nachhaltige Architektur. Reihe: Konstruktionsatlanten, Koproduktion mit der Fachzeitschrift DETAIL, Birkhäuser Verlag AG, Basel 2008, 280 S., 1040 Abb., 390 in Farbe, gebunden mit Schutzumschlag, ISBN: 978-3-7643-8385-5, 110,00 Euro*

## GWV Wittstock mit Gütesiegel

# „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ – Wohnen immer attraktiver machen

Barrierefreiheit, hochwertig ausgestatteter Clubraum, Sonnenterrasse und Niedrigenergiehausstandard: „Wir wollen Wohnen in Wittstock immer attraktiver machen. Diesem Ziel sind wir mit unserem neuen Niedrigenergiehaus in der Kuhstraße näher gekommen“, so Dr. Hansjörg Löther, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock (GWV) GmbH. Das Projekt wurde mit dem Gütesiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ der BBU und des Landes Brandenburg ausgezeichnet.



Gebäude- u. Wohnungsverwaltung (GWV) GmbH Wittstock

Blick auf Wittstock Foto GWV

„Mit diesem sehr ehrgeizigen und umfassenden Projekt ist es der GWV gelungen, die Attraktivität der Innenstadt von Wittstock weiter zu stärken. Durch die Barrierefreiheit der Wohnungen können Senioren so lange wie möglich ein selbst bestimmtes Leben mitten im Geschehen führen“, so Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), zur Begründung der Auszeichnung.

Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann, Schirmherr der Aktion, gratulierte der GWV zu der Auszeichnung. „Mit ihrem Projekt macht die GWV deutlich, dass Stadtumbau Ost mehr ist als nur Abriss. Die intelligente Aufwertung von Beständen unter Einbeziehung von Fördermitteln des Landes kann dort, wo besondere Zielgruppen angesprochen werden, sinnvoll sein.“ Der nach der Modernisierung sehr niedrige Energiebedarf des Gebäudes sei besonders hervorzuheben, so Dellmann weiter.

Bei dem ausgezeichneten Niedrigenergiehaus handelt es sich um ein 1986 errichtetes und bis Oktober 2008 umgebautes dreigeschossiges Wohngebäude. Neben einer umfassenden energetischen Modernisierung wurden die Wohnungen außerdem behindertengerecht gestaltet. Der vierte Stock wurde zur Angleichung der Gebäudehöhe an die Nachbargebäude rückgebaut. Insgesamt wurden 2,4 Millionen Euro investiert. Das Land hat diese Investition der GWV mit Fördermitteln in Höhe von 1,1 Mio. Euro aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie unterstützt.

„Das Gütesiegel ist für die GWV ein großer Ansporn, sich weiter konsequent für Wittstock und seine Bewohner einzusetzen“, so Dr. Hansjörg Löther, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock (GWV) GmbH.

*Selbstbestimmt durch  
Barrierefreiheit*

*2,4 Millionen Euro investiert*



## Starke Verringerung des Heizenergiebedarfs



„Durch eine optimale Wärmedämmung, ein Blockheizwerk und Anlagen zur Wärmerückgewinnung haben wir den Energiebedarf des Gebäudes auf ein gutes Viertel des ursprünglichen Wertes reduziert“, erläutert Löther. Lag der Heizenergiebedarf vor der Sanierung bei 200 kWh pro Quadratmeter, beträgt er jetzt nur noch knapp 60. Dadurch würden die Mieter bei den Heizkosten entlastet.

Wittstock, Kuhstraße, die farbig gestaltete Fassade fügt sich in das Gesamtbild der Straße ein  
Foto GWV

## Barrierefreie Wohnungen, moderne Bäder

Die vierte Etage wurde im Zuge der Modernisierung rückgebaut. „Dadurch gleicht sich das Haus jetzt den übrigen Gebäuden in der Kuhstraße an“, so Löther. Die einheitliche Gebäudehöhe sorgt jetzt für ein harmonisches Straßenbild. Gleichzeitig wurden die Wohnungen grundlegend umgebaut. Beim Neuzuschnitt der Grundrisse wurde darauf geachtet, dass die Wohnungen barrierefrei sind. Außerdem wurde bei den Umbauten bei den Grundrissen eine hohe Variantenvielfalt realisiert.

Neuzuschnitt der Grundrisse

## Clubraum und Innenhofgestaltung als Besonderheiten

Ein rund 80 Quadratmeter großer Clubraum bietet den Mietern der Kuhstraße 1-5 zahlreiche Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung. Die Bewirtschaftung des Clubraumes besorgt die GWV teilweise gemeinsam mit der Volkssolidarität. Löther: „Dadurch stellen wir sicher, dass die Angebote im Clubraum hochwertig sind und unsere Mieter aktiv am Leben teilnehmen können.“ Eine Terrasse sowie eine aufwändige Gestaltung des Innenhofs runden das Wohnangebot ab.

Clubraum wird mit Volkssolidarität genutzt

red.

# Regionshaus Hannover: Nachhaltiges Bauen wurde mit dem DGNB Gütesiegel in Gold belohnt

Sind hocheffiziente Gebäude nur mit Subventionen oder einer Entsagungsästhetik fürs Öko-Image realisierbar? Das Projekt Neues Regionshaus Hannover ist ein Beispiel dafür, dass Nachhaltiges Bauen auch unter extremen Wettbewerbsbedingungen erfolgreich realisierbar ist: kostengünstig, energieeffizient und nachhaltig.



Der Saal ist zweifach teilbar und ermöglicht einen maximalen Tageslichtbezug

Der Neubau für 300 Mitarbeiter der öffentlichen Verwaltung wurde im Rahmen eines „Public Private Partnership“ (PPP) umgesetzt. Dies umfasst die gesamte Planung, die Errichtung und die Finanzierung des Gebäudes über 20 Jahre. Die besondere Herausforderung lag hierbei in der Integration der anspruchsvollen nachhaltigen Ziele Ökonomie, Nutzerkomfort und Energieeffizienz. Das Neue Regionshaus ist das erste Gebäude in Deutschland, welches den Standard Energieoptimiertes Bauen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie in einem PPP – Verfahren umsetzt.

## PPP-Verfahren

Zwei bedeutende Aspekte innovativen Bauens werden bei diesem Gebäude deutlich: Zum einen sind die vom Bauherren gesetzten Anforderungen an Energieeffizienz und Nutzerkomfort sehr hoch und zum anderen kommt ein besonderes Finanzierungsmodell zum Tragen – das Modell „Public Private Partnership“, kurz PPP. Der Bauherr Region Hannover konnte so trotz knapper öffentlicher Budgets ein konsequent nachhaltiges Gebäude errichten. Die Ziele der Region Hannover zur Realisierung lauteten:

- Optimierung der Gesamtlösung und Nutzung von Synergieeffekten durch den Einkauf kompletter Leistungen am Markt
- Kosteneinsparungen durch privatwirtschaftliches Handeln
- kürzere Bauzeiten
- Verlagerung von Risiken auf den privaten AN

Obwohl bei PPP- Projekten durchaus üblich, wurde auf die Vergabe von Betriebsleistungen verzichtet, da diese nach Einschätzung der Verwaltung günstiger in getrennter Vergabe erbracht werden können. Da der Neubau einen Ergänzungsbau zum vorhandenen Regionshaus darstellt, sollten auch der

Bauunterhalt und die technische Wartung in einer Hand, d.h. bei der Region verbleiben. Im Juli 2004 wurde mit der Bekanntmachung der Ausschreibung das PPP- Verfahren begonnen. Teilnahmeanträge von 26 Bewerbern des öffentlichen Teilnahmewettbewerbs wurden eingereicht. Die Vergabeunterlagen wurden im September 2004 an sieben ausgewählte Unternehmen versendet. Zum Submissionstermin im Januar 2005 lagen

*trotz knappem Budget, konsequent nachhaltig*

*Neubau als Ergänzung*

von sechs Bieterangeboten vor. Die Bieter waren aufgefordert, auf der Grundlage einer ausführlichen funktionalen Leistungsbeschreibung Entwürfe für den Neubau einzureichen und dabei die Vorgaben der Region planerisch und gestalterisch umzusetzen. Gleichzeitig waren die Bauleistungen zum Pauschalpreis und die Finanzierung mit verbindlichen Aufschlägen auf vorgegebene Referenzzinssätze anzubieten. Diese Art des Verfahrens wird seit mehreren Jahren bundesweit – auch in Niedersachsen – erfolgreich für die Ausschreibung von PPP-Lösungen genutzt. Im Wesentlichen wurden Vertragskonstruktionen angeboten, die auf einem Nutzungsrecht des Grundstücks basieren und weitestgehend – bis auf die Vergabe von Leistungen in der Betriebsphase – dem PPP-Inhabermodell entsprechen. Nach einer Überarbeitung der Entwürfe von zwei Bietergruppen erhielt die Bietergruppe Bilfinger Berger und CommerzLeasing und Immobilien AG mit den Architekten Bünemann & Kollegen im Mai 2005 den Zuschlag.



## Städtebau / Architektur

Das Grundstück liegt im Zentrum der Landeshauptstadt Hannover. Das bauliche Umfeld wird geprägt durch die turmartige Stadtbibliothek, einem Baudenkmal des Expressionismus, und Gebäuden der 1950er Jahre. Der Neubau ergänzt den Gebäudebestand an der Hildesheimer Straße um einen sechsgeschossigen Winkel, dem ein eingeschossiger Kubus wie eine ausgezogene Schublade vorgelagert ist. So entsteht aus Alt und

Der Bodenbelag ist aus anthrazitfarbenem Betonwerkstein

Neu und aus der unterschiedlichen Höhenentwicklung der einzelnen Bauteile sowie ihrer Tiefenstaffelung zueinander ein harmonischer Vierklang. Parallel zur Stadtbibliothek und den südlich anschließenden Theaterwerkstätten entwickelt sich das Gebäude in die Grundstückstiefe. Der Entwurf erreicht als Referenz an das Baudenkmal den größtmöglichen Abstand und wertet so dessen Südansicht auf. Vorgesetzte Treppenhausscheiben gliedern die Nordfassade. Ferner stellt das Gebäude die Stadtbibliothek räumlich frei und unterstützt dadurch die städtebauliche Dominante des Baudenkmals.

Die Materialien und die Farbgebung des neuen Gebäudes lehnen sich an den Bestand an. Die Grundfarbe bildet der zurückhaltende helle Farbton des geschliffenen Natursteins. Dieser kontrastiert mit anthrazitfarbenen Brüstungseinsätzen, welche die Fassadenöffnungen optisch vergrößern. Der in Farbigkeit und Lage exponierte Baukörper des Saals betont zeichnerisch die zentrale Funktion der Regionsverwaltung als Bürgervertretung. Seine völlige Transparenz zur Hildesheimer Straße schafft Einblick in die Funktion und stiftet so Identifikation. Die besondere Stellung des Raumes wird noch durch einen Rahmen aus vorpatiniertem Kupfer, der sich von den übrigen Materialien abhebt, gesteigert. So entsteht das „Fenster zur Region“. Der Erweiterungsbau der Region Hannover greift in seiner Grundrisskonfiguration das vorhandene Prinzip der Hofbildung auf und erzeugt mit den bestehenden Bauteilen einen weiteren Innenhof. Statt zu Parkzwecken missbraucht, wird dieser qualitativ mit Hecken und Bäumen gestaltet und bietet von den Arbeitsplätzen aus Alt- und Neubau einen allseitig hochwertigen Anblick. Eine sensible Einpassung der Baukörper ermöglicht die Erhaltung prägender Bäume, sowohl an der Hildesheimer

Straße, als auch im Hofgarten. Die Vorfläche an der Hildesheimer Straße inszeniert einen fließenden Übergang von öffentlichem Raum zu halböffentlichem Raum durch eine kulissenartige Schichtung verschiedener Oberflächen, Heckenstreifen und Pflanzungen. Eine Gruppe Säulenhainbuchen schließt den Raum zwischen Neubau und Stadtbibliothek. Im Hofgarten dominiert die ruhige Form einer geneigten grünen Ebene mit der mächtigen Platane, die von einer geschnittenen Hecke gerahmt wird. Von der Saalwand begleitet, betritt der Besucher das Foyer, den zentralen Dreh- und Angelpunkt aller Funktionen im großzügigen Zwischenraum von Saalbau und Büroriegel. Der Bodenbelag aus anthrazitfarbenem Betonwerkstein erweitert den Straßenraum bis in das Foyer. Von hier aus sind die Veranstaltungen in den Sälen auf kürzestem Weg erreichbar.

Besucher der Verwaltung gelangen am geschwungenen Tresen des Pförtners entlang, über das zentrale Treppenhaus im Schnittpunkt der Gebäudeflügel, zu den Fachbereichen in den Obergeschossen.



Farbgebung des neuen Gebäudes lehnen sich an den Bestand an

Die Anordnung des zweifach teilbaren Saals ermöglicht einen maximalen Tageslichtbezug bei gleichzeitiger Ausbildung unterschiedlicher Charaktere der Teilsäle: Den „Straßensaal“ prägt der erhöhte Bezug zur Öffentlichkeit der Hildesheimer Straße. Der „Mittelsaal“ erhält Südlicht von der Stirnseite durch den inszenierten Ausblick auf den Haupteingang, und der „Gartensaal“, mit seiner

Ausrichtung auf den neu gestalteten Hofgarten, wirkt eher introvertiert. Bei Nutzung des gesamten Saals, z.B. als Regionsversammlung, wird der Raum bis in die Tiefe von West und Ost belichtet. Der Farbton des Parketts gibt dem Raum eine optische Wärme und die Saalmitte mit dem Sitz des Präsidiums wird durch die südliche Fensternische besonders betont. Dem Betrachter von der Hildesheimer Straße eröffnet sich der Blick durch das ganze Gebäude bis den Hof.

Der ruhende Verkehr wird über eine Gemeinschaftszufahrt an der Hildesheimer Straße erschlossen. Die Fahrradstellplätze sind den Eingängen Hildesheimer Straße und Maschstraße sowie dem Eingang des Altbaus Maschstraße in Teilen überdacht direkt zugeordnet. Die Feuerwehr erfolgt über die Gemeinschaftszufahrt Hildesheimer Straße und eine Durchfahrt in den Hofgarten, um den neu gestalteten Außenbereich an der Hildesheimer Straße von jeglichem Verkehr freizuhalten. Die statische Konstruktion der Büroggeschosse über dem Saal ist als freitragendes Brückenbauwerk konzipiert. Die Stützen und Riegel der Außenwände bilden einen viergeschossigen Vierendeelträger. Zur Sicherung einer möglichst geringen Verformung in den aufgehenden Bauteilen, lagert dieser Träger auf Stützen, die auf Einzelfundamenten gegründet sind. Vorgespannte Querunterzüge unter der Saaldecke leiten die Lasten aus den Mittelwänden nach außen ab. Das Gebäude wurde in Mischbauweise mit Stahlbetonfiligrandecken erstellt. In den Obergeschossen gibt es 191 Zellenbüros für jeweils ein bis zwei Mitarbeiter. Die Büros

sind energieeffizient und mit hohem Nutzerkomfort ausgestattet. Dazu gehören ein in den Fensterzwischenraum integrierter Sonnen- und Blendschutz mit Tageslichtlenkung, Schall absorbierende Deckenfelder im Randbereich, die präsenz- und helligkeitsgesteuerte Beleuchtung mit Direkt- und Indirektanteil, eine Stromlosschaltung der Steckdosen sowie eine Betonkernaktivierung zur Raumkühlung. Dazu befinden sich in den Geschossdecken Kunststoffrohre, durch die im Sommer kaltes Wasser gepumpt wird, um die Raumwärme aufzunehmen und die Temperatur angenehm zu halten. Anschließend wird das erwärmte Wasser in den Kunststoffrohren über ein Erdsondenfeld wieder abgekühlt. Dieses Erdsondenfeld mit der dazugehörigen Anschlussleitung liefert bis zu 46 kW Kälte aus den niedrigeren Temperaturen im Erdreich. Bei kurzfristiger Belastung kann diese Leistung sogar vorübergehend noch gesteigert werden.

Bis zu einer Außentemperatur von 24° C ist die Anlage in der Lage den Kältebedarf des Multifunktionsraumes komplett zu decken. Im Winter sorgen die luftdichten Fenster und eine 16 cm dicke Dämmschicht aus Mineralwolle für einen niedrigen Energiebedarf. Schon in der Bauphase hat man die Außenhülle durch Blower-Door-Tests auf ihre Winddichtigkeit überprüft. Im Zusammenspiel aller Maßnahmen erreichte das Gebäude in der Planung eine Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von ca. 50%.

*Energieeffizienz von ca.60% unter gesetzlicher Anforderung*



## Energiedesign

Die PPP-Ausschreibung hat die wesentlichen Ziele hinsichtlich der Energieeffizienz definiert, den Planern jedoch viel Platz bei der Konzeption gelassen. Der umgesetzte Entwurf sieht ein technikextensives Energiekonzept vor, das auf die Wünsche der Region nach einem betriebssicheren, wartungsarmen Gebäude mit geringen Lebenszykluskosten reagiert. Dabei wurde in Deutschland erstmals der Standard „Energieoptimiertes Bauen“ (EnOB) des Bundesministeriums für

*Energieeffizienz 50% unter der gesetzlichen Forderung*

Wirtschaft und Technologie in einem PPP-Verfahren umgesetzt – mit dem Ziel, im laufenden Betrieb nur halb so viel Energie zu verbrauchen, wie in einem vergleichbaren konventionellen Verwaltungsbau. Die erste Zwischenbilanz im Frühjahr 2008, ein Jahr nach Fertigstellung, zeigte, dass dieses Ziel sogar noch übertroffen wurde.

Das Energiedesign umfasst die wesentlichen Aspekte zur Erreichung einer guten Energieeffizienz: ein kompakter Baukörper ( $A/V = 0,3$ ), gute Wärmedämmung (Wände mit 160mm WLK 035 Mineralfaser), hochwertige Fenster ( $U = 1,2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ ) und sorgfältig ausgeführte Luftdichtheit (Zielwert nach FLB:  $n_{50} < 1,5$ , nach Messung im ausgeführten Gebäude: 0,4). Die Räume werden über statische Heizkörper beheizt und können im Sommer über eine Betonkernaktivierung gekühlt werden, den Mehrzwecksaal und Sanitärräume sind mit Lüftungsanlagen mit hocheffizienter Wärme- und Feuchterückgewinnung ausgestattet. Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Die Kälteversorgung erfolgt über ein Erdsondenfeld von 12 x 70 m Sondenlänge. Eine Kältemaschine ist nur als Redundanz vorgesehen. Die Sonden werden im Winter außerdem zur Vorheizung der

**Das Foyer ist Dreh- und Angelpunkt aller Funktionen im großzügigen Zwischenraum von Saalbau und Büroriegel. alle Fotos bünemann &collegen**



Außenluft in der Lüftungsanlage des Saals genutzt. Diese zusätzliche Kühlung der Sonden im Winter, sorgt für ein größeres Kältepotenzial im folgenden Sommer. Das Gebäude ist mit einer Gebäudeleittechnik und einem umfassenden Messkonzept ausgestattet und kann online überwacht werden.

*Messkonzept wird online überwacht*

## Forschungsprojekt EnOB

Das Bauvorhaben wird seit Planungsbeginn 2005 als Demonstrations- und Forschungsprojekt vom Institut für Gebäude- und Solartechnik (IGS) / Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch an der Technischen Universität Braunschweig im Rahmen des Programms für Energieoptimiertes Bauen (EnOB) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie wissenschaftlich begleitet. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

*Wegbereiter der öffentlichen Bautätigkeit*

- Untersuchung und Dokumentation der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase hinsichtlich der Energieeffizienz und des Nutzerkomforts sowie der Umsetzung und der besonderen Maßnahmen zur Qualitätssicherung im Rahmen des PPP-Verfahrens
- Entwicklung eines Handbuchs zur Integration des EnOB-Standards als Leistungsbild in PPP-Verfahren in Abstimmung mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Landkreistag
- Durchführung und Bewertung partizipativer und deskriptiver Maßnahmen zum Nutzerverhalten insbesondere für öffentliche Verwaltungen

Ein besonderer Schwerpunkt des Forschungsprojekts ist die Analyse und Darstellung der Abwicklung des PPP-Verfahrens. So werden neben den technischen Aspekten die Möglichkeiten der juristisch-administrativen und der wirtschaftlichen Umsetzung des EnOB-Standard für öffentliche Bauträger nachgewiesen. So ist das Projekt Wegbereiter und hat eine besondere Vorbildfunktion für den Bereich der öffentlichen Bautätigkeit.

## Optimierungsmaßnahmen / -möglichkeiten

Den Nutzern im Regionshaus steht seit Ende letzten Jahres ein Service-Portal im Intranet der Region Hannover zur Verfügung. Über das durch das IGS entwickelte Portal können alle Mitarbeiter der Region Wünsche und Beschwerden an das Gebäudemanagement senden. Die Vorgänge werden dort zentral bearbeitet und u. a. für die Arbeitsplanung des eigenen Personals sowie die Koordination von Fremdfirmen genutzt. Die Nutzer können den Status ihrer aktuellen Vorgänge jederzeit einsehen.

*Infoheft für das Energiekonzept für Mitarbeiter*

Darüber hinaus hat das IGS ein Nutzerhandbuch erstellt, das an alle Mitarbeiter verteilt wurde, um besser über das Energiekonzept zu informieren. Das Nutzerhandbuch erläutert jedem einzelnen anschaulich die verschiedenen Steuerungsmöglichkeiten am Arbeitsplatz. Außerdem gibt die handliche Broschüre einen Überblick über die technischen Features des Regionssaales.

## DGNB-Gütesiegel in Gold

Seit Januar 2009 trägt das Neue Regionshaus Hannover das Deutsche Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen in Gold. Im Herbst 2008 startete die Pilotphase für die erste Zertifizierung, in der 16 Büro- und Verwaltungsbauten geprüft und zertifiziert wurden. Davon erhielten sechs Goldstatus, sieben Silber und drei Bronze. Das Audit für das Neue Regionshaus wurde durch die Bilfinger Berger Hochbau GmbH, Fr. Dr. Herzog durchge-

*Ergebnisse zwischen 1,0 und 1,7*

führt. Obwohl die Anforderungskriterien erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes formuliert wurden, konnte das Projekt in allen Qualitätsfeldern hervorragende Ergebnisse zwischen 1,0 – 1,7 erzielen. Eine Besonderheit dabei ist, dass das Neue Regionshaus Hannover das bundesweit erste mit Gold zertifizierte PPP-Projekt darstellt. Die Auszeichnung bestätigt die Multiplikatorenfunktion des neuen Regionshauses für öffentliche Bauvorhaben.

## Fazit

Das Neue Regionshaus zeigt: Nachhaltiges Bauen ist auch trotz knapper Budgets möglich. Die gesammelten Erfahrungen bilden heute die Grundlage unserer Planung, die mit jedem Projekt optimiert wird. Die Zertifizierung eines weiteren Gebäudes ist geplant. Scheinbar konkurrierende Ziele wie Wirtschaftlichkeit, Energieoptimierung und Nutzerkomfort können durch eine sorgfältige Projektvorbereitung, einen integralen Planungsprozess und eine Optimierung im Betrieb zu einem Ergebnis mit Vorbildcharakter führen. So ist Nachhaltiges Bauen für alle Beteiligten vor allem eines: eine Teamleistung von Anfang an.

**Christian Rathmann**

*Christian Rathmann ist Geschäftsführer bei bünnemann & collegen, Hannover  
[www.buenemann-collegen.de](http://www.buenemann-collegen.de)*

# GEWOBAG Berlin: Denkmalsanierung und Klimaschutz in Spandau-Haselhorst kein Widerspruch

Rund 24 Millionen Euro investiert die GEWOBAG in den nächsten Modernisierungsabschnitt des denkmalgeschützten 30er-Jahre-Viertels in Haselhorst, Berlin-Spandau, das auch die Handschrift von Bauhausgründer Walter Gropius trägt. Im April 2009 starteten die Bauarbeiten für die nächsten 608 Wohnungen und sechs Gewerbeobjekte im Burscheider Weg sowie am Haselhorster Damm. Ziel der Modernisierung ist es, den Wohnkomfort zu erhöhen und die Basis für zukünftige Betriebskostensenkungen auszubauen. Besonderen Stellenwert im Modernisierungsplan nehmen Überlegungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung ein.



Hauseingänge am Burscheider Weg frisch modernisiert

Seit März 2003 modernisiert die GEWOBAG abschnittsweise ihre Haselhorster Siedlung, in deren Planung sich auch Bauhausgründer Walter Gropius eingebracht hat. Mit der Fertigstellung des aktuellen fünften Bauabschnittes im September 2011 wird die GEWOBAG insgesamt 1.532 Wohnungen und acht Gewerbe saniert haben. Die Investitionen aller fünf Bauabschnitte belaufen sich dann auf insgesamt 66 Millionen Euro.

**GEWOBAG-Konzern:**  
*Die GEWOBAG bewirtschaftet heute insgesamt rund 2.900 Wohnungen in Haselhorst. Der GEWOBAG-Konzern zählt mit rund 72.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand des GEWOBAG-Konzerns steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Kiezengagement, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Effizienz sind für den GEWOBAG-Konzern bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.*

## Modernisierte Wohnungen bieten 40 Prozent Einsparpotenzial bei Heizwärme

Die Berücksichtigung des Denkmalschutzes stellt eine besondere Herausforderung dar: Es gilt, moderne Techniken und heutige Wohnansprüche mit den Anforderungen aus dem Denkmalpflegeplan zu verbinden. Dass die Gebäude mit ihren typischen Kastendoppelfenstern trotz Fassadendämmung ihrer historischen Ansicht entsprechen, war nur durch Spezialanfertigungen und eine aufwendige Modernisierungstechnik möglich.

Wesentlich zur Senkung der Heizwerte tragen die modernisierten Dächer, Fassaden und Fenster bei: Dächer werden instand gesetzt und im Dachraum wird eine Wärmedämmung angebracht. Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach neuestem Standard. Auf die Fenstererneuerungen wird besonderes Augenmerk gelegt, denn hier geht in unsanierten Wohnungen typischerweise viel Wärme verloren. Mit diesen Neuerungen wird eine Senkung des Jahresheizwärmebedarfs bis 40 Prozent realistisch. Die Nettokaltmiete der 36 bis 75 Quadratmeter großen Wohnungen beginnt nach der Modernisierung bei 5,80 Euro für die größeren und bei 6,90 Euro für die kleineren Wohnungen.

## Neue Balkone und ein schöner Blick ins Grüne



Von neuen Balkonen profitieren künftig die Bewohner im Burscheider Weg und Haselhorster Damm 41, die bisher keinen hatten. In Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Peter Schmidt-Seifert stellt die GEWOBAG die charakteristischen, großzügigen Außenanlagen wieder her.

Blick in die Außenanlagen am Burscheider Weg.

## Mehr Wohnqualität im Innenbereich



Auch in den Häusern passiert Einiges: Überarbeitete Treppenhäuser, Hauseingangsbereiche und Wohnungstüren werten die Wohnsituation deutlich auf und lassen die historischen Farbkonzepte aus den 30er-Jahren aufleben. In den Wohnungen und Gewerberäumen werden neue Elektroleitungen installiert, Küchen und Bäder werden neu gefliest. Dielenböden bleiben erhalten und werden abgeschliffen. Auf Mieterwunsch nimmt die GEWOBAG Badvergrößerungen vor.

Modernisierte Hauseingänge am Lüdenscheider Weg, alle Fotos GEWOBAG/Peter Oehlmann

## Wichtiger Aspekt: Umfangreiche Infos an die Mieter

Vor Modernisierungsbeginn informierte die GEWOBAG alle Mieter über Umfang und Art der Arbeiten, zum Terminplan und zur Mietentwicklung. Zu Fragen rund um Zwischen- und Endumsetzung, Wohngeldbeantragung sowie einem Umzugsmanagement beraten Mitarbeiter der GEWOBAG MB, die auf Mieterberatung spezialisierte GEWOBAG-Tochtergesellschaft, persönlich.

## Haselhorst: Ein liebenswertes Viertel mit Geschichte

Nach den Planungen der Architekten Walter Gropius und Stefan Fischer entstand ab 1930 das Haselhorster Viertel als so genannte „Reichsforschungssiedlung“. Ziel war es hier zu erforschen, wie gesundes Wohnen am besten mit wirtschaftlichem Bauen verbunden werden kann. Zwischen 1930 und 1934 wurde die Errichtung in acht zeitlich gestaffelten Bauabschnitten nach Plänen von acht Architekten ausgeführt. Wegen der städtebaulichen und wissenschaftlichen Bedeutung stellte man die Siedlung 1995 unter Denkmalschutz. Ein umfangreicher Denkmalpflegeplan, abgestimmt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, war die Grundlage für Architekturüberarbeitungen und die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts. Charme und Anmutung der 30er-Jahre bleiben in moderner Form erlebbar. Architekturdetails wie Hausnummernleuchten, Türknäufe, Treppenhauseuchten und die Farbgestaltungen der Treppenhäuser, Fassaden, Fenster sowie der Balkone werden stets in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Acht Bauabschnitte von acht Architekten

Volker Hartig

# Brandschutz im Hochbau: Bauordnung, Normen und was Sie sonst noch wissen müssen

Das Bauordnungsrecht stellt bestimmte Anforderungen an den Brandschutz von baulichen Anlagen. Es lässt Planern und Bauherren jedoch Spielräume, die zur Baukosteneinsparung genutzt werden können. Doch in vielen Fällen wird gerade durch die wirtschaftliche Ausrichtung die Sicherheit gefährdet. Das ist nicht nur im Industrie- und Gewerbebau zu beobachten, sondern auch im Wohnungsbau.

## Bauordnung und Normen

Generell gilt es verschiedene Bauordnungen, Verwaltungsvorschriften, Sonderverordnungen, Richtlinien und Normen zu beachten, die alle bestimmte Forderungen an den Brandschutz beinhalten. Durch diese Vielzahl ist der Brandschutz mittlerweile selbst für den Baufachmann sehr unübersichtlich geworden.

*Selbst für Baufachleute unübersichtlich*

In den bauaufsichtlichen Brandschutzvorschriften findet man Begriffe wie feuerhemmend, hochfeuerhemmend, feuerbeständig und auch hochfeuerbeständig. Weiter wird unterschieden, ob Bauteile teilweise oder gänzlich aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen. Die Verknüpfung des Baurechts mit den Normen erfolgt über Einführungs-erlasse und in der Bauregelliste des DIBt.



**Kellerschwelbrand**

Durch die europäische Harmonisierung in Verbindung mit dem Bauproduktengesetz und der Bauproduktenrichtlinie wurden die Landesbauordnungen laufend abgestimmt und geändert. Für den Verwendbarkeitsnachweis für Bauprodukte muss entweder

- ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) oder
- eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) oder
- eine Zustimmung im Einzelfall (Z.i.E.) vorgelegt werden oder
- für genormte Bauprodukte der Nachweis nach DIN 4102-4 / -22 geführt werden.

Welcher Nachweis jeweils erforderlich ist, ist in der Bauregelliste des DIBt, sie wird jährlich überarbeitet und neu festgeschrieben.



Zusätzlich wird zwischen nationalen Bauprodukten (geregelt oder nicht geregelt), europäischen Bauprodukten und Bauarten unterschieden. Welcher Verwendbarkeitsnachweis für welches Bauprodukt vorgelegt werden muss, wird in der jährlich erweiterten Bauregelliste zusammengefasst. Die Bauregelliste beinhaltet alle am Bau zu verwendenden Bauprodukte (Baustoffe, Bauteile) für alle maßgebenden Eigenschaften – nicht nur für den Brandschutz.

## Konzepte für den Brandschutz

Für das Baugenehmigungsverfahren werden meist Brandschutzkonzepte gefordert. Nicht mehr genehmigt werden in manchen Bundesländern Sonderbauten ohne Brandschutzkonzept. In diesen Ländern regelt das die Landesbauordnung (LBO) bzw. die Bauvorlagenverordnung. Dort wird auch gesagt, was ein Brandschutzkonzept enthalten soll. Darin wird in Abstimmung mit dem Architekten (Planer), dem Bauherren, der Bauaufsicht, der Feuerwehr und manchmal auch des Gebäudeversicherers die Nutzung – hohe Brandlast, geringe Brandlast, Rettungswege, usw. – und die Bauweise – beispielsweise nichtbrennbare oder brennbare Baustoffe, Massivbau oder Leichtbau, u. Ä. Mit einem solchen Konzept lässt sich auf das Objekt bezogen die jeweils wirtschaftliche Lösung des Brandschutzes finden. Die Erstellung einer solchen wirtschaftlichen Lösung setzt grundsätzlich intensive baupraktische Kenntnisse und das Wissen um Inhalte der Normen und Vorschriften voraus.

*Konzept muss auf das Objekt bezogen sein*

## DIN 4102 Bauteile und Baustoffe

Grundsätzlich haben alle Anforderungen an den Brandschutz zum Ziel, das Entstehen von Bränden einzuschränken, die Brandweiterleitung zu erschweren bzw. zu verzögern und Personen und Sachen zu schützen. Der vorbeugende Brandschutz für bauliche Maßnahmen im Hochbau beinhaltet das Brandverhalten von Baustoffen – unterteilt nach brennbaren und nichtbrennbaren Baustoffen – sowie das Brandverhalten von Bauteilen. Nach der gültigen deutschen Klassifizierung (DIN 4102-1) werden Baustoffe eingeteilt nach:

*Der vorbeugende Brandschutz*

Baustoffklasse	bauaufsichtliche Benennung
A A 1 A 2	nichtbrennbare Baustoffe Baustoffe ohne brennbare Bestandteile und ohne besonderen Nachweis Baustoffe mit brennbaren Bestandteilen (benötigen ein Prüfzeugnis)
B B 1 B 2 B 3	brennbare Baustoffe schwerentflammbare Baustoffe normalentflammbare Baustoffe leichtentflammbare Baustoffe

Die DIN 4102 besteht mittlerweile aus 19 Teilen, sie ist im Wesentlichen eine Prüfnorm. Ausnahmen bilden die DIN 4102-4/A1 und DIN 4102-22, diese Teile enthalten eine Zusammenstellung genormter und klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile mit möglichen Anwendungen in brandschutztechnischer Beziehung.

## Feuerschutz von Dächern



Beim Feuerschutz von Dächern wird zwischen

- widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) und
- Dächer ohne Nachweis (weiche Bedachung)

unterschieden. Der notwendige Nachweis ergibt sich für einzelne Dachdeckungen und Abdichtungen aus DIN 4102-4 oder es ist eine Prüfung gemäß DIN 4102-7 erforderlich.

Im Einzelfall, beispielsweise bei Reetdächern, sollte auch der Gebäudeversicherer gefragt werden, was beim Brandschutzkonzept automatisch erfolgt.

*Reetdächer*

## Sonderbauteile

Als Sonderbauteile (Bauprodukte) gelten Brandwände, nicht tragende Außenwände, Feuer-  
schutzabschlüsse (To-re, Türen) Lüftungsle-

itungen, Kabelabschottungen, Installationskanäle und -schächte, Rohrabschottungen, Kabelanlagen, Verglasungen, u. Ä. In DIN 4102-2 ist der Begriff der Feuerwiderstandsklasse in Abhängigkeit von der Zeit (30 bis 180 Minuten) definiert und Bauteile den Feuerwiderstandsklassen F 30 bis F 180 zugeordnet. Die Klassen sind besonders von der Art der Wärmedämmung (Fassade, Dach) und der inneren bzw. beidseitigen Bekleidung (GK-Bauplatte, Holz, Metall, usw.) abhängig. Der Nachweis muss in solchen Fällen nach einem Regelaufbau oder mit einem Prüfzeugnis erfolgen. Beispiel: Mineralwolle-dämmung beidseitig mit Holzpaneelen bekleidet, Leichtdachelement als PUR-Sandwich mit Metallbeplankung, u. Ä.

*Leiterrettung, alle Fotos  
H.J.Krolkiewicz ???*

## Europäische Prüfnorm

Für den Nachweis des Brandverhaltens der Baustoffe (Bauprodukte) und damit der Baustoffklassen wurden in Europa neue Prüfverfahren entwickelt. Die Prüfungen erfolgen nach unterschiedlichen Normen. Die künftige europäische Klassifizierung, die für alle europäischen Länder gleich gilt, unterteilt das Brandverhalten von Bauprodukten – im Gegensatz zur in Deutschland bekannten und gültigen DIN 4102 – nach der Brandsituation in die Klassen A bis F (mit Ausnahme von Fußbodenbelägen).

*Tests nach unterschiedlichen  
Normen*

Brandsituation	Europaklasse	Produktklassen	Beurteilung
Vollbrand in einem Raum	A	kein Beitrag zum Brand	sehr begrenzter Heizwert und sehr begrenzte Wärmeabgabe, keine Verbrennung mit Flammen, begrenzter Masseverlust

	B	sehr begrenzter Beitrag zum Brand	sehr begrenzter Heizwert und/oder sehr begrenzte Wärmeabgabe, begrenzter Masseverlust, fast keine Flammenausbreitung, sehr begrenzte Rauchentwicklung, kein brennendes Abtropfen/Abfallen und/oder eine Kombination davon.
brennender Gegenstand	C	begrenzter Beitrag zum Brand	sehr begrenzte Flammenausbreitung, begrenzte Wärmeabgabe, begrenzte Rauchentwicklung, begrenzte Entzündbarkeit, sehr begrenztes brennendes Abtropfen/Abfallen und/oder eine Kombination davon
	D	hinnehmbarer Beitrag zum Brand	begrenzte Flammenausbreitung, hinnehmbare Wärmeabgabe, begrenzte Rauchentwicklung, hinnehmbare Entzündbarkeit, begrenztes brennendes Abtropfen/Abfallen und/oder eine Kombination davon
kleiner Flammenangriff auf begrenzte Fläche eines Produkts	E	hinnehmbares Brandverhalten	hinnehmbare Entzündbarkeit
	F	keine Leistung festgestellt	

Für den Nachweis des Brandverhaltens von Bauteilen wurden in Europa diverse neue Prüfverfahren verabschiedet bzw. werden noch erarbeitet. Da einige europäische Länder es für erforderlich halten, für jedes Einzelbauteil jede zu prüfende Einzelheit schriftlich zu definieren, sind die Europeanormen sehr aufgebläht und sehr unübersichtlich geworden. Im Einzelfall mag das erforderlich sein, um vergleichbare Prüfergebnisse zu bekommen. In der nachfolgenden Tabelle sind einige genannt.

<b>Feuerwiderstandsprüfung</b>	<b>Euro-Norm</b>	<b>Inhalt</b>	<b>korrespondierende DIN</b>
Grundnorm	DIN EN 1363-1 DIN EN 1363-2	Allgemeine Anforderungen, Alternative und ergänzende Verfahren	DIN 4102-2 DIN 4102-2 DIN 4102-3
Klassifizierungen	DIN EN 13501-1 DIN EN 13501-2 DIN EN 13501-3  DIN EN 13501-4 DIN EN 13501-5	Brandverhalten (Baustoffe) Feuerwiderstand (Bauteile) Leitungen und Brandschutzklappen Anlagen zur Rauchfreihaltung Bedachungen	DIN 4102-1 DIN 4102-2 DIN 4102-5  keine DIN 4102-7
nicht tragende Bauteile	DIN EN 1364-1 DIN EN 1364-2 DIN EN 1364-3 DIN EN 1364-4	Wände inkl. Verglasungen Unterdecken Vorhangfassaden Gesamt Vorhangfassaden Teilbereiche	DIN 4102-2 DIN 4102-2 keine DIN 4102-3
Tragende Bauteile	DIN EN 1365-1 DIN EN 1365-2 DIN EN 1365-3 DIN EN 1365-4 DIN EN 1365-5 DIN EN 1365-6	Wände Decken und Dächer Balken Stützen Balkone und Laubengänge Treppen	DIN 4102-2    DIN 4102-2
Dächer	DIN V ENV 1187 DIN EN 1187-1 DIN EN 1187-2	Dächer von außen  Dächer von außen Dächer von außen	DIN 4102-7
Bekleidungen	DIN V ENV 13381-1 DIN EN 13381-2 DIN EN 13381-3 DIN V ENV 13381-4 DIN EN 13381-5 DIN EN 13381-6 DIN EN 13381-7	Horizontale Bekleidungen / Unterdecken Vertikale Bekleidungen Beton  Stahl Verbund Holz Holzbauteile	DIN 4102-2
Türen	DIN EN 1634-1 DIN EN 1634-2  DIN EN 1634-3	Feuerschutzabschlüsse Türbeschläge für Feuerschutzabschlüsse Rauchschutzabschlüsse	DIN 4102-5 keine  DIN 18095

## Brandschutz in Deutschland

Nach der Bauordnung sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 2 der BBO (Bundesbauordnung) so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten, dass die öffentliche Ordnung – besonders Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen – nicht gefährdet werden. Zudem sollte in jeder baulichen Anlage, besonders im Wohnungsbau, Gewerbe- und Bürobau, Schulen und Kindergärten, usw., also überall dort, wo es um das Leben gehen kann, immer davon ausgegangen werden, dass eine Lebensrettung durch die Feuerwehr jederzeit notwendig wird. So verlangt beispielsweise die Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen nach § 17 für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 2, dass sie so beschaffen sein müssen, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

*Lebensrettung jederzeit  
möglich/notwendig*

Deshalb sollten grundsätzlich nur Baustoffe eingesetzt werden, die als mindestens normalentflammbar B 2 – damit aber auch brennbar – nach DIN 4102 eingestuft sind. Dagegen dürfen leichtentflammbare B 3 Baustoffe nur unter bestimmten Randbedingungen eingesetzt werden. Jeder verantwortungsbewusste Planer, Verarbeiter oder Bauherr sollte Baustoffe der Baustoffklasse B (nach DIN 4102) nur mit deutlicher Risikoabschätzung einsetzen und dann auch nur die der Klasse B 1. Mehr Sicherheit – bezüglich der Lebensrettung durch die Feuerwehr – bieten alle Baustoffe der Klassifizierung A nichtbrennbar. Werden brennbare Baustoffe eingesetzt, so sollte sich der Planer und Immobilienbesitzer zusätzliche Maßnahmen überlegen, die der Feuerwehr im Brandfall einen schnellen und sicheren Zugriff gewährleisten (Notausgang, Feuerleitern, gesicherte Zufahrt, Feuerstutztüren, Hydranten, gekennzeichnete Wasserentnahme, Rettungswege, usw.).

## Gebäudeklassen

Sämtliche Landesbauordnungen (LBO), die zugehörigen Durchführungsverordnungen und Verwaltungsvorschriften unterscheiden nach

*Feuerwehreinsatz ist maßgebend*

- Gebäude normaler Art und Nutzung, beispielsweise Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsbauten, usw. und
- Gebäude besonderer Art oder Nutzung, beispielsweise Schulen, Hotels, Krankenhäuser, Altenheime, Versammlungsstätten, Gaststätten, Industriebauten, usw.

Im Bereich der Gebäude normaler Art und Nutzung wird nach Gebäudearten bzw. Gebäudeklassen unterschieden. Nach einheitlich geltendem Baurecht erfolgt die Einteilung der Gebäude nach Vollgeschossen, die Brandschutzanforderungen werden in Abhängigkeit von der Geschossanzahl festgelegt. Die Bauordnung nach MBO teilt in Gebäudeklassen ein, die in Bezug auf die Anleiterbarkeit (Höhe und Nutzung der Rettungsleiter) bei einem Feuerwehreinsatz definiert wird. Zudem werden die Begriffe Vollgeschoss und oberer Aufenthaltsraum mit berücksichtigt.

Nach MBO 2002 gibt es fünf Gebäudeklassen:

- Gebäudeklasse 1: frei stehende Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter.
- Gebäudeklasse 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter.
- Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude bis zu einer Höhe von sieben Meter.
- Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Meter und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmeter.
- Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.



Maßgebend ist immer die für das örtliche Bauobjekt geltende Landesbauordnung (LBO). Viele Verordnungen basieren auf Musterentwürfen der ARGE Bau. Diese Mustervorschriften sind im Internet unter [www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de) verfügbar.

## Denkmalschutz

Grundsätzlich müssen auch bei denkmalgeschützten Gebäuden die Schutzziele des Brandschutzes erfüllt werden. Hier gelten die gleichen Regeln und Kriterien wie beim Neubau, jedoch sind leichte Abweichungen möglich. Da der Denkmalschutz in den meisten Landesbauordnungen ausdrücklich als Grund für Abweichungen erwähnt wird, sind bei den baustoffspezifischen Anforderungen Abwandlungen möglich. So kann beispielsweise eine Zustimmung erfolgen, wenn mit anderen Maßnahmen ein vergleichbares Schutzziel erreicht wird. Für die häufig erforderliche Zustimmung im Einzelfall – unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes – ist in manchen LBOs die unterste Bauaufsichtsbehörde zuständig. Eine Lösung muss vom Planer erarbeitet werden. Empfehlenswert ist, dass er einen fachkundigen Spezialisten damit beauftragt, da bei denkmalgeschützten Gebäuden häufig bestehende Bauteile geändert oder neue Elemente eingefügt werden. Das kann dazu führen, dass ein entsprechender Verwendbarkeitsnachweis vorgelegt werden muss – entweder über eine Einzelprüfung oder eine gutachterliche Stellungnahme.

*Lösungen muss der  
Planer erarbeiten*

**Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB,**

## Literatur:

Krolkiewicz/Hopfensperger/Spöth, Energiekosten für Gebäude senken, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-09352-0; April 2009

Krolkiewicz/Hopfensperger/Spöth, Der Instandhaltungsplaner, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-08794-9; Dezember 2008

VdS 2000 Brandschutz im Betrieb, Leitfaden für den Brandschutz, Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V., Köln

VdS 2095 VdS-Richtlinie für automatische Brandmeldeanlagen

VdS CEA 4020 Richtlinien für natürliche Rauch- und Wärmeanzugsanlagen

Alle genannten Normen sind erhältlich bei: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, D-10787 Berlin, im Internet [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

## Ulrike Rau: Barrierefrei – Bauen für die Zukunft

Im Bauwerk Verlag Berlin, ist 2008 ein Praxis-Band zum „Mehrwert der Barrierefreiheit“ mit Planungsgrundlagen und Beispielen für 69,00 Euro erschienen.



*Ulrike Rau(Hrsg.): Barrierefrei – Bauen für die Zukunft. Bauwerk Verlag, Berlin 2008, 345 Seiten mit zahlreichen Farb- und s/w-Abb., 22,5 x 29,7 cm, gebunden, ISBN 978-3-89932-095-4, 69,00 Euro.*

Im Bauwerk Verlag Berlin, ist 2008 ein Praxis-Band zum „Mehrwert der Barrierefreiheit“ mit Planungsgrundlagen und Beispielen für 69,00 Euro erschienen. In dem von Architektinnen und Architekten geschriebenen Buch werden Planungsgrundlagen und im Einzelfall konkret umgesetzte Maßnahmen aufgezeigt. Sie veranschaulichen, wie Barrieren im Voraus vermieden oder bei Bestandsbauten reduziert bzw. abgebrochen werden können. Ziel des Buchs ist einerseits die Vermittlung von Fachwissen, andererseits auch der Abbau von Vorurteilen gegenüber barrierefreiem Bauen. Das Buch zeigt den Mehrwert auf, den eine barrierefreie Immobilie besitzt.

Aus dem Inhalt

- Denkansätze
- Behinderungsursachen
- Mensch und Mobilität
- Grundlagen (Eingang, Türen, Treppen, Rampen, Fenster, Bäder usw.)
- Öffentliche Bereiche
- Wohnen mit Zukunft
- Gesetze, Förderungen

# Verschärfte EU-Umweltrichtlinien: Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren – eine „Milliarden-Euro-Zeitbombe!“

Land auf, Land ab spürt man die Unsicherheit beim Thema Dichtigkeitsprüfungen von Ableitungsrohren. Die EU zwingt Grundeigentümer zur Prüfung bis zum 31.12. 2015, sonst drohen Bußgelder und bei Erkennen von Schäden deren Beseitigung. Der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) schätzt ein gigantisches Schadenausmaß von 30 bis 100 Mrd. Euro. Sind Schäden durch Versicherungen gedeckt? Versicherungsexperte Dirk Gehrman klärt auf.

Aufgrund verschärfter EU-Umweltrichtlinien ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet bis zum 31.12.2015 eine Dichtigkeitsprüfung und ggf. erforderliche Sanierung seiner Abwasserleitungen vorzunehmen. Damit soll verhindert werden, dass durch poröse Stellen oder Risse Abwasser in den Boden sickert und das Grundwasser verschmutzt.

*Bis zum 31.12. 2015 Dichtigkeitsprüfung vornehmen*

Die Umsetzung der EU-Richtlinie erfolgte bundesweit nach § 18b Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit DIN 1986-30. Für Hamburg wurde beispielsweise die einschlägige Norm DIN 1986-30 als Technische Betriebsbestimmung für Entwässerungsanlagen nach § 15 Absatz 8 HmbAbwG (Hamburger Abwassergesetz) eingeführt. Damit ist diese Norm in Hamburg verbindlich anzuwenden; sie regelt u.a. die Fristen, bis zu denen Nachweise einer Dichtigkeitsprüfung von den Immobilieneigentümern zu erbringen sind. Generell muss eine Prüfung bis zum 31.12.2015 erfolgen, wobei in Wasserschutzgebieten und bei Abwasserleitungen mit gewerblichem Abwasser kürzere Fristen gelten und die Dichtigkeitsprüfungen teilweise bereits hätten erfolgen müssen.

Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift gilt als Ordnungswidrigkeit und kann von den Behörden mit Bußgeld geahndet werden. Inwieweit die Behörden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, bleibt abzuwarten, da auch für die öffentlichen Abwasserleitungen die Vorschriften mit den Fristsetzungen gelten. Schwerwiegender wirkt jedoch, wenn über undichte Leitungen Stoffe in den Untergrund gelangen, die zur Boden- oder Grundwasserunreinigungen führen. Durch die Verletzung seiner Pflichten kann sich der Eigentümer sogar strafbar machen.

## Im Schnitt 250 Schäden pro Rohrkilometer

Aus verschiedenen Untersuchungen in mehreren Bundesländern ist bekannt, dass ca. 30 bis 70 Prozent der Ableitungsrohre von Wohngebäuden Schäden aufweisen. Im Durchschnitt sind 47 Meter Ableitungsrohr pro Grundstück verlegt. Erfahrungen aus verschiedenen Kommunen haben gezeigt, dass pro Kilometer Rohrlänge ca. 250 Schäden zu erwarten sind. Bei einer geschätzten Gesamtlänge von mehr als einer Mio. Kilometer ergibt sich nach Schätzung des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft (GDV) ein gigantisches Schadenausmaß von 30 bis 100 Mrd. Euro.

*30 bis 70 Prozent haben Schäden*

Die Versicherer haben längst erkannt, dass Abwasserleitungen hohe Risiken für sie bergen. Sofern in bestehenden Versicherungsverträgen Ableitungsrohre außerhalb der

Gebäudes mitversichert waren, wurden von den Versicherern regelmäßig diese Deckungseinschlüsse bei nächster sich bietender Gelegenheit (z. B. zum regulären Vertragsablauf) aus den Verträgen ausgeschlossen. Bei neu abgeschlossenen Versicherungsverträgen sehen die Musterbedingungen des GDV zur Wohngebäudeversicherung lediglich noch für Schäden an den Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes Versicherungsschutz vor.

Für die weitaus stärker betroffenen Ableitungsrohre außerhalb des Gebäudes wird Versicherungsschutz nur noch nach Vorlage eines Dichtigkeitszertifikates und dann auch nur zu erheblichen Prämienzuschlägen und mit einer Begrenzung der Jahresentschädigungsleistung geboten.

Ist dieses Vorgehen der Versicherer im Privatkundenbereich noch umsetzbar, so konnten sich bei Wohnungsgesellschaften und für durch Wohnungsverwalter betreute Eigentümergemeinschaften am Versicherungsmarkt doch weitergehende Versicherungsmöglichkeiten durchsetzen.

## Risikogrenzen werden begrenzt

So werden hier keine Dichtigkeitszertifikate zur Versicherbarkeit vorausgesetzt. Eine Begrenzung der Risikotragung erfolgt meistens in Form von Entschädigungsgrenzen je Versicherungsfall (z. B. 2.500 €) und je Versicherungsjahr. Die Höhe der Jahreshöchstentschädigung für Schäden an Ableitungsrohren ist grundsätzlich frei wählbar. Sie wird sich jedoch regelmäßig an den bisherigen Schadenverlauf und der Höhe des Prämienvolumens einer Wohnungsgesellschaft oder einer Wohnungseigentümergeinschaft ausrichten.

*Möglichst zeitnah prüfen*

Um die Kostenbelastungen für die Dichtigkeitsprüfungen und die ggf. damit einhergehenden Prämien erhöhungen zu strecken, empfiehlt es sich daher mit den Untersuchungen und Arbeiten zur Dichtigkeitsprüfung nicht bis zum Ende der Frist (31.12.2015) zu warten, sondern bereits möglichst zeitnah zu beginnen.

**Dirk Gehrman**

## Acht Urteile rund ums Wohnen mit Hund, Katze, Ratte & Co.

Der Nachbar hat einen kleinen Reptilienzoo in der Wohnanlage, was nun? Gilt ein Bellverbot für den Schäferhund in der Mittagszeit? Mindern Ratten im Hof die Miete? Sind die Vorschriften zur Tierhaltung im Mietvertrag rechtens? Wenn Bienen wild werden, was dann? Muss aufdringliche Landluft geduldet werden? Ein Taubenzüchter wollte Geld von der Nachbarskatze! Hund und Ungeziefer: Wer zahlt den Kammerjäger? Acht Urteile rund ums Wohnen mit Tieren.

### Die Justiz muss häufig über tierischen Streit unter Immobilienbesitzern entscheiden



Vielleicht liegt es an der engen Beziehung zwischen Tier und Mensch: Auf kaum einem anderen Rechtsgebiet wird so heftig gekämpft und gestritten wie bei der Tierhaltung in Eigentums- und Mietwohnungen. Mal geht es um die Frage, ob generell Lebewesen zugelassen sind, die die Größe eines Hamsters oder Wellensittichs überschreiten. Mal wollen Menschen ihre Wohnung ausgerechnet mit Exoten wie Schlangen und giftigen Fröschen teilen und stoßen damit auf Widerstand. In aller Regel sind es unangenehme Geräusche und Gerüche, die die Nachbarn stören. Manchmal ist es auch die Angst, eines der Tiere könnte ausbrechen und zur Gefahr für die Mitglieder der Wohngemeinschaft werden.

### Kleiner Reptilienzoo in der Wohnanlage, was nun?

Es war im Grunde schon ein kleiner Reptilienzoo, den sich ein Immobilieneigentümer in einer Wohnanlage mit 20 Parteien zugelegt hatte. Auf verschiedene Terrarien verteilt beherbergte er 25 bis 30 Giftschlangen, vier Chamäleons, zwei Kragenechsen und sechs Pfeilgiftfrösche. Den Nachbarn schien das eindeutig übertrieben. Sie zogen dagegen vor Gericht. Die Juristen urteilten differenziert: Die Schlangen und die anderen giftigen Tiere seien zu entfernen, entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe. Der Rest, also zum Beispiel die Chamäleons, dürften bleiben, sofern von ihnen keine nach außen dringende Belästigung ausgehe. Gerade bei der Schlangenhaltung gebe es kein Pardon. Sie stoße in weiten Bevölkerungskreisen auf emotionale Vorbehalte. Es bestehe zudem auch die begründete Besorgnis, von entwichenen Tieren geschädigt zu werden.

(Aktenzeichen 14 Wx 51/03)

## Taubenzüchter wollte Geld von der Nachbarskatze



Wenn Tiere Schaden anrichten, dann kommt natürlich ihr Besitzer als erster in Frage, dafür zu haften. Doch dazu muss der Kläger auch den entsprechenden Nachweis führen können. Ein Taubenzüchter hatte das versucht. Seiner Meinung nach hatte eine Nachbarskatze seine wertvollen Zuchttiere dermaßen erschreckt, dass sie wild im Käfig herumflatterten und sich dabei ausgerechnet ein besonders wertvolles Exemplar verletzte. Vor dem Oberlandesgericht Hamm forderte der Taubenzüchter rund 35.000 Euro Schadenersatz für den Super-Vogel. Er verlor aber schließlich den Zivilprozess, weil gegen diese bestimmte Katze nicht genügend Beweise vorgelegt werden konnten.

*(Aktenzeichen 6 U 112/05)*



## Ratten im Hof mindert Miete

Stößt man bei Katzen und Hunden noch auf ein gewisses Verständnis, so ist es bei Ratten damit in der Regel vorbei. Sie gelten, falls nicht von einem Liebhaber im Käfig gehalten, als eine erhebliche Belästigung. Wenn zum Beispiel im Hof einer Wohnanlage Ratten und entsprechende Fallen zu sehen sind, so rechtfertigt das nach Ansicht des Amtsgerichts Aachen eine Mietminderung in Höhe von zehn Prozent. Das gelte selbst dann, wenn es sich um eine relativ einfach ausgestattete Immobilie handle und wenn die Ratten die Wohnung des Klägers gar nicht direkt berührten. Der Blick aus dem Fenster oder der Gang über den Hof reiche schon als Belästigung aus.

*(Aktenzeichen 5 C 5/00)*

## Vorschriften zur Tierhaltung im Mietvertrag

Allzu kategorische Vorschriften zur Tierhaltung im Mietvertrag werden von den Gerichten regelmäßig als übertrieben und die Freiheitsrechte einschränkend abgewiesen. In einem Grundsatzurteil hat sich damit der Bundesgerichtshof befasst. „Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen“ sei untersagt, hatte es in der umstrittenen Hausordnung geheißen. Das leuchtete den Juristen nicht ein. Denn durch diese Formulierung würden zum Beispiel auch Tiere verboten, die absolut gleichwertig mit Fischen und Vögeln sind – etwa Hamster und Schildkröten. Darum sei die Regelung ungültig. Ob allerdings die beiden vom Mieter begehrten britischen Kurzhaarkatzen dauerhaft einziehen dürften, wollte der BGH nicht entscheiden. Das wiederum hänge von der konkreten Abwägung ab, ob die Katzen die Nachbarn stören.

*(Aktenzeichen VIII ZR 340/06)*

## Wenn Bienen wild werden ...

Manchmal sind es nicht die großen Tiere, sondern gerade die kleinen Lebewesen, die für Unruhe sorgen. In einem Garten trat ein wild gewordener Bienenschwarm auf und attackierte Menschen, die in seine Nähe kamen. Die Verletzten wandten sich deswegen gegen den Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie gestochen worden waren. Der aber wies alle Schuld von sich. Schließlich gehörten die Bienen einem Nachbarn, dafür könne er doch nicht in Haftung genommen werden. Dem schloss sich auch das Landgericht Aachen an. Die Verkehrssicherungspflicht reiche nur so weit, wie man das von einem umsichtigen und verständigen Menschen erwarten könne. Das Warnen vor fremden Bienen gehöre nicht dazu, wenn es noch keine vergleichbaren Vorfälle gegeben habe.

*(Aktenzeichen 5 S 24/05)*

## Muss aufdringliche Landluft geduldet werden?

In der Gegend von Neuruppin störte sich ein Nachbar in dörflicher Umgebung nicht prinzipiell an der Tierhaltung, sondern nur an dem von ihr ausgehenden Geruch. Die Ausdünstungen eines größeren Milchviehbetriebes seien so stark, dass man sich gerade im Sommer nicht mehr im Garten aufhalten und manchmal nicht einmal mehr lüften könne. Das um Hilfe angerufene Oberlandesgericht Brandenburg wollte der Klage nicht entsprechen. Ein Sachverständiger hatte attestiert, dass die „Düfte“ durchaus denen in einem durchschnittlichen Dorfgebiet entsprächen. Daraufhin beschied das Gericht: „Der Kläger hat die von der Milchviehanlage ausgehenden Geruchsbelästigungen als ortsüblich hinzunehmen.“

*(Aktenzeichen 5 U 123/05)*

## Bellverbot für Schäferhund in der Mittagszeit?

„Hunde, Schakale, die haben auch ihr Lied“, dichtete einst Gottfried Benn. So freundlich betrachten allerdings nicht alle Mitbewohner die Geräusche, die von Tieren ausgehen. Im Raum Cottbus etwa klagte ein Anwohner gegen das Bellen des nachbarlichen Schäferhundes. Wenigstens in der Nacht solle Ruhe herrschen. Das Oberlandesgericht Brandenburg konnte diesen Wunsch durchaus nachvollziehen und verdonnerte den Hundehalter dazu, dass er zwischen 22 Uhr und 7 Uhr für Abhilfe sorgen müsse. Das sei auch gar nicht schwer, denn es reiche aus, den Schäferhund in dieser Zeit im Haus zu behalten. Weitergehende Forderungen wie ein Bellverbot in der Mittagszeit lehnten die Richter ab. Das falle in einem Mischgebiet nicht aus dem Rahmen.

*(Aktenzeichen 5 U 152/05)*

## Hund und Ungeziefer: Wer zahlt den Kammerjäger?

Als ein Hundehalter aus seiner Mietwohnung ausgezogen war, da erlebten die Eigentümer eine böse Überraschung. Aus diversen Mauerritzen krochen rund 6.000 Exemplare der braunen Hundezecke. Für deren Entfernung sollte der Tierliebhaber Schadenersatz leisten, denn der Wohnungseigentümer hegte keinen Zweifel daran, dass dessen Hund das Ungeziefer eingeschleppt habe. So einfach war der Fall aber nach Überzeugung des Landgerichts Freiburg nicht. Ein direkter Nachweis für ein Verschulden des Hundes sei hier nicht zu führen gewesen. Zwar habe das besagte Tier unstreitig unter Zecken gelitten, jedoch war das eine heimische Art, die nichts mit der braunen Hundezecke zu tun hatte. Aus dem Schadenersatz wurde jedenfalls nichts.

*(Aktenzeichen 3 S 125/01)*

**Infodienst Recht und Steuern der LBS**

# Bundestag verabschiedet Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz: Service-Wohnen fällt weiterhin unter Mietrecht

Der Bundestag hat das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz verabschiedet. Es tritt zum 1.10.09 in Kraft, dabei fällt nicht wie befürchtet das Service-Wohnen unter das neue Gesetz, sondern bleibt weiterhin unter dem Mietrecht.

„Ältere Menschen, die in Formen des Wohnens mit Service oder des Betreuten Wohnens leben, sind Mieter. Sie sind eben noch nicht Bewohner im heimrechtlichen Sinne, sondern leben in einer selbstbestimmten Wohnform. Insofern begrüßen wir, dass das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) nun in seiner vom Bundestag verabschiedeten, überarbeiteten Form eine klare Abgrenzung zwischen stationären Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen vornimmt“, sagt Alexander Rychter, Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., dem Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft. „Bereits jetzt bieten Wohnungs- und Immobilienunternehmen über 400.000 altersgerechte Wohnungen mit teilweise niedrigschwelligen Betreuungs- und Unterstützungsangeboten an“, so Rychter weiter.

Nicht vom neuen Gesetz werden Wohnformen erfasst, wenn neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich allgemeine Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflegeleistungen, Notruf- oder hauswirtschaftliche Versorgungsdienste vereinbart sind. Der ursprüngliche Gesetzentwurf vom Dezember 2008 hatte noch vorgesehen, dass selbst niedrigschwelligste Pflege- und Betreuungsleistungen wie die bloße Installation eines Hausnotrufsystems ausreichen, um die Anwendung des Gesetzes auszulösen. Das WBVG tritt zum 1. Oktober 2009 in Kraft. Für Verträge, die nach dem bisherigen Heimgesetz geschlossen wurden gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2010. Für andere Altverträge wie zum Beispiel Miet- und Dienstverträge im Bereich des Betreuten Wohnens gilt das Gesetz auch zukünftig nicht. „Jede Umfrage wie Menschen im Alter wohnen möchten zeichnet das gleiche Bild: An erster Stelle steht der Wunsch, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. Dies stellt für die Wohnungswirtschaft eine enorme quantitative Herausforderung dar. Die Zielgruppen am Wohnungsmarkt kehren sich um“, erläutert Rychter die Bedeutung dieser Gesetzesentscheidung. „Das Wohnen 65 plus wird künftig ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes ausmachen. Nach unseren Berechnungen werden bereits bis zum Jahr 2020 zusätzlich rund 800.000 altergerechte Wohnungen benötigt. In Deutschland ist aber derzeit nur knapp ein Prozent des Wohnraums seniorengerecht“, so der BFW-Bundesgeschäftsführer weiter. Insofern sei es folgerichtig, dass die ‚Software‘ für das Wohnen im Alter, die vertragliche Gestaltung, sachgerecht gelöst wurde und so die zum April gestartete KfW-Förderung für den seniorengerechten Umbau im Wohnungsbestand flankiere. Rychter wies in diesem Zusammenhang aber auch darauf hin, dass angesichts der bevorstehenden demografischen Herausforderungen die Mittel für die KfW-Förderung noch weiter aufgestockt und dem Wohnen im Alter eine ebenso große Bedeutung wie der energetischen Anpassung von Wohnungsbeständen beigemessen werden müsse. Zudem sprach er sich für weitere Investitionsanreize wie beispielsweise die Einführung einer degressiven AfA für altersgerechtes Bauen aus.

**Miriam Herke**

*BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.  
Als Spitzenverband der privaten Immobilien- und Wohnungswirtschaft mit 1.600 Mitgliedern und verbundenen Unternehmen befasst sich der BFW bereits seit 1996 in einem eigenen Arbeitskreis mit dem Thema Seniorennimmobilien. Der Arbeitskreis ist an zahlreichen Fachgremien beteiligt, so beispielsweise am Modellprogramm „Neues Wohnen“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, an der Expertenkommission „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, am Normenausschuss „Barrierefreies Bauen“ DIN 18040 und betreutes Wohnen DIN 77800 sowie am Kuratorium des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen NRW und Baden-Württemberg.*

## Die neue HOAI

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

<b>Neue Vorschriften</b>	Einschränkung des Anwendungsbereichs Absenkung der Tafelendwerte Einschränkung der Verbindlichkeit der HOAI Abkoppelung der Honorare von der Bausumme Abschaffung der Zuschlagsregelungen
<b>Kommentierung</b>	Praxisorientierte Kommentierung der Neuregelungen Handlungsempfehlungen zur neuen Rechtslage Berechnungsbeispiele und Gestaltungsmöglichkeiten Chancen und Risiken der Neuregelungen
<b>Arbeitshilfen</b>	Checklisten zur neuen Abrechnung, Formulare
<b>Normen</b>	Gegenüberstellung alte / neue HOAI Amtliche Begründung der Neuregelung



Fotos Haufe-Verlag

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

**Über den Herausgeber:**  
*Die neue HOAI,  
die Reform der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure,  
Haufe-Verlag, lieferbar ab Ende Mai 2009  
200 Seiten, 39,80 Euro*

### Inhalte

- Praxisorientierte Kommentierung der Neuregelungen
- Handlungsempfehlungen zur neuen Rechtslage
- Berechnungsbeispiele und Gestaltungsmöglichkeiten
- Chancen und Risiken der Neuregelungen
- Checklisten zur neuen Abrechnung, Formulare
- Gegenüberstellung alte/neue HOAI



# Immobilienleasing: die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft Teil 3

Der Gesetzgeber, aber auch der Markt, zwingt Wohnungsunternehmen jetzt zu investieren. Die Stichworte hierfür sind Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut. Aber die Bankenkrise fordert neue Wege in der Finanzierung. Sale-and-lease-back, Buy-and-lease, Neubauleasing. Immobilienleasing kann eine Finanzierungsmöglichkeit sein. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute dieses Instrument.

## Grundformen des Immobilienleasings

Hauptakteure des Immobilienleasings sind der Leasingnehmer (Wohnungsunternehmen), die Leasinggesellschaft sowie eine eigens von dieser für jeden Leasingvertrag zu gründende Leasingobjektgesellschaft (Leasinggeber). Die Leasingobjektgesellschaft ist dafür zuständig, die im Leasingvertrag festgelegten Leistungen des Leasinggebers zu erbringen.

Hauptakteure des Immobilienleasings		
Leasingnehmer (Unternehmen)	Leasinggesellschaft	Leasingobjektgesellschaft (Leasinggeber)
nutzt die Immobilie gegen eine festgelegte Leasingrate wie ein Eigentümer	entwickelt zu Beginn die individuelle Leasingkonzeption und ist während der Vertragslaufzeit mit allen operativen Aufgaben der Vertragabwicklung betraut	erwirbt und verwaltet die Immobilie und räumt dem Leasingnehmer ein Ankaufsrecht nach Vertragsablauf ein

Das zu verlassende Objekt wird von der Leasingobjektgesellschaft entweder gekauft oder neu errichtet. Handelt es sich um einen Kauf vom Wohnungsunternehmen, spricht man von Sale-and-lease-back. Ist der Verkäufer des Leasingobjektes ein Dritter, so bezeichnet man diese Form des Immobilienleasings als Buy-and-lease. Neben dem Sale-and-lease-back und Buy-and-lease bildet das Neubauleasing eine weitere Form des Immobilienleasings. Das Neubauleasing zielt nicht auf bereits bestehende Gebäude, sondern auf Immobilien, die entsprechend den Wünschen des Wohnungsunternehmens neu errichtet werden.

*Buy-and-lease*

## Sale-and-lease-back

Bei Sale-and-lease-back-Verträgen verkauft ein Wohnungsunternehmen in seinem Eigentum befindliche Wohnungsbestände, d.h. Grundstücke und Gebäude (Leasingobjekt) an den zukünftigen Leasinggeber (sale) und least diese gleichzeitig langfristig zurück (lease back). In einigen Fällen veräußert das Wohnungsunternehmen die zugehörigen Grundstücke nicht, sondern gewährt dem Leasinggeber ein entsprechendes Erbaurecht. Durch den Verkauf geht das Leasingobjekt aus dem Eigentum des Wohnungsunternehmens in das Eigentum des Leasinggebers über. Die Abwicklung des Leasingvertrages übernimmt die Leasingobjektgesellschaft. Zunächst bestimmen Immobiliensachverständige den Marktwert der Wohnungsbestände. Die Leasingobjektgesellschaft erwirbt diese dann zum ermittelten Marktwert und wird nach Zahlung des Kaufpreises an das Wohnungsunternehmen Eigentümerin. Das Wohnungsunternehmen bleibt unverändert Nutzer der Wohnungsbestände und vermietet dieses unverändert an die bisherigen Wohnungsmieter (jetzt Untermieter) weiter. Hierfür entrichtet das Wohnungsunternehmen regelmäßige Leasingraten an die Leasingobjektgesellschaft. Die Höhe der Leasingraten orientiert sich wesentlich am Kaufpreis und aktuellen Zinsniveau für langfristige Immobilienfinanzierungen. Der Verkauf der Wohnungsbestände an einen Leasinggeber verhilft dem Wohnungsunternehmen dazu, stille Reserven zu heben und die Liquidität schlagartig zu verbessern. Dabei kann durch verschiedene Gestaltungen eine sofortige Versteuerung der gehobenen stillen Reserven in der Regel vermieden werden. Das Wohnungsunternehmen kann gebundene Mittel freisetzen, ohne darauf zu verzichten, die Wohnungsbestände weiter zu nutzen oder einen Fremdeinfluss in Kauf nehmen zu müssen. Gleichzeitig verbessern sich Bilanzkennzahlen und positive Effekte auf die Ertrags- und Vermögenskennzahlen verhelfen zu einer verbesserten Unternehmensbewertung (Rating).

*Auch mit Erbaurecht*

## Buy-and-lease

Das Buy-and-lease ist der Leasingform des Sale-and-lease-back sehr ähnlich. Die Leasingobjektgesellschaft erwirbt bereits vorhandene Wohnungsbestände nicht vom Wohnungsunternehmen, sondern von einem Dritten. Dabei übernimmt sie die Verhandlungen zwischen dem bisherigen Eigentümer der Wohnungsbestände und dem Wohnungsunternehmen als künftigem Leasingnehmer. Ebenso wie beim Sale-and-lease-back wird zunächst durch Immobiliensachverständige der Marktwert der Wohnungsbestände festgestellt. Kommen alle Parteien zu einem positiven Ergebnis, veranlasst die Leasingobjektgesellschaft den Kauf der Wohnungsbestände. Das Wohnungsunternehmen kann im Folgenden die Wohnungsbestände auf Basis eines Leasingvertrages uneingeschränkt wie ein Eigentümer nutzen und die einzelnen Wohnungen vermieten. Seinen Eigentumsanspruch sichert das Wohnungsunternehmen genauso wie beim Sale-and-lease-back und Neubauleasing, indem es ein Ankaufsrecht vereinbart und dieses in das Grundbuch eintragen lässt. Im Falle des Buy-and-lease benötigt das Wohnungsunternehmen grundsätzlich kein Eigenkapital, um fremde Wohnungsbestände wie ein Eigentümer nutzen zu können. Die Abwicklung der gesamten Objektprüfung und der Kaufverhandlungen übernimmt die Leasingobjektgesellschaft.

*Marktwert feststellen*



## Neubauleasing

Gegenstand eines Neubauleasingvertrages sind ein Grundstück (oder Erbbaurecht) und neu zu errichtende Wohngebäude. Die Leasinggesellschaft gestaltet diese nach den Wünschen des Wohnungsunternehmens. Dabei gründet die Leasinggesellschaft eine Leasingobjektgesellschaft, die das gesamte Projekt abwickelt. Dabei wird das Grundstück (oder Erbbaurecht) vom Wohnungsunternehmen oder einem Dritten zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch wird das Wohnungsunternehmen von den Bauaufgaben entlastet. Die Leasingobjektgesellschaft fungiert als Bauherrin und beauftragt eine Baumanagementgesellschaft, die Wohngebäude nach den Wünschen des Wohnungsunternehmens (künftiger Leasingnehmer) zu planen und zu errichten. Die Baumanagementgesellschaft sorgt dafür, dass die Wohngebäude zu einem vereinbarten Zeitpunkt fertig gestellt werden und übernimmt alle Aufgaben der Projektsteuerung. In manchen Fällen übernimmt das Wohnungsunternehmen als Leasingnehmer die Planung und Errichtung der Wohnungsbestände im Rahmen eines Generalübernehmervertrages für die Leasingobjektgesellschaft. Das Wohnungsunternehmen ist an den entstehenden Kosten für den Neubau zunächst nicht beteiligt. Die Investitionskosten deckt das Wohnungsunternehmen durch die spätere Zahlung der Leasingraten ab und profitiert auf diese Weise von einer Linearisierung und verbesserten Kalkulierbarkeit seiner Ausgaben über die Nutzungsdauer der Wohnungsbestände. Neubauleasingverträge ermöglichen in der Regel auch den Einbezug von Fördermitteln. Die Wohngebäude werden beim Leasinggeber aktiviert, die Bilanz des Wohnungsunternehmens wird demnach nicht um Grundstück und Gebäude bzw. das erforderliche Bankdarlehen verlängert. Die Liquidität des Wohnungsunternehmens bleibt erhalten und die zukünftige finanzielle Belastung in Form von Leasingraten ist langfristig kalkulierbar.

*Eigene Gesellschaft wickelt das Projekt ab*

Formen des Immobilienleasing		
Sale-and-Lease-back	Buy-and-Lease	Neubauleasing
Leasinggeber erwirbt ein im Eigentum des zukünftigen Leasingnehmers befindliches bebautes Grundstück zum Verkaufswert (Ertragswert)	Leasinggeber erwirbt ein Grundstück mit einem bestehenden Gebäude von einem Dritten	Leasinggeber kauft ein Grundstück (vom Leasingnehmer oder von einem Dritten) und bebaut dieses nach Bedarf des Leasingnehmers

## Auswirkungen des Immobilienleasings

Transaktionen im Immobilienleasing berühren die bilanziellen und steuerlichen Vorgänge beim Leasingnehmer (Wohnungsunternehmen) und Leasinggeber (Leasingobjektgesellschaft). In der konkreten Ausgestaltung des Immobilienleasingvertrages wird nach eingehender Prüfung unter Einbezug der Berater des Wohnungsunternehmens festgelegt, welche bilanziellen und steuerlichen Ziele das Wohnungsunternehmen verwirklichen kann bzw. wie das Immobilienleasing auf Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie die steuerliche Situation wirkt. Die Gestaltungsspielräume sind sehr vielfältig, so

*Steuerliche Aspekte berücksichtigen*

dass ein Immobilienleasingvertrag viele individuelle Anforderungen des Wohnungsunternehmens berücksichtigen kann.

## Bilanzielle Auswirkungen

Die Auswirkungen von Immobilienleasingverträgen können sich auf unterschiedliche Art und Weise sowohl direkt als auch indirekt im Jahresabschluss, d.h. in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnungsunternehmens niederschlagen. Das Deutsche Handelsgesetzbuch (HGB) behandelt einen Leasingvertrag grundsätzlich wie einen Mietvertrag. Weitere gesetzliche Grundlage für die Zurechnung von Wirtschaftsgütern beim Leasing ist die Abgabenordnung. Danach wirken Immobilienleasingverträge nach den gesetzlichen Vorschriften für das Wohnungsunternehmen als Off-Balance-Sheet-Finanzierung. Dies bedeutet, dass sowohl das Leasingobjekt als auch die mit ihm verbundenen Verbindlichkeiten beim Leasinggeber und nicht beim Wohnungsunternehmen bilanziert werden. Das Wohnungsunternehmen weist seine Leasingverpflichtungen lediglich im Anhang des Jahresabschlusses aus. Die Tatsache, dass die Bilanz nicht von der Leasingtransaktion betroffen ist, hat positive Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage des Wohnungsunternehmens. Das Immobilienleasing verbessert Bilanzkennzahlen wie:

- die Eigenkapitalquote,
- die Liquidität,
- den Verschuldungsgrad und
- die Anlagenintensität

und damit letztlich in der Regel auch das Rating des Wohnungsunternehmens. Bekanntlich haben sich seit der Umsetzung der einschlägigen EU-Richtlinien zu Beginn des Jahres 2007 die Eigenkapitalanforderungen an Unternehmen europaweit verschärft (Basel II). Mit Hilfe eines Ratings schätzen Kreditinstitute das individuelle Ausfallrisiko ihrer Kredite ein. Die Konditionen für Finanzierungen richten sich seither nach dem so ermittelten Risiko (risikoadjustiertes Pricing für Kreditzinsen). Immobilienleasing wirkt sich in zweierlei Hinsicht positiv auf das Rating aus: Im Hinblick auf die qualitative Bewertung demonstriert ein Wohnungsunternehmen als Leasingnehmer, dass es seine Unternehmensentwicklung strategisch plant und zukunftsgerichtet steuert. Aus quantitativer Sicht können sich wie oben dargestellt ausgewählte betriebswirtschaftliche bzw. bilanzielle Kennzahlen durch Immobilienleasing verbessern. Der Zugang zu günstigen Krediten, den sich ein Wohnungsunternehmen mit Hilfe eines guten Ratings erschließt, trägt dazu bei, die eigene Investitionsfähigkeit langfristig zu sichern.

Anders wirkt Immobilienleasing in der Gewinn- und Verlustrechnung des Wohnungsunternehmens. Leasingraten gelten als Betriebsausgaben. Daher bucht das Wohnungsunternehmen diese unter sonstigem betrieblichem Aufwand. Im Gegensatz zu einer Finanzierung durch Eigenkapital, bei der nur die Abschreibung als Aufwand geltend gemacht werden kann, sind die Leasingraten bis auf das eventuelle Mieterdarlehen voll aufwandswirksam. Leasinggeber und Wohnungsunternehmen vereinbaren feste Zahlungsintervalle. Sofern nicht anders vom Leasingnehmer gewünscht, ist der Zahlungsverlauf linear. In bestimmten Fällen ist es möglich, die Raten zu Beginn des Leasingvertrages niedrig zu halten und sie erst später zu erhöhen. Dieser progressive Zahlungsverlauf, der im Falle einer Eigeninvestition nicht möglich wäre, sichert die Liquidität des Wohnungsunternehmens während der wirtschaftlich nicht einfachen Anlaufphase der Neuinvestition. Fallen vor Beginn des Leasingvertrages Sanierungs- oder Modernisierungskosten für die Wohnungsbestände an, trägt diese üblicherweise der Leasinggeber im Rahmen der Gesamtinvestitionskosten. Dies gilt auch für entsprechende Kosten während der Laufzeit des Leasingvertrages. Diese kann der Leasinggeber als nachträgliche Erhöhung

*Leasingvertrag ist wie Mietvertrag*

*Positiv für das Rating*

*Feste Zahlungsintervalle*

der Gesamtinvestitionskosten übernehmen, ohne dass hierdurch die Gewinn- und Verlustrechnung oder das Eigenkapital des Wohnungsunternehmens direkt betroffen sind. Diese Kosten legt die Leasingobjektgesellschaft über entsprechend erhöhte Leasingraten auf die (verbleibende) Vertragslaufzeit um.

## Steuerliche Auswirkungen

Die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienleasings zeigen sich sowohl im Hinblick auf die Ertragssteuern (Gewerbesteuer sowie Einkommen- und Körperschaftsteuer) als auch bei den Verbrauchs- und Verkehrssteuern (Umsatz- und Grunderwerbsteuer). Vergleichbar zu den bilanziellen Auswirkungen des Immobilienleasings, können auch die steuerlichen Auswirkungen in Abhängigkeit von der Leasingform unterschiedlich ausfallen.

Jeder Unternehmer und jedes Unternehmen zahlt auf sein zu versteuerndes Einkommen eine Einkommensteuer (nach persönlichem Steuersatz) oder Körperschaftsteuer, sofern nicht entsprechende Verlustvorträge genutzt werden können. Leasingraten (mit Ausnahme eines eventuellen Mieterdarlehensanteils) gelten als Betriebsausgabe. Sie sind zu 100 Prozent aufwandswirksam und reduzieren daher zu versteuernde Einkommen und damit die zu zahlende Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer. Sofern das Wohnungsunternehmen der so genannten Zinsschranke unterliegt, können aufgrund von Leasingverträgen nicht (oder teilweise) abzugsfähige Zinsaufwendungen in vollständig abzugsfähige Leasingraten umgewandelt werden. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, eine eventuelle Zurechnung zum Konzern und damit eine eventuelle Belastung aus der Zinsschranke durch den steuerlichen Berater des Wohnungsunternehmens prüfen zu lassen. Bei einem Sale-and-lease-back-Vertrag werden durch das Wohnungsunternehmen in der Regel stille Reserven gehoben, welche, sofern keine entsprechenden Verlustvorträge genutzt werden können, ebenfalls eine Steuerpflicht auslösen. Da es jedoch verschiedene Möglichkeiten gibt, die sofortige Versteuerung der stillen Reserven zu vermeiden, sollte sich das Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit seinem steuerlichen Berater und der ausgewählten Leasinggesellschaft beraten.

Die gewerbesteuerliche Behandlung von Immobilienleasingverträgen hat sich im Rahmen der Unternehmensteuerreform 2008 verändert. Danach werden Leasingraten heute ähnlich wie Zinsen für Fremdfinanzierungen behandelt. Während alle Zinsaufwendungen zu 25 Prozent dem gewerbesteuerlichen Ergebnis eines Unternehmens hinzugerechnet werden, sind aufwandswirksame Leasingraten lediglich zu 65 Prozent von der 25-prozentigen Hinzurechnung betroffen.

Grundsätzlich ist das Verleasen von Grundstücken (oder Erbbaurechten) und Gebäuden von der Umsatzsteuer befreit. Die Leasingobjektgesellschaft muss daher keine Umsatzsteuer auf ihre Einnahmen aus Leasingraten abführen. Auf Antrag kann die Leasingobjektgesellschaft jedoch zur Umsatzsteuer optieren. Dies ist insbesondere dann interessant, wenn in dem Leasingobjekt umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt werden, d.h. wenn der Endnutzer umsatzsteuerpflichtig ist. Hierdurch wird insbesondere die Möglichkeit eröffnet, bei Neubauten/Umbauten die Umsatzsteuer auf die Baukosten durch Vorsteuerabzug zu neutralisieren.

Kauft eine Leasingobjektgesellschaft ein Grundstück (oder Erbbaurecht) bzw. ein Gebäude, dann muss sie nach den einschlägigen Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes zunächst Grunderwerbsteuer zahlen. Diese Steuerpflicht gilt jedoch nicht, wenn das Wohnungsunternehmen als Gesellschafter (Kommanditist) an der Leasingobjektgesellschaft beteiligt ist. In Abhängigkeit der Beteiligung reduziert sich die Höhe der Grunderwerbsteuer. Dies spielt insbesondere bei Sale-and-lease-back-Verträgen eine Rolle, bei denen das Wohnungsunternehmen eigene Wohnungsbestände an die Leasingobjektgesellschaft veräußert.

*Leasingraten gelten als Betriebsausgaben*

*Umsatzsteuerfrei*

## Zusammenfassung

Die Kenntnisse in der Wohnungswirtschaft über die Rahmenbedingungen und die Möglichkeiten des Immobilienleasings sind eher unvollständig. Dabei bietet das Immobilienleasing auch für Wohnungsunternehmen, unabhängig von der Rechtsform, häufig effiziente Wege zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation. Insbesondere die Eigenkapitalquote kann spürbar steigen und damit den Grundstein für ein gesundes und nachhaltiges Unternehmenswachstum legen. Dies gilt gleichermaßen für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen mit einem Bestand bis zu 2.000 Wohneinheiten wie auch für große Wohnungsunternehmen. Immobilienleasing ist nicht nur für Wohnungsbestände geeignet. Auch die zunehmenden Investitionen von Wohnungsunternehmen (insbesondere aufgrund der Gesellschafteraufträge) in Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulen und Kindergärten oder in Pflegeheime lassen sich im Wege des Immobilienleasings bilanzneutral realisieren.

Aufgrund der individuellen Vertragsgestaltung können die Vorteile des Immobilienleasings nicht nur für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft (mit oder ohne kommunalen Gesellschafterhintergrund), sondern auch für Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft nutzbar werden. Ebenso können in eingeschränktem Umfang auch steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften Immobilienleasingverträge schließen.

Wie bereits dargestellt, besteht ein Immobilienleasingengagement aus verschiedenen Einzelverträgen, die optimal auf das Wohnungsunternehmen und seine Ziele zugeschnitten sind. Dies ist eine wesentliche Aufgabe der vom Wohnungsunternehmen auszuwählenden Leasinggesellschaft. Sie muss die steuerlichen und bilanziellen Rahmenbedingungen und Planungen des Wohnungsunternehmens genau kennen. Die Abstimmung der Vertragsinhalte erfordert ein umfassendes Know-how und eine enge Zusammenarbeit der Fachleute. Große Leasinggesellschaften vereinen diese Kompetenzen unter einem Dach und garantieren damit fachliche Qualität und kurze Abstimmungswege. In der Regel bereiten die Leasinggesellschaften das Gesamtvertragswerk vor und stimmen dieses dann bis zur Unterschriftsreife mit dem Wohnungsunternehmen bzw. dessen Beratern ab.

### **Eitel Kirchbach**

Welche Möglichkeiten bestehen bei Sanierung/Modernisierung von Wohnungsbeständen? Wir berichten in den nächsten Ausgaben ausführlich über Immobilienleasing für revitalisierungsbedürftige Wohnungsbestände.

*Eigenkapitalquote kann steigen*

*Leiter Regionalvertrieb, Prokurist  
VR-LEASING AG  
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*

# Prof. Dr. Hansjörg Bach zu Betriebskosten: Wir brauchen eine neue Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter, damit die energetische Modernisierung bezahlbar wird

Die Finanzkrise stellt alles auf den Prüfstand, ob wir es wollen oder nicht. Ein Thema sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung mit den Fragen: Rechnet sich die energetische Modernisierung mit KfW-Krediten? Reichen elf Prozent Modernisierungsaufschlag noch? Ist das Wohngeld als politisches Instrument gescheitert? Gibt es noch eine Wohnungspolitik? Wohnungswirtschaft heute Redakteurin Claudia Günther befragte Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, den Experten für Betriebskosten und Immobilienmanagement in Deutschland und Prorektor der HfWU, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen.



**Herr Prof. Bach, Sie regen an, die finanziellen Belastungen für vermietete Wohnungen bei Sanierungen neu zu verteilen. Welche Argumente gibt es dafür?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Der Ansatzpunkt ist die energetische Modernisierung von Immobilien. Man unterstellt, dass die Energiepreise weiter steigen und hat die Grundhaltung, dass diese Investition sich auf längere Zeit rechnet. Man will damit demonstrieren, dass man was für die Umwelt tut und folgt auch dem Trend zur Nachhaltigkeit. Dazu kommt, dass über die KfW sehr günstiges Geld zur Verfügung gestellt wird. Ich unterstelle, dass nicht berechnet wird, ob sich diese Investitionen, auch mit dem günstigen Geld, überhaupt über die Lebensdauer der Immobilien rechnen. Das normale Vorgehen ist eigentlich, dass man über die ganze Lebensdauer einer Investition hinweg eine Wirtschaftlichkeitsberechnung macht.

Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS ist Professor für Immobilienwirtschaft im Studiengang Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, HfWU. Sein Spezialgebiet ist Immobilienmanagement. Foto Prof. Bach

**Wie kommt es dann dazu, dass diese Sanierungen in großem Stil stattfinden und die Gelder der KfW abgerufen werden?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: So etwas kann man als Hundeknocheneffekt bezeichnen. Man unterstellt einfach, dass es etwas Gutes ist und weil die Kredite so günstig sind will sich diese niemand entgehen lassen. In zunehmendem Maße wird dann doch erkannt, dass sich diese Investitionen nicht rechnen. Weiter bringen auch die Verschärfungen der Ener-

*Bei einer selbst genutzten Immobilie wird am allerwenigsten gerechnet*

gieeinsparverordnungen eine gewisse Nachdenklichkeit in der Branche hervor, so dass jetzt mal nachvollziehbare Berechnungen angestellt werden. Dabei muss unterschieden werden, ob es sich um eine selbst genutzte Immobilie – ein Eigenheim – handelt, oder ob es um eine fremd vermietete Immobilie geht. Ich unterstelle, dass bei einer selbst genutzten Immobilie am allerwenigsten gerechnet wird. Da wird investiert, weil der Besitzer die Sache gut findet. Bei der fremd vermieteten Immobilie wird mehr gerechnet. Da taucht das Thema auf, wer zahlt denn für die energetische Sanierung und wer hat Vorteile davon. Das ist das Dilemma zwischen Investor und Nutzer.

#### **Wo ist das Dilemma konkret?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Die elf Prozent Modernisierungsaufschlag, die der Vermieter aufschlagen kann, reichen für diese Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorn und hinten nicht. Das Hilfsargument dabei lautet, mit dieser Sanierung die Vermietbarkeit der Immobilie sicherzustellen und die Betriebskosten zu senken. Das wird zusammen in einem großen Sanierungspaket verpackt, soll dann heißen, es wird schon klappen. Die Frage stellt sich, wie geht das nun weiter? Die Wirtschaftskrise verschärft das Problem.

*Die Wirtschaftskrise verschärft das Problem*

#### **In welcher Art verschärft sich das Problem?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Bei diesen günstigen Krediten handelt es sich um eine Art der Quersubventionierung. Allerdings wird in Zukunft die Bonität der Kreditnehmer von den Kredit gebenden Instituten kritischer überprüft, da die ausgebende Hausbank bei den KfW-Mitteln teilweise mit haftet. So wird es schwieriger an Kredite zu kommen.

*Hausbanken werden kritischer bei der Kreditvergabe*

#### **Welchen Lösungsweg können Sie sich für dieses Problem vorstellen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Mein Gedankengang führt zu dem Ergebnis, ob es notwendig ist, zukünftig die Lastenverteilung neu auszurichten. Ein Ansatz dazu wäre, die Betriebskosten, wozu die Heizkosten gehören, möglicherweise neu aufzuteilen. Die heutige Aufteilung ist zur Zeit der großen Ölkrise in den 1970er Jahren entstanden. So wie damals die Ölkrise alles auf den Kopf gestellt hat – das kann man sich heute kaum noch vorstellen, ich kann mich aber noch gut daran erinnern – eignen sich die heutigen Umstände ganz grundsätzlich dazu. Eine Regelung könnte sein, dass man im Betriebskostenbereich eine neue Lastenverteilung zwischen Vermietern und Mietern, zwischen Investor und Finanzierer erarbeitet. Die Begründungen der Aufteilungen in den 70er Jahren und die Kommentare von heute dazu geben genügend Möglichkeiten zur Neuorientierung her. Im Grunde genommen wäre es nahe liegend, dass man denjenigen, der von der energetischen Sanierung partizipiert, also eindeutig der Mieter, auch an den Kosten der Sanierung beteiligt.

*Betriebskosten einschließlich Heizkosten werden neu aufgeteilt*



### **Lässt sich so etwas durchsetzen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Ich muss zugeben, auch wenn diese Überlegungen folgerichtig klingen, sind sie heutzutage revolutionär. Man muss auch ins Kalkül ziehen, dass die Interessensgruppe, der Mieter – mit seiner Vertretung – dem Deutschen Mieterbund, eine außerordentlich mächtige Lobby hat, die politisch gewaltiges Gewicht hat und geschickt ihre Interessen vertritt.

*Der Mieterbund hat eine mächtige Lobby*

### **Wie sollen die Mieter die höheren Kosten finanzieren? Für viele ist mit Miete und Nebenkosten bereits ein großer Teil ihres Einkommens ausgegeben.**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Das Problem der höheren Kosten haben die Vermieter genauso. Wenn denen nicht geholfen wird, sinkt möglicherweise die Bereitschaft in Wohnimmobilien zu investieren, sodass die Bereitschaft Wohnimmobilien zu unterhalten noch mehr absinkt als jetzt schon. Auch wenn es in vielen Bereichen ein Überangebot an Mietwohnungen gibt, gibt es inzwischen auch Bereiche, wo diese knapp werden. Ich glaube, dass bei diesen Quersubventionierungen, die gern praktiziert werden, das Ende der Fahnenstange erreicht worden ist. Der Vermieter kann da nicht weiter belastet werden.

*Der Vermieter kann nicht weiter belastet werden*

### **Wer sorgt dann für Wohnungen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Ich bin seit über 30 Jahren im Geschäft. Früher hatte der soziale Wohnungsbau einen anderen Stellenwert als jetzt. Er ist abgeschafft worden mit dem Hinweis, man würde jetzt zielgerichtet mit Wohngeld fördern. Das Argument dafür ist, dass Wohngeld so lange wie es gebraucht wird gezahlt werden kann, um es danach einzustellen. Dazu gehört aber auch die Annahme, dass damit genügend Aktivitäten im Wohnungsbau initiiert und am Leben gehalten werden. Diese Annahme bestätigt sich aber nicht überall, denn was vollkommen verschwunden ist, ist der natürliche Zuwachs des Wertes an Grund und Boden.

*Der soziale Wohnungsbau hatte früher einen anderen Stellenwert*

### **Sehen Sie in der Politik Kräfte, die sich mit diesem Thema beschäftigen?**

Prof. Dr. Hansjörg Bach: Nein, und das ist sehr bedauerlich, denn es sind für die Zukunft schwierige Entscheidungen zu treffen. Früher war es in jeder Fraktion auf jeder politischen Ebene, also vom Bundestag bis in die Stadträte hinunter, Standard, dass es Spezialisten in den Parteien gegeben hat, die sich in diesen Dingen sehr gut auskennnten. Mit deren „Abschaffung“ ist viel Sachverstand in den Parteien und der Politik verloren gegangen. Auch der Sachverstand der wohnungspolitischen Geschichte ist abhanden gekommen. Auf Landesebene gibt es kaum mehr wohnungspolitische Arbeitskreise. So lange es die nicht gibt wird es das wichtige Element der Meinungsbildung in den Parteien nicht geben. Politischer Handlungsdruck wird erst entstehen, wenn es an allen Ecken und Enden knirscht.

*Viel Sachverstand wurde „abgeschafft“*

Herr Professor Bach, ich bedanke mich für das Gespräch.

**Claudia Günther**

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

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



Vor dem Hintergrund der weiterhin zunehmenden Bedeutung des Internets für informationsintensive Branchen wie der Immobilienwirtschaft wurde die ImmoStudie in diesem Jahr zum zweiten Mal durchgeführt. Wie schon 2008, lagen die Schwerpunkte in der Messung der Bedeutung von Vermarktungskanälen wie Internet, Zeitungen oder Vermarktungsschildern für die professionelle Immobilienvermarktung – sowie im Vergleich der

wichtigsten deutschen Immobilienportale, deren Erfolgsquoten, Effizienz sowie relative Kosten. Neu in der wissenschaftlichen Untersuchung ist 2009 erstmals der regionale Vermarktungseinsatz von Immobilienportalen.

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

## Einige Kernergebnisse der ImmoStudie 2009

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

## Trotz Rezession keine großen Korrekturen bei den Ausgaben für Immobilienportale

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

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

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

[www.wim.bwl.lmu.de](http://www.wim.bwl.lmu.de)  
[www.immostudie.de](http://www.immostudie.de)

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

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

# Viering, Kochendörfer, Liebchen: Managementleistungen im Lebenszyklus einer Immobilie.

Mit diesem im Vieweg+Teubner Verlag erschienenen Band bieten die Herausgeber und Autoren einen umfassenden, grundlegenden und anspruchsvollen Leitfaden der Bauwirtschaft und des Baubetriebs. Der über 400-seitige Band schlüsselt die Komplexität der Entscheidungen auf, die zu einer erfolgreichen Immobilienbewirtschaftung führen, er kostet 57,90 Euro.

## Jedes Gebäude unterliegt einem Lebenszyklus, der Kosten verursacht

Die Betrachtung des Lebenszyklus eines Gebäudes rückt zunehmend in den Mittelpunkt bei der Bewertung von Immobilien. Sie kann mehr Bedeutung gewinnen als die Bewertung des Investments, denn kurzfristige Erfolge werden immer seltener. Diese im Lebensverlauf eines Gebäudes entstehenden Kosten müssen bereits bei der Planung erfasst und berücksichtigt werden. Das erfordert eine ganzheitliche Betrachtung aller Wirkungsfaktoren, der wirtschaftlichen, technischen, rechtlichen, und darüber hinaus die Einbeziehung gesellschaftlicher, marktrelevanter und umweltpolitischer Faktoren. Diesen einzelnen Bestandteilen des Managements und seinen Wirkungszusammenhängen widmen sich die Beiträge des Buches. Die Herausgeber stellen dabei umfassend und praxisorientiert alle wichtigen Managementleistungen vor, die für eine erfolgreiche Planung, Vorbereitung und Durchführung des Immobilienmanagements erforderlich sind.



### Aus dem Inhalt

- Entwicklungsmanagement
- Vermarktungsmanagement
- Projektmanagement
- Vertragsmanagement
- Nachforderungsmanagement
- Qualitätsmanagement
- Risikomanagement
- Schnittstellenmanagement
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Konfliktmanagement

### Die Herausgeber

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Bernd Kochendörfer, TU Berlin, Dr.-Ing. Markus G. Viering, KVL Bauconsult GmbH, Berlin und Dr.-Ing. Jens H. Liebchen, TU Berlin.

# GAG Immobilien AG Köln: Die Aktive Soziale Schuldnerberatung (ASS) hilft den Mietern

Das Sozialmanagement der GAG Immobilien AG Köln ist vorbildlich. Neben Projekten und Aktivitäten für Kinder, Jugendliche und Langzeitarbeitslose und über die interkulturell ausgerichtete Integration von Nachbarn ist die Arbeit der Aktiven Sozialen Schuldnerberatung (ASS) ein weiterer Schwerpunkt. Weniger Räumungsklagen und stabilere Mietverhältnisse in den GAG-Wohnquartieren sind die Ziele.



„Fangen wir mit dem Ergebnis an“, schlägt Elmar Lieser, Leiter des GAG Sozialmanagements, vor. „Nach dem ersten Jahr ist die Bilanz schon positiv. Durch die Interventionen unseres ASS-Teams konnten von Mai 2008 bis dato 21 Räumungsklagen abgewendet und die Wiederaufnahme der Mietzahlung und der Rückstände erreicht werden.“

Einsatzbesprechung mit Teamleiterin Dorit Siegfried (links) Olaf Littmann und Edith Fuß (rechts).

Die Kosten einer Zwangsräumung schlagen bei der GAG mit 8.000 bis 12.000 Euro zu Buche: Gerichts- und Anwaltskosten, räumen der Wohnung mit entsprechendem Leerstand und aufgelaufenen Mietrückständen, oft auch einlagern der Möbel oder entrümpeln und herrichten der Wohnung für die Neuvermietung.

„Die Abwendung einer bevorstehenden Räumungsklage ist eine durchhaus messbare Größe“, sagt Elmar Lieser. Weniger messbar in Euro und Cent seien die Erfolge der vielen Beratungsgespräche, die das ASS-Team oft schon nach dem Ausbleiben einer einzigen Monatsmiete führt. „Da treffen wir häufig auf Mieter, die z. B. wegen Jobverlust, unüberlegter Aufnahme eines Anschaffungskredites oder familiärer Probleme gerade erst am Anfang einer typischen Schuldnerkarriere stehen. Zusammen mit unseren Partnern, den in Köln tätigen Schuldnerhilfen können wir ihnen in der Regel helfen, aus eigener Kraft den Weg in eine wirtschaftlich tragfähige Zukunft zu gehen.“ Für das Unternehmen bedeutet das nicht nur eine Sicherung der Mietzahlungen im Einzelfall, sondern auch eine Stabilisierung des sozialen Umfeldes und des nachbarschaftlichen Klimas in den Quartieren, was wiederum zu weniger Fluktuation und einer Verstetigung der Mieteinnahmen führt.

## Sie besuchen die säumigen Zahler oft zu zweit

Zwei Frauen und ein Mann bilden das ASS-Team der GAG. Alle haben eine kaufmännische Ausbildung und langjährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft bzw. bei der GAG. Für ihre neue Aufgabe wurden sie im Detail geschult und speziell auch auf den Umgang mit schwierigen Kunden vorbereitet. Sie besuchen die säumigen Zahler oft zu zweit, meistens unangemeldet am frühen Abend. „Der paarweise Auftritt dient nicht

nur der Sicherheit des Teams“, erläutert Elmar Lieser, „sondern wirkt auch beruhigend und deeskalierend bei aufkommenden Konflikten, weil die Beiden mit wechselnder Gesprächstaktik situativ auf die Mentalität und Stimmungslage ihres Gegenübers reagieren können.“

## Sie suchen den Dialog



Das Team baut keine Drohkulisse auf (Lieser: „Das ist kein Moskau-Inkasso“), sondern versucht respektvoll und einfühlsam, die Ist-Situation zu klären und Engpässe zu markieren. Dann werden im Dialog mit dem Schuldner Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, Ziele vereinbart und Aufgaben vergeben. „Für die Einhaltung von Vereinbarungen und die zuverlässige Erledigung der Aufgaben sorgt das Team mit sanften, aber wirksamen psychologischen Druckmitteln“, schmunzelt der studierte Sozialpädagoge Elmar Lieser: „Kontrolle, Erinnerung, Ermahnung und immer wieder nachfassen.“

Zu den Aufgaben der Schuldner gehört es häufig, sich bei Ämtern und Behörden um die Geld- und Sachmittel zu kümmern, die ihnen in ihrer prekären Lebenssituation zustehen. „Viele wissen

gar nicht, was ihnen zusteht, oder trauen sich einfach nicht in ein Amt oder in eine GAG-Geschäftsstelle“, weiß Lieser. Das ändert sich, wenn das ASS-Team mögliche Geldquellen ausgemacht hat und dann auch auf die rechtmäßige Ausschöpfung dieser Quellen drängt. „Manche Mieter sind uns richtig dankbar, dass wir sie aus ihrer Passivität und Kopf-in-den-Sand-Haltung herausgeholt haben“, erzählt Lieser. „Sie sind stolz darauf, ihre Miete wieder selbständig, pünktlich und in voller Höhe zahlen können.“

Um Letzteres bei möglichst vielen GAG-Mietschuldnern zu erreichen, kann das ASS-Team mit diversen Hilfen wie Ratenzahlung und treuhänderischer Kontoführung operieren und auf Unterstützer und Partner im Netzwerk des GAG-Sozialmanagements mit den Kölner Institutionen und Initiativen der Wohlfahrtspflege zurückgreifen. „Das reicht von der Vermittlung zu einer Schuldnerhilfe bis zur Einschaltung eines sozialen Dienstes bei Suchtkranken“, sagt Elmar Lieser und gibt zum Schluss noch einen Tipp für die Kolleginnen und Kollegen im Mietmanagement der Wohnungswirtschaft: „Im Wettrennen der Gläubiger um die Euros eines säumigen Mieters sollten Sie die Nase vorn haben, also auf erste Anzeichen von Zahlungsproblemen reagieren. Die Versandhäuser und Mobil-Funker sind häufig schneller zur Stelle. Deshalb kassiert unser ASS-Team fällige Beträge auch schon mal bar.“

**Stefan Gisder,  
Hans Jürgen Krolkiewicz**

**Olaf Littmann und Edith Fuß bei der Nachbesprechung direkt vor Ort. Alle Fotos GAG Köln**



# Heizen, Wasser, Müll machen Leben teuer: BBU-Preisdatenbank macht Ver- und Entsorgungspreise vergleichbar

Wo muss für Energie, Wasser und Müll am meisten ausgegeben werden? Mit seiner neuen Preisdatenbank mit Stand 1. Januar 2009 macht der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) Preise und ihre Veränderungen für 59 Städte im Land Brandenburg sowie Berlin und 18 weitere deutsche Großstädte vergleichbar. Ziel des BBU: Mehr Transparenz durch bessere Vergleichbarkeit.

Die Berechnungen des BBU basieren auf dem durchschnittlichen Verbrauch eines standardisierten Modellhaushalts in einem Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen. BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt: „Durch die Standardisierung machen wir die Preise und Tarife für Fernwärme, Gas, Strom, Wasser und Müll in einzelnen Städten miteinander vergleichbar. Verbraucher können sich dadurch kritisch mit ihren regionalen Ver- und Entsorgern auseinandersetzen. So wollen wir als Vermieterverband einen Beitrag zu mehr Transparenz leisten.“ Für alle durch Monopole oder Oligopole erbrachte Ver- und Entsorgungsdienstleistungen mahnte Burkardt eine konsequente staatliche Marktaufsicht an.

## **Energie deutlich teurer**

Im Januar 2009 waren die Preise für Haushaltsenergie in den vom BBU untersuchten Städten deutlich höher als im Januar 2008. Besonders ausgeprägt war der Preisauftrieb bei der Heizenergie. So wurde im brandenburgischen Durchschnitt Fernwärme um rund 16 und Gas um 15 Prozent teurer. Dabei gab es Anhebungen um bis zu 37 (Fernwärme) bzw. 32 Prozent (Gas). In den Groß- und Landeshauptstädten verteuerte sich Fernwärme um knapp 19 und Gas um über 20 Prozent. Beim Strom war die Verteuerung sowohl im Land Brandenburg als auch in Berlin und den 18 weiteren deutschen Großstädten mit rund vier Prozent geringer.

## **Teures Landleben**

Ver- und Entsorgungsdienstleistungen sind im Land Brandenburg oft deutlich teurer als in Berlin. Fernwärme kostet im brandenburgischen Durchschnitt rund 60 Prozent und Strom über 15 Prozent mehr als in Berlin. Am deutlichsten ist die Preisdifferenz mit über 115 Prozent beim Müll. Im Land Brandenburg sind zudem auch die regionalen Preisunterschiede oft eklatant. Burkardt: „Fernwärme ist in Falkensee fast doppelt so teuer wie in Spremberg, Müllentsorgung kostet in Hennigsdorf, Oranienburg und Zehdenick mehr als dreimal so viel wie in Bernau oder Eberswalde. Wieso?“

## **Berlin schneidet relativ gut ab – außer beim Wasser**

Wasser bleibt in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Millionenstädten sehr teuer. Bei den anderen vom BBU untersuchten Ver- und Entsorgungsdienstleistungen schneidet die Stadt hingegen vergleichsweise gut ab. „Der Senat sollte durch Einrichtung einer von ihm unabhängigen Preisüberwachungsstelle dafür sorgen, dass das auch so bleibt“, so Burkardt. Außerdem forderte er eine Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge der Berliner Wasserbetriebe (BWB).

## **Dr. David Eberhart**

# Wohnen und Arbeiten: Wohnwer[f]t 18.20 am Rheinauhafen Köln

Fast ein Vierteljahrhundert wurde in Köln intensiv über die Zukunft des Rheinauhafens leidenschaftlich diskutiert und gestritten. Das vom Rat der Stadt letztendlich beschlossene städtebauliche Grundkonzept ist auf den Wettbewerbsentwurf der beiden Büros BHT Bothe Richter Teherani (Hamburg) und Alfons Linster (Trier) von 1992 zurückzuführen. Private Investoren bauen seit 2002 das Terrain am Rheinufer am alten Rheinauhafen zu einem modernen Quartier zum Arbeiten und Wohnen um. Ein prägnantes, mit dem Architekturpreis ‚Zukunft Wohnen‘ ausgezeichnetes Objekt ist der Neubau der Wohnwer[f]t 18.20.



Wohnungen zum Rhein hin großzügig geöffnet

## Historie Areal Rheinauhafen

Der Rheinauhafen, auf einer Halbinsel der linken Rheinseite gelegen, wurde 1892 nahe dem heutigen Stadtkern, angelegt. Gleichzeitig stattete man das Rheinufer mit einer gemauerten Kaianlage aus und erschloss das Areal mit der Eisenbahn. Der folgende wirtschaftliche Aufschwung brachte es mit sich, dass große Speicherhäuser, typische Verladekräne und eine Zollstation gebaut wurden. Schnell entwickelte sich der Bereich zu einem bei Kölner Bürgern beliebten Ausflugsziel, zumal die historische „Rheinuferbahn“ zwischen Köln und Bonn unmittelbar am Hafen vorbeiführte. Im Laufe der Zeit verlor die Hafenanlage immer mehr an wirtschaftlicher Bedeutung. 1980 beschloss deshalb der Rat der Stadt Köln den Hafen still zu legen. 1989 beschließt man das Entwicklungskonzept Innenstadt und 1992 schrieb man darauf basierend einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Ziel war, das in unmittelbarer Nähe zwischen Südstadt und Altstadt - direkt



am Rheinufer gelegene - Gelände an den Stadtbereich anzuschließen. Gleichzeitig mussten die unter Denkmalschutz stehenden Altgebäude in das Konzept eingebunden werden.

Nachdem zunächst Deutschlands längste Tiefgarage unter dem gesamten Bebauungsgelände, rund einundeinhalb Kilometer lang, im Herbst 2003 fertig gestellt war, und das erste Haus 2004 als „Kap am Südkai“ zur Verfügung stand, kam Schwung in die für Kölner Verhältnisse erstaunliche architektonische Entwicklung. Denn nun entstanden, und entstehen noch immer, zwischen der den Rhein überspannenden Südbrücke

Wohnen und Arbeiten - die Skulptur eines Radlers weist auf eine Galerie hin

und der Severinsbrücke mehrere Neu- und Umbauten. Es zeigt sich langsam, dass hier ein neues Stadtviertel entsteht. Und damit das, wonach sich jeder Stadtplaner sehnt: Eine innerstädtische Industriebrache wird am Reißbrett verändert und beinahe selbstverständlich zum Bestandteil vorhandener Strukturen. In Köln das weithin sichtbare Bindeglied mit Rheinuferpromenade zwischen der lebendigen Südstadt und der Innenstadt mit ihrem Dom. Das zeigt das Verhalten der Menschen: An sonnigen Tagen findet man sie in Scharen – obwohl augenblicklich durch zahlreiche Baustellen und Bauzäune Wege verstellt werden – als Fahrradfahrer, Besucher der geöffneten Cafés, Restaurants oder Galerien. Mit dazu bei trägt sicher die architektonische – besonders für Kölner Bürger ungewohnt - Ausgewogenheit „alter“ und „neuer“ Gebäude. Im Gegensatz zur gleichförmigen „High-Tech-Architektur“, wie sie beispielsweise im Düsseldorfer oder Hamburger Hafenbereich anzutreffen ist, ergibt das Nebeneinander von Altfassaden und Neubauten das notwendige architektonische Spannungsfeld zukünftigen urbanen Arbeiten und Wohnens. Mit drei rund 60 m hohen „Kranhäusern“, von denen eines im Rohbau ist und eines begonnen wird, hebt sich das Viertel weithin sichtbar architektonisch vom „alten“ Köln ab. Ihre moderne Architektur und Höhe sorgen noch immer für heiße Debatten über die Begrenzung von Bauhöhen in Köln. Die ausgelöst wurde durch die UNESCO – Weltkulturerbe Kölner Dom - sowie einen bisher im Nachkriegsköln nicht vorhandenen städtebaulichen Gesamtkonzept.

## Wohnwer[f]t 18.20 am Rheinauhafen



Wohnungen zur Stadt- und an den Kopfseiten der Wohnwer[f]t geschlossen

Der zuständige Architekt Bernd Römer, seit 07/07 römer partner architekten, orientierte seinen Entwurf am Standort: Zum Rhein hin großzügig geöffnet geben sich die Stadt- und die Kopfseiten der Wohnwer[f]t eher geschlossen. Parallel zum ehemaligen Hafenkai entstand ein gradlinig verlaufender zweigeteilter Häuserblock mit 72 individuell gestalteten Wohnungen. Durch die vielfach variierten, vor- und zurückspringenden Fassadenbereiche, immer mit Raumaussicht zum Fluss, wird thematisch ein Hafensbild mit übereinander gestapelten Containern architektonisch gelungen umgesetzt. Zusätzlich hebt die weiße Putzfassade das Ensemble bewusst und weithin sichtbar von den umgebenden Gebäuden ab. Alle Wohnungen, so Architekt Bernd Römer, sind individuell auf den Bewohner abgestimmt. Trotz der modernen, für Kölner Verhältnisse sehr ungewohnt anmutenden Fassadenoptik, waren bereits im Vorfeld nahezu alle Wohnungen verkauft. Heute zählen sie zu den begehrten Wohnplätzen Kölns. Dabei strahlen beide Gebäude eine kühle Funkti-

onalität aus. Alle zehn ausgeführten Wohnungstypen – mit fünf unterschiedlichen Maisonetten – sind sich in ihrer Funktionalität ähnlich: Aus dem Treppenhaus betritt man die Wohnung unmittelbar über eine offene, großzügig verglaste Wohnküche. Raumhohe Glasscheiben geben den Blick aus dem Wohnbereich über die Loggia zum Rhein frei. Die Loggien werden individuell vom Bewohner als Wintergarten oder Terrasse genutzt. Bäder und Schlafzimmer orientieren sich bei den eingeschossigen Grundrissen zur Stadtseite. Nur die Maisonetten sind in Wohn- und Schlafgeschosse unterteilt. Das oberste Geschoss wurde etwas versetzt angeordnet, um Raum für großzügige Dachterrassen zu schaffen. Zu jeder Wohnung gehören Stellplätze in der Tiefgarage, die sich unter dem Gebäude befindet. Diese wurden an die öffentliche Tiefgarage quasi hinten angehängt und sind doch nur für Hauseigentümer zugänglich. Wer am Fluss wohnt, kennt die wiederkehrenden Hochwasser und alle damit verbundenen Probleme. Besonders in Köln hat man aus der Vergangenheit gelernt und einen wirksamen Hochwasserschutz entwickelt. So ist die rund 1,5 km lange Tiefgarage – der Schiffsbauweise abgeschaut – mit Hochwassertoren ausgestattet, die schottenartig alle Zufahrten schließen. Da man am Kölner Rheinufer heute mit einem Hochwasserstand bis zu 10 m rechnet, wurde auch die Wohnwerf[t 18.20 entsprechend abgesichert. Neben der genannten Abschottung sorgen Verschlussklappen an allen Kellerfenstern und die als Bänke auf der Promenade gestalteten Schutzwände für Sicherheit bis maximal 10 m Wasserstand. Auch an den Brandschutz wurden hohe Anforderungen gestellt. So ist unter der Tiefgarage ein stets gefülltes, rund 1,50 m hohes Becken für die Sprinkleranlage eingebaut, um jederzeit Löschwasser bereit zu halten.



## Ohne Ingenieur geht's nicht

In Abstimmung mit dem Büro IDK Kleinjohann, Beratende Ingenieure für das Bauwesen VBI, die von der Bauherrschaft den Auftrag für die Tragwerksplanung erhielten, ergab sich die jetzt ausgeführte Massivbauweise. Die Tiefgarage, das gewerblich genutzte Erdgeschoss und alle fünf Obergeschosse wurden in Schottenbauweise mit einem Achsraster von 6,00 m, Wanddicken von 220 mm und Deckenstärken von 220 mm in reiner Betonbauweise errichtet. Teilweise erstrecken sich die modular aufgebauten Wohnungen über zwei Achsabstände, wodurch große Öffnungen in den Wandscheiben notwendig wurden. Durch die Schachtelung der Wohnungen wechseln sich auch offene Bereiche mit Stützen und durchlaufende Wände in den Geschossen ab. Auch im EG sind die Schotten teilweise durch Stützen abgefangen, um größere Raumbereiche, z. B. für eine Kunstgalerie, zu schaffen. Die Stützen werden in der Decke über der Tiefgarage abgefangen und über die dortigen Schotten in die Gründung abgeleitet. Die Gründung selber erwies sich als schwieriger, als zunächst gedacht. Denn der Baugrund im Hafengebiet ist größtenteils künstlich aufgeschüttet, darunter befinden sich Kiesablagerungen des alten Rheinbettes.

### Bautafel

*Wohnwerf[t 18.20 im Rheinhafen Köln, 72 Luxuswohnungen, 16 Gewerbeeinheiten*

*Bauherr: Baufeld 18: Modernes Köln GmbH; Baufeld 20: Moderne Stadt GmbH*

*Architekten: Oxen + Römer und Partner,*

*Mitarbeiter: Stephan Kögeler, Georg Häck, Lars Puff*

*Tragwerksplanung: IDK Kleinjohann Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI, Köln*

*Mitarbeiter: Claus-D. Barsch, Norbert Schmitz*

*Generalunternehmer: Wiemer + Trachte AG, Köln*

*Gebäude: ca. 155 m x 17,50 m, Höhe ab OK Gelände 19,30 m Kellergeschoss mit Tiefgarage, 3,55 m lichte Höhe EG 3,10 m l.H., 1. Bis 4. OG 2,66 m l.H., 5. OG 2,66 m l.H. Gesamtwohnfläche: 10.415 m<sup>2</sup>, Bruttogeschossfläche: 15.108 m<sup>2</sup> Baukosten ca.: 17 Mio. Euro Baubeginn: 2004, Fertigstellung: 2005*

Deshalb wurde eine Pfahlgründung, rund neun Meter tief, ausgeführt. Ihr Abstand ist an den Schotten ausgerichtet. Die Einleitung der Gründungslasten erfolgt über eine 500 mm dicke Pfahlkopfplatte, die im Bereich der Kerne und der Stützen auf 1000 mm mit Vouten aufgedickt ist. An den Aufzugsunterfahrten und im Bereich des Sprinklertanks ergaben sich teilweise größere Vouten. Entsprechend der EnEV sind sämtliche Außenwände, Decken und Dachflächen entsprechend wärmegeklämmt ausgeführt. Die Loggiaplatten sind mit einem Isokorb wärmetechnisch von den Deckenplatten getrennt. Durch die massive Bauweise gelang es, den Schallschutz auf hohem Niveau mit 56 dB auszuführen.



Wohnungen zum Rhein hin großzügig geöffnet, alle Fotos Hans Jürgen Krolkiewicz

## Fazit

Köln ist nicht gerade gesegnet mit positiven Beispielen guter Architektur. Da gehört ein mit dem Architekturpreis ‚Zukunft Wohnen‘ 2007 ausgezeichnetes Wohngebäude beachtenswert, um in der ‚Kulturprovinz‘ zeigen zu können, dass es auch hier Architekten und Ingenieure gibt, die mit der Elite mithalten können. Das weiße Gebäude zeigt nicht nur den auf dem Rhein vorbeifahrenden Hotelschiffen und Ausflugsdampfern, beladen mit Gästen aus aller Welt, seine Eigenständigkeit im Ensemble des neuen Rheinauhafens, sondern demonstriert auch die hohe Qualität der in Köln ansässigen Architekten und Ingenieure im deutschen Wohnungsbau.

**Hans Jürgen Krolkiewicz**



# IBA Hamburg sucht Bauplaner, Architekten und Investoren für vier Pilotprojekte: Innovative Bauideen für das 21. Jahrhundert

Bauplaner, Architekten und Investoren Die IBA Hamburg GmbH startet eine internationale Ausschreibungskampagne für vier neuartige Bautypologien, die bis Ende 2012 als „Bauausstellung in der Bauausstellung“ in Wilhelmsburg Mitte realisiert werden sollen. Gefragt sind visionäre, beispielgebende und zugleich realistische Bauideen für die vier Kategorien Einsatz intelligenter Baustoffe, preiswerte Häuser, flexible Wohnmodelle sowie nachhaltiges Bauen mit und am Wasser.



Energieberg Georgswerder  
Bild IBA Hamburg

Bauplaner, Architekten und Investoren haben jetzt die außergewöhnliche Chance, ihre Pläne und Ideen für neuartige Bauprojekte an prominenter Stelle in die Tat umzusetzen. Für die Bauausstellung in der Bauausstellung – das „Schaufenster“ der IBA Hamburg GmbH – werden ab Ende Juni vier Baufelder in Wilhelmsburg Mitte ausgeschrieben. Sie liegen alle südlich der Neuenfelder Straße in dem attraktiven Umfeld der geplanten internationalen Gartenschau Hamburg 2013.

## Vier Baufelder für visionäre Gebäude der Zukunft

„Wir laden internationale Architekten und Investoren herzlich ein, sich mit viel Kreativität und Innovationsgeist an diesen Ausschreibungen für experimentelles Wohnen zu beteiligen“, sagt IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg zum Auftakt der Ausschreibungen. „Zeigen Sie uns schon heute, was morgen neue Standards setzen kann.“

Die IBA fördert die prämierten Ideen und Konzepte mit bis zu 1,5 Millionen Euro. Für die Bauausstellung in der Bauausstellung steht eine Grundstücksfläche von insgesamt mehr als 40.000 qm mit einem Baupotenzial von über 90.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) zur Verfügung. Die Entwürfe werden im Zwischenpräsentationsjahr 2010 in der Werkschau der IBA Hamburg gezeigt und bis Ende 2012 realisiert. Ausschreibungsstart für die vier folgenden Felder war der 25. Juni 2009:

*Die Standards von morgen zeigen*



## Water Houses – Nachhaltiges Bauen mit und auf dem Wasser

Dieses Modellvorhaben soll auf architektonisch experimentelle Weise die Möglichkeiten des Bauens in Kontakt mit dem Element Wasser demonstrieren. Dabei geht es nicht nur um hochwassersichere Bautechnologien, sondern auch um die Ästhetik einer wasserbezogenen Architektur. In der Ausschreibung für circa 25 Wohneinheiten auf ca. 2.700 qm BGF sind individuelle Entwürfe und architektonische Experimentierfreude ausdrücklich erwünscht. Beispielhaft dafür steht heute schon das IBA-Dock, das als schwimmendes Büro- und Ausstellungszentrum der IBA Hamburg bereits in der Realisierung ist.

*25 Wohneinheiten auf 2700qm*

## Smart Material Houses – intelligente Baustoffe der Zukunft

Das Gebäudekonzept zielt auf die Verbindung neuester Technologien und Materialien mit einem ganzheitlichen Anspruch auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz. Dabei kommen innovative Technologien und umweltverträgliche Materialien zur Anwendung. Intelligenter eingesetzt sollen diese Instrumente auf Veränderungen der unmittelbaren Umgebung flexibel reagieren können, zum Beispiel bei der Optimierung von Material- und Energieströmen. Dieser Immobilientyp wird mit 50 Wohneinheiten auf einer Baufläche von 4.000 qm mit ca. 6.400 qm BGF realisiert.

*Optimierung von Energieströme*

## Smart-Price Houses – schön und preiswert wohnen

Diese Modellhäuser realisieren neue Strategien für kostengünstiges Bauen. Hier sind Konzepte und Ideen für Fertigbau, Systembau, Vorfertigung und Selbstbau gefragt. Mit dieser Neuinterpretation des Fertighauses soll innerstädtischer Wohnraum als Eigentum oder zur Miete für mittlere und untere Einkommensschichten attraktiver werden. Dafür ist eine Siedlung mit rund 50 Wohnungen auf 4.000 qm Baufläche und 6.400 qm BGF geplant.

## Hybrid Houses – Häuser die sich den Wünschen seiner Bewohner anpassen

Hier sind Häuser mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen und unterschiedlicher Haushaltsformen geplant. So können Raumaufteilungen und Erschließungen nach Bedarf geändert werden. Für 40 bis 60 Wohneinheiten steht ein 5.600 qm großes Baufeld mit 9.000 qm BGF zur Verfügung.

red.



*Telefon 040 226 227-30  
www.iba-hamburg.de*

# Frank Gesemann, Roland Roth (Hrsg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft

Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen. Eine umfassende, praxisorientierte Bestandsaufnahme der kommunalen Integrationspolitik. Das Buch ist im VS Verlag für Sozialwissenschaften 2009 erschienen und kostet 49,90 Euro.

Migration ist ein sensibles Themenfeld. Die Debatte über Migration und die Integration der Zuwanderer ist in allen Zuwandererländern vielfältig überlagert von unterschiedlichen und oft widersprüchlichen Interessen und Meinungen. Den oft mühevollen und langen Prozess der Integration müssen weitgehend die Kommunen, und hier auch Wohnungsunternehmen, tragen. Hier treffen die Menschen aus unterschiedlichen Kulturen unmittelbar zusammen. Aus diesem Grund haben die meisten großen Städte Integrationskonzepte entwickelt. Dieser Band bietet eine aktuelle, umfassende und problemorientierte Bestandsaufnahme der kommunalen Integrationspolitik in Deutschland. Die Beiträge informieren einerseits über den Stand der wissenschaftlichen Diskussion, andererseits bieten sie Praxiswissen für die Verantwortlichen in den Städten.



*Frank Gesemann, Roland Roth (Hrsg.): Lokale Integrationspolitik in der Einwanderungsgesellschaft. Migration und Integration als Herausforderung von Kommunen. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2009, 719 Seiten, 24 Abbildungen, 12 Tabellen, Broschur, ISBN 978-3-531-15427-5, 49,90 Euro*

## Der Inhalt

- Kommunen zwischen Globalisierung und Lokalisierung
- Migration und Integration als Herausforderung der Stadt und Gesellschaft
- Ressourcen und Konflikte
- Konzepte und Handlungsstrategien
- Migration und Integration in deutschen Großstädten
- Handlungsfelder der kommunalen Integrationspolitik
- Internationale Erfahrungen

## Deutschland-Trend: Urlaub in Gästewohnungen bei 43 Wohnungsunternehmen

Wer Urlaub machen will, dem steht heute die ganze Welt offen. Doch der Trend wendet sich von Fernreisen zu Reisen im eigenen Land. An der Ostsee, Sachsen, Brandenburg oder in Thüringen steigen die Buchungszahlen. Und auch in Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen oder Hessen, im Teutoburger Wald oder an der Nordsee – im Westen Deutschlands warten herrliche Landschaften und eine Vielzahl von Sport- und Kulturangeboten auf den erlebnishungrigen Urlauber. Es lohnt also, Orte und Landschaften neu zu entdecken. Urlaub-Spezial heißt urlauben in den Gästewohnungen von Wohnungsunternehmen. Wir zeigen wo!



Um Ihren Geldbeutel zu schonen, haben sich 43 Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen und bieten allen Interessierten die Nutzung ihrer Gästewohnungen an. Die Vorteile liegen auf der Hand: für wenig Geld können Sie in den schönsten Gegenden Deutschlands Urlaub machen und das nicht im engen Hotelzimmer, sondern in einer komplett ausgestatteten Wohnung, wo man auf den gewohnten Komfort nicht verzichten muss. Und weil die Anreise nicht so weit ist, lohnt sich auch ein Kurzurlaub an einem verlängerten Wochenende. Hier können Sie Urlaub machen: Hamburg, Bielefeld, Witten, Kassel, Braunschweig, Hannover, Velbert, Celle, Wilhelmshaven, Oberhausen,

Dortmund, Hattingen, Wolfsburg, Lemgo/Bad Salzungen und Essen. Weitere Ziele sind: Schneeberg, Olbernhau, Zittau, Chemnitz, Gera, Radeberg, Erfurt, Weimar, Leipzig, Halle, Magdeburg, Jüterborg, Bad Saarow, Teltow bei Berlin, Berlin, Oranienburg, Eberswalde, Templin, Parchim, Schwerin, Neubrandenburg, Torgelow/Marlow, Güstrow, Bützow, Wismar, Usedom/Wolgast, Bergen auf Rügen.

Haben Sie sich für ein Reiseziel entschieden, wenden Sie sich direkt an das jeweilige Wohnungsunternehmen und sichern sich damit auf unkomplizierte Art und Weise einen erlebnisreichen und kostengünstigen Urlaub! Klicken Sie zum Katalog, dort finden Sie alles was Sie zur Buchung brauchen.

**red.**

Grafik Urlaub-Spezial  
Wohnungswirtschaft heute/  
Theo Möller

# Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G.: Zielkonflikte einer Wohnungsgenossenschaft mit historischen Beständen

Alter Gebäudebestand, kleine Grundrisse, Denkmalpflege, Dämmung und Fassade, Klimaschutz, Heizkosten, Nutzergärten, Ziele der Genossenschaft, Dividendenausschüttung es gibt noch viele Stichworte, die die Zielkonflikte von Wohnungsgenossenschaften mit historischen Beständen beschreiben. Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Gudrun Escher macht das an der Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G deutlich.



Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G. kann stellvertretend für viele Genossenschaften stehen, die mit insgesamt 2,2 Mio. Wohneinheiten etwa 10 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland abdecken. Wie viele andere wurde auch sie um 1900 in Zeiten großer Wohnungsnot in den rasch wachsenden Industriestädten gegründet. Daher verfügen diese Genossenschaften meist über

Das Team der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG stellte sich zum Gruppenfoto

umfangreiche und sowohl architekturhistorisch wie sozialgeschichtlich bedeutende Altbestände. Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss Mitglied werden, d.h. einen oder mehrere Anteile erwerben. Die Einlagen werden verzinst und bei Austritt wieder ausgezahlt. Im Gegenzug erhält das Mitglied einen Dauernutzungsvertrag. Dieser schließt die Möglichkeit des Umzugs in eine andere Genossenschaftswohnung ein. Eine Genossenschaft darf keine Verluste machen, denn sie verwaltet das Vermögen nur treuhänderisch und ihre Geschäftspolitik wird von der Genossenschafterversammlung bestimmt und überwacht. Zudem sind dem Geschäftsgebaren enge rechtliche Grenzen gesetzt und es unterliegt der Prüfung durch den Regierungspräsidenten. In den meisten Fällen arbeiten die Genossenschaften eng mit den jeweiligen städtischen Wohnungsämtern zusammen, aber nicht alle Bestände sind sozial gebunden. Portfolioverkäufe von Beständen gehören nicht zum Geschäftsziel und auch die Wohnungsprivatisierung nur in seltenen Einzelfällen. Daraus ergibt sich eine Gemengelage, die zu Zielkonflikten führt:

- Wohnrecht der Genossenschaftsmitglieder auf Lebenszeit
- Anspruch auf zeitgemäßen Wohnkomfort
- Anspruch auf zeitgemäße Energieeffizienz
- Verpflichtung zur Werterhaltung des Wohnungs- und Siedlungsbestandes
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Soziale Verpflichtung



## Entwicklung und Status der Genossenschaft

Der 1905 im Rathaus zu Duisburg gegründete „Beamten-Wohnungsverein eingetragene Genossenschaft m.b.H zu Duisburg“ stand unter der Leitung von Hermann Grothe, der zuvor bereits den Beamten-Wohnungsverein Ruhrort für Angestellte der Eisenbahn gegründet hatte und sich weit über die Stadt hinaus um das Genossenschaftswesen verdient gemacht hat. Der Verein verfolgte den Zweck, bezahlbaren und dennoch modern ausgestatteten Wohnraum für kleine und mittlere Angestellte und deren Familien zu erstellen. Insbesondere wollte man mit der Bautätigkeit in eigener Regie der Wohnraumspekulation begegnen und zugleich das Angebot an Wohnungen mit „Vorflur, Abort, Speisekammer oder gar Bad innerhalb der abgeschlossenen Wohnung“ verbessern. Solcher Komfort war damals noch die große Ausnahme. Hierfür wurden entsprechende Richtlinien aufgestellt und eine eigene Bauabteilung eingerichtet. 1905 betrug die Mitgliederzahl 241, nach dem Ersten Weltkrieg 1919 waren es 1661 mit 1.755 Anteilen. Der Geschäftsbericht 2007 nennt 6.989 Mitglieder mit 7.062 Anteilen. Dabei waren 289 Neuzugänge zu verzeichnen und 252 Abgänge durch Tod, Kündigung und Ausschluss. Diese geringe Bewegung führt zu der kritischen Situation, dass aus dem Mitgliederkreis keine Nachfrage nach Wohnraum generiert werden kann. Jede zweite Wohnung wird deshalb extern vermietet. Ende 2008 gab es keinen Wohnungsleerstand. Der Genossenschaftsanteil kostet derzeit 756,00 Euro, müsste aber gemessen an der Kaufkraft 4.000 bis 5.000 Euro betragen – Summen, die am Markt nicht zu realisieren sind.

6989 Mitglieder

## Die Märchensiedlung

Die Genossenschaft verfügt aktuell über 4.250 Wohneinheiten. Davon sind zwei Drittel zwischen 1906 und 1941 gebaut und 42 Prozent im Stadtteil Neudorf lokalisiert, wo die Genossenschaft ab 1906, parallel zu der städtischen Wohnungsgesellschaft, einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung dieses Stadterweiterungsgebietes leistete. Zwischen 1913 und 1927 entstand dort ein geschlossener Siedlungsbereich mit Reiheneinfamilienhäusern entlang von drei Straßen, die ein U bilden. Der größte Teil wurde in der Inflationszeit nach dem Ersten Weltkrieg in einfacher und preiswerter Bauweise errichtet. Zu der Siedlung gehörten eine Kindertagesstätte und zwei Häuser mit Kleinwohnungen für allein stehende weibliche Angestellte. Diese wurden nach Kriegszerstörung durch Altenwohnungen ersetzt. Wegen der besonders „heimeligen“ Ausgestaltung, wie sie schon in Beschreibungen der Zeit gerühmt wurde, und weil die Kindertagesstätte mit Märchenfiguren geschmückt ist, läuft die Siedlung unter der Bezeichnung Märchensiedlung und die Straßen erhielten die Namen von Märchendichtern.

Reiheneinfamilienhäuser bilden ein U

Baulich folgte man einem Schema mit Abwandlungen. Die schmalen, zwei- bis dreigeschossigen Häuser bilden lebendig strukturierte Zeilen, teils mit, teils ohne Erker, einige sind verputzt, die in der Heinestraße zur Straßenseite ziegelsichtig belassen. Sie verfügen rückwärtig über Gartengrundstücke, vorne führen Vortreppen in winzigen Vorgärten zu den Haustüren. Innen verbinden steile Holzstiegen die Geschosse, deshalb und wegen des Hochparterres ist Barrierearmut hier nicht realisierbar. Die Keller sind oft nur halb ausgebaut, der Baustandard einfach mit Ziegelwänden und Holzdecken. Dabei wurde, auch bei Ausbesserungen nach dem Zweiten Weltkrieg, alles Material verbaut, das billig zu haben war, z.B. auch Bims- und Schlackensteine. Das führt über die Jahre zu Spannungsrisse, weil die Baumaterialien sich unterschiedlich setzen. Oft tauchen dazu alte Schäden von Brandbomben auf oder angefaulte Balkenköpfe an den zimmermannsmäßig ausgebauten Dächern mit überalterten und undichten Tonpfannen. 10 Prozent der Häuser haben noch Kohleöfen. Maßnahmen zur Wärmedämmung müssen sich auf Kel-

Steile Holzstiege verbinden die Stockwerke

lerdecke und Dach sowie auf die Gartenfassaden beschränken, denn die Straßenseiten bestimmen das Gesamtbild der Siedlung, deren historischer Charakter bewahrt werden soll. Die Fenster wurden bereits durchgängig erneuert, die alten Klappläden aber blieben oft erhalten. Ein ungelöstes Problem sind die Stellplätze für eine zunehmende Anzahl von Pkw in den schmalen Straßen, denn für Garagen ist kein Platz.

## Sanierungsbeispiel

Um ein Beispiel zu nennen: Das Haus Mörikestraße 6, das kürzlich saniert wurde, verfügt in drei Etagen über eine Gesamtmietfläche von 69,78 m<sup>2</sup> zu einem Mietzins von 2,78 Euro netto kalt. Der Mietspiegel in Duisburg liegt bei 5,50 bis 6 Euro. Für laufende Instandhaltung der Altbauwohnungen wurden 2007 je m<sup>2</sup> 24,40 Euro aufgewendet, die Kosten für Modernisierungen werden mit 4,30 Euro je m<sup>2</sup> kalkuliert. Dass größere Investitionen unter diesen Bedingungen nicht an die Mieter weiter gegeben werden können, liegt auf der Hand. Einsparungen durch abgestimmte Maßnahmen an einer ganzen Bauzeile sind nur selten möglich, da immer nur dann gearbeitet werden kann, wenn eine Wohnung frei ist oder die Mieter das wünschen. In der Mörikestraße 6 wurden jetzt im Erdgeschoss eine Wohnküche mit Austritt zum Garten und ein Bad neu eingerichtet, oben ein Schlaf- und Wohnzimmer und unter dem Dach besteht die Möglichkeit für ein Studio oder Kinderzimmer, denn bevorzugt sollen hier einkommenschwache Familien mit Kindern einziehen. Solche ganz kleinen Häuser sind aber auch für Studenten der nahen Universität attraktiv, zumal ein Bonus von 50 Euro für Auszubildende eingeführt wurde. Das mildert den sonst sehr hohen Altersdurchschnitt der Mieter etwas ab. Für die älteren Mitglieder und externe Interessierte wurde 2001 in der Siedlung ein gemeinnütziger Nachbarschaftsverein gegründet, der hausnahe Hilfe professionell anbietet, und ein Altentreff ist eingerichtet.

*Miete liegt bei 2,78 Euro netto kalt*

## Geschäftsgebaren der Genossenschaft

So traditionsverbunden die Einstellung der Mitglieder und somit auch der Geschäftsführung, so bodenständig ist auch die Geldpolitik. In der Bilanz 2007 wurden 55,4 Mio. Euro langfristige Fremdfinanzierungen sowie Rückstellungen ausgewiesen, bei 40,4 Mio. Euro Eigenkapital entsprechend einer Quote von 38 Prozent. Damit sind investive Maßnahmen aus dem Eigenkapital auch im Neubaubereich möglich, ein erheblicher Vorteil in heutiger Zeit. 2007 wurden als einmalige Maßnahme 46 Wohneinheiten in fünf Häusern für ca. 7,7 Mio. Euro neu errichtet. Hier liegen die Mietpreise zwischen 5,95 Euro und 6,25 Euro je m<sup>2</sup> für barrierefreie Wohnungen, z. T. mit Fußbodenheizung und für Allergiker geeignetem Raumluftsystem mit Wärmerückgewinnung.

2005 feierte die Wohnungsgenossenschaft Duisburg Süd e.G. ihr einhundertjähriges Bestehen. Da sie nach Aussage der Geschäftsführung auch weitere hundert Jahre Bestand haben will, muss immer wieder ein gangbarer Weg gefunden werden zwischen dem angemessenen Erhalt der Siedlungsbestände, die das Herz der Genossenschaft ausmachen, und dem notwendigen Tribut an die Moderne. Die Nachfrage nach ihren Wohnungen – auch in der Märchensiedlung mit ihrem besonderen Charme und den altgewohnten Nachbarschaften – wird dank der Weitsicht ihrer Gründer anhalten, obwohl insgesamt in Duisburg die Leerstände wachsen.

**Dr. Gudrun Escher**

*Die Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG, ist mit über 4200 Wohneinheiten größte Wohnungsgenossenschaft im Stadtbereich. Sie wird von Klaus-Dieter Große (technischer Vorstand), Uwe Meyer (kaufm. Vorstand) und Rolf Trippelsdorf (nebenamtliches Vorstandsmitglied), geleitet. [www.wogedu.de](http://www.wogedu.de)*



## H. J. Krolkiewicz berichtet

über Neues und Altbewährtes auf unseren Dächern: Solarsysteme als Indach- oder Aufdachanlagen und Reet als Dachdeckmaterial und Solardachziegel in verbessertem Design. Hygienisch lüften, eine bodenebene Duschtasse, ein Kellerfenster, das auch bei Hochwasser dicht ist, eine Schiebetürsicherung, die auch bei Einbruchsversuchen dicht bleibt und ein weiterentwickeltes Wärmedämmverbundsystem für Fassadendämmplatten, sind seine weiteren Themen.



### **Bodenebene Duschtasse**

Die Poresta® BF 70 von illbruck Sanitärtechnik ist eine verfliesbare bodenebene Duschplatzlösung für den Renovierungsbereich. Mit nur 70 mm Gesamteinbauhöhe lassen sich in vielen Bestandsbädern moderne bodenebene Duschplätze realisieren. Der Duschplatz ohne Stufen und Kanten, ist rollstuhlbefahrbar und somit komplett barrierefrei. Zudem bietet der Duschplatz die Möglichkeit, ihn in Größe und Form zu variieren, er kann vor Ort problemlos auf 1500 x 1500 erweitert, aber auch auf bis zu 900 x 700 mm gekürzt werden.

Trotz der geringen Gesamteinbauhöhe weist er eine Ablaufleistung von 36 l/min auf. Die gestalterischen Möglichkeiten, der praktische Nutzen und die technischen Vorteile sind gerade für Bestandsgebäude interessant. Poresta® BF 70 basiert auf einem wasserdichten, beschichteten Duschesystem mit extrem druckstabilem Hartschaumkern. Das eingearbeitete Gefälle zum Ablauf hin sorgt für einen schnellen Abfluss des Duschwassers. Neben der hohen Stabilität ist das vormontierte flexible Ablaufsystem ein weiteres Montageplus – egal, ob als Bodenbelag Keramik, Naturstein, Mosaik oder vergleichbare Oberflächenmaterialien gewählt werden. illbruck Sanitärtechnik



### **Die neue Speichergeneration Cubo**

Mit der Speicherfamilie Cubo präsentiert Roto eine Vielfalt an Hochleistungs-Speichern. Cubo-Pur und CuboMax dienen zur Trinkwassererwärmung, die CuboTerm Serie wird für Warmwasser- und Heizungsunterstützung eingesetzt. Die Cubo Speicher sind von den Solarspezialisten aus dem Roto Stammwerk in Bad Mergentheim zusammen mit namhaften Speicherherstellern entwickelt und speziell auf die Bedürfnisse des Sunroof Solarsystems abgestimmt worden. Mit den beiden

Modellen CuboMax und CuboTerm Max wird Roto den Ansprüchen an Funktion, Komfort und Design gerecht. Die Produkte aus der Roto Speicherfamilie sind komplett vormontiert und vorverdrahtet, inklusive Solarstation, Ausdehnungsgefäß und Regler. Lediglich die Leitungen für Vorlauf, Rücklauf und Frischwasser müssen noch angeschlossen werden. So kann Solarthermie vom Fachmann deutlich schneller und einfacher montiert werden. Zudem bieten CuboMax und CuboTerm Max die Möglichkeit zur energetisch-konformen Montage in der thermischen Hülle und eine platzsparende Kompaktbauweise. Dadurch können die Speicher auch im Hauswirtschaftsraum installiert werden. Roto Solar

### **Gründung der Interessengemeinschaft Pro Reet**

Am 10. Juni 2009 wurde die Interessengemeinschaft Pro Reet (IG Pro Reet) rechtskräftig gegründet. Erstmals schließen sich bundesweit Reethändler und Reetproduzenten mit dem Ziel zusammen, das öffentliche Ansehen von Reetdachhäusern als Landschaft prägende Bauweise in Norddeutschland und Reet als Dachdeckmaterial zu fördern.

Im Mittelpunkt der IG Pro Reet Tätigkeit steht die Forschungs- und Projektförderung und die Erarbeitung von Richtlinien in enger Kooperation mit den ausführenden Reetdachdeckern und deren Interessenvertretungen (Gesellschaft zur Qualitätssicherung Reet mbH).

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt der IG Pro Reet ist die Öffentlichkeitsarbeit. Ausgehend von einem umfassenden Internetauftritt ist die Beratung und Herausgabe von Fachinformationen für Architekten, Reetdachdecker und Reetdachbesitzer geplant. Als Reaktion auf die z. T. unsachgemäß geführte öffentliche Diskussion über die Haltbarkeit von Reetdächern soll die Information intensiviert und die hervorragenden Materialeigenschaften von Reet als Bedachung sowie die ästhetischen Merkmale von Reetdächern aufgezeigt werden.

Darüber hinaus wird die IG Pro Reet die Reeternte in Deutschland im Sinne der Erhaltung von Schilfbeständen im Einklang mit Naturschutzzielen fördern, sich mit niederländischen und dänischen Verbänden der Reetdachbranche austauschen und die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit ausloten. IG Pro Reet

### **Energieeffizientes Bauen und Sanieren**

Sowohl im Neubau, wie auch bei Renovierungen werden Sunroof Systempakete jedem Energiebedarf von der maßgeschneiderten Teildachlösung bis zum kompletten Energiedach gerecht. Dann ersetzen die frei kombinierbaren Solarkollektoren, Photovoltaik-Module und Wohndachfenster sogar komplett das traditionell übliche Ziegeldach. Alle Komponenten zeichnen sich durch geringe Aufbauhöhe in Superflat-Bauweise aus und sind durch ihre einheitliche Größe ideal miteinander kombinierbar. Spezielle Eindeckrahmen und Abdeckbleche decken Kabelführung und Rohre vollständig ab und verbinden die Elemente sicher und dicht.

### **Barrierefreiheit nur im Neubau**

Verband Wohneigentum e.V. und Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V.: DIN 18040-2 soll nicht für bestehende Wohnungen gelten.

Der Verband Wohneigentum e.V. hat sich gemeinsam mit dem Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V. im Rahmen des Einspruchsverfahrens dagegen ausgesprochen, diese Norm für Neubauten auch für die Planung von Umbauten oder Modernisierungen im Wohnungsbestand anzuwenden. Denn die Vorgaben im Entwurf der zukünftigen DIN-Norm stellen zu hohe Anforderungen für bestehende Wohnhäuser und wären daher nicht praktikabel. Der Verband Wohneigentum e.V. und der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer e.V. vertreten zusammen eine halbe Million in Wohneigentum lebende Familien.

Die Verbände begründen:

- Die Normierungsvorgaben lassen sich im Bestand in der Regel nur bei vollständigem Umbau oder Entkernung realisieren. In bestehenden Einfamilienhäusern lassen sich die Vorgaben teilweise überhaupt nicht anwenden, insbesondere hinsichtlich der Bewegungsflächen.
- Der Begriff „sinngemäße Anwendung“ ist unscharf. Er führt zu Interpretationsspielräumen und Unsicherheiten, die unnötige gerichtliche Auseinandersetzungen zur Folge haben können.
- Bei einer Festlegung der Norm auf Barrierefreiheit auch für den Bestand ist zu erwarten, dass die wirtschaftlich eher mögliche Bestandssanierung in Richtung Barrierenreduzierung unattraktiv wird mit der Folge, dass es voraussichtlich insgesamt zu weniger baulichen Aktivitäten im Wohnungsbestand kommt.
- Die derzeitigen Förderkriterien des Bundes und mehrerer Länder sehen lediglich eine Barrierenreduzierung vor. Daher wäre es nicht angemessen, mit der Norm auf eine sinngemäße Anwendung der bautechnischen Regeln zur Barrierefreiheit bei Modernisierungen und Umbauten abzustellen.

„Großzügige Bewegungsflächen sowie Stufenlosigkeit sind im Neubau entsprechend der Norm planbar. Doch bei vorhandenen Häusern sieht es anders aus“, so Verbandspräsident Hans Rauch. „Für bestehende Häuser lassen sich die Normierungsvorgaben des Entwurfs zur DIN-Norm in der Regel nur mit einer kompletten Sanierung erreichen.“ Auch ist die Formulierung „sinngemäß anwenden“ bei Maßangaben problematisch. Sind etwa 80 cm lichte Breite beim Umbauen und Modernisieren „sinngemäß“ 70 cm? Allein in dieser Formulierung des Entwurfs zur DIN-Norm liegt ein hohes Potenzial für gerichtliche Auseinandersetzungen. Mit der Forderung, den Entwurf nur für den Neubau anzuwenden, wollen der Verband Wohneigentum sowie der Bundesverband Deutscher Siedler und Eigenheimer erreichen, dass Modernisierungen bzw. Umbauten zur Erreichung barrierearmer Wohnkomforts nicht durch zu scharfe Vorschriften unterdrückt werden. Barrierearmes Wohnen ist für alle Familienmitglieder sinnvoll. Schließlich sind breite Türen nicht nur für Gehbehinderte, sondern auch für Kinderwagen und Umzugskartons praktisch. Hauseigentümer dürfen nicht durch unerfüllbar hohe Ansprüche abgeschreckt werden, Modernisierungen durchzuführen. Vielmehr gilt es, Leitlinien zu entwickeln, damit Wohnraum im Rahmen des Möglichen zeitgemäß saniert und modernisiert werden kann. Verband Wohnungseigentum e.V.

### **Kombination – Roto Designo R8 NE und Sunroof**

Was das Solarsystem auszeichnet: Roto Wohndachfenster lassen sich einfach in das System integrieren. Durch ausgefeilte technische Innovationen, wie faserverstärkte Hohlkammerprofile und eine nach außen verlagerte Stahllarmierung, konnte ein einzigartig niedriger  $U_w$ -Wert von  $0,84 \text{ W/m}^2\text{K}$  realisiert werden. Mit seiner dreifach Isolierverglasung erfüllt das Dachfenster alle Voraussetzungen der modernen Fenstergeneration, sowie den Passivhausstandard. Aber nicht nur technisch, auch optisch stellt das Designo R8 NE eine echte Weiterentwicklung dar. Fließende Linienführung, elegante Übergänge – ganz ohne außen liegende Schrauben – dazu der Effektlack Anthrazit Metallic, der dem Rahmen seine besondere Wirkung verleiht und mit vielen Dacheindeckungen harmoniert. Wie aus einem Guss wirkt das Fenster dann auch in Kombination mit dem dachintegrierten Solarsystem Roto Sunroof.

### **Solardachziegel in verbessertem Design**

Centrosolar hat das Design des Solardachziegel S-Class Deluxe überarbeitet. Der Rahmen des Photovoltaikmoduls ist nun vollständig schwarz. Bei dem Deluxe-Modul sind alle Komponenten in schwarzer Farbe gehalten, was zu einer optisch ansprechenden Erscheinung führt.

Das Deluxe-Modul besteht wahlweise aus poly- oder monokristallinen Zellen und ist in den Leistungsklassen 190 Wp und 195 Wp erhältlich. Alle Varianten sind mit Antireflexglas ausgestattet, das die Energieausbeute der Photovoltaik-Anlage um bis zu sechs Prozent steigert. Der Solardachziegel ist 1682 mm lang und 864 mm breit bei einem Gewicht von 17,5 kg. Neben dem schwarzen Solrif-Rahmen ist auch die Rückseitenfolie (Tedlar) schwarz. Das Unternehmen gewährt auf das Modul fünf Jahre Produkt- und 26 Jahre Leistungsgarantie.

Herkömmliche Aufdach-Solarmodule dienen nur der Stromerzeugung, dagegen produziert das Modul Strom und ist gleichzeitig die Dacheindeckung. Deshalb ist es ratsam, die PV-Anlage möglichst von Beginn an in die Planung einzubeziehen. Die Installation ist sowohl bei Neueindeckungen als auch bei Dachsanierungen möglich. Solardachziegel nutzen die vorhandene Unterkonstruktion und können durch das seit Jahren bewährte Indachsystem einfach und schnell installiert werden. Das Modul ist für alle Dächer und alle Ziegelarten geeignet. Centrosolar

### **VdS spricht erste Anerkennung für mechanische Schiebetürsicherung aus**

VdS hat erstmalig eine mechanische Schiebetürsicherung für zweiflügelige automatische Schiebetüren anerkannt. Die Nachrüsticherung STS 550 von ABUS wurde unter anderem auf Schutz vor Aushebeln und Aufschieben geprüft. Die VdS-Anerkennung bescheinigt die hohe Qualität und die Zuverlässigkeit der mechanischen Schiebetürsicherung.

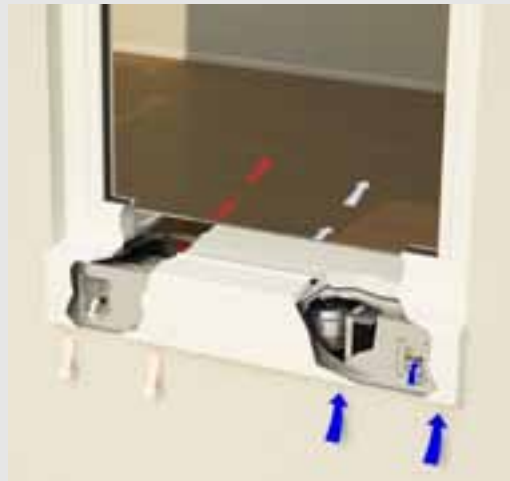
Im VdS-Prüflabor wurde die mechanische Schiebetürsicherung mit Standardwerkzeugen nach den VdS-Richtlinien für mechanische Sicherungseinrichtungen für Einbruch hemmende Nachrüstprodukte zur Verriegelung, Anforderungen und Prüfmethoden, VdS 2536, gegen Aushebeln und Aufdrücken geprüft. Automatische Schiebetüren werden jedoch nicht auf dem üblichen Prüfstand für Nachrüstprodukte, sondern auf einer speziellen Schiebetürnachbildung aus Schichtholz geprüft.

Die von der VdS anerkannte mechanische Schiebetürsicherung wird ohne bauliche Veränderungen von innen vor die zweiflügeligen Automatiktüren gesetzt und an den Seiten der Türen fixiert. Die Schiebetürsicherung ist zwar für Automatikschiebetüren konzipiert, kann aber grundsätzlich auch manuelle Schiebetüren dieser Bauart verriegeln.

Die VdS Schadenverhütung GmbH ist ein Unternehmen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) und arbeitet zum Schutz von Leben und Sachwerten. Mit Kompetenz und langjähriger Erfahrung prüft und zertifiziert VdS Produkte und Dienstleister des Sicherheitsmarktes. Die Themen Brandschutz und Einbruchdiebstahlschutz bilden dabei den Mittelpunkt. Weiterhin vertreibt VdS über einen eigenen Verlag ein umfangreiches Richtlinienwerk und bietet Aus- und Weiterbildung an. Das Gütesiegel VdS steht für Qualität und Zuverlässigkeit. VdS

### **Solarsystem mit Hinterlüftung**

Die Dachintegration von Solarsystemen stellt eine ästhetisch und architektonisch optimale Lösung dar, das energetische Potenzial des geeigneten Daches zu nutzen. Aber es werden immer wieder Bedenken laut, was die Energieeffizienz von Indachanlagen betrifft. Solarzellen aus kristallinem Silizium reagieren auf Temperaturerhöhung mit verminderter Leistung. Allerdings ist dieses Problem nur an ganz wenigen heißen Hochsommertagen tatsächlich relevant. Doch selbst an diesen Tagen schafft die innovative Hinterlüftungstechnologie der Roto Sunroof Module eindrucksvoll Abhilfe. Integrierte Lüftungsfräsungen im Rahmenprofil sorgen für eine konstante Luftzirkulation hinter den Modulen und damit für eine ständige Kühlung der hitzeempfindlichen Zellen. Wie eine Studie des Fraunhofer Instituts ISE belegt, erreichen die Sunroof Module damit sogar bessere Effizienzwerte als manche Aufdachanlagen.



### Hygienisch lüften mit einem Gerät

Das Institut für Lufthygiene (ILH) in Berlin hat dem dezentralen Schalldämmlüftungsgerät emcovent ECO 50 des Herstellers Emco Klima eine Konformität mit hygienerelevanten Anforderungen einschlägiger Regelwerke für raumlufttechnische Anlagen bescheinigt. Das umfangreiche Prüfverfahren berücksichtigte neben deutschen auch österreichische und schweizerische Normen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Neufassung der VDI 6022 „Hygiene-Anforderungen an Raumlufttechnische Anlagen und Geräte“ wird bestätigt, dass sämtliche Bauteile sowie der konstruktive Aufbau des Lüftungsgerätes den Kriterien der Richtlinie entsprechen. Die Gewährleistung des hygienisch einwandfreien Betriebs von Lüftungsanlagen spielt vor allem in öffentlichen Gebäuden, wie Bildungseinrichtungen oder Pflegeheimen eine wichtige Rolle. Mit der Zertifizierung bietet das Unternehmen den zusätzlichen Qualitätsnachweis, dass Beschaffenheit und Betrieb des Gerätes den heutzutage gültigen Hygienestandards vollständig entsprechen.

Häufig ist ein natürlicher Luftaustausch aufgrund externer Lärmquellen, der Schadstoffbelastungen, des Einbruchsschutzes oder auch fehlender Fensteröffnungsfunktion nicht realisierbar. Hier würde vorzugsweise dezentrale Lüftungstechnik eingesetzt, die für einen kontrollierten, schallgedämmten und gefilterten Luftwechsel direkt über die Fassade sorgt. Ein integrierter Wärmerückgewinner, mit dem das zertifizierte Gerät ausgestattet ist, verringere dabei deutlich den für die Raumtemperierung notwendigen Energieeinsatz. Dies geschieht, indem die in der Abluft enthaltene Wärme über einen Kreuzstromplattenwärmetauscher der Raumluft wieder zugeführt werde. Zusätzlich ist bei extremen Außentemperaturen oder zur Vorkühlung des Raumes bei Nacht eine Umgehung des Wärmerückgewinners mit Hilfe eines integrierten Bypasssystems möglich.

Die Reinigung der angesaugten Außenluft findet entsprechend den Hygiene-Anforderungen mit Hilfe eines F7 Filterelements statt. Die Abluft aus dem Raum wird über einen Grobstaubfilter der Klasse G3 geführt. Auf diese Weise erfolge eine wirksame Vorbeugung sowohl der Schadstoffbelastungen im Raum als auch der Verunreinigungen im Gerät selbst. Die Anordnung der Filter gewährleiste deren unkomplizierte Prüfung sowie leicht zugänglichen Austausch. Das Lüftungsgerät verfügt, ebenfalls in Konformität mit der VDI 6022, über eine Kondensatwanne aus Edelstahl. Hier wird das eventuell bei hoher Differenz zwischen Außen- und Innenraumtemperatur anfallende Kondensat hygienisch unbedenklich aufgefangen und bei Bedarf über einen integrierten Ablauf abgeführt.

Für die Förderung des Luftvolumenstroms von bis zu 120 m<sup>3</sup>/h sind zwei EC-Radialgebläse verantwortlich, die auch bei schwankenden Druckverhältnissen an der Fassade einen konstanten Luftstrom gewährleisten. Dies geschieht über eine integrierte Regelung, die mit den beiden Parametern Drehzahl und Stromaufnahme anhand von hinterlegten Kennlinien den momentan geförderten Luftvolumenstrom bestimmt. Ein an der Fassade anliegender Windsog (Unterdruck) wird über die Erhöhung der Drehzahl überbrückt, bei einem Winddruck (Überdruck) erfolgt eine entsprechende Drehzahlreduzierung. Selbsttätige und über Federrücklauf schließende Verschlussklappen an der Gebäudeaußenseite verhindern bei Stillstand oder Stromausfall das Einströmen kalter Luft in die Fassade und verbessern die Wärmedämmeigenschaften der Geräte. Ein thermisch getrenntes Gehäuse aus Resopal schütze zudem vor Wärmeleitung infolge eines Temperaturunterschiedes zwischen Außen und Innen. Für akustisch angenehme Aufenthaltsqualität in den Räumen sorgen ein Schalldämmmaß von 38 dB sowie eine gute Schalldurchgangsdämpfung infolge einer Umlenkung der Luftführung. Aufgrund ihrer autarken Betriebsweise seien die Geräte gut für flexible Raumaufteilungen oder die Nachrüstung bei Gebäudesanierung geeignet. Emco

Für die Förderung des Luftvolumenstroms von bis zu 120 m<sup>3</sup>/h sind zwei EC-Radialgebläse verantwortlich, die auch bei schwankenden Druckverhältnissen an der Fassade einen konstanten Luftstrom gewährleisten. Dies geschieht über eine integrierte Regelung, die mit den beiden Parametern Drehzahl und Stromaufnahme anhand von hinterlegten Kennlinien den momentan geförderten Luftvolumenstrom bestimmt. Ein an der Fassade anliegender Windsog (Unterdruck) wird über die Erhöhung der Drehzahl überbrückt, bei einem Winddruck (Überdruck) erfolgt eine entsprechende Drehzahlreduzierung. Selbsttätige und über Federrücklauf schließende Verschlussklappen an der Gebäudeaußenseite verhindern bei Stillstand oder Stromausfall das Einströmen kalter Luft in die Fassade und verbessern die Wärmedämmeigenschaften der Geräte. Ein thermisch getrenntes Gehäuse aus Resopal schütze zudem vor Wärmeleitung infolge eines Temperaturunterschiedes zwischen Außen und Innen. Für akustisch angenehme Aufenthaltsqualität in den Räumen sorgen ein Schalldämmmaß von 38 dB sowie eine gute Schalldurchgangsdämpfung infolge einer Umlenkung der Luftführung. Aufgrund ihrer autarken Betriebsweise seien die Geräte gut für flexible Raumaufteilungen oder die Nachrüstung bei Gebäudesanierung geeignet. Emco



### **WDVS Wärmedämmverbundsystem**

Als Weiterentwicklung der bewährten alsecco Fassadendämmplatte Quattro WLG 035 erfüllt die neue Dämmplatte Alsitherm Carbon 032 sehr hohe Anforderungen des baulichen Wärmeschutzes und erreicht mit 0,032 W/mK einen verbesserten Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit. Zugleich ermöglicht Alsitherm Carbon 032 einen schlanken und damit wirtschaftlichen Systemaufbau.

Die geringere Dämmplattendicke reduziert zudem Ausladungen bei Anschlussdetails zum Beispiel für Sockelschienen und Fensterbänke und ermöglicht den Einsatz kürzerer Dübel. Herzstück und wichtigster Garant für die hohe mechanische Belastbarkeit ist die organische Armierungsmasse Armatop Carbon in Kombination mit dem Systemgewebe Alstex Carbon. Die Armierungsmasse wurde mit hochwertigen Carbonfasern optimiert. Sie wirken durch ihre Zugfestigkeit bei gleichzeitig geringem Gewicht und durch ihre Beständigkeit gegen Chemikalien

und Temperatur wie ein zusätzlicher Schutzschild für die Fassade. So leistet die Armierungsmasse in Verbindung mit dem speziellen Systemgewebe einen entscheidenden Beitrag zur Gewährleistung der hohen mechanischen Belastbarkeit des Fassadendämmsystems. Bis zu 15 Joule sind die robusten Oberflächen belastbar. Problemlos erfüllt Alprotect Carbon damit die Anforderungen der europäischen Leitlinie ETAG 004.

Die Schlussbeschichtung erfolgt mit dem ebenfalls neu entwickelten, ersten Siliconleichtputz Alsilite Sc Carbon. Im Vergleich zu herkömmlichen organischen Putzen ist Alsilite Sc Carbon um bis zu 30 Prozent ergiebiger. Seine gute Elastizität unterstützt zugleich die hohe Schlagfestigkeit des Systems und ermöglicht in Verbindung mit der Armierung Armatop Carbon auch eine zuverlässige Rissüberbrückung. Gestalterisch bietet Alsilite Sc Carbon vielfältige Möglichkeiten in Kombination mit der Fassadenfarbe. Mit Alsicolor Carbon lassen sich selbst extrem dunkle Farben bis Hellbezugswert 12 systemsicher umsetzen.

Die Siliconharzfarbe Alsicolor Carbon bildet auf dem Siliconleichtputz Alsilite Sc Carbon schließlich eine sorgfältig abgestimmte Schlussbeschichtung. Die stark hydrophob eingestellte Fassadenfarbe lässt Wasser abperlen. Durch diesen Abperleffekt bleiben die Oberflächen länger trocken – das Risiko von Algen- und Pilzbefall reduziert sich deutlich, sagt der Hersteller. Die spezielle Nanostruktur der Oberflächen gewährleistet zugleich die geringe Verschmutzungsneigung des Systems. So bewahren die Oberflächen für lange Zeit ihre einwandfreie Optik. alsecco





### **Kellerfenster hochwasserdicht**

Ob bei Neubauten oder Gebäuden im Bestand: wer in der Nähe von Flüssen oder Seen baut, muss immer mit Hochwasser rechnen. Ein guter Schutz vor Hochwasser ist besonders bei Kelleröffnungen wichtig, auch um bei häufig auftretenden Starkregenfälle die Kellerräume trocken zu halten. Mit dem Zargenfenster Mealuxit Aqua bietet Mea Bausysteme ein wirksames System, das den Keller auch bei Starkregen trocken hält. Normale Fenster schützen nicht vor sich aufstauendem Wasser. Besonders wichtig ist eine wirksame Abschirmung vor Stauwasser, wenn im Untergeschoss die Räume als Büro oder Wohnraum genutzt werden. Wasserdicht bei einem Pegel bis zu 80 cm über Fenstersims und hochwasserbeständig bei einer Höhe bis zu 120 cm hält das Zargenfenster stärksten Belastungen stand. Das bestätigt auch das ift (Institut für Fenstertechnik) in Rosenheim. Kerngedämmte Zargen aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK) überzeugen durch Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit. Die stabile VSG-Scheibe hält höchstem Druck stand. Die umlaufenden Abdichtungen und der Sicherheitsbeschlag pressen den Flügel stabil an den Blendrahmen, so dass kein Wasser eindringen kann. Mea Bausysteme

Neues aus der Technik

# Gunter Hankammer: Schäden an Gebäuden – Erkennen und Beurteilen

Gunter Hankammer: Schäden an Gebäuden - Erkennen und Beurteilen. Für die Immobilienwirtschaft ist die Bewertung von Schäden von größter Bedeutung. Fehler können zu eklatanten Fehlinvestitionen führen. Eine umfassende Betrachtung auf 560 Seiten, mit 639 Abbildungen und 78 Tabellen im Verlag Rudolf Müller. 69,00 EUR

## Das Werk behandelt die Schäden an bestehender Bausubstanz.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Bewertung von Schäden von größter Bedeutung. Fehler können hierbei zu eklatanten Fehlinvestitionen führen.

Der Band ist ein detaillierter Schadenskatalog zur sicheren Beurteilung von Bauschäden. Er bietet eine umfassende Darstellung der häufigsten Schäden. Typische Schadensbilder und Schadensursachen - z. B. Schäden durch Mangel an Wärme- und Schallschutz oder Schäden durch Fremdeinwirkung, wie Brand, Wasser, Tiere, Nachbarschaft - werden anhand zahlreichen Abbildungen aus der Praxis analysiert. Das ausführliche Bildmaterial und der systematische Aufbau machen diesen übersichtlich geordneten Schadenskatalog zu einem wichtigen Arbeitsmittel.

Wichtig ist auch eine klare Abgrenzung zwischen Mangel und Schaden. In der 2. aktualisierten Ausgabe sind neue Gerichtsurteile berücksichtigt.



*Gunter Hankammer  
Schäden an Gebäuden  
Erkennen und Beurteilen  
Verlag Rudolf Müller, 2009  
2. Auflage, 560 Seiten, 639 Abbildungen, 78 Tabellen  
69,00 EUR*

### **Zum Inhalt:**

- Schäden an Gebäuden - Grundlagen
- Vorgehensweisen bei Schäden an Gebäuden
- Schadensbilder an Bauteilgruppen nach Kostengruppen der DIN 276
- Verdacht auf Mängel an Wärme- und Schallschutz
- Risschäden
- Konkrete Störungen (z.B. Brand, Wasser, Tiere)
- Verfahren der Schadensfeststellung
- Schadstoffe und Altlasten bei Immobilien
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Rechtslage bei Schäden an Gebäuden

# Trends und Hintergründe: Krise ist ein Fremdwort – Rekordjahr im FM – WISAG: Freude über 2008, Zuversicht für 2009

Wohnungswirtschaft und Facility Management – ein unauflöslicher Widerspruch? Wohnungswirtschaft heute meint nein, deshalb berichtet FM-Experte Wolfgang Wissenbach in seiner Facility Management-Kolumne über Trends und Hintergründe aus der Branche.

## Neues Konzept hat sich bewährt

Die Prüfung der Zahlen und die genaue Analyse der Besucherregistrierung und -befragung bestätigt nach einer Mitteilung der Me-sago den Erfolg der Facility Management 2009. Insbesondere der Besucherzuwachs um 17 Prozent zeige die Wichtigkeit und Attraktivität dieser Branchenplattform.

*17 Prozent mehr Besucher*

Insgesamt besuchten 3.292 Interessierte (Vorjahr: 2.811) vom 21. – 23. April 2009 die Messe in Frankfurt. Rund 70 Prozent der Besucher nehmen in ihren Unternehmen die Funktion der Geschäftsleitung oder der Technischen/Kaufmännischen Leitung ein bzw. sind im Facility Management beschäftigt. Fast 90 Prozent sind direkt an den FM-Entscheidungen ihres Unternehmens beteiligt. Über 50 Prozent stammen aus Unternehmen und Organisationen mit mehr als 100 Mitarbeitern. Lob zollten die Besucher den Ausstellern: 95 Prozent haben die von ihnen gesuchten Informationen voll oder teilweise gefunden. Über 80 Prozent wollen die Facility Management wieder besuchen.

Den Rückgang der Kongressteilnehmer von 287 im Jahr 2008 auf 242 in diesem Jahr begründet die Messegesellschaft mit der aktuellen Konjunktur. Viele Unternehmen seien bei Geschäftsreisen ihrer Mitarbeiter deutlich restriktiv und kürzen die Budgets für Aus- und Weiterbildung. Die Me-sago Messe Frankfurt GmbH wird für 2010 gemeinsam mit dem Kongress-Komitee ein Programm entwickeln, das den Mehrwert einer Teilnahme noch deutlicher sichtbar macht. Die Kombination von Messe und Kongress ist nach wie vor die effizienteste Möglichkeit, sich in Zeiten harten Wettbewerbs mit aktuellem Branchen-Know-how optimal zu rüsten.

Sehr gut bewährt hat sich die thematische Hallenaufplanung in FM-Dienstleister, CAFM-Anbieter und Weiterbildungsangebote. Dieses Konzept werde auch bei der Facility Management 2010 vom 9. bis 11. März in der neuen Halle 11 Berücksichtigung finden.

## Krise ist ein Fremdwort

Die Finanzkrise trifft den deutschen Markt für Facility Services nur am Rande. Laut der neuesten Studie von Interconnection Consulting erreicht der Markt aller ausgelagerten Dienstleistungen während des Lebenszyklus eines Gebäudes im Jahr 2008 ein Volumen von 42,7 Mrd. Euro. Dieser Wert entspricht einem Wachstum von +5,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Höhepunkt des Wachstums ist erstmal erreicht, 2009 und 2010 ist mit abgeschwächtem Wachstum von 2,9 Prozent und 3,1 Prozent zu rechnen.

Der gesamte deutsche Markt für Gebäudedienstleistungen erreichte im Jahr 2008 ein Volumen von 93,2 Mrd. Euro und wuchs damit um +3,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das Verhältnis der internen, selbst erbrachten Leistungen, zu den externen, an einen Dienstleister ausgelagerten Services, lag 2008 bei 54 Prozent zu 46 Prozent. Bis 2012 wird sich dieses Verhältnis weiter angleichen, denn grundsätzlich wird der Kostendruck durch die angespannte finanzielle Situation die Auslagerung von Gebäudedienstleistungen eher fördern als behindern. Bis 2012 rechnen die Marktforscher mit einem durchschnittlichen Wachstum der externen Facility Services von 4,3 Prozent auf insgesamt 50,6 Mrd. Euro.

*93,2 Mrd Euro für Gebäudedienstleistungen*

Technische und infrastrukturelle Facility Services machen den Großteil des Marktes aus; insgesamt belaufen sich infrastrukturelle Dienste auf 43 Prozent bzw. 18,3 Mrd. Euro und die technischen Services auf 46,1 Prozent respektive 19,7 Mrd. Euro des externen Marktes. Mit 10,9 Prozent oder 4,7 Mrd. Euro des Marktes sind kaufmännische Dienstleistungen das kleinste Servicesegment.

Die Subvergabe durch Komplettanbieter stieg 2008 von 13,3 Prozent auf 14,2 Prozent der Leistungen. Deshalb haben Spezialisten bzw. Nischenplayer in Zeiten wachsender Subvergabe von Leistungen weiterhin ihre Daseinsberechtigung. Seit 2008 gehen führende FM Anbieter mit einer eigenen Kampagne als „Die Möglichmacher“ an den Start. Endlich muss man eigentlich sagen, denn die Bekanntheit und das Image der Facility Management-Branche hinken doch Lichtjahre hinter ihrer wirtschaftlichen Bedeutung hinterher.

## Rekordjahr im FM

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2008 sind die führenden Facility Management-Unternehmen in Deutschland zweistellig gewachsen. Mit einem Rekordwachstum von durchschnittlich 12,5 Prozent wurde der Umsatzanstieg an der Marktspitze aus den Vorjahren sogar übertroffen (2007: 10,9 Prozent; 2006: 10,1 Prozent). Für das laufende Jahr rechnen die führenden Anbieter mit einem leichten Umsatzwachstum von durchschnittlich 3,5 Prozent. Das zeigt die aktuelle Lünendonk®-Liste 2009 „Führende Facility-Management-Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland“. Das Jahr 2008 war nach dieser Studie unter anderem geprägt von zahlreichen Übernahmen und Outsourcing-Verträgen. Dennoch lag der Anteil des organischen Wachstums mit im Durchschnitt 72 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (2007: 61 Prozent).

*Wer sind die „Big five“*

Das von Lünendonk berechnete Marktvolumen im FM wuchs 2008 um 7,8 Prozent auf 56,1 Milliarden Euro in Deutschland (2007: 52,0 Mrd. Euro). Hiervon entfallen 18,4 Prozent auf die Inlandsumsätze der 25 führenden FM-Unternehmen (10,3 Mrd. Euro) respektive 11,9 Prozent der Top 10 (6,7 Mrd. Euro). Die von den Lünendonk-Analysten ermittelten 25 führenden FM-Unternehmen sind im zurückliegenden Geschäftsjahr im Durchschnitt um 12,5 Prozent gewachsen. Die Top 10 haben – auch bedingt durch Zukäufe und Fusionen – durchschnittlich um 17,5 Prozent zugelegt.

Für das überproportionale Wachstum sorgten die starken Zuwächse von Bilfinger Berger Facility Services (+70 Prozent), WISAG Service Holding (+13 Prozent), Hochtief Facility Management (+22 Prozent), Voith Industrial Services (+24 Prozent), SKE Group (+20 Prozent) sowie von Klüh Service Management (+15 Prozent).

In der nach Inlandsumsatz sortierten Liste 2009 sind eine Reihe von Veränderungen festzustellen: Bilfinger Berger Facility Services setzt sich durch organisches Wachstum und die Übernahme der M+W Zander D.I.B. Facility Management erstmals an die Spitze. Die deutsche Service-Tochter des österreichischen Baukonzerns Strabag steigt durch die Übernahme der milliardenschweren DeTeImmobilien prominent auf Position 2 ein. Damit fällt die Dussmann Unternehmensgruppe auf den dritten Rank zurück. Neben Dussmann ist mit der Wisag Service Holding ein weiteres FM-Traditionsunternehmen innerhalb der „Big Five“ zu finden. Auf Rang 5 liegt mit Hochtief Facility Management erneut die Service-Tochter eines Baukonzerns.

## WISAG: Freude über 2008, Zuversicht für 2009

Die WISAG Service Holding setzte im Geschäftsjahr 2008 ihre Erfolgsgeschichte konsequent fort. Das Unternehmen erzielte mit einer deutlichen Steigerung von 10,3 Prozent einen Umsatz von über 727 Mio. Euro. Die bodennahen Verkehrsdienste (Airport Services) sind in diesem Umsatz nicht mehr enthalten. Damit konnte die WISAG ihren Umsatz innerhalb der letzten fünf Jahre nahezu verdoppeln. Erneut erreichte die WISAG auch eine solide Ertragsquote, die 2008 bei 3,5 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent) lag. Prozentual betrachtet, liege man leicht unter dem Vorjahr, habe in absoluten Zahlen aber wiederum zugelegt. Das stärkste Wachstum innerhalb der Sparten verzeichnete die WISAG Gebäude- und Industrieservice, die den Umsatz 2008 mit 183,3 Mio. Euro – im Vergleich zu 94,2 Mio. Euro im Vorjahr – nahezu verdoppeln konnte. Steigerungsraten von über 10 Prozent erzielten die Sparten WISAG Facility Management sowie die WISAG Gebäude- und Betriebstechnik. Erstere setzte 145,2 Mio. Euro um (2007: 128,3 Mio. Euro), die Gebäude- und Betriebstechnik erhöhte den Umsatz von 144,7 Mio. Euro 2007 auf 159,5 Mio. Euro im vergangenen Jahr. Die WISAG Gebäudereinigung weist für 2008 rund 193,3 Mio. Euro aus, im Jahr zuvor waren es 181,6 Mio. Euro. Eine Verbesserung der Umsatzerlöse erreichten auch die WISAG Sicherheitsdienste: Hier wuchs der Umsatz 2008 auf 117,8 Mio. Euro (2007: 111,4 Euro). Als wesentlichen Erfolgsfaktor nannte WISAG das ausgewogene Verhältnis zwischen infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen, das bei jeweils 50 Prozent liegt. Erstmals wurde auf einer WISAG-Pressekonferenz über Eigenkapital gesprochen. Danach steht die WISAG auf soliden finanziellen Füßen und kommt ohne Fremdfinanzierung aus. Selbst die großen Zukäufe der jüngeren Vergangenheit hätten das Finanzpolster nicht belastet. In einer Befragung, die das Unternehmen beim Wettbewerb durchführen ließ, wurde die WISAG jüngst als „Wettbewerber Nummer 1“ genannt. Auf dieser Basis sieht man in Frankfurt beruhigt in die Zukunft, die aber nach wie vor schlecht zu prognostizieren sei.

*Der „Wettbewerber Nummer 2“*

## Hochtief und Comfort: ein Center-Management

Hochtief Property Management und die Düsseldorfer Comfort Holding werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Kartellbehörde, ein Joint-Venture zum Management von Handelsimmobilien gründen. Beide Unternehmen unterzeichneten eine entsprechende Vereinbarung. Die Corus GmbH wird Shopping-Center, Fachmärkte und Passagen mit einem Komplettangebot aus Center- und Property-Management-Leistungen betreiben. Corus wird als Spezialist für Einkaufszentren seinen Service vor allem Immobilieninvestoren anbieten, die Shopping-Center in ihrem Bestand halten, dafür aber kein eigenes Center-Management aufbauen wollen. Auch weitere ergänzende Leistungen, wie etwa integrierte Facility Management-Lösungen, stehen Corus über seine Partner zur Verfügung. Ziel ist es, die Kunden über den gesamten Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie hinweg ganzheitlich zu beraten und zu betreuen. Dazu zählt es beispielsweise auch, Einkaufs-Center zu restrukturieren oder unter regionalen Gesichtspunkten strategisch neu auszurichten.

*Einkaufs-Center regional ausrichten*

## Gegenbauer gemeinsam mit Vivantes

Zum 1. Juni 2009 wurde die Gegenbauer Health Care Services GmbH mit umfangreichen Dienstleistungen für die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH beauftragt. Mit über 13 000 Beschäftigten und rund 5200 Betten in der Bundeshauptstadt ist Vivantes der

*Auch Sonderleistungen in 12 Senioreneinrichtungen*

größte kommunale Krankenhauskonzern Deutschlands und versorgt etwa ein Drittel der Berliner Bevölkerung medizinisch und pflegerisch. Im Rahmen eines Gemeinschaftsunternehmens mit Vivantes ist die Gegenbauer Health Care Services GmbH für das Management und die Durchführung der Unterhaltsreinigung, der Bettenaufbereitung sowie für Sonderleistungen in zwölf Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie vier Krankenhäusern verantwortlich. Das Gemeinschaftsunternehmen wird im Rahmen des auf zunächst drei Jahre angelegten und mit zwei Verlängerungsoptionen ausgestatteten Vertrages ein Auftragsvolumen von jährlich über 8 Mio. Euro umsetzen.

## Voith meldet „erhebliche Spuren“

In einem Zwischenbericht meldet der Voith-Konzern für seinen Bereich Facility Services Europe deutliche Auftragsrückgänge. Die Krise habe „erhebliche Spuren“ hinterlassen. Im Gegenzug konnte Facility Services America einen Anstieg des Auftragsvolumens erreichen. Hier schlugen Neuaufträge aus dem vergangenen Jahr zu Buche. Insgesamt erreichte der Geschäftsbereich Industrial Services – bereinigt um Akquisitionseffekte – um 8,3 Prozent beim Auftragsvolumen auf 544 Mio. Euro zu.

*Doch die Krise*

## WISAG beleuchtet Reichstag

Seit dem 22. Mai setzen über 400 Leuchten den Reichstag ins rechte Licht. An der Illuminierung nach einem Konzept des Hamburger Lichtkünstlers Michael Batz war die WISAG Elektrotechnik GmbH als Generalunternehmer maßgeblich beteiligt – sie sorgte für die ordnungs- und fristgerechte Planung, Installation und Inbetriebnahme der Beleuchtungsanlage.

*Lichtkünstler Michael Batz*

## BayernFM-Auftrag von BSH

Die BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH haben die Bayern Facility Management GmbH erneut mit dem Technischen Gebäudemanagement für die Konzernzentrale am Standort München beauftragt. Die BayernFM betreut diese Liegenschaft bereits seit 2003.

*Seit 2003*



Imelda formt ihre

# Ziegel

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

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



DESWOS

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



## Aareal Bank – Karikaturensammlung als Dauerleihgabe nach Hannover – Ausstellung Der Geist des Geldes bis 2. August

Die Aareal Bank übergab ihre Karikaturensammlung mit rund 300 Karikaturen zum Thema Geld als Dauerleihgabe an das Wilhelm-Busch-Museum Hannover. Damit stellt die Aareal Bank das Kulturgut der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung und legte die Karikaturen in renommierte Hände. In einer Ausstellung vom 17. Mai bis 2. August 2009 zeigt das Wilhelm-Busch-Museum jetzt eine Auswahl von etwa 80 Karikaturen.



Prof. Dr. Neyer, Direktor des Wilhelm-Busch-Museums, über die Leihgabe: „Die Sammlung der Aareal Bank, der wir seit langem auf der Spur sind, bereichert den Schatz des Deutschen Museums für Karikatur und kritische Grafik ganz erheblich“.

Unter dem Titel Der Geist des Geldes zeigt das Wilhelm-Busch-Museum Hannover, jetzt rund 80 Werke aus der Karikaturensammlung der Aareal Bank, Wiesbaden. Sie reflektieren aus unterschiedlichsten, zumeist kritisch-ironischen Blickwinkeln das Thema Geld. „Gerade in den derzeit wirtschaftlich schwierigen Zeiten hat in der Gesellschaft das Interesse an einer differenzierten Auseinandersetzung mit dem

Tullio Pericoli, *Der Geldfänger*, 1986, Grafik Aareal Bank/Tullio Pericoli

Thema Geld zugenommen“, erklärt Dr. Wolf Schumacher, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank, die Zusammenarbeit der Bank mit dem renommierten Wilhelm-Busch-Museum/Deutsches Museum für Karikatur und kritische Grafik. „Wir, die Aareal Bank, stehen als Unternehmen in einer gesellschaftlichen Verantwortung, die wir in vielfältiger Weise wahrnehmen. Daher haben wir uns entschlossen, unsere Karikaturensammlung einem breiteren Publikum zu Verfügung zu stellen und sehen dies als einen Beitrag zum gegenwärtigen öffentlichen Diskurs.“

Über fast zwei Jahrzehnte hat die Aareal Bank beziehungsweise ihr Vorgängerinstitut eine rund 300 Blätter umfassende Sammlung von historischen und zeitgenössischen Karikaturen und kritischen Grafiken zum Thema Geld aufgebaut. In der Kollektion sind viele bedeutende Karikaturisten aus Vergangenheit und Gegenwart vertreten, etwa Wil-



liam Hogarth und Thomas Rowlandson, Karl Arnold und Eduard Thöny oder Ronald Searle, Horst Haitzinger, Jean Jacques Sempé und Saul Steinberg. „Die bemerkenswerte Sammlung der Aareal Bank ist ein ironisches, manchmal humorvolles, manchmal bissig-kritisches Pendant zum ernstesten Geldgeschäft der Bank. Das ist keineswegs selbstverständlich – nicht in einer Welt, in der nach wie vor das Geld regiert“, so Prof. Dr. Hans Joachim Neyer.

**Sven Korndörffer**

### **Der Geist des Geldes**

*Die Karikaturensammlung der Aareal Bank im Wilhelm-Busch-Museum Hannover, 17. Mai bis 2. August 2009*

### **Öffnungszeiten des Wilhelm-Busch-Museums**

*Dienstag bis Sonntag sowie an Feiertagen von 11 bis 18 Uhr*

*Adresse, Georgengarten, 30167 Hannover*

*Telefon 0511 16 99 99-11/16*

## Das Wilhelm-Busch-Museum

Trägerin des Wilhelm-Busch-Museums/Deutsches Museum für Karikatur und kritische Grafik in Hannover ist die 1930 gegründete Wilhelm-Busch-Gesellschaft, ein privater Verein mit rund 2.500 Mitgliedern. Aufgabe und Ziel der Gesellschaft ist es, das Werk Wilhelm Buschs zu sammeln, wissenschaftlich zu bearbeiten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, sowie die Entwicklung von Karikatur und kritischer Grafik als anerkannten Zweig der bildenden Kunst zu fördern.

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe und das Licht im Raum

[www.designer-architekten.de](http://www.designer-architekten.de)

## Personalien im Juli

Wiwog: Fritz-Peter Schade reicht den Staffelstab weiter; Techem-Chef Hans-Lothar Schäfer: „Wir sind sehr zufrieden“; Journalistenpreis für Markus Gotzi, Glückwunsch! Siedlungswerk Baden e.V.: Mit neuem (altem) Vorstand; Deutscher Natursteinpreis 2009 für FRANKONIA Eurobau AG; Wohnbauwerk: Brunner ist Nachfolger von Hanke.

### Wiwog: Fritz-Peter Schade reicht den Staffelstab weiter



Fritz-Peter Schade (mitte) und sein Team von der Wiwog. Rando Gießmann steht links neben ihm. Foto Wiwog

Fritz-Peter Schade, Gründungsgeschäftsführer der Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft (Wiwog) ging jetzt in den Ruhestand. Nachfolger ist Rando Gießmann, seit 1996 bei der Wiwog und seit Jahresbeginn sozusagen „Geschäftsführer in Einarbeitung“.

Fritz-Peter Schade hat mit seiner Arbeit das Stadtbild der Lutherstadt Wittenberg geprägt. Modernisierung, Stadtentwicklung, aber auch der Stadtumbau mit allen Höhen und Tiefen standen im Mittelpunkt. Mit seinem Team in der Wiwog hat er die Klippen aus Krediten, Altschulden, Mietausfällen sind erfolgreich umschiff. Heute ist ein Stück des Weges geschafft. Die Wiwog ist mit über 5700 Wohnungen stabil und langfristig aufgestellt. Rund 100 Mitarbeiter beim kommunalen Unternehmen und den Tochtergesellschaften Wigewe und Witra, die wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen anbieten, und Nachfolger Rando Gießmann werden den eingeschlagenen Weg weitergehen.

### Techem-Chef Hans-Lothar Schäfer: Wir sind sehr zufrieden mit unseren Geschäftsergebnissen

Hans-Lothar Schäfer, Geschäftsführer der Techem GmbH: „Wir sind sehr zufrieden mit unseren Geschäftsergebnissen, gerade auch vor dem Hintergrund der Veränderungsprozesse, die wir angestoßen haben. Unser Ziel ist es, weiterhin unsere Marktführerschaft in Deutschland zu stärken und unser internationales Geschäft auszubauen. Dass wir mit der TEC überproportional zum Markt wachsen, bestätigt unsere Gesamtstrategie uns als umfassender Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft zu positionieren. Dafür entwickeln wir kontinuierlich innovative Produkte wie adapterm und gehen neue Wege, damit unsere Kunden Energie und Kosten sparen können“.

Techem, das ehemalige MDax-Unternehmen, hat in einem durch Squeeze-out, Delisting und Umfirmierung geprägten Geschäftsjahr erneut seine operative Stärke unter Beweis gestellt. In den letzten 18 Monaten hat Techem, einer der weltweit führenden

Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, seinen Umsatz von 559,4 Mio. Euro um 16,7 Prozent auf 652,6 Mio. Euro gesteigert. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 10,8 Prozent. Die jährliche Wachstumsraten für In- und Ausland hielten sich dabei die Waage: Der Umsatz wuchs in Deutschland durchschnittlich um 10,8 Prozent von 478,1 auf 557,3 Mio. Euro und im Ausland um 11,2 Prozent von 81,3 auf 95,3 Mio. Euro.

## Journalistenpreis für Markus Gotzi, Glückwunsch!

Markus Gotzi, Chefredakteur von „Der Fondsbrief“, erhält den mit 10.000 Euro dotierten Deutschen Preis für Immobilienjournalismus 2009. Der alljährlich von der Wissenschaftlichen Vereinigung zur Förderung des Immobilienjournalismus verliehene Preis wird am 5. Oktober 2009 auf der Expo Real überreicht.

## Siedlungswerks Baden e.V.: Mit neuem (altem) Vorstand in eine erfolgreiche Zukunft



Bei der Mitgliederversammlung des Siedlungswerks Baden e.V. in der Domstadt Speyer standen Wahlen zum Vorstand auf der Tagesordnung. Der ehrenamtlich tätige, bisherige Vorstand bestand aus Klaus Merkle (Vorsitzender, Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG), Horst Jürgen Müller (Familienheim Mosbach eG), Friedrich Plettenberg (Familienheim Bad Säckingen

eG) und Peter Stammer (Familienheim Heidelberg eG). Alle wurden einstimmig für weitere vier Jahre wieder gewählt. Als fünftes Vorstandsmitglied wurde Werner Eickhoff, Familienheim Freiburg eG, von Vorstand und Präsidium zur Wahl vorgeschlagen und von der Mitgliederversammlung einstimmig gewählt. Die Vorstandswahl bestätigte eindrücklich die Arbeit des Vorstands und stellte gleichzeitig mit der Aufstockung auf fünf Mitglieder die Weichen für seine zukünftige, erfolgreiche Arbeit. Das Siedlungswerk Baden e.V. ist eine Vereinigung von 24 selbständigen Wohnungsbaugenossenschaften im Erzbistum Freiburg und konnte im Jahr 2007 sein 60-jähriges Bestehen feiern. Als ein Verband von auf kirchliche Gründungen zurückgehenden Genossenschaften nimmt das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft ein. Insgesamt umfasst der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen circa 30.000 Mietwohnungen, zusätzlich werden mehr als 12.000 Wohnungen im Auftrag Dritter verwaltet. Die Unternehmen beschäftigen annähernd 500 Mitarbeiter.

Herzlichen Glückwunsch! Einstimmig wurde der Vorstand wieder gewählt. Von links nach rechts: Werner Eickhoff (geschäftsführender Vorstand Familienheim Freiburg), Friedrich Plettenberg (geschäftsführender Vorstand Familienheim Bad Säckingen), Horst Jürgen Müller (Vorstand Familienheim Mosbach), Klaus Merkle (geschäftsführender Vorstand Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg), Peter Stammer (geschäftsführender Vorstand Familienheim Heidelberg).  
Foto Siedlungswerk



## FRANKONIA Eurobau AG: Deutscher Natursteinpreis 2009 für Stadtarchiv Halle



Uwe Schmitz, CEO der FRANKONIA Eurobau AG, freut sich: „Diese Preise zeigen uns, dass wir mit unserer High-Quality-Philosophie genau richtig liegen“. Die FRANKONIA Eurobau AG hat mit dem Stadtarchiv Halle den Deutschen Natursteinpreis 2009 gewonnen. Der Bestandsbau des Stadtarchivs Halle wurde 1884 als Sparkasengebäude errichtet. Nach den Plänen des Architekturbüros ksg kister scheithauer gross Köln/Leipzig wurde das Stadtarchiv saniert und durch einen Neubau erweitert. Die Fassade des Altbaus ist in ihrem ursprünglichen Zustand verblieben, der Neubau erhielt eine Muschelkalk-Fassade. Der ockerfarbene Ton stellt einen Bezug zur historischen Innenstadt von Halle/Saale her.

In den ebenfalls von der FRANKONIA Eurobau AG entwickelten Lenbach Gärten in München wurden das The Charles Hotel sowie das Bürohaus von McKinsey im Rahmen des Deutschen Naturstein-Preises 2009 mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet. Die Planungen stammen von den renommierten Architekten Hilmer & Sattler

und Albrecht. Das The Charles Hotel hat bereits im Jahr 2008 den begehrten Villegiature Award für die „beste Hotel-Architektur in Europa“ in Paris gewonnen.

Der ockerfarbene Ton stellt einen Bezug zur historischen Innenstadt von Halle/Saale her  
Foto FRANKONIA Eurobau AG

## Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH: Brunner ist Nachfolger von Hanke



Fritz Hanke, Geschäftsführer der Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH, trat Ende Mai 2009 in den wohlverdienten Ruhestand. Nachfolger ist Florian Brunner, der schon zum 1. April als Geschäftsführer in das Unternehmen eingetreten war. Landrat Georg Grabner (Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH), freut sich auf die Zusammenarbeit mit dem künftigen Geschäftsführer des Wohnbauwerkes. Florian Brunner, gelernter Bankkauf-

mann und Betriebswirt, kommt vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen in München, dort leitete er das Finanz- und Rechnungswesen.

Fritz Hanke (rechts) und Florian Brunner (links) mit Landrat Georg Grabner (Mitte) dem Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH  
Foto Wohnbauwerk

# Rainer Reddehase, FRICS: Renaissance der Wohnimmobilien – Chance 2009

Die größte Wirtschaftskrise der Bundesrepublik Deutschland ist die Chance für die Renaissance der Wohnimmobilien. In dieser Kolumne untersucht Rainer Reddehase, FRICS, das Potenzial der Wohnimmobilie als Direktanlage unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Seit Anfang 2007 hat die Finanzkrise, die sich aus der Immobilienkrise in den USA entwickelt hat, die Weltwirtschaft fest im Griff. Die Rezession ist besonders in den USA und den europäischen Ländern bereits jetzt zu spüren. Nicht nur die Finanzbranche ist stark angegriffen. Nach und nach werden die Ausmaße und die Auswirkungen der Krise ersichtlich. Die Autoindustrie und die Kreditkartengesellschaften hat es besonders stark getroffen. Doch bis heute ist noch nicht abzuschätzen, welche Folgen die Geschehnisse tatsächlich haben. Das Jahr 2009 wird, besonders auch in Deutschland, von der größten Rezession der Nachkriegszeit geprägt sein.

## Anlagealternativen

Doch gerade schwere wirtschaftliche Zeiten bieten auch neue Chancen. Diese müssen nun herausgefiltert und ergriffen werden. Gerade im Immobilienbereich in Deutschland lassen sich durch Direktverkäufe, unabhängig von offenen, geschlossenen Fonds oder REITs, gute Anlagealternativen verwirklichen. Käufer sind bezüglich Engagements in offene Immobilienfonds zurückhaltend, da die Schließung der meisten offenen Fonds zu einer großen Verunsicherung geführt hat. Auch geschlossene Immobilienfonds bieten, durch die mangelnde bzw. stark eingeschränkte Chance eines früheren Exits, keine attraktive Anlagemöglichkeit in diesen Zeiten. Fonds unterliegen durch ihren Aktienanteil einer derzeit starken Volatilität. Sogar Standardaktienwerte haben 2008 Einbußen von über 50 Prozent erlebt. Wann der Tiefpunkt erreicht ist kann derzeit niemand verlässlich prognostizieren.

Die Wohnimmobilie als Direktanlage, aber auch zum Selbstnutzen hat 2009 eine große Chance, „die“ Anlageform 2009 zu werden. Folgende Gründe sprechen dafür: Der Anleger strebt nun wieder vermehrt nach Sicherheit. Bei der eigenständigen Überprüfung seiner Investition, z. B. bei einer Direktinvestition in eine Wohnimmobilie, kann er sich selbst ein Bild der Risiko- und Renditesituation machen. Er hat einen greifbaren Sachwert, der ihm gerade in Deutschland, nicht durch plötzlichen Kurseinbruch abhanden kommen kann. Die eigene Immobilie um die Ecke ist wesentlich greifbarer als Fonds und Zertifikate, die virtuell um die ganze Welt verstreut sind. In Deutschland werden (selbst genutzte) Wohnimmobilien wesentlich solider finanziert als in den USA. Neben dem notwendigen Eigenkapital werden die Zinsen meist für zehn Jahre (5-15 Jahre) festgeschrieben, so dass starke Schwankungen während der Zinsbindung ausgeschlossen sind.



## Vorteil Abgeltungssteuer

Die Einführung der Abgeltungssteuer 2009 ist ein weiterer Grund, warum Anleger den Direkterwerb von Immobilien in Erwägung ziehen werden. Auf alle Zins-, Dividenden- und Kursgewinne müssen bei Investition ab dem 1.1.2009 25 Prozent Steuer zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bezahlt werden. Unabhängig von einer etwaigen Spekulationsfrist. Für Immobilienvermögen gilt dies nicht. Die Gewinne (Abschreibungen plus Zugewinn) bei Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, sind nach der zehnjährigen Haltefrist nach wie vor steuerfrei. Aber auch ohne Steuervorteil muss sich jede Investition rechnen.

## Niedriges Zinsniveau

Die aktuellen Zinssenkungen der Notenbanken werden die momentan schon günstigen Konditionen bei der Finanzierung von Wohnimmobilieneigentum noch attraktiver machen. Wer zudem Eigenkapital vorweisen kann, der wird keine Probleme haben, seine Wohnimmobilie zur Selbstnutzung zu finanzieren (um die 4 % effektiv bei 60 % Beleihung und zehn Jahre fest. Tendenz: weiter fallend). Nur 100-Prozent-Finanzierungen werden in Zukunft teurer und schwierig zu bekommen sein, da die Banken ihre Risiken stark eindämmen müssen. So werden auch große Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt in naher Zukunft nur noch eingeschränkt stattfinden, da die Finanzierung weitestgehend über Fremdkapital vollzogen wird, um den Leverage-Effekt auszunutzen. Derzeit sieht es hier bei Investitionen über 10.000.000 Euro eher mau aus. Investoren mit ausreichend Eigenkapital sind hier wesentlich im Vorteil.

## Wohnriesterförderung (Eigenheimrente)

Rückwirkend zum 01.01.2008 wurde – quasi als Ersatz der Eigenheimzulage – die Wohnriesterförderung (Eigenheimrente) eingeführt. Das gesamte angesparte Kapital (bei mindestens 10.000 Euro Ansparsumme) darf nach Abschluss des Kaufvertrags aus dem bisherigen Riester-Vertrag entnommen und diese Summe vollständig zur Finanzierung des neuen Wohneigentums eingesetzt werden. Die geförderten Tilgungsbeiträge (Zulage und Eigenleistung) und gegebenenfalls der Entnahmebetrag werden auf dem „Wohnförderkonto“ erfasst und ab dann bis zum Eintritt in den Ruhestand mit 2 % jährlich verzinst. Auf diese Summe zahlt der Förderberechtigte bei Rentenantritt allerdings Steuern. Eine Einzahlung von vier Prozent des Jahreseinkommens in den Vertrag, maximal allerdings nur 2100 Euro, ist möglich. Jeder Sparer bekommt jährlich vom Staat 154 Euro. Für jedes Kind gibt es 185 Euro. Für ab 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro.

Etwa 450 Wohnriesterprodukte gibt es seit November 2008 auf dem Markt. Die LBS, Wüstenrot oder Schwäbisch Hall bieten Bausparprodukte mit der staatlichen Förderung. Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage erlebte der Markt einen Einbruch beim selbst genutzten Wohneigentum. Abgesehen von dem Manko der „nachgelagerten Besteuerung“ werden – sofern es der Branche gelingt verständliche Produkte auf dem Markt zu bringen – wieder verstärkt Kaufanreize geboten.

## Weitere Förderprogramme

Zahlreiche weitere Förderprogramme bieten zudem attraktive Konditionen für den Immobilienerwerb. Weiterhin profitieren private Immobilienerwerber von den Förderungen der KfW-Bank. Besonders ökologisches Bauen wird stark bezuschusst. Verschiedene Programme bieten für unterschiedliche Bauherren oder Erwerber Förderungsmöglichkeiten. Die Förderung für ökologisches Bauen unterstützt z.B. Träger von Investitionsmaßnahmen für selbst genutzte und vermietete Wohngebäude mit zinsgünstigen Darlehen. Der Neubau von Passivhäusern und Energiesparhäusern (KfW-40-/KfW-60-Programm) sowie der Einbau von Heizungstechnik bei Neubauten auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme als Einzelmaßnahme fallen unter die Förderung. Zusätzlich stehen in den Bundesländern noch weitere Landesförderprogramme zur Verfügung.

## 2009: Lage, Lage, Lage und Vertrauen, Vertrauen, Vertrauen

Beim Erwerb einer Wohnimmobilie ist besonders die Lage (Makro- und Mikrolage) für ein erfolgreiches Investment ausschlaggebend. Zu den momentan attraktivsten Standorten zählen beispielsweise Regionen um die deutschen Großstädte wie München, Hamburg, Köln/Düsseldorf oder Stuttgart. Aber auch Berlin hat seinen Reiz. Die Menschen zieht es in die Zentren. Das kulturelle Angebot und die Nähe zum Arbeitsplatz gehört für viele zur erwünschten Lebensqualität. Hier sind Preisanstiege bei Miet- und Eigentumswohnungen zu erwarten, da die starke Nachfrage nicht bedient werden kann. Ein wichtiger Indikator ist – gerade hinsichtlich der demografischen Entwicklung – die Bevölkerungsentwicklung innerhalb einer Region. Dort, wo Zuzüge zu erwarten sind, verknappt sich das Angebot und die Preise werden tendenziell steigen. Dies gilt u.a. auch für die Bodenseeregion sowie für den Raum Freiburg. Neben der Lage wird das Thema Vertrauen eine wichtige Rolle in 2009 spielen. Auf eine Finanzierung einer Immobilie lässt sich der Kunde nur ein, wenn er Vertrauen in die Darlehensgebende Bank hat. Dieses Vertrauen in die Bankenwelt war nach der Lehman-Brothers-Pleite und der HRE-Beinahepleite tief zerstört. Beim Blick auf die eigenen Depotauszüge haben viele Anleger schmerzhaft erfahren müssen, wie tief sie selber von der Krise betroffen sind. Dazu ist in den letzten Wochen und Monaten die Angst um den eigenen Arbeitsplatz gekommen, da eine negative Umsatzentwicklung die Realwirtschaft erreicht hat. Eine der wichtigsten Aufgaben 2009 wird daher – auch für die Politik – sein, das gegenseitige Vertrauen wieder aufzubauen.

## Wohnimmobilie: „Die“ Anlageform 2009

Die Wohnimmobilie als inflationssichere Sachanlage wird durch die oben genannten Gründe und Finanzierungsmöglichkeiten in Zeiten der wirtschaftlichen Unbeständigkeit eine steigende Nachfrage aufweisen. Die richtige Lage, eine zinsgünstige Finanzierung und die Anpassung an die gängigen ökologischen Anforderungen machen das Objekt zu einer sicheren Anlagealternative für die Zukunft. Die Wohnimmobilie – selbst genutzt oder als Kapitalanlage – hat gute Chancen im Jahr 2009 eine Renaissance zu erleben und vielleicht als „die“ Anlage 2009 gefeiert zu werden.

**Rainer Reddehase, FRICS**

*Der Autor Rainer Reddehase FRICS ist Geschäftsführer der REAL ESTATE STUTTGART Chartered Surveyors GmbH. Ferner ist er Mitglied des Vorstandes IWS-Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Vermarktung von Eigentumswohnungen im Rahmen von Privatisierungsmaßnahmen. So stehen bundesweit 3.000 Wohnungen zur Vermarktung. Das Unternehmen unterhält u.a. Büros in Stuttgart, München, Berlin und Heidenheim.*