

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	8
Gebäude und Umfeld	23
Führung und Kommunikation	36
Personalentwicklung	53
Investment un Rendite	58
Vermarktung und Marketing	66
Städte als Partner	75
Neues aus der Technik	82
Facility Management	89
Menschen und Veranstaltungen	92
Der Hedonist	93
mit Spenden helfen	104

## Städte als Partner

### Das Eduard-Pfeiffer-Haus (Alter Landtag) in Stuttgart ist wieder wie neu



Ein Mann und ein Haus haben Geschichte geschrieben. Der Mann ist der Bankier und Sozialreformer Geheimer Hofrat Dr. Eduard von Pfeiffer. Das geschichtsträchtige Haus steht in der Heusteigstraße 45 im Stuttgarter Süden und wurde als Eduard-Pfeiffer-Haus bekannt. Ein Stück Stuttgarter Geschichte erstrahlt wieder wie neu. [Seite 75](#)

## Führung und Kommunikation

### Keine Angst vor dem Staatsanwalt – Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich z. B. aus § 823 BGB (Schadensersatzpflicht) und § 836 ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter Titel 27 – Unerlaubte Handlungen (§ 823 - § 853). Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen kann ein möglicher Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfall entkräftet und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und dem Unternehmen abgewendet werden. [Seite 45](#)

## Investment und Rendite

### Berliner DPF eG: Acht Architekten stellten sich Wettbewerb

Dank Berliner DPF eG: Acht Architekten stellten sich Wettbewerb Modernste Wohnungen für 14 junge Familien, die in Berlin Ruhe und Grün suchen, auf dem 2.742 Quadratmeter großen Grundstück Mittelstraße 2/3 in Pankow-Rosenthal. Das war die Aufgabe für acht Architekten, die von der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG zu einem Wettbewerb eingeladen wurden. Schon im kommenden Frühjahr könnten sich die Kräne drehen. [Seite 63](#)



mit Spenden helfen

### Siedlungswerk Baden spendete 50.000 Euro für ein DESWOS-Projekt in Tansania

**DESWOS**

Die Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerk Baden e.V. unterstützen seit vielen Jahren die Arbeit der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen. Regelmäßige Spendenaktionen für ausgesuchte Selbsthilfeprojekte in Ländern der so genannten Dritten Welt haben bisher insgesamt 585.000 Euro an Spendengeldern aufgebracht. In diesem Jahr erhält die DESWOS eine Spende in Höhe von 50.000 Euro für den Bau von Unterkünften für Schulkinder in Kiwera/Tansania. [Seite 104](#)

## Impressum

Chefredakteur Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-  
heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-  
heute.de

Sonstige Themen: Erfolgreich durch die Krise: Pestels Strategiedaten, die Sie kennen müssen! • Bauverein Breisgau: Auftakt zum Mehrgenerationenwohnen in Zähringen • Wohnungskosmetik – ein neuartiges Instrument der Vermietungsförderung • Personalien im November

# Das lesen Sie im November 2009

**Seite 3** Ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sexy genug für Top-Schulabgänger?

**Seite 5** Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages

**Seite 8** Was Sie bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009, Haustechnik beachten müssen

**Seite 14** Vorreiter der Branche: „Heimatfriede“ erhält als erstes Wohnungsunternehmen KfW-Förderung für adaptiv von Techem

**Seite 16** Kosten sparen und dabei Gäste gewinnen: Solarthermie auf der Insel Rügen

**Seite 19** Die Strompreisentwicklung zeigt, dass Erneuerbare Energien keine Kostentreiber sind

**Seite 20** 2008: Drei Milliarden Euro Steuereinnahmen aus Solarindustrie – eine Milliarde mehr als die Solarförderung

**Seite 22** Buch: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt

**Seite 23** WGW Hamburg: Neues Verwaltungsgebäude vom Naturschutzbund für „Vogelschutzgerechtes Bauen“ ausgezeichnet

**Seite 25** Luftdichtheit von Gebäuden, Anforderungen sowie Planungs- und Ausführungsempfehlungen

**Seite 30** Hightech im Flachdach: Mit moderner Technik Leckagen aufspüren

**Seite 36** Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, die Business Mediatoren der RICS schlichten

**Seite 40** Acht Urteile deutscher Gerichte rund um den Flur und andere Gemeinschaftsräume

**Seite 43** Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB): Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser

**Seite 45** Keine Angst vor dem Staatsanwalt – Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht – Teil 1

**Seite 49** 2. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung der Wohnungszugänge in ostdeutschen Städten

**Seite 52** Buch: Dr Mark von Wietersheim, Claus-Jürgen Korbion: Die neue HOAI. Die Reform der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure

**Seite 53** Zukunft gesucht – Ausbildungsplatz gefunden. Neun junge Leute starten eine Berufsausbildung bei der GEWOBAG

**Seite 55** Personalien im November

**Seite 57** IVD Berlin-Brandenburg: Die Schere bei den Mieten öffnet sich weiter

**Seite 59** Studie zu Mareon: Qualität und Kundenorientierung mit dem Service-Portal

**Seite 62** Berliner DPF eG: Acht Architekten stellten sich Wettbewerb

**Seite 65** Wohnungskosmetik – ein neuartiges Instrument der Vermietungsförderung

**Seite 67** Intelligente Smart-Metering-Lösungen für die Wohnungswirtschaft

**Seite 72** Bauverein Breisgau: Auftakt zum Mehrgenerationenwohnen in Zähringen

**Seite 74** Das Eduard-Pfeiffer-Haus (Alter Landtag) in Stuttgart ist wieder wie neu

**Seite 76** Was wünscht sich die Wohnungswirtschaft von der neuen Regierung?

**Seite 81** Neues aus der Technik im November

**Seite 86** Buch: Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. - BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbauerneuerung

**Seite 87** Trends und Hintergründe: Bilfinger Berger übernimmt MCE – FM-Benchmarking Bericht 2009 – Hochtief FM betreibt Omnibusbahnhof

**Seite 90** Novemberbericht

**Seite 91** Der Hedonist

**Seite 101** Siedlungswerk Baden spendete 50.000 Euro für ein DESWOS-Projekt in Tansania

# Ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sexy genug für Top-Schulabgänger?

Wer in unserer schrumpfenden, alternden Gesellschaft mit seinem Unternehmen erfolgreich sein will, muss frühzeitig an den Nachwuchs denken. Nur die Branche, die wirklich sexy für Schulabgänger ist, kann unter den Besten auswählen. Gehört die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dazu? Wohnungswirtschaft-heute-Redakteurin Claudia Günther hat Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS, Prorektor der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen/Geislingen, der Kaderschmiede für den Nachwuchs in unserer Branche, befragt.



## Warum ist das Thema Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft jetzt so wichtig geworden?

Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS: Das Thema Personalentwicklung war in der Wohnungswirtschaft immer von größter Bedeutung, bzw. hätte es sein sollen. In einem großen Teil unserer Branche hat das Thema jedoch lange Zeit eine untergeordnete Rolle gespielt. Dass Personalentwicklung jetzt so wichtig geworden ist hat mit der demographischen Entwicklung zu tun. Es ist abzusehen, dass es in wenigen Jahren zu einer deutlichen Verknappung von Fachpersonal, insbesondere beim Nachwuchs, kommen wird, und wer für diese Zeit nicht vorsorgt wird ein bitteres Erwachen erleben. Auf der anderen Seite hat die Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren einen dramatischen Wandel durchlaufen, der in der Branche bislang noch nicht von allen erkannt worden ist. Für diese grundlegenden Umbrüche ist qualitativvolles Personal und auch eine in die Zukunft reichende Personalentwicklung von entscheidender Bedeutung.

Professor Dr. Hansjörg Bach  
FRICS, Foto HfWU

## Ist die Wohnungswirtschaft anders aufgestellt als vergleichbare Branchen?

Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS: Die Wohnungswirtschaft ist in weiten Teilen klein- und mittelständisch. Insbesondere im Süden der Republik ist diese Struktur zumindest von der Anzahl der Unternehmen dominierend. Ein weiterer Gesichtspunkt liegt darin, dass es in dieser Branche eine traditionell hohe Personalbeständigkeit gibt. Ich bin seit einigen Jahrzehnten in dieser Branche tätig und weiß, dass es in vielen Unternehmen sehr wenig Personalwechsel gegeben hat. Das ist da deutlich weniger als in anderen Branchen, ändert sich zurzeit aber. Die jüngere Generation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist hier sehr viel mobiler als die vorangegangenen. Der Wechsel der Arbeitsstelle, der Wechsel der Stadt in der man tätig ist, hat einen größeren Umfang angenommen als bisher zu beobachten war.

*Die jüngere Generation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist hier sehr viel mobiler als die vorangegangenen*

## Gibt es genügend qualifiziertes Personal? Gibt es Unterschiede z. B. zwischen Sachbearbeitern und Führungskräften?

Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS: Allgemein kann gesagt werden, dass das Qualifizierungsniveau des Personals in der Wohnungswirtschaft zurzeit deutlich steigt. Und zwar sowohl im akademischen wie auch im nichtakademischen Bereich. Das liegt auch daran, dass es ja noch nicht allzu lange eine formelle Ausbildung für den Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft gibt. Ob es Unterschiede der Qualifizierung zwischen Sachbearbeitern und Führungskräften gibt, ist eine Frage des Blickwinkels. Die einen

sagen, die Unternehmen funktionieren ja und wir haben in dieser Branche fast keine spektakulären Zusammenbrüche gehabt. Es gibt keine Brüche, die aufzeigen, dass Unternehmen in existenziellen Schwierigkeiten sind. Der andere Blickwinkel zeigt, es könnte ja sehr viel besser gehen und es muss auch besser gehen. Man muss auch immer fragen: Was versteht man unter Qualifizierung? Ich persönlich fand es immer wichtig, dass die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter über ihren direkten Tätigkeitsbereich hinaus Kenntnisse und Fertigkeiten innerhalb des Unternehmens haben. Mit anderen Worten: Spezialisten, alle, die nur in einem Arbeitsbereich tätig sind, gehören der Vergangenheit an. Es ist nach meiner festen Überzeugung zu wenig zu wissen wie man etwas macht (das ist die klassische Vorgehensweise des Spezialisten, der angelernt in dieses Arbeitsfeld hineingewachsen ist), man muss wissen warum man etwas macht und die Bezüge zu anderen Tätigkeiten kennen. Der Grund dafür, dass ich glaube warum so etwas so wichtig ist, ist der, dass man nur mit umfassender Kenntnis der Unternehmensabläufe übergreifende Probleme erkennen und neue Impulse der Optimierung von der Sachbearbeiterebene aus geben kann. Dahin müssen wir meiner Meinung nach kommen. Die Optimierung soll nicht nur von außen, von Beratern eingeführt werden, sie sollte maßgeblich von denen kommen, die das Frontgeschäft betreiben. Für solche Impulse bedarf es der allround ausgebildeten Fachkräfte, die über ihren unmittelbaren Tätigkeitsbereich hinaus das gesamte Umfeld fachlich kennen und beherrschen oder zumindest wissen, wie die Bezüge sind.

Mein klares Bekenntnis ist, dass die besten Führungskräfte diejenigen sind, die auch durch die Schule der Sachbearbeiter gegangen sind. Ich persönlich halte nichts von Überfliegern, die nie die Sachbearbeiterebene kennen gelernt haben und gleich in den Chefessel gestiegen sind. Ich glaube, dass diejenigen, die zumindest einen Teil ihrer beruflichen Tätigkeit auf der Sachbearbeiterebene verbracht haben, die besseren Führungskräfte sind.

*Die Optimierung soll nicht nur von außen, von Beratern eingeführt werden, sie sollte maßgeblich von denen kommen, die das Frontgeschäft betreiben.*

#### **Gibt es bestimmte Handlungsfelder die besonders schwierig zu bearbeiten sind?**

Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS: Ein typisches Beispiel für ein neu entdecktes Handlungsfeld ist das Thema Marketing. Wir haben uns in der Wohnungswirtschaft weg bewegt von der „Vergabe“ von Wohnungen in eine völlig neue Situation, dass in den meisten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen klassisches, echtes Marketing für das Produkt Wohnen getrieben werden muss. Auf diesem Handlungsfeld gibt es in vielen Unternehmen bisher noch zu wenig Erfahrung, zu wenig Fachkenntnis und zu wenig Innovation.

Das zweite Handlungsfeld, von dem ich glaube, dass es schwierig zu bearbeiten ist, ist das Thema innere Organisation des Betriebes von Wohnungsunternehmen. Auch hier gilt es wegzukommen von der Einführung neuer Vorgehensweisen, neuer Strukturen, die von außen, von Beratern ins Unternehmen gebracht werden, und hin zu einer inneren Innovation, die aus der intimen Kenntnis des eigenen Unternehmens zu Verbesserungen führt. Zu beiden Themen kann gesagt werden, dass die Marktsituation in der Vergangenheit kein anderes Handeln erforderlich gemacht hat, die Realität heute aber anders aussieht. Jetzt ist man in der Wohnungswirtschaft zu neuen Handlungsweisen gezwungen.

*Jetzt ist man in der Wohnungswirtschaft zu neuen Handlungsweisen gezwungen.*

#### **Wird Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft als Teil der Unternehmensstrategie gesehen?**

Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS: Leider noch viel zu wenig. Häufig hat die Frage der integrierten Einbindung der Personalentwicklung in die Unternehmensstrategie mit der Unternehmensgröße zu tun. Das kann man daran ablesen, wenn man sich anschaut wie viel Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland eine eigene Personalabteilung haben, die ihre Aufgabe nicht nur darin hat, Gehaltsabrechnungen zu machen, sondern die eine klassische Rolle als Personalabteilung spielt. Da gibt es noch sehr viel Entwicklungsarbeit für die Zukunft.

**Vielen Dank für das Gespräch, Herr Prof. Bach.  
Claudia Günther**

Um - Frage

## Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages

„Mehr Rechte für Vermieter“. Die Koalition plant den Klimaschutz im Mietrecht zu verankern, die EnEV 2012 zurückzustellen und eine dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der Zinsschranke auf drei Mio. Euro. Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages kommentiert Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft.



„Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und FDP enthält einige gute Nachrichten für Immobilieneigentümer und Investoren“, kommentierte Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft. „Insbesondere im Bereich Klimaschutz wurden wesentliche Forderungen der Immobilienwirtschaft berücksichtigt. So soll es eine weitere Verschärfung der EnEV vorerst nicht geben. Zunächst wird die EnEV 2009 evaluiert. Wir begrüßen zudem, dass die mietrechtlichen Hürden bei energetischen Maßnahmen beseitigt werden sollen.“ Ebenso bewertete Rasch die geplanten Verbesserungen bei der Erbschaftsteuerreform sowie die dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der

Zinsschranke auf drei Millionen Euro als positiv.

„Enttäuschend sind die Beschlüsse zur Neubaugentwicklung“, betonte der BFW-Präsident. „Hier ist eine Chance verpasst worden. Die Fachleute sind sich einig, dass mit der Wiedereinführung einer degressiven AfA die Konjunktur schnell und kurzfristig hätte stimuliert werden und der Bedarf an zusätzlichen 400.000 neuen Wohnungen hätte gedeckt werden können. Gerade mit Blick auf bezahlbaren Wohnraum für Familien und ältere Menschen wäre dies ein wichtiges Signal gewesen.“

Auch bei dem Thema Wohneigentum sieht der BFW im Verlauf der Legislaturperiode Nachbesserungsbedarf: „Zwar bekennt sich die Koalition zur Bedeutung von Wohneigentum, viele diskutierte Forderungen sind aber im Verlauf der Verhandlungen auf der Strecke geblieben“, so Rasch.

Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Foto BfW

*Enttäuschend sind die Beschlüsse zur Neubaugentwicklung*

# Die zwölf wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse des Koalitionsvertrages im Überblick

## **Mietrecht**

Der Koalitionsvertrag sieht die Beseitigung aller mietrechtlichen Hürden bei energetischen Maßnahmen, Contracting, Bekämpfung von Mietnomaden sowie den Wegfall asymmetrischer Kündigungsfristen vor.

Auch die Option, bei Mietnomaden konsequenter vorgehen zu können, hält Rasch für wichtig: „Zwar machen so genannte Mietnomaden in Deutschland nur einen kleinen Prozentsatz aus, trotzdem sind die Folgen für betroffene Vermieter katastrophal: Mietausfälle, Anwalts-, Gerichts- und Zwangsvollstreckungskosten fordern ihren Tribut und summieren sich schnell auf rund 25.000 Euro pro Fall“, sagte der BFW-Präsident.

*Summieren sich schnell auf rund 25.000 Euro pro Fall*

## **EnEV 2012**

Eine weitere Verschärfung der EnEV wird es vorerst nicht geben. Die EnEV 2009 wird zunächst evaluiert.

## **Erbschaftsteuerrecht**

Das Erbschaftsteuergesetz wird nachgebessert und gegebenenfalls modifiziert. Der Verband wird am 17. November ein zweites Gutachten des Steuerrechtlers Professor Dr. Joachim Lang vorlegen, dass sich insbesondere mit dem Thema Erbschaftsteuer und Gewerbeimmobilien befasst.

## **Zinsschranke/krisenverschärfende steuerrechtliche Maßnahmen**

Bei der Zinsschranke und weiteren krisenverschärfenden Maßnahmen wird deutlich nachgebessert. „Die dauerhafte Anhebung der Freigrenze bei der Zinsschranke auf drei Millionen Euro entlastet den inländischen Mittelstand deutlich“, begrüßte BFW-Präsident Rasch.

## **Unternehmensfinanzierung und KfW-Förderprogramme**

Die Unternehmensfinanzierung auch über KfW-Programme, insbesondere über das KfW-Sonderprogramm 2009, soll verbessert werden. Daneben sollen die KfW-Programme optimiert und vereinfacht werden. „Wir hoffen hier, dass wir mit unserem Vorschlag, bei Bedarf im Energiebereich nicht nur die Sanierung, sondern auch den Ersatzneubau zu fördern, Gehör finden. Zudem wäre eine engere Verzahnung der Programme zur energetischen und zur altersgerechten Sanierung sinnvoll“, erläuterte Rasch.

*Zudem wäre eine engere Verzahnung der Programme zur energetischen und zur altersgerechten Sanierung sinnvoll*

## **Denkmal-AfA**

Die Denkmal-AfA bleibt im bisherigen Umfang erhalten.

## **Stadtumbau Ost**

Künftig soll sich der Stadtumbau auf die Aufwertung der Innenstädte und Sanierung der Altbausubstanz konzentrieren. „Stadtumbau darf nicht gleich Abriss heißen. Der Abriss am Stadtrand war ein wichtiger Zwischenschritt. Der Rückbau der Neubaugebiete hat jedoch nicht zur Stärkung der Innenstadt beigetragen, sondern trotz schrumpfender Märkte Stadtrandsiedlungen stabilisiert und letztlich der Innenstadt geschadet“, betonte BFW-Präsident Rasch.

*Stadtumbau darf nicht gleich Abriss heißen*

## **Altersgerechtes Wohnen**

Die Bundesregierung will altersgerechtes Wohnen weiterentwickeln und ausbauen. Die finanzielle Aufstockung und Weiterentwicklung der KfW-Programme wird allerdings sehr vage gehalten.

### **Eigentumsförderung**

Das Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester) wird vereinfacht. Ansätze wie der bayerische Vorschlag eines Baukindergeldes wurden im Koalitionsvertrag nicht berücksichtigt. Die BFW-Forderungen wurden damit teilweise erfüllt.

### **Mietwohnungsneubau**

Zwar heißt es im Koalitionsvertrag, dass „insbesondere in Ballungsräumen ... zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich“ sei, doch wurde die Forderung des BFW und der Impulse für den Wohnungsbau, die degressive AfA wieder einzuführen, nicht aufgenommen.

### **Real Estate Investment Trusts (REIT)**

Das REIT-Gesetz wird nachgebessert. Inwieweit Wohnimmobilien künftig eingebunden werden können, lässt die Textfassung offen.

### **Weitere Regelungen: Wohngeld bei Hartz IV-Empfängern**

Positiv bewertet der Verband auch das Umdenken bei den staatlichen Geldern zur Miete von Hartz IV-Empfängern. „Wir haben immer wieder das Problem, dass die Gelder für die Miete am Ende nicht dort ankommen, wo sie hin sollen – beim Vermieter. Nicht selten häufen sich dadurch unnötig Mietschulden an. Den Jobcentern waren hier bislang aufgrund des SGB II die Hände gebunden. Insofern begrüßen wir es sehr, dass es Überlegungen gibt, die Unterkunftskosten künftig direkt von den Behörden an den Vermieter zu überweisen“, so Rasch.

*Unterkunftsleistungen künftig  
direkt von den Behörden an den  
Vermieter zu überweise*

**Miriam Herke**

# Was Sie bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009, Haustechnik beachten müssen

Die erste Wärmeschutzverordnung trat im November 1977 in Kraft. Mit ihr wurden erstmals Werte zur Energieeinsparung festgeschrieben. Sie war der Versuch, auf die vorhergehende Ölkrise zu reagieren, um damit besonders den Heizenergiebedarf zu reduzieren. Abgelöst wurde die WSVO durch die erste EnEV 2002, die wiederum im Dezember 2004 von der EnEV 2004 und diese durch die EnEV 2007 im September 2007 abgelöst wurden, die bis September 2009 gültig war. Seit Oktober 2009 gilt die EnEV 2009. Neben der Energieeinsparverordnung bleiben die entsprechenden Fachnormen (DIN bzw. DIN EN) in ihren jeweils aktuellen Fassungen gültig.

## Wesentliche Änderungen

Am 18. März 2009 beschloss die Bundesregierung das „Dritte Gesetz zur Änderung des Energieeinspargesetzes“, einschließlich der Maßgaben des Bundesrates. Seine Gültigkeit wurde im Bundesgesetzblatt verkündet, wodurch es seit 1. Oktober 2009 gültig ist. Damit wird ein europäischer Standard angestrebt, gleichzeitig soll der Energieverbrauch im Gebäudebereich wesentlich gesenkt werden. Wesentliche Änderungen der EnEV 2009 gegenüber der EnEV 2007 sind, dass die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 30 Prozent gesenkt und die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle bei Neubauten um rund 15 Prozent erhöht werden. Werden bei Altbauten größere bauliche Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen, sind bei den Bauteilanforderungen durchschnittlich 30 Prozent höhere Werte einzuhalten. Oberste Geschossdecken müssen bis Ende 2011 generell eine Wärmedämmung erhalten. Für Klimaanlage, die die Raumluftfeuchte verändern, gibt es eine Pflicht zur Nachrüstung der automatischen Regelung der Be- und Entfeuchtung. Nachtstromspeicherheizungen, die über 30 Jahre alt sind, sollen in größeren Gebäuden außer Betrieb genommen und durch effiziente Heizungen ersetzt werden. Auch sind die Anforderungen an Heizanlagen und Warmwasseraufbereitung verschärft. Die geforderten Maßnahmen sollen intensiver geprüft und bei Nichteinhaltung mit Bußgeld belegt werden. Nachfolgend wird die EnEV 2009 auszugsweise vorgestellt. Bitte beachten sie, dass sie aus Platzgründen nur gekürzt und sinngemäß wiedergegeben werden kann. Den genauen Wortlaut finden sie in der amtlichen Fassung der EnEV 2009.

*Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 30 Prozent niedriger als die EnEV 2007*

### (§ 1) Anwendungsbereich der EnEV 2009

Die EnEV 2009 gilt für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und für Anlagen und Errichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden. Dazu gehört nicht der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden. Mit Ausnahme der Paragraphen 12 und 13 fallen darunter nicht Betriebsgebäude für Tiere und offene Gebäude (Lager, Abstellgebäude, usw.) sowie unterirdische Bauten; außerdem gärtnerisch genutzte Räume, Traglufthallen und Zelte, demontierbare Gebäude mit einer Nutzungsdauer von maximal zwei Jahren, Gebäude für Gottesdienste, Wohngebäude bis maximal vier Monate Nutzungsdauer, handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche, industrielle Betriebsgebäude mit weniger als 12 Grad Innentemperatur oder jährlicher Beheizung von vier bzw. Kühlung von zwei Monaten.



## **(§ 2) Begriffsbestimmungen**

Unter die neue Verordnung fallen Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen. Alle anderen Gebäude gelten demnach als Nichtwohngebäude.

*Einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen*

### **Im Sinne der Verordnung sind**

- kleine Gebäude solche mit nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Baudenkmäler nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten,
- beheizte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder durch Raumverbund beheizt werden,
- gekühlte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder im Raumverbund gekühlt werden,
- erneuerbare Energien solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermik, Wasserkraft, Windenergie und Energie aus Biomasse,
- Heizkessel die aus Kessel und Brenner bestehenden Wärmeerzeuger, deren Wärmeträger Wasser ist,
- Geräte der mit einem Brenner auszurüstende Kessel und der zur Ausrüstung eines Kessels bestimmte Brenner,
- Nennleistung die vom Hersteller festgelegte und im Dauerbetrieb unter Beachtung des vom Hersteller angegebenen Wirkungsgrades als einhaltbar garantierte größte Wärme- und Kälteleistung in Kilowatt,
- Niedertemperatur-Heizkessel solche, die kontinuierlich mit einer Eintrittstemperatur von 35 bis 40 Grad Celsius betrieben werden können und in denen es unter bestimmten Umständen zur Kondensation des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes kommen kann,
- Brennwertkessel solche, die für die Kondensation eines Großteils des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes konstruiert sind,
- elektrische Speicherheizsysteme mit vom Energielieferanten unterbrechbarem Strombezug, die nur in den Zeiten außerhalb des unterbrochenen Betriebes durch eine Widerstandsheizung Wärme in einem geeigneten Speichermedium speichern (Nachstromspeicher),
- Wohnflächen die nach der Wohnflächenverordnung oder auf Basis anderer Rechtsvorschriften oder anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen ermittelte Flächen,
- Nutzflächen solche, die nach anerkannten Regeln der Technik beheizt oder gekühlt werden,
- Gebäudenutzflächen die nach Anlage 1 Nummer 1.3.3 (EnEV 2009) berechneten Flächen,
- Nettogrundflächen solche, die nach den anerkannten Regeln der Technik beheizt oder gekühlt werden.

## **(§ 3) Anforderungen an Wohngebäude**

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 (EnEV 2009) angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreitet. Auch dürfen die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertagende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes nach Anlage 1 Tabelle 2 (EnEV 2009) nicht überschritten werden.

Für das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach einem der in Anlage 1 Nummer 2 (EnEV 2009) genannten Verfahren zu berechnen. Das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude sind mit

demselben Verfahren zu berechnen. Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 (EnEV 2009) eingehalten werden.

#### **(§ 6) Dichtigkeit, Mindestluftwechsel**

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik (es wird kein Hinweis gemacht, wie das handwerklich zu erfolgen hat!) abgedichtet ist. Die Fugendurchlässigkeit außen liegender Fenster, Fenstertüren und Dachflächenfenster muss den Anforderungen nach Anlage 4 Nummer 1 (EnEV 2009) genügen. Wird die Dichtigkeit nach den Sätzen 1 und 2 (EnEV 2009) überprüft, kann der Nachweis der Luftdichtigkeit bei der nach § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 3 (EnEV 2009) erforderlichen Berechnung berücksichtigt werden, wenn die Anforderungen nach Anlage 4 Nummer 1 (EnEV 2009) eingehalten sind. Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.

*Dauerhaft luftundurchlässig  
entsprechend den anerkannten  
Regeln der Technik*

#### **(§ 7) Mindestwärmeschutz, Wärmebrücken**

Bei zu errichtenden Gebäuden sind Bauteile, die gegen die Außenluft, das Erdreich oder Gebäudeteile mit wesentlich niedrigeren Innentemperaturen abgrenzen, so auszuführen, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Ist bei zu errichtenden Gebäuden die Nachbarbebauung bei aneinandergereihter Bebauung nicht gesichert, müssen die Gebäudetrennwände den Mindestwärmeschutz nach Satz 1 einhalten. Neubauten sind so auszuführen, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahres-Heizenergiebedarf nach den anerkannten Regeln der Technik und den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird.

*Einfluss konstruktiver Wärme-  
brücken auf den Jahres-Heizener-  
giebedarf so gering wie  
möglich halten*

#### **(§ 9) Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden**

Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nummer 1 bis 6 (EnEV 2009) bei beheizten oder gekühlten Räumen von Gebäuden sind so auszuführen, dass die in Anlage 3 (EnEV 2009) festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden.

Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn

- geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 (EnEV 2009) und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust nach Anlage 1 Tabelle 2 (EnEV 2009),
- geänderte Nichtwohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 2 Tabelle 2 (EnEV 2009)
- um nicht mehr als 40 vom Hundert (40 %) überschreiten.

In Fällen des Absatzes 1 Satz 2 sind die in § 3 Absatz 3 sowie in § 4 Absatz 3 angegebenen Berechnungsverfahren nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 und des § 5 entsprechend anzuwenden. Soweit

- Angaben zu geometrischen Abmessungen von Gebäuden fehlen, können diese durch vereinfachtes Aufmaß ermittelt werden,
- Energetische Kennwerte für bestehende Bauteile und Anlagenkomponenten nicht vorliegen, können gesicherte Erfahrungswerte für Bauteile und Anlagenkomponenten vergleichbarer Altersklassen verwendet werden;

Hierbei können anerkannte Regeln der Technik verwendet werden; die Einhaltung solcher Regeln wird vermutet, soweit Vereinfachungen für die Datenaufnahme und die Ermittlung der energetischen Eigenschaften sowie gesicherte Erfahrungswerte verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind. Bei Anwendung der Verfahren nach § 3 Absatz 3 sind Randbedingungen und maßgaben nach Anlage 3 Nummer 8 zu beachten.

#### **(§ 10) Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden**

Eine wesentliche Änderung wurde bei der Nachrüstung von Anlagen und Gebäuden vorgenommen, wobei eine komplette Neuerung in § 10a gefasst ist. Die ursprünglich vorgesehen verschärfte Fassung wurde in der endgültigen Neufassung gemildert. Allerdings werden nun Gebäudeeigentümer in die Pflicht genommen, d. h. sie sind verpflichtet, die Forderungen zu kontrollieren und deren Einhaltung zu sichern. Bei Nichteinhaltung drohen hohe Geldbußen.

*Gebäudeeigentümer in die Pflicht genommen, d. h. sie sind verpflichtet, die Forderungen zu kontrollieren und deren Einhaltung zu sichern*

Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Es ist nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt ( $\leq 4$  kW) oder mehr als 400 Kilowatt ( $\geq 400$  kW) beträgt und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4 (EnEV 2009).

Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 (EnEV 2009) zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate ( $\geq 4$  Monate) und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius ( $\geq 19^\circ\text{C}$ ) beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$  nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der Geschossdecke das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt ist. Auf begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume ist der vorgenannte Absatz nach dem 31. Dezember 2011 entsprechend anzuwenden.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Sind im Falle eines Eigentümerwechsels vor dem 1. Januar 2010 noch keine zwei Jahre vergangen, genügt es, die obersten Geschossdecken beheizter Räume so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke  $0,30 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$  nicht überschreitet.

Einschränkung: Die genannten Maßnahmen sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

#### **(§ 10a) Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen**

In Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten dürfen elektrische Speicherheizsysteme nach Maßgabe des Absatzes 2 nicht mehr betrieben werden, wenn die Raumwärme in den Gebäuden ausschließlich durch elektrische Speicherheizsysteme erzeugt wird. Auf Nichtwohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, ist das ebenso anzuwenden, wenn mehr als  $500 \text{ m}^2$  Nutzfläche mit elektrischen Speicherheizsystemen

beheizt werden. Auf elektrische Speicherheizsysteme mit nicht mehr als 20 Watt Heizleistung pro Quadratmeter Nutzfläche einer Wohnungs-, Betriebs- oder sonstigen Nutzungseinheit sind die Sätze 1 und 2 nicht anzuwenden.

Vor dem 1. Januar 1990 eingebaute elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden. Nach dem 31. Dezember 1989 eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach dem Einbau oder der Aufstellung (also bis spätestens 2029) nicht mehr betrieben werden. Wurden die elektrischen Speicherheizsysteme nach dem 31. Dezember 1989 in wesentlichen Bauteilen erneuert, dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach der Erneuerung nicht mehr betrieben werden. Werden mehrere Heizaggregate in einem Gebäude betrieben, ist bei Anwendung insgesamt auf das zweitälteste Heizaggregat abzustellen.

#### **Ausnahmen gelten,**

- wenn andere öffentlich-rechtliche Pflichten entgegenstehen,
- wenn die erforderlichen Aufwendungen für die Außerbetriebnahme und den Einbau einer neuen Heizung auch bei Inanspruchnahme möglicher Fördermittel nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können oder
- wenn für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist,
- wenn das Gebäude schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I Seite 2121) eingehalten hat oder
- wenn das Gebäude durch spätere Änderungen mindestens auf das in Buchstabe b bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

*Wenn für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist*

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 9 Absatz 2 Satz 2 (EnEV 2009) und die Datenbereitstellung durch den Eigentümer nach § 17 Absatz 5 (EnEV 2009) entsprechend angewendet werden. § 25 Absatz 1 und 2 bleibt unberührt.

#### **(§ 13) Inbetriebnahme von Heizkesseln**

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und deren Nennleistung mindestens vier Kilowatt und höchstens 400 Kilowatt beträgt, dürfen nur eingebaut oder aufgestellt werden wenn sie eine gültige CE-Kennzeichnung besitzen. Soweit Gebäude mit begrenztem Jahres-Primärenergiebedarf nach § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 ausgestattet werden, müssen diese Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sein. Heizkessel dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie gegen Wärmeverluste ausreichend gedämmt sind.

*Wenn für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist*

#### **(§ 14) Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen**

Zentralheizungen müssen mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie dem Ein- und Ausschalten elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur bzw. anderen Führungsgrößen und der Zeit ausgestattet werden. Soweit diese nicht vorhanden sind, muss der Gebäudeeigentümer diese nachrüsten.

*Umwälzpumpen der Heizkreise muß dreistufig geregelt sein*

Warmwasserheizungen müssen bei Einbau mit selbsttätig wirkender Einrichtung zur raumweisen Regulierung der Raumtemperatur ausgestattet werden. Fußbodenheizungen dürfen, wenn sie vor dem 1. Februar 2002 eingebaut wurden, abweichend mit raumweiser Anpassung ausgestattet sein. Bei Zentralheizungen mit mehr als 25 kW Nennleistung sind die Umwälzpumpen der Heizkreise so auszustatten, dass die elektrische Leistungsaufnahme dreistufig geregelt werden kann. Zirkulationspumpen müssen mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Ein- und Ausschaltung ausgestattet sein.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, Armaturen und Heiz- bzw. Warmwasserspeicher müssen grundsätzlich nach Vorgabe wärmegeämmt werden.

### **(§ 26) Verantwortliche**

Für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung (EnEV 2009) ist der Bauherr verantwortlich, soweit in der EnEV 2009 nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist. Für die Einhaltung der Vorschriften EnEV 2009 sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden (NEU: Hier werden Personen, nicht Firmen, in die Pflicht genommen).

*Personen verantwortlich*

### **(§ 26a) Private Nachweise**

Wer geschäftsmäßig an oder in bestehenden Gebäuden Arbeiten

- zur Änderung von Außenbauteilen im Sinne von § 10 Absatz 3 und 4, auch in Verbindung mit Absatz 5, oder
- zum erstmaligen Einbau oder zur Ersetzung von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugersystemen nach § 13, Verteilungseinrichtungen oder Warmwasseranlagen nach § 14 oder Klimaanlageanlagen oder sonstige Anlagen der Raumlufttechnik nach § 15 durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- und Anlageteile den Anforderungen der EnEV 2009 entsprechen (Unternehmererklärung). Mit der Unternehmererklärung wird die Erfüllung der Pflichten aus den genannten Vorschriften nachgewiesen. Die Unternehmererklärung ist von dem Eigentümer mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Der Eigentümer hat die Unternehmererklärung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

### **Zukunft**

Grundsätzlich gilt, dass die in der EnEV 2009 genannten Maßnahmen und Werte in 2012 erneut geändert und angehoben werden. Deshalb ist empfehlenswert, sich nicht nur an die neuen Werte und Forderungen zu orientieren, sondern besser mit Aufschlägen zu arbeiten. Zudem sollte immer geprüft werden, ob zur Raumheizung bzw. -kühlung nicht sofort auf erneuerbare Energien umgestiegen werden kann. Denn künftig werden Heizöl und Erdgas ein Preisniveau erreichen, dass kaum mehr bezahlbar ist. Zudem gibt die Nutzung erneuerbarer Energien jedem Hausbesitzer die Sicherheit, vom Import fossiler Energien unabhängig zu sein.

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

### **Literatur**

„Energiekosten für Gebäude senken“, H. J. Krolkiewicz, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-09352-0  
„Der Instandhaltungsplaner“, H. J. Krolkiewicz, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-08794-9

# Vorreiter der Branche: „Heimatfriede“ erhält als erstes Wohnungsunternehmen eine KfW-Förderung für das Energiesparsystem adapterm von Techem

Die Frankfurter Wohnbau-Gesellschaft „Heimatfriede“ eG hat als erstes Wohnungsunternehmen eine KfW-Förderung für den Einsatz von adapterm beantragt und erhalten. Damit hat sich Heimatfriede zum Branchenvorreiter gemacht. Mit dem Sonderförderprogramm „Energieeffizient sanieren“ übernimmt die KfW 25 Prozent der Anschaffungskosten von adapterm. Wir fragten den Vorstandsvorsitzenden Michael Blüchardt nach seinen Erfahrungen mit adapterm.



**Herr Blüchardt, technische Sachverständige der KfW haben der Förderung von adapterm in Ihrer Liegenschaft Schenckstraße zugestimmt. Fühlen Sie sich durch diese Maßnahme in Ihrer Entscheidung für adapterm bestätigt?**

Michael Blüchardt: Wir werten das natürlich auch als Bestätigung, dass wir mit unserer Entscheidung für adapterm richtig gelegen haben. Sicherlich waren wir anfangs skeptisch. Gerade im Bereich der Energieeinsparungen werden viele unterschiedliche und oft wenig nachhaltige Ideen propagiert. Diese sind das Ergebnis eines steigenden Kostendrucks, der gelegentlich kreativ, aber nicht unbedingt effizient macht. Durch Gespräche mit Mitarbeitern der Firma Techem haben wir aber Vertrauen zu der Technik

gefasst und uns nach Beratung und Abstimmung dazu entschieden, adapterm in vier Liegenschaften auszuprobieren.

**Techem garantiert seinen Kunden bei adapterm 6 Prozent Energieeinsparung. Wie sehen die Einsparergebnisse konkret in Ihren Liegenschaften aus?**

Michael Blüchardt: Zur Zeit sind wir bei einer durchschnittlichen Einsparung von 12,52 Prozent in allen Liegenschaften, in denen wir adapterm einsetzen. Die Liegenschaft mit der geringsten Einsparung liegt dabei immer noch im zweistelligen Bereich (10,94 Prozent), die Liegenschaft mit der höchsten Einsparung liegt sogar bei 13,66 Prozent.

**Waren die positiven Ergebnisse aus den bisherigen adapterm-Installationen ausschlaggebend für Ihre Entscheidung, adapterm auch in der Schenckstraße 14a einzusetzen?**

Michael Blüchardt: Die Umrüstung der Schenckstrasse 14a fiel zusammen mit dem Regeltausch der Wasserzähler in der Liegenschaft. Nach den positiven Erfahrungen in den ersten Liegenschaften haben wir nach Mitteilung der Techem, dass in der Liegenschaft Schenckstrasse 14a mit verhältnismäßig geringen Investitionen von Seiten der Genossenschaft adapterm nachgerüstet werden kann, den Auftrag zur Umrüstung erteilt. So erhielten auch die dortigen Mieter die Möglichkeit zu sparen.

**Foto Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“ eG**

*Energiesparsystem adapterm  
Das Energiesparsystem von Techem, einem internationalen Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, ermittelt auf Basis der von den Funkheizkostenverteilern übertragenen Temperaturwerte den tatsächlichen Gesamtwärmebedarf eines Gebäudes und steuert entsprechend die Heizungsanlage – ohne Komfortverlust für die Bewohner. Garantiert wird eine Einsparung von 6 Prozent. Im Durchschnitt werden 10 Prozent, aber auch deutlich höhere Energieeinsparungen erreicht.*



**Welche Möglichkeiten sollten aus Ihrer Sicht genutzt werden, um die positive Auswirkung des adapterm-Einsatzes auf die Kosten, aber durch den verminderten CO2-Ausstoß auch auf Umwelt und Klima bekannt zu machen?**

Michael Blüchardt: Die Immobilienwirtschaft ist eine konservative Branche. Doch der steigende Kostendruck, die Vorteile der garantierten Einsparung von Heizenergie und die Förderung des Systems erhöhen die Chancen für eine noch stärkere Verbreitung von adapterm. Vor allem das Gespräch mit Kollegen und die Bekanntmachung der Fördermöglichkeiten sind hier wichtig. Schön wäre es außerdem, wenn noch stärker der Aspekt des verminderten CO2-

Ausstoßes neben den Kostensenkungen in den Vordergrund rücken würde. Ist ja immerhin ein beachtlicher Beitrag, den man hier in Summe zum Klimaschutz beitragen kann.

**Glauben Sie, dass die Förderung durch die KfW in Kombination mit der Einspargarantie von Techem den Einsatz des Energiesparsystems maßgeblich vorantreiben wird? Welche Pläne haben Sie weiter mit adapterm?**

Michael Blüchardt: Aufgrund der Förderung durch die KfW und der weiteren Verbreitung der technischen Lösung adapterm denke ich, dass viele Eigentümer, Verwalter und Gesellschaften das Potenzial der Investition ebenso bewerten werden wie wir. Zwar lassen sich weder das Energie- noch das Kostenproblem abschließend mit adapterm lösen. Trotzdem ist jeder Prozentpunkt, den der Heizenergiebedarf gesenkt werden kann, eine Verbesserung der Situation für den Mieter und den Eigentümer. In Zeiten steigender und vor allem stark schwankender Energiepreise nimmt der Druck auf die Vermieter zu, hier Lösungen anzubieten, die für den Mieter real geringere Kosten bedeuten. Die Förderung der KfW und die Garantie von Techem begünstigen eine Entscheidung für adapterm. Der Vorstand unserer Genossenschaft hat beschlossen, adapterm in allen geeigneten Liegenschaften nachzurüsten. Zur Zeit laufen hier die Gespräche mit Techem, die uns bei der Umsetzung und dem Zeitplan der Maßnahme unterstützt.

**Herr Blüchardt, wir danken Ihnen für das Gespräch.**

**Gerd Warda**

Frankfurt, Schenckstrasse.  
Mit adapterm können jetzt auch in diesen Wohnungen die Mitglieder der Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“ eG Heizkosten sparen.  
Foto Wohnbau-Genossenschaft „Heimatfriede“ eG

## Kosten sparen und dabei Gäste gewinnen: Solarthermie auf der Insel Rügen

Tradition und Moderne verbinden prachtvolle Bäderarchitektur mit innovativen Solarthermieanlagen. Fast zwei Drittel der Gesamtenergie für die Ferienwohnungen Fortuna im Ostseebad Sellin werden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das spart Kosten und überzeugt die Gäste.



Feriengäste der Rügauer Perle „Fortuna“ haben dank maximaler Ausnutzung der Solarenergie warmes Wasser und warme Ferienwohnungen. Foto IMPOSOLAR

Wer in Deutschland ganz besonders viel Sonne abbekommen möchte, fährt in den Nordosten auf eine der Ostseeinseln. In den Sonnenscheinbilanzen der Wetterdienste liegen insbesondere die Inseln Hiddensee und Rügen regelmäßig vorne. Während sich bei wechselhaftem Wetter auf dem Festland starke Wolken bilden, bleibt es auf den Inseln meist weniger bewölkt und sonnig – und das vor allem im Sommer. An manchen Tagen verwöhnt die Sonne die Gäste 16 Stunden lang. Etwa 1800 Sonnenstunden pro Jahr kommen so auf Rügen zusammen. Zum Vergleich: Der Mittelwert der Sonnenscheindauer in Deutschland liegt bei etwa 1550 Stunden. Von den vielen Sonnenscheinstunden auf Rügen profitieren nicht nur die Gäste, sondern auch die Hoteliers und Besitzer von Pensionen und Ferienwohnungen. Wer die Wärme der Sonne einfängt und die Energie clever nutzt, spart nicht nur Geld, sondern signalisiert seinen Gästen auch Umweltbewusstsein und Engagement für die Region. Gerade in den Ostseebädern mit ihren prachtvollen Bauten im Bäderarchitekturstil ergeben sich viele reizvolle Möglichkeiten, die stilvoll verspielten Villen mit modernsten Energie-Technologien auszustatten. Auf Rügen werden die im Baustil der Jahrhundertwende errichteten Häuser mit großen Rundbögen, Rechteckfenstern, Dreiecksgiebeln und mitunter kleinen Türmchen auch „Weiße Perlen“ genannt. Die Ferienwohnungen Fortuna im Ostseebad Sellin auf Rügen ist eine solche Perle. Fortuna wurde 1997 liebevoll renoviert und um ein Gebäude erweitert. Nun stehen insgesamt zehn komfortabel eingerichtete Ferienwohnungen für jeweils bis zu vier Personen zur Vermietung.

### Mit innovativer Technologie die Gesamtenergiekosten um über ein Drittel senken

Als Andreas Gohs, Besitzer der Fortuna Ferienwohnungen, vor knapp drei Jahren eine weitere Modernisierung anging, gehörte für ihn auch gleich ein zukunftssicheres Gebäudeenergiekonzept dazu. „Wir achteten von Anfang an auf den Einsatz von erneuerbaren Energien“, sagt Andreas Gohs stolz. Gohs hat allen Grund dazu, zwei Jahre später kann er

*Wir achteten von Anfang an auf den Einsatz von erneuerbaren Energien*



eine Reduzierung der Gesamtenergiekosten von mehr als einem Drittel vermeiden. Um das zu erreichen, setzte Gohs auf das international tätige Unternehmen IMMOSOLAR. Schließlich bestand die Herausforderung für das Fortuna in der Symbiose aus weiterhin unverfälschtem Baustil mit einer ausgefeilten Technik, die reibungslos in das bestehende System eingefügt werden sollte. IMMOSOLAR aus Langen brachte die nötigen Erfahrungen und Technologien mit, um ein solches Projekt zu bewältigen.

Vor der Renovierung wurden die beiden Gebäude lediglich über einen zentralen Gasbrenner versorgt. Um Energie und letztendlich Kosten einzusparen, installierte IMMOSOLAR eine thermische Solaranlage mit einer 40 m<sup>2</sup> großen Kollektorfläche zur Brauchwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung. Damit die Gäste möglichst immer solarthermisch erwärmtes heißes Wasser zum Duschen und Waschen haben, wurde der 400-Liter-Warmwasserspeicher der vorhandenen Anlage um einen Einschubwärmetauscher ergänzt. Zusätzlich sorgen zwei Kombispeicher dafür, dass das von der Sonne erhitzte Wasser möglichst niemals ausgeht; an warmen Tagen wird nicht nur der bestehende Warmwasserspeicher, sondern auch die beiden Kombispeicher erhitzt. Die beiden Speicher IMMOSOLAR IKW 2 mit einem Fassungsvermögen von je 1050 Litern beinhalten zwei Glattrohrwärmetauscher, die zusammen eine große Übertragungsfläche für die Solarenergie ergeben. Ein weiterer Wärmetauscher aus Edelstahl wärmt das Trinkwasser vor, die weitere Erwärmung erledigt dann der Brauchwasserspeicher.



bu enum tolle fortuna 4  
Etwa 1800 Sonnenstunden  
pro Jahr kommen auf Rügen  
zusammen, da lohnt sich schon  
eine thermische Solaranlage.  
Foto IMMOSOLAR

Damit das System so effizient und so zuverlässig wie möglich läuft, sorgt der IMMOSOLAR Energy Controller DN 32 für eine intelligente solare Beladung der Speicher. So lassen sich die Speicher nacheinander oder gleichzeitig in drei Temperaturebenen beladen. In der ersten Ebene wird immer der Brauchwasserspeicher als erstes erwärmt. Die zweite Ebene versorgt den ersten Pufferspeicher, die dritte Ebene den zweiten Pufferspeicher. Die schichtweise Beladung gewährleistet eine maximale Energieentnahme.

## Die intelligente Steuerung erhöht die Energieeffizienz und die Zufriedenheit der Gäste

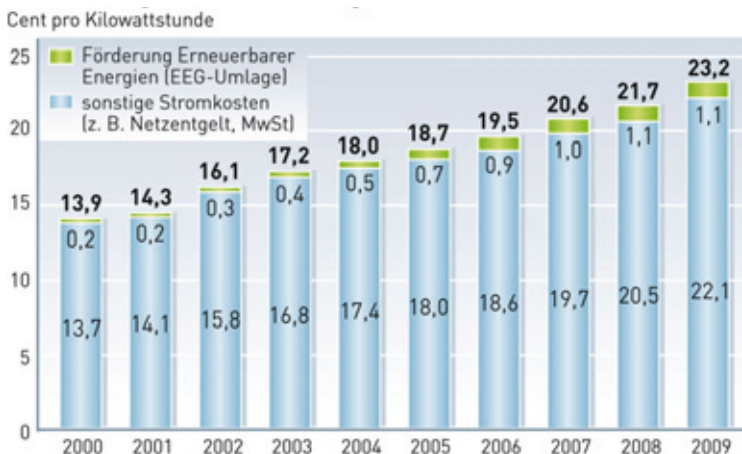
Wie wichtig die intelligente Steuerung für das Gesamtsystem ist, zeigt sich auch im Frühling und Herbst. Dann scheint auf Rügen tagsüber die Sonne lange, während es abends und nachts mitunter empfindlich kühl wird. Die Gäste wollen in einer wohlig warmen Wohnung sitzen und schalten die Heizung ein. IMMOSOLAR legte das System für die Ferienwohnungen Fortuna so aus, dass die solarthermische Energie auch für die Heizungsunterstützung genutzt werden kann: Eingebaute Fühler messen die aktuelle Rücklauftemperatur aus dem Heizsystem und vergleichen diese mit der Temperatur des Pufferspeichers. Übertrifft die Temperatur des Pufferspeichers die Heizrücklauftemperatur, so schaltet ein Dreiwegeventil den Rücklauf über die Pufferspeicher. Das energiesparende Ergebnis: Die Temperatur des Heizungswassers wird solarthermisch angehoben, das Brennwertgerät wird entlastet. „Im besten Falle merken die Gäste keinen Unterschied“, freut sich Gohs, „aber wir spüren den Unterschied in unseren signifikant reduzierten Energiekosten.“ Als nächstes plant Gohs die Erweiterung der Anlage um eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von IMMOSOLAR, die weitere enorme Einsparungen am Gasverbrauch bringen wird. Bei einer bisherigen solaren Deckung von 63 Prozent und einer Energieeinsparung von 1685 m<sup>3</sup> Gas spart der Besitzer der Ferienwohnungen Fortuna schon jetzt nicht nur Kosten, sondern trägt auch zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. Mit jährlich eingesparten 3200 kg CO<sub>2</sub> sieht Gohs auch hier neues Potenzial, um Gäste zu gewinnen: „Unsere Gäste fühlen sich wohl hier – nicht nur, weil auf Rügen die Sonne so viel scheint, sondern weil wir auch etwas für die Umwelt tun“.

**red.**

# Die Strompreisentwicklung zeigt, dass Erneuerbare Energien keine Kostentreiber sind

Die vier Übertragungsnetzbetreiber haben die prognostizierte EEG-Umlage für das Jahr 2010 veröffentlicht, die zum ersten Mal nach der neuen Ausgleichsmechanismusverordnung ermittelt wurde. Danach zahlen Verbraucher pro Kilowattstunde künftig zwei Cent für die Vergütung des Stroms aus Erneuerbaren Energien statt wie bisher geschätzt ca. 1,2 Cent. Gründe für die deutlich höhere Umlage im kommenden Jahr sind der Einbruch des Börsenpreises für Strom aufgrund der Wirtschaftskrise, veränderte Berechnungsmethoden nach der neuen Verordnung und ein schnelleres Wachstum der Erneuerbaren Energien.

Der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) weist die Schlussfolgerung, die Erneuerbaren Energien trieben den Strompreis in die Höhe, als falsch zurück. Während die durchschnittlichen Haushaltsstrompreise in den letzten zehn Jahren um 9,3 auf 23,2 Cent pro Kilowattstunde (kWh) gestiegen seien, habe sich der Anteil der EEG-Umlage im gleichen Zeitraum lediglich von 0,2 auf 1,1 Cent pro kWh erhöht (siehe Grafik). „Das zeigt, der eigentliche Preistreiber ist die Stromproduktion aus fossilen Brennstoffen“, sagt Björn Klusmann, BEE-Geschäftsführer. Trotz zuletzt gesunkener Börsenpreise seien die Strompreise für Haushaltskunden bisher nicht zurückgegangen. Die Versorger hätten höhere Gewinne eingestrichen, statt die Entlastungen an die Verbraucher weiterzugeben. Grundlage für die neue Prognose der EEG-Umlage sind die Strombörsenpreise von 2009, die wegen der Wirtschaftskrise deutlich niedriger lagen als in der Vergangenheit. „Zieht mit der erwarteten wirtschaftlichen Erholung der Strompreis wieder an, verkleinert sich die Differenz zwischen dem Börsenpreis und der Vergütung für Erneuerbaren Strom und damit auch die jetzt sehr hoch angesetzte Umlage“, erläutert Klusmann. Fast die Hälfte der prognostizierten Umlageerhöhung beruhe auf diesem Effekt. Aus dem schnelleren Ausbau der Erneuerbaren Energien im Stromsektor resultiere nur etwa ein Drittel der Umlageerhöhung. Klusmann: „Das zusätzliche Geld für den Ausbau der Erneuerbaren Energien ist gut angelegt. Denn die Rohstoffpreise und damit die Kosten für konventionelle Stromerzeugung steigen in absehbarer Zeit wieder an. Erneuerbare Energien liefern deshalb schon bald günstigeren Strom als konventionelle Quellen. Außerdem wird die EEG-Umlage trotz des weiteren, rasanten Ausbaus der Erneuerbaren Energien bereits ab 2015 zurückgehen.“



Entwicklung der Haushaltsstrompreise 2000 - 2009, die Förderung Erneuerbarer Energien ist kein Preistreiber. Quelle: BDEW; Stand: 4/2009 [www.unendlich-viel-energie.de](http://www.unendlich-viel-energie.de) Grafik: bee ev

Daniel Kluge

E-Mail [daniel.kluge@bee-ev.de](mailto:daniel.kluge@bee-ev.de)

## 2008: Drei Milliarden Euro Steuereinnahmen aus Solarindustrie – eine Milliarde mehr als die Solarförderung

Deutschlands Solarbranche ist in den letzten Jahren rasant gewachsen. Davon profitiert nicht nur das Klima, sondern auch der Staat. Nach Angaben des Bundesverbandes Solarwirtschaft e.V. (BSW-Solar) erzielte Deutschland allein 2008 Steuereinnahmen in Höhe von knapp drei Milliarden Euro aus der direkten und indirekten Besteuerung deutscher Solarstromunternehmen und ihrer rund 50.000 Beschäftigten. Die im selben Jahr über das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gewährten Anschubinvestitionen beliefen sich auf rund zwei Milliarden Euro.



Kaum bemerkt. Auch der imposante Berliner Hauptbahnhof ist ein „Solarkraftwerk“.  
Foto Johannes Warda

Deutschlands Solarwirtschaft setzt sich damit gegen die Vorwürfe aus der konventionellen Energiewirtschaft und ihr nahe stehender Wirtschaftsinstitute und Politiker zur Wehr, die Markteinführung der Solarstromtechnologie (Photovoltaik) sei zu teuer und die Förderung müsse deshalb schneller reduziert werden.

Zu den Steuereinnahmen kommen weitere volkswirtschaftliche Effekte, die nach Einschätzung der Solarindustrie von Kritikern oft unberücksichtigt bleiben. So summiert sich nach Berechnungen des Ingenieurbüros für neue Energien der volkswirtschaftliche Nutzen durch vermiedene Importe von Gas, Kohle und Uran bis 2030 auf über 100 Milliarden Euro. Hinzu kommen in diesem Zeitraum vermiedene Klimaschadenskosten von rund 35 Milliarden Euro.

**BSW-Solar Geschäftsführer Carsten Körnig:** „Solarstrom ist in absehbarer Zeit wettbewerbsfähig – seine Förderung eine zeitlich befristete Anschubfinanzierung, der ein

weitaus größerer volkswirtschaftlicher Nutzen gegenübersteht. Solarenergie zahlt sich für Verbraucher, Staat und Wirtschaft gleichermaßen aus.“ Körnig verweist zudem auf die massiven Anstrengungen der Solarindustrie und Solarforschung zur Kostenreduktion: „Die Preise für Solarstromanlagen konnten durch massive Investitionen der Branche in Technologieentwicklung und Produktionsausbau seit 2000 mehr als halbiert werden. Um die Effizienz weiter zu erhöhen, werden Solarunternehmen in den kommenden vier Jahren mehr als zehn Milliarden Euro in den weiteren Aufbau der Industrie in Deutschland investieren.“

*Die Preise für Solarstromanlagen seit 2000 mehr als halbiert*

Voraussetzung dafür seien jedoch verlässliche politische Rahmenbedingungen und die Vermeidung einer zu schnellen Absenkung der Solarförderung. Bereits jetzt sinken die staatlich garantierten Fördertarife für Solarstrom jährlich um acht bis zehn Prozent. Weitere Spielräume für eine schnellere Absenkung der Förderung müssten mit größtem Augenmaß ausgelotet werden, um die Technologieentwicklung nicht abzuwürgen, keine Investitionsbremse zu erzeugen oder zu Lasten der Produktqualität zu gehen, so der Appell des Verbandes an die Politik.

In spätestens fünf Jahren wird Solarstrom vom eigenen Dach nach Einschätzung von Energieexperten günstiger sein als der zu stetig steigenden Kosten erzeugte konventionelle Haushaltsstrom aus der Steckdose. Somit sei absehbar, dass die Förderkosten für den weiteren Ausbau von Solarstrom ab Mitte des kommenden Jahrzehnts schnell absinken werden und Solarenergie bald wirtschaftlicher ist als fossile Energieträger. Die Umlage der EEG-Solarstromförderung (Differenzkosten bzw. Mehrkosten gegenüber konventionellem Börsenstrom) auf den Strompreis betrug im Jahr 2008 rund 0,5 ct je Kilowattstunde (kWh) und wird ihr Maximum im Jahr 2014 mit rund 0,9 ct/kWh erreichen – das sind 2,5 Prozent des zu erwartenden Haushaltsstromtarifs. Zum Vergleich: Aktuell beträgt allein der Stand-by-Verlust bei Haushaltsgeräten rund elf Prozent des Stromverbrauchs in Privathaushalten.

*Aktuell beträgt allein der Stand-by-Verlust bei Haushaltsgeräten rund elf Prozent des Stromverbrauchs in Privathaushalten.*

**red.**

## Buch: Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt.

Bestandsentwicklung – für dieses weite Feld der Stadtentwicklung wählt das vorliegende Buch einen thematischen Ausschnitt, die Stadt wird vor allem als Wohnstandort betrachtet. Die Autorinnen und Autoren aus Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung geben einen umfassenden Einblick in die aktuelle, durchaus auch widersprüchlich geführte Diskussion, wie sich die Wohnen entwickeln könnte oder sollte. Verlag Dorothea Rohn, 38,00 Euro

Dass dieser Ausschnitt immer noch ein weites Feld ist, zeigt auch die stattliche Liste der Autorinnen und Autoren: Uwe Altrock, Andrea Berndgen-Kaiser, Matthias Bernt, Hasso Brühl, Jens S. Dangschat, Andrea Dittrich-Wesbuer, Jan Fasselt, Vera Finkenbusch, Ivonne Fischer-Krapohl, Runrid Fox-Kämper, Lutz Freitag, Sieghart Gärtling, Marc Gottwald, Anne Haars, Klaus Habermann-Nieße, Hartmut Häußermann, Andrea Heinemann, Tina Hörmann, Frank Jost, Brigitte Karhoff, Wolfgang Kiehle, Marion Klemme, Michael Kloos, Stefan Kreuzt, Ulrich Kriese, Thomas Krüger, Bernd Kusserow, Anja Leger, Franz Meiers, Philipp Misselwitz, Nicola Müller, Volker Nordalm, Frank Osterhage, Philipp Oswald, Klaus Overmeyer, Frank Pflüger, Benjamin Poddig, Hanno Rauterberg, Gerd Reinhardt, Robert Sander, Bertram Schiffers, Gisela Schmitt, Paul Schnabel, Guido Schwarzendahl, Klaus Selle, Angelika Simbriger, Guido Spars, Annette Spellerberg, Reiner Staubach, Hermann Sträb, Heidi Sutter-Schurr, Christiane Thalgott, Christian Ude, Brigit Wehrli-Schindler, Klaus Wermker, Karin Wiest, Katrin Wilbert, Stephan Willinger, Harald Wölter und Ralf Zimmer-Hegmann haben

Beiträge aus Politik, kommunalen Verwaltungen, Unternehmen und Büros, aus Wohnungswirtschaft, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, aus Raum- und Stadtplanung, Architektur und Städtebau beigesteuert.

Die Beiträge erörtern, wie Wohnungsbestände und Wohnquartiere unter veränderten Rahmenbedingungen und sich wandelnder Nachfrage entwickelt werden könnten bzw. aus der Sicht der Herausgeber und Autoren entwickelt werden sollten.



*Gisela Schmitt, Klaus Selle (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. 704 Seiten, mit Illustrationen und grafischen Darstellungen, Hardcover, 14,5 x 21,5 cm. Verlag Dorothea Rohn, Detmold 2008. ISBN 978-3-939486-26-8, 38,00 Euro.*

*Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.*

# WGW Hamburg: Neues Verwaltungsgebäude vom Naturschutzbund für „Vogelschutzgerechtes Bauen“ ausgezeichnet

Amsel, Drossel, Fink und Star – all diese Vögel sind gefährdet. Durch den so genannten Vogelschlag sterben täglich europaweit mehr als 240.000 Vögel. Tödliche Fallen sind unter anderem Glasfassaden von Bürogebäuden, Hotels oder Wintergärten. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG (WGW) entschied sich deshalb bewusst bei dem Neubau ihres Verwaltungsgebäudes für ein vollkommen neuartiges Glas, mit dem das Vogelschlagrisiko um 75 Prozent sinkt. Dafür zeichnete der Naturschutzbund (NABU) die Baugenossenschaft für „Vogelschutzgerechtes Bauen“ aus.



Im Dezember wird der neue Ergänzungsbau der Geschäftsstelle der Hamburger WGW bezugsfertig. Gerade rechtzeitig zum 100-jährigen Jubiläum, das im Jahr 2010 begangen wird, entstehen im Gartenstadtweg neue Büro- und Gemeinschaftsräume, die auch von den Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden können. Mit ihrer 325 Quadratmeter großen Pfosten-Riegel-Fassade mit

*Der 2,5 Mio. teure Neubau des WGW-Verwaltungstrakts – noch als Fotomontage – wird im Dezember fertig. Dann will die Genossenschaft auch wieder Auszubildende aufnehmen.  
Fotomontage WGW*

reichlich Glas bietet die neue Geschäftsstelle Mitarbeitern und Kunden optimale Transparenz von jeder Etage des viergeschossigen Gebäudes aus. Mitarbeiter, Mitglieder, Kunden – sie alle zählen zu den Gewinnern des barrierefreien Baus. Glasflächen sind jedoch nicht ungefährlich für unsere Umwelt. Insbesondere Vögel können die durchsichtigen Scheiben nicht als Hindernis erkennen. Da normales Glas kein UV-Licht reflektiert, sehen die Tiere einen offenen Luftraum und fliegen mit großer Geschwindigkeit gegen die Fenster. Auch aufgeklebte Greifvogelsilhouetten helfen wenig. Eine besonders große Gefahr bilden Glasfronten in der Nähe von Flüssen, Waldrändern oder Gärten. Hier haben viele Vogelarten ein Zuhause gefunden. So auch in der Gartenstadt Wandsbek. Um dem Vogelsterben entgegenzuwirken entschied sich die WGW für den Einsatz von Vogelschutzglas. Der Glasveredler Arnold aus Baden-Württemberg bietet ein Spezialglas an, das Vogelschlag um 75 Prozent reduziert. In Zusammenarbeit mit dem Max-Planck-Institut für Ornithologie entwickelte die Glasfirma das speziell beschichtete Ornilux-Glas. Dieses macht ultraviolettes Licht für die Vögel sichtbar und verhindert so, dass die Tiere gegen die Scheiben schlagen. Die Firma erhielt für ihre Neuheit den Innovationspreis Architektur und Bauwesen, den Innovationspreis 2007 Technik und wurde von der Tierschutzorganisation Peta mit dem Progress Award als „Tierfreundliches Produkt“ ausgezeichnet. Das Glas unterscheidet sich in seinen Funktionen nicht von klassischem Fensterglas. Es hält Sonne, Wärme und Schall ab und kann auf Wunsch auch durchschusssicher sein. Bauleiterin Anne Morotini der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG ist von dem neuen Glas begeistert: „Die Arbeit mit dem Vogelschutzglas war auch für uns neu, aber nicht aufwändiger. Der Einsatz der

Verglasung war problemlos möglich.“ Ob Umweltstation in Regenstauf, Naturinformationszentrum im Naturschutzgebiet Karwendel, das Stadtbad Plauen oder der Bronx-Zoo in New York – das konkurrenzlose Spezialglas ist seit seiner Einführung sehr erfolgreich und seit Frühjahr 2009 in einer weiterentwickelten Generation erhältlich. Durch ein neues Beschichtungsmuster sind vorher minimal sichtbare Streifen auf den Gläsern nun gänzlich verschwunden. Aus Überzeugung setzte sich Hans-Peter Siebert, Vorstandsvorsitzender der WGW, für die Verwendung des Ornilux-Spezialglases beim Neubau der WGW-Geschäftsstelle ein – auch wenn dieses zunächst teuer erschien. „Die Investitionskosten waren zwar im Vergleich zu normalem Fensterglas etwas höher. Der Schutz der Vögel, die unserem Stadtteil vermehrt vorkommen, nisten und leben, sollte die Mehrkosten jedoch aufwiegen“, meint der Tierliebhaber. Als erstes Unternehmen Norddeutschlands nutzt die WGW das vogelfreundliche Glas und hat sich damit auch die Unterstützung des Naturschutzbundes Deutschland e.V. (NABU) gesichert.

## Seit Ihrer Gründung 1910 ist die WGW als familienfreundlich und umweltbewusst bekannt.

Aus Wandsbek kommend fühlt sich die WGW dem Charakter der Gartenstadt verpflichtet. So bietet die Baugenossenschaft ihren Mitgliedern auch in Wandsbek schönes Wohnen im grünen Umfeld der Gartenstadt mit ihren kleinen Gärten, ländlicher Architektur und der Lage zur Osterbek. Speziell Flora und Fauna sind hier besonders artenreich. Ob Grünfink, Baumläufer, Wintergoldhähnchen oder Zilpzalp – viele Vogelarten und andere Kleintiere sind in der Gartenstadt zu Hause. „Die WGW ist beispielgebend und wir freuen uns sehr über diese innovativen und umweltfreundlichen Wege, die die Genossenschaft geht“, sagt Stephan Zirpel, Geschäftsführer des NABU Hamburg, anerkennend. „Wir hoffen, dass dieses Beispiel Schule macht und viele Nachahmer findet. Darum verleihen wir diesem Gebäude heute gern die Auszeichnung „Vogelschutzgerechtes Bauen“. Mit dem Ergänzungsbau des WGW-Verwaltungsgebäudes wird nun moderne Glasarchitektur ideal mit Natur- und Vogelschutz verbunden. Ein bisher einmaliges Projekt in Hamburg und ganz Norddeutschland. Der 2,5 Mio. teure Neubau des WGW-Verwaltungstrakts im Gartenstadtweg, hervorgegangen aus einem Architektenwettbewerb, den das Architektenbüro nhm, Heitmann und Montufar aus Hamburg gewann, war notwendig geworden, weil zu wenig Bürofläche für die Mitarbeiter zur Verfügung stand. Auch wurde der Wunsch nach einem barrierefreien Zugang immer wichtiger. Durch einen rollstuhlgerechten Aufzug entsteht nun ein barrierefreier Ein- und Zugang zu allen Etagen. Darüber hinaus entstehen mehrere Besucher-WC, zum Teil behindertengerecht. Gleich 560 Quadratmeter mehr Nutzfläche, 337 Quadratmeter davon allein für neue Arbeitsräume, erfreuen demnächst Mitarbeiter und Mitglieder der WGW. „So können wir nun auch endlich wieder Auszubildende annehmen. Vorher hatten wir nicht genügend Platz“, erklärt Hans-Peter Siebert. Auch die Sicherheitsvorkehrungen im Gebäude werden durch den Neubau optimiert. So wird die Gebäudeentfluchtung etwa im Brandfall durch eine Spindeltreppe am Nordgiebel verbessert. Zudem wird ein verglastes Atrium Raum für Ausstellungen, Empfänge und andere Veranstaltungen bieten. Darüber hinaus beherbergt es zukünftig behindertengerechte Sanitärräume. Auch für das 100-jährige Jubiläum im Januar 2010 soll die neue Geschäftsstelle genutzt werden. Neben einer Reihe von Festveranstaltungen und einem großem Stadtteilfest im nächsten Juni, sind auch verschiedene Aktionen für und mit den Mitgliedern der WGW geplant. So sucht die Baugenossenschaft unter ihren Mitgliedern im kommenden Jahr auch nach dem „Schönsten Garten oder Balkon“. Doch nicht nur schöne Rosen und Hecken sollen prämiert werden, möglichst vogelgerecht sollten sie sein – genau wie das neue Verwaltungsgebäude.

**Eckhard Schönknecht**

### **Über die WGW**

*Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG wurde 1910 gegründet. Mit 5.133 Mitgliedern und einem Bestand von über 3.000 Wohnungen schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Wandsbek, Niendorf, Schnelsen und Harburg hat sich die WGW in ihrer fast 100-jährigen Geschichte zu einem erfolgreichen Unternehmen entwickelt. Ihre Mitglieder genießen ein Dauerwohnrecht und leben in preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen. Neben der Bewirtschaftung ihres Wohnungsbestandes betreibt die WGW auch eine maßvolle Neubaupolitik.*

[www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)



# Luftdichtheit von Gebäuden, Anforderungen sowie Planungs- und Ausführungsempfehlungen

Aufgrund der immer höheren Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden, entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV), deren überarbeitete Version seit dem 1. Oktober 2009 gültig ist sowie den Forderungen der DIN V 4108-7 „Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden“ wird die technische Ausführung der Luftdichtheit zunehmend wichtiger. Denn nicht nur die Gewohnheiten der Wohnungseigentümer und Mieter müssen sich anpassen, sondern auch die bisher praktizierte Raumlüftung. Künftig werden Lüftungsanlagen oder Fenster mit integrierter Raumlüftung auch in Wohngebäuden immer häufiger anzutreffen sein.



Der Dachraum wird luftdicht verpackt. Foto Rockwool

## Luftdichtheit als Qualitätsmerkmal

Energieeffizient geplante und ausgeführte Gebäude besitzen nicht nur eine sehr gute Wärmedämmung aller Außenbauteile, sondern auch eine entsprechend angepasste Luftdichtheit der Gebäudehülle. Damit soll ein unnötiger Wärmeverlust durch Fugen und Anschlussbereiche vermieden werden. Allerdings muss in Abhängigkeit von seiner Nutzung jedes Gebäude auch ausreichend gelüftet werden können. Die bei Altgebäuden häufig vorhandene Fugenlüftung durch beispielsweise undichte Fenster und Türen oder undichte Dachflächen ist dafür nicht geeignet, denn:

- an windarmen und milden Tagen reicht diese Fugenlüftung allein nicht aus,
- an windigen und kalten Tagen entsteht durch Winddruck das Gefühl des „Zuges“. Zusätzlich trocknet die Raumlufte stärker durch den starken Luftaustausch aus,
- an solchen Tagen entsteht auch durch den starken Luftaustausch ein erhöhter Heizwärmeverlust durch undichte Fugen in der Gebäudehülle,
- strömt warme Raumlufte aufgrund von Undichtheit durch die kältere Baukonstruktion nach außen, besteht die Gefahr von Feuchteanreicherung aufgrund Kondensation im Bauteil und Schimmelbildung an den kalten Bauteilflächen (Fensterglas, Fenster- und Türrahmen, Raumecken, usw.).
- Luftundichtheiten mindern auch den Schutz gegen Außenlärm sowie zwischen den Wohnungen.

Dagegen werden bei einer technisch fachgerecht ausgeführten luftdichten Bauweise die aufgezählten Nachteile weitgehendst vermieden und stellen daher auch ein Qualitätsmerkmal für das Gebäude dar.

*In Abhängigkeit von seiner Nutzung muß jedes Gebäude auch ausreichend gelüftet werden können*

## Lüftung

Zur Raumluftverbesserung und Ableitung von Feuchtigkeit, Gerüchen und CO<sub>2</sub> muss ein Luftaustausch möglich sein. Traditionell wird das in den meisten Gebäuden durch geöffnete Fenster herbeigeführt. Nachteil dieser Lüftungsart ist, dass nicht nur sich eine Person darum kümmern muss – um beispielsweise bei Starkregen die Fenster zu schließen – zudem muss bei Nichtanwesenheit das Fenster geschlossen bleiben und somit wird der Luftaustausch unterbunden. In der kalten Jahreszeit geht durch permanentes Öffnen der Fenster sehr viel teure Wärme verloren.

Dagegen haben mechanisch wirkende Lüftungsanlagen den Vorteil, dass sich mit ihnen ein permanenter Luftaustausch einstellen lässt.

*Mechanisch wirkende Lüftungsanlagen sind von Vorteil*

## Abluftanlagen



Hier führt ein Ventilator Luft aus den Räumen ab, in denen besonders viel Feuchtigkeit und Gerüche erzeugt werden: Bad, WC, Küche und Hausarbeitsraum bzw. Waschküche. Das führt in der Wohnung zu einem leichten Unterdruck. Luft von außen strömt durch so genannte Außenwanddurchlässe, die in den Fenstern oder der Außenwand fest eingebaut sind, in alle Räume einer Wohnung.

*Wichtig ist die Stoßabklebung  
Foto Dörken*

Bei dieser Nutzung ist unbedingt eine luftdichte Außenhülle notwendig, damit die Außenluft auch sicher über die Außenwanddurchlässe und nicht durch Undichtheiten nachströmen kann. So mindern undichte Stellen beispielsweise in der Diele oder den Ablufträumen die Luftzufuhr in den Wohn- und Schlafräumen.

## Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung

Bei diesen Anlagen mit Wärmerückgewinnung sorgt ein zweiter Ventilator für eine ausreichende Lüftung der Wohn- und Schlafräume. Dabei werden Zu- und Abluft in einem Wärmetauscher so aneinander vorbei geleitet, dass die Wärme aus der Abluft die kältere Zuluft erwärmt. Eine solche Wärmerückgewinnung verringert den Lüftungswärmeverlust und wärmt die Zuluft auf angenehme Temperaturen vor.

Luftundichtheiten in einer Wohnung mit solchen Anlagen bewirken den unkontrollierten Luftaustausch. Das wirkt sich energetisch besonders negativ aus, weil durch die Fugen kalte Luft, die nicht vorgewärmt ist, einströmen kann und durch die Raumheizung aufgeheizt werden muss. Deshalb bedingt die Wirtschaftlichkeit einer solchen Anlage die unbedingte Luftdichtheit der Gebäudehülle.

*Unbedingte Luftdichtheit der  
Gebäudehülle sicherstellen*

## Anforderungen

Die Grenzwerte für die Luftdurchlässigkeit bei Neubauten sind in Anlage 4 der bisherigen EnEV 2007 angegeben. Die überarbeitete und seit 1. Oktober 2009 gültige EnEV 2009 nennt dagegen keine Grenzwerte mehr, da sie nur die Änderungen gegenüber der EnEV 2007 enthält.

Nach dieser darf „der nach DIN EN 13829:2001-02 bei einer Druckdifferenz zwischen innen und außen von 50 Pa (Pascal) gemessene Volumenstrom – bezogen auf das beheizte oder gekühlte Luftvolumen – bei Gebäuden

- ohne raumlufttechnische Anlage 3,0 -1 und
- mit raumlufttechnischen Anlagen 1,5-1 nicht überschreiten.“

Die genannten Grenzwerte sind in dieser Höhe seit Juli 1998 gültig. Sie gelten sowohl für Wohn- und für Nichtwohngebäude.

Die Bezugsdifferenz von 50 Pa ist so gewählt, dass die wetterbedingte Druckdifferenz vernachlässigbar ist. Der Druck ist aber auch so klein, damit keine Schäden am Gebäude befürchtet werden müssen.

Ein Druck von 50 Pa entspricht:

- $50 \text{ N/m}^2 = 5 \text{ kp/m}^2$ ,
- dem Staudruck einer Windgeschwindigkeit von  $33 \text{ km/h} = 9 \text{ m/s}$  (Windstärke 5)
- 5 mm Wassersäule.

Strengere Grenzwerte für n50 gelten für besonders energieeffiziente Bauweisen:

- Niedrigenergiehaus mit RAL-Gütezeichen Niedrigenergiebauweise: 1,0 h-1 und
- qualitätsgeprüftes Passivhaus und Passivhaus mit RAL-Gütezeichen: 0,6 h-1.

Die Energieeinsparverordnung fordert, dass die „wärmeübertragende Umfassungsfläche einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist“. Ähnliche Anforderungen findet man auch im Teil 2 der DIN 4108.

## DIN 4108, Teil 7: Luftdichtheit von Gebäuden



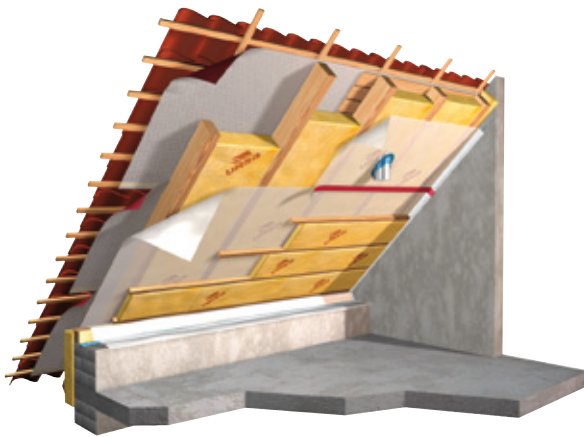
Im Januar 2009 erschien die Neuausgabe der DIN 4108 Teil 7 als Entwurf. Dieser Entwurf „Luftdichtheit von Gebäuden, Anforderungen, Planungs- und Ausführungsempfehlungen sowie Beispiele“ verweist auf die quantitativen Anforderungen der EnEV. Er empfiehlt auch bei Gebäuden mit Lüftungsanlagen eine höhere Dichtheit, eine maximale Luftwechselrate bei 50 Pa von  $n_{50} = 1,0 \text{ h}^{-1}$ . Dieser strenge Richtwert ist auch rechnerisch begründbar. Im Normenentwurf wird auch auf die besondere Problematik bezüglich

der Einhaltung der genannten Höchstwerte aufmerksam gemacht: „Selbst bei Einhaltung der genannten Grenzwerte sind lokale Fehlstellen in der Luftdichtheitsschicht möglich, die zu Feuchteschäden durch Konvektion führen können. Die Einhaltung der Grenzwerte ist somit kein hinreichender Nachweis für die sachgemäße Planung und Ausführung eines einzelnen Konstruktionsdetails, beispielsweise eines Anschlusses oder

**Der Folienstoß muss luftdicht verklebt werden, Foto Rockwool**

einer Durchdringung.“ Deshalb ist es bei der Ausführung am Objekt besonders wichtig – unabhängig von der gemessenen Luftwechselrate bei 50 Pa – fehlerhafte Anschlüsse nicht nur zu vermeiden, sondern diese auch aufzuspüren und nachzubessern. Einmal wegen der aus Undichtheiten resultierenden Zugluft im Raum, zum anderen wegen des schleichenden Verlustes an Wärmeenergie und daraus resultierenden höheren Heizkosten.

## Luftdicht bauen



Die Norm fordert für Planung und Ausführung generell: „Beim Herstellen der Luftdichtungsschicht ist auf eine sorgfältige Planung, Ausschreibung, Ausführung und Abstimmung der Arbeiten aller am Bau Beteiligten zu achten. Es ist zu beachten, dass die Luftdichtungsschicht und ihre Anschlüsse während und nach dem Einbau weder durch Witterungseinflüsse noch durch nachfolgende Arbeiten beschädigt werden.“

Planer und Bauleiter stehen damit in der Pflicht, eine sorgfältige Koordination der Gewerke zu überwachen und deren fachgerechte Ausführung kontrollieren. Grundsätzlich stehen sie damit in voller Verantwortung zu den Bauherren. Eine besondere Problematik liegt in der am Bau üblichen Ausführung der Gewerke Trink- und Abwasser sowie Elektroinstallation. Die Leitungen werden, besonders beim Innenausbau, oft erst nach Ausführung der Luftdichtheit verlegt. Hier entstehen nicht nur Durchdringungen, die sofort luftdicht geschlossen werden müssen, insbesondere bei der Elektroinstallation, wenn beispielsweise Leerrohre verlegt werden. Deshalb empfiehlt der Entwurf auch, die gesamte Installation innerhalb der luftdichten Gebäudehülle zu verlegen. Dabei ist wichtig, dass die Installation nicht mehrfach die luftdichte Hülle durchdringt.

Systemskizze für einen luftdichten Dachraum  
Grafik Uras

## Lückenlose Gebäudehülle

Aufgabe des zuständigen Planers ist, eine luftdichte Gebäudehülle zu planen, die die gesamte Gebäudehülle lückenlos umschließt. Bei Mehrfamilienhäusern muss zusätzlich darauf geachtet werden, die einzelnen Wohnungen untereinander und gegen das Treppenhaus luftdicht abzuschließen. Für jedes Bauteil wird festgelegt, welche Materialschicht die Funktion der Luftdichtheit übernimmt. So gelten Betonbauteile, die nach DIN 1045-2 hergestellt werden, als luftdicht. Dagegen sollte bei Mauerwerk eine Putzlage dafür sorgen, dass die Konstruktion luftdicht ist. Im Holzbau oder Trockenbau gelten Folien aus Kunststoff, Elastomeren, Bitumen und Papierwerkstoffen, die nicht perforiert werden dürfen, als luftdicht. Dagegen gelten Gipsfaserplatten, Gipskarton-Bauplatten, Faserzementplatten, Bleche und Holzwerkstoffplatten als luftdicht, wenn gesonderte Maßnahmen im Bereich der Stöße, Anschlüsse und Durchdringungen ausgeführt wurden. Als undicht werden beispielsweise Trapezbleche im Bereich der Überlappungen, Nut-Feder-Schalungen, Platten als raumseitige Bekleidung im Bereich von Anschlüssen und Durchdringungen sowie poröse Weichfaserplatten und Holz-

wolleichtbauplatten in der Norm aufgeführt. Bei Altbauten mit Wärmedämmung können Problembereiche auftreten, wenn der vorhandene alte Außenputz als Luftdichtheitsschicht verwendet wird, weil z. B. raumseitig im Mauerwerksbau eine lückenlose Luftdichtheit nicht mit wirtschaftlichem Aufwand hergestellt werden kann. Denkmalgeschützte Gebäude oder Fachwerkbauten bzw. Leichtbauten haben oft eine raumseitig angeordnete Beplankung aus GK- oder ähnlichen Platten, die als Luftdichtheitsschicht betrachtet werden. Hier muss besonders bei der Verlegung der Elektroinstallation auf Undichtheiten geachtet werden.

## Wohnungslüftung



Die neue DIN 1946-6 – auch Lüftungsnorm genannt – schafft Klarheit über das seit Jahren bekannte Problem des notwendigen Luftaustauschs in Wohngebäuden. Denn wegen der vorgeschriebenen energiesparenden Bauweise sind die Gebäudehüllen so dicht, dass bei üblichem Lüftungsverhalten nicht ausreichend Luft nachströmt. Bekannte Folgen sind Feuchteschäden und – besonders im sanierten

**Komfortlüftungsanlage im Dachgeschoss sorgt für schimmelfreie Wohnräume, Foto Heinemann /Vallox**

Gebäudebestand – Schimmelbefall. Deshalb verlangt die neue DIN 1946-6 nunmehr die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für Neubauten und Renovierungen. Deshalb müssen gemäß diese Norm jetzt Planer und Handwerker festlegen, wie der aus der Betrachtung der Hygiene und des Gebäudeschutzes notwendige Luftaustausch erfolgen kann. Bei Sanierungen wird ein Lüftungskonzept vorgeschrieben, wenn im Ein- und Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der vorhandenen Fenster ausgetauscht bzw. bei Einfamilienhäusern mehr als ein Drittel der Dachfläche abgedichtet wird. Wesentlich in der Norm ist die Festlegung von Lüftungsstufen unterschiedlicher Intensität. Bei der Lüftung zum Feuchteschutz wird die Luftwechselrate genannt, die bei minimaler Nutzung der Wohnung erfolgen muss, um Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall zu vermeiden. Diese Stufe muss ständig und nutzerunabhängig gewährleistet sein. Der nächste Level ist die reduzierte Lüftung bei wenig genutzten Wohneinheiten – die so genannte Nennleistung bei Normalbetrieb. Die Intensivlüftung soll für den Abbau von Lastspitzen sorgen. Bei der Erarbeitung des vorgeschriebenen Lüftungskonzeptes zum Feuchteschutz sind Faktoren, die in die Berechnung einfließen, u. A. der Dämmstandard, die Bauweise sowie Lage und Größe des Gebäudes. Daraus ergeben sich Hinweise, mit welchen Undichtheiten in der Gebäudehülle zu rechnen ist. Aus der Wohnfläche ergibt sich die zu erwartende Belastung. Auch die Windbelastung, abhängig von der örtlichen Lage des Gebäudes, muss beachtet werden. Reicht gemäß der Berechnung die Luftzufuhr über Undichtheiten nicht aus, um die Lüftung zum Feuchteschutz sicher zu stellen, muss der Planer lufttechnische Maßnahmen vorsehen. Das kann durch zusätzliche Lüftung über Luftschächte oder außenwandig angeordnete Luftdurchlässe erfolgen oder über eine ventilatorgestützte Lüftung technischer Lüftungsanlagen. Unzulässig ist, für diese Lüftungsstufe Fensterlüftung durch die Bewohner einzuplanen. In diesem Fall muss die Lüftung nutzerunabhängig erfolgen. Für die Wohnungswirtschaft wird diese neue DIN 1946-9 auf Dauer eine wichtige Bedeutung erlangen. Jedoch muss darauf hingewiesen werden, dass es noch intensiver rechtlicher Begründungen bedarf, um beispielsweise bei Schimmel- und/oder Feuchteschäden auf fehlende Lüftungsanlagen hinzuweisen um damit das Risiko abzuwälzen.

*Bei Sanierungen wird ein Lüftungskonzept vorgeschrieben*

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

# Hightech im Flachdach: Mit moderner Technik Leckagen aufspüren

Bauschäden bei Dächern sind Legende. Besonders häufig sind Flachdächer von Kindertagesstätten, Schulen, Sporthallen, aber auch von Wohngebäuden in den Schlagzeilen. Unbemerkt Leckagen in der Abdichtung lassen Wasser eindringen. Dämmung und Konstruktion nehmen Schaden, können im schlimmsten Fall sogar einstürzen. Computergesteuerte Überwachungssysteme als Leckmeldanlagen schaffen Sicherheit. Leckage-Experte Dipl.-Ing. Andreas Rödel beschreibt die Gefahren und zeigt Lösungen auf.

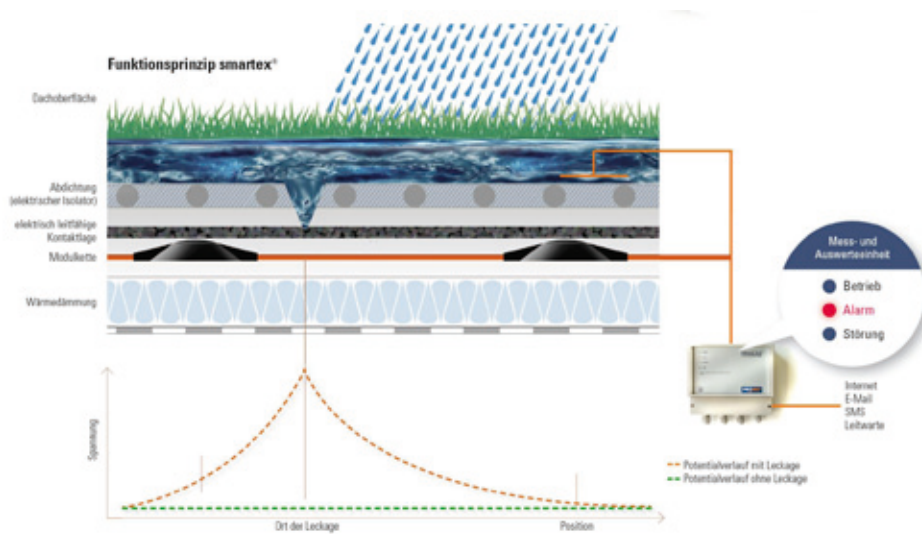


Die ständige oder zumindest regelmäßige Feuchteinwirkung kann die statische Konstruktion des Daches oder der im Dach angeordneten Verankerungen von Deckenkonstruktionen und haustechnischen Anlagen schwächen. Schlimmstenfalls so weit, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Verstärkt wird dieses Problem durch das zusätzliche Gewicht der nassen Dämmung. Foto Progeo

Unter schweren Schneelasten zusammengebrochene Hallen sorgten in der Vergangenheit für Schlagzeilen. Und auch in den letzten Monaten kam es immer wieder zu Vorfällen in sanierungsbedürftigen aber auch neu errichteten Gebäuden. Komplette Dächer müssen abgeräumt werden, da nicht bemerkte Schäden in der Abdichtung zu ungewollten Wassereintritten geführt und die Dämmstoffe oder die verwendeten Baustoffe der tragenden Konstruktion sich voller Wasser gesaugt haben. Der Schaden ist groß, die Sanierung braucht Zeit. Gemessen an den Berichten in der Presse sind besonders häufig Kindertagesstätten, Schulen und Sporthallen vom Versagen der Abdichtung betroffen, denn sie sind aufgrund ihrer oftmals ausgeführten Flachdachbauweise besonders anfällig für Leckagen: Feuchtigkeit ist über lange Zeit hinweg in den Dachbereich der nur wenige Jahre alten Turnhalle an der Steinweg-Grundschule in Kleinmachnow/Brandenburg eingedrungen. Die Schäden durch das eingesickerte Wasser forderten jetzt von der Gemeinde Instandsetzungsmaßnahmen im sechsstelligen Bereich. Und während die Jungen und Mädchen einer Kindertagesstätte in Münster/Nordrhein-Westfalen seit dem Sommer 2007 auf einer Baustelle spielen, weil das begrünte Flachdach einen massiven Feuchtigkeitsschaden hat und saniert wird, mussten die Schüler einer Realschule in Tuttlingen/Baden-Württemberg ihren für den 10. September 2007 geplanten Umzug in ein neues Schulgebäude vorerst verschieben. Das Flachdach des neuen Gebäudes, das sogar schon mit einer neuen Photovoltaik-Anlage ausgestattet ist, weist mehrere Schadensstellen auf.

*Leckagen machen Dächer instabil*

Selten ist das Versagen der Abdichtung aber einem reinen Materialschaden zuzuordnen. Oftmals mangelt es einfach nur an der erforderlichen systematischen Überprüfung auf Dichtheit. Es gilt nach wie vor das Prinzip der Instandsetzung statt Instandhaltung. Dabei wäre es so einfach Vorsorge statt Sanierung zu praktizieren. Bauwerke lassen sich eben durch nichts von anderen technischen Systemen unterscheiden, wenn es darum geht, sie langfristig in einem sicheren und funktionsfähigen Zustand zu halten. Sie sind Wind und Wetter ausgesetzt und je nach Baustoff und Beanspruchung kommt es früher oder später zu sichtbaren Auswirkungen auf die Bausubstanz.



Hightech unter dem Grasdach.. Zwischen Dachabdichtung und Dämmung liegt die smartex-Leckmeldeanlage. Dringt Wasser ein meldet die Anlage sofort den Schaden  
Grafik Progeo

## Schäden an Gebäuden lassen sich aber erkennen, bevor es zu spät ist

Sie müssen nur regelmäßig gewartet werden. Wird eine systematische Diagnose nicht durchgeführt, entstehen früher oder später an jedem Bauwerksystem substanzielle Schäden. Diese ziehen dann fast immer umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nach sich. Mit Kosten, die häufig weit über das hinausgehen, was für die Pflege und Instandhaltung des Bauwerks über die Jahre hätte aufgewendet werden müssen. Im schlimmsten Fall droht aber nicht allein das finanzielle Desaster, sondern der Schaden ist so gravierend, dass es zur Katastrophe kommt – wie im Winter 2006 in Bad Reichenhall und im polnischen Kattowitz geschehen.

Gemessen an der Anzahl der Gebäude sind solche Unglücksfälle zum Glück selten. Aber jedes Opfer ist ein Opfer zuviel: Als Bürger kann man zu Recht erwarten, dass alle öffentlich zugänglichen Gebäude ohne Abstriche sicher sind. Darum leistet sich Deutschland auch die höchsten Sicherheitsstandards für die Sollbeschaffenheit und Sicherheitsausstattung von Gebäuden. Der Staat verordnet komplizierte Genehmigungsverfahren, um diese Standards in der Praxis zu garantieren.

Was aber nützen strenge Regeln und das ganze Prinzip der staatlichen Bauaufsicht, wenn nach Fertigstellung und Abnahme eines Gebäudes niemand hinterfragt, ob das Gebäude auch weiterhin sicher ist? Weil jeder denkt „Einmal gebaut, hält doch für die Ewigkeit“? In vielen Fällen ist es dem Zufall zu verdanken, dass Schäden noch vor der möglichen Katastrophe erkannt werden. Ein Sicherheitskonzept, das den planmäßigen Umgang im Sinne der Sicherheit und des Werterhalts der Bauwerke umfasst, ist das nicht.

Dabei ist es unstrittig, dass systematische Wartung und Instandhaltung auf der Basis objektiver, messbarer Informationen Voraussetzung für die langfristige Sollbeschaffenheit und kalkulierbare Sicherheit jedes technischen Systems sind. Und es ist eindeutig, dass dieses Sicherheitskonzept am Ende wirtschaftlicher ist, als die rein reaktive Schadensbeseitigung. Aber diese ist leider immer noch typisch für den Baubereich, getreu dem Motto „Ein Schaden ist erst dann ein Problem, wenn das Unglück passiert ist“.

## Politik zögert – die Vorgaben sind unzureichend



Den politisch Verantwortlichen sind die unzureichenden Sicherheitsstandards bei Bauwerken längst bekannt: Schon vor Jahren hat das Bundesbauministerium festgestellt, dass nur durch regelmäßige Überprüfung der Bausubstanz auf der Basis einfacher diagnostischer Verfahren Schadensfrüherkennung und systematische Bauwerkserhaltung möglich sind. Nur müssten die politischen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung in die Praxis geschaf-

fen werden. 1995 hat das Bundesbauministerium letztmalig (!) den Bauschadensbericht veröffentlicht. Er enthält umfangreiches Zahlen- und Datenmaterial zu vermeidbaren Schäden an deutschen Gebäuden. Schäden, die durch richtige Bauweise, zeitnahe Feststellung und planmäßige Beseitigung hätten vermieden werden können. Laut Bauschadensbericht waren weit mehr als 75 Prozent der vermeidbaren Bauwerksschäden an den der Feuchtigkeit und Witterung unmittelbar ausgesetzten Bauteilen wie Dächern, Fassaden und erdberührenden Bauteilen festzustellen. Neben der Schadensanalyse lieferte der Bericht Empfehlungen für nachhaltiges und schadenfreies Bauen. Zwar ist der Report über zehn Jahre alt, doch hat sich an der Situation bis heute wenig geändert. Passiert ist nämlich nichts. Es bleibt die Hoffnung, dass Politik und Verwaltung nach dem Halleneinsturz in Bad Reichenhall und spätestens nach dem TÜV-Gutachten für eine zügige Umsetzung ihrer im Bericht dargelegten Anweisungen sorgen. Die vom Bundesbauministerium überarbeitete „Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes“ (RÜV) vom März 2006 ist unzureichend und nicht zeitgemäß. Prüfungen und Begehungen werden dort nur als temporäre Aktionen unter Anwendung veralteter Methoden verstanden – von kontinuierlicher, systematischer Überwachung kann dabei keine Rede sein. Hier ist ein Weiterdenken erforderlich. Dabei gibt es schon seit langem ausgereifte, vollautomatische Überwachungstechnologien, die aber bislang noch zu wenig bekannt sind. Diese Monitoringsysteme müssten längst Standard in der Überwachung öffentlicher Bauwerke sein. Gerade im Bereich der strukturellen Bauwerkssicherheit könnte sich eine neue, zeitgemäße Sicherheitsqualität durchsetzen – Sicherheit auf der Grundlage aktueller, objektiver und detaillierter Informationen über den Bauwerkszustand.

Durch beschädigte Dachabdichtung dringt stetig Wasser ein und lässt die Wärmedämmung und Dachkonstruktion verrotten. Foto Progeo



## Warum sind Flachdächer so problematisch?

Die Flachdachbauweise mit ihrer meist dünnen membranartigen Abdichtung und der darunter angeordneten Dämmung, mit Dampfsperre und statischer Konstruktion ist heute eine weit verbreitete Bauweise. Egal, ob es sich dabei um ein klassisches Flachdach handelt oder um ein in Flachdachbauweise errichtetes Gefälle wie Pult- oder Tonnendach: Die Konstruktion ist wegen der nur geringen Dicke und der begrenzten mechanischen Widerstandskraft im Vergleich zu anderen Bauweisen anfällig. Beschädigungen der Abdichtung führen zwangsläufig zu Wassereintritten unterhalb der Abdichtungsebene. Im günstigsten Fall ist dieser Wassereintritt so stark, dass er als Leckage schnell erkannt wird. Die systematische Lokalisierung der Schäden ist dann ein wesentliches, meist kostenintensives Problem. Denn das Anbringen eines Flickens auf der Abdichtung ist eigentlich eine Bagatelle – wenn man nur weiß, wo genau.

*Im günstigsten Fall ist dieser Wassereintritt so stark, dass er als Leckage schnell erkannt wird.*

## Das Kühlschrank-Prinzip

Meist bemerkt man jedoch die Beschädigung an der Abdichtung nicht. Der Dämmstoff oder die verwendeten Baustoffe der tragenden Konstruktion saugen das Wasser auf. Der Wassereintritt in das Gebäude erfolgt erst, wenn das Wasserspeichervermögen erschöpft ist. Manchmal bilden sich Pfützen auf der Dampfsperre. Und der Dämmstoff, der auf der Dampfsperre liegt, saugt sich kontinuierlich mit Wasser voll. Jetzt erfüllt die Dachkonstruktion bauphysikalisch ihre Aufgabe nicht mehr. Diese Wasseranreicherung verschlechtert die Wärmeleitfähigkeit der Dämmschicht – mit gravierenden Folgen: Die Taupunktebene – der gedachte Bereich senkrecht zum Temperaturgradienten an der Gebäudeaußenhülle und im Mauerwerk, bei dem es aufgrund der Temperatur und des Wasserdampfpartialdruckes zur Kondensation kommt – verlagert sich in das Gebäude hinein. Ist dann die Dampfsperre nicht luftdicht zum Gebäudeinneren ausgeführt, auch das ist in der Praxis häufig der Fall, so wird feuchtebeladene Raumluft ungehindert in die Dachkonstruktion hinein transportiert. Der Wasseranfall im Dachpaket wird durch Auskondensieren des enthaltenen Wasserdampfs beschleunigt. Dass bereits kleine Undichtheiten einen relativ großen Wasseranfall bewirken können, kennt jeder vom Eisansatz in einem alten Kühlschrank, bei dem die Türabdichtung nicht mehr einwandfrei funktioniert.

*Manchmal bilden sich Pfützen auf der Dampfsperre.*

## Steter Tropfen ...

Diese geschilderten Vorgänge laufen unbemerkt ab. Die Folgen sind überaus weitreichend: Die Wasseraufnahme verringert den Wärmewiderstand des Dämmpaketes und es kommt zu erhöhten Wärmeverlusten über das Dach. Der Heizenergieverbrauch und die beheizungsbedingten Kohlendioxid-Emissionen des Gebäudes steigen. Die Wasseraufnahme im Dämmstoff führt zu einer zusätzlichen Gewichtsbelastung, die von der statischen Konstruktion des Bauwerks aufgenommen werden muss. Die ständige oder zumindest regelmäßige Feuchteinwirkung kann die statische Konstruktion des Daches oder der im Dach angeordneten Verankerungen von Deckenkonstruktionen und haustechnischen Anlagen schwächen. Schlimmstenfalls so weit, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Verstärkt wird dieses Problem durch das zusätzliche Gewicht der nassen Dämmung. Auch die erhöhte Gefahr von Schimmelpilzbildung innerhalb der Dachkonstruktion ist ein weiterer Gefahrenherd: Die Sporen werden über den Luftaustausch in das Gebäudeinnere transportiert; ein Problem insbesondere bei hygienisch sensiblen Gebäudenutzungen, zunehmend auch bei normalen Wohn- und Aufenthaltsräumen.

*Erhöhter Wärmeverlust und zusätzliche Gewichtsbelastung*

## „Augen auf“ reicht nicht

Nach „Bad Reichenhall“ forderten Experten, Medien und Politiker regelmäßige Überprüfungen der Hochbauten. Was dabei oft übersehen wird: Eine visuelle Inspektion wie sie auch die bereits erwähnte „Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes“ vorschreibt, ist nur bedingt geeignet, Schäden und Fehlfunktionen bei Flachdächern systematisch zu erkennen und zu bewerten. Warum?

Flachdächer sind hinsichtlich ihres Aufbaus nicht dafür konstruiert, visuell kontrolliert zu werden: Weder von der Außenseite noch von der Gebäudeinnenseite her ist ein Einblick in den Schichtenaufbau möglich. Zwar könnte man zu Prüfzwecken Kontrollöffnungen von oben in die Abdichtung oder von unten durch die Decken- und Dampfsperrenkonstruktion anbringen: Der Nutzen wäre jedoch gering, der Zwischenraum ist meist vollständig mit Dämmstoff gefüllt. Eine Prüfung ist daher nur unmittelbar an der Öffnung möglich. Wie es unter Umständen wenige Meter weiter aussieht, kann nicht beurteilt werden. Darüber hinaus ist es absurd, die Komponenten zu beschädigen, die eigentlich dicht sein sollen – nur um nachzusehen, ob diese tatsächlich unversehrt sind. Verlässliche Aussagen über den Zustand innerhalb des Daches kann nur ein enges oder gar vollflächiges Prüfraster liefern. Hinzu kommt, dass die geschilderten Vorgänge in einem Dach nicht konstant ablaufen. Schwankungen können so stark sein, dass Nässe nur zeitweise im Dach vorhanden ist. Während der Sommerzeit wird zum Beispiel der Taupunkt nicht mehr unterschritten. Auch die Wasserzufuhr über Leckagen der Abdichtung versiegt, wohingegen das vorhandene Wasser in Folge erhöhter Temperaturen konvektiv und diffusiv aus dem Dachpaket herausgetragen wird. Stichtagsbezogene Inspektionen, egal ob visuell durchgeführt oder unter Zuhilfenahme von Messgeräten, können diese dynamischen Prozesse nicht abbilden. Sie liefern daher ein unvollständiges, sogar falsches Bild der tatsächlichen Verhältnisse. Und sie sind immer nur eine Momentaufnahme. Was ist aber, wenn im Rahmen einer Inspektion tatsächlich festgestellt wird, dass Feuchtigkeit im Dachpaket vorhanden ist? Ursachen dafür könnten Leckagen in der Abdichtungsebene sein, Undichtheiten in der Dampfsperre. Wer einmal einen Fahrradschlauch repariert hat weiß, dass man mit Glück visuell Löcher finden kann – vorausgesetzt, sie sind ausreichende groß. Feststellen, dass der Schlauch dicht ist, kann man auf diese Weise aber nicht. Bei einer einige tausend Quadratmeter großen Abdichtung wird das Auffinden von Leckagen schon deutlich aufwändiger. Die Abdichtungsfläche ist häufig bekiest, oft bilden sich dort Pfützen. Die Suche nach Leckagen wird zusätzlich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Aussichtslos ist es aber nachzuweisen, dass die Abdichtung hält: Der Umstand, keine Leckagen oder keine weiteren Leckagen gefunden zu haben, ist kein Beweis dafür, dass keine weiteren Leckagen in der Abdichtung vorhanden sind. Und selbst wenn zum Zeitpunkt der Inspektion keine Leckage geortet worden ist, wie sieht es einen Tag, drei Wochen oder ein paar Jahre später aus?

Wenn aber nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dass die Abdichtung funktioniert, wie wird dann das Problem verlässlich eingegrenzt? Eigentlich gar nicht. Und so ist es denn auch nicht verwunderlich, dass es Flachdächer gibt, bei denen die Sachverständigen bereits seit Jahren nach den Ursachen für Wassereintritte in das Gebäude suchen, ohne der Lösung einen Schritt näher gekommen zu sein. Aus reiner Verzweiflung wird dann sogar eine Komplettsanierung durchgeführt, obwohl das Dach von der werkstofflichen Seite bei weitem noch nicht an die Grenze der Lebensdauer gestoßen ist. Dies zeigt, dass visuelle Inspektionen nicht die richtige Lösung sind, um die Funktion der Bauwerksabdichtung zu überprüfen.

*Flachdächer sind hinsichtlich ihres Aufbaus nicht dafür konstruiert, visuell kontrolliert zu werden*

*Aus reiner Verzweiflung wird dann sogar eine Komplettsanierung durchgeführt*

## Moderne Technik im, auf und unter dem Dach

Visuelle Inspektionen allein sind unzureichend. Die Schwächen der klassischen Ortung von Leckagen werden durch die Installation eines automatischen Informationssystems mehr als ausgeglichen. Wird das Flachdach mit diesem modernen, zeitgemäßen System ausgerüstet, kann jederzeit ein objektiver Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Abdichtung geliefert werden: von der Fertigstellung der Abdichtung bis zum Ende der werkstofflichen Lebensdauer und der notwendigen Erneuerung der Abdichtung. Die Vorteile des modernen Überwachungssystems sind klar: Das System bemerkt sofort, wenn eine Leckage in der Abdichtung vorhanden ist, durch die Feuchtigkeit in das Bauwerk eindringt: auch kleinste Undichtheiten werden sofort und zuverlässig angezeigt. Mit einem Blick auf den Bildschirm kann man jederzeit den aktuellen Dichtigkeitszustand der Dachabdichtung kontrollieren. Die von der Leckmeldanlage ermittelten Datensätze können über einen Webbrowser abgerufen und visualisiert werden. Mit diesen automatischen und permanent messenden Condition Monitoring Systemen bleiben Leckagen Bagatellen und weiten sich nicht zu großen finanziellen Belastungen aus. Jederzeit Sicherheit: Mit automatischen und computergesteuerten Überwachungssystemen wird das gewährleistet.

**Dipl.-Ing. Andreas Rödel**

*Ein automatisches Informationssystem liefert jederzeit einen objektiver Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Abdichtung*

*PROGEO Monitoring GmbH  
Hauptstraße 2  
Großbeeren bei Berlin  
Telefon 033/701-22-0  
[www.progeo.com](http://www.progeo.com)*

# Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, Business Mediatoren der RICS schlichten

Mieter gegen Vermieter, Vermieter gegen Mieter. Es gibt Situationen, da geht nichts mehr, da bleibt am Ende nur noch das Gericht. Falsch, Mediation heißt das Zauberwort. Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS und Thomas Wiegmann MRICS sind Business Mediatoren der RICS. Sie beschreiben den neuen Weg des Schlichtens, der Mediation.



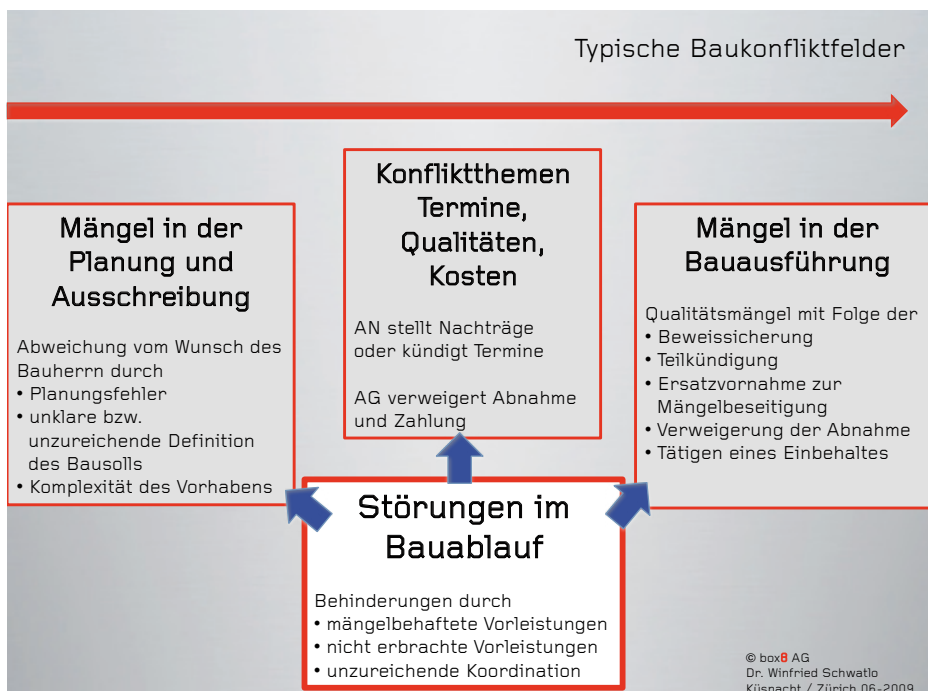
Konflikte entstehen klassischerweise, wenn zwei oder mehr Individuen oder auch Parteien mit unterschiedlichen subjektiven Ansichten und Interessen in Bezug auf eine Idee oder Sache aufeinander treffen. Zusätzlich können aber auch bei jedem Einzelnen weitere Konflikte in bzw. mit sich selbst entstehen, was das Problem unerkannt verkompliziert. Sofern sich ein Konflikt auf persönlich subjektive Differenzen richtet, ist eine Lösung oft Frage von Toleranz und Kompromissbereitschaft. In der

Immobilienwirtschaft verhält es sich oftmals komplizierter, weil diese durch ein hohes Maß an Komplexität von Geschäftsprozessen und eine regelmäßig große Anzahl involvierter Akteure geprägt ist. Hinter den meisten Konflikten stehen handfeste unternehmerische, wirtschaftliche oder persönliche Interessen. Unvollständige und lückenhafte vertragliche Grundlagen und deren individuelle Auslegung und Interpretationsmöglichkeit stellen weitere Treiber für Konflikte dar.

Typische Konfliktparteien und -ursachen aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis sind

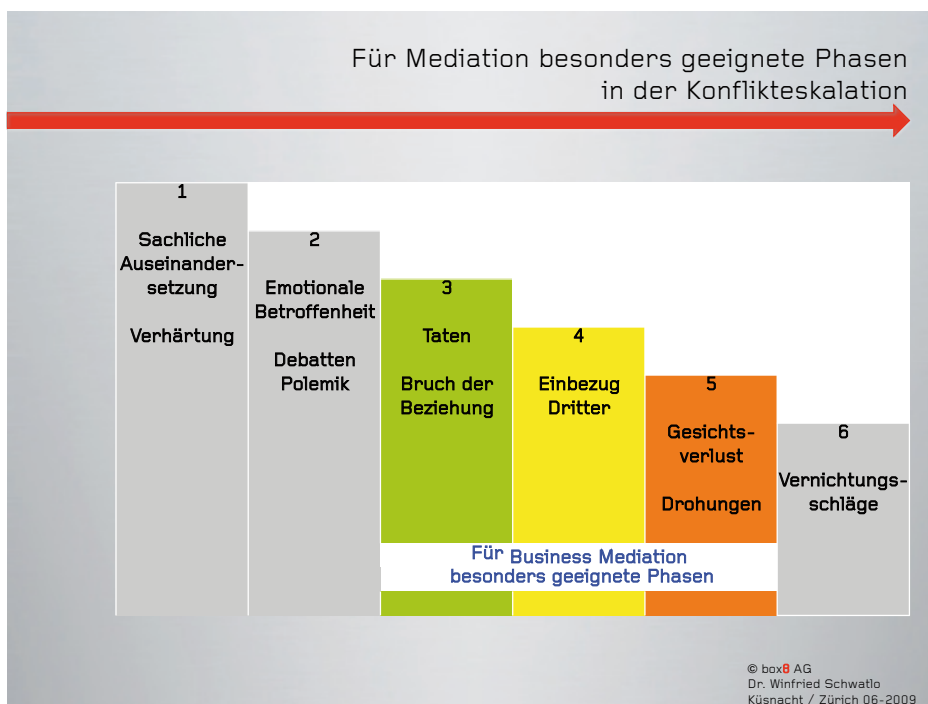
- Subjektive Auslegung bei Vertragslücken
- Konflikte zwischen Käufer und Verkäufer bei der Durchführung oder Abwicklung von Transaktionen
- Konflikte zwischen Investoren und Finanzierungspartnern (z. B. bei Nichteinhaltung von Covenants)
- Konflikte zwischen Mieter und Vermieter (bei langfristigen Mietverhältnissen)
- Streitigkeiten zwischen Bauvertragspartnern (siehe z. B. Abbildung Typische Baukonfliktfelder)
- Dispute bei Wertgutachten
- Innerbetriebliche Konflikte inter- und intrapersoneller Art

**Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS, Business Mediator RICS und Wirtschaftsmediator IHK, Diplom-Volkswirt und Dipl.-Sachverständiger DIA, ist neben seiner Vorstandstätigkeit bei der FOCUS REAL ESTATE AG, München derzeit Vorstandsmitglied und Head of Professional Group Dispute Resolution der RICS Deutschland. Er ist Mitinitiator der Fortbildung zum Business Mediator RICS für Österreich, Deutschland und die Schweiz. Er ist Lehrbeauftragter für Konfliktmanagement in der Finanz- und Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Er verfügt auch über die seltene praktische Erfahrung als Sachverständiger Mediator und Adjudicator [www.box8.ch](http://www.box8.ch).**



Thomas Wiegelmann MRICS, Business Mediator RICS, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs) verfügt über mehr als zehn Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft in verschiedenen Funktionen. Er ist Mitglied der Professional Group Dispute Resolution der Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland e.V. Thomas Wiegelmann bietet Beratungs- und Mediationsleistungen an, siehe [www.vantagerealestate.ch](http://www.vantagerealestate.ch).

Die oftmals unterschiedlichen Interessen einzelner Personen oder Gruppierungen führen dabei zu Frontenbildung und zu Friktionen in den zwischenmenschlichen Beziehungen. In der Folge wird die sachliche Ebene des Konfliktes verlassen und die Positionen der Betroffenen verhärten sich bzw. eskalieren (siehe auch Abbildung Für Mediation besonders geeignete Phasen in der Konflikteskalation). Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einem Bruch zwischen den Parteien. Spätestens hier wird die Schaden verursachende Ausuferung einer solchen Eskalationsspirale überdeutlich.



In der betrieblichen Praxis wird in derartigen Situationen bereits frühzeitig auf die rein formaljuristische Dimension des Konfliktes fokussiert. Damit bleiben alternative Lösungswege oftmals unberücksichtigt. Beinahe zwangsläufig führt dies zu langwierigen und kostspieligen Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang. Dabei wird die Chance auf außergerichtliche Einigungsoptionen nur unzureichend geklärt und es werden wertvolle Chancen vergeben, schnell und kostengünstig eine für beide Seiten praktikable Lösung zu finden. Um Sachprobleme effizient und nachhaltig zufrieden stellend zu lösen und gleichzeitig eine gute Beziehung zwischen den involvierten Konfliktparteien zu erhalten, bietet sich es sich an, bzw. ist es geboten, den Konflikt mittels qualifizierter Unterstützung durch einen Mediator zu lösen. Der Immobilienwirtschaft stehen hierfür speziell ausgebildete Business Mediatoren RICS zu Verfügung. Unter Mediation versteht man die freiwillige Erörterung eines Konfliktes zwischen Parteien (Medianten) deren Ziel es ist, mithilfe eines neutralen und unparteiischen Dritten ohne Entscheidungskompetenz (das ist dann der Mediator, insbesondere der Business Mediator RICS), zu einem einvernehmlichen, eigenverantwortlichen Ergebnis zu gelangen. Damit entscheiden die Parteien eigenverantwortlich, was behandelt wird und worüber verhandelt (Verhandlungsinhalt) wird. Dem Mediator obliegt die Aufgabe, den Verhandlungsablauf allparteilich zu führen und die Parteien zu unterstützen, ihre Interessen zu identifizieren und eine zukunftsorientierte Problemlösung zu erarbeiten. Der wesentliche Unterschied zum (Schieds-) Gerichtsverfahren ist es, dass der Mediator keine eigene Entscheidungskompetenz innehat, sondern die Parteien (Medianten) über das Ergebnis der Mediation eigenverantwortlich selbst weiter bestimmen. Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein. Gleichzeitig wird die Geschäftsbeziehung der Parteien regelmäßig wiederhergestellt oder sogar gefördert, da eine auf Bedürfnisse und Interessen ausgerichtete Mediation ein gegenseitiges Verständnis der Perspektive und Wahrnehmung des Konflikts durch die Parteien nachhaltig unterstützt.

*Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein*

Eine Mediation kann eingeleitet werden, wenn

- die Parteien darüber einkommen, vor einem Gerichtsentscheid durch einen außenstehenden Dritten zunächst selbst einen außergerichtlichen Lösungsweg einzuschlagen oder aber
- der einem Konflikt zugrunde liegende Vertrag eine Klausel betreffend einer alternativen Konfliktlösung enthält.

Besonders international agierende angelsächsische Unternehmen haben ihre Berührungspunkte betreffend der Einbeziehung eines neutralen Business Mediator RICS längst abgelegt. In England etwa ist dieser Konfliktbeilegungsversuch fast selbstverständlich. So wird die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde nun auch eine von der Royal Institution of Chartered Surveyors in Deutschland formulierte Klausel für die alternative Konfliktlösung festgesetzt.

*Die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien wird für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt*

## Die neue RICS Mediationsklausel für immobilienwirtschaftliche Verträge

„Etwaige Schwierigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen nach dem Willen der Parteien gütlich durch Verhandlungen gelöst werden. Die Parteien verpflichten sich daher hiermit, zunächst den ernsthaften Versuch zu unternehmen, etwaige Meinungsunterschiede im Rahmen einer Wirtschaftsmediation beizulegen, um die Einlei-

tung eines Rechtsstreites vor den ordentlichen Gerichten zu vermeiden. Die Wirtschaftsmediation beginnt mit einer schriftlichen Aufforderung einer Partei gegenüber der RICS Deutschland e.V. Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt am Main eine Wirtschaftsmediation einzuleiten. Durch diese Regelung ist keine Partei gehindert, ein gerichtliches Eilverfahren, insbesondere ein Arrest- oder einstweiliges Verfügungsverfahren durchzuführen.“

Diese Klausel ist erprobt und hat in dieser einfachen Form für verschiedenste Vertragstypen (wie z. B. Projektentwicklungsverträge, Kauf- und Mietverträge, Dienstleisterverträge und Finanzierungsverträge) realistischen Umsetzbarkeitscharakter.

Aber nicht nur in der privaten Bauwirtschaft, auch im öffentlichen Bereich tauchen solche Probleme auf. Im Zweifel greifen die gleichen Mechanismen, die Prozesse sind aber oft noch komplexer und die Anzahl der betroffenen Parteien steigt zusätzlich (Beispiel: Mediation im öffentlichen Bereich).

Mediationsthemen im öffentlichen Bereich sind immer  
Planungskonflikte vor der Ausführung !

### Themen

- Wo soll die Mülldeponie hin?
- Wo darf die Mobilfunkantenne hin?
- Wie soll die Strassentrasse verlaufen?
- Wie sind die Umweltauswirkungen eines Projektes?
  - Lärm
  - Geruch
  - Landschaftsbild
  - Strahlung
  - Wertverlust
- Gerechtigkeit der Standortwahl
- Image der Kommune



© box8 AG  
Dr. Winfried Schwatlo  
Küsnacht / Zürich 06-2009

Beide Autoren sind Mitglied bei EUCON - Europäisches Institut für Conflict Management e.V. und arbeiten derzeit gemeinsam an einem internationalen Real Estate Konflikt im Bereich Adjudication. Basis dieses Mandates war eine vom britischen Vertragspartner initiierte RICS-Vertragsklausel.

Die Autoren vertreten die Auffassung, dass Konfliktlösungsprozesse in der immobilienwirtschaftlichen Praxis unbedingt von kompetenten Immobilienexperten begleitet werden sollten. Das steigert das notwendige a-priori-Vertrauen aller beteiligten Akteure. Um die häufig äußerst komplexen Streitigkeiten beizulegen, ist profundes Branchen- und Produkt-Know-how, aber im Lösungsprozess dennoch absolute Objektivität, Integrität und Neutralität des Mediators wesentlich. Darauf werden Business Mediatoren RICS, wovon es in Deutschland inzwischen ein Dutzend Experten gibt, intensiv geschult. Bis Ende 2010 wird sich dieser Kreis vermutlich auf etwa 20 Personen mit solchen Qualifikationen erweitern.

**Thomas Wiegelmann MRICS**  
**Dr. Winfried Schwatlo MRICS**

# Acht Urteile zu Bauarbeiten für und gegen Nachbarn, Vermieter, Besitzer und Bauunternehmer

Niemand wird ernsthaft bestreiten wollen, dass die meisten Baustellen unvermeidlich sind. Denn ältere Immobilien bedürfen gelegentlich einer Sanierung und neue Objekte müssen teils mit erheblichem technischem Aufwand errichtet werden. Das kann für die Nachbarn im schlimmsten Falle über Monate hinweg Lärm, Verunreinigungen und diverse andere Belästigungen bedeuten. Bis zu welcher Grenze muss man sich solche Störungen gefallen lassen und ab wann sind finanzielle Entschädigungen fällig? Welche Rechte gelten überhaupt in solchen Ausnahmesituationen? Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat acht Urteile rund um die Baustelle zusammengestellt.



Illustrationen von  
Tomicek/LBS

1

Nicht jede Störung, mag sie auch noch so unangenehm sein, führt automatisch zu Schadenersatz für die Anwohner. Ganz wichtig kann beispielsweise sein, ob der Betroffene schon bei der Anmietung einer Immobilie erkennen konnte, dass in der Nähe größere Arbeiten anstehen. Ist das der Fall, dann stehen nach Ansicht des Landgerichts Berlin die Chancen für Ausgleichszahlungen schlecht. So erging es einem Kläger, dem schon vor Bezug seiner Wohnung hätte auffallen müssen, dass eine Baulücke auf einem verwilderten Nachbargrundstück irgendwann geschlossen werden würde. Als es tatsächlich so weit war, scheiterte er mit dem Versuch der gerichtlichen Durchsetzung einer Mietminderung.

*Landgericht Berlin  
Aktenzeichen 63 S 155/07*

2

Eine große Rolle spielen selbstverständlich auch die konkreten Umstände einer Störung. Besonders arg betroffen war eine Familie, die im zehnten Stock eines Hochhauses in Berlin wohnte und erhebliche Arbeiten an einem benachbarten Neubau miterleben musste. Unter anderem wurde eine vorhandene Parkplatzfläche aus Beton mit Pressluftschlämmern aufgerissen, 100 Bäume wurden gefällt und unter Einsatz von Dampfmaschinen entstand ein fünf Meter tiefer Baugraben. Das schlimmste aber war, dass mit behördlicher Ausnahme genehmigung auch zur Nachtzeit gearbeitet werden durfte. Das alles reichte nach

*Amtsgericht Berlin-Mitte  
Aktenzeichen 7 C 147/06*



Überzeugung des Amtsgerichts Berlin-Mitte, um die Miete um 30 Prozent zu mindern. Im Urteil hieß es: „Gerade Geräuschbelästigungen in der Nacht stellen sich aufgrund der verringerten sonstigen Umgebungsgeräusche und des Ruhebedürfnisses des Schlafenden als eine erhebliche Beeinträchtigung dar.“

### 3

Wer seine Immobilie in größerem Stil umbauen lässt, der sollte unbedingt die Wohngebäudeversicherung darüber informieren. Denn kommt es zu einem Schadensfall und wusste die Assekuranz nichts von den Arbeiten, muss sie unter Umständen keine Leistung erbringen. Ein Hausbesitzer im Rheinland, dessen Objekt im Zuge einer Sanierung eingerüstet war (die Fenster fehlten noch), konnte nach einem Brand nicht überzeugend nachweisen, dass er seinen Meldepflichten nachgekommen war. Das angebliche Einwerfen eines entsprechenden Briefes hielt das Landgericht Köln für nicht beweiskräftig genug. Der Eigentümer blieb deswegen auf einem Schaden in Höhe von knapp 280.000 Euro sitzen.

*Landgericht Köln  
Aktenzeichen 20 O 373/07*

### 4

Besondere Sorgfalt gilt für ein Bauunternehmen beim Errichten eines Gerüsts. Solch eine Konstruktion muss nicht nur bei Schönwetter stabil sein, sondern auch deutlich schlechteren klimatischen Verhältnissen gewachsen sein. Im konkreten Fall hatte ein Sturm mit einer Windgeschwindigkeit von 80 Stundenkilometern Teile des Gerüsts gelöst, die dann mit voller Wucht gegen Fassade und Dach geschleudert wurden (Schaden: 18.000 Euro). Die Firma berief sich gegenüber dem Landgericht Mannheim auf höhere Gewalt. Das erkannten die Richter nicht an. Sie argumentierten, ein Gerüst müsse auch Stürmen trotzen können, wie sie in den Wintermonaten vielleicht nur ein oder zwei Mal vorkämen.

*Landgericht Mannheim  
Aktenzeichen 4 O 3/05*

### 5

Wenn zwei Nachbarn über die Notwendigkeit bestimmter Bauarbeiten unterschiedlicher Meinung sind, kann es schwierig werden. So wollte von den Teilhabern einer gemeinsamen Giebelwand der eine Wärmedämmungsmaßnahmen vornehmen, der andere nicht. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Zögerliche von beiden seinen Nachbarn gewähren lassen müsse. Er habe die Anbringung des Dämm-Materials zu dulden und auch die Tatsache, dass zu dem Zweck ein Gerüst auf seinem Grund und Boden errichtet werden müsse. Das gelte zumindest dann, wenn durch die Maßnahmen eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Wärmedämmung erreicht werde.

*Bundesgerichtshof  
Aktenzeichen V ZR 158/07*

### 6

Unmögliches kann ein Bauherr von den Firmen, die er beauftragt hat, nicht verlangen. So hatte eine Familie in Niedersachsen einige Probleme mit ihrer neu errichteten Immobilie. Der Bau war nach Fertigstellung noch feucht und musste trockengeheizt werden. Aus diesem Grunde forderten die Betroffenen Schadenersatz, unter anderem für die Stromkosten. Das Oberlandesgericht Celle wollte sich dem nicht anschließen. Baufeuchte und Trockenheizen seien hier keine Mängel, entschieden die Juristen nach der Beweisaufnahme.

*Oberlandesgerichtshof Celle  
Aktenzeichen 16 W 3/02*

## 7

Wird ein Altbau in der unmittelbaren Umgebung eines Wohnhauses komplett entkernt und nicht nur teilweise renoviert, so können die betroffenen Nachbarn an eine Minderung ihrer monatlichen Mietzahlungen denken. Denn dabei handelt es sich nach Überzeugung des Landgerichts Berlin um einen weit schwereren Eingriff als etwa bei einer bloßen Fassadensanierung. Das gehe über die in einem Wohngebiet mit Altbaubestand üblichen Arbeiten hinaus. Eine Minderung in Höhe von zehn Prozent schien den Richtern angesichts der Beeinträchtigung durch die Entkernung angemessen.

*Landesgericht Berlin  
Aktenzeichen 62 S 82/06*

## 8

Nicht nur die Schwere eines baulichen Eingriffs, auch dessen Dauer kann bei der Entscheidung über Mietminderungen eine Rolle spielen. Ein Mieter, der in einer Innenstadtlage mit Gewerbeumgebung wohnte, musste über Monate hinweg Lärm und andere Zumutungen erdulden. Die Arbeiten auf der Großbaustelle erstreckten sich teilweise sogar in die Nacht hinein. Die Summe dieser Belästigungen, so befand das Landgericht Frankfurt/Main, rechtfertige eine Mietminderung um zwölf Prozent. Der vereinbarte Mietzins habe sich schließlich an einer normalen Umgebung orientiert, die hier nicht mehr vorhanden gewesen sei.

*Landesgericht Frankfurt/Main  
Aktenzeichen 2-17 S 113/06*

**Ivonn Kappel**

*Ivonn.Kappel@dsgv.de*

# Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB): Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser

Grundsätzlich können auch Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) einer gerichtlichen Klauselkontrolle nach dem AGB-Recht unterzogen werden. Dies gilt auch, wenn es sich um einen gewerblichen oder industriellen Versicherungsnehmer handelt. Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk beschreibt eine BGH-Entscheidung (Az.: IV ZR 74/08) über die AVB für eine D & O Versicherung.

Kürzlich hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) in einer bislang wenig beachteten Entscheidung im Verhältnis zwischen Versicherer und Versicherungsnehmer die Klauselkontrolle von AVB für nicht anwendbar erklärt, wenn von einem Versicherungsmakler konzipierte AVB in den Vertrag einbezogen werden. (Az.: IV ZR 74/08). Diese Entscheidung dürfte bei Maklern wie gewerblichen und industriellen Versicherungsnehmern gleichermaßen für Verunsicherung sorgen.

*Maklern wie gewerbliche und industrielle Versicherungsnehmern sind gleichermaßen verunsichert*

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger beauftragte einen Versicherungsmakler, ihm eine D & O Versicherung zu beschaffen. Der Makler bot dem Kläger daraufhin nach Verhandlungen mit einem Versicherer den Abschluss einer D & O Police bei eben diesem Versicherer unter Zugrundelegung eines durch den Makler entwickelten Bedingungswerkes (AVB) an, was dieser annahm.

Als dann in der Folge ein möglicher Versicherungsfall eintrat, lehnte der Versicherer die Deckung ab. Im Deckungsprozess stützte der Kläger seine vermeintlichen Ansprüche auf Gewährung von Versicherungsschutz auf eine unklare Formulierung in den AVB. Er begründete dies damit, dass gemäß § 305c Abs. 2 BGB Unklarheiten bei der Verwendung von AVB zu Lasten des Verwenders der AVB, also des Versicherers, gingen. Diese Klage wiesen sowohl erstinstanzlich das LG Frankfurt am Main (Az.: 2/8 O 475/06) als auch in zweiter Instanz das OLG Frankfurt am Main (Az.: 16 U 134/07) ab.

Dem schloss sich der BGH in seiner Entscheidung (s. o.) an. Er begründete dies damit, dass eine AGB-Kontrolle der streitigen AVB anhand der Paragraphen 305 ff. BGB ausscheidet, da der beklagte Versicherer nicht Verwender dieser AGB sei. Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen sei derjenige, der die Verwendung dieser AGB in einem Vertrag veranlasst habe.

Da im vorliegenden Fall die Versicherungsbedingungen des Maklers auf dessen Veranlassung hin der D & O Police zugrunde gelegt wurden und der beklagte Versicherer in seinen sonstigen Policen üblicherweise ein anderes Bedingungswerk verwendete, war somit aus Sicht des BGH der Versicherer nicht Verwender dieser AVB sondern der Makler. Konsequenterweise wurde die auf die AGB-Kontrolle gestützte Klage abgewiesen.

Diese Entscheidung hat erhebliche Auswirkungen auf die Praxis, insbesondere im gewerblichen und industriellen Bereich. Es ist gängige Praxis der Unternehmen, sich bei der Platzierung ihres Versicherungsportfolios der Hilfe eines Versicherungsmaklers zu bedienen. Motivation ist dabei sowohl der Aspekt, fachliches Know-how in einem intransparenten Versicherungsmarkt zu nutzen, als auch das Outsourcen sonst intern benötigter Ressourcen an einen externen Dienstleister.

*Erhebliche Auswirkungen auf die Praxis*

Wenn dieser nun seinem Auftrag gemäß handelnd die meist eingeschränkten AVB der Versicherer durch weitergehende, selbst entwickelte Klauseln „aufbohrt“, entsteht damit zugleich für seinen Mandanten das Risiko, für etwaige Unklarheiten dieser Klauseln nicht mehr den Versicherer im Wege der AGB-Kontrolle haftbar machen zu können. Er-schwert wird dies für den Versicherungsnehmer noch dadurch, dass er möglicherweise

gar nicht nachvollziehen kann, ob die etwaig streitgegenständliche Klausel vom Versicherer oder Makler stammt, denn der Begriff des Verwenders im Sinne des AGB-Rechts ist für jede Klausel gesondert zu bestimmen. Diese Konsequenz ist insofern misslich, als in der Vergangenheit des Öfteren die Klauselkontrolle nach den Paragraphen 305 ff BGB dafür sorgte, dass wegen überraschender und unklarer oder auch unangemessener Klauseln ein Versicherer schlussendlich doch Deckung zu gewähren hatte.

Die Praxis wird demzufolge zeigen, wie auch weiterhin individuelle Maklerklauseln in die AVB integriert werden können, ohne eine mögliche AGB-Kontrolle gegen den Versicherer zu vereiteln. Eine vertragliche Gestaltung, die den Versicherer zum ausschließlichen Verwender der AVB erklärt, wird wahrscheinlich kein gangbarer Weg sein, da ein Gericht wohl kaum eine Disposition der Parteien über den im AGB-Recht definierten Verwenderbegriff zulassen wird.

Zukünftig werden die Makler bei ihren Verhandlungen mit den Versicherern darauf achten müssen, durch entsprechende Gestaltung der tatsächlichen Abläufe jegliche Verwendereigenschaft zu umgehen, auch durch entsprechende Dokumentation gegenüber dem jeweiligen Versicherer. Da dieser in der Regel kein Interesse daran haben dürfte, seine Haftung auszuweiten, setzt dies ein gewisses Standing des Maklers voraus.

Ein anderer Aspekt, der dem Klienten eine gewisse Sicherheit bietet, ist die Mandatserteilung an einen für die jeweilige Branche hoch spezialisierten Makler mit entsprechender Kompetenz im jeweiligen Marktsegment.

In diesem Fall kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass der Makler durch seine Branchenexpertise in den Verhandlungen mit den Versicherern seinen Einfluss nutzen kann und sich die von ihm branchenspezifisch entwickelten Klauseln nicht so anfällig für eventuelle Deckungslücken erweisen.

**Wolf-Rüdiger Senk**

*AVW  
Assekuranzvermittlung der Wohn-  
nungswirtschaft  
GmbH & Co. KG  
Hammerbrookstr. 5  
20097 Hamburg  
[www.assekuranzvermittlung.com](http://www.assekuranzvermittlung.com)  
[wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de](mailto:wolf-ruediger.senk@avw-gruppe.de)*

# Keine Angst vor dem Staatsanwalt – Teil 1

## Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich z. B. aus § 823 BGB (Schadensersatzpflicht) und § 836 ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter Titel 27 – Unerlaubte Handlungen (§ 823 - § 853). Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen kann ein möglicher Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfall entkräftet und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und dem Unternehmen abgewendet werden. Lesen Sie in Teil 1 von Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, wie Sie die strategischen Weichen stellen.

### Strategische Weichen stellen

Negative Schlagzeilen sind auch in der Wohnungswirtschaft bekannt: „Kind stirbt – Vermieter trifft Teilschuld“, „Defekte Steckdose tötete Jungen/Staatsanwaltschaft: Leitungen müssen alle vier Jahre geprüft werden.“ Ein bundesweiter TÜV-Test ergab: „Auf 16 Spielplätzen besteht Lebensgefahr!“

Gut, wer dem Staatsanwalt antworten kann: Die Spielplätze werden in der Regel wöchentlich, im Außenbereich 14-tägig visuell auf Schäden (z. B. durch Vandalismus) kontrolliert. Vierteljährlich erfolgen operative Kontrollen sowie jährliche Hauptuntersuchungen. Die Ergebnisse werden dokumentiert. Das Personal verfügt über die erforderlichen Kenntnisse und wird regelmäßig geschult. Werden sicherheitsrelevante Beanstandungen festgestellt, wird erforderlichenfalls eine sofortige Sperrung bzw. der Abbau des Gerätes oder des defekten Teils veranlasst.

Die Verkehrssicherungspflicht ist schon lange keine Eintagsfliege, sondern Dauerbrenner: Die Anzahl der Geschäftsvorfälle lassen sich in Anlehnung an die LUWOGÉ consult überschlägig wie folgt ermitteln:

- Anzahl der Geschäftsvorfälle = Anzahl der Objektbesichtigungen pro Jahr
- Anzahl der Objekte
- durchschnittliche Anzahl der Hauseingänge je Objekt
- durchschnittliche Anzahl der Prüfobjekte
- Anzahl der Formulare je Prüfobjekt

Unter der Annahme einer jährlichen Objektbegehung mit durchschnittlich drei Hauseingängen und durchschnittlich 60 % von ca. 14 Prüfobjekten, für welches jeweils ein Formular ausgefüllt wird, ergeben sich bei 400 Objekten ca. 10.080 Dokumente. Das entspricht bei 20 Mieteinheiten je Objekt ca. 1.260 [Dokumente/1.000 WE a]. Es lohnt sich daher, über die Verkehrssicherungspflicht nachzudenken und auch über Methoden, den damit verbundenen Aufwand auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

*Kind stirbt – Vermieter trifft Teilschuld*

*Verkehrssicherungspflicht ist schon lange keine Eintagsfliege, sondern Dauerbrenner*

*Bei 400 Objekten ca. 10.080 Dokumente*

## Fünf Schritte zum Erfolg

**1. Delegieren:** Einzelaufgaben, die sich aus einem definierten Verkehrssicherungsprozess heraus ableiten, können an Mitarbeiter oder an Dienstleistungsunternehmen übertragen werden, wodurch sich die Verantwortung in einzelne Teilbereiche gliedert. Die Gesamtverantwortung obliegt dennoch dem Geschäftsführer/Vorstand und kann nicht delegiert werden. Aus haftungsrechtlichen und strafrechtlichen Erwägungen kann zwar der Versicherungsschutz erweitert werden, es ist dennoch besser, den Verkehrssicherungsprozess einem Belastungstest im Wohnungsunternehmen zu unterziehen.

**2. Planen:** Hierzu müssen die rechtlich relevanten Gefährdungsbereiche benannt, eingeschätzt, gesetzliche Fristen der Inspektion/Prüfungen als Mindeststandard erhoben und gepflegt (!) werden. Lokale Gegebenheiten können höhere (sozialer Brennpunkt) oder geringere (Zutritt ist baulich verwehrt) Anforderungen ergeben. Die Gefährdungsbereiche müssen als (Gefährdungs-)Objekt im technischen Stamm oder als Inventarposition erfasst und gepflegt werden.

**3. Ausführen:** Für eine ordnungsgemäße Ausführung sind die Personalanforderungen zu definieren und die Qualifikation bei der Durchführung sicherzustellen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu protokollieren und die Aktivitäten sind in einer Liste zu pflegen.

**4. Dokumentieren:** Gegebenenfalls sind die Mängel festzustellen und ihre Beseitigung zu beauftragen, die Protokolle der Inspektion/Prüfung nach gesetzlichen Vorgaben zu archivieren und durch den Vorgesetzten zu analysieren.

**5. Abrechnen:** Durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes ist ein pauschaler Ansatz der umlagefähigen Betriebskosten bei der Anrechnung der Hauswartkosten nicht mehr zulässig (BGH Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 49/07). Vielmehr sind die umlagefähigen Betriebskosten des Hauswartes nach Zeitaufwand abzubilden, Hauswarttätigkeiten zum Prüfen und Inspizieren können ggf. auf den Mieter umgelegt werden.

Mit der Durchführung eines einmaligen Projektes sind die Risiken allerdings nicht gebannt. Sicherheitstechnische Objektbegehungen sind in festzulegenden Abständen regelmäßig wiederkehrend durchzuführen, wobei auch stets sich ändernde gesetzliche Vorgaben berücksichtigt oder Bestandsänderungen gepflegt werden müssen.

*Die Gesamtverantwortung obliegt dennoch dem Geschäftsführer/Vorstand und kann nicht delegiert werden.*

*Hauswarttätigkeiten zum Prüfen und Inspizieren können ggf. auf den Mieter umgelegt werden*

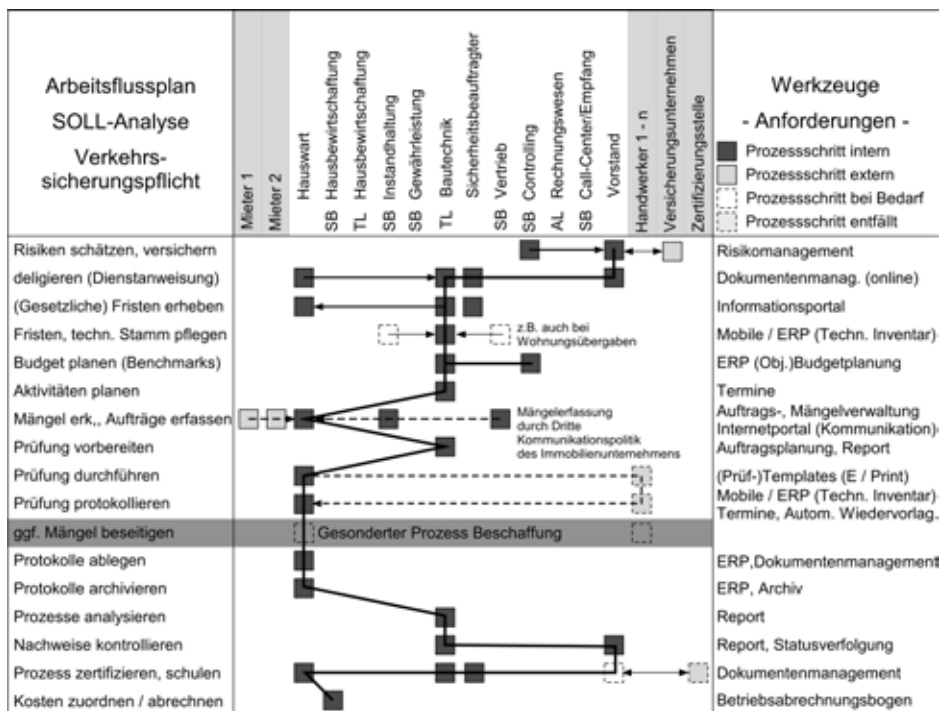


Abb. 1: Beispiel zur Aufbau- und Ablauforganisation und dem Einsatz von Werkzeugen

## Praktikable Lösung gesucht

Umfragen des Verfassers zeigen, dass starkes Interesse an einer einfachen, praktikablen Lösung besteht. Gefahrenbereiche können durch baukonstruktive Maßnahmen (z. B. Türschlösser auswechseln) beseitigt, Begehungen zusammengefasst und reduziert, die Prozesse automatisiert werden. Im Fokus stehen bei den Prozessen die unternehmensinterne Abläufe, die Organisation und die unterstützenden EDV-Werkzeuge (vgl. Abbildung 1).

Starkes Interesse an einer einfachen, praktikablen Lösung

## Beispiel zur Aufbau- und Ablauforganisation und dem Einsatz von Werkzeugen

Der Mieter kann z. B. über ein Informationsportal auf seine Pflicht hingewiesen werden, den FI-Schutzschalter zu betätigen. (Digitale) Prüfformulare geben eindeutige Vorgaben was, wann, wo und durch wen mit welcher Qualifikation zu prüfen ist. (Automatische) Vorlagen stellen sicher, dass auch im Falle einer Krankheit nichts vergessen wird und die Vertretung erinnert wird.

Die hoffentlich erfolgreiche Delegation kann durch den Vorgesetzten mit Statusverfolgungslisten oder Reports überprüft werden. Neben den Prüfprotokollen belegen ersatzweise oder zusätzliche Auftrags- und Rechnungsdokumente in elektronischer Form die ordnungsgemäße Prüfung. Dokumentenmanagementsysteme und eine Archivanbindung helfen, der Papierflut Herr zu werden. Den Bedarf haben auch die EDV-Häuser erkannt. Auf dem Markt sind bereits Lösungen wie z. B. EBKON der Joseph-Stiftung, VISIT der LU-WOGE consult, WorkNet von CadNet. Das ERP-System GES der Aareon unterstützt die Verkehrssicherungspflicht ab dem November-Release. Unterschiede ergeben sich im An-





spruch an die Integration in die bestehende EDV-Landschaft eines Unternehmens.

Neben der EDV-Lösung werden Inhalte benötigt:

- biographische Daten,
- Hinweise auf die Rechtsgrundlagen,
- gesetzliche Pflichten und Fristen (was müsste getan werden),
- Hinweise auf die Höhe der Sanktionen (Einschätzung der Risiken wenn nichts getan wird), Anlagenbeschreibungen,
- Stellenbeschreibungen (wer darf woran etwas tun),
- Dienstanweisungen zur Delegation,
- Aufträge mit Hinweisen auf Fristen,
- Leistungsbeschreibungen (was getan werden muss),
- Arbeitshilfen und Formulare/Dokumente (wie es getan werden muss),
- ein (Prüf-)Protokoll (es wurde getan),
- ein Kontroll- und Jahresbericht (es wurde geprüft, dass es getan wurde).

Hilfestellungen hierzu haben diverse Verbände oder Institutionen herausgegeben. Dafür gibt es diverse Quellen, die „angezapft“ werden können oder von EDV-Lösungen mitgeliefert werden.

## Unternehmerische Alternativen

Welcher Weg soll nun beschritten werden? Auf der strategischen Ebene ist zu entscheiden, ob alles bleibt wie bisher, der Versicherungsschutz erweitert wird, die Aufgaben an Dienstleistungsunternehmen vergeben oder im eigenen Unternehmen erbracht werden. Generelle Ansatzpunkte wurden hier beschrieben. Die Umsetzung im eigenen Unternehmen kann gelingen. Ein positives Beispiel wie der Verkehrssicherungsprozess sowohl organisatorisch als auch von der Durchführung her optimal geplant und umgesetzt werden kann, wird in den nächsten Beiträgen anhand der LUWOGESchildert.

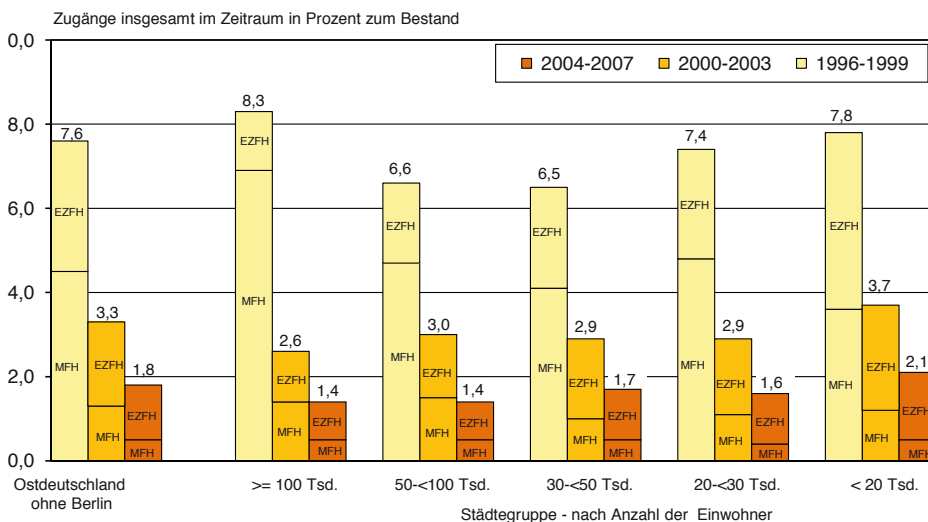
- Praxisbeispiel zur Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOGES Das Wohnungsunternehmen der BASF“
- Den personellen Aufwand reduzieren
- Noch mehr Potenziale heben?!

**Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter**

*Fachhochschule Mainz  
Technik  
Holzstr. 36  
D-55116 Mainz  
Ulrich.Bogenstaetter@fh-mainz.de  
www.fh-mainz.de*

## 2. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung der Wohnungszugänge in ostdeutschen Städten

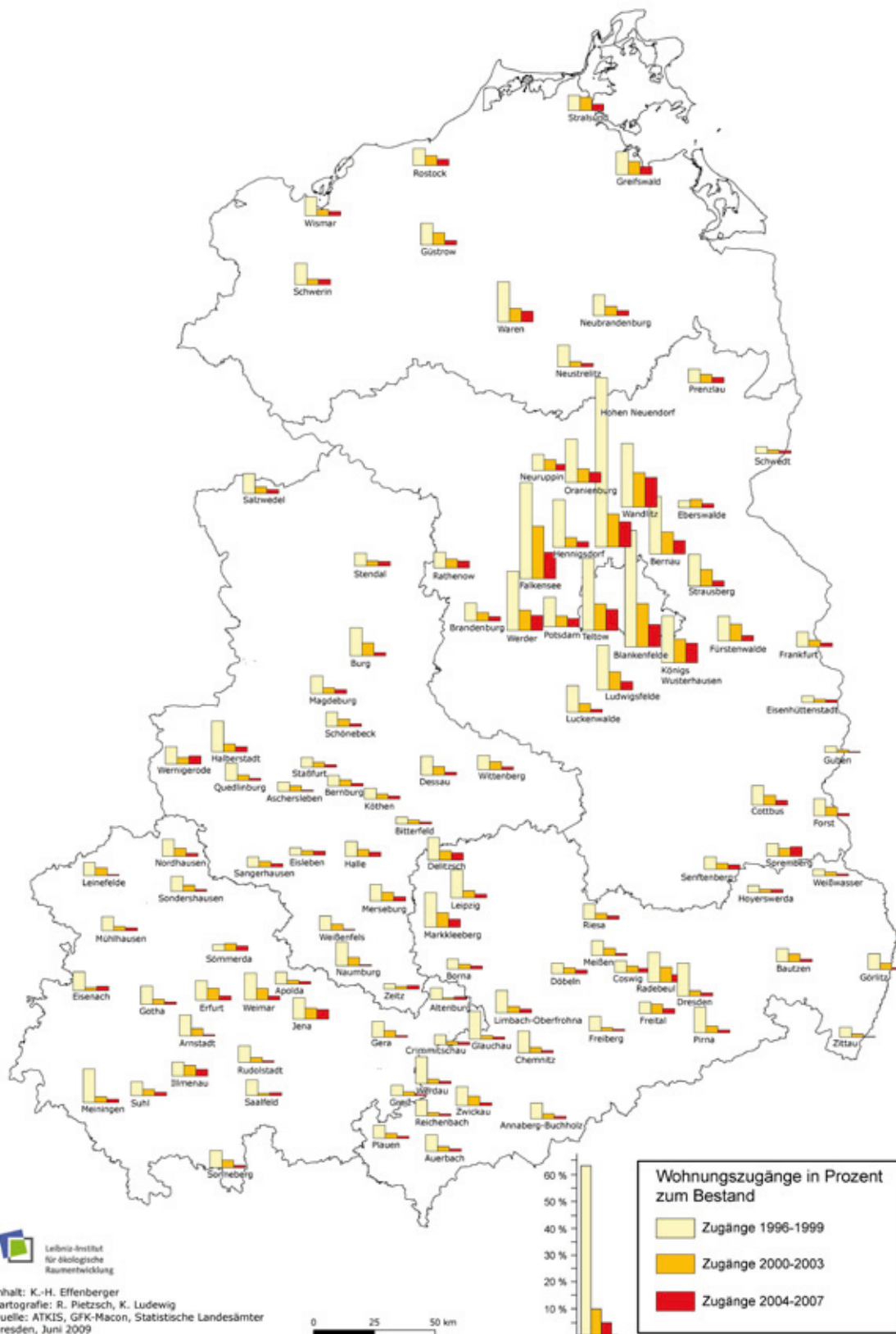
In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden derzeit wesentliche Determinanten der städtischen Wohnungsmarktentwicklungen in Ostdeutschland untersucht. Im vorliegenden Beitrag wird die Entwicklung der Wohnungszugänge dargestellt.



Grafik: Leibniz Institut für ökologische Raumentwicklung.  
Abbildung: Wohnungszugänge in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen  
Quelle: Statische Landesämter, eigene Berechnung und Darstellung

Ein Wohnungszugang entsteht durch Neubau von Wohnungen sowie Aus- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand. Wenn ein Bauvorhaben bezugsfertig ist, meldet es der Bauherr in der Regel der Bauaufsichtsbehörde, die dann für die statistische Erfassung das jeweilige statistische Landesamt informiert. Ist für bestimmte Baumaßnahmen, insbesondere auch bei Baumaßnahmen im Bestand, keine Baugenehmigung erforderlich, dann kann es zu Ausfällen bei den Meldungen kommen. Zudem stecken in der Bilanz der Bestandsfortschreibung unter dem Begriff „Zugang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ meist auch Wohnungsabgänge. Dies ist bei der Betrachtung der Wohnungszugänge zu beachten.

Nachdem die Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland zu Beginn der 1990er Jahre fast zum Erliegen kam, ist seit 1992 die Zahl an neu-, aus- und umgebauten Wohnungen deutlich gestiegen. Von 1992 bis zum Jahr 1995 betrug der Wohnungszugang fast 3 %, bezogen auf den Bestand. Zu diesem Zeitpunkt war der Wohnungsmarkt in Ostdeutschland, zumindest rechnerisch, im Wesentlichen ausgeglichen. Durch staatliche Förderprogramme unterstützt, erreichte die Bautätigkeit im Jahr 1997 mit 154.000 Wohnungen in Ostdeutschland (ohne Berlin) ihr bisheriges Maximum. Allein im Zeitraum von 1996 bis 1999 wurden 7,6 % Wohnungszugänge (495.000 Wohnungen) registriert (Abbildung). Über die Hälfte dieser Wohnungen wurde in Mehrfamilienhäusern errichtet. Selbst in den kleineren Städten und Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern betrug der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch 38 %. Überdurchschnittlich hoch war die



Bautätigkeit in den größeren Städten mit über 100.000 Einwohnern und in Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Diese enorme Ausweitung der Bautätigkeit führte zu einer Verdoppelung des Wohnungsleerstandes auf 13 % im Jahr 1998. Das Problem zunehmend leer stehender Wohnungen und veränderte Rahmenbedingungen der Wohnungsbauförderung führten in den folgenden Jahren zu einem massiven Rückgang der Bautätigkeit. In den Zeitabschnitten 2000-2003 und 2004-2007 waren die Wohnungszugänge in Ostdeutschland mit 3,3 % bzw. 1,8 % des Bestandes jeweils nur noch halb so hoch wie im vorhergehenden Zeitraum (224.000 bzw. 127.000 Wohnungen). Besonders massiv brach der Bau von Mehrfamilienhäusern in den größeren Städten ein. Wurden in den Jahren 1996 bis 1999 noch vier Fünftel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, so war es von 2004 bis 2007 nur noch ein Drittel. Die Bautätigkeit ist damit im Mehrfamilienhausbau fast zum Erliegen gekommen. Deutlich wird im letzten Zeitabschnitt auch, dass die Bautätigkeit stärker als in den vorangegangenen Zeitabschnitten mit der Bevölkerungsentwicklung verknüpft ist. Das zeigt, dass die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den ersten beiden Betrachtungszeiträumen stärker durch Fördereffekte überlagert wurde.

Vergleicht man die Entwicklung der Bautätigkeit zwischen Neubau und Bautätigkeit im Bestand, dann sind hier weitgehend parallele Entwicklungspfade zu erkennen. Das Verhältnis Wohnungsneubau zu Bautätigkeit im Bestand beträgt in allen Zeitabschnitten etwa 5 zu 1. Steigt bzw. sinkt die Neubautätigkeit dann zeigt sich eine ähnliche Entwicklung bei Baumaßnahmen im Bestand. Das trifft für Ostdeutschland insgesamt und ebenso auch für die Städtegruppen zu.

Von den 108 ostdeutschen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern wurden in Leipzig, Dresden und Chemnitz die höchsten Wohnungszugänge registriert. Im Zeitraum von 1996 bis 2007 wurden hier 95.000 Wohnungen, ein Viertel aller Wohnungen in Städten mit über 20.000 Einwohnern, errichtet. Ein weiteres Fünftel entstand in den übrigen Städten mit über 100.000 Einwohnern, ein Drittel in den Städten mit 30- bis 100.000 Einwohnern und etwa ein Fünftel in Städten mit 20- bis 30.000 Einwohnern. Für einen Vergleich der Städte wurden die Wohnungszugänge mit dem vorhandenen Bestand in Beziehung gesetzt (Karte). Deutlich wird eine sehr hohe Bautätigkeit in den Städten um Berlin. In Hohen Neuendorf hat sich der Bestand an Wohnungen seit 1995 nahezu verdoppelt. In Blankenfelde-Mahlow und in Falkensee kamen drei Viertel des ursprünglichen Bestandes hinzu und in Wandlitz und Teltow etwa die Hälfte. Neben dem Berliner Umfeld war die Bautätigkeit in Waren, Markleeberg und Radebeul besonders hoch.

Neubau- sowie Aus- und Umbaumaßnahmen sind auch zukünftig notwendig. In Regionen mit hohen Bevölkerungsverlusten sollte jedoch geprüft werden, ob die Nachfrage nach Wohnraum auch noch öfter als bisher im Bestand realisiert werden kann. Dazu sind kreative Lösungen für entsprechende Aus- und Umbaumaßnahmen notwendig, die die Attraktivität des vorhandenen Bestandes verbessern. Das Programm Stadtumbau Ost sollte zukünftig dazu einen größeren Beitrag leisten als bisher.

**Karl-Heinz Effenberger**

*Besonders massiv brach der Bau von Mehrfamilienhäusern in den größeren Städten ein.*

*Neben dem Berliner Umfeld war die Bautätigkeit in Waren, Markleeberg und Radebeul besonders hoch.*

*KH.Effenberger@ioer.de*

# Dr Mark von Wietersheim, Claus-Jürgen Korbion: Die neue HOAI. Die Reform der Honorarabrechnung für Architekten und Ingenieure

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

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.

<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

## 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
- Dazu auf CD alle notwendigen Arbeitshilfen
  - Praxisbezogene Empfehlungen für die neue Honorarvereinbarung
  - Checklisten zur neuen Abrechnung
  - Aktuelle Musterabrechnungen und Architektenverträge

## Über den Herausgeber:

Dr Mark von Wietersheim,  
Claus-Jürgen Korbion: Die neue  
HOAI. Die Reform der Honorar-  
abrechnung für Architekten und  
Ingenieure  
ca. 200 Seiten, 1. Auflage 2008,  
erscheint am 23. September  
2009 in der Reihe Haufe aktuell,  
Kunststoffeinband  
Rudolf Haufe Verlag, Freiburg im  
Breisgau, ISBN 978-3-448-09059-  
8, 39,80 Euro

## Zukunft gesucht – Ausbildungsplatz gefunden. Neun junge Leute starten eine Berufsausbildung bei der GEWOBAG

Neun junge Frauen und Männer haben es geschafft: Sie konnten sich im Vorfeld gegen 300 andere Bewerber behaupten und starteten ihre Berufsausbildung bei der GEWOBAG. Darunter sind sechs Immobilienkaufleute, eine Bürokauffrau, eine Studentin der Berufsakademie Fachrichtung Immobilienwirtschaft sowie ein Elektroniker. Die GEWOBAG Berlin geht mit Ausbildungsplatzmarketing künftig noch aktiver auf Berufsanfänger zu.



**GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema:** „Wir bilden auch 2009 wieder weit über Bedarf aus, weil wir junge Nachwuchskräfte als wertvolle Bereicherung unserer Teams ansehen. Bei einem Durchschnittsalter unserer Belegschaft von 47 Jahren ist eine Personalplanung mit Weitsicht wichtig.“ Hendrik Jellema betont noch einen weiteren Aspekt: „In der Schaffung und dem Erhalt von Ausbildungsplätzen spiegelt sich

unser gesellschaftspolitisches Engagement für Berlin wider. Insbesondere Kinder und Jugendliche stehen im Fokus vieler Initiativen.“ Insgesamt bietet die GEWOBAG dieses Jahr 23 jungen Menschen einen Ausbildungsplatz. Das entspricht in etwa dem Vorjahresniveau (25 Ausbildungsplätze).

Die GEWOBAG sucht den Super-Azubi: Diese acht jungen Menschen haben es für den Ausbildungsbeginn 2009 geschafft. Das Plakat in der Fotomitte gehört zu den Motiven des neuen Ausbildungsmarketings. Foto GEWOBAG

### Mit Ausbildungsplatzmarketing Interesse an der Immobilienwirtschaft wecken

Bei rund 300 Bewerbungen gestaltet sich die Kandidatenauswahl aufwändig. Die neuen GEWOBAG-Auszubildenden müssen sich mit Wissen und Kompetenz in einem Einstellungstest und Bewerbungsgespräch beweisen. Hendrik Jellema: „Wir geben uns bei der Bewerberauswahl viel Mühe, um herauszufinden, wer geeignet ist und zu unserem Unternehmen passt. Und natürlich wollen wir die Besten für uns gewinnen.“

In Zukunft ist ein aktiveres Ausbildungsplatzmarketing geplant: um die GEWOBAG als Ausbildungsbetrieb bekannter zu machen und um das Interesse für den Beruf der Immobilienkauffrau/des Immobilienkaufmanns zu steigern. Hendrik Jellema: „Bausteine sind ein neuer Informationsflyer, Plakate in unseren Geschäftsstellen und die Präsenz auf Berufsinformationstagen.“ Beispielsweise am 9. September 2009 im BIZ-Mitte, Friedrichstraße 39: Von 14 bis 18 Uhr beteiligte sich die GEWOBAG an der Ausbildungsplatzbörse im Rahmen der Senatskampagne „Berlin braucht Dich!“. Daneben bietet die GEWOBAG allen Berliner Berufsanfängern und Studenten bis Ende November bei Mietvertragsabschluss eine 300-Euro-Starthilfe.

## Immobilienkauffrau/-kaufmann – ein abwechslungsreicher Beruf

Die Immobilienkaufleute durchlaufen während der dreijährigen Berufsausbildung fast alle Abteilungen des Wohnungsunternehmens. Kaufmännisches, Immobilienthemen, Soziales, Recht und Technik: Der Beruf ist vielfältig und abwechslungsreich.

Ab diesem Jahr bietet die Schule Blockunterricht an. Das heißt, abwechselnd stehen eine Woche Schule und zwei Wochen Praxiseinsatz im Unternehmen auf dem Lehrplan. Dies ermöglicht ein besseres zusammenhängendes Arbeiten. In den ersten zwei Jahren der Ausbildung erfolgt eine Grundausbildung in der Immobilienwirtschaft. Im dritten Jahr werden die Kenntnisse in zwei Wahlfachgebieten vertieft. Die GEWO BAG ergänzt den Berufsschulunterricht um innerbetriebliche Schulungen.

*Blockunterricht in der Schule  
und ergänzt durch  
innerbetriebliche Schulung*

## Kurzportrait der GEWO BAG

Die GEWO BAG zählt mit rund 71.000 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 der GEWO BAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWO BAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

red.

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

## Personalien im November

DIA Forschungspreis für Dr. Katrin Fischer, Wolfram Tarras zurück zum GEWOBAG-Konzern, Dr. Volker Riebel und Dr. Norbert Raschper lehren in Bochum Springorum

### GEWOBAG-Konzern

## Wolfram Tarras leitet das Bestandsmanagement



Wolfram Tarras leitet seit dem 1. Oktober 2009 das Bestandsmanagement des GEWOBAG-Konzerns. Der Aufsichtsrat der GEWOBAG hat auf seiner Sitzung im Juni 2009 der Bestellung von Wolfram Tarras zum Prokuristen zugestimmt. Für Wolfram Tarras stellt die neue Führungsposition einen Wiedereinstieg bei der GEWOBAG dar. Er gehörte bis Ende März 2007 bereits 25 Jahre zum Unternehmen, zuletzt als Prokurist. Während der letzten zweieinhalb Jahre leitete er als Geschäftsführer eine mittelständische Immobilienverwaltungsgesellschaft. Diese Erfahrungen bringt er in das neu aufgestellte Ressort Bestandsmanagement beim GEWOBAG-Konzern ein.

Wolfram Tarras, Prokurist und  
Leiter Bestandsmanagement  
der GEWOBAG  
Foto GEWOBAG

### DIA Forschungspreis

## Dr. Katrin Fischer von der Bauhaus-Universität Weimar geehrt

Dr. Katrin Fischer von der Bauhaus-Universität Weimar wurde für ihre Arbeit „Lebenszyklusorientierte Projektentwicklung öffentlicher Immobilien als PPP“ in der Kategorie Dissertation geehrt. Die unter der Betreuung von Prof. Dr.-Ing. Hans Wilhelm Alfen, Professur Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen an der Bauhaus-Universität Weimar, entstandene Dissertation Dr. Katrin Fischers wurde von der Jury aufgrund ihrer Lösungsansätze für aktuelle Problemstellungen, ihrer Bereicherung der immobilienökonomischen Forschung und ihres praktischen Nutzens ausgewählt. Katrin Fischer entwickelt im Rahmen ihrer Arbeit den Value-Management-Ansatz, der neben den Produktions- auch die Koordinationskosten bei der Sanierungsplanung berücksichtigt. Er umfasst die drei Bereiche Gestaltung der Vertrags- und Transaktionsbeziehung, operative Kontrolle und strategische Steuerung. Als Basis für eine ergebnisorientierte Leistungsbeschreibung sieht er die Erstellung eines mit den Nutzern abgestimmten Bedarfskonzeptes bestehend aus Nutzungs-, Betriebs- und Raumkonzept vor. Für die Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten während der Vertragslaufzeit bietet er Vorschläge, wie Leistungsstandards gesichert, aber auch die Koordinationskosten möglichst gering gehalten werden können. Bisher ist die Situation des öffentlichen Immobilienmanagements dadurch geprägt, dass die einzelnen Wertschöpfungsstufen einer Immobilie nicht optimal aufeinander abgestimmt werden. Höhere Kosten und Qualitätseinbußen führen zu Wertverlusten. Öffentliche Immobilieneigentümer müssen daher entscheiden, ob sie anfallende Leistungen



selbst erstellen oder durch Private erbringen lassen. Bisher herrscht die Variante der Eigenherstellung vor. Public Private Partnership (PPP) als eine alternative Beschaffungsvariante der öffentlichen Hand hat in Deutschland in den vergangenen fünf Jahren jedoch erheblich an Bedeutung zugenommen, da sie nachhaltige Effizienzvorteile gegenüber anderen Beschaffungsvarianten bietet.

EBZ Business School

## Dr. Volker Riebel und Dr. Norbert Raschper lehren in Bochum Springorum



Dr. Norbert Raschper und Dr. Volker Riebel lehren zum Wintersemester 2009/2010 an der EBZ Business School. Prof. Dr. Norbert Raschper leitet ab sofort den Lehrstuhl Technisches Immobilienmanagement. Darüber hinaus verleiht die EBZ Business School eine Honorarprofessur an Dr. Volker Riebel. Professor Dr. Norbert Raschper (50) ist Diplom-Bauingenieur mit einer Promotion im Fach Holzbau. Als

alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der iwB Entwicklungsgesellschaft verfügt er über mehrjährige Erfahrungen in den Bereichen Facility Management, Wirtschaftlichkeits- und Portfolioanalysen sowie in der Bestandserfassung und -bewertung. Auch Themen wie Energieeffizienz und Energiesparkonzepte deckt Prof. Raschper mit seinem Profil hervorragend ab. Seine fachliche und pädagogische Kompetenz konnte er bereits an unterschiedlichen Instituten der TU Braunschweig sowie auf zahlreichen Seminaren, Tagungen und Kongressen unter Beweis stellen. Neben seiner Tätigkeit für die iwB wird Herr Prof. Raschper in der EBZ Business School unter anderem die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Lebenszykluskostenmanagement, technisches Gebäudemanagement sowie (nachhaltiges) Immobilienmanagement übernehmen. „Die Modernisierung und Marktanpassung der Bestände insbesondere auch in energetischer Sicht unter Berücksichtigung aller Wirtschaftlichkeitsaspekte ist eine der großen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Es ist auch eine Aufgabe verbesserter Ausbildung, der ich mich mit großer Freude stellen werde“, so Raschper zu seiner Berufung. Professor Dr. Volker Riebel (54) hat sich direkt nach Abschluss seines Studiums mit anschließender Promotion in den Wirtschaftswissenschaften der Wohnungswirtschaft gewidmet. Als Geschäftsführer war er bereits bei der THS sowie der Deutschen Annington tätig, bevor er 2008 zum Vorsitzenden des Vorstands der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen wurde. Zudem verfügt er über langjährige Erfahrung in Aufsichts- und Beratungsgremien von Immobilienunternehmen, Banken und Immobiliendienstleistungsunternehmen. „Durch seine langjährige Tätigkeit in herausragenden Führungspositionen in der Wohnungswirtschaft kann er auf einen Erfahrungsschatz zurückgreifen, von dem unsere Studierenden nur profitieren können. Die Praxisnähe, die er unseren Studierenden als Geschäftsführer eines großen Wohnungsunternehmens vermitteln kann, ist von unschätzbarem Wert. Deshalb sind wir sehr glücklich und stolz, Herrn Dr. Riebel eine Honorarprofessur an der EBZ Business School verleihen zu können“, sagt Rektor Eichner. Auch Herr Riebel, der von 1997 bis 2001 bereits eine Professur an der ISM in Dortmund innehatte, freut sich auf seine neue Aufgabe: „Unsere Branche braucht gut ausgebildete Nachwuchsführungskräfte – und genau die wird die EBZ Business School auf hohem Niveau ausbilden. Das Konzept hat mich überzeugt und ich freue mich, daran mitzuarbeiten.“

Links, Dr. Norbert Raschper  
und rechts Dr. Volker Riebel.  
Fotos EBZ

## IVD Berlin-Brandenburg: Die Schere bei den Mieten öffnet sich weiter

Die Ausdifferenzierung zwischen dem unteren und oberen Preissegment bei Mietwohnungen in der Hauptstadt setzt sich fort – Transaktionen und Geldumsatz bei Renditeimmobilien sind zurückgegangen – der Markt nähert sich der Normalität. Zu diesem Ergebnis kommt der IVD Berlin-Brandenburg e.V. in seinem Immobilienpreisservice für die Metropolregion Berlin-Brandenburg zum Stichtag 1. Oktober 2009, den er im Rahmen der 8. Berlin- Brandenburger Immobilientage präsentierte.

„Während die Mieten in einfachen und mittleren Lagen in Teilen leicht nachgaben, stiegen sie in den guten und sehr guten Wohnlagen weiter an“, so Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg und langjähriger Makler in der Hauptstadt. „Diese Entwicklung zeigt, dass es genügend preisgünstigen Wohnraum in Berlin gibt.“ So kostet eine Mietwohnung in Standardlage durchschnittlich 5,80 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Miete ist gegenüber dem Erhebungszeitraum 2008/2009 stabil geblieben. Für Mietwohnungen in Vorzugslagen hat sich 2009 gegenüber dem Vorjahr die Miete von 6,80 auf 7,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter leicht erhöht. Auch beim Erwerb von Eigentumswohnungen in der Hauptstadt zeigen sich Unterschiede in den Wohnlagen. In Exklusiv- und Szenelagen werden für Premiumwohnungen Spitzenpreise von bis zu 6.000 Euro/qm gezahlt. Während das Preisgefüge von Wohneigentum in Standardwohnlagen mit 1.200 Euro/qm stabil bleibt, müssen Kaufinteressenten in Vorzugslagen aktuell im Durchschnitt ab 1.600 Euro/qm aufbringen. „Neueigentümer können somit im Schnitt eine 90 qm große Wohnung für 100.000 Euro erwerben“, erläutert Andreas Habath, Vorstand des IVD Berlin-Brandenburg und vorsitzendes Mitglied des IVD Wertermittlungsausschusses. Entgegengesetzt zur Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen sind die Transaktionen und der Geldumsatz der Renditeimmobilien stark gefallen. Aktuell beträgt der durchschnittliche Ertragsfaktor für Berlin in Standardwohnlagen rund 12fach, in Vorzugswohnlagen rund 13,5fach. Im Vorjahr lag der Ertragsfaktor noch bei 13 bis 14fach, 2007 sogar bei 13,5 und 15fach. Bei genauerer Betrachtung ist der Einbruch auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser allerdings nicht so extrem, wie die Zahlen vermuten lassen. „Das Kaufpreisniveau nähert sich aktuell dem langfristigen Durchschnittswert an, den wir vor 2005 feststellen konnten. Somit hat der Markt lediglich die exorbitanten Zuwächse der vergangenen Jahre korrigiert“, so Habath, der die Attraktivität des Investmentstandorts Berlin aufgrund geringer Kaufpreise im internationalen Vergleich ungebrochen sieht.

*5,80 Euro netto kalt pro  
Quadratmeter*

Wie im vergangenen Jahr erfasst der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg die Miet-, Kauf- und Renditefaktoren in Berlin bezirksscharf. Dabei dient die bereits im IVD-Marktmietpiegel 2009 aktualisierte Wohnlagenkarte als Basis für die neue 6fache Wohnlagenunterteilung auf Bezirksebene, um dem aktuellen Marktgeschehen gerecht zu werden. Neben dem Berliner Markt wurde auch der Brandenburger Immobilienmarkt intensiver untersucht. Außer Potsdam wurden zusätzlich die Städte Cottbus und Frankfurt an der Oder betrachtet, um anhand der Daten eine Gesamtanalyse der kreisfreien Städte abzubilden. Dabei lässt sich ein Mietpreisniveau von 2,75 Euro netto kalt pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis hin zu 6 Euro netto kalt pro Quadratmeter in guten Lagen feststellen. Der Kaufpreis für eine Wohnung in Brandenburg reicht von 900 Euro/qm bis 1.600 Euro. Es gab somit kaum Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Ein anderes Bild zeichnet sich in Potsdam. In guten und sehr guten Wohnlagen

übersteigen die Preise das Berliner Niveau. „Auch zukünftig ist aufgrund der unverändert starken Nachfrage in diesem Markt mit weiteren Preiszuwächsen zu rechnen“, so Wohltorf. Eine weitere Neuerung des Immobilienpreisservice 2009/2010 stellt die erstmalige Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen dar. Der IVD Berlin-Brandenburg hat diese für das Ertragswertverfahren nach (Immo) WertV anhand tatsächlicher Transaktionen abgeleitet. Damit stehen den professionell agierenden Marktakteuren für den größten deutschen Anlageimmobilienmarkt erstmals nach Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise belastbare und differenzierte Kennziffern zur Verfügung. „Vor dem Hintergrund der Internationalisierung des Immobilienmarktes steigt auch die Nachfrage nach geeigneten und aktuellen Marktdaten. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kontext internationaler Finanzmärkte ist die Transparenz der maßgebliche Faktor für das Engagement vieler Investoren. Daher kommt diesen Liegenschaftszinssätzen eine besondere Bedeutung zu“, erklärt Habath. Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt in der Metropolregion stabil, so der IVD.

*Immobilienmarkt in der Metropolregion ist stabil*

In den marktdominierenden Segmenten haben sich die Preise weiter stabilisiert. Für die kommenden sechs Monate prognostiziert der IVD eine überwiegend konstante Preisentwicklung. Auffällige Preissteigerungen sind bei hochwertigen Wohnimmobilien in nachgefragten Citylagen weiterhin gegeben. Gleiches gilt für besondere Wohnlagen in Potsdam. Durch die weiteren Verschärfungen der EnEV 2009 geraten nicht modernisierte Wohnungen vornehmlich der 1950 bis 1970er Baujahre, die eine ungünstige Energiebilanz aufweisen, weiter unter Druck. Häufig sind Sanierungen aus steuerlichen Gründen nicht rentabel und bleiben daher aus. Der IVD fordert deshalb von der Politik steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung. Die Zunahme der Singlehaushalte in Berlin und die stark zurückgegangene Neubautätigkeit sorgen in einigen Bereichen für eine Zunahme der Nachfrage bei gleichzeitiger Reduzierung des Angebots. Der IVD sieht die Wiedereinführung der degressiven AfA als Investitionsanreiz für Neubauprojekte als Chance, die Angebots- und Nachfragesituation in diesen Segmenten auszubalancieren.

*Nachfrage steigt durch Zunahme der Singlehaushalte*

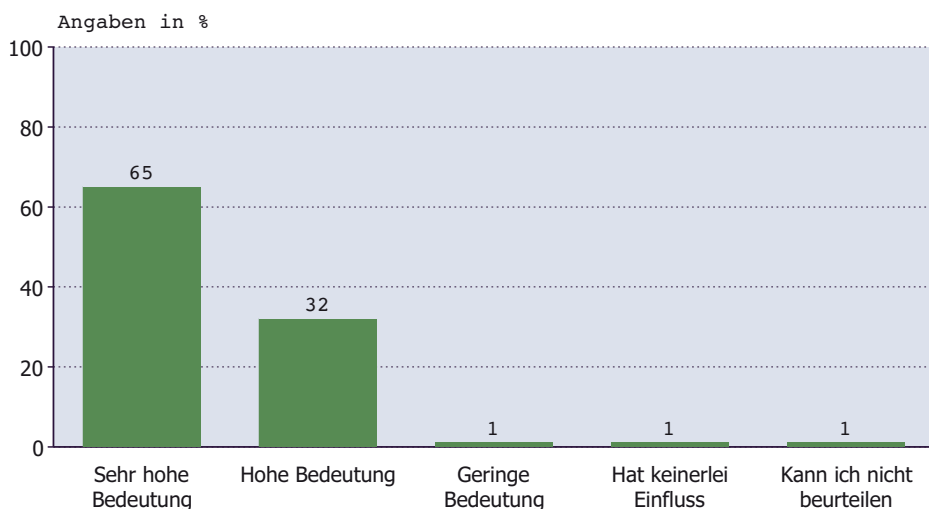
**Karin Krentz**

# Studie zu Mareon: Qualität und Kundenorientierung mit dem Service-Portal

Zentraler Einsatzbereich des Service-Portals Mareon ist die laufende Instandhaltung. An dieser Stelle optimiert Mareon die Prozesse von Wohnungsunternehmen und Handwerkern. Das führt zu Vorteilen in puncto Kundenzufriedenheit auf Mieterseite sowie zu Prozessoptimierung und damit Zeit- und Kostenreduktionen bei Wohnungsunternehmen und Handwerkern. Um die Zufriedenheit mit Mareon detailliert zu erheben und Ansatzpunkte für zukünftige Verbesserungen transparent zu machen, gab Aareon eine Studie zu Mareon in Auftrag. In 450 telefonischen Interviews wurden Wohnungsunternehmen und Handwerksbetriebe, die Mareon einsetzen, sowie Mareon-Nicht-Nutzer befragt. Hier das Ergebnis.

„Wohnungsunternehmen wissen heutzutage, dass Kundenservice sehr wichtig ist. Doch im Rahmen der Reparaturprozesse hat Kundenorientierung noch nicht den Stellenwert, den sie verdient“, resümiert Bettina Harms, Geschäftsführerin Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, und verantwortlich für die von Aareon in Auftrag gegebene Mareon-Studie. Der Kontakt zwischen Mieter und Vermieter entsteht am häufigsten aufgrund einer Schadensmeldung des Mieters. Im Jahr 2008 meldeten in Deutschland 45 Prozent der Mieter einen Schadensfall. Bei den Erhebungen zur Mareon-Studie gaben 65 Prozent der interviewten Aareon-Kunden an, dass der Kundenservice in der Schadensabwicklung und im Instandhaltungsmanagement eine sehr hohe Bedeutung für die Kundenzufriedenheit hat. Nahezu die Hälfte der Aareon-Kunden, 44 Prozent, arbeiten bei der Abwicklung von Schadensmeldungen und Reparaturen mit Qualitätsstandards – bei den Mareon-Nutzern sind es sogar 76 Prozent. Dieser höhere Wert hängt mit einer vereinfachten automatisierten Umsetzung und Überprüfung solcher Standards mittels Mareon zusammen. Qualitätsstandards sind beispielsweise wie schnell die Reparatur durchgeführt wird, die Information des Mieters über den Status der Durchführung und die Schnelligkeit, mit der der Mieter nach der Schadensmeldung kontaktiert werden muss.

*Über das Service-Portal Mareon  
Das Service-Portal Mareon, das im Jahr 2001 auf den Markt kam, ist bei rund 150 Immobilienunternehmen und mehr als 6.000 Handwerksbetrieben im Einsatz. Nahezu sieben Millionen Aufträge mit fast zwei Milliarden Euro Rechnungsvolumen wurden bislang über Mareon verarbeitet. Rund 50 Schnittstellen zu Handwerker-Software-Programmen sind zertifiziert.  
[www.aareon.com](http://www.aareon.com)*



**Wichtiger Kundenservice bei laufender Instandhaltung**  
Quelle: Aareon Kundenbefragung 2009  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

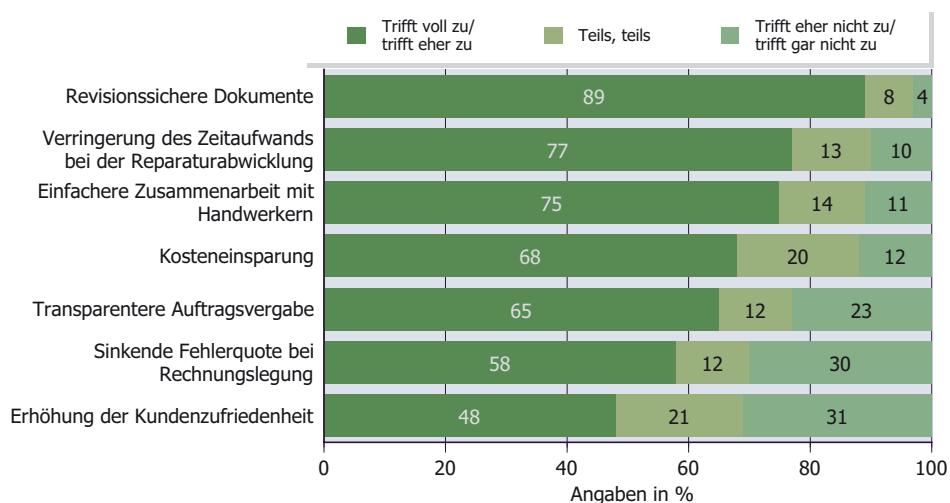
Für 65 Prozent der Aareon-Kunden hat der Kundenservice in der Schadensabwicklung eine sehr hohe Bedeutung für die Kundenzufriedenheit.

Die Verbesserung der Kundenzufriedenheit durch Mareon ist die logische Konsequenz durch eine Kette von Effekten: Mareon beschleunigt den Instandhaltungsprozess, indem viele Prozess-Schritte durch den Einsatz des Service-Portals automatisiert werden. Diese Beschleunigung zieht eine schnellere Schadensbehebung für den Mieter nach sich und führt letztlich zu einer Erhöhung der Mieterzufriedenheit. „Im Rahmen der Prozessoptimierung ist die dadurch entstehende Kundenzufriedenheit praktisch ein entscheidender Mehrwert“, analysiert die Mareon-Studie-Verantwortliche Bettina Harms.

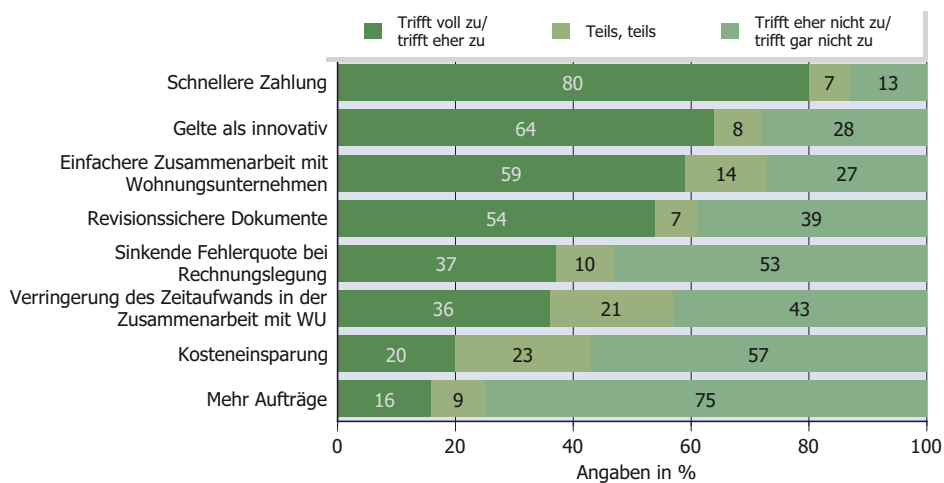
Den offensichtlichen Nutzen von Mareon sehen die Wohnungsunternehmen insbesondere in der Erstellung reversionssicherer Dokumente sowie in der Zeitersparnis. Diese beträgt bei ca. 40 Prozent der Wohnungsunternehmen mehr als ein Viertel. Die Handwerksbetriebe bewerten vor allem die schnellere Rechnungszahlung sowie die einfachere Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen als zentrale Vorteile.



Effekte von Mareon  
Zeitersparnis und Qualitätssteigerungen durch Mareon führen letztlich zu einer besseren Kundenorientierung.

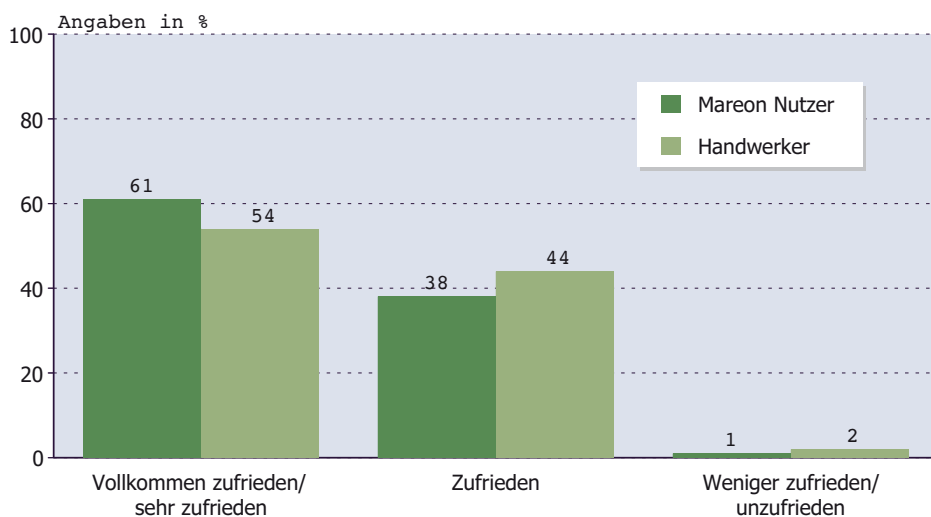


Nutzen für Wohnungsunternehmen durch Mareon  
Quelle: Aareon AG Kundenbefragung 2009  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)



Nutzen für Handwerksbetriebe durch Mareon  
 Quelle: Aareon AG Kundenbefragung 2009  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Summa summarum ist die Zufriedenheit mit Mareon hoch. Nahezu zwei Drittel der Wohnungsunternehmen sind mit dem Service-Portal vollkommen/sehr zufrieden. Bei den Handwerksbetrieben sind es mehr als die Hälfte.



Hohe Zufriedenheit mit Mareon  
 Quelle: Aareon AG Kundenbefragung 2009  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

„Diese positiven Zufriedenheitswerte sind für Aareon jedoch kein Anlass, sich darauf auszuruhen. Ziel solcher Studien ist die Kundenzufriedenheit auf den Prüfstand zu stellen und Ansatzpunkte für weitere Verbesserungen transparent zu machen“, erläutert Stephan Rohloff, Direktor Marketing und Kommunikation bei Aareon. „Aareon-Produkte haben den Anspruch Kunden zu helfen, ihre Ziele besser zu erreichen. Dies ist ein dynamischer Prozess, der für uns als Qualitätsführer höchste Priorität hat.“

red.

## Berliner DPF eG: Acht Architekten stellten sich Wettbewerb

Modernste Wohnungen für 14 junge Familien, die in Berlin Ruhe und Grün suchen, auf dem 2.742 Quadratmeter großen Grundstück Mittelstraße 2/3 in Pankow-Rosenthal. Das war die Aufgabe für acht Architekten, die von der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG zu einem Wettbewerb eingeladen wurden. Schon im kommenden Frühjahr könnten sich die Kräne drehen.



1. Preis: Ruf + Partner Architekten, Berlin, Mitarbeiter: Melanie Berkholz, Visualisierung: Przemyslaw Duda  
[www.rufpartnerarchitekten.de](http://www.rufpartnerarchitekten.de)

Hier komme Hoffnung für junge Architekturbüros auf, „die sonst nie zu einem Wettbewerb eingeladen werden, weil sie zu klein sind und zu wenig Umsatz nachweisen können“, lobte Prof. Mathias Essig (Beuth-Hochschule) die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG. Die Berliner Genossenschaft hatte acht Architekten zu einem Wettbewerb für neuen genossenschaftlichen Wohnungsbau auf einem 2.742 Quadratmeter großen Grundstück in Pankow-Rosenthal eingeladen. Professor Essig war zum Vorsitzenden des fünfköpfigen Preisgerichts gewählt worden, in dem als weitere Fachpreisrichter Prof. Klaus Anderhalten und Prof. Peter Arnke mitwirkten. Sachpreisrichter waren die Genossenschaftsvorstände Andreas Böhm und Roland Henke. Das Problem sei, dass Wettbewerbe nur noch für große Bauaufgaben und das entsprechende Managementpotenzial ausgeschrieben würden, erklärte Essig. Das Fiasko um den Berliner Schlosswettbewerb



sei ein Beispiel für die Folgen dieser Situation. Genossenschaften als Bauherren seien absolut selten, da sie mit Instandhaltung und Sanierung ihrer teilweise sehr großen Bestände beschäftigt seien. Umso erfreulicher sei es, dass die DPF hier die Möglichkeit eröffnet habe, „einen typologischen Vorschlag für neues genossenschaftliches Wohnen zu machen und nicht die Erfüllung eines Raumprogramms abzufragen.“

Der Grundriss

## Nachfrage nach familiengerechten und langfristig sicheren Wohnungen



„Wir glauben an den Bezirk Pankow, wir kennen die Nachfrage nach familiengerechten und langfristig sicheren Wohnungen hier“, sagt DPF-Vorstand Roland Henke. Die DPF wurde 1957 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft der Deutschen Post gegründet. In Pankow allein gehören ihr 900 Wohnungen, insgesamt hat sie 3.784 Wohnungen in den östlichen Bezirken Berlins. Die Erträge aus dem gesunden und gut vermieteten Bestand werden wieder investiert. „Während in der Krise andere abwarten, werden wir zeigen, dass gerade Genossenschaften attraktive Wohnungen anbieten können, die es sonst nur als Eigentum gibt“, antwortet Co-Vorstand Andreas Böhm auf die Frage, warum der Wettbewerb jetzt stattfand.

Das Preisgericht vergab einen ersten und zweiten Preis sowie einen Ankaufspreis. Den erhielt das Büro Arnold und Gladisch Architekten für einen Entwurf für vier Häuser mit kleinen Höfen, die jeweils zwei Wohnungen enthalten. Jede Wohnung hat einen eigenen Garten. Den zweiten Preis gab es ebenfalls für acht Wohnungen in zwei vier Stockwerke hohen Häusern. Sie werden durch ein offenes Treppenhaus verbunden. Der Entwurf stammt vom Büro Kaden-Klingbeil, das durch ein siebenstöckiges Holzhaus in Prenzlauer Berg bekannt wurde.

Der erste Preis ging an Ruf und Partner Architekten. Karsten Ruf und Anno Lings sind Ende dreißig. Vor sechs Jahren hat Karsten Ruf das Architekturbüro in Berlin gegründet. Zusammen mit ihrer Mitarbeiterin Melanie Berkholz haben sie zwei elegante Wohnhäuser entworfen. „Die Arbeit besticht durch eine eindeutige städtebauliche Positionierung der Baukörper“, lobte das Preisgericht. Der eine ist drei, der andere vier Stockwerke hoch. Sie liegen an einem gepflasterten Platz, auf dem ein großer Laubbaum steht. Auf jedem Stockwerk gibt es zwei gleich große Wohnungen mit 128 Quadratmetern. Sie legen sich um das Treppenhaus herum, so dass jede Wohnung Ausblick nach drei Seiten hat. Über einen schmalen, durchgehenden Balkon kann man auch von außen in jedes Zimmer der Wohnung gelangen. Ein Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung werden den Mitgliedern der Genossenschaft zur Verfügung stehen. Der abgeschirmte Garten hinter dem Haus ist zum Spielen, Hobbygärtnern und zum Feiern vorgesehen. Während der Eröffnung der Ausstellung der Arbeiten versuchte Karsten Ruf eine Erklärung für den Erfolg: Es könnte mit der subjektiven Erfahrung der klimatischen Veränderungen zu tun haben. Die stegbreiten Balkone wirkten südländisch. „Man muss heute im Außenraum etwas bieten. Dazu gehören im Sommer auch Schattenplätze vor den Zimmern.“ Für Außenwände aus Holz habe man sich als bewussten Akzent gegenüber den betongrauen Stadtvillen in der sonst grünen Nachbarschaft entschieden, so Ruf.

2. Preis: Kaden Klingbeil Architekten, Berlin,  
Mitarbeiter: Marek Czyborra,  
Stefanie Schmid, Malte Reimer  
<http://www.kaden-klingbeil.de>

„Die Arbeit besticht durch eine eindeutige städtebauliche Positionierung der Baukörper“, lobte das Preisgericht.



## Solche Ergebnisse hätten wir mit einem normalen Architektenauftrag nie erreicht



Ankauf: Arnold und Gladisch  
Architekten, Berlin,  
Mitarbeiter: Josè S.Martialay

DPF-Vorstand Roland Henke will diese „spannenden Wettbewerbsverfahren“ auch seinen Kollegen bei den anderen 90 Genossenschaften in Berlin dringend empfehlen. „Solche Ergebnisse hätten wir mit einem normalen Architektenauftrag nie erreicht.“ Auch die Mehrkosten fielen kaum ins Gewicht. Neben den Preisgeldern zahlte man jedem teilnehmenden Büro eine Bearbeitungspauschale von 2.500 Euro, „was nicht immer üblich ist, aber durchaus fair“, sagte Henke, der dabei dem Wettbewerbsreferenten der Berliner Architektenkammer, Peter Kever für seine Beratung und Unterstützung dankte. Der nächste Wettbewerb für einen Neubau in Alt-Treptow ist in Vorbereitung.

**Rainer Milzkott**

<http://www.dpfonline.de>

## Wohnungskosmetik – ein neuartiges Instrument der Vermietungsförderung

Wenn Vermieter und Mietinteressent schon beim Betreten einer Wohnung über Unrat stolpern, unangenehme Gerüche in der Luft liegen, der Fußboden völlig verwohnt ist und die ehemals weißen Tapeten vergilbt sind, wird mit Sicherheit nichts aus dem erhofften Abschluss des Mietvertrags. Die Wohnung bleibt leer und kostet weiterhin Tag für Tag bares Geld. Dabei ist es in vielen Fällen so leicht, Wohnungen ohne größeren Aufwand für die schnelle Neuvermietung fit zu machen. Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik lautet das Stichwort.



Verpasste Chancen wie die oben beschriebene kann sich vor dem Hintergrund des drastisch veränderten Wohnungsmarktes heute niemand mehr leisten. Immer mehr Wohnungsunternehmen klagen über steigende Leerstandsquoten und immense Erlösschmälerungen. Auch durch Fluktuation werden jährlich viele Wohnungen frei, die sich längst nicht mehr von selbst

vermieten. „Die Lösung des Problems lässt sich auf eine einfache Formel bringen: Wer Leerstand nachhaltig abbauen will, braucht gute Mitarbeiter, eine gute Kommunikation – und gute Wohnungen“, erklärt Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück). Er ist davon überzeugt, „dass professionelles Marketing bei den Mitarbeitern anfängt“ und erläutert: „Wir stimmen das Zusammenspiel aller vorhandenen Potenziale von Wohnungsunternehmen perfekt aufeinander ab. Dazu gehört auch, dass im Rahmen dieses ganzheitlichen Ansatzes die Mitarbeiter durch gezielte Workshops und praxisbewährte Vermietungstrainings ebenfalls richtig eingestellt werden. Durch ein optimal auf das jeweilige Unternehmen zugeschnittenes integriertes Marketingkonzept werden dann neue Mieter gefunden und gebunden, Leerstände reduziert, die Fluktuation abgebaut und die Erlösschmälerungen eingedämmt.“

### Gut gelüftet, sauber, aufgeräumt, hell und freundlich

„Man darf nicht vergessen, dass die Wohnungssuche eine hochemotionale Angelegenheit ist. Deshalb sind es immer wieder auch die vermeintlichen Kleinigkeiten, die über eine erfolgreiche Vermietung entscheiden und möglicherweise sogar über das eine oder andere Handicap einer Wohnung hinwegtrösten. Das fängt schon damit an, dass eine Wohnung bei der Besichtigung gut gelüftet, sauber, aufgeräumt, hell und freundlich sein muss. Für den ersten Eindruck gibt es bekanntlich keine zweite Chance“, gibt Marketingexperte Kay Stolp zu bedenken. Wichtigste Kriterien aus Sicht des Mietinteressenten sind nach seinen Erfahrungen insbesondere Fußbodenbeläge, die Wandbekleidungen und die Badezim-



merausstattung: „Mit alten Teppichböden, Blümchentapeten und uralten Bädern mit dem, Charme der 50er-Jahre gibt sich heute kein potenzieller Mieter mehr zufrieden.“ Leer stehende Wohnungen, die wegen ihres schlechten Allgemeinzustands nicht oder erst nach langer Zeit neu vermietet werden können, verursachen hohe Kosten. Ein erster Schritt in Richtung erfolgreiche Neuvermietung kann die „kosmetische“ Wohnungsverschönerung sein. Professionell gemacht, reichen oft schon kleine, schnell und kostengünstig umzusetzende Korrekturen aus, um eine erhebliche Aufwertung der Wohnungsqualität zu erreichen und den Mietinteressenten zu überzeugen. Genau hier findet sich der Ansatzpunkt für das umfassende neuartige Konzept vom Netzwerk für die Woh-

nungswirtschaft: das „Einkaufsnetzwerk“. Dieses bietet allen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte einzukaufen, die für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik wichtig und erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um qualitativ hochwertige und in der Praxis bewährte Produkte, die zu attraktiven Konditionen kurzfristig geliefert werden können. Zum Sortiment gehört u. a. eine große Auswahl edler Kunststoff-Designbodenbeläge, die bei einigen Wohnungsunternehmen bereits für Furore gesorgt haben. Darüber hinaus bietet das Einkaufsnetzwerk weitere interessante Lösungen, beispielsweise für Wandbekleidungen und Badezimmerausstattungen, spezielle Fliesenlösungen, Accessoires wie Tür- und Fenstergriffe, Steckdosen und vieles mehr. Auch Arbeiten wie die Wohnungsreinigung oder Fensterputzen können über das Einkaufsnetzwerk beauftragt werden. Alle Produkte und Dienstleistungen sind bundesweit abrufbar. Nähere Informationen im Internet unter [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

**Martin Göbel**

*In der zweiten Folge dieser neuen Artikelserie wird es um das Schwerpunktthema Fußböden gehen – und um die viel beachtete Erfolgsstory eines Wohnungsunternehmens, das den verblüfften Mietinteressenten hochwertige Designböden zu Füßen legte.*

# Intelligente Smart-Metering-Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Smart Metering ist derzeit in aller Munde – zu recht: Der Einsatz von intelligenten Geräten (Smart Meters) und Verfahren zur Verbrauchsdatenerfassung von Strom, Wasser und Wärme könnte zu einer der bedeutendsten Innovationen des Energiemanagements in Privathaushalten werden. Im Folgenden wird unter Smart Metering die elektronische (Fern-) Auslesung von Verbrauchsdaten sowie die Weiterverarbeitung für Zwecke einer unterjährigen Abrechnungserstellung, einer Bereitstellung von Verbrauchsinformationen und einer Ermöglichung des Angebotes neuer Produkte und Dienstleistungen verstanden.

Akteure in Politik und Wirtschaft räumen Smart Metering eine zentrale Bedeutung zur Erreichung der Energieeffizienz- und CO<sub>2</sub>-Ziele ein. Spätestens seit der Verabschiedung des Gesetzes zur Liberalisierung des Zähl- und Messwesens bei Strom und Gas (gültig seit September 2008) haben die Diskussionen und Vorhaben rund um Smart Metering in Deutschland einen neuen Schub bekommen. Der Einsatz von Smart Metern und die Anbindung korrespondierender, EDV-gestützter Backend-Systeme werden als elementarer Bestandteil in der bidirektionalen Kommunikation zwischen Energieversorgern und Verbrauchern gesehen.

*Neuen Schub durch Liberalisierung des Zähl- und Messwesens bei Strom und Gas*

Messdienstunternehmen wie ista bieten schon heute die technologischen Voraussetzungen für den Einsatz von Smart Metern. Kostengünstige, standardisierte Massenprozesse rund um die Erfassung und Weiterverarbeitung von Energieverbräuchen sind in dieser Branche eine notwendige Kernkompetenz: Zum heutigen Zeitpunkt müssen zu zwei wesentlichen Peakzeiten im Jahr für mehrere hunderttausend Liegenschaften, mit Millionen von Nutzeneinheiten, Abrechnungen erstellt werden.

Schon frühzeitig haben sich die Messdienstleister daher mit den Themen rund um die elektronische Verbrauchsdatenauslesung und -verarbeitung befasst. Das Angebot zukunftsorientierter Produkte und Dienstleistungen richtet sich dabei natürlich stark an den Wünschen der relevanten Kundengruppen (in diesem Fall Wohnungswirtschaft und Endkunden/Mieter) aus.

Sowohl die Wohnungswirtschaft (i.d.R. der Anschlussnehmer) als auch Endkunden (i.d.R. der Anschlussnutzer), eint das Ziel der Steigerung der Energieeffizienz. Während der Anschlussnutzer seine Energiekosten (und damit seine Mietnebenkosten) möglichst gering halten will, strebt der Anschlussnehmer eine Erhöhung der Vermietbarkeit der Immobilie an.

*Mieter möchte seine Energiekosten gering halten*

## Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft nehmen aktuell zu: Schwankende Energiepreise, hohe Leerstände und verschärfte Umweltrichtlinien zwingen Anschlussnehmer, sich in einem harten Wettbewerb zu behaupten. Vor allem Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen werden proportional zu den anspruchsvollen Zielvorgaben des Gesetzgebers immer teurer und auch immer schwerer zu finanzieren. Das größte Potenzial zur effektiven Steigerung der Energieeffizienz – bei im Vergleich geringen In-

vestitionen liegt – in der Steuerung des individuellen Verbraucherverhaltens und somit in der Nutzung von Smart-Metering-Angeboten. Der finanzielle Aufwand, Gebäude mit intelligenten Zählern auszustatten und darauf basierende Produkte und Dienstleistungen anzubieten, ist dabei deutlich geringer, als bei anderen Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, wie etwa einer umfassenden Gebäude-Dämmung.



Abbildung 1: Hebel zur Erreichung der Klimaschutzziele aus Sicht der Wohnungswirtschaft

## Verbrauchsdatenerfassung per Funk als Basis für Smart Metering

Mit innovativer Erfassungstechnik per Funk stellen Messdienstleister bereits seit einigen Jahren erprobte Lösungen für die Wohnungswirtschaft bereit und schaffen so die Voraussetzungen für Smart Metering. Die Systemarchitekturen zur Funkablesung, die von den verschiedenen Geräteherstellern und Dienstleistungsunternehmen angeboten werden, unterscheiden sich in erster Linie in der Form der Datensammlung. Das zweite Unterscheidungsmerkmal ist das zugrunde liegende Übertragungsverfahren: Die neueste Technologie im Rahmen der Verbrauchsdatenerfassung ist die bidirektionale Datenübertragung. Das ista Funkssystem symphonic sensor net nutzt dieses Übertragungsverfahren, das heißt, jedes Endgerät kann mit jedem weiteren Endgerät kommunizieren und dessen Daten weiterleiten. Regelmäßig speichern alle im Netzwerk befindlichen Mess- und Verteilgeräte die erfassten Verbrauchs- und Betriebsdaten. Diese Daten werden bei der Funkübertragung verschlüsselt, um Abhör- und Manipulationssicherheit zu garantieren. Die so erzeugten Funktelegramme werden mit Hilfe eines Hochfrequenzsenders und einer im Gehäuse integrierten Antenne bei einer Frequenz von 868 MHz an die Kommunikationseinheit memonic 3 radio net gesendet. In bestimmten Abständen wird ein Funk-Netzwerk innerhalb der Liegenschaft aufgebaut. Anschließend werden die Verbrauchsdaten via GSM/GPRS an das AMM-System (Automatic Meter Management) übermittelt. Die memonic 3 radio net verbindet sich dazu über eine sichere IP-VPN-Verbindung (eine so genannte „getunnelte Verbindung“) mit dem AMM-System. Die erfassten Verbrauchs- und Betriebsdaten der Endgeräte werden dann in einer Datenbank abgelegt. Es erfolgt ein Abgleich, um Fehlerzustände in einer Liegenschaft zu ermitteln und die Daten automatisch zu plausibilisieren. Spezielle Schnittstellen im AMM-System

stellen die Daten danach bestimmten Backend-Systemen (zum Beispiel ERP- und Abrechnungssysteme) zur Verfügung. Über diese Schnittstellen werden die Daten automatisiert in die Systeme eingepflegt. Für die Entwicklung des symphonic sensor net wurde ista von der renommierten Initiative M2M Alliance mit dem „M2M Best Practice Award“ ausgezeichnet. M2M steht für „Machine-to-Machine“ und damit für den automatisierten Informationsaustausch zwischen Endgeräten und einer zentralen Leitstelle.

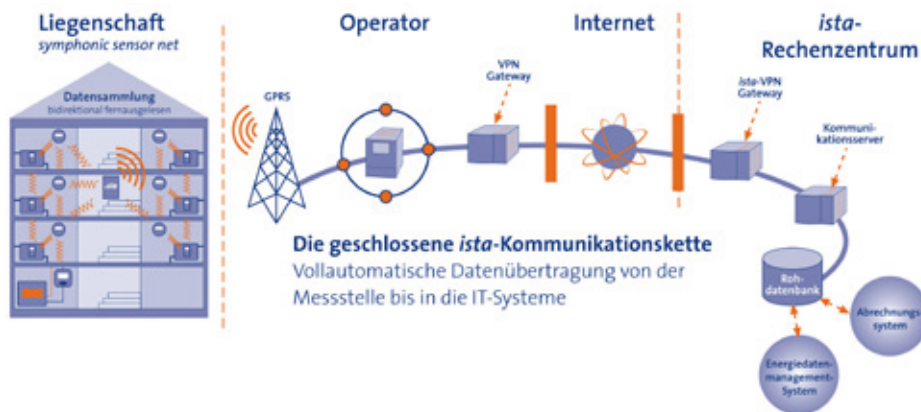


Abbildung 2: Die ista-Kommunikationskette: Vollautomatische Datenübertragung von der Messstelle bis in die IT-Systeme

## Leichte Integration durch modulare Bauweise

Funksysteme zur Verbrauchserfassung bestehen aus verschiedenen Komponenten: Während der Heizkostenverteiler den anteiligen Wärmeverbrauch an jedem einzelnen Heizkörper ermittelt, machen Warm- und Kaltwasserzähler den individuellen Wasserverbrauch transparent. Mit Hilfe eines Impulsmoduls kann heute jedes Endgerät (z.B. Strom-, Gas- oder Hauswasserzähler) mit einer entsprechenden Schnittstelle in das Funksystem integriert werden. Alle Komponenten des Funksystems symphonic sensor net sind ausschließlich batteriebetrieben, auch die memonic 3 radio net ist mit einer 10 Jahre-, + 1 Jahr Lager-, + 1 Jahr Reserve-Batterie ausgestattet. Dadurch ist eine unkomplizierte Integration in bestehende Liegenschaften möglich. Auch eine Systemerweiterung ist durch das modulare Systemkonzept ohne aufwendigen Austausch der vorhandenen Messtechnik problemlos durchführbar.

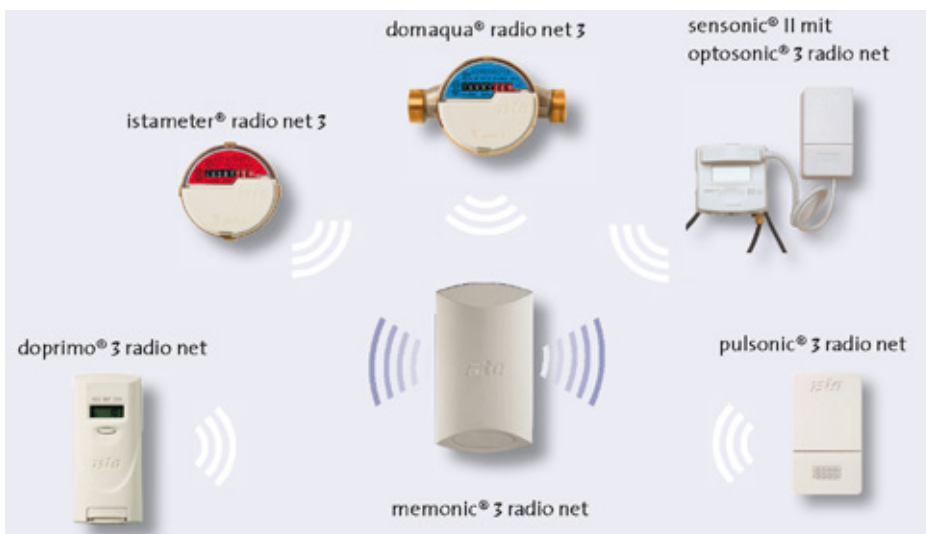


Abbildung 3: Die Komponenten des Funksystems symphonic sensor net. Das Systemkonzept und die Stromversorgung durch Batterien ermöglicht die unkomplizierte Integration in bestehende Liegenschaften

## Von der Funkablesung profitieren Mieter und Eigentümer

Die wöchentliche automatische Auslesung aller Verbrauchs- und Betriebsdaten führt zu einer höheren Abrechnungsqualität und Datensicherheit für den Mieter. Durch die bidirektionale Datenübertragung kann außerdem problemlos eine Fernwartung der Mess- und Verteilgeräte durchgeführt werden, ohne dass ein Servicetechniker die Liegenschaft betreten muss. Das spart Zeit und Kosten. Für den Eigentümer oder den Verwalter reduziert sich der Aufwand für das eigene Energiemonitoring. Die gesammelte Datenbasis bildet die Grundlage für zusätzliche Informationen und automatische Datenauswertungen (Energiedatenmanagement) der Liegenschaft.

### 7 Vorteile von Funksystemen zur Verbrauchserfassung auf einen Blick:

#### **1 Weniger Rückfragen**

Durch wöchentliche automatische Auslesung aller Verbrauchsdaten

#### **2 Problemlose Integration**

Die batteriebetriebenen Mess- und Verteilgeräte sowie die Empfangstechnik sind unkompliziert in bestehende Liegenschaften integrierbar

#### **3 Zukunftssicher durch Systemkonzept**

Durch modulare Bauweise ist eine nachträgliche Systemerweiterung jederzeit möglich

#### **4 Höhere Datensicherheit**

Die Fernauslesung der Betriebsdaten aller integrierten Endgeräte erfolgt automatisch

#### **5 Höhere Abrechnungssicherheit**

Durch die lückenlose elektronische Kette vom Endgerät bis zur Abrechnung bezahlt jeder nur das, was er verbraucht

#### **6 Keine unnötige Belastung mit Funkwellen**

Alle Mess- und Verteilgeräte sind mit einem integrierten Sender und Empfänger ausgestattet und funken ihre Verbrauchs- und Betriebsdaten ausschließlich auf Anforderung

#### **7 Hohe Transparenz und Selbstkontrolle**

Die Kontrolle der eigenen Verbrauchswerte ist durch einfache Handhabung und benutzerfreundliche Anzeigen bei allen Mess- und Verteilgeräten jederzeit gewährleistet

## Energiedatenmanagement erhöht Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft

Das webbasierte Energiedatenmanagement (EDM), das bedeutet die Nutzung aufbereiteter Verbrauchsinformationen über ein Internet-Portal, dient vor allem dem Aufzeigen von Kostensenkungspotenzialen sowie Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung in privaten und gewerblichen Liegenschaften. Neben der Bereitstellung von Mess- und Verbrauchswerten für die verbrauchsabhängige Abrechnung bietet das EDM viele zusätzliche Features. So eröffnet die Nutzeranalyse zum Beispiel die Möglichkeit, Mieter mit auffällig hohen oder niedrigen Verbrauchswerten zu erkennen und gezielt zu beraten. Über die Liegenschaftsanalyse gelingt es, die eigenen Immobilien detailliert zu bewerten, notwendige Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen einzuleiten und damit Einsparpotenziale zu nutzen.

Die Zeitreihenanalyse schließlich erlaubt es, ausgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auf deren Nachhaltigkeit und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Erfolg zu überprüfen. Darüber hinaus bietet das System die Möglichkeit zum Benchmarking mit anderen Liegenschaften.

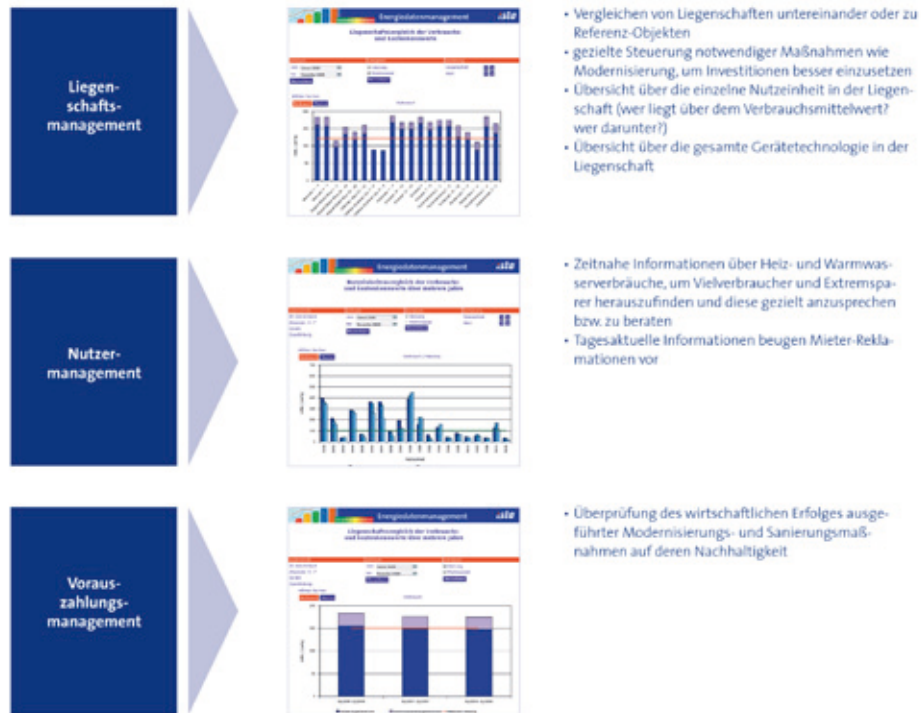


Abbildung 4: EDM by ista: Ein Angebot zum Energieverbrauchsmonitoring und -benchmarking

Die neueste Gerätegeneration ist also weit mehr als nur ein Funksystem zur Verbrauchsdatenerfassung. Vermietern, Verwaltern und Mietern steht vielmehr ein innovatives, modulares Systemkonzept zur Verfügung, das die langfristige Optimierung der Energieeffizienz und damit die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaft zum Ziel hat. Ein leistungsfähiges Energiedatenmanagement hilft Mietern, Eigentümern und Hausverwaltern den Energieverbrauch um bis zu 30 Prozent zu senken und dient außerdem als Steuerungselement und Entscheidungshilfe bei Investitionen.

## Zusammenfassung und Ausblick

Auch wenn im Bereich Smart Metering noch vieles Zukunftsmusik ist, steht außer Frage, dass der Einsatz intelligenter Mess-, Verteilgeräte und -verfahren sowie darauf aufbauende Produkt- und Dienstleistungsangebote, ein elementarer Baustein zu mehr Energieeffizienz auf Nutzerseite sein wird. Ziel ist es, die Transparenz von Energieverbrauch und Energiekosten für Wohnungswirtschaft und Endkunden zu erhöhen. Durch die unterjährige energiearten-übergreifende Bereitstellung von Verbrauchsinformationen, verbunden mit Aussagen zu zukünftigen Verbräuchen und korrespondierenden Kosten sowie Hinweisen zu Energieeinsparungsangeboten, wird eine höhere Energieeffizienz erreicht werden. Damit wird auch ein erheblicher Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet, so dass letztendlich die ambitionierten Klimaschutzziele von EU und Bundesregierung erreicht werden und die Umwelt dauerhaft entlastet wird.

**Michael Wirtz, Leiter Business Development**  
**Jürgen Messerschmidt, Produktmanager Systemtechnik, ista Deutschland GmbH**



# Bauverein Breisgau: Auftakt zum Mehrgenerationenwohnen in Zähringen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau realisiert in ihrem 110. Jubiläumsjahr ein zukunftsweisendes Quartiersprojekt für das Mehrgenerationen-Wohnen in Freiburg, bei dem eine Vielzahl sozialer und ökologischer Aspekte berücksichtigt wird.



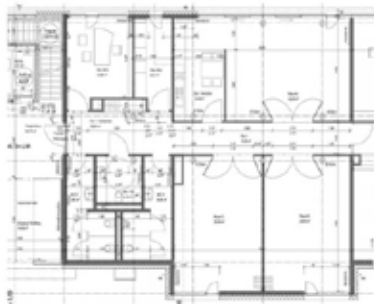
Das bewusste Für- und Miteinander im Mehrgenerationenquartier setzt neue Akzente für eine lebendige Solidargemeinschaft und zukünftiges Zusammenleben der Generationen. Foto BVB

Der 1. Bauabschnitt, der am 15. Oktober 2009 im Beisein von Bürgermeister Ulrich von Kirchbach offiziell eröffnet wurde, umfasst 28 barrierefreie Seniorenwohnungen für die Generation 60 Plus, die Büros der WEG, das Quartiersbüro und die Gemeinschaftsräume für die Quartiersaktivitäten. Die Grund- und Wahlleistungen im betreuten Wohnen erbringt die Sozialstation Dreisam, die ebenfalls im Oktober ihre neuen Räume bezogen hat. Dieses Betreuungsangebot sowie sämtliche Leistungen häuslicher Pflege stehen auch allen anderen Senioren im Stadtteil zur Verfügung. Bis 2012 werden schließlich 70 weitere Mietwohnungen für Familien, Singles und Paare sowie eine Kindertagesstätte mit Kindergarten, Büros, Praxen und Gastronomie im Turmcafé entstehen.

Bis Ende 2010 werden außerdem die fünf Wohngebäude des Kooperationspartners TreuBau AG mit 42 Eigentumswohnungen, 36 geförderten Mietwohnungen sowie 22 Studentenwohnungen und Gewerbeeinheiten realisiert. So innovativ wie das Quartierskonzept ist auch die Energieversorgung. Sie erfolgt klimafreundlich über ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk in der BVB-Energiezentrale Offenburger Straße. Es wird zukünftig etwa 900 BVB-Mieterhaushalte im Quartier mit Wärme und Strom versorgen und aufgrund der Kraft-Wärme-Kopplung jährlich rund 40 Prozent Primärenergie und 850 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen.

## Soziale Netzwerke – mehr Lebensqualität für alle Generationen

Im vergangenen Jahr hatten sich Bürger aus Zähringen, Mitglieder und Mitarbeiter des Bauvereins sowie Studenten der Katholischen Fachhochschule unter der Leitung von Prof. Cornelia Kricheldorf und Prof. Martin Becker mehrfach getroffen, um im Rahmen der „Zukunftswerkstatt“ ein konkretes Konzept für das Mehrgenerationenwohnen zu erarbeiten. Ziel war und ist es, ein lebendiges Nachbarschaftsnetzwerk zu weben, in



das sich die neuen Mieter, aber auch interessierte Bewohner im Stadtteil, mit ihren Kenntnissen und Fähigkeiten einbringen, um nachbarschaftliche Hilfe und vielfältige Quartiersaktivitäten zu organisieren. Gebildet hat sich daraus ein fester Kern von 35 ehrenamtlich Engagierten, die bereits einige Quartiersangebote initiiert haben und sich auf weitere Engagierte freuen. Unterstützt werden sie seit Mai 2009 von einem Quartierskoordinator, den der Bauverein eigens dafür einstellte.

## Weichenstellung im 110. Jubiläumsjahr



Mit diesem Quartierskonzept für alle Generationen stellt sich der Bauverein Breisgau zukunftsweisend auf den demographischen Wandel ein. Auch in ihrem 110. Jubiläumsjahr bleibt die Genossenschaft damit ihrem Leitgedanken „Lebensräume für Generationen“ treu. Der Bauverein stellte in seiner Geschichte immer

**Das Mehrgenerationenquartier am Turmcafé: 70 zeitgemäße Zwei-, Drei-, und Vier-Zimmer-Wohnungen; 28 barrierefreie Seniorenwohnungen mit Serviceangebot für Betreutes Wohnen; Gästewohnung Pflegebad; Gastronomie im Turmcafé; Kindertagesstätte mit Kindergarten; Sozialstation 3Sam (Sozialstation Dreisam gGmbH); Büros, Praxen; Voraussichtliche Fertigstellung 2012; Investitionen von 18 Millionen Euro**

wieder entscheidende Weichen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und zum Wohl seiner Mitglieder. Bereits in den 80er-Jahren investierte er verstärkt in die damals neue Wohnform des betreuten Wohnens. Heute sind über 200 seniorengerechte Wohnungen im Bestand.

Mit dem Generationenwohnen in Zähringen setzt der Bauverein wiederum auf eine noch recht junge Wohnform. Zähringen bildet dabei den Auftakt in Freiburg und der Region. Das Mehrgenerationenwohnen entspricht in besonderer Weise dem genossenschaftlichen Wohnen, da die Genossenschaft auf dem Zusammenschluss von Menschen mit gemeinsamen Zielen basiert – Ziele, die ein Einzelner nicht verwirklichen kann. Das bewusste Für- und Miteinander im Mehrgenerationenquartier setzt neue Akzente für eine lebendige Solidargemeinschaft und zukünftiges Zusammenleben der Generationen. In Freiburg ist dies in seiner Form und Größe bisher etwas Besonderes. Im Stadtteil wird es für ein Mehr an Lebensqualität sorgen.

**Karina Mrowetz**

# Das Eduard-Pfeiffer-Haus (Alter Landtag) in Stuttgart ist wieder wie neu

Ein Mann und ein Haus haben Geschichte geschrieben. Der Mann ist der Bankier und Sozialreformer Geheimer Hofrat Dr. Eduard von Pfeiffer. Das geschichtsträchtige Haus steht in der Heusteigstraße 45 im Stuttgarter Süden und wurde als Eduard-Pfeiffer-Haus bekannt. Ein Stück Stuttgarter Geschichte erstrahlt wieder wie neu.



Der Saal ist in seiner Grundform das letzte Beispiel eines Versammlungs- und Theateraumes aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Stuttgart. Er wurde in der Ausmalung nach alten Fotodokumenten aus dem Jahr 1912 wiederhergestellt  
Foto BWV Stuttgart

Im Jahr 1863 trat Eduard Pfeiffer in den Arbeiter-Bildungsverein (heute Allgemeiner Bildungsverein) ein. Kurze Zeit danach gründete er den Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen (heute Bau- und Wohnungsverein Stuttgart). Mit Hilfe beider von ihm geleiteten Vereine gründete Eduard Pfeiffer 1888 die Stiftung Arbeiterheim, sie ist Eigentümerin des 1890 fertig gestellten Hauses in der Heusteigstraße. Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen war Pfeiffers wichtigste Unternehmung in einem ganzen Netzwerk von Vereinen, deren gemeinsames Ziel die Hilfe zur Selbsthilfe für benachteiligte Klassen war. Dazu gehörte die Beschaffung von Wohnraum.

Die Siedlung Ostheim, entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts, ist ebenso das Werk Eduard Pfeiffers wie die 1906 begonnene Sanierung der Stuttgarter Altstadt. Für seine Verdienste wurde Pfeiffer 1909 zum Ehrenbürger der Stadt Stuttgart ernannt.

1890 wurde in der Heusteigstraße 45 das Arbeiterheim eröffnet. Es bot 240 ledigen Arbeitern in Einzel- und Doppelzimmern eine Unterkunft, dazu eine Volksküche, eine Wäscherei und einen Saal für kulturelle Veranstaltungen, der später Landesgeschichte geschrieben hat. Das Männerwohnheim wurde Frauenwohnheim und schließlich ein gemischtes Wohnheim. Bis ins Jahr 2008 wurden 100 Zimmer günstig an Bewohner aus allen Bevölkerungsschichten vermietet, inklusive der Nutzung von Gemeinschaftsduschen und einer gemeinschaftlichen Küche, Hausmeister- und Reinigungsdienst.

Der Bedarf an günstigem Wohnraum auf Zeit ist bis heute aktuell geblieben. Doch der Zahn der Zeit hat dem Gebäude beträchtlich zugesetzt und die Ansprüche an das Wohnen haben sich geändert. Der Stiftungsrat der Stiftung Arbeiterheim hat daher eine grundlegende Sanierung beschlossen, um Wohnheimapartments für zeitgemäßes Wohnen in diesem historischen Gebäude zu errichten und gleichzeitig ein Stück Landesgeschichte zu erhalten. Denn das Gebäude Heusteigstraße 45 war und ist nicht nur Wohnheim und Kulturstätte. Es ist ein Haus, das Landesgeschichte geschrieben hat. Der Saal bot im Sinne des Gründervaters Raum für viele kulturelle und bürgerschaftliche Aktivitäten, auch eine Theatergruppe des Arbeiter Bildungsvereins hatte dort ihr Domizil. Noch heute ist ein Zimmertheater im Kellergeschoss des Gebäudes beheimatet. Als Stuttgart nach

200 Tonnen Gussasphalt  
1.500 m<sup>2</sup> Parkett  
4.500 m<sup>2</sup> Tapeten  
30.000 m elektr. Leitungen  
1.000 Steckdosen  
250 Elektro-Schalter  
11.500 m<sup>2</sup> Wand- und Decken-  
anstrich  
2.250 m<sup>2</sup> Wandausbau  
350 m<sup>3</sup> Bauschutt 2.280 m Heiz-  
leitungen  
1.805 m Wasserleitungen  
980 m Abwasserleitungen



dem Zweiten Weltkrieg zu mehr als 80 Prozent in Schutt und Asche lag, bot sich der unzerstörte Saal als Provisorium für Plenarsitzungen des württembergisch-badischen und des baden-württembergischen Landtags an. Statt Theaterbühne tagte hier der Landtag des deutschen Südwestens bis zur Eröffnung des neuen Landtagsgebäudes an der Kondrad-Adenauer-Straße im Mai 1961. Hier wurde die erste Landesverfassung verabschiedet, dem Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland zugestimmt und das Land Baden-Württemberg gegründet. Seit 1986 dient der Saal der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste als Unterrichtsraum für das Fach Bühnenbild. Mit der Sanierung des Gebäudes Heusteigstraße 45 wird eine Tradition fort- und in eine zeitgemäße Sprache übersetzt. Die bedeutende und wechselvolle Geschichte bleibt durch Schautafeln in den einzelnen Stockwerken lebendig. Zu den größeren Eingriffen gehörte die Restaurierung des Haupttreppenhauses, wo alte Granitstufen und der ursprüngliche Anstrich wieder hergestellt wurden. Gemäß den Vorgaben des

Denkmalschutzamtes wurden auch die neuen Fenster zur Heusteigstraße mit grünen Fensterrahmen versehen, wie sie aus historischer Zeit belegt sind. Der alte kleine Aufzug für zwei Personen wurde im Rahmen der Neugestaltung durch einen neuen für bis zu 15 Personen ersetzt, der auch für den Liegendtransport geeignet ist und vom Kellergeschoss bis ins vierte Obergeschoss reicht. Durch die Erreichbarkeit über die Hofeinfahrt ist nunmehr nahezu das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich und nutzbar.

An das Foyer schließt sich eine Rezeption an, die nach Bedarf besetzt werden soll. Hinter dem Foyer wurde die bisherige Zwei-Zimmerwohnung für den Hausmeister ebenfalls saniert. Hauptzweck der Umbaumaßnahmen war die zeitgemäße Umgestaltung der Wohnräume. Heute haben die 36 entstandenen Wohnapartments und die drei Wohnungen zwischen 28 und 42 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche von ehemals vier Zimmern gibt es nach dem Umbau nur noch ein Apartment mit Badezimmer und Kochnische. Dank der großzügigen Fensterflächen teils mit einem fulminanten Blick auf die Stuttgarter Innenstadt. Für die innen liegenden Sanitärbereiche wurde ein Be- und Entlüftungssystem installiert. Je Stockwerk ist eine Lounge als Treffpunkt geplant. Innen liegende Räume ohne Tageslicht stehen als Archiv- und Lagerräume zur Verfügung. An der Fassade zur Heusteigstraße erinnert über dem linken Eingang die Inschrift „Arbeiterhalle“ an die ursprüngliche Nutzung des Saales. Die ehemalige Inschrift „Arbeiterheim“ über dem rechten Eingang wurde durch den Schriftzug „Eduard-Pfeiffer-Haus“ ersetzt. Denn unter diesem Namen ist das Haus bekannt geworden. Das gesamte Nutzungskonzept nimmt in zeitgemäßer Form die Ideen seines Gründervaters wieder auf: angemessener, moderner Wohnraum und Privatsphäre einerseits und andererseits Gemeinschaftsräume und kultureller Austausch. Die Apartments sollen teilweise auf Zeit, teilweise langfristig neu vermietet werden.



Zu den größeren Eingriffen gehörte die Restaurierung des Haupttreppenhauses, wo alte Granitstufen und der ursprüngliche Anstrich wieder hergestellt wurden. Gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzamtes wurden auch die neuen Fenster zur Heusteigstraße mit grünen Fensterrahmen versehen, wie sie aus historischer Zeit belegt sind. Der alte kleine Aufzug für zwei Personen wurde im Rahmen der Neugestaltung durch einen neuen für bis zu 15 Personen ersetzt, der auch für den Liegendtransport geeignet ist und vom Kellergeschoss bis ins 4. Obergeschoss reicht. Durch die Erreichbarkeit über die Hofeinfahrt ist nunmehr nahezu das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich und nutzbar.

**Zu den größeren Eingriffen gehörte die Restaurierung des Haupttreppenhauses, wo alte Granitstufen und der ursprüngliche Anstrich wieder hergestellt wurden. Gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzamtes wurden auch die neuen Fenster zur Heusteigstraße mit grünen Fensterrahmen versehen, wie sie aus historischer Zeit belegt sind. Der alte kleine Aufzug für zwei Personen wurde im Rahmen der Neugestaltung durch einen neuen für bis zu 15 Personen ersetzt, der auch für den Liegendtransport geeignet ist und vom Kellergeschoss bis ins 4. Obergeschoss reicht. Durch die Erreichbarkeit über die Hofeinfahrt ist nunmehr nahezu das gesamte Gebäude barrierefrei zugänglich und nutzbar.**

Foto BWV Stuttgart

Hansjörg Hagmayer

[www.bwv-stuttgart.de](http://www.bwv-stuttgart.de)

# Was wünscht sich die Wohnungswirtschaft von der neuen Regierung!

Was brennt der Wohnungswirtschaft unter den Nägeln? Wir haben nachgefragt und klare Antworten erhalten. Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG Essen, sagt: „Ich erwarte von der Bundesregierung, schnell in eine Novellierung des Mietrechts einzusteigen und die energetischen Standards nicht noch weiter zu verschärfen.“ Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH in Heidelberg, schlägt einen ermäßigten Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren vor. Und Margitta Zimmermann, geschäftsführender Vorstand der Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft, fordert: „Es ist dringend geboten, das Programm Stadtumbau Ost auch nach 2016 zu verlängern.“

## Stadtumbau Ost auch über 2016 hinaus verlängern

Von Margitta Zimmermann, geschäftsführender Vorstand der Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft



Der deutschen Wohnungswirtschaft geht es gut. So jedenfalls hört man es landauf und landab in den einschlägigen Pressemitteilungen und Fachzeitschriften. Auch in Ostdeutschland ist dieser Trend zu beobachten. So ist die Leerstandsquote in der Stadt Halle an der Saale von ehemals 20 % (2003) auf durchschnittlich 14 % (2008) gesunken. Der Deutsche Bundestag ist am 17. Juni 2009 einem Antrag der CDU / CSU Fraktion sowie der SPD gefolgt und hat die Fortsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bis 2016 beschlossen, da sich das Programm in den Vorjahren bewährt hat. Wenn man diese Mitteilungen so liest, könnte man meinen, dass die Wohnungswirtschaft frei von allen Sorgen und auf die Herausforderungen der Zukunft bestens vorbereitet ist.

### Dem muss energisch widersprochen werden!

Wir sind die Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft, eine Wohnungsgenossenschaft aus Halle an der Saale und wir vertreten derzeit etwas mehr als 3.000 Mitglieder. Wie in vielen Großwohnsiedlungen haben wir auch in der Vergangenheit unwirtschaftliche Liegenschaften vom Markt genommen, wodurch sich auch in unserem Unternehmen der Leerstand entscheidend nach unten bewegt hat. Und doch können wir nicht sorglos in die Zukunft schauen. 2009 stehen in den neuen Bundesländern immer noch ca. 1 Mio. Wohnungen (mit künftig wieder steigender Tendenz) leer.

### Eine zweite Welle des Bevölkerungsrückgangs steht ab 2011/12 vor der Tür

So wird prognostiziert, dass Halle noch einmal ca. 30.000 Einwohner bis 2025 verlieren wird. Das entspricht, basierend auf der heutigen Einwohnerzahl von 231.000, etwa 13 % Bevölkerungsverlust. Man sollte auch nicht verschweigen, dass die Verlängerung des

Programms Stadtumbau Ost bis zum Jahr 2016 nicht mit einer Aufstockung des Förder volumens verbunden ist, sondern dieses nur auf einen längeren Zeitraum verteilt wird, d. h., dass die gesteckten Ziele nicht wie vorgesehen bis Ende 2009 erreicht werden können, da die Wohnungswirtschaft die Bereitstellung von saniertem Wohnraum auf Grund ungenügender Aufwertungsförderung nicht sichern konnte und kann.

Um die zweifelsfrei positiven Erfolge zu sichern, ist es jedoch dringend geboten, dieses Programm auch nach 2016 weiterzuführen und zwar unter gleichen Rahmenbedingungen. Um ähnlich erfolgreich zu sein wie in der ersten Phase, muss es auch in der Folge eine Altschuldenentlastung für alle Wohnungsunternehmen geben. Die Verbände erwarten, dass der deutsche Bundestag nicht nur die Fortsetzung des Stadtumbau Ost wie bereits erfolgt beschließt, sondern gleichzeitig Klarheit darüber verschafft, in welchem Umfang und unter welchen Rahmenbedingungen der Stadtumbau in den neuen und alten Bundesländern auch nach 2009 weiter gefördert werden soll.

Die organisierte Wohnungswirtschaft wird die Herausforderungen des demografischen Wandels und den ohne Zweifel kommenden Bevölkerungsrückgang nicht allein schultern können. Im Übrigen ist Leerstand nicht ausschließlich ein ostdeutsches Problem, sondern die Überalterung der Bevölkerung und damit der Bevölkerungsrückgang haben auch weite Teile der alten Bundesländer erfasst. Es kann nicht im Interesse unseres Landes liegen, die Städte und damit verbunden die Wohnungswirtschaft mit diesen Problemen allein zu lassen und somit einer Enturbanisierung und einer sozialen Segregation Vorschub zu leisten.

**Margitta Zimmermann**

## Energetische Sanierung nur mit Novellierung des Mietrechtes

Von Dirk Miklikowski, Vorstand Allbau AG, Essen



Die Frage lässt sich ganz einfach beantworten, wenn ich mir den Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Metropole Ruhr und hier vorrangig in Essen anschau und täglich erlebe, mit welchen investitionshehmenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wir als mit 18.000 Wohnungen größter Wohnungsanbieter in Essen zu kämpfen haben. Über 70 % der Wohneinheiten in der Metropole Ruhr sind 40 Jahre oder älter, in Einzelfällen sogar deutlich darüber. Die Bestände sind oft unsaniert, in der Regel energetisch problematisch, haben oft nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen entsprechende Grundrisse und sind in den seltensten Fällen barrierefrei oder barrierearm. Sie liegen teilweise in hochverdichteten Quartieren, teilweise jedoch auch in städtebaulich sehr interessanten, aufgelockerten Siedlungsstrukturen mit hohen Qualitäten im Freiraum. Das Überangebot in diesem Segment führt zu überproportional steigenden Leerständen und wird nach den derzeit in Bearbeitung befindlichen Stadtumbauprojekten in den hochverdichteten Siedlungsbereichen aus den 70er Jahren die Stadtumbaubereiche der Zukunft kennzeichnen.

Die Investitions Herausforderungen in diesen Beständen sind immens, vorrangig im energetischen Bereich. Die Immobilieneigentümer, insbesondere in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten, werden nicht in der Lage sein, diese angesichts der mangelnden Refinanzierbarkeit der Investitionen flächendeckend zu leisten. Trotz in Teilen günstiger KfW-Finanzierungen sind die öffentlichen Förderanreize unzureichend, die energetischen Standards, neu über die EnEV 2009 formuliert, zu hoch und das Mietrecht in vielen Teilen zu unflexibel.

### Vertragsumstellungen bei Wärmecontracting

Hier sind vorrangig die unzureichende Mietanpassungsmöglichkeit nach energetischer Sanierung, die Duldungspflicht von Modernisierungen sowie die Vertragsumstellung auf Wärmecontracting zu nennen.

Wenn wir also nicht nur energetische Leuchtturm-Projekte, sondern eine flächendeckende energetische Sanierung von Bestandsimmobilien erreichen wollen, so erwarte ich von der Bundesregierung, schnell in eine entsprechende Novellierung des Mietrechtes einzusteigen und die energetischen Standards nicht noch weiter zu verschärfen.

Darüber hinaus sind die Förderprogramme der KfW deutlich zu überarbeiten, um die in Teilen nicht wirtschaftlichen Maßnahmenpaketförderungen aufzubrechen und eine weitergehende Bauteilförderung zu installieren. Die Kosten zur Ersparung der letzten Kilowattstunde Energieverbrauch stehen oft in keinem Verhältnis zu der damit erreichten Effizienzverbesserung.

Werden die beschriebenen Missstände nicht beseitigt, so werden die für diesen Bereich formulierten Klimaziele der Bundesregierung mangels investitionsfähiger und -bereiter Eigentümer von Mietwohnimmobilien nicht zu erreichen sein.

### Intensiv über Abriss und Neubau nachdenken

Auch durch Sanierungs- und Modernisierungsprogramme werden insbesondere die massiven Immobilienbestände aus den 50er und 60er Jahren in den Immobilienmärkten mit einem deutlichen Angebotsüberhang, wie beispielsweise in der Metropole Ruhr, nicht in allen Fällen nachhaltig marktfähig zu gestalten sein, so dass auch intensiv über Abriss und Neubau nachzudenken ist.

Hier gilt es, nicht mehr nachfragegerechten Wohnraum vom Markt zu nehmen, durch modernen Wohnraum zu ersetzen und Quartiere städtebaulich weiter zu entwickeln. Derartige Investitionsprogramme können sich die wenigsten Wohnungsunternehmen und privaten Immobilieneigentümer leisten, so dass die Stadtumbauprogramme und Fördertatbestände, insbesondere in Westdeutschland, deutlich verbessert werden müssen. Auch hier sind durch die neue Bundesregierung deutlich mehr Anreize für die Gestaltung umfassender Stadtumbauprozesse zu schaffen.

Zuletzt halte ich es für unumgänglich, dass der Bund und auch die Länder in der kommenden Legislaturperiode an einem Finanzausgleich arbeiten, in dessen Folge die Kommunen, insbesondere in den strukturschwachen Regionen, überhaupt noch in die Lage versetzt werden, handlungsfähig zu bleiben.

### **Gefahr einer dramatischen Abwärtsspirale**

Sicherlich sind die Kommunen gefordert, ihre Hausaufgaben zu machen und sich einer erheblichen Ausgabendisziplin zu unterwerfen. Am Beispiel einiger Kommunen aus der Metropole Ruhr ist jedoch erkennbar, dass dies nicht ausreichen kann, um die Kommunen handlungsfähig zu halten. Sollte die weitere Einschränkung von Lebensqualität in den Kommunen vor dem Hintergrund steigender Haushaltsdefizite anhalten, so wird dies zu einer dramatischen Abwärtsspirale führen. Dies wird auch erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienmärkte sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung in diesen Regionen haben.

Dirk Miklikowski

## **Elegante Objekt-Präsentation – jetzt online!**



Questim ist das Immobilienportal mit der durchdachten Darstellung und einfacher Bedienung.

Probieren Sie es aus: [www.questim.com](http://www.questim.com)





## EnEV 2012 verschieben und ermäßigter Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren

Von Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH, Heidelberg



Energieeffizienz und Mietrecht sind die wichtigen Themen, bei denen die neue Regierung nachbessern muss und Fehlentwicklungen aufhalten oder gar umkehren – zum Wohl von Millionen Mietern wie auch der beschäftigungs- und wertschöpfungsintensiven Immobilienwirtschaft.

Beim Thema Energie(effizienz) sollte gelten „Fördern statt fordern“: Im Miet-, Haushalts- und Steuerrecht müssen Lösungen geschaffen werden, um eine schnelle und dauerhafte Refinanzierung von energetischen Modernisierungen über die Miete zu ermöglichen, da die gesetzlich mögliche Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 558 bzw. 559 BGB) oft nicht für eine zügige Refinanzierung der Kosten ausreicht, oder weil in manchen Beständen

diese höheren Mieten erst gar nicht durchsetzbar sind. Der vom Mieterverein zugunsten der Vermieter proklamierte Substanzwertgewinn steht für bestandshaltende Unternehmen leider nur auf dem Papier. Entscheidend ist der Ertragswert: Der Eigentümer benötigt die Erträge für weitere Bestandsinvestitionen, die sonst unterbleiben. Außerdem muss der Ertragswert ausreichend erhöht werden können, um außerplanmäßige Abschreibungen auf die höheren Buchwerte zu vermeiden.

### **Viele Mieterhöhungsverfahren scheitern wegen trivialer Formalien.**

Eine weitere Verschärfung der Anforderungen an das Bauen und Nachrüsten von Gebäuden durch die EnEV 2012 wird zum „Verhinderungsgesetz“ zu Lasten der Umwelt und der Bauwirtschaft, da bereits heute Eigentümer an ihre finanziellen Grenzen stoßen. Die EnEV 2012 sollte deshalb nicht umgesetzt oder zumindest um einige Jahre verschoben werden. Man hat derzeit den Eindruck, dass jedes Jahr eine Verschärfung angekündigt wird, um einen Investitionsdruck auf den jeweils aktuell „harmlosen“ Standard zu erzeugen. Ein ermäßigter Umsatzsteuersatz für energiesparendes Bauen und Modernisieren senkt die Bau- und Investitionskosten und kann sich – in Verbindung mit weiteren staatlichen Förderungen – zu einem Motor für ökologisches Bauen und Sanieren entwickeln. Im Mietrecht geht es besonders um die Vereinfachung und Klarstellung von Normen, um sowohl für Vermieter als auch Mieter mehr Rechtssicherheit zu schaffen. So haben die Instanzgerichte teilweise so hohe Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen gestellt, dass viele Mieterhöhungsverfahren wegen trivialer Formalien scheitern. Vermieter müssen ihre (seriösen) Erhöhungsansprüche auch ohne Schikane durchsetzen können. Die unverhältnismäßig hohen Anforderungen an Modernisierungsankündigungen müssen vereinfacht werden, da durch die restriktive Gesetzesauslegung formell wirksame Ankündigungen fast nicht mehr zu leisten sind.

Des Weiteren sollen klimaschutzwirksame Maßnahmen künftig vom Mieter zu dulden sein. Energiesparende Modernisierungsarbeiten dürfen mietrechtlich keinen Mangel mehr nach § 536 BGB darstellen, da sonst klimapolitische Ziele konterkariert werden. Zur Förderung ökologischer Modernisierungen muss außerdem ein rechtssicherer Ausnahmetatbestand bei Staffel- oder Indextmietvereinbarungen geschaffen werden, damit auch während deren Geltung Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB durchgeführt werden können.

**Peter Bresinski**

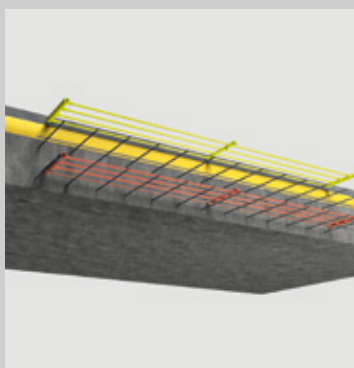
## Neues aus der Technik im November

In Hamburg kann das Plus-Energie-Haus besichtigt und für Veranstaltungen gemietet werden, im Januar 2010 trifft man sich auf der DEUBAU in Essen. Schnelligkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit verspricht ein Werk trockenmörtel und die neue Programmgeneration von CALIFORNIA feiert Premiere. Schwalbenschwanzplatten aus Stahlblech sind für alle Untergründe geeignet, Leichtbeton-Bauplatten für Hallenbäder und Badezimmer, aber nicht für Schimmelpilze. Fermacell greenline ist die Grüne Alternative zu Gipsfaserplatten und Großwärmepumpen stehen in Reih und Glied. Mehr dazu und Gedanken zur neuen Regierung von H. J. Krolkiewicz.

Nun steht sie endlich, die neue Bundesregierung mit der Kennfarbe Schwarz-Gelb. In sehr kurzer Zeit einigte man sich auf ein gemeinsames Papier, in dem die Grausamkeiten der kommenden Jahre festgeschrieben wurden. Zwei Dinge stehen fest: ungeschoren wird in den kommenden Jahren kein Bundesbürger davonkommen und der Schuldenberg wird auch unter dem neuen Finanzminister Schäuble wachsen. Zwar sprechen augenblicklich alle Beteiligten davon, dass (zunächst) keine Steuererhöhungen geplant seien – war das nicht auch die Aussage der Vorgängerregierung? – doch niemand spricht davon, dass sie nicht kommen werden. Sicher nach der wichtigen Wahl in Nordrhein-Westfalen im kommenden Jahr. Denn nur Träumer glauben, dass in den nächsten Jahren die Konjunktur so heftig anspringen wird, dass aus der Steuerquelle Golddukaten sprudeln.

Allerdings hat man sich in der Schwarz-Gelben Koalition daran erinnert, dass der Bau ein wichtiger Konjunkturmotor ist. Wie anders ist zu erklären, dass wir wieder einen richtigen Minister für Verkehr, Bau und Wohnungswesen haben werden: Peter Ramsauer (CSU), gelernter Müller und Dipl.-Kaufmann aus Bayern? Bleibt zu hoffen, dass er mehr Interesse am Wohnungsbau und den generellen Problemen des Bauens in Deutschland zeigt, und sich intensiver um die am Bau Beteiligten kümmert, als es bisher der Fall war. Auf den Baumessen werden wir sehen und hören, welchen Stellenwert die neue Regierung dem Wohnungsbau zugesteht. Lassen wir uns, nach dem Kölner Motto: „Et kütt wie et kütt“, überraschen.

### H. J. Krolkiewicz



#### Thermoaktive Bausysteme (TABS)

Mit der Betonkernaktivierung lässt sich die thermische Energie aufnehmen und langsam an die Räume abgeben. Um der Trägheit normaler Betondecken entgegen zu wirken, werden jetzt Betondecken mit einem Sandwichquerschnitt eingezogen. Die beiden Betonschichten sind mit einem Metallgitter verbunden, in das ein Rohrregister integriert ist. Auf diese Weise wird aus einer Betonwand oder Betondecke ein thermoaktives Bausystem (TABS) – eine Flächenheizung mit großer Speicherkapazität. Da diese eine geringere Vorlauftemperatur als gewöhnliche Heizsysteme benötigt, ist sie in Kombination mit Niedrigtemperatur-Heizsystemen, wie beispielsweise solarthermischen Anlagen oder Wärmepumpen, günstig einsetzbar. Das Energie-Management (EMS) des

Anbieter Immosolar sorgt dafür, dass die TABS richtig angesteuert werden, um in allen Räumen das ganze Jahr über ein behagliches Wohnklima vorzuhalten.

Die TABS zeichnen sich durch die Materialauswahl und einfache Handhabung aus: Statt Rohren werden Register eingesetzt. Mit ihnen lassen sich die Systeme einfacher, schneller und kostensparend einsetzen. Zudem ermöglichen die Register eine effektive Energieübertragung durch die baulich bedingte geringere Durchflussgeschwindigkeit und dem geringen Druckverlust. Wichtig für den Beton- und Gebäudeschutz: Die Register des Herstellers werden vorgefertigt angeliefert, wodurch die Fehlerquote beim Einbau reduziert wird. Immosolar

### **Das Plus-Energie-Haus kann besichtig und gemietet werden**

Mit einem Ausstellungspavillon vor dem Hamburger Hauptbahnhof informiert die Bundesregierung über energieeffizientes Bauen. Seit dem 22. Oktober 2009 bis zum 25. Januar 2010 können Bürgerinnen und Bürger das Plus-Energie-Haus am Glockengießerwall zwischen Hauptbahnhof und Kunsthalle besuchen und sich informieren. Das Plus-Energie-Haus wurde mit Unterstützung der BMVBS-Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ entwickelt, das 2007 und – in einer erweiterten Variante – auch 2009 den renommierten Solar Decathlon Preis in Washington gewonnen hat. Es beruht auf einer Idee von Studenten der Technischen Universität Darmstadt unter der Leitung von Prof. Manfred Hegger. Dank der Verwendung neuester Technologien produziert das Gebäude mehr Energie als es verbraucht. Alle Außenwände, das Dach sowie die Fenster sind hoch wärmedämmend. Wärmespeicher in Form von so genannten Phasenwechselmaterialien (Phase Change Materials/PCM) im Haus sorgen für ein ausgeglichenes Raumklima. Sie nehmen die solar und intern gewonnene Wärme auf und geben sie zeitversetzt wieder ab. Moderne Haustechnik minimiert den Energiebedarf. Die Stromversorgung erfolgt über Photovoltaik-Module auf dem Dach. Der so erzeugte und nicht vom Gebäude genutzte Strom wird ins Netz eingespeist. Zur Warmwassererzeugung sind zusätzlich Flachkollektoren in das Dach integriert. Der Ausstellungspavillon machte bereits in München und Berlin Station. Für Besucher ist das Plus-Energie-Haus dienstags bis sonntags jeweils von 11 bis 18 Uhr geöffnet. Der Eintritt ist frei.

Das Haus kann für Fachvorträge und Veranstaltungen rund um die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gemietet werden. Kontakt: ZEBAU, Telefon 040-380384-0, Fax 040-380384-29 Internet [www.zebau.de](http://www.zebau.de), E-Mail [peh@zebau.de](mailto:peh@zebau.de).



### DEUBAU Essen vom 12. bis 16. Januar 2010

Die DEUBAU ist die Jahres-Auftaktveranstaltung 2010 für die Bauwirtschaft. Vom 12. bis zum 16. Januar treffen sich auf der internationalen Baufachmesse in der Messe Essen Unternehmen und Entscheider aus Hochbau, Ausbau und Tiefbau. Unter der Schirmherrschaft des Bundesbauministeriums präsentieren rund 600 Aussteller ihre Produkte und Dienstleistungen aus allen Bereichen der Bauwirtschaft. Sie bieten in zwölf Messehallen einen Gesamtüberblick über das aktuelle Angebot rund um das Planen und Bauen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf nachhaltigem

Bauen. Eine wichtige Rolle spielen die Themen Ausbau, Renovierung und Modernisierung im Bestand sowie der Themenkomplex Energie. Abgerundet wird die Messe durch ein attraktives Rahmenprogramm mit Konferenzen, Foren, Diskussionen und Preisverleihungen.

Mit diesem umfangreichen Angebot wird die DEUBAU eine Informationsplattform für das qualifizierte Fachpublikum sein, für Architekten, Planer und Ingenieure, Baustoff-Fachhändler, Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie für Verarbeiter aller am Bau beteiligten Gewerke, für das Baugewerbe- und die Bauindustrie. Den Besuchern bieten die Kontakt- und Networkingmöglichkeiten sowie die praxisnahen Lösungen, die auf der Messe zu sehen sind, umfangreiche Informationen. Vor allem Topentscheider der Branche kommen zur Messe Essen. Bei der letzten DEUBAU zählte ein Drittel des Publikums zur Leitung im Unternehmen, 76 Prozent der Gäste hatten Einfluss auf die Einkaufs- und Beschaffungsentscheidungen ihres Betriebes. Zur DEUBAU 2010 werden über 70.000 Besucher aus dem In- und Ausland erwartet; der traditionell hohe Fachbesucheranteil von 90 Prozent soll nochmals gesteigert werden.

## Bouwfonds European Residential

### Niedriges Risikoniveau. Stabile Renditen.

Setzen Sie jetzt auf den ersten offenen Immobilienfonds mit Zugang zu den europäischen Wohnungsmärkten: Durch die hochgradige Diversifizierung nach Ländern und Regionen, durch die sorgfältige Auswahl marktgerechter Immobilienformen und die hohe Zahl an Einzelinvestments ist er nur geringen Schwankungen ausgesetzt. Vertrauen Sie einem Management mit europaweiter Präsenz und investieren Sie rechtzeitig in die attraktiven Metropolen Europas!

#### Kontakt:

Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, Alter Hof 5, 80331 München,  
margot.ries@catella.de, T +49 (0)89 189 16 65-0



 **bouwfonds**  
real estate investment management



CATELLA REAL ESTATE AG KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT

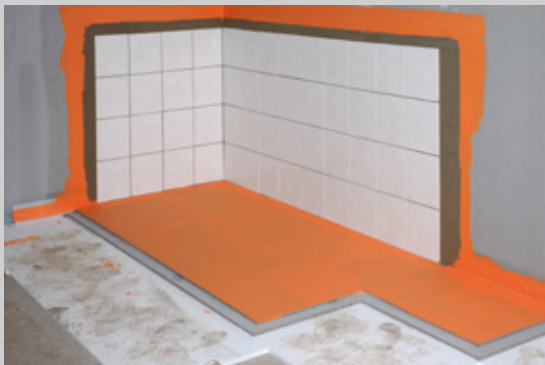


### Der wirtschaftliche Schnellestrich

Häufig stellen die langen Trocknungszeiten von herkömmlichen Zement- und Anhydritestrichen Planer und Verarbeiter vor Probleme, besonders bei termingebundenen Renovierungsarbeiten. Eine ideale Lösung bieten hier moderne Schnellestriche. Mit ihnen lässt sich auf besonders wirtschaftliche Weise ein Zeitgewinn von bis zu mehreren Wochen erzielen. MAPEI Topcem Pronto ist ein gebrauchsfertiger Werk trockenmörtel mit schnellem Feuchtigkeitsabbau bei normaler Verarbeitungszeit und kontrolliertem Schwinden. Mit ihm lassen sich sowohl Verbundestriche bis 40 mm, Estriche auf Trennlage sowie

schwimmende Estriche bis 60 mm im Innen- und Außenbereich herstellen, die als Verlegeuntergrund für Beläge aller Art dienen. Der Trockenmörtel ist überall dort die Lösung, wo eine schnelle und zugleich sichere Belegereife des Estrichs gefordert wird, wie etwa bei termingebundenen und zeitlimitierten Renovierungs- und Sanierungsarbeiten. Hier ist Schnelligkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit zugleich gefragt. Ein fachgerecht eingebrachter Estrich ist unter normklimatischen Bedingungen bereits nach ca. zwölf Stunden begehbar und nach etwa 24 Stunden mit keramischen Fliesen und Platten sowie mit dampfdiffusionsoffenen Belägen belegbar. Und nach nur zwei Tagen können die Flächen mit dimensionsstabilen Naturwerk- und Kunststeinplatten sowie nach vier Tagen mit feuchtigkeitsempfindlichen und dichten Oberflächen wie Parkett, PVC, Linoleum oder Gummi belegt werden.

Topcem Pronto ist ein besonders leicht zu verarbeitendes Produkt, da es lediglich mit Wasser angemischt wird. Bei Verbundestrichen und Reparaturarbeiten muss eine Haftbrücke, hergestellt aus Planicrete, einer Kunstharzdispersion zur Vergütung von zementären Estrichen und Topcem aufgebracht werden. Mit seiner „EC1 R – sehr emissionsarm“ Zertifizierung erfüllt das Produkt auch voll und ganz die Kriterien der Green Innovation, also der gezielten Entwicklung und Förderung ökologischer Produkte.



### Leichtbeton-Bauplatte für Nassräume

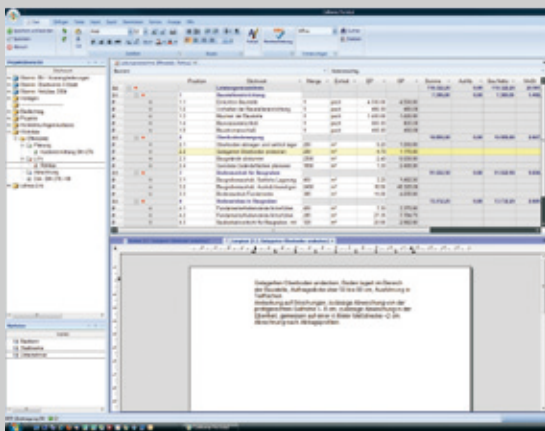
Werkstoffe, die in Räumen mit dauerhaft hoher Feuchtigkeit eingesetzt werden, müssen den besonderen Anforderungen gerecht werden. Fermacell Powerpanel H2O erfüllt diese Anforderungen. Die Bauplatte kann in Hallenbädern, Duschen, Sanitärräumen, allgemeinen Nassräumen sowie Räumen mit chemischer Beanspruchung eingesetzt werden.

Die beidseitig mit einem alkaliresistenten Glasfasergewebe armierte Leichtbeton-Bauplatte mit Sandwichstruktur ist resistent gegen Schimmelpilze und extreme Nässe. Aufgrund ihrer hohen Stabilität kann

sie auch bei hochbelasteten Konstruktionen eingesetzt werden. Entsprechend der Europäischen Technischen Zulassung (ETA-07/0087) sind die Platten, die bisher ausschließlich bei Wand- und Deckenbekleidungen in dauerhaft hoch feuchtebelasteten Innenbereichen Verwendung fand, auch für den Einsatz bei Wand- und Deckenkonstruktionen im Außenbereich zugelassen.

### Fermacell greenline

Die Nachfrage nach umwelt- und gesundheitsverträglichen Baustoffen ist in den letzten Jahren drastisch gestiegen. Fermacell hat jetzt die ökologischen Qualitäten seiner Gipsfaser-Platten weiterentwickelt. Ein Produkt dazu ist die Gipsfaser-Platte Fermacell greenline, die mittels spezieller werkseitiger Beschichtung Schadstoffe, wie beispielsweise Formaldehyd, und unangenehme Gerüche aus der Raumluft dauerhaft binden kann. Die Aufnahmekapazität von Schadstoffen ist langjährig aktiv und funktioniert auch unter Anstrichen und Oberbelägen. Optimal sind generell diffusionsoffene Endbeschichtungen. Untersucht und bestätigt wurde die Wirkung vom eco-Institut in Köln. Die Platte wird wie herkömmliche Fermacell Gipsfaser-Platten verarbeitet.



### Premiere der neuen Programmgeneration von CALIFORNIA

Das Softwarehaus G&W Software Entwicklung GmbH präsentiert auf der Deubau 2010 in Essen erstmalig die neue Generation ihrer durchgängigen Software für AVA, Kostenplanung und Bauabrechnung. California Pro ist eine leistungsfähige, durchgängige Lösung zur Optimierung von Prozessen und Kosten für Bau und Bauunterhalt. Durch die komplett neu gestaltete Oberfläche nach dem neuesten Microsoft Standard ist die Software anwenderfreundlich und intuitiv nutzbar. Die integrierte Textverarbeitung und Adressverwaltung entspricht dem Microsoft Office-Standard; der Anwender benötigt dazu kein

Office-Paket. Sämtliche in CALIFORNIA 3000 bestehende Datenbestände lassen sich direkt und vollständig in California Pro überführen. Eine aufwändige Datenkonvertierung ist nicht notwendig. Damit ist ein Umstieg in der Regel in weniger als 30 Minuten möglich. Das Programm auf Basis einer SQL-Datenbank ist in zukunftsweisender Technologie unter .NET programmiert und bedeutend schneller als die Vorgängerversion. Das zahlt sich insbesondere für Anwender aus, die große und komplexe Projekte planen und aufschreiben. Das AVA- und Kostenkontrollsystem unterstützt Planer und Auftraggeber ganzheitlich von der ersten Kostenplanung bis zur Kostenfeststellung und Dokumentation der abgeschlossenen Baumaßnahme. Das flexible Lizenzmodell stellt sicher, dass auch Teilaufgaben wie Kostenermittlung, Ausschreibung oder Abrechnung wirtschaftlich abgewickelt werden. Für den Bauunterhalt großer Wohneinheiten ist die schnelle Abrechnung von Zeitvertragsarbeiten besonders wertvoll. Das Programm ist modular aufgebaut und passt sich durch das flexible Nutzungsmodell (Floating License) jeder Unternehmensstruktur und Aufgabenstellung an, wahlweise als Business Edition, Small Business Edition oder Enterprise Edition. Das System läuft unter Windows 7, Vista und XP, als Serverbetriebssystem Windows Server 2008 (R2) und 2003 und ist unter MS-Terminalserver und Citrix einsetzbar. Beginn der Markteinführung ist die Deubau 2010.

### Schwabenschwanzplatten für alle Untergründe

Lewis-Platten bilden mit ihrer schwabenschwanzförmigen Konstruktion die Basis für die Aufnahme einer Vergussmasse, wie beispielsweise Beton. Die Platten lassen sich einfach montieren und dank ihrer geringen Aufbauhöhe von 50 mm vielfach einsetzen. Sie haben eine Tragfähigkeit von 5,0 kN/qm bei einem Eigengewicht von 90 kg/qm. Untersuchungen der amtlichen Materialprüfanstalt der Uni Karlsruhe ergaben gute Werte beim Schall- und Brandschutz sowie die bauaufsichtliche Zulassung. Da die Systemplatten gleichzeitig als Schalung und Bewehrung eingesetzt werden können, sind sie auf fast allen Untergründen anwendbar. Ob auf Badezimmerböden, Fußbodenheizung, Stahlträger, Dielung, wohnungstrennenden Fußböden oder sichtbarer Balkenkonstruktion, die Schwabenschwanzplatten lassen sich allen Untergründen anpassen. Mit entsprechenden Zubehörteilen kann man auf ihnen Fußbodenheizungen mit PVC-Rohren installieren. Sie werden als Komplettpaket mit Rand-, Dämm und Trittschallschutzstreifen angeboten.



### **Großwärmepumpe für Objektbauten**

Die Großwärmepumpe WPF 20.66 von Stiebel Eltron lässt sich problemlos bis zu sechs Mal hintereinander schalten und deckt so auch einen größeren Bedarf von bis zu 400 Kilowatt Heizleistung. Die kompakte Bauweise ermöglicht eine einzigartige Aufstellmöglichkeit. So ist ein komfortabler Einsatz selbst bei sehr engen Raumverhältnissen möglich.

Eine Reihen- oder Kaskadenschaltung der Wärmepumpe bietet gegenüber Einzelgeräten mit großer Leistung einige Vorteile. So kann beispielsweise die erste Wärmepumpe die Grundlastabdeckung über-

nehmen, weitere Geräte schalten sich bei Bedarf dazu. Zusätzlich kann sie im Sommer für die richtige Temperierung sorgen und die Gebäudekühlung übernehmen. Besonders bei Büro- und Gewerbebauten oder Mischgebäuden gewinnt die Gebäudekühlung zunehmend an Bedeutung.

Immer dann, wenn hohe Heizleistungen gefragt sind, hat sich die Großwärmepumpe bewährt. Vorlauftemperaturen bis zu 60 Grad sind damit realisierbar. Neben den Geräten von fünf bis 400 Kilowatt Leistung bietet Stiebel Eltron eine Beratung und Planungsunterstützung im Vorfeld zur Entscheidungsfindung. Dazu zählt auch die komplette Wärmequellenschließung über das Bohrunternehmen Geowell. Geboten werden nicht nur die Bohrung, sondern auch Soleschacht und Erdarbeiten, Hauseinführung mit Abdichtung sowie die notwendige Dämmung der Soleleitung.

# Buch: Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung e.V. – BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbaurenewerung.

Bauen im Bestand versteht sich als Grundlagenwerk für die Instandhaltung und Instandsetzung, Sanierung, Renovierung und Modernisierung. Der Katalog enthält umfassende Informationen zu Konstruktionen und Bau- und Schadstoffen, zu Baumängeln und Sanierungsmaßnahmen sowie Schadensanalysen und Analysemethoden. Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 89,00 Euro.

Nach Angaben des Instituts für Wirtschaftsforschung dienen mehr als die Hälfte aller Bauleistungen der Erhaltung und Wertverbesserung des Gebäudebestands. Nach wie vor entspricht ein großer Teil des Bestands nicht dem Stand der Technik und den heutigen Anforderungen des Klimaschutzes. Darauf weist der Minister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in seinem Geleitwort für den vorliegenden Band hin.

Das Buch erläutert die fachgerechte Aufnahme, Analyse und Bewertung vorhandener Bausubstanz. Auf der Grundlage der allgemein anerkannten Regeln der Technik stellt es bauteilorientiert die typischen Schwachstellen des Gebäudebestands und die erforderlichen Maßnahmen für die mängelfreie Altbaurenewerung dar. Gebäudetechnische Anlagen sind ebenso beschrieben wie die im Baubestand anzutreffenden Bau- und Schadstoffe. Die Neuauflage des Werkes entspricht dem aktuellen Stand der Technik und berücksichtigt erstmals die Themen Schadstoffe im Gebäudebestand erkennen, vermeiden und beseitigen sowie rechtliche Aspekte beim Bauen im Bestand. Zahlreiche farbige Fotografien typischer Bestandssituationen sowie umfangreiche Tabellen und aussagekräftige Detailskizzen ergänzen das Informationsangebot. Bauen im Bestand wendet sich an Planer, Bauausführende, Verwalter und Eigentümer von Immobilien und Wohnungsbaugesellschaften.

## Aus dem Inhalt

- Einführende Grundlagen
- Methodik Planen und Bauen im Bestand
- Bauteile und Baukonstruktionen
- Technische Anlagen
- Baustoffe und Materialien
- Analysemethoden und -geräte



*Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung e.V. BAKA (Hrsg.), Institut für Bauforschung e. V. – IFB (Autor): Bauen im Bestand. Schäden, Maßnahmen und Bauteile – Katalog für die Altbaurenewerung. 516 Seiten, mit 735 Abbildungen und 51 Tabellen, DIN A4, gebunden, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 2009, ISBN-13: 978-3-481-02430-7, 89,00 Euro.*

*Sie bestellen über unsere delectum-Versandbuchhandlung zum Ladenpreis, per Rechnung und ab 40 Euro ohne Versand- und Portokosten.*



# Trends und Hintergründe: Bilfinger Berger übernimmt MCE – FM-Benchmarking Bericht 2009 – Hochtief FM betreibt Omnibusbahnhof

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.

## Lünendonk: Industrielle Instandhaltung

Die führenden Anbieter für industrielle Instandhaltung in Deutschland sind im abgelaufenen Geschäftsjahr im Inland um durchschnittlich 9,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Das ist das Ergebnis der neu aufgelegten Lünendonk®-Liste und Trendstudie 2009, die im Rahmen der Fachmesse Maintain in München vorgestellt wird. Für das laufende Geschäftsjahr rechnen die analysierten Unternehmen mit einem ähnlich hohen Wachstum (9,5 Prozent).

In diese nach Inlandsumsatz sortierte Lünendonk®-Liste werden Unternehmen aufgenommen, die folgende Kriterien erfüllen: Mehr als 50 Prozent des Gesamtumsatzes müssen mit Instandsetzung und Wartung erbracht werden und mindestens zwei Drittel des Umsatzes müssen mit externen Aufträgen generiert werden.

Auf Grundlage dieser Kriterien führt Bilfinger Berger Industrial Services mit einem Inlandsumsatz von 753 Millionen Euro die Lünendonk-Liste an. Nicht enthalten sind die Zahlen von Bilfinger Berger Power Services und Facility Services. Durch die Anfang Oktober bekannt gegebene Übernahme der MCE AG baut Bilfinger Berger den Dienstleistungssektor konsequent aus.

In diesem Zusammenhang sei auch die Übernahme von ThyssenKrupp Industrieservice (im Ranking auf Rang 4) durch die Wisag zu nennen, hieß es bei Lünendonk. Mit der Wisag drängt ein Anbieter auf den Instandhaltungsmarkt, der bisher überwiegend auf gebäudenahen Dienstleistungen und Aviation Services fokussiert war.

Auf Platz zwei der Lünendonk®-Liste „Führende Unternehmen für industrielle Instandhaltung“ liegt ThyssenKrupp Xervon, gefolgt von Voith Industrial Services. Weitere Infos unter [www.luenendonk.de](http://www.luenendonk.de).

**Bilfinger Berger Industrial Services**

## Die Konzentration geht weiter, Bilfinger Berger übernimmt MCE

Nach der WISAG hat jetzt auch Bilfinger Berger einen dicken Fisch geangelt: Durch die Übernahme sämtlicher Anteile am österreichischen Industrie- und Kraftwerksdienstleister MCE wachsen die Sparten Industrial Services und Power Services von Bilfinger Berger erheblich. Die MCE-Gruppe beschäftigte zum 31. Dezember 2008 über 6.500 Mit-

*Kaufpreis beträgt 350 Mio. Euro*

arbeiter und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2008 bei einer Leistung von rund 900 Mio. Euro und einer EBIT-Marge von rund 5 Prozent. Der Kaufpreis beträgt 350 Mio. Euro, Verkäufer ist die Deutsche Beteiligungs-AG. Die Akquisition steht unter dem Vorbehalt der fusionskontrollrechtlichen Freigabe durch die Europäische Kommission. Zur anteiligen Finanzierung der Akquisition hat der Vorstand der Bilfinger Berger AG eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 4:1 beschlossen.

MCE ist wie Bilfinger Berger Industrial Services und Bilfinger Berger Power Services auf Planung, Errichtung und Wartung von Anlagen der Prozessindustrie und der Energiewirtschaft ausgerichtet. Das weitreichende Leistungsspektrum umfasst Rohrleitungen, mechanische Komponenten, sowie Mess-, Regel- und Steuerungstechnik. Der Schwerpunkt der Aktivitäten von MCE liegt in Österreich und Deutschland.

## Dussmann baut Aktivitäten aus

Bereits seit 1975 ist die Dussmann-Gruppe mit einer Niederlassung in Stuttgart vertreten. Sie betreut unter dem Markennamen Dussmann-Service viele Unternehmen und Institutionen der Region. Im Jahr 2008 betrug der Gesamtumsatz der Niederlassung 18 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 4,6 Prozent. Derzeit sind rund 1.000 Mitarbeiter/innen beschäftigt. Das Unternehmen befindet sich auch im laufenden Jahr auf Wachstumskurs und plant, rund 100 zusätzliche Stellen zu schaffen. Zusätzliche Stützpunkte wurden in Heilbronn, Ulm, Rastatt und Stockach eingerichtet.

*100 zusätzliche Stellen*

## Hochtief übernimmt Honeywell Building Solutions

Hochtief Facility Management hat jetzt zwei Geschäftssparten von Honeywell Building Solutions in Deutschland übernommen. Eine Sparte bietet Instandhaltungsservices im Bereich Kälte- und Klimatechnik und die andere Facility Management-Leistungen für Labore und Reinnräume, Finanzdienstleister, Handel, Öffentlicher Sektor und Flughafenbetreiber an. 55 Fachkräfte wechseln zu Hochtief FM. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

*55 Fachkräfte wechseln*

## FM-Benchmarking Bericht 2009

Pünktlich zur Expo Real hat GEFMA die Ergebnisse des von rotermund.ingenieure in Kooperation mit GEFMA herausgegebenen FM Benchmarking Bericht 2009 präsentiert. Im 2009 neu entwickelten Benchmarking-Pool wurden die Gebäudeerrichtungs- und -nutzungskosten von ca. 2.000 Gebäuden und ca. 7.000.000 m<sup>2</sup> BGF erfasst und ausgewertet. Die ersten Ergebnisse zeigen, dass deutsche Immobilien noch immer über ein beträchtliches Einsparpotenzial verfügen. Durch die bereits im ersten Jahr erfasste große Anzahl von Gebäuden ist die Datensammlung einer der größten Pools für Nutzungskosten auf Vollkostenbasis. Zwar sind die Verbrauchskosten für Heizenergie bei neueren Gebäuden leicht gesunken, gleichzeitig ist jedoch erkennbar, dass andere Kostenarten wie die Elektroenergie eher gestiegen sind.

*Kosten zwischen 4,00 und 12,00 Euro/m<sup>2</sup> BGF*

Eine große Bandbreite weisen nach wie vor die Kosten der Reinigungsdienste auf. Beim häufig analysierten Gebäudetyp Bürogebäude liegt die Schwankungsbreite der jährlichen Kosten zwischen 4,00 und 12,00 Euro/m<sup>2</sup> BGF. Die Definition von Service-Levels, eine

zyklische Ausschreibung und eine Erfolgskontrolle der Leistungen sorgen im Regelfall für niedrigere, optimierte Kosten. Im FM Benchmarking Bericht 2009 sind deutlich mehr Gebäudetypen enthalten als im Vorläufer, dem IFMA/RealFM-Benchmarking Report, der in den Jahren 2003 bis 2007 erschien. Somit wird die häufige Nachfrage nach differenzierten Betrachtungen unterschiedlicher Gebäudearten bedient. Bestellungen unter [www.gefma.de](http://www.gefma.de) und [www.rottermundpartner.de](http://www.rottermundpartner.de).

## RGM bei Four Elements und E-Plus

Das Düsseldorfer Bürogebäude Four Elements mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Fläche wird künftig technisch und infrastrukturell von RGM Gebäudemanagement betreut. Gleichzeitig meldet RGM die Übernahme des technischen FM in der neuen E-Plus-Zentrale mit 38.000 m<sup>2</sup> BGF.

## Hochtief FM betreibt Omnibusbahnhof

Hochtief Facility Management wird für die kommenden zwei Jahre den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in München betreiben. Das vereinbarte das Unternehmen jetzt mit Hochtief Projektentwicklung, die das Objekt entwickelt hatte. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

## FM Anwenderpreis für DEKRA und Toyota

Die Energieeffizienz von Anlagen und Gebäuden gewinnt im Hinblick auf die seit 1. Oktober gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 an Bedeutung. DEKRA hat dazu ein Konzept entwickelt, das Ressourcen schont und dabei Kosten einspart. Dieses wird gemeinsam mit Toyota im Programm „Nachhaltiges Autohaus“ umgesetzt. Dafür sind DEKRA und Toyota bei der Expo Real mit dem Anerkennungspreis des FM Anwenderpreises 2009 ausgezeichnet worden. Den zweiten Platz erreichte der Frankfurter Flughafenbetreiber Fraport AG für sein Immobilien- und Liegenschafts-Management.

*Ressourcen schonen, dabei Kosten einsparen.*

## Expo Real: Zurück zur Arbeitsmesse

Rund 21.000 Fachbesucher aus 73 Ländern begrüßten die Veranstalter der Expo Real in diesem Jahr in München. Das ist ein Rückgang um 15 Prozent (Vorjahr: 24.800 Teilnehmer aus 78 Ländern). Die 1.580 (-14 Prozent) ausstellenden Unternehmen aus 34 Ländern hatten rund 14.800 Vertreter zur Messe geschickt. Insgesamt waren damit mehr als 35 000 Menschen (2008: 42.000) bei der Messe. Wer die Stimmen am Ende der Messe zusammenfasst, merkt schnell, dass die aktuelle Krise eine Art heilsamer Schock für die Expo Real war. Man habe wieder zurückgefunden zur Arbeitsmesse. Es habe mehr Raum und mehr Zeit für qualitativ gute Gespräche gegeben. Insgesamt zeichnen Aussteller und Besucher ein positives Bild der Expo Real. Wie sich die Branche insgesamt allerdings weiter entwickelt, wird ganz davon abhängen, in wie weit die Banken die Kreditbremse wieder lockern und den Weg für große Deals frei machen. Erst Anzeichen dazu waren auf der Messe zu spüren. Es gilt allerdings abzuwarten, ob dieser erste Trend nachhaltig ist.

*15 % weniger Teilnehmer.*

# BBU Verbandstag: Sechs Forderungen an die Politik

Anlässlich seines 105. Verbandstages am 2. und 3. November im Berliner Estrel-Hotel richtet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sechs Forderungen an Bundes- und Landespolitik. Unter dem Motto „Neue Köpfe für neue Zeiten“ steht die Anerkennung der vielfältigen Leistungen der Wohnungsunternehmen auf wirtschaftlichem, sozialem, klimapolitischem und städtebaulichem Gebiet im Mittelpunkt.

„Die Wohnungswirtschaft ist ein ökonomisches Schwergewicht“, unterstrich BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern vor rund 400 Gästen aus Mitgliedsunternehmen, Politik und Wirtschaft, unter ihnen auch die Berliner Senatorinnen Ingeborg Junge-Reyer und Gisela von der Aue, Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann sowie der SPD-Fraktionsvorsitzende im Abgeordnetenhaus, Michael Müller. Mit einem Anteil an der Bruttowertschöpfung von zwölf Prozent sei das ökonomische Gewicht der Wohnungswirtschaft dreimal so hoch wie das des Fahrzeugbaus. Das müsse die Politik anerkennen und danach handeln.

*Unter dem Dach des BBU sind 365 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.*

## **Städtebauförderung und Stadtumbau Ost verstetigen**

Für Städtebauförderung und das Stadtumbau-Ost-Programm bedeute dies, dass sie auf eine nachhaltige Finanzbasis gestellt werden müssten. Dringend erforderlich sei außerdem die Fortschreibung der Altschuldenthilferegelung. Kern: „Lebenswerte und lebensfähige Zentren sind die Grundlage einer prosperierenden Wirtschaft. Wer hier jetzt spart, bremst den Aufschwung“.

## **Klimaschutz und energetische Modernisierung: Vorfahrt für Freiwilligkeit**

Beim Klimaschutz müsse weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden. Kern: „Die vom BBU initiierten Klimaschutzabkommen zwischen Wohnungsunternehmen und Land Berlin sind sehr erfolgreich. Auf ihrer Grundlage werden 2009 und 2010 weitere 56.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart“. Zwangsmaßnahmen seien vor diesem Hintergrund unnötig, in der Regel unwirtschaftlich und führten zu steigenden Mieten.

## **Mieten: Keine weitere Politisierung, keine Begrenzung**

Der BBU erteile jeder Bestrebung in Richtung auf eine Begrenzung von Neuvertragsmieten, einer weiteren Beschneidung der Mieterhöhungsspielräume oder einer Politisierung von Mietspiegeln eine entschiedene Absage. Kern: „Die Mieten von heute sind die Investitionen von morgen. Wer diesen Zusammenhang missachtet, untergräbt die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen, Wohnungsbeständen und Bauwirtschaft“.

## **Faire Lösungen für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte**

Für die zunehmende Problematik der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte mahnte Kern Nachhaltigkeit an. Notwendig sei eine Lösung für die Sozialwohnungen in Berlin und Brandenburg. In Berlin sei die Anpassung der AV Wohnen überfällig, während im Land Brandenburg klare Bearbeitungsrichtlinien bei den Kosten für Unterkunft und Heizen erforderlich seien.

## **Genossenschaftliches Wohnen stärken**

Mit Blick auf die Wohnungsgenossenschaften gab Kern der Politik auf, diese besondere Wohnform zu stärken. Die vielfältigen Leistungen, die sie bei der Stabilisierung und Sicherung guter Nachbarschaften erbrächten, würden von der Politik oft nicht ausreichend anerkannt. Kern: „Das muss sich ändern“.

**Dr. David Eberhart**

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

Der Hedonist

## Ein Freund der Tafelkultur

Nur wer zur Askese fähig ist, kann wirklich genießen. Niemand weiß dies besser als Anselm Bilgri. Der Ex-Mönch führte einst als Wirtschaftsleiter – als Cellerar, wie es bei den Benediktinern heißt – erfolgreich die Andechs-Brauerei. Heute ist er als Vortragender, Ratgeber und Autor tätig und sagt uns Genießern, wie's geht..



Anselm Bilgri nahm 2004 seinen Abschied vom Mönchsein. Heute engagiert er sich unter anderem bei der Bailliage Haute-Baviere der Chaîne des Rôtisseurs

Foto © Bilgri/Chaîne des Rôtisseurs

„Herr Bilgri, Sie sind Mitglied im Verwaltungsrat der Bailliage Haute-Baviere der Chaîne des Rôtisseurs – ein schweres Amt?“

„Wie man es nimmt! Zumindest beraten wir den Bailli, so nennt man den Chef, bei der Erstellung des Programms, wir entscheiden über die Aufnahme neuer Mitglieder und kümmern uns als Verwaltungsrat natürlich um die Kontrolle der Finanzen. Die Chaîne des Rôtisseurs bezeichnet sich in Deutschland als „Freunde der Tafelkultur.“ Ich denke, das ist es auch: in Zeiten der Schnellebigkeit, wo sich das Fast Food immer mehr durchzusetzen scheint, ein Gegengewicht zu schaffen. Das gilt gerade für die Menschen im Wirtschaftsleben, die in ihrer kurzen Mittagspause oft nur einen Stehimbiss besuchen. Um zu genießen, sollte man verstehen, dass es nicht um primäre Bedürfnisbefriedigung geht, sondern dass Essen und Trinken ein wesentlicher Bestandteil unserer Kultur sind.“



„Einen Ihrer Vorträge beginnen Sie mit einem Satz von Angelus Silesius. Er lautet ‚Mensch, werde wesentlich.‘ Ist für Sie Genuss etwas, das zum Wesentlichen zählt?“

„Genuss ist etwas anderes, als etwas in sich reinzustoßen oder reinzuschütten. Genuss entsteht, wenn man das rechte Maß bei den guten Dingen des Lebens einhalten kann und wenn man ihn vorbereitet durch Verzicht. Die großen Religionen weisen den Weg, nehmen wir als Beispiel die Fastenzeiten vor Ostern oder Weihnachten. Ihr Sinn ist, Geist und

Seele zu reinigen und zu entschlacken. Man kann es Askese nennen. Beides ist wichtig. Wenn jemand weder zu Genuss noch zu Askese fähig ist, bedeutet das, dass ihm etwas Wesentliches entgeht.“

„Die Erfahrung zeigt: Auf die Höhen folgen im Leben die Tiefen, ist das Begehren erst erfüllt, folgt bald der Überdruß. Was also raten Sie?“

**Einmal im Monat trifft man sich zu einem delikaten Mahl**

Foto © David Loftus via jamie-s.com



„Bei der Chaîne des Rôtisseurs treffen wir uns maximal einmal im Monat zu einem guten Essen. Wäre es öfter, würde es kaum noch Spaß machen. Ich halte viel von Regionalität. Stets verfügbare Genüsse, sagen wir, Erdbeeren aus Australien zu jeder Zeit, lassen den Genuss verflachen. Erdbeeren schmecken am besten, wenn sie bei uns reif sind. Sich an die Saison zu hal-

**Regionalität und Saisonalität sind ein absolutes Muss für den Genießer. Steinpilze bereitet man nur von August bis Oktober zu.**

Foto: © Knürr

ten, ist ein guter Weg, um Überdross zu vermeiden. Ich zum Beispiel rauche gern eine gute Zigarre. Aber nur maximal eine am Tag und dies ausschließlich am Abend. Ich habe schon beobachtet, wie Menschen eine Cohiba in der Fußgängerzone unter freiem Himmel rauchen. Das ist kein Genießen, das ist Protzen. Denn eine gute Zigarre schmeckt nur in geschlossenen Räumen gut.“

## Auf das richtige Maß kommt es an

„Wenn man sich auf ganz bestimmte Genüsse kapriziert, sei es ein guter Burgunder, sei es eine feine Zigarre, ist der Schritt zur Obsession nicht winzig klein? Kann ein Genießer mit wahren Leidenschaften ein wirklich freier Mensch sein?“

*Eine Cohiba unter freiem Himmel rauchen? Das ist kein Genießen, das ist Protzen.*

„Das Wichtigste im Leben ist, sich die Freiheit zu erhalten. Mit seinem Verstand, seinen Gefühlen, seinem Geschmacks- und Geruchssinn selbst und frei bestimmen zu können. Dass der Mensch heute über alles und jedes verfügen kann, bringt leicht in Abhängigkeit. Genießen zur rechten Zeit und im rechten Maß: Das ist der Rahmen, in dem man als Genießer seine Freiheit wahren kann.“

„Was ist mit Ihnen? Was ist für Sie der höchste Genuss?“

„Am Abend ein Glas Rotwein, der Fernseher ist aus, frei werden von ablenkenden Gedanken. Auch wenn der Begriff etwas überstrapaziert ist: Das hat auch mit Spiritualität zu tun. Vielleicht läuft eine CD mit klassischer Musik, vielleicht lese ich einen historischen Roman oder ein spannend geschriebenes Sachbuch. Und ganz wichtig: die Zigarre erst nach dem Rotwein. Beides zusammen schmeckt nicht.“



Zur Person: 1953 in Unterhaching geboren, trat Anselm Bilgri 1975 in die Benediktinerabtei Sankt Bonifaz in München ein. Nach dem Studium der Philosophie und Theologie wurde er von Kardinal Joseph Ratzinger zum Priester geweiht. Bilgri war lange Zeit als Cellerer (Wirtschaftsleiter) der Abtei St. Bonifaz und Andechs aktiv, wirkte als Prior des Kloster Andechs und führte als Finanzvorstand die dazugehörige Brauerei mit großem Erfolg. 2004 verabschiedete er sich vom Mönchsein und wurde Gesellschafter des Anselm Bilgri – Zentrum für Unternehmenskultur. Seit Juli 2008 ist er Vortragender, Buchautor und Ratgeber. Sein neuestes Buch kommt gerade frisch aus der Druckerei. Es ist im Piper Verlag erschienen, heißt „Herzensbildung – ein Plädoyer für das Kapital in uns“ und ist unbedingt lesenwert..

**Anselm Bilgri  
Herzensbildung  
Verlag: Piper  
269 Seiten,  
16,95 Euro**

Der Hedonist

## Schwitzen, aber richtig

Mit einer Sauna im Schlafraum oder einem Hammam im Badezimmer lassen sich die Schrecken der dunklen Jahreszeit nachhaltig lindern. Der gesundheitsbewusste Snob lässt nach Maß schneiden – dabei müssen die Türen nicht zwingend aus Panzerglas sein..



Ein Privat-Hammam ist eine feine Sache. Renommierete Hersteller wie Effegibi, Duravit oder andere haben das Dampfbad längst im Programm.

Fotos © Effegibi

Wenn selbst ein Helmuth von Moltke (1800-1891) nur Lobendes über den Besuch des Hammam zu sagen weiß, dann wird etwas dran sein. Der preußische Heerführer versteigt sich gar zu der Aussage: „Man möchte sagen, dass man noch nie gewaschen gewesen ist, bevor man nicht ein türkisches Bad genommen hat.“ Freilich kommt Moltke seinerzeit auch in den Genuss der vollen Prozedur, lässt sich vom Tellak, dem Bademeister, massieren und mit der so genannten Kese, einem rauen Handschuh aus Wildseide oder Ziegenhaar, tüchtig abreiben. Doch die Aussage gilt auch nach 170 Jahren noch: Nichts reinigt den Körper porentiefer, kaum etwas befreit die Atemwege besser, nirgendwo kommt man sanfter ins Schwitzen und löst dabei en passant Muskelverspannungen als in einem Dampfbad. Besonders luxuriös ist es natürlich, wenn man ein privates Hammam sein eigen nennt. Mittlerweile steht eine Vielzahl von vorkonfektionierten Modellen in verschiedenen Größen zur Auswahl – vom Einpersonendampfbad bis zum geräumigen Gruppenraum. Den Dampfraum betritt man nach dem Duschen gut abgetrocknet, mit warmen, wenn nötig durch ein Fußbad erwärmten Füßen. Aber Vorsicht: Wer unter chronischen Herz-Kreislauf-Beschwerden leidet, sollte den Einbau eines privaten Hammam noch einmal überdenken. Mediziner raten bei dieser Symptomatik eher ab.

## Man ist ja kein Finne



Warum lieben die Finnen das Saunieren so sehr? Es ist vermutlich dem Umstand geschuldet, dass in Finnland nur 15,5 Menschen auf einem Quadratkilometer leben. Da rückt man gern auf wenige Quadratmeter zusammen, am besten für ein paar Stunden, ein Birkenreisigbüschel in greifbarer Nähe, in einem stark aufgeheizten Schuppen. Wer dagegen in einer dicht besiedelten Zone lebt und es sich leisten kann, zieht den Saunagang tout seul, à deux oder à trois in der eigenen Wohnung vor. Letzter Schrei sind Saunen, die einer Box gleich, irgend-

**Letzter Schrei ist die Sauna, die man einfach irgendwo in einer Altbauwohnung platzieren kann.**

Foto: © Duravit

wo in einer geräumigen Altbauwohnung oder im Schlafzimmer aufgestellt werden. Technisch ist das kein Problem. Ein Beispiel ist das Modell Inipi, ein Gemeinschaftsprojekt von Duravit und EOOS. Dank einer raffinierten Raumaufteilung bleibt die Kabine so kompakt, dass sie in Bad und Wohnraum passt, und dabei trotzdem viel Platz bietet. Besonderheit ist die vollverglaste Front, die auch schwitzenden Klaustrophobikern ein Gefühl von Freiheit und Weite gibt.

## Sie brauchen kein Panzerglas, oder?



**Bernd Erdmann baut exklusive Saunen, Diskretion Ehrensache. Mit dem Bundeskriminalamt hat er einen Geheimhaltungsvertrag abgeschlossen.**

Foto: © [www.erdmann-sauna.de](http://www.erdmann-sauna.de)

Der wahre Snob ruft allerdings bei der Firma Bernd Erdmann in Weischlitz an und lässt sich seine Sauna maß schneiden. Bernd Erdmann, von Haus aus Holzbildhauer, zählt das Berliner Adlon sowie viele inhabergeführte Familienhotels zu seinen Stammkunden. Von ihm konzipierte Schwitzräume finden sich über den ganzen Erdball verstreut – in St. Tropez oder Macau, Griechenland oder Marokko. In seiner Kundenkartei steht unter anderem der Name Flick. Andere sind dem diskreten Saunabauer jedoch nicht zu entlocken.

## Haben die Leute noch Geld?

Merkt Bernd Erdmann die Krise? „Ein wenig“, sagt er. „Es kommen vermehrt Anfragen, ob man nicht aus einer Bestandssauna noch was machen kann.“ Wenn aber der Grundkörper nicht funktioniert, komme bei einem solchen Relaunch nur Murks heraus. Deshalb lasse er nach genauer Prüfung häufig die Finger davon. Kosten für eine individuelle Maß-Sauna? „Zwischen 10 000 und 30 000 Euro.“ Sein bisher schwierigstes Projekt? Bernd Erdmann: „Einbau einer Sauna in die Präsidentensuite eines bekannten Berliner Hotels. Alles mit Panzerglas. Übernachtung 20 000 Euro, Saunagang inklusive.“ Mehr darf er aber nicht verraten. Erdmann hat einen Geheimhaltungsvertrag mit dem BKA abgeschlossen.

*Wenn der Grundkörper nicht funktioniert, kommt bei einem Sauna-Relaunch nur Murks heraus.*

Firma Bernd Erdmann  
Exklusive Saunen  
Taltitzer Straße 29  
08538 Weischlitz  
Telefon: 0049 – (0) 37 43 6 - 2485  
[www.erdmann-sauna.de](http://www.erdmann-sauna.de)



Der Hedonist

## Trinkt mehr Obst!

Der Preis für den besten Edelbrenner ging dieses Jahr nach Ungarn. Unter Führung von Tibor Vértés werden klassische Obstbrände und Raritäten ebenso destilliert wie sortenreine Trester- und Hefebrände. In der Szene wispert man sich aber auch noch andere Namen zu...



Setzte sich gegen 190 Betriebe und 13 Nationen durch: Tibor Vértés, Chef der ungarischen Destillerie Agárdi Pálinkafözde.

Foto © Agárdi

Laut Veranstalter war es „ein rauschendes Fest in prickelnder Atmosphäre“ als Tibor Vértés im März 2009 im niederösterreichischen Baden zum besten Edelbrenner des Jahres gekürt wurde. Wir fragten nach seinem Geheimnis.

„Herr Vértés, worauf kommt es bei einem Edelbrand an?“

„Das ist eigentlich ganz leicht zu beantworten: Ein Edelbrand kann immer nur so gut sein, wie die die Frucht, die verarbeitet wird. Das handwerkliche Geschick des Brennmeisters und die technischen Voraussetzungen der Brennanlage sind weitere Faktoren, um die Ursprungsqualität des Obstes zu bewahren. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann man den vollen Genuss ausgezeichneter Früchte in die Flasche schließen und damit den Edelbrand gewinnen - in Ungarn nennt man ihn ‚Pálinka‘.“

„Woran erkennt man einen guten Brand?“

„Im ersten Schritt überprüft man das Aussehen: Klare Obstbrände sind immer sauber und farblos. Holzfassgelagerte Brände zeigen goldgelbe Färbungen unterschiedlicher Intensität - je nach Holzart des Fasses und Dauer der Lagerung. Weist ein Destillat Trübungen auf, so lässt das Fehler oder Zusätze vermuten. Der nächste Schritt ist das Riechen. Ein sauberer Brand zeigt keine fremdartigen Nebennoten, weist weder sogenannte ‚Uhutöne‘ nach Lack oder Klebstoff auf, die auf Vorlauf deuten, und auch keine fauligen, krautigen Nachlaufnoten. Ist der Alkohol nicht gut eingebunden, zeigt sich das durch Stechen in der Nase.“

*„Uhutöne“ nach Lack oder Klebstoff deuten auf Vorlauf.*

„Und wann darf man trinken?“

„Beim Verkosten: Man nimmt einen kleinen Schluck und verteilt den Brand auf Zunge und Gaumen. Dabei sollten das Aroma und der Charakter der Frucht deutlich präsent sein und auch nach dem Schlucken anhalten. Das Destillat sollte im Abgang weder kratzen noch brennen. Man genießt einen Edelbrand in kleinen Schlucken. Bei einem



Gewann schon etliche Destillata-Medaillen: Siegfried Herzog (links). Ebenfalls ein mehrfach ausgezeichnete Brenner: Hans Reisetbauer (rechts). Beide brennen in Österreich.

Foto: © Herzog/Reisetbauer

perfekten Produkt sind der typische Geruch und das feine Aroma auch noch im leeren Glas lange Zeit erkennbar.“

„Sind Sie eher Erneuerer oder Konservierer?“

„Wir sind eine innovative Brennerei und haben derzeit mehr als 30 verschiedene Produkte in unserem Angebot, ausschließlich 100%-Destillate, keine Geiste, oder Spirituosen! Wir experimentieren gern mit unterschiedlichen Obstarten und wir führen in Zusammenarbeit mit der Universität für Lebensmittelindustrie in Budapest auch Gär-, und Destillationsversuche durch. Unsere Kunden sind offen für Neuigkeiten, aber natürlich ist unsere Palette ausgewogen und besteht aus traditionellen Edelbränden wie etwa Marille, Aprikose zu deutsch, Sauerkirsche und Pflaume ebenso wie aus Spezialitäten wie etwa Waldbrombeere oder Wildkirsche.“

*Wir experimentieren gern mit unterschiedlichen Obstarten.*

„Welchen Trend in der Edelbrandszene begrüßen Sie? Welchen lehnen Sie ab?“

„Wir setzen bei unserer Arbeit in erster Linie auf Qualität und Ehrlichkeit. Damit habe ich eigentlich alles gesagt. Alle technischen oder technologischen ‚Kunstgriffe‘, die lediglich dazu dienen, möglichst kostengünstig ‚konsumentenfreundliche‘ Produkte herzustellen, lehne ich ab.“

## Wem Sie sonst noch vertrauen können

Für Tibor Vêrtes zählte es zu einem der schönsten Momente seines Lebens, als er von der Destillata zum Gesamtsieger 2009 erklärt wurde. Destillata: Dahinter steckt die seit 18 Jahren aktive Vereinigung zur Präsentation und Prämierung bester Spirituosen. Die strenge Fachjury des Wiener Vereins zeichnete heuer aber auch weitere Brenner aus. Silber ging an den schon mehrfach ausgezeichneten Georg Hiebl (Destillerie Hiebl im österreichischen Haag). Bronze erhielt Rudolf Schwarzer (Schwarz-Brennerei, Lienz). Aus Deutschland konnte sich Stefan Marder (Fichtenhof Privat Brennerei Marder mit Sitz in Albruck-Unteralpen, Baden-Württemberg) für die Aufnahme in den erlauchten Kreis der „Auserwählten“ qualifizieren. Wer tiefer in die Edelbrandszene einsteigen will, sollte sich auch die Destillata-Sieger der vergangenen Jahre anschauen. Die edlen Destillate des Österreichers Siegfried Herzog beispielsweise errangen schon mehrfach Gold: 2008, 2005 und 2004. Herzog brennt auf einem alten Erbhof namens „Keilbauer“ in Saalfelden am Rande des Nationalparks Berchtesgaden. Nicht fehlen darf zudem der Name Reisetbauer. Sein Williams- und Kletzenbirnbrand wurde bereits 1995 von Destillata zum „Schnaps des Jahres“ erklärt. 2006 wird ihm die Trophée Gourmet A la Carte in der Kategorie „Gourmandisen“ verliehen. Wir werden spätestens auf Hans Reisetbauer zurückkommen, wenn es um das Thema „Ausgezeichnete europäische Whisky“ geht.

*Mit Stefan Marder wurde ein Deutscher in den Kreis der „Auserwählten“ aufgenommen.*



Der Hedonist - Serie: Die großen Parfums dieser Welt.

## Joy – das Parfum der Reichen

Das Marketing-Genie Jean Patou reagiert 1930 auf die Weltwirtschaftskrise mit dem teuersten Parfum der Welt, das er nicht verkauft, sondern verschenkt. Er nennt es Joy. Grace Kelly und Sophia Loren verfallen dem Duft - um nur einige zu nennen...



Sophia Loren, hier in dem Film „Legend of the Lost“, bevorzugt Joy. Der Duft wurde wie kein zweiter genial vermarktet.

Foto © (links) mit freundlicher Genehmigung von [www.doctormacro.info/](http://www.doctormacro.info/) (rechts) Jean Patou, Nobilis Group

1930 fiel es selbst den Damen der New Yorker High Society immer schwerer, die lange Schiffsreise ins gelobte Land der Haute Couture anzutreten. Zum Trost und gegen die große Depression machte der französische Couturier Jean Patou seinen treuesten Kundinnen ein Gratis-Werbegeschenk: Joy, ein Duft, der ungeahnte Wonnen versprach. Um die Exklusivität ins Unermessliche zu steigern, war das Parfum gut zwei Jahre nirgendwo käuflich, sondern nur für ein paar Auserwählte als Geschenk erhältlich. Patous PR-Beraterin, die berühmt-berüchtigte Klatschreporterin Elsa Maxwell, veranstaltete frivole Partys im Waldorf-Astoria, um dort Joy als das teuerste Parfum der Welt zu versprühen. Eingehüllt in intensive florale Noten, konnten die Gäste die hässliche Weltwirtschaftskrise da draußen getrost für eine Weile vergessen.

### Eine opulente Duftexplosion

Joy gehört als Duft zur so genannten Floral/Floral-Familie. Für Opulenz und Eleganz sorgen vor allem Mairose und Jasmin in einer Intensität, die man nirgends sonst findet. Patou verlangte von seinem Parfumeur Henri Alméras die Zugabe immer größerer Konzentrationen der blumigen Essenzen, bis dieser seinem Chef mitteilte, das Parfum wäre nicht mehr kommerzialisierbar, da viel zu teuer. Genauso die Verpackung. Kein geringerer als der Art-Déco Architekt Louis Süe entwarf den Flakon. Noch heute wird jeder Patou-Flakon mit einem goldenen, exakt verknoteten Faden versiegelt.

## Eine feine Nase fürs Geschäft.



Jean Patou war ein Meister der Provokation und des Hardsellings: Als erster Modeschöpfer setzte er seine Initialen „JP“ als Markenzeichen ein. Sein skandalöser „Wimbledon-Dress“ (knielanger Seidenrock, ärmelloses Oberteil dazu ein Stirnband) für „die Göttliche“ Suzanne Lenglen, den ersten Weltstar des Sports, sorgte für Furore. Ebenso Josephine Baker, die, wenn sie nicht gerade nackt oder im Bananenröckchen auftrat, am liebsten einen Duft von Patou trug. Der Meister vermarktete eine Unzahl von Düften, darunter auch solche speziell für Blondinen, Brünette und Rothaarige. Für Grace Kelly, spätere Fürstin von Monaco und Sophie Loren, so geht die Legende, durfte es viele Jahre aber ausschließlich Joy sein. Heute ist es nach Chanel No.5 das meistverkaufte Parfum der Welt und wurde im Jahr 2000 von der Fragrance Foundation zum Duft des Jahrhunderts gewählt. Seine Grundformel blieb bis heute unverändert. Wer in Krisenzeiten Elsa Maxwells Rezept anwenden möchte, hülle sich verschwenderisch in Joy – schon ist der persönliche Aufschwung da. Das Parfum (6 ml) gibt es ab 79,95 Euro, das Eau De Toilette (30 ml) ab 35,95 Euro.

Wie jedes Erfolgsrezept: bestechend einfach. Patou verdoppelte die Menge der teuersten Inhaltstoffe. 28 Dutzend Rosen enthält ein 30 ml Flakon Joy de Luxe.

Foto: © C.Reich



# Manchmal muß es einfach etwas Besonderes sein!

Von Mouton Rothschild bis Roederer Cristal  
Zeitlose Weinraritäten bei [www.karstadt.de](http://www.karstadt.de)

**KARSTADT.de**

## Nehmen Sie es öfter in die Hand

Wann haben Sie zuletzt ein Buch in der Hand gehalten? Geben Sie's zu: Es war Weihnachten 2008. Dabei gibt es Bücher, in denen Sie bestimmt nicht nur ein, zwei Mal blättern weil Ihnen die Zeit fehlt. Sehen Sie selbst.

### Hier lernen Sie abschwarten



Wer dieses aufwendig gestaltete Buch erst verinnerlicht hat, dem wird niemand mehr einen zähen Bären aufbinden können. Geschweige den einen alten Hasen. Gerade letzteren wird der Buchbesitzer beim Jäger oder im Wildgeschäft auf das Stroh'sche Zeichen untersuchen, um das Alter des Bratens zu schätzen. Ist das Zeichen vorhanden, ertastet er ein Knötchen an der Außenseite des Vorderlaufs, welches nur bei Junghasen auftritt. Ferner weiß er, wie man ein Wildschwein abschwart, zumindest prinzipiell, und wie man ein Reh aus der Decke schlägt. Was aber viel wichtiger ist: Der Buchbesitzer kann spielend die herrlichsten Wildgerichte zubereiten. Kurzum: Ein einzigartiges Kochbuch mit perfekter Warenkunde, Step-by-Step-Fotos und köstlichen Rezepten.

**Das große Buch vom Wild,**  
Verlag: Teubner  
320 Seiten, mit etwa  
600 Farbfotos, 69,90 Euro

### Grillen, High-Fidelity, Hund



Dies ist ein lustiges Büchlein mit sehr sauber gezeichneten Illustrationen. Auch der Text stammt aus der Feder von Helge Jepsen, was nicht immer ganz glückt. Aber sei's drum: Allein, dass sich dieser Mann den für seine Geschlechtsgenossen wirklich elementaren Dingen zuwendet, sei es die Jagd, die Spielkonsole, die Taschenlampe oder das Geld, sorgt für willkommene Kurzweil. Ein Nachschlagewerk auch für Frauen, die Ideen für den Small Talk mit Männern suchen. Zwei kleine Tipps: Überspringen Sie beim Lesen einfach die gereimten Passagen. Und scheuen Sie sich nicht, den Test „Bin ich ein Mann?“ zu machen.

**Helge Jepsen, Männer-**  
**spielzeug, Verlag: Cadeau**  
**(Hoffmann & Campe)**  
120 Seiten mit vielen farbigen  
Illustrationen, 14,99 Euro

## Kein Xanthan, nirgends

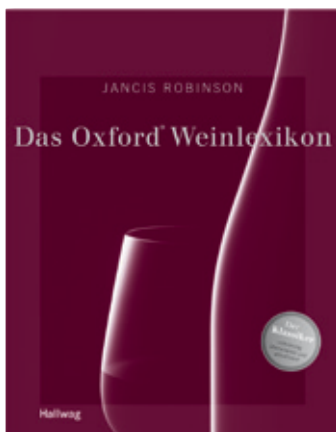


Wenn Sie auf der Suche nach Schneckenschäumchen oder einer anderen Errungenschaft der Xanthan-, Verzeihung, der Molekular-Küche sind, dann sollten Sie diesen Reiseführer meiden wie der Teufel das Weihwasser. Er listet nämlich 1700 italienische Osterien, Trattorien, Enotecas, Bars und Konditoreien auf, in denen aufgetragen wird, was schon immer gut war und es möglichst bleiben soll. Allesamt sind Mitglieder der inzwischen auf der ganzen Welt verbreiteten Non-Profit-Organisation „Slow Food“. Der erste „Osterie d'Italia“ erschien übrigens schon 1990. Die Idee dazu kam von Peppino Cantarelli, der in der 70er Jahren im Samboseto aus einer Probierstube für regionale Spezialitäten das erste Zwei-Sterne-Restaurant Italiens gemacht hatte. Nach ihm ist heute der große Hörsaal

**Osterie d'Italie 2009/10,**  
**Verlag: Hallwag**  
**912 Seiten, 21 Über-**  
**sichtskarten, 29,90 Euro**

der Slow-Food-Universität in Colorno benannt. Aber wir schweifen ab. Von Hedonist zu Hedonist: Investieren Sie in diesen Führer – und vergessen Sie nicht, im nächsten Jahr wenigstens ein Mal nach Italien zu reisen!

## Das Erbstück



Sollten Sie diesen Klassiker nicht bereits besitzen, lohnt jetzt die Anschaffung. Es handelt sich um ein solides Nachschlagewerk, das Sie dereinst ruhigen Gewissens in die Hände der Enkelkinder legen können. Manch einer mag mäkeln, dass es sich bei Jancis Robinson, Herausgeberin und Verfasserin von knapp der Hälfte der Beiträge, um eine eher nüchtern formulierende Dame handelt. Aber seit wann sucht man in einem Lexikon nach Sottisen und Anekdötchen? Das 2007 noch einmal gründlich überarbeitete Werk umfasst rund 4000 Einträge, dabei wurden auch Fachautoren wie Michael Broadbent oder Hugh Johnson engagiert. Interessant: Die Auswirkungen der Globalisierung auf das Weingeschäft und „Trends bei der Preisgestaltung“, wie man es verlagsseitig vornehm ausdrückt.

**Das Oxford Weinlexikon,**  
**Verlag: Hallwag**  
**886 Seiten, 99,90 Euro**

mit Spenden helfen

## Siedlungswerk Baden spendete 50.000 Euro für ein DESWOS-Projekt in Tansania

Die Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerk Baden e.V. unterstützen seit vielen Jahren die Arbeit der DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen. Regelmäßige Spendenaktionen für ausgesuchte Selbsthilfeprojekte in Ländern der so genannten Dritten Welt haben bisher insgesamt 585.000 Euro an Spendengeldern aufgebracht. In diesem Jahr erhält die DESWOS eine Spende in Höhe von 50.000 Euro für den Bau von Unterkünften für Schulkinder in Kiwera/Tansania.



Im Süden Tansanias haben sich sechs Dörfer (ca. 15.000 Bewohner) zusammengeslossen und gemeinsam eine Schule in Kiwera, einem der Dörfer, gebaut, da im ländlichen Raum großer Mangel an Schulen der Sekundarstufe besteht. Die Schulwege sind allerdings sehr weit und gefährlich. Daher bleiben die Kinder oft zuhause. In den Jahren 2007/2008 hat die DESWOS bereits die Errichtung von Unterkünften für die stärker gefährdeten Mädchen unterstützt.

Jetzt sollen auch Gebäude für Jungen gebaut werden. Geplant ist der Bau zweier Schlafrakte für insgesamt 112 Jungen mit Toiletten sowie Wasch- und Duschkmöglichkeiten. Die Schulleitung stellt Ziegel, Steine und Sand zur Verfügung. Ihr werden die Jungentrakte nach Fertigstellung übergeben, und sie sorgt dann in der Folge für den Unterhalt der Gebäude. Die Bevölkerung der betreffenden Dörfer beteiligt sich mit Arbeitsleistung und Material.

Die Übergabe des Spendenschecks für dieses Projekt an den Generalsekretär der DESWOS fand am 21. 10. 2009 im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung statt, einer Tagung für Vorstände, Aufsichtsräte und Geschäftspartner der im Siedlungswerk Baden zusammengefassten Genossenschaften. Das Siedlungswerk Baden e.V. ist ein Zusammenschluss aus 24 selbständigen Genossenschaften, die auf eine mehr als 60-jährige erfolgreiche Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken können. Zusammen verwalten die Mitgliedsgenossenschaften mehr als 30.000 Mietwohnungen aus dem eigenen Bestand, dazu werden fast 15.000 Wohnungen für Dritte verwaltet. Allein im Jahr 2008 investierten die Unternehmen im Siedlungswerk Baden insgesamt 35 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau und 58 Mio. Euro in Instandsetzungen und Modernisierungen. Innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft nimmt das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung im Bereich der Schaffung und Verwaltung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ein.

**Dr. Maria Marhoffer-Wolff**

Zu einer großen Spende gehört ein großer Scheck. Klaus Merkle, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerks Baden (rechts), überreichte die Spende an Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS, links. Foto Siedlungswerk