

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	2
Energie und Umwelt	4
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	15
Gebäude und Umfeld	18
Führung und Kommunikation	33
Investment un Rendite	36
Städte als Partner	41
Unternehmens-Porträts	49
Deutschland Regional	52
Neues aus der Technik	54
Facility Management	62
Menschen und Veranstaltungen	66
Mit Spenden helfen	70
Die Kolumne	72

Unternehmens-Porträts

Bauverein Breisgau: Nachhaltiges Wirtschaften, ein Erfolgsrezept mit dem man 110 Jahre wird



Über 5.000 Wohnungen, 15.000 Mitglieder und eine Bank, das sind 110 Jahre Bauverein Breisgau. Das Erfolgsrezept: nachhaltiges Wirtschaften. Die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaft ist auch für die kommenden Jahrzehnte gut vorbereitet. [Seite 49](#)

Um-Frage

Genossenschaften in Hamburg: 600 neue Wohnungen, über 370 Millionen Investitionen 2009

Vielorts ist die Wohnungswirtschaft der wichtigste Konjunkturmotor in dieser krisengeschüttelten Zeit. Was das in Zahlen bedeutet, hat Wohnungswirtschaft heute Chefredakteur Gerd Warda am Beispiel des Ballungszentrums Hamburg bei Ulrich Stallmann, dem Vorsitzenden des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., hinterfragt. [Seite 2](#)

Investment und Rendite

Achtung! Letzter Termin: 31. 03. 2009!!! Regelungen zum Erlass von Grundsteuer – Wichtige Änderungen für 2009

Bislang ermöglichte die Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz auf Antrag einen teilweisen Erlass der Grundsteuer für bebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, wenn der normale Rohertrag des Objektes um mehr als 20 % gemindert war und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hatte. Die Anträge auf Teilerlass der Grundsteuer sollen ab 2007 erheblich zugenommen haben. [Seite 36](#)



Städte als Partner

King's Cross, London: Vom Rotlichtviertel zum grünen Mixed-use-Quartier

London. King's Cross. Auf einem 25 Hektar großen Gelände entstehen Büros, Wohnungen und Geschäfte, ganz ohne Parkplätze. Wie das geht, berichtet Johannes-Christan Warda direkt von der Baustelle. [Seite 43](#)

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Techem: Energie sparen durch Innovationen rückt in den Vordergrund • Mülheim an der Ruhr: Solar und Gas-Brennwertthermen heizen Mehrfamilienhaus mit Schwimmbad • Trends und Hintergründe • Instandhaltung von Gebäuden: Was ist das eigentlich?

Umfrage

Genossenschaften in Hamburg: 600 neue Wohnungen, über 370 Millionen Investitionen 2009

Vierorts ist die Wohnungswirtschaft der wichtigste Konjunkturmotor in dieser krisengeschüttelten Zeit. Was das in Zahlen bedeutet, hat Wohnungswirtschaft heute Chefredakteur Gerd Warda am Beispiel des Ballungszentrums Hamburg bei Ulrich Stallmann, dem Vorsitzenden des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., hinterfragt.



Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind in einem Arbeitskreis zusammengeschlossen. Wie viele Mitglieder hat der Arbeitskreis und welche Aufgaben hat er zu erfüllen?

Ulrich Stallmann: Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. hat 30 Mitgliedsgenossenschaften. Sie repräsentieren rund 200.000 Mitglieder und deren Angehörige, die in insgesamt 130.000 Wohnungen wohnen. Wir sichern unseren Mitgliedern ein preiswertes Wohnen in der Stadt Hamburg heute und in der

Zukunft. In dieser Arbeit verstehen wir uns als Partner der Stadt Hamburg. Unsere Arbeitsgemeinschaft bündelt die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen in diesem Gebiet.

Vorsitzender des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft e.V.
Ulrich Stallmann Foto: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Wie kann man sich die Partnerschaft vorstellen?

Ulrich Stallmann: Lassen Sie mich das mit einem Zitat von unserer Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk verdeutlichen. Sie sagte: „Hamburg braucht neue Wohnungen. Deshalb ist es Ziel des Senats, gemeinsam mit den Partnern in der Wohnungswirtschaft hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen. Die Genossenschaften leisten hier einen wichtigen Beitrag und haben die Initiative des Senats von Beginn an maßgeblich unterstützt.“

Und konkret?

Ulrich Stallmann: Zuletzt hatten Senat und Wohnungsbaugenossenschaften vereinbart, dass die Unternehmen bis Ende 2009 mit dem Bau von 582 neuen Wohnungen auf vergünstigt überlassenen städtischen Grundstücken und nochmals 582 auf privaten Flächen beginnen.

Dann sind die Wohnungsbaugenossenschaften mit ihren Mitgliedern ja in Hamburg ein besonderer Konjunkturmotor! Oder? Man wartet nicht auf Schirme oder Schirmchen, sondern stellt sich seiner gesellschaftlichen und unternehmerischen Verpflichtung den Mitgliedern, die ja auch Kunden sind, und dem Standort gegenüber.

Ulrich Stallmann: Ja, das kann man so sagen. Auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten investieren die 30 Mitgliedsgenossenschaften des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften auf hohem Niveau: 148 Millionen Euro fließen 2009 in Neubauten, 225 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden über 90.000 Wohnungen erneuert und über 700 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Hierbei ist es den



Wohnungsbaugenossenschaften besonders wichtig, dass die Aufträge möglichst an die heimische Bauwirtschaft gehen. Dies sichert nicht nur die Arbeitsplätze, sondern auch die wichtigen Ausbildungsplätze.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften investieren nun trotz oder wegen der wirtschaftlich schwierigeren Zeiten?



Ulrich Stallmann: Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften leisten unabhängig von allen Konjunkturschwankungen in diesem Jahr wieder einen erheblichen Einsatz fürs Zuhause und stocken ihre Neubauinvestitionen um 16 Prozent auf. Das bedeutet in Zahlen: 600 neue Wohnungen sollen für rund 148 Millionen Euro fertig gestellt werden.

120 hochwertige Wohnungen im neuen Brau-Quartier auf St. Pauli Foto: HANSA Baugenossenschaft eG

600 neue Wohnungen, über 370 Millionen Invest 2009. Das sind beeindruckende Zahlen. Und dies in einer Zeit der Finanzkrise – oder besser Bankenkrise – und einer sich abzeichnenden wirtschaftlichen Lähmung. Herr Stallmann, denkt, wer am Geschäftsjahr 2009 arbeitet, schon an 2010?



Ulrich Stallmann: Investitionsentscheidungen, gerade in der Wohnungswirtschaft mit allen gesetzlichen Entscheidungsrahmen, lassen sich nicht adhoc, also kurzfristig umsetzen. Ja, wir Wohnungsgenossenschaften werden auch 2010 weiter Wohnungen bauen und in den Bestand investieren. Das sind wir unseren Mitgliedern und auch unserem Standort schuldig. Aber Sie sprachen von Bankenkrise. Hier kann sich ein Problem ergeben. Der Bankenschirm greift noch nicht,

Pioniere in der Hafencity - 42 Wohnungen seit Juli 2006 am Kaiserkai Foto: Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG/M. Klotmann

die Banken machen noch nicht so schnell, wie von der Bundesregierung geplant, den Weg frei. Und dies bedeutet aus heutiger Sicht: Die Finanzierung der Projekte kann schwieriger und teurer werden. Aber unsere Mitgliedsgenossenschaften sind in jeder Hinsicht gut aufgestellt und werden auch in Zukunft genug Kapital für ihre Investitionen haben.

Herr Stallmann, vielen Dank für das Gespräch.

Gerd Warda

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de

Techem: Energie sparen durch Innovationen rückt in den Vordergrund

Mit einem komplett überarbeiteten Markenauftritt präsentiert sich der Energiedienstleister Techem von März an in der Öffentlichkeit. Im Sinne des neuen Slogans „Energie clever nutzen“ wurden in den vergangenen Monaten sämtliche Kommunikationsmaterialien inhaltlich und optisch überarbeitet.



Techem – bislang vor allem bekannt als Mess- und Abrechnungsdienstleister – ist in jüngster Zeit insbesondere mit Dienstleistungen erfolgreich, die den Energieverbrauch in Gebäuden senken. Ein starkes Wachstumsfeld ist das so genannte „Energy Contracting“. Betreiber von Gebäuden mit einem hohen Energieverbrauch wie Schwimmbäder, Krankenhäuser oder Rechenzentren übergeben den effizienten Betrieb ihrer Anlagen (zum Beispiel Heizung, Kühlung oder Stromerzeugung) an einen professionellen Dienstleister wie Techem, um damit Energie und Kosten zu sparen. Hier erzielt Techem jährlich zweistellige Wachstumsraten. Darüber hinaus bietet das Unternehmen Innovationen an, die mit geringem Kostenaufwand Energie sparen. So ist

Starkes Wachstum bei Energy Contracting

adapterm das bislang einzige System, das über die Auswertung des individuellen Heizungsverbrauchs die Heizungsanlage optimal steuert. „In Zeiten steigender Energiepreise und drängender Klimaschutzfragen schaffen wir mit dieser Strategie einen Nutzen für alle und wollen dies mit unserer neu definierten Markenwelt klarer als bislang zum Ausdruck bringen“, so Marketingleiterin Angelika Scheiffele zu den Hintergründen des Marken-Relaunches.

Die Titelseite der neuen Techem Broschüre

Thema „Energie sparen in Gebäuden“

Kern der neuen Techem-Marke ist daher das Thema „Energie sparen in Gebäuden“. „Wir sorgen mit einer Vielzahl an Produkten dafür, dass in Wohn- und Gewerbeimmobilien weniger Energie und Wasser verbraucht werden. Das nutzt unseren Kunden und schont gleichzeitig die Umwelt“, umreißt Angelika Scheiffele das zentrale Anliegen ihres Unternehmens. Damit positioniert sich Techem künftig nicht mehr als reiner Messdienstleister, sondern als Anbieter innovativer Energiedienstleistungen, der mit seinen Angeboten für eine höhere Energieeffizienz in Immobilien sorgt. Innovationen und Dienstleistungsanspruch stehen im Mittelpunkt.

Nicht mehr nur Messdienstleister



Aufgeräumt und klar strukturiert zeigt sich der neue Techem Internetauftritt.

Auf eine hohe Namensbekanntheit aufbauen

Mit dem neuen Markenauftritt kann das Unternehmen auf eine hohe Namensbekanntheit aufbauen, die bei über 80 Prozent liegt. „Ziel der neuen Markenstrategie ist es, den bereits bekannten Firmennamen stärker als bisher mit dem Thema ‚kostengünstig Energie sparen‘ in Verbindung zu bringen. Jeder sollte künftig an Techem denken, wenn er über ein besonders klimafreundliches Geschäftsmodell nachdenkt“, sagt Angelika Scheiffele.

Um die neue Marke zum Leben zu erwecken, wurde bei der kreativen Umsetzung insbesondere auf eine eigenständige Bildwelt geachtet. „Wir wollten Menschen in den Mittelpunkt stellen. Denn als Dienstleister erwartet der Kunde von uns heute eben nicht nur eine korrekte Abrechnung und eine zuverlässige Technologie. Den Unterschied macht letztendlich ein kompetenter, sympathischer Ansprechpartner“, so Scheiffele. Neben dem wichtigsten Markenwert ‚Innovation‘ steht daher – ganz im Sinne der Unternehmensstrategie – auch das Streben nach bester Service- und Produktqualität im Mittelpunkt der Markenwelt des Energiedienstleisters. Um eine hohe Identifikation der eigenen Belegschaft mit der neuen Marke zu schaffen, wurden eigene Mitarbeiter und ihre Familien als Models für die neuen Bildmotive in Szene gesetzt. Für die Konzeption und Umsetzung des Markenkongzeptes hat Techem erfolgreich mit der Frankfurter Werbeagentur Zündung zusammengearbeitet. Als wesentlicher Baustein der neuen Markenwelt wurde der Internetauftritt www.techem.de neu gestaltet.

Cornelia Müller

Techem soll für ‚kostengünstig Energie sparen‘ stehen

Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ geht an die WIS in Lübbenau

Die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) ist mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ für ihr Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ ausgezeichnet worden. „Hier wurde ein zuvor leer stehendes Haus durch Umbau nicht nur zum Niedrigenergiehaus, sondern durch Barrierefreiheit auch Wohnen für Senioren ermöglicht“, so die Jury.



Von einem leer stehenden Plattenbau zum barrierefreien Niedrigenergiehaus
Foto: wis

„Das Projekt der WIS zeigt, wie man dem Leerstand kreativ begegnen kann“, so Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam. Damit habe die WIS in besonderer Weise auf die Herausforderungen sowohl des demografischen Wandels, als auch von Stadtumbau Ost und Klimawandel reagiert. Reinhold Dellmann, Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, gratulierte zu der Auszeichnung. „Mit solchen Projekten stärken die Wohnungsbaugesellschaften die Zukunftsfähigkeit der brandenburgischen Städte.“ „Diese Auszeichnung durch den BBU und das MIR freut uns sehr“, so Michael Jakobs, Geschäftsführer der WIS. „Mit unserem Engagement wollen wir dazu beitragen, dass die Menschen gerne in dieser Region leben.“

Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ wird vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und dem Infrastrukturministerium an ein märkisches Wohnungsunternehmen vergeben. Durch die Auszeichnung beispielhafter Projekte soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass Stadterneuerung und Stadtumbau mehr als den Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen umfasst, sondern auch die Aufwertung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere. Über die Preisvergabe entscheidet eine Jury aus Vertretern von BBU und Infrastrukturministerium, das Infrastrukturministerium hat die Schirmherrschaft übernommen.

Die Zukunftsfähigkeit brandenburgischer Städte stärken

Aufwertung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere

Barrierefreiem Niedrigenergiehaus gegen Leerstand

Mit Investitionen von rund 2,7 Millionen Euro hat die Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH (WIS) einen zuvor leer stehenden Plattenbau zum barrierefreien Niedrigenergiehaus umgebaut. In der Neustadt gelegen, profitieren Senioren nicht nur von der zentralen Lage, sondern auch von dauerhaft günstigen Betriebskosten. Das viergeschos-

sige Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise stammt aus dem Jahr 1961. Die Sanierung und Umbau des damals leer stehenden Gebäudes wurde im Dezember 2005 abgeschlossen.

Dadurch sparen wir Energie

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

„Neben einer 16 cm starken Wärmedämmung und der Herstellung der Luftdichtheit des Gebäudes haben wir eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert. Dadurch sparen wir Energie“, erläuterte WIS-Geschäftsführer Michael Jakobs. Außerdem seien in allen 48 Wohnungen die Grundrisse an die Bedürfnisse von Senioren angepasst und in jedem Hauseingang Aufzüge angebaut worden. Jakobs: „Dadurch haben wir jetzt Barrierefreiheit vom Keller bis in die Wohnungen.“

Strategien gegen die Abwanderung



„Mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes hat die WIS ein Zeichen gegen den Bevölkerungsrückgang gesetzt“, hob Infrastrukturminister Reinhold Dellmann hervor. Durch die Aufzugsanlagen, einen großzügig gestalteten Eingangsbereich und eine Wohnumfeldgestaltung mit besonderem Flair werde Senioren modernes und bezahlbares Wohnen mitten in Lübbenau ermöglicht, so BBU-Landesgeschäftsstellenleiter Dr. Wolfgang Schönfelder.

Bezahlbares Wohnen wird möglich

35 Prozent Eigenmittel

Die Investitionssumme der Modernisierungen betrug insgesamt rund 2,7 Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgte zu 35 Prozent aus Eigenmitteln und zu 65 Prozent aus Fremdmitteln. Von diesen 1,7 Millionen Euro stammten rund 647.000 Euro aus einem KfW-Darlehen der Investitionsbank Brandenburg (ILB) sowie knapp 1,1 Millionen Euro aus einem Förderdarlehen der ILB.

www.wis-spreewald.de

Dr. David Eberhart, E-Mail: david.eberhart@bbu.de



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Mülheim an der Ruhr: Solar und Gas-Brennwertthermen heizen Mehrfamilienhaus mit Schwimmbad

Alt raus – neu rein: Mit dem Austausch eines 35 Jahre alten Ölkessels gegen eine Gas-Brennwert-Kaskade und eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung senkten die Besitzer eines großen Mehrfamilienhauses in Mülheim an der Ruhr ihre Heizkosten deutlich.



Zwölf Wohnungen mit je 80 bis 160 Quadratmetern Fläche befinden sich im 1971 erbauten Wohnhaus in Mülheim an der Ruhr.
Foto: Junkers

1 650 Quadratmeter Fläche umfasst das Wohngebäude direkt an der Ruhr. In ihm befinden sich zwölf Wohneinheiten, je 80 bis 160 Quadratmeter groß. Das Wohnhaus im noblen Mülheimer Stadtteil Menden wurde 1971 erbaut. Aus demselben Jahr stammt auch der Ölkessel, der aus einem 33 000-Liter-Tank im Nebenraum mit Brennstoff versorgt wurde. Der Kessel erreichte im Jahr 2006 noch die gesetzlichen Abgaswerte, arbeitete aber keinesfalls wirtschaftlich. Die ortsansässige Heizungsfachfirma Künzel GmbH empfahl den Besitzern den Umstieg auf eine effiziente Gas-Brennwert-Solar-Lösung. Die Radiatoren in den Wohnungen können dabei weiter für die Wärmeverteilung genutzt werden.

Umstieg auf eine effiziente Gas-Brennwert-Solar-Lösung

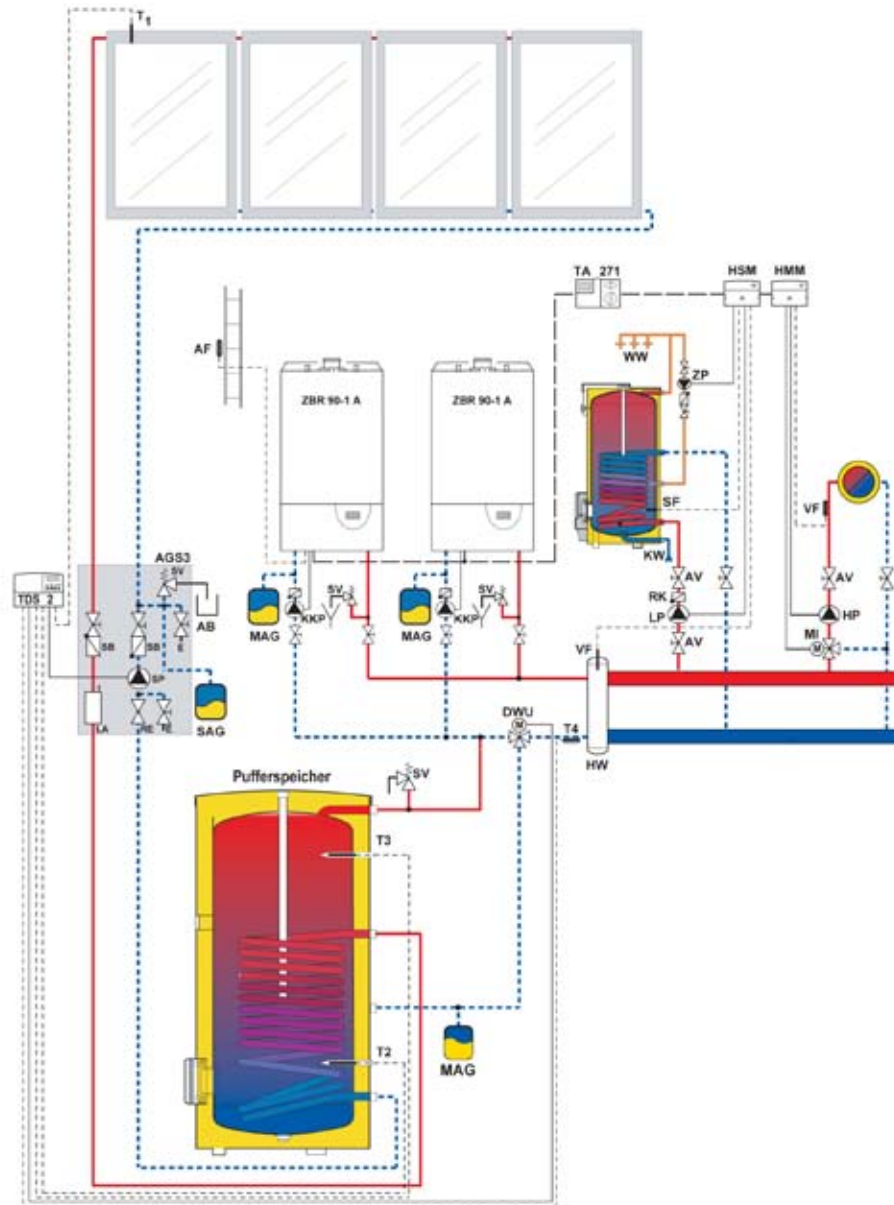
Schwimmbad ist größter Wärmeabnehmer



Hauptabnehmer für Wärme und Warmwasser ist das Schwimmbad im Untergeschoss mit 48 Kubikmeter Volumen. Das Wasser ist 28 Grad Celsius warm, die Luft 30 Grad. Um die Temperaturen konstant zu halten, muss täglich mit einer Leistung von etwa 40 Kilowatt nachgeheizt werden. Diese Energie kommt nun zum größten

Das Schwimmbad im Untergeschoss. Die Energie zur Nachheizung stammt jetzt größtenteils von der Sonne.
Foto: Junkers

Teil von der Sonne. Die Firma Künzel installierte 20 Junkers-Kollektoren der Top-Linie auf dem Flachdach des Gebäudes. Die Stabilität ist dabei gegeben: Die Anlage überstand den Sturm Kyrill im Januar 2007 unbeschadet. Von Vorteil war dabei, dass der Rahmen der Junkers-Kollektoren aus Fiberglas gefertigt ist. Dieser im Vergleich zu Aluminium 30 Prozent leichtere Werkstoff macht das Rahmenprofil nicht nur extrem verwindungssteif, sondern auch korrosions- und witterungsbeständig.



Prinzipschema der Anlage
Foto: Junkers

Brennwert-Kaskade mit passender Leistung

Wenn an kalten und trüben Tagen der Solarertrag nicht ausreicht, bekommt die Solaranlage Unterstützung von zwei Gas-Brennwertthermen Cerapur Maxx mit nur 94 x 50 x 45 Zentimetern (H x B x T) Größe an der Wand. Beide Geräte haben eine Nennwärme-



gleich mit einem einzelnen leistungsstärkeren Gerät – ihre Stärken aus: Sie federt starke Schwankungen zwischen Grund- und Spitzenlasten in Wohngebäuden ab, ohne dass die Bewohner morgens im Hochbetrieb kalt duschen müssen.



nicht versotten, installierten Mitarbeiter der Künzel GmbH ein kondensatunempfindliches Edelstahlrohr: eine günstige Lösung im Vergleich zu einer Schornsteinsanierung.

leistung von 90 Kilowatt. Weil der Brenner zwischen 20 und 100 Prozent moduliert, kann jedes Gerät seine Leistung dem Wärme- und Warmwasserbedarf anpassen. Die Thermen sind in Kaskade geschaltet. Dadurch verfügt die Anlage über einen großen Modulationsbereich von 14,1 bis 180 Kilowatt. Hier spielt die Kaskade – im Ver-

Wie wirtschaftlich die einzelnen Thermen arbeiten, zeigt der Normnutzungsgrad von bis zu 109 Prozent. Die Abgase der beiden Thermen führt ein Abgassammler dem Schornstein zu. Damit die vorhandenen Schächte aufgrund der feuchten Abgase, die bei der niedrigen Verbrennungstemperatur der Brennwerttechnik entstehen,

Installateurmeister Ralf Schmitke von der Künzel GmbH prüft die Einstellungen der Junkers-Regelung TA 301. Foto: Junkers

20 Junkers-Kollektoren der Top-Linie sind auf dem Flachdach installiert (drei Kollektoren im Bild verdeckt). Rechts im Bild: das in den Kamin eingezogene, kondensatunempfindliche Abgasrohr. Foto: Junkers

Satte Ersparnis durch Umstieg



Die Brennwert-Solar-Kombination ist für das Wohngebäude in Mülheim die optimale Lösung: Die Solaranlage deckt größtenteils den Energiebedarf für das Schwimmbad. Betrachtet man den Wärmebedarf des gesamten Gebäudes, spart die Brennwert-Solar-Anlage im Vergleich zum alten Ölkessel über das Jahr gerechnet mindestens 17 Prozent Energie. Für die Besitzer des Mülheimer Mehrfamilienhauses wird sich die Solaranlage in spätestens zwölf Jahren amortisieren. Das ergab die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Kapitalwertmethode in Anlehnung an die Richtlinie VDI 2067. Dabei sind auch die Fördergelder berücksichtigt: Rund ein Viertel der Investitionskosten für die Solaranlage spendierte der Staat. Bei neuen Anlagen fällt der Zuschuss sogar höher aus. Der Staat ist bei der Förderung solarer Großanlagen noch großzügiger: Für Anlagen ab 40 Quadratmetern Kollektorfläche zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung gibt es ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ mit einem Tilgungszuschuss von 30 Prozent der Investitionskosten. Thomas Pelizaeus

Die beiden Gas-Brennwertthermen Cerapur Maxx sind in Kaskade geschaltet, weshalb die Anlage über einen großen Modulationsbereich von 14,1 bis 180 Kilowatt verfügt. Foto: Junkers

Die beiden Gas-Brennwertthermen Cerapur Maxx sind in Kaskade geschaltet, weshalb die Anlage über einen großen Modulationsbereich von 14,1 bis 180 Kilowatt verfügt. Foto: Junkers

ista-Chef Schmidt: Für Mieter wäre eine monatliche Energieabrechnung wichtig

ista, ein Global Player unter den Messdienstleistern, mit Kernland Deutschland, ist in den USA und 23 weiteren Ländern aktiv. Walter Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung, stellt sich im Gespräch mit Wohnungswirtschaft heute Chefredakteur Gerd Warda den Themen Finanzkrise, Produkte, Datenschutz und Zukunftsmärkte.



Im Januar 2007 habe ich Sie gefragt: Börse oder GmbH mit Investor? Damals sagten Sie: ‚Ich glaube, beides ist eine sehr gute Lösung. Beim Finanzinvestor hängen Sie natürlich immer davon ab, wer es ist. Die ista hat Glück gehabt mit CVC....‘ Haben Sie heute Glück mit Charterhouse Capital Partners?

Walter Schmidt: Ja, wir haben auch Glück mit Charterhouse. Er ist ein absolut verlässlicher Partner. Man merkt es auch an unserer Geschäftspolitik. Wir halten Kurs. Es gibt keinen strategischen Schwenk. Es gibt keine große Reorganisation, die Leistung und Motivation nach unten treibt, sondern wir sind dabei, unsere Strategie weiterhin umzusetzen.

Wie sieht Ihre Strategie aus?

Walter Schmidt: Wir stehen unseren Kunden als Dienstleister für die prozess- und energieeffiziente Bewirtschaftung ihrer Bestände zu Verfügung.

Wir haben zwar in Deutschland zurzeit günstige Energiekosten und wir wissen, welche Bedeutung dies für die Volkswirtschaft hat. Aber der Wettbewerb zeigt: Die energieeffiziente Wohnung wird immer mehr nachgefragt. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Energieausweises eindeutig die Weichen gestellt. Er will Transparenz und Wettbewerb. ista ist in den Wohnungen, wir haben die Daten, wir haben die Technik und können den Wohnungsunternehmen attraktive Dienstleistungen bieten. Diese Dienstleistungen sind gerade auch für den Mieter interessant.

Und auf der anderen Seite bieten wir die prozesseffiziente Bewirtschaftung der Bestände, da hat die Wohnungswirtschaft weiteren Optimierungsbedarf. Ich will hier nur die integrierte Abrechnung nennen, wo wir unsere Wertschöpfung in die IT-Prozesse unserer Kunden einbringen, um Überschneidungen in den Prozessen zu vermeiden. Wir stellen eine Datenqualität auf höchstem Niveau bereit, um auch hier die internen Kostenstrukturen der Wohnungswirtschaft zu verbessern. Zum Nutzen unserer Kunden, aber auch zum Nutzen der Mieter.

Die Konzentration in der Wohnungswirtschaft in Deutschland ist vorbei, macht die Akquise vor Ort Ihnen das Leben schwerer?

Walter Schmidt: Der deutsche Markt ist für uns traditionell der wichtigste Markt, es ist auch der größte Markt für Messdienstleistungen weltweit. Wir haben im Marktsegment bis 1000 Wohnungen einen Marktanteil von annähernd 50 Prozent. Wir sind flächende-

ckend im Vertrieb aktiv und schon immer sehr nahe am Kunden. Natürlich profitierten wir in den letzten Jahren von der Konsolidierung in der Wohnungswirtschaft. Wir haben mit einigen der großen Unternehmen Rahmenverträge abgeschlossen, aber dieses ist sicher auch eine Folge unserer schon historischen Präsenz in der Fläche und unserer Dienstleistungsqualität. Insgesamt haben wir 25 Prozent Marktanteil, Tendenz steigend.

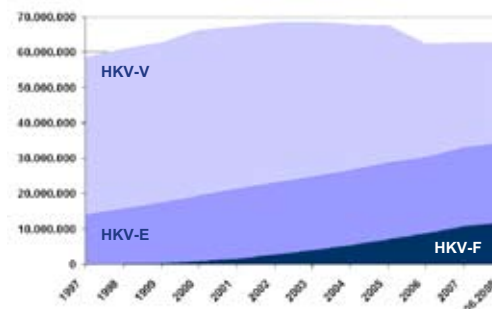
Steigende Tendenz, woher kommt das?

Walter Schmidt: Das Wachstum kommt nicht durch den Neubau, sondern durch neue Technologien und durch die extreme Nachfrage nach Funksystemen. Hier sind wir sehr erfolgreich.



Trend der letzten 10 Jahre:

- Anteil HKV-V ≈ - 30%
- Anteil HKV-F ≈ + 40%



Und im Ausland?

Walter Schmidt: Wir sind der einzige wirklich internationale Messdienstleister auf der Welt mit extrem starken Marktpositionen in allen europäischen Ländern, aber auch in den USA. Gerade die USA waren für uns schon immer ein interessanter Markt. Mit Barack Obama, dem neuen US-Präsidenten, wird sicher noch einmal ein ganz bedeutender Schub auf uns zukommen. Die weitere geografische Expansion, das Wachstum außerhalb des Heimatmarktes Deutschland, ist auf unserer strategischen Liste ganz oben.

Bremst die Finanzkrise ihre unternehmerische Entwicklung? Oder anders gefragt: Tun sich Ihre Kunden bei der Auftragsvergabe schwerer?

Walter Schmidt: Wir merken das noch nicht. Ich bin verhalten optimistisch, dass sich die Auswirkungen im Bezug auf unsere Branche sehr überschaubar halten werden.

Man stoppt nicht die Einführung von Produkten wie die verbrauchsorientierte Abrechnung. Man stoppt nicht den Einbau von Produkten, die helfen, dass der Mieter, das Unternehmen und letztendlich auch die Volkswirtschaft sparen. Gerade in der Krise ist es wichtig, dass Ressourcen geschont werden, um sich für die Zukunft aufzustellen.

Hier ist zum Beispiel die Türkei ein ganz heißer Markt mit einer stark wachsenden Volkswirtschaft und mit Energieproblemen wie in vielen anderen Ländern. Die türkische Regierung hat in Rekordzeit die Gesetzgebung umgestellt. Es ist jetzt vorgeschrieben, verbrauchsorientiert die Energiekosten abzurechnen. Davon profitieren wir stark.

Die Finanzkrise und die Wohnungswirtschaft oder besser Immobilienwirtschaft: wie hilft ista mit seinen Produkten den Unternehmen und deren Kunden, die Situation zu meistern?

Walter Schmidt: ista kann den betroffenen Kunden bei der Bewältigung der Finanzkrise nicht direkt helfen, da es sich hierbei in erster Linie um Finanzierungsprobleme handelt. Hier sind die Banken gefragt. Was ista der Wohnungswirtschaft und der Immobilienwirtschaft zu bieten hat, lässt sich eher mit Ressourcenschonung, Effizienzsteigerung und Prozessvorteilen umschreiben. Das ist unser Beitrag und damit helfen wir den Unternehmen indirekt sicher auch bei der Bewältigung der Krise.

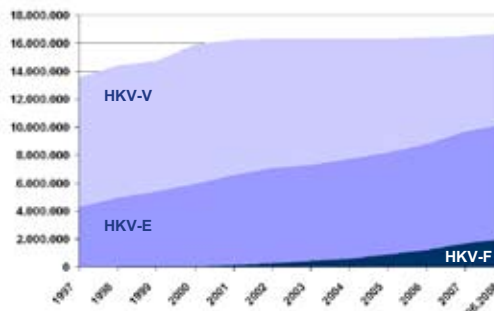
Welchen Stellenwert haben Verdunster, elektronische oder funkbasierte Erfassungsgeräte?

Walter Schmidt: Wir haben heute noch sehr viele Wohnungen mit Verdunstern ausgestattet, dies gilt für die ganze Messdienstbranche. Aber das Funksystem hat schon vor einigen Jahren seinen Erfolgskurs gestartet. Wir verzeichnen von Jahr zu Jahr - ohne eine Delle - ansteigende Verkaufszahlen. Wachstum lässt sich nur durch neue Technologien schaffen, und unsere bidirektionale Funk-Technologie zur Verbrauchserfassung ist für die Branche eine kleine Revolution. Wir sind in der Lage, Kommunikation von Maschine zu Maschine darzustellen und dies zu absolut wettbewerbsfähigen Preisen.



HKV-Trend seit Einführung symphonic 3 im Okt. 2006:

- Anteil HKV-F $\approx + 5\%$ im Bestand
- dies entspricht einer Steigerung von $\approx + 60\%$



Mal angenommen: Sie sind kaufmännischer Vorstand eines Wohnungsunternehmens und lassen die bidirektionale Funk-Technologie einbauen. Warum haben Sie sich dafür entschieden?

Walter Schmidt: Die Funkablesung macht das Betreten der Wohnung überflüssig. Die Technik von ista garantiert höchste Ables- und Abrechnungssicherheit, der Mieter zahlt nur, was er tatsächlich verbraucht. Einzigartig ist die Bidirektionalität des ista Funksystems. Die Geräte werden außerhalb der Wohnung zum Ablesen aktiviert. Dies reduziert die Funkbelastung auf ein vernachlässigbares Minimum. Des Weiteren bietet die Bidirektionalität die technische Zukunftsfestigkeit für den Einstieg in das Energiedatenmanagement. Also umfangreiche Nutzervorteile, die ich als Verwalter meinen Mietern bieten kann.

Ihre Forsa-Umfrage sagt: Drei von vier Bundesbürgern kennen ihre Heizkosten nicht. Leiten Sie aus diesem Hilferuf der Mieter neue Geschäftsfelder ab?

Walter Schmidt: Ja, das tun wir. Unser Angebot im Bereich des Energiedatenmanage-

ments trifft bereits jetzt auf großes Interesse bei unseren Kunden. Da wir international aufgestellt sind, können wir von unseren anderen Märkten lernen. Zum Beispiel ist die monatliche Abrechnung in anderen Ländern schon Standard.

Die haben Sie auf Ihrem USA-Markt?

Walter Schmidt: Ja! Wir rechnen heute schon monatlich eine Million Wohnungen im Wasserbereich in den USA ab. Das bedeutet für den Kunden, er zahlt monatlich, was er verbraucht.

Also, die monatliche Abrechnung wäre ein Weg?

Walter Schmidt: Die Abrechnung der Primärenergie ist Sache der Energielieferanten. Die haben meist noch traditionell monatliche Abschlagszahlungen mit jährlicher Endabrechnung. Wir können aber einen ersten Schritt machen. ista setzt auf Transparenz. Unsere Technik und das Internet bieten heute eine Fülle von Möglichkeiten, die wir nutzen. Wir nennen das bei ista Energiedatenmanagement. Mit unserem Webportal können Mieter unterjährig ihren Verbrauch bis zu jedem einzelnen Heizkörper nachvollziehen. Diese Transparenz ist erforderlich, um das Nutzerverhalten zu beeinflussen. Wir sehen hier erhebliches Potenzial für Energieeinsparung.

Nun sind Messdienste Datensammler. Bremst der Datenschutz, bremst die Gesetzgebung eine zum Wohl von Mietern und Vermietern, zum Wohl der CO₂-Reduzierung, wissenschaftlich, pädagogisch wertvolle Nutzung dieser Daten?

Walter Schmidt: Der Datenschutz in Deutschland ist richtig, wir müssen dieses Thema ernst nehmen. Datenschutz ist ein ganz wichtiges Grundbedürfnis, das jeder Mensch hat. ista steht zu diesem Grundbedürfnis. Wir brauchen hier sehr enge Spielregeln, deshalb arbeiten wir eng mit den betreffenden Behörden und verantwortlichen Personen zusammen. Herr Schmidt, vielen Dank für das Gespräch
Gerd Warda

Enten legen ihre Eier in aller Stille.
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt
ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

INTERBODEN: Mietwohnungen für gemeinschaftliches Wohnen im Stadtteil Düsseldorf-Pempelfort

Alleine, aber gemeinsam wohnen: Das Konzept ist einfach, aber neu am Wohnungsmarkt: Mehrere Menschen im Alter zwischen 50 und 75 Jahren ziehen in ein innerstädtisches, barrierefreies Mehrfamilienhaus. Interboden plant vor.

Jeder lebt in seiner eigenen Mietwohnung – nach seinen individuellen Bedürfnissen und ist doch nicht allein. Man trifft sich zum gemeinsamen Essen, Plaudern, Entspannen im Gemeinschaftsraum. Oder entwickelt Pläne für die Freizeit, unterstützt soziale Projekte oder unternimmt Sinn stiftende Aktivitäten. Im Krankheitsfall achtet man aufeinander, bei Pflegebedarf werden ambulante Dienste hinzugezogen. Dafür steht zusätzlich das qualifizierte Team in einem Service Point beratend zur Seite. Es ermuntert und unterstützt die Gemeinschaft durch Hilfe zur Selbsthilfe und bietet auf Wunsch ganz konkrete Service- und Hilfeleistungen zu Festpreisen an.

Im Jahr 2050 wird jeder zweite Bundesbürger über 50 Jahre und knapp jeder Dritte über 65 Jahre alt sein.

20 Mietwohnungen mit Kontakten und gemeinschaftlichen Aktivitäten

Das Wohnkonzept wird jetzt erstmals von der INTERBODEN-Gruppe in Düsseldorf-Pempelfort im neuen Stadtviertel ‚Le Quartier Central‘ angeboten. 20 moderne Mietwohnungen mit Balkonen und Loggien sind hierfür vorgesehen. Zur Förderung der Kommunikation gibt es einen 80 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum sowie im Eingangsbereich der Wohnungen großzügige Flächen mit Aufenthaltsqualität. „Der drei Meter breite Laubengang zu den Wohnungen ist ein Teil des Konzepts“, sagt Andreas Ludwig, zuständiger Projektleiter in der INTERBODEN-Gruppe. So werden hier Hochbeete angelegt und Bänke mit Ausblick zum grünen Innenhof aufgestellt oder Gerätekammern eingerichtet.

Das barrierefreie Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Wehrhahn in der Schinkelstraße 19 – direkt am neuen Düsseldorfer Stadtpark. Ab Herbst 2009 können die Wohnungen bezogen werden. Die 1- bis 4-Zimmerwohnungen haben Wohnflächen zwischen 45 und 90 Quadratmetern. Ein Aufzug fährt von den Stellplätzen im Tiefgeschoss bis zur Wohnungstür. Der Mietpreis liegt zwischen 10 und 11 Euro plus Nebenkosten. Die Wohngruppe wird professionell begleitet.

Das neue Wohnkonzept soll bestehende Gruppen ebenso ansprechen wie einzelne Interessierte. Als Moderator und Katalysator fungiert das INTERBODEN-Institut, Institut für Lebenswelten (ILW). „Wir beraten Interessierte, organisieren Workshops und unterstützen die Gruppenbildung“, erläutert Gabriel Spitzner, Leiter des ILW. Zusätzlich sind Treffen geplant, um beispielsweise erfolgreiche Wohnprojekte dieser Art in NRW zu besichtigen und sich mit anderen Wohngruppen auszutauschen. „Wohnen in der Ge-

2008/2009 stehen den rund 70.000 Düsseldorfer Seniorenhaushalten nur rund 4.000 altengerechte Wohnungen zur Verfügung.

Das Bochumer Institut für Wohnungswesen InWIS hat in seiner Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ ermittelt, dass es allein für altengerechte Wohnanlagen einen aktuellen Bedarf von 10.165 Wohnungen gibt.

meinschaft ist ein zentrales Thema für viele ältere, insbesondere allein stehende Menschen“, weiß Gabriel Spitzner. Häufig würden die privat initiierten Projekte jedoch an der Umsetzung scheitern.



Das barrierefreie Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig zur Innenstadt und zum S-Bahnhof Wehrhahn in der Schinkelstraße 19 – direkt am neuen Düsseldorfer Stadtpark. Ab Herbst 2009 können die 1- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 90 Quadratmetern bezogen werden. Foto: Interboden

Pilotprojekt – Weitere Angebote folgen

Das Projekt „Alleine gemeinsam wohnen“ ist eine Antwort der INTERBODEN-Gruppe auf die Wünsche älterer Menschen. „Wer sich über Quartiersentwicklung Gedanken macht, muss an alle und damit auch an die wachsende Gruppe denken, die im Alter das gemeinschaftliche Wohnen präferiert“, erläutert Andreas Ludwig, zuständiger Projektleiter für die Gesamtbebauung auf dem ehemaligen Güterbahnhof Derendorf. Für INTERBODEN wird es nicht das letzte Projekt dieser Art sein. „Wir wollen mit diesem ersten Angebot Erfahrungen sammeln und das Nischenprodukt ‚Gemeinschaftswohnen‘ weiter ausbauen.“ Bei neuen Wohnprojekten im ‚Le Quartier Central‘ sollen interessierte Gruppen von Anfang an in die Planung mit einbezogen werden.

Gisela Tindler-Nowak

Institut für Lebenswelten®
Europaring 60, 40878 Ratingen
Ansprechpartner
Gabriel Spitzner
Telefon: 02102/91 94 148

E-Mail: gemeinschaftliches-wohnen@i-l-w.de

Nur 8 Prozent der 50- bis 59-jährigen wollen im Alter im Alten- oder Pflegeheim leben.

Über das Institut für Lebenswelten

Lebenswelten statt Gebäude. Die Verbindung von Mensch, Architektur, Innovation, Umwelt, Kommunikation und Lebensqualität. Das ist die Philosophie, die hinter dem Lebenswelten-Konzept der INTERBODEN-Gruppe steht. Ziel ist, für jeden Standort individuelle Konzeptbausteine zu entwickeln und zu einer einzigartigen Lebenswelt mit sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit zusammenzufügen. Bausteine wie beispielsweise Kunst, Wasser, Licht, Landschaftsgestaltung, aber auch Verwaltung und Service, die die Werthaltigkeit der Gebäude sichern, die Wohlfühlqualitäten steigern und die Kommunikation der Bewohner fördern.

Durch Vielfalt und Diversifizierung der Grundrisse und Zielgruppen wird eine ausgewogene Nachbarschaft erreicht. Die Wohnquartiere werden bewusst so gestaltet, dass sie für viele ein Zuhause bieten – und dies über eine lange Zeit. Das Lebenswelt-Konzept des Projektentwicklers INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG wird durch das Institut für Lebenswelten weiter entwickelt, wobei insbesondere Aspekte der Nachhaltigkeit, vor allem in der sozialen Dimension, einfließen.

Auf der Wunschliste der Befragten steht mit 86 Prozent der Wunsch ganz oben, mit dem Partner zusammen alt zu werden. In einer Großfamilie mit Kindern bzw. Enkeln wollen immerhin noch 40 Prozent leben.

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

8.000 Jahre Steinzeug: Eine Wanderung durch die Geschichte

8.000 Jahre Geschichte des Steinzeugs im Tiefbau mit Kanalkuriositäten aus Asien und Europa – und einem kurzen Exkurs in die künstlerische Bearbeitung des Materials. Im zweiten Teil der Baugeschichte von H. J. Krolkiewicz lesen Sie alles über Steinzeugrohre.

Steinzeug ist ein tonkeramischer Werkstoff, aus dem heutzutage Gebrauchsgeschirr, Ziergegenstände, Bodenfliesen, Steinzeugrohre sowie chemisch-technische und elektro-technische Artikel hergestellt werden. Das Illustrierte Bau-Lexikon von 1883 spricht von „Steinflaschengut, zum Schmelzen gebrannte Thonmasse, aus welcher Abtrittschloten, Schleusenröhren, Stallmoppen, u. dgl. bestehen“. Bereits 1913 beschreibt der städtische Tiefbau Steinzeugrohre: „...bis zur Sinterung gebrannt und mit Salzglasur versehen, bilden wegen ihrer Säurebeständigkeit, Undurchlässigkeit und Glätte das beste Material für schmutzwasserführende Leitungen“.

Historie des Steinzeugs

Zeitlich ist der Ursprung von Steinzeugrohren nicht exakt datierbar. Die Steinzeugindustrie verweist auf die Zeit um 6000 vor Christus, allerdings geht es dabei um Kanalisationsanlagen in der Türkei, deren Leitungen unter Verwendung keramischer Baustoffe gemauert wurden. Etwa 2800 v. Chr. besaßen die Städte Sumers und Akkas (zwischen Euphrat und Tigris gelegen) weiter entwickelte Kanalisationsanlagen, die vorgefertigte Profile an Stelle der gemauerten Querschnitte hatten. In der Stadt Ur gab es um 2400 v. Chr. gebrannte Abwasserrohre und großformatige Sickerschächte. Die Sickerschächte waren bis 12 m abgeteuft und mit Tonringen, NW 900 mm und Baulängen von 300 mm, die zum Versetzen mit Muffen ausgeführt waren, ausgebaut.

In Athen verwendete man etwa 600 v. Chr. Tonrohrleitungen, die aus zwei kreisförmigen Halbschalen mit 67 cm Durchmesser bestanden und ein vollständiges Entwässerungsnetz bildeten. Die Etrusker errichteten 590 v. Chr. in Rom die Kanalisation mit der Cloaca maxima, die 3,20 m breit und 4,00 m hoch ist. Hier wurden Tonrohre der NW 50 mm bis 400 mm mit Baulängen bis 600 mm verarbeitet.

Etwa 1200 n. Chr. erhielt das heutige Frankfurt am Main seine erste Kanalisation, um 1300 folgte Hamburg. Das erste Steinzeug datiert auf etwa 1350, hergestellt in der Gegend von Siegburg. Dagegen war in Ostasien künstlerisch bearbeitetes Steinzeug früh bekannt. Von besonderer Schönheit der Formen und Glasuren gelten Arbeiten aus der Sungzeit (11. – 13. Jhd. n. Chr.) in China. Ähnliches Steinzeug wird auch in Japan und Korea hergestellt. In Nordeuropa gelangt es im 16. und 17. Jhd. zu künstlerischer Bedeutung. Bekannt ist Steinzeug aus dem Rheinland (Siegburg, Köln, Frechen, Raeren), dem Westerwald (Kannenbäckerland), Franken (Creußen), Sachsen (Waldenburg) und Niederschlesien (Bunzlau).

Kanalisationsanlagen um 6000 vor Christus

Künstlerisch bearbeitetes Steinzeug

Steinzeugindustrie

In Deutschland wird für die Produktion von Steinzeugrohren 1852 die erste Fabrik gegründet.

1862 entstand in Frechen bei Köln eine erste ständige Tonröhrenfabrik, in der die Röhren (ca. 40 – 50 cm lang, bis 30 cm Durchmesser) mittels von Hand betriebenen Pressen geformt wurden. 1863 begann die Bitterfelder Thonröhrenfabrikation, die 1876 bereits etwa 6.000.000 lfm Thonröhren produzierte. 1867 stellen Unternehmen der Töpferbranche in Frechen Steinzeugrohre für die Kanalisation her. Hier gründeten 1897 zwölf Betriebe die Verkaufsgesellschaft Vereinigte Westdeutsche Thonröhrenfabriken GmbH Köln, auf der 1902 die Gründung der Rheinischen Steinzeugwerke GmbH Köln mit 17, später 22 Betrieben folgte.

In einem Beitrag der Deutschen Bauzeitung vom 7. April 1877 bitten die sechs Bitterfelder Fabrikanten mit einer Denkschrift an den preußischen Handelsminister um „die Abhülfe des gegenwärtigen Nothstandes, sowie eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Hebung ihres speziellen Industriezweiges überhaupt“. Weiter fordern sie: „... dass a) der engeren und weiteren Heimat die Wasserverbindungen mangeln, welche für Massengüter dieser Art nicht entbehrt werden können, um der Konkurrenz mit dem Ausland (England) zu begegnen, und dass b) bei den staatlichen Submissionen häufig in einer Weise verfahren wird, die tatsächlich auf eine Bevorzugung englischen Fabrikats hinausläuft“. Im Kommentar dazu heißt es weiter: „Wir brauchen kaum hinzuzufügen, dass uns diese Forderungen als berechtigte im Allgemeinen sympathisch sind, ... und der Herr Handelsminister durchaus nicht zögern wird, entsprechende Weisungen zu erlassen.“ Wie man lesen kann, gab es bereits kurz nach Etablierung der Deutschen Steinzeugindustrie ähnliche Probleme wie sie heute – rund 124 Jahre nach diesem Petitionsschreiben – am Bau bekannt sind.

Im Jahr 1881 schloss sich eine Mehrheit der deutschen Steinzeugrohrfabrikanten im Verein Deutscher Thonrohrfabrikanten zusammen. Vom Vereinssitz Bitterfeld aus sollten gemeinsame wirtschaftliche Interessen gefördert werden. Hauptanliegen war der Schutz vor der englischen Konkurrenz. Die Bemühungen waren von Erfolg gekrönt. Der Verein bemühte sich weiter um die Aufstellung einheitlicher Normen, da bis dahin die Werke mit Spezialgrößen sich ihren Markt sichern wollten. Nach langen Bemühungen setzte der Verein in fast allen Artikeln bestimmte Normen fest. Diese Ergebnisse fanden Eingang in die „Normalien für Hausentwässerungs-Leitungen“ des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine im August 1899. Der Verein Deutscher Thonrohrfabrikanten verlegte 1919 seinen Sitz nach Berlin, wo dann im April 1922 die Verkaufsgesellschaft Deutscher Steinzeugwerke mbH entstand. Sie betreute die Produktpalette von 65 Betrieben bis 1945.

1863 begann die Bitterfelder Thonröhrenfabrikation

Aufstellung einheitlicher Normen

Kanalisation

Steinzeugrohre wurden sowohl früher als auch heute für die Ableitung von Abwasser im häuslichen und kommunalen Bereich eingesetzt. Nachgewiesen sind Kanalisationsanlagen ab etwa 6000 vor Christus – vor nunmehr 8000 Jahren – unter Verwendung keramischer Baustoffe. Als älteste Abwasserbeseitigung mit Kläranlage und Sickergrube gilt die der etruskischen Stadt Misa in Marzabotte. Das Baumaterial dazu waren hauptsächlich Tonziegel, gebrannte Tonrohre, Steine und Beton. Später gingen die Kenntnisse über den Bau von Entwässerungsanlagen verloren: Abwässer flossen in offenen Gräben in den nächsten Bach oder Fluss. Ergebnis waren die bekannten Seuchen-Epidemien, die Hunderttausende von Menschen mit ihrem Leben bezahlten.

Älteste Abwasserbeseitigung mit Kläranlage ist in der etruskischen Stadt Misa in Marzabotte

Die erste Ortsentwässerung der Neuzeit mit unterirdischer Ableitung entstand 1531 in Bunzlau/Schlesien. Die dortigen Töpfereien lieferten das Material (Bunzlauer Gut) dazu. Im Grunde haben sich die gebrannten Tonrohre bis heute bewährt. Die Londoner Choleraepidemie 1830 war Anlass, dort Abwassersysteme einzuführen. Mit zunehmender Industrialisierung zogen immer mehr Menschen in die Ballungszentren der Städte. Um der Abwassermenge Herr zu werden, mussten die Kommunen Abwassersysteme installieren. Der englische Ingenieur Lindley baute 1842 in Hamburg ein Entwässerungsnetz, sein Sohn einige Jahre später in Frankfurt am Main die Kanalisierung.

Den gebrannten Steinzeugrohren, als Halbschalen oder auch als Rohre, stand zunehmend die Konkurrenz durch Betonrohre ins Haus. Unter Fachleuten gab es, wie auch heute, Pro und Kontra. 1878 veröffentlichte Professor Kämmerer die im Auftrag der Stadt Nürnberg durchgeführten Untersuchungen über das Verhalten von Kanalbau-Materialien zu sauren und alkalischen Flüssigkeiten. Einbezogen wurden Klinker, Ziegelsteine, glasierte Tonröhren (heute: Steinzeug), Zementröhren, Zementbeton und Zementpulver. Da Kämmerer auf Grund seiner Untersuchungsergebnisse vor der Verwendung von Zementröhren und Betonkanälen warnte, widersprach der Zementhersteller Eugen Dyckerhoff (Deutsche Bauzeitung, April 1877, Seiten 139 ff), indem er die schadenfreie Anwendung solcher Abwasserleitungen mit Betonrohren in zahlreichen Städten nachwies.

Auffallend ist auch, dass es keine einheitliche Regelung dazu gab. Im „Handbuch für Bautechniker, Bauhandwerker und Bauherren (Die Bauausführung, 1885)“ fehlt jeder Hinweis zur Abführung von Abwasser. In der ersten „Bayerischen Bauordnung“ vom 17. Febr. 1901 heißt es lediglich: „Vorrichtungen zur Einleitung des Inhaltes von Abtritten in Reihen (Hofräume, Rückgebäude) sind unzulässig und zur Einleitung von Schmutzwasser nur dann erlaubt, wenn eine hinreichende Spülung mit reinem Wasser bewirkt werden kann“. Etwas später ist die „Bau-Polizeiverordnung des Regierungsbezirks Schleswig“ von 1925 dagegen konkreter: „Jedes bebaute Grundstück muss mit Einrichtungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung versehen werden, soweit sich diese nicht oberirdisch in natürlichem Gefälle vollzieht.“

Konkurrenz durch Betonrohre

Keine einheitliche Regelung

Neubeginn

Die Irrungen und Wirrungen Nachkriegsdeutschlands ergaben auch für die Steinzeugindustrie eine Neuorientierung. Die ostdeutschen Werke wurden in die polnische Volkswirtschaft eingegliedert, die mitteldeutschen Werke enteignet, als VEB geführt und in Kombinate eingebracht. Erst der Fall der Mauer führte zur Wiederaufnahme der fachlichen und wirtschaftlichen Zusammenarbeit mitteldeutscher und westdeutscher Unternehmen ab 1992. In Westdeutschland war 1947 der Fachverband Steinzeugindustrie in alter Tradition gegründet worden. Seit der Wiedervereinigung vertritt er die Gesamtinteressen der Steinzeugrohr-Hersteller. Die Herausforderungen der Industrie im Europa des neuen Jahrtausends, insbesondere durch die Globalisierung der Märkte, sind ähnlich denen des Jahres 1877, wenngleich sich die Konkurrenz in anderen Dimensionen abspielt.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Instandhaltung von Gebäuden: Was ist das eigentlich?

Die Instandhaltung von Gebäuden beinhaltet nach Definition der Normen und dem allgemeinem Verständnis die folgenden vier Einzelmaßnahmen: Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Sie schließt die Berücksichtigung inner- und außerbetrieblicher Forderungen, die objektbezogenen Instandhaltungsziele mit den vom Immobilienbesitzer festgelegten Zielen sowie die Berücksichtigung entsprechend bestehender Instandhaltungsstrategien mit ein.



Fassade mit Mansarddach,
Baujahr um 1880

Unter Gebäudeinstandhaltung versteht man allgemein, wenn der ursprüngliche bauliche Zustand und dessen Funktionsfähigkeit bei Gebäuden aufrechterhalten werden soll. Eine Definition zu den Kosten dazu findet man in der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung). Demnach fallen unter Instandhaltungskosten die Maßnahmen, die „während der Nutzungsdauer der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel dienen“. Zudem sollten folgende Normen beachtet werden: DIN EN 13306 Begriffe der Instandhaltung, DIN 31051 Grundlagen der Instandhaltung, DIN 18960 Nutzungskosten im Hochbau, DIN 32736 Gebäudemanagement mit Beiblatt 1 Gebäudemanagement – Begriffe und Leistungen sowie DIN 276 Kosten im Hochbau.

Generell gilt: Nur kontinuierlich durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen sichern den Wert einer Immobilie dauerhaft.

*Kontinuierlich durchgeführte
Instandhaltungsmaßnahmen
sichern den Wert*

Wartung

Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass die Abnutzung an Geräten, Bauteilen und technischen Einrichtungen möglichst gering gehalten wird. Als Einzelmaßnahmen zählen dazu:

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Untersuchung des Auftragsinhaltes. Planung und Erstellung eines Wartungsplanes, der auf die speziellen Belange des jeweiligen Gebäudes, Gerätes (beispielsweise Aufzugsanlage, Heizungsanlage) oder Bauteils (beispielsweise Fassade, Dach, u. Ä.) abgestellt ist und verbindlich gilt. Ein solcher Plan sollte Angaben über den Ort, festgelegten Termin, auszuführende Maßnahmen und zu beachtende bauliche Merkmale enthalten.
- Finanzielle und technische Vorbereitung der Durchführung einer Wartung.

Erstellung eines Wartungsplanes

- Maßnahmen, die vor Arbeitsbeginn ausgeführt bzw. bereitgestellt werden müssen, wie z. B. Schutz- und Sicherheitseinrichtungen, Ausrüstungen der Arbeitsplätze, usw.
- Überprüfung der Vorbereitungen und vor Arbeitsbeginn auszuführende Maßnahmen bis hin zur endgültigen Freigabe der Durchführung.
- Die Ausführung der (schriftlich) festgelegten Maßnahmen.
- Eine Funktionsprüfung (besonders bei Geräten, technischen Einrichtungen, u. Ä.) und die Rückmeldung des Ausführungsendes.

Inspektion

Eine Inspektion wird immer direkt am Gebäude bzw. an dessen technischen Einrichtungen durchgeführt. Dabei wird exakt der Istzustand des Objekts beurteilt und festgestellt. Empfehlenswert ist es, immer einen Baufachmann bzw. Techniker damit zu beauftragen oder mit ihm gemeinsam die Begehung vorzunehmen. Sinn dieser sehr wichtigen Begehung vor Ort ist, die Ursache der Abnutzung bzw. Veränderung festzustellen und daraus die dafür notwendige Konsequenz zu ziehen.

Immer einen Baufachmann bzw. Techniker beauftragen

Das Ergebnis einer solchen Inspektion muss immer schriftlich und fallweise auch fotografisch dokumentiert werden. Auch hier zählen folgende Inhalte dazu:

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Analyse des Auftragsinhaltes.
- Genaue Feststellung des Istzustandes eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines Gerätes, abgestellt auf die besonderen Belange der Bewohner, des Immobilienbesitzers oder der Hausverwaltung und die für alle verbindlich gilt. Festgehalten werden darin besonders Angaben über den Ort, den Zeitpunkt, die teilnehmenden Personen, die für die Ermittlung angewendete Methode, die notwendigen Maßnahmen und besondere, objektbezogene Merkmale.
- Die zur Vorbereitung der Inspektion (Begehung) eingeleiteten Maßnahmen.
- Festlegung, ob vorbereitend Ausrüstungen, Schutz- oder Sicherheitsmaßnahmen ausgeführt werden müssen oder diese bereits vorhanden sind.
- Festgelegt werden ebenfalls bei der Begehung die zur Durchführung notwendigen Maßnahmen bis hin zur späteren Freigabe.
- Die technische und quantitative Ermittlung bestimmter Maßnahmen.
- Dokumentation der Feststellung des Istzustandes zum Begehungstermin.
- Auswertung der festgestellten Ergebnisse des Istzustandes.
- Analyse von Fehlern, Beschädigungen, nicht mehr ausführbare Funktionen.
- Planung und Bewertung durchzuführender Maßnahmen und alternativer Lösungen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Besonderheiten.
- Konkrete Festlegung der durchzuführenden Maßnahmen bzw. Entscheidung für eine alternative Lösung (Instandsetzung, Verbesserung oder Anderes).
- Rückmeldung und Kontrolle.

Instandsetzung

Unter diesen Begriff fallen alle durchzuführenden Maßnahmen, mit denen sich entweder der ursprüngliche Zustand oder die generelle Funktionsfähigkeit eines Gebäudes, eines Bauteils oder eines Gerätes erhalten oder wieder herstellen lässt. Nicht darunter fallen Verbesserungen am Gebäude selber oder an einzelnen Gebäudeteilen oder Geräten. Unter diesen Begriff sind einzuordnen:

- Auftrag, Auftragsdokumentation und Analyse des Inhaltes.
- Vorbereitung der Durchführung, objektbezogene Kalkulation, Terminplanung, Abstimmung und Bereitstellung von Mitteln, Personal und Material, Festlegung von durchzuführenden Maßnahmen.
- Die vor Arbeitsbeginn vorzunehmenden Maßnahmen, wie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, Ausrüstung und Materialbestellung, bei Wohnungen terminliche Abstimmung mit den Bewohnern bzw. Mietern, evtl. Ersatzwohnung stellen für die Zeit der Arbeitsdurchführung mit exakter Terminplanung.
- Wichtig ist, die Vorbereitung zu überprüfen, mit dem ausführenden Handwerker abzustimmen und termingerecht freizugeben.
- Die eigentliche Durchführung der vorher festgelegten technischen bzw. bautechnischen Maßnahmen.
- Nach Fertigstellung die teilweise oder gänzliche Abnahme und Funktionsprüfung der Ausführungen.
- Meldung der Fertigstellung.
- Auswertung (Nachkalkulation) der Dokumentation, Kostenaufnahme, Kontrolle und Feststellung möglicher Verbesserungen in Ausführung und Terminierung.
- Rückmeldung der Fertigstellung.

Verbesserung bzw. Modernisierung

Bei der Immobilienverwaltung zählt man neben der administrativen auch die technische Verbesserung der ausgeführten bzw. auszuführenden Maßnahmen, um die Sicherheit zu gewährleisten und normative oder gesetzgeberische Forderungen, die nach der Bauerstellung gültig wurden, zu erfüllen. Darunter fallen alle Maßnahmen, wie sie beispielsweise von der (EnEV) Energieeinsparverordnung und dem (EEWärmeG) Energieeinsparwärmegesetz gefordert bzw. in den kommenden Jahren mit erhöhten Anforderungen noch folgen werden, um den Schadstoffausstoß der Gebäudeheizung zu minimieren und eine

Administrativen auch die technische Verbesserung



Gebäudeinstandhaltung verschiedener Bauepochen

bessere Energieeffizienz herbeizuführen. Aber auch Veränderungen, wie sie zur besseren Vermietung der Immobilie notwendig sind, beispielsweise die Veränderung von Wohnflächengrößen, technische Ausstattung von Wohnungen, Umstellung der Heizanlage auf alternative Energien, usw.

Eine Verbesserung der Immobilie liegt auch vor, wenn bei einem Altbau eine Modernisierung oder Generalsanierung durchgeführt wird. Das ist der Fall, wenn beispielsweise von einem Gebäude nur noch die statisch notwendigen und optisch sinnvollen Gebäu-

deteile stehen bleiben. In solchen Fällen spricht man von einer Entkernung, wobei die umgebaute Immobilie danach meist einen höheren Nutz- bzw. Verkaufswert besitzt. Für den Eigentümer entsteht durch fachlich richtig durchgeführte bauliche Maßnahme eine Wertsteigerung des Objektes.

Wertsteigerung des Objektes

Werden an einzelnen Bauteilen oder Gebäudeanlagen Verbesserungen durchgeführt, fällt entweder ein Teilbereich (z. B. Wohnung) oder die komplette Immobilie zur Nutzung aus. Über einen bestimmten Zeitraum ist damit eine Wertminderung oder Einnahmeminderung verbunden.

Es gibt keine einheitliche Begriffsbestimmung zur Modernisierung von Wohngebäuden. Im BGB wird dieser Begriff inhaltlich in § 541b mit „Maßnahmen zu Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Gebäudeteile“ beschrieben. Nach der II. BV versteht man unter Modernisierung bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken. Auch das Baugesetzbuch bezieht sich beim modernisieren auf die Behebung von Missständen, die eine bauliche Anlage nach ihrer inneren und äußeren Beschaffenheit aufweist. Besonders dann, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Im Gegensatz zum Begriff „Mängel“, die durch Instandsetzungen beseitigt werden können, wird hier der Begriff der „Missstände“ gewählt.

„Mängel“ oder „Missstände“

Merkmale des Wohnstandards

Vom Bundesfinanzhof (BFH) werden als wesentliche Ausstattungsmerkmale eines Gebäudes neben der Qualität der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation auch die Fenster aufgeführt. Das ist jedoch lediglich als Basis anzusehen, die weitere Merkmale zulässt. So hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) mit der Formulierung „vor allem“ viele Möglichkeiten offen gelassen.

Eine Verbesserung des ursprünglichen Zustandes führt zu einer deutlichen Aufwertung der Immobilie. Als ursprünglicher Zustand wird der Zustand zum Zeitpunkt der Herstellung oder des Kaufs der Immobilie betrachtet. So bedeutet in der Rechtsprechung



Gesäuberte Barockfassade nach Instandhaltung, ehemaliges Palais in Wien; alle Fotos hier Krolkiewicz

beispielsweise die Umstellung der ursprünglich mit Koks betriebenen Heizanlage auf Heizöl eine Steigerung des Gebrauchswertes. Werden einfach verglaste Fenster durch entsprechende Verglasungen – wie sie die EnEV 2007 fordert – ersetzt, wird der Immobilienwert erhöht.

Kategorien des Wohnstandard

Der BFH hat Wohnstandard-Kategorien eingeführt, die sich die sich auf zentrale Ausstattungsmerkmale beziehen:

- Sehr einfacher Wohnstandard,
- mittlerer Wohnstandard und
- sehr anspruchsvoller (gehobenerer) Wohnstandard.

Danach ist ein sehr einfacher Standard gegeben, wenn die den Nutzwert des Gebäudes bestimmenden Installationen „nur im nötigen Umfang oder in einem technisch überholten Zustand vorhanden sind“. Dazu zählen beispielsweise auch eine unzureichende Elektroversorgung, technisch veraltete Heizungsanlagen, Einfachverglasung, Fehlen von Installationsgegenständen im Bad. Als mittleren Wohnstandard betrachtet der BFH, dass dieser durchschnittlichen oder höheren Ansprüchen genügt. Es werden keine detaillierten Angaben gemacht. Zum sehr anspruchsvollen (gehobenen) Standard zählt demnach, dass dieser nicht mehr nur dem zweckmäßigen des mittleren Wohnstandards entspricht, „sondern das Mögliche, vor allem durch den Einbau außergewöhnlich hochwertiger Materialien“ erbringt. So zählen Aufzüge, Tiefgaragen, u. Ä, dazu.

Wurden an den in den drei Kategorien genannten maßgeblichen Einrichtungen Umbauten oder Modernisierungen durchgeführt und haben diese zu deutlichen Verbesserungen geführt, kann von einer höheren Kategorie ausgegangen werden. Das führt nicht nur zu einer Werterhöhung der Immobilie, sondern auch zur Erhöhung des Mietzinses.

Wohnstandard-Kategorien

Auch der Mietzins steigt

Einteilung aus der Wohnungswirtschaft

Verbände der Wohnungswirtschaft haben versucht (Entwurf Vdw und VdW, Ausschuss Planung und Technik, 2003), gemeinsam einen Entwurf zur Definition des einfachen, mittleren und gehobenen Standards zur Verbesserung des Wohnwertes nach dem Handelsrecht zusammenzustellen. Danach werden bestimmte Ausstattungsmerkmale den Kategorien zugeordnet. Folgende Bereiche sind definiert: Fassade, Dach und Wärmeschutz, Fenster, Sanitär, Heizung und Elektroinstallation.

Definition zur Verbesserung des Wohnwertes

Langfristplanung der Instandhaltung

Instandhaltungsmaßnahmen sollten grundsätzlich, allein schon aus Gründen der Werterhaltung eines Gebäudes, über einen absehbaren Zeitraum im Voraus festgelegt werden. Bei Altgebäuden hat sich in Deutschland generell ein hoher Instandhaltungsbedarf gebildet, da in der Vergangenheit lediglich der Neubau von Immobilien intensiv finanziell gefördert wurde. Baumaßnahmen im Bestand hatten dabei nur geringe Bedeutung. Zusätzlich erbrachte die Wiedervereinigung einen extrem großen Instandhaltungsbedarf in den neuen Bundesländern. Doch besitzen die dortigen Wohnungsbaugesellschaften meist eine bessere Dokumentation des Bauzustandes ihrer Gebäude, als es in den Altländern der Fall ist. Diese Dokumentationen erstellte man auf der Basis von Begehungen, wie sie im Buch Der Instandhaltungsplaner (siehe letzter Absatz) beschrieben werden.

Heute haben wir ein erhebliches Instandhaltungsdefizit, das sowohl auf die erhöhte Schadensanfälligkeit von Gebäuden aus der Nachkriegszeit, wie auch auf den allge-

Hoher Instandhaltungsbedarf

meinen Wissensstand (Stand der Technik) der in den Nachkriegsjahren tätigen Planer und Bauunternehmen zurückzuführen ist. Während ältere Gebäude überwiegend eine massive, schwere Bauweise, Steildächer mit großem Dachüberstand und einen geringen Installationsgrad aufweisen, wurden sie in der Nachkriegszeit häufig mit einer leichten Mauerwerks- bzw. Skelettbauweise, Betonfertigteilen mit hohem Fugenteil, großer Materialvielfalt und nicht sehr umfangreicher Gebäudetechnik errichtet. Man musste schließlich zerstörten Wohnraum schnell ersetzen. Zusätzlich führt die steigende Umweltbelastung (Schlagwort: Saurer Regen) zu erhöhter Schadensbildung an Gebäuden.

Saurer Regen erhöht Schadensbildung an Gebäuden

Die Entscheidungen für Instandhaltungsmaßnahmen fallen selten aus technischen Gründen, sondern meist erst dann, wenn ausreichende Finanzmittel zur Verfügung stehen. Hier kann eine Instandhaltung nicht zur vorbeugenden Werterhaltung beitragen, sondern überwiegend nach längst überfälligen und dringenden Problemen dem Bedarf nachhinken. Aufgrund des dann notwendigen Nachholbedarfs ergibt sich daraus vielfach die Notwendigkeit zur vollständigen Sanierung bzw. Modernisierung. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel aber fehlen dann wieder für die normale Instandsetzung, wodurch ein fortwährender Nachholbedarf entsteht. Deshalb sollte eine aktive Hausverwaltung die Planung der Instandhaltungsmaßnahmen in einem längeren, überschaubaren Zeitraum vorbeugend planen. Auf diese Weise wird der Immobilienwert nicht nur erhalten, sondern sogar gesteigert.

Instandhaltungsmaßnahmen längerfristig planen

Bei vorhandenem Gebäudebestand haben sich die Aktivitäten deshalb auf die Bestandserhaltung verlagert. Diese Maßnahmen lassen sich in vier Schwerpunkte unterteilen:

- Instandhaltung wegen Überalterung, Abnutzung und Umweltschäden,
- Bautechnische Maßnahmen zur Anpassung an neue Vorschriften und Gesetze, beispielsweise EnEV, EEWärmeG,
- Sanierung aufgrund unzureichender Instandhaltung in der Vergangenheit, daraus resultieren hohe Kosten,
- Umbau bzw. Modernisierung aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse bzw. Hygienevorstellungen.

Ausführliche Hilfe

Eine Zusammenstellung methodischer Grundlagen für die Instandhaltungsplanung und wie ein darauf abgestellter Datenbestand relativ einfach erstellt werden kann, finden sie im Buch *Der Instandhaltungsplaner*, Haufe Verlag GmbH, ISBN 978-3-448-08794-9. In der zugehörigen CD ist ein für die Instandhaltungsplanung neu entwickeltes kleines Rechenprogramm enthalten. Bei dessen Anwendung behalten sie nicht nur die jährlich anfallenden baulichen Maßnahmen im Auge, sondern auch den jährlichen Kapitalbedarf, um den Wert der Immobilie zu erhalten und eine gute Vermietung zu gewährleisten.

Wert der Immobilie zu erhalten

Hans Jürgen Krolkiewicz

Die Wohnungswirtschaft im Internet

→ Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.

→ 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.

→ Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet“ wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan“.

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de

Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Trockener Innenausbau für Alt- und Neubauten

An den Innenausbau von Gebäuden werden heute verschiedene sicherheitstechnische und gleichzeitig wirtschaftliche Ansprüche gestellt. Die technischen Anforderungen resultieren aus den Normen und Bauvorschriften für den Wärme-, Brand-, Schall- und Umweltschutz. Bei sachgemäßer Planung und fachgerechter Ausführung lassen sich hier besonders gute Verbesserungen erzielen und durch angepasste Planung und Gestaltung Lösungen finden, die der sich ändernden Klimabelastung Paroli bieten können.



In Trockenbautechnik sanierter Sitzungsraum mit sichtbaren Deckenbalken
Foto: Rigips

Neubau

Traditionell werden Neubauten bei Gewerbe-, Büro- und Großwohnbauten tragende Wände und Decken in massiver Bauweise aus Beton und/oder Mauerwerk erstellt. Für nichttragende Innenwände wird aus wirtschaftlichen Gründen der Trockenbau gewählt. Solche Trennwände bestehen meist aus einer Metallprofil-Tragekonstruktion und beidseitiger Beplankung mit Gipskarton- oder Gipsfaserplatten. Dazwischen wird entsprechend den Anforderungen des Brand- und Schallschutzes meist eine Dämmschicht aus Mineralwolleplatten eingelegt. Eine solche Wandkonstruktion belastet auf Grund ihres relativ niedrigen Gewichtes – im Vergleich zu Massivbaustoffen – die tragende Decke geringer, wodurch diese konstruktiv dünner ausgeführt werden kann. Außerdem weisen Trockenbauwände neben einem guten Schallschutz auch eine ausreichende Wärmespeicherkapazität auf. Das wird zunehmend in natürlich belüfteten Räumen wichtig, da die einsetzende Klimaveränderung uns ganzjährig, besonders in den Ballungsräumen der Großstädte, länger anhaltende hohe Außentemperaturen bringen wird (siehe Umweltschutzbericht der UN vom Mai 2007). Hier müssen Architekten und Verarbeiter, bezogen auf die bisherige Ausrichtung des Wärmeschutzes allein auf winterliche Niedrigtemperaturen, energetisch umdenken, wollen sie überhitzte Räume vermeiden. Abhilfe schaffen u. a. Baukonstruktionen, die wärmespeichernde Eigenschaften aufweisen und eine hohe Amplitudenverzögerung bewirken.

Anforderungen des Brand- und Schallschutzes

Wand



Beispielsweise eine Trockenbauwand mit beidseitig 12,5 mm dicken Gipskartonbauplatten in schwerer Ausführung, Betondecken und massive Außenwände ergeben die notwendige Speichermasse für eine ausgleichende Klimatisierung natürlich belüfteter – nicht klimatisierter – Gebäude. Allerdings sollte dabei auch der sonst übliche hohe Anteil an Fensterflächen reduziert oder für eine ausreichende, witterungsabhängige Verschattung gesorgt werden. Die beispielhaft ge-

nannte Konstruktionsvariante kann im Sommer zu einer Temperaturreduzierung von zwei Grad und mehr führen, was zum körperlichen Wohlbefinden fühlbar beiträgt. Massive und schwere Bauteile unterstützen den klimatischen Ausgleich, indem sie über Tag Wärme aufnehmen und in der Nacht wieder abstrahlen. Zusätzlich lassen sich mit einer solchen Wandkonstruktion auch erhöhte Anforderungen des Brand- und Schallschutzes wirtschaftlich verwirklichen, wie er im Hotel-, Schulhaus-, Krankenhausbau oder bei öffentlichen Gebäuden gefordert wird.

Dachachausbau Foto: Rigips

Decke



Gute wärmespeichernde Eigenschaften weisen Betondecken auf, wenn sie raumseitig ungedämmt bleiben. Besonders bei Nutzbauten werden aber abgehängte Unterdecken ausgeführt, um in deren Hohlraum haustechnische Installationen anzuordnen. Hinzu kommen oft noch andere Funktionen, um sie als Licht-, Kühl- oder Brandschutzdecke zusätzlich zu nutzen. Dabei ist die übliche Befestigungsmethode die Abhängung von der Rohdecke mit entsprechenden Montage-

systemen. Diese Systeme werden an der Rohdecke befestigt. Das kann durch die vielen Leitungen und den Aufhängern im Deckenhohlraum dazu führen, dass eine spätere Leitungsreparatur im Hohlraum unzumutbar erschwert oder auch unmöglich gemacht wird. Ist das wegen der hohen Installations- und Abhängedichte kaum möglich, sollte der Architekt eine freitragende Unterdecke planen. Da sie an den angrenzenden Wänden befestigt wird, ergibt sich ausreichender Platz für die Haustechnik und Bewegungsfreiheit für den Verarbeiter. Werden an eine solche Unterdecke keine hohen Anforderungen gestellt, kann die frei spannende Konstruktion als statisch nachgewiesenes, bauseitig errichtetes Tragwerk ausgewiesen werden.

Werden dagegen hohe Anforderungen mit definiertem Feuerwiderstand, z. B. bei Fluchtwegen, gefordert, muss eine Prüfung bzw. Zustimmung für den Einzelfall vorliegen. Das muss dann nicht sein, wenn eine freitragende System-Brandschutzdecke zum Einsatz kommt, für die der Hersteller ein Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis vorlegen kann. Diese Systemdecken können meist zwischen zwei und fünf Meter Spannweite eingebaut und mit einem nachgewiesenen Feuerwiderstand ausgerüstet werden. Damit lassen sich nicht nur Fluchtwege, sondern auch größere Räume mit freitragenden Brand-

Abgehängte Deckenkonstruktion im Trockenbau
Foto: Krolkiewicz

Allgemeines bauaufsichtliches
Prüfzeugnis



schutzdecken ausrüsten. Die meisten Deckensysteme entsprechen in ihrer Klassifizierung nach DIN 4102-2 der Einordnung nach F30 oder F90. Eine Prüfung nach DIN EN 13501-2 und die Klassifizierung als REI 30 oder REI 90 ist möglich. Dabei werden die Feuerwiderstände allein für die Unterdecke geprüft, unabhängig von der Rohdecke. Die begrenzenden Wände nehmen bei dieser Deckenkonstruktion die gesamte Eigenlast auf und müssen daher im Brandfall tragen. Deshalb muss ihr Brandschutz dem der Deckenkonstruktion entsprechen. Neben den üblichen Massivwänden eignen sich dafür auch leichte Trockenbauwände in Ständerbauweise. Bei diesen sind in einigen Fällen besondere Bedingungen zu beachten, wie z. B. eine zusätzliche Beplankungslage

Metallunterkonstruktion für Ab- und Zuluftkanal aus GK-Platten Foto: Knauf

auf der Wand, die Erhöhung der Feuerwiderstandsklasse der Wand oder eine geringere Deckenspannweite. Die genauen Angaben dazu sind den Verarbeitungshinweise des Herstellers und besonders dem Allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis zu entnehmen. Dieses gilt immer für den gesamten Konstruktionsaufbau der Unterdecke und deren Befestigung. Komponenten dürfen deshalb nie ausgetauscht oder weggelassen werden. Wichtig ist auch die genaue Ausführung an den Wänden und den Wandanschlüssen. Frei gespannte Deckensysteme können meist keine zusätzlichen Lasten aufnehmen. Je nach Hersteller ist die brandschutztechnische Integration von Leuchtmitteln oder anderen leichten Einbauten möglich.

Es gibt Systeme, die einzeln herausnehmbare und abklappbare Deckenelemente haben und daher keine zusätzlichen Revisionsöffnungen besitzen. Bei Revisionsöffnungen müssen diese den gleichen Schutz bieten wie die Unterdecke. Die beschriebenen Deckensysteme haben in der Regel glatte und geschlossene Raumansichten, es gibt aber auch gelochte Unterdecken mit einer verbesserten Raumakustik.

Revisionsöffnungen

Altbau bzw. Sanierung



Beim Umbau oder der Sanierung alter Gebäude findet man oft Holzbalkendecken. Ihre Konstruktion besteht meist aus der tragenden Balkenlage, einer oberen Beplankung aus Parkett, Holzdielen, Estrich, usw., einem Einschub mit Lehm-, Sand- oder Schlackenfüllung auf Einschubbrettern, Gipsdielen, Holzwolleleichtbauplatten, u. Ä., sowie einer unterseitigen Beplankung aus Putz auf Holzbrettern, Holzwolleleichtbauplatten oder Streckgewebe bzw. anderen Putzträgern.

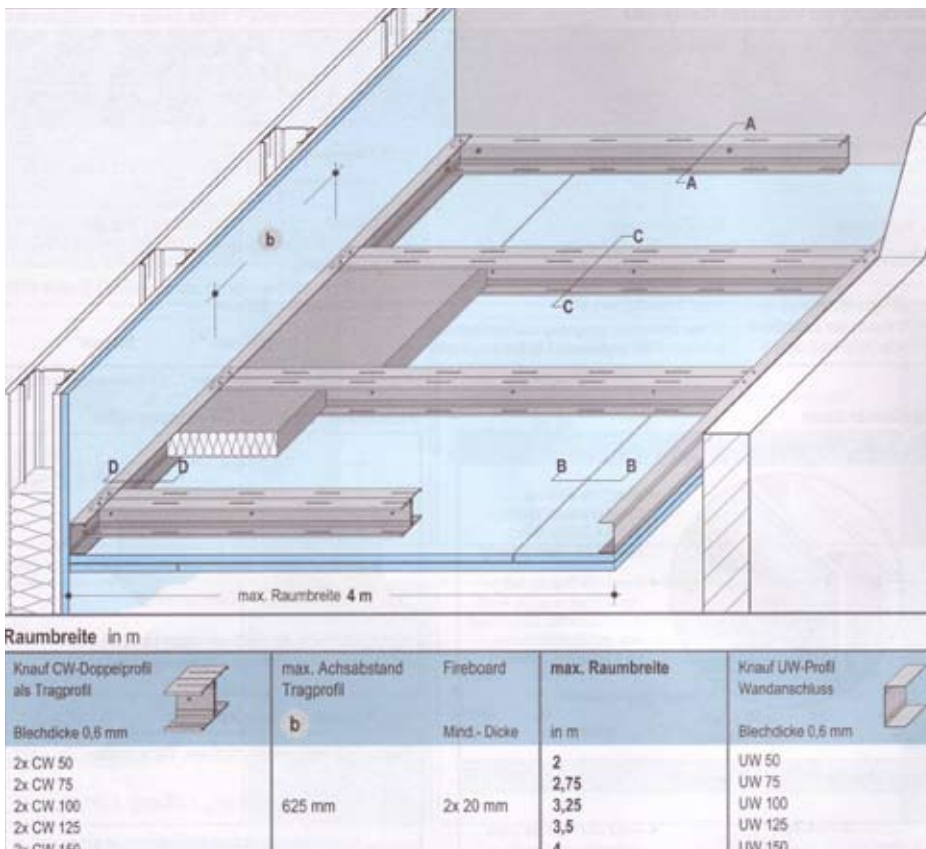
Mineralische Deckendämmplatten auf Metallprofilen für abgehängte Decke Foto: Krolkiewicz

Decken

Zur Sanierung muss zunächst entschieden werden, ob die Decke insgesamt oder nur teilweise abgetragen und ein neuer Aufbau oder die Decke mit zusätzlichen Schalen aufgerüstet werden soll. Bei der Aufrüstung muss unbedingt die statische Tragfähigkeit überprüft werden. Zudem weisen alte Holzbalkendecken nur einen geringen oder fast keinen Brandschutz auf. Maßgeblich dafür sind die jeweils regional gültigen Bauvorschriften bzw. Normen und die baupolizeilichen Auflagen. Beim Brandschutz muss zunächst die Frage geklärt werden, ob ein Schutz der Konstruktion von unten durch eine Unterdecke oder von oben durch einen geänderten Fußbodenaufbau – oder auch beides – notwendig ist. Konstruktiv richtig aufgebaut, besitzen Holzbalkendecken einen durchaus guten Schallschutz. Doch muss bautechnisch sicher gestellt sein, dass in der Decke bzw. an den Randanschlüssen zur Wand keine starren Verbindungen bestehen, die den Schallschutz mindern.

Die statische Tragfähigkeit überprüfen

Brandschutz von unten



Knauf Freitragende Fireboard-Decke A1 K219, Brandschutz F90, allein von unten.
Grafik: Knauf

Besonders in öffentlichen Gebäuden werden hohe Anforderungen an den Brandschutz gestellt. Der Trockenbauer kann im Prinzip zwischen drei Varianten wählen: Einmal sichert allein eine neue Unterdecke den geforderten Feuerwiderstand, oder Deckenbeklei-

dungen bzw. Unterdecken unter entkernten Holzbalkendecken, oder Unterdecken bzw. Deckenbekleidungen unter intakten Holzbalkendecken sichern zusammen mit der Holzbalkendecke den geforderten Brandschutz.

Geforderter Brandschutz

Die sicherste Methode ist, ein Unterdeckensystem einzubauen, das allein den notwendigen Feuerschutz erbringt. Da alte Holzbalkendecken statisch oft nicht zusätzlich belastbar sind, bietet sich die Montage eines freitragenden Unterdeckensystems an, wie bereits bei Neubau beschrieben. Aufgrund der von der Holzbalkendecke unabhängigen Unterkonstruktion (keine Abhängungen) wird die baurechtlich für das Bauvorhaben geforderte Klassifizierung Feuer von unten erzielt.

Bereits eine Unterdecke aus 20 mm bis 30 mm dicken Gipskartonplatten unter einer funktionsfähigen Holzbalkendecke erfüllt in den meisten Fällen die Anforderungen des Feuerschutzes. Dabei kommt es kaum zu einer Verbesserung des Schallschutzes, wenn nicht zusätzliche Maßnahmen vorgenommen werden.

Bei niedrigen Deckenhöhen bietet sich an, die Holzbalken direkt mit Gipskartonplatten zu schützen. Einseitig am Balken befestigte MW-Profile sichern – durch ihren Abstand von bis zu zwei Millimetern vom Balken – eine Entkoppelung der Brandschutzplatten aus Gipskarton. Damit wird der notwendige Brandschutz erreicht und der Schallschutz verbessert.

Wände

Gerade bei Altbauten ist eine grundsätzliche Sanierung der Wände im trockenen Ausbau sinnvoll und wirtschaftlich. Da das Gewicht von Wandkonstruktionen in Ständerbauweise mit ein- bzw. beidseitiger Beplankung niedrig ist, lassen sie sich ohne zusätzliche statische Veränderungen der Deckenkonstruktionen leicht verarbeiten. Bei fachgerechter Ausführung werden sowohl der Brandschutz, als auch der Schallschutz verbessert. In diesem Sinne gilt, was am Beitragsanfang beschrieben wurde.

Verbesserung des Schallschutzes

Fazit



Ob Neubau, Umbau oder Sanierung von Gebäuden aller Größenordnungen, der Innenausbau in Trockenbautechnik bietet heute zahlreiche Möglichkeiten, um mit fachtechnisch einwandfreien und wirtschaftlichen Konstruktionen die objektbezogene Lösung zu finden.

Die Baustoffindustrie bemüht sich, mit laufenden Verbesserungen und Neuentwicklungen dem

Metallständer für Trockenbauwand Foto: Rigips

Planer und Verarbeiter das notwendige Rüstzeug zu liefern.
Hans Jürgen Krolkiewicz

Effizientes Dokumentenmanagement – einfach integrierbar in alle marktgängigen ERP-Systeme

Eine Vielzahl von Faktoren, wie beispielsweise geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, zunehmender Wettbewerbsdruck, aber auch derzeit noch nicht absehbare Auswirkungen der Finanzkrise verstärken den Handlungsbedarf bei den Wohnungsunternehmen, ihre Kosten weiter zu optimieren. Ansatz kann hier der Einsatz eines Dokumentenmanagementsystems sein. Immerhin verbringt die Mehrheit der Mitarbeiter fast die Hälfte ihrer Arbeitszeit mit Ablage, Dokumentation und Informationssuche.

Aareon hat in einer Kooperation mit der EASY SOFTWARE AG eine umfassende Dokumentenmanagementlösung geschaffen: Aareon DMS. Es gestaltet die dokumentenbasierten Geschäftsprozesse effizienter und entlastet Archivierungs- sowie Serverkapazitäten. Jeglicher Schriftverkehr des Wohnungsunternehmens, ob in Papierform oder elektronisch, wird per Workflow automatisch weitergeleitet, strukturiert und revisionssicher archiviert, und ist für alle Mitarbeiter unternehmensweit direkt und schnell verfügbar. Dies ermöglicht dem Unternehmen gegenüber Mietern, Handwerkern sowie weiteren Geschäftspartnern eine hohe Servicequalität und spart gleichzeitig Zeit und Kosten.

Aareon mit der EASY SOFTWARE

Das Beste aus zwei Welten

Aareon DMS ist aus der Kooperation mit der EASY SOFTWARE AG, dem führenden Entwickler und Anbieter von plattformübergreifenden Lösungen für Dokumentenmanagement, entstanden und seit August 2008 verfügbar. Aareon integriert die Software des Kooperationspartners über eine Schnittstelle in das jeweilige ERP-System des Wohnungsunternehmens. So wird eine einfache, direkte Datenübernahme aus allen marktgängigen ERP-Systemen sowie den Standardapplikationen wie zum Beispiel Microsoft Office ermöglicht.

Über eine Schnittstelle in das jeweilige ERP-System des Wohnungsunternehmens

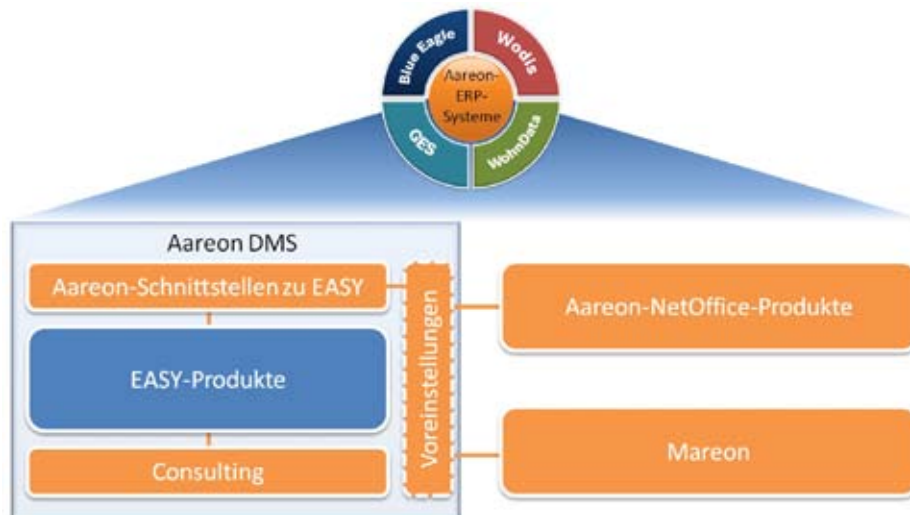
Dank eines Baukastensystems ist ein schrittweiser Einstieg in Aareon DMS möglich. Die Lösung lässt sich individuell auf das Unternehmen und seine Prozesse abstimmen. Hier unterstützen die Berater von Aareon. Die EASY SOFTWARE AG hat Aareon im Mai 2008 den Status des zertifizierten Gold-Partners verliehen. Dieser höchste Status, den EASY einem Partner verleiht, bescheinigt Aareon ein umfassendes Produkt- und Lösungswissen.

Der Mehrwert von Aareon DMS

Um die Produktivität im Wohnungsunternehmen zu steigern, bindet Aareon DMS die gesamte Korrespondenz, wie Briefe, Mietverträge, Rechnungen, Lieferscheine, Listen, Memos, Baupläne, Notizen und E-Mails in einen dynamischen Wissensspeicher ein, der die Prozesse auch außerhalb des ERP-Systems effizient unterstützt. Wiederkehrende Abläufe lassen sich mit Aareon DMS automatisieren und sorgen für einen optimalen,

Wiederkehrende Abläufe automatisieren

transparenten Workflow. Es entsteht kein Medienbruch im Informationsfluss. Die Mitarbeiter gewinnen Kapazitäten und die Wirtschaftlichkeit im Unternehmen steigt.



Grafik: Aareon DMS – das Lösungspaket mit EASY-Lizenzen und ERP-Integration

Wie Aareon DMS Prozesse optimiert

Der herkömmliche Vermietungsprozess per Postweg mit Ablage der jeweiligen Schriftstücke im Mieteraktenordner erfordert einen hohen Zeitaufwand. Der produktive Anteil daran liegt je nach Unternehmen nur bei ca. 20 %. Mit dem Einsatz von Aareon DMS hingegen werden die Dokumente elektronisch weiterverarbeitbar erstellt und die Mieterakte elektronisch angelegt. Damit kann die Produktivität unternehmensabhängig auf bis zu 75 % gesteigert werden. Zudem haben die Mitarbeiter direkten und gleichzeitigen Zugriff auf die Dokumente.

Mitarbeiter haben direkten und gleichzeitigen Zugriff auf die Dokumente

Meldet der Mieter später einen Schaden, beauftragt das Unternehmen einen Handwerker. Wenn dies Aareon DMS-gestützt abläuft, reduzieren sich durch die elektronische Bearbeitung Ablaufdauer und -kosten. Unter anderem spart hier die elektronische Rechnungsbearbeitung Zeit und Geld. Der jederzeit unternehmensweit mögliche Zugriff auf alle Belege, sichert das Einhalten von Skontofristen. Dabei werden alle handels- und steuerrechtlichen Anforderungen an die Dokumentenarchivierung erfüllt.

Der Wirtschaftsprüfer des Wohnungsunternehmens profitiert von Aareon DMS durch die hohe Transparenz und schnelle Verfügbarkeit der benötigten Daten. Strukturen und Vorgänge im Unternehmen können so einfach nachvollzogen werden.

Schluss mit „E-Mail gesucht“

Wer kennt das Problem nicht: Dutzende E-Mails im Posteingang oder die Meldung „Das Postfach hat die maximal zulässige Größe überschritten!“. Hier sorgt die E-Mail-Archivierung mittels Aareon DMS für Abhilfe. Jede E-Mail samt Anhang wird revisions sicher auf einem separaten Archivserver gespeichert und ist trotzdem mit einem Klick im Postfach verfügbar. Ein Stichwort in der Volltextrecherche genügt, um eine bestimmte E-Mail sofort wiederzufinden.

Ein Stichwort reicht für Volltextrecherche

Dadurch werden die Geschäftsabläufe beschleunigt und das Wohnungsunternehmen verfügt neben freien Kapazitäten bei den Mitarbeitern auch über eine höhere Transparenz und entlastete Mailserver.

Alles in allem weit mehr als ein Archiv

Aareon unterstützt die Immobilienwirtschaft seit über 50 Jahren mit seinen marktführenden IT-Lösungen und Beratung, das Management von Immobilien effizient zu gestalten. Mit Aareon DMS hat das Unternehmen sein Produktportfolio um ein umfangreiches Dokumentenmanagementsystem ergänzt. Mit dessen Einsatz können Wohnungsunternehmen ihre dokumentenbasierten Geschäftsprozesse so gestalten, dass sie transparent und Workflow unterstützt ablaufen, Zeit einsparen und Kosten reduzieren.
Stefanie Meik

www.aareon.de

Wie fit ist Ihr Marketing?



Unser **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken und Verbesserungspotenziale auf. Gründlich untersucht werden u. a. die Reaktionszeit und Reaktionsqualität auf konkrete Anfragen. Auf Herz und Nieren geprüft wird auch der optische und inhaltliche Auftritt am Markt – inklusive Homepage, Werbung, Schriftverkehr usw. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493-0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von:



STOLPUNDFRIENDS • seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Achtung! Letzter Termin: 31. 03. 2009!!!

Regelungen zum Erlass von Grundsteuer – Wichtige Änderungen für 2009

Bislang ermöglichte die Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz auf Antrag einen teilweisen Erlass der Grundsteuer für bebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, wenn der normale Rohertrag des Objektes um mehr als 20 % gemindert war und der Steuerschuldner diese Minderung nicht zu vertreten hatte. Die Anträge auf Teilerlass der Grundsteuer sollen ab 2007 erheblich zugenommen haben.

Die Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz wurde durch das Jahressteuergesetz 2009 sowohl im Hinblick auf die Grenze, ab wann eine Minderung überhaupt in Betracht kommt, als auch im Hinblick auf die Berechnung dieser Minderung geändert.

§ 33 Grundsteuergesetz

- 1. Erlassgrund und Höhe der Ertragsminderung
Als Voraussetzung für den Grundsteuererlass muss eine Rohertragsminderung um mehr als 50 % vorliegen, die der Grundstückseigentümer nicht zu vertreten hat.
- 2. Grundsteuererlass
Der Erlass wird nunmehr pauschaliert in zwei Billigkeitsstufen gewährt. Die Grundsteuer wird bei einer Ertragsminderung von mehr als 50 % in Höhe von 25 % und bei einer Ertragsminderung von 100 % in Höhe von 50 % erlassen.

Die Problematik des Erlassgrundes bedarf der näheren Erläuterung, da hier in der Praxis einige Fallstricke zu beachten sind. Daneben sind gerade in jüngster Zeit sowohl durch den Bundesfinanzhof sowie durch das Bundesverwaltungsgericht einige wichtige Urteile gesprochen worden, die ebenfalls erheblichen Einfluss auf die Anwendung der Vorschrift haben.

Vorsicht Fallstricke

Ertragsminderung

Bei den hier interessierenden bebauten, zur Vermietung bestimmten Grundstücken, kann eine Ertragsminderung sowohl im strukturellen Bereich vorliegen, als auch vorübergehender Natur sein. Das Objekt kann sowohl leer stehen oder zu einem nicht marktüblichen Mietzins vermietet sein.

Bruttokaltmiete

Vergleichsmaßstab für den Rohertrag ist die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere. Die Ertragsminderung wird damit als Unterschiedsbetrag aus der geschätzten üblichen Jahresrohmiere zur tatsächlich im Zeitraum des begehrten Erlasses erzielten Jahresrohmiere berechnet. Die übliche Miere bezieht sich auf Objekte gleicher Art, die nach Lage und Ausstattung vergleichbar sind. Dabei wird immer auf die Bruttokaltmiete abgestellt, es sind damit die Umlagen gemäß Mietvertrag (kalte Betriebskosten) einzubeziehen.

Daneben gilt es zu beachten, dass der Vermieter den Leerstand oder die nicht marktüblich erzielte Miere nicht zu vertreten hat und dies entsprechend begründet werden muss.

Was bedeutet aber nun „nicht zu vertreten“? Die Ertragsminderung bei Wohnungen und anderen Räumen – soweit sie durch Leerstand bedingt ist – ist dann nicht durch den Grundstückseigentümer zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat. Diese Bemühungen sind beispielsweise dann anzunehmen, wenn Makler beauftragt und Inserate in Zeitungen und im Internet geschaltet wurden (siehe hierzu: Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin v. 21.01.2009 - III D - G 1163 a - 1/2009).

Beispiel:

Das folgende Beispiel soll die Problematik anhand von Zahlen visualisieren:

- Es wird ein mit Wohnungen bebautes Grundstück (1.200 m²) vermietet, wobei zum 01.01.2009 eine Miete von 7 Euro je m² als Bruttokaltmiete vereinbart werden konnte. Gemäß aktuellem Mietenspiegel kann sie auch als übliche Miete in dieser Höhe geschätzt werden. Der normale Rohertrag beträgt damit 1200 m² × 7 Euro je m² × 12 Monate = 100.800 Euro. Ein Grundsteuererlass kommt hier natürlich nicht in Betracht.
- Kann dieses Grundstück aber trotz nachhaltiger Vermietungsbemühungen nur zu einer Teilfläche vermietet werden, kann das Ergebnis wie folgt aussehen: Es wird beispielsweise nur eine jährliche Mieteinnahme von 41.400 Euro erzielt, die Ertragsminderung beträgt also 59.400 Euro. Dies sind rund 59 % des normalen Rohertrages, so dass die Wesentlichkeitsgrenze von 50 % überschritten wurde. Es kommt somit ein Erlass der Grundsteuer auf der ersten Stufe von 25 % zum Tragen.

Interessant bei Teilvermietung

Rechtsprechung

Zur Thematik des Grundsteuererlasses haben sowohl der Bundesfinanzhof als auch die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der jüngsten Vergangenheit einige wichtige Urteile gesprochen. Für den Außenstehenden schwer nachvollziehbar, ist es jedoch wichtig zu beachten, dass in den Stadtstaaten die Grundsteuer der Steuerverwaltung (Finanzamt) obliegt und diese damit der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu folgen haben. In den Flächenstaaten wird die Erhebung durch die Gemeinden vorgenommen, so dass diese auch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu beachten haben. Durch die Urteile des Bundesfinanzhofes vom 24.10.2007 und des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2008 wurde zwar im Großen und Ganzen eine einheitliche Rechtsauffassung erreicht, es bleibt jedoch für jeden Einzelfall eine besondere Prüfung nach der Rechtsprechung notwendig.

Zuständigkeit: In Stadtstaaten die Finanzämter, in Flächenstaaten die Gemeinden

Fazit

Die Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2009 gelten auch rückwirkend für das Erlassjahr 2008. Dies gilt es bei entsprechenden Anträgen für 2008 zu beachten. Erlassanträge sind gemäß § 34 Abs. 2 Grundsteuergesetz zum auf den Erlasszeitraum folgenden 31.03. bei der zuständigen Gemeinde zu stellen. Für 2008 endet die Frist damit im Regelfall mit Ablauf des 31.03. 2009. Entsprechende Anträge sollten daher umgehend vorbereitet werden. Trotz der Neufassung der Vorschrift des § 33 Grundsteuergesetz ist

Zuständigkeit: In Stadtstaaten die Finanzämter, in Flächenstaaten die Gemeinden

dessen langfristiger Fortbestand und damit die Möglichkeit zum Grundsteuererlass nicht gesichert. Die Kommunalen Spitzenverbände hatten sich in einer Stellungnahme (bereits zum Jahressteuergesetz 2008) ebenso wie der Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ dafür ausgesprochen, dass die Erlassregelung gestrichen werden solle. Dann bliebe dem mit Leerstand belasteten Eigentümern nur noch ein Antrag auf Erlass aus Billigkeitsgründen nach den Vorschriften der Abgabenordnung. Gegenüber dem Rechtsanspruch auf Grundsteuererlass nach § 33 Grundsteuergesetz hätten die Eigentümer dann nur noch einen Anspruch auf die „pflichtgemäße Ermessensausübung“ bei den Behörden.

Für 2008 endet die Frist damit im

Der oben stehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

Fiedler – Steuerberater
Wohldorfer Damm 4
22395 Hamburg
Telefon (040) 604 48 70
Fax (040) 604 48 725
info@steuerberater-fiedler.de



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

*„Der Köder sollte stets dem Fisch
schmecken und nicht dem Angler!“*



Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Kommunikationsagenturen in der Wohnungswirtschaft. Wir werfen mit Ihnen gemeinsam die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen! Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493-0 an oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

www.stolpundfriends.de

Kapitalmarktkrise und Versicherungswirtschaft: werden jetzt die Prämien teurer?

Die Kapitalmarktkrise und dort insbesondere die Schwierigkeiten, mit denen die meisten Banken zu kämpfen haben, dominieren seit dem vergangenen Herbst die Schlagzeilen, nur gelegentlich durchbrochen von dem Gezerre um staatliche Rettungspakete. Der Versicherungswirtschaft scheint es erstaunlicherweise zu gelingen, sich von diesen Verwerfungen weitgehend abzukoppeln, sieht man einmal von dem ehemaligen Branchenprimus und Global Champion AIG ab. Wolf-Rüdiger Senk schaut für uns hinter die Kulissen.

Doch auch um AIG ist es in letzter Zeit wieder ruhiger geworden. Der Grund hierfür liegt darin, dass aufgrund der Stützung durch die Federal Reserve Bank oder kurz Fed, der US-Notenbank, mit Steuermilliarden de facto eine Teilverstaatlichung der AIG erfolgte. Dies gab den Akteuren am Markt die nötige Zuversicht, dass AIG auch weiterhin ihre Verpflichtungen erfüllen würde, so dass ein massenhaftes Umdecken der bei AIG platzierten Versicherungsverträge bislang unterblieben ist. Ein weiterer Aspekt, der gerade im deutschen Versicherungsmarkt einen Massenexodus aus AIG-Verträgen verhindert hat, ist sicherlich die Erkenntnis, dass es sich bei der europäischen AIG-Tochter AIG Europe S.A. um eine eigenständige Gesellschaft französischen Rechts handelt, welche der dortigen Versicherungsaufsicht unterliegt und nach wie vor mit einem positiven Rating ausgestattet ist (S & P A+).

Mit Steuermilliarden de facto eine Teilverstaatlichung der AIG.

Der Rest der Assekuranz hat es verstanden, sich weitgehend aus den Schlagzeilen im Kontext der Kapitalmarktkrise herauszuhalten. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Aufgrund traditionell strengerer regulatorischer Vorgaben waren die Versicherer nur im geringen Umfang in verbrieften Finanzprodukten wie etwa Collateralized Debt Obligations, so genannte CDOs, engagiert. Gerade diese vom Investor Warren Buffett bereits vor Jahren so zutreffend als „finanzielle Massenvernichtungswaffen“ charakterisierten Produkte führten jedoch zu den Milliardenverlusten im Finanzsektor, nachdem sich im Gefolge des Platzens der Immobilienblase im Eigenheimsektor der USA herausstellte, dass die darin verbrieften Forderungen oftmals nicht das Papier wert waren, auf welchem sie verbrieft wurden.

Investor Warren Buffett warnte bereits vor Jahren vor „finanzielle Massenvernichtungswaffen“.

Versicherer unterschiedlich betroffen

Aufgrund unterschiedlicher Anlagepolitik unterschieden sich die Auswirkungen des Zusammenbruchs der Finanzmärkte zwischen Sach- und Lebensversicherern deutlich. Während die Schadenversicherer laut Zahlen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft, kurz GDV, im Durchschnitt nur 3,1 % ihrer Kapitalanlagen in Aktien und alternativen Investments hielten, war diese Quote bei den Lebensversicherern aufgrund der stärkeren Renditeorientierung mit 8,5 % deutlich höher. Allerdings war auch diese Investitionsquote immer noch so gering, dass katastrophale Auswirkungen auch hier nicht spürbar waren. Nichtsdestotrotz prognostizieren Experten, dass auch bei nominal gehaltener Garantieverzinsung im Schnitt von einer um ca. 5 % verringerten Ablaufleistung wegen verminderter Überschussbeteiligungen auszugehen ist.

Anlagen der Sachversicherer weniger Renditeorientiert.

Noch sorgt Wettbewerb für günstige Prämien

Interessant dürften die zukünftigen Auswirkungen der Krise auf die Versicherungswirtschaft sein. Schon jetzt prognostizieren die großen Rückversicherer wie etwa die Münchener Rück, dass die Zeiten des weichen Marktes mit niedrigen Versicherungsprämien vorbei sind. Diese Lesart findet zwar im gegenwärtigen Marktgeschehen noch keinen Niederschlag, jedoch könnte sich dies kurzfristig ändern. Die gegenwärtigen Auswirkungen werden sicherlich dadurch unterdrückt, dass die Versicherer aufgrund solider Kapitalreserven weiterhin aggressiv um Marktanteile kämpfen. Da auch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen, sorgt der Wettbewerb für günstige Prämien.

Dies gilt allerdings nicht für sämtliche Sparten. Risiken aus dem Financial Lines Bereich, wie beispielsweise die D & O Deckungen, stehen zunehmend unter Druck, insbesondere dann wenn es um die Absicherung von Organhaftungsrisiken aus dem Finanzdienstleistungssektor geht. Dieser Trend dürfte sich weiter verschärfen, da die zur Absicherung der organschaftlichen Haftungsrisiken zur Verfügung stehenden Kapazitäten von geschätzt 5 Mrd. EUR weltweit in Relation zu den abzusichernden Risiken völlig unzulänglich sind. Dieser Trend wird noch durch die Krise der AIG, international einer der führenden D & O-Anbieter, verschärft.

Münchener Rück: die Zeiten des weichen Marktes mit niedrigen Versicherungsprämien sind vorbei.

Steigen Prämien zweistellig?

Doch auch in der Schadenversicherung könnte mittelfristig die von den Rückversicherern beschworene Trendwende eintreten. Gründe dafür sind zunächst schrumpfende Erträge aus Kapitalanlagen, so dass viele Erstversicherer sich genötigt sehen könnten, mehr Risiken in die Rückversicherung zu geben, die bislang im Eigenbehalt getragen wurden. Da aber im Gefolge der Kapitalmarktkrise auch die Kapazitäten der Rückversicherungsmärkte gesunken sind, könnte diese Verknappung rasch zu steigenden Rück- und damit auch Erstversicherungsprämien führen. Der Marktführer Münchener Rück jedenfalls will die Gunst der Stunde nutzen und zweistellige Prämiensteigerungen durchsetzen.

Mehr Erstversicherer könnten mehr Risiken in die Rückversicherung geben.

Möglichst längerfristige Verträge abschließen

Für die Versicherungskunden kann die Konsequenz nur sein, die –noch- günstigen Prämienkonditionen zu nutzen, um möglichst längerfristige Verträge mit ihren Versicherern abzuschließen, auf dass der kommende Hartmarktzyklus so lange wie irgend möglich hinausgeschoben werde. Eine derartige Taktik macht auch in einer Branche wie der Wohnungswirtschaft, die traditionell weniger stark als beispielsweise die Industrie von den Marktzyklen betroffen war, Sinn.

Die –noch- günstigen Prämienkonditionen zu nutzen.

Wolf-Rüdiger Senk

Leiter Kundenmanagement

AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG

e-Mail: avw@assekuranzvermittlung.com

Stadt als Partner

Altonaer Spar- und Bauverein: Richtfest für 82 neue Wohnungen in Ottensen

Hamburg, Erdmannstraße/Am Born: Die Altoba hat Anfang 2008 mit dem Bau von 82 Wohnungen und Stadthäusern in hoch energieeffizienter, ökologischer Bauweise begonnen. Mitte Februar war Richtfest. Von der Gesamtwohnfläche entstehen 3.500 Quadratmeter in Passivhausbauweise, und 4.500 Quadratmeter nach KfW 40-Standard mit extrem geringem Heizenergiebedarf.



Altoba-Vorstandsvorsitzender Holger Kowalski (rechts) hörte lobende Worte von Hamburgs Erstem Bürgermeister Ole von Beust.

Foto: Altoba/ Kristina Wedekind

Als preiswert und familiengerecht, aber trotzdem im Herzen der Stadt, lobte Hamburgs Erster Bürgermeister, Ole von Beust, auf dem Richtfest das jüngste Bauprojekt des Altonaer Spar- und Bauvereins, kurz Altoba. „Wir wollen keine Monokulturen und keine Schickimicki-Stadtteile und genau das ist mit diesem Projekt gelungen“, sagte der Bürgermeister. Derzeit entstehen an der Erdmannstraße/Am Born 82 Wohnungen. 2- bis 5-Zimmerwohnungen von 48 bis ca. 145 m² Wohnfläche mit einer Gesamtwohnfläche von 8.050 m², außerdem 3 Gewerbeobjekte und 76 Tiefgaragenplätze. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 25,5 Mio. Euro. Der Mietpreis für die Wohnungen beträgt ab € 9,00 je m² Wohnfläche/monatlich zuzüglich Nebenkosten.

Keine Monokulturen und keine Schickimicki-Stadtteile

„Von Gründung an hat der Altonaer Spar- und Bauverein Wohnungen gebaut, die Innovation bedeuteten. Die einen Standard setzten, den es bislang nicht gab“, sagte Altoba-Vorstandsvorsitzender Holger Kowalski. Dies hat die Genossenschaft aufgegriffen und neben der genossenschaftlichen Gemeinschaft der Bewohner auch auf das Energiesparen gesetzt. Knapp die Hälfte der Wohnungen sind in Passivhausbauweise, die übrigen KfW 40-Standard ausgelegt.

Verschiedene Wohnungstypen

Innovativ und mutig ließ man auch der Architektin Beata Huke-Schubert kreativen Spielraum. Sie schuf verschiedenste Wohnungstypen. Im Randbereich: Loftartige, offene Appartements, Wohnungen mit klassischen Grundrisskonzepten oder Penthouse mit Dachterrasse. Im Inneren des Karrees: Wohnungen über zwei Etagen, Maisonetten mit Dachterrasse und sogar vier dreistöckige Reihenhäuser mit Garten. Großzügige Grund-

risse, alle Typen mit Balkon, (Dach)Terrasse oder Garten, moderne und zum Wohnraum offene Einbauküche (zum Teil abtrennbar), helle Räume durch bodentiefe Fenster, geöltes Eichenparkett, teilweise Fußbodenheizung, Multimediaanschluss in allen Wohnräumen, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, teilweise Aufzüge bis in die Tiefgarage.

Genossenschaftliche Gedanke kommt nicht zu kurz



Hamburgs Stadtteil Ottensen gilt seit Jahren als begehrter Wohnort und wenn hier Individualität mit ökologischen Anforderungen verbunden wird, ist das nur gut so.

Aber es kommt auch der genossenschaftliche Gedanke bei diesem Projekt nicht zu kurz. Um noch einmal Holger Kowalski zu zitieren: „Nachbarschaft kann heute bedeuten, dass sich Familien im Hof zum Picknick treffen, dass die

Schwiegermutter um die Ecke wohnt und dass sich Kinder über den Hof hinweg geschützt besuchen können. Nachbarschaft kann heißen, gemeinsam oder allein zu einem unserer

Nachbarschaftstreffs zu gehen. Nachbarschaft kann bedeuten, dass, wie auf der Zeisewiese geschehen, sich eine Gartengruppe trifft und gemeinsam plant. Dass, wie in der Straße gegenüber, zweimal im Jahr ein Flohmarkt organisiert wird.“



Hörte man sich bei den Besuchern des Richtfestes um, so waren es schon Nachbarn, langjährige Mitglieder von Altoba und die meisten werden auch die neuen Bewohner sein. Wie sagte Ole von

Beust unter dem Richtkranz: „Wohnen darf man nicht nur als anonymen Prozess verstehen, sondern wohnen soll auch die Gemeinschaft in der Stadt am Leben zu halten.“

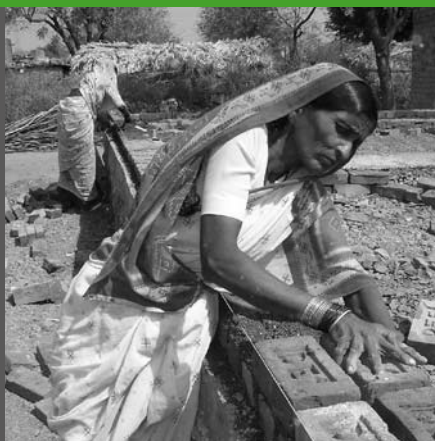
Das Altoba-Projekt Hamburg Erdmannstraße/Am Born wird voraussichtlich im September 2009 fertig gestellt sein.

Gerd Warda

Rund 3500 der insgesamt 8050 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche werden in Passivbauweise errichtet

Erdmannstraße / Am Born in Ottensen. Für ein Maximum an Wohlfühlen. Und an Klimaschutz

Altoba im Internet:
www.altoba.de
www.erdmannstrasse.de



Laksmibai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

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

Städte als Partner

King's Cross, London: Vom Rotlichtviertel zum grünen Mixed-use-Quartier

London. King's Cross. Auf einem 25 Hektar großen Gelände entstehen Büros, Wohnungen und Geschäfte, ganz ohne Parkplätze. Wie das geht, berichtet Johannes-Christian Warda direkt von der Baustelle.



Blick aus dem Argent-Office im German Gymnasium auf die alten Eisenbahnerwohnungen und den nördlichen Teil des Areals mit Eurostar-Terminal St. Pancras.
Foto: J. C. Warda

„Sie stehen hier am verkehrstechnisch am besten erschlossenen Ort der westlichen Welt“, sagt Graham Morrison und fährt mit seinem Laserpointer in alle Himmelsrichtungen über das Luftbild. „Sechs Londoner Underground-Linien, die Haupteisenbahnlinien nach England, Schottland und Wales und der Eurostar, mit dem man in zwei Stunden und 15 Minuten am Pariser Gare du Nord ist, sind hier innerhalb von zehn Minuten zu Fuß zu erreichen.“ Der Ort ist das „German Gymnasium“, eine von der deutschen Gemeinde in London 1864/65 erbaute Turnhalle. Und der Architekt Graham Morrison hat mit seinem Büro den Masterplan für die städtebauliche Entwicklung der Flächen rund um die Bahnhöfe King's Cross und St. Pancras erstellt. Die Turnhalle liegt mittendrin. Im deutschen Sportverein turnten damals Frauen und Männer gemeinsam. Das war im Königreich bis dahin ohne Beispiel. So viel Geschichte verpflichtet und wirkt, nach anfänglichen Auseinandersetzungen mit der Denkmalpflege und Bürgerinitiativen um den Abriss viktorianischer Industriedenkmale, für die private Entwicklungsgesellschaft Argent sogar identitätsstiftend. Argent hat sein Projektbüro im behutsam restaurierten „German Gymnasium“ eingerichtet. Das Erdgeschoß des Backsteinbaus beherbergt nun das Informationszentrum mit einem Modell des 25 Hektar großen Geländes. Das Land gehört dem Konsortium London & Continental Railways (LCR), DHL und dem Entwickler Argent. LCR war für die Wiederbelebung der St. Pancras Station und den Ausbau der Hochgeschwindigkeitstrasse zum Eurotunnel verantwortlich war. Seit Herbst 2007 fahren die Züge in Richtung Brüssel und Paris von St. Pancras ab und umrunden in einer lang gezogenen Kurve das mandelförmige Areal, das sich zurzeit in eine riesige Baustelle verwandelt.

Das German Gymnasium beherbergt das Informationszentrum mit einem Modell des 25 Hektar großen Geländes

Privateigentum und öffentliches Interesse

Bis vor wenigen Jahren war die von Gasometern, Kohlebunkern, Güterschuppen und einer Getreideumschlaganlage geprägte Brache ein berüchtigtes Rotlicht- und Drogenviertel. Dieser Hintergrund spielte in der öffentlichen Debatte um den Masterplan eine große



Rolle. Kritiker fürchteten um die urbane Authentizität des Ortes. Als Negativbeispiel privater Entwicklungen wurde immer wieder der Bürokomplex Canary Wharf in den Docklands angeführt. Im Frühjahr 2006, nach sechs Jahren der Vorplanung, Verhandlungen und Gespräche mit der zuständigen City of Camden und insgesamt 9.500 Menschen, die ihre Meinung zu den Plänen sagen wollten (und deren Änderungsvorschläge nun auch im Plan verewigt sind), erhielt Argent von den Behörden schließlich grünes Licht für das zwei Milliarden Pfund schwere Regenerierungsprojekt.



Der Plan des 25 Hektar Geländes. Links, Kings Cross: Sechs Underground-Linien, Eisenbahnlinien nach England, Schottland und Wales und der EuroStar schaffen Mobilität
Quelle: Argent

Roger Madelin mit dem Klapprad in die Turnhalle

Roger Madelin, der CEO von Argent, kommt mit dem Klapprad in die Turnhalle und erzählt von den mühevollen Jahren der Vorarbeit. Sein Lieblingsthema sind allerdings Minuten. Gehminuten. „Die einzige wichtige Maßeinheit bei diesem Projekt sind Gehminuten“, sagt Madelin und rechnet vor, wie lange es zu Fuß vom zukünftigen kulturellen Zentrum in und um den Getreidespeicher bis zur Themse dauert: etwa 25. Nicht wichtig sind Parkplätze, denn davon wird es so gut wie keine geben. „Wozu auch“, fragt Madelin, „wenn die 25.000 Menschen, die hier ab 2011 arbeiten werden, in nur sieben Gehminuten die Underground erreichen?“ Oder gar zwischen den Bahnhöfen wohnen: Der Masterplan sieht bis zu 2000 Wohneinheiten vor, darunter betreutes Wohnen und Studentenwohnungen für den Campus der University of the Arts, der in die Getreidespeicher und andere recycelte Gebäude ziehen wird. Bis zu 5.000 Studenten werden das Areal bevölkern, von dem 44 % als öffentliche Freifläche vorgesehen sind. Trotz dieser Zahl entbrannte eine Debatte um die Privatisierung des öffentlichen Raumes. Zunächst war geplant, die Freiflächen privat zu überwachen. Jetzt ist klar, dass für alle frei zugänglichen Flächen die Gesetze und Verordnungen der Stadt gelten und die Londoner Polizei dort patrouilliert. Lange hat es gedauert, bis sich Argent und die beteiligten Architekten mit ihren – guten, wie Madelin findet – Ideen etwas Gehör verschaffen konnten. Neben der allgegenwärtigen Angst vor Privatbereichen gab es Kritik für die zu brave Glas- und Stahl-Architektur, zuviel Bürofläche und eine uninspirierende Freiflächengestaltung. Dem Plan fehle die große Geste, hieß es, und falls das Projekt scheitern sollte, meinte Tony Travers, Urbanist an der London School of Economics noch im Herbst 2002, sei es am besten, Gras über die Sache wachsen zu lassen.

Die einzige wichtige Maßeinheit bei diesem Projekt sind Gehminuten

Die sanften Entwickler

Inzwischen arbeitet die baustelleneigene Recyclinganlage im Norden des Geländes. Aushub und Abbruchmaterial verbleiben vollständig auf der Baustelle und werden als Baustoffe oder Verfüllmaterial recycelt. In einem Jahr soll das mit Biosprit betriebene Blockheizkraftwerk in Betrieb gehen und ab 2011 die ersten Wohnungen versorgen. Photovoltaik, Windturbinen und Erdwärmenutzung vervollständigen den Mix erneuerbarer Energien, der alle Verbraucher auf den insgesamt 7,5 Mio. Quadratmetern Geschossfläche versorgen wird. Respekt konnte sich Argent auch mit zwei Nachrichten zur Nutzung der Büro- und Gewerbeflächen verschaffen. So dürfen, von drei Supermärkten abgesehen, keine Ketten in die 120 Geschäfte der Ladenzeilen ziehen. Argent gewann außerdem die Zentrale der Einzelhandelskette Sainsbury ab 2011 als Nutzer eines grünen Bürogebäudes, das 40 % weniger Kohlendioxid emittieren soll, als heute noch üblich. Von Nachhaltigkeit ist nirgendwo die Rede, lässt sie sich doch als „Effektivitätssteigerung“ viel besser verkaufen.

Blockheizkraftwerk mit Biosprit



Das Quartier lädt zum Flanieren ein. In die Ladenzeilen mit den 120 Geschäften dürfen keine Ketten einziehen

King's Cross ist ein ganz großes Projekt, und gegen den Vorwurf des architektonischen Mittelmaßes hat man David Chipperfield und andere renommierte britische Architekten aufzubieten, dazu ein paar Streicheleinheiten für den Einzelhandel, Museen und die grüne Karte. Aber nicht nur dadurch gelingt es Roger Madelin allmählich, das Image vom bösen Erschließungsunternehmer abzustreifen. Auch die positive Entwicklung an den Rändern des Geländes stimmt ihn optimistisch. Das Kings Place Building von Dixon Jones (National Gallery, Royal Opera House, Said Business School) mit einem Konzertsaal und den neuen Redaktionsräumen des Guardian ist der erste Nachbar am Platz. Wer noch einmal das alte Viertel King's Cross erleben möchte, muss ins Kino gehen: Anthony Minghella's Film „Einbruch und Diebstahl“ (2006) mit Jude Law und Juliette Binoche handelt von einem Architekten, der King's Cross überplant sich unverhofft in der urbanen Subkultur der Drogen und Kleinkriminalität wieder findet.

Roger Madelin zieht seine signalgelbe Schutzjacke aus, schlüpft wieder in die Fahrradüberhose und braust auf der autoverstopften Euston Road davon. „Wenn wir in zwanzig Jahren nicht sagen können, dass wir bei King's Cross unser Bestes gegeben hätten, habe ich in meinem Arbeitsleben versagt.“ Das ist seine Motivation.

Johannes-Christian Warda

Städte als Partner

Wohnungsbau Ludwigsburg: über 3 Millionen Euro Gewinn 2008

Zufriedene Mienen zeigten Ludwigsburgs Oberbürgermeister Werner Spec und Geschäftsführer Armin Maschke bei der Präsentation des Jahresergebnisses 2008 der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL). Nach einem durch Sondereinflüsse verursachten Negativergebnis 2007 kann die WBL für das vergangene Jahr einen Überschuss von rund 3,3 Millionen Euro ausweisen.



Rahmenplan Sonnenberg

„Ich bin sehr zufrieden mit der Arbeit der WBL. Trotz einer Vielzahl neuer und zusätzlicher Aufgaben wurde ein beachtlicher Gewinn erzielt“, freute sich Werner Spec. Dieser Gewinn werde nicht in den städtischen Haushalt abgeführt, sondern von der WBL direkt in die Modernisierung ihrer Immobilien investiert. Über vier Millionen Euro hat die WBL 2008 für den Unterhalt und die energetische Modernisierung von Gebäuden ausgegeben. Dadurch konnte der CO₂-Ausstoß um weit über 50 Prozent reduziert werden.

CO₂-Ausstoß um weit über 50 Prozent reduziert

Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien

„Die Mieter freuen sich über komfortablere Wohnungen und eine deutliche Verringerung der Nebenkosten“, beschrieb WBL-Chef Armin Maschke das Ergebnis. Für die Handwerksbetriebe sei die WBL ein wichtiger und verlässlicher Partner, der Arbeitsplätze sichere. Die Schwerpunkte der Maßnahmen lagen in der Oststadt, in Grünbühl sowie in Eglosheim. Neben den eigenen Gebäuden betreut die WBL inzwischen auch mehrere Liegenschaften mit über 70 Wohnungen und gewerblichen Einheiten für Privatpersonen und Firmen. „Unsere Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien wird zunehmend nachgefragt. Wir werden uns diesem Wachstumsmarkt in Zukunft verstärkt widmen“, kündigte Armin Maschke an.

Komfortablere Wohnungen und eine deutliche Verringerung der Nebenkosten

Neben den Investitionen in den Wohnungsbestand hat die WBL im vergangenen Jahr weitere Projekte realisiert: „Das alte Schulhaus am Wettemarkt in Oßweil erstrahlt in neuem Glanz, das Mehrfamilienhaus im Baugebiet Jahnstraße in Poppenweiler wurde fertiggestellt und an die Käufer übergeben und wir haben ein Mietwohngebäude in Pflug-



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

felden gekauft“, zählte Maschke weitere wichtige Themen aus 2008 auf. „Nimmt man den Kauf des Scala-Gebäudes und des südlichen Teils des Film- und Medienzentrums dazu, haben wir 2008 fast zwanzig Millionen Euro ausgegeben.“ Die positive Entwicklung im Film- und Medienzentrum betonte OB Werner Spec. Erstmals seit Bestehen der Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML) weist diese ein positives Jahresergebnis aus. „Es war goldrichtig, die FML in die Hände der Wohnungsbau zu geben. Die Stadt spart dadurch 126 000 Euro Zuschuss pro Jahr. Und durch die positive Entwicklung unter dem Dach der WBL hat sich nicht nur die Fläche auf fast 20 000 m² verfünffacht, sondern sind erstmals auch Überschüsse erzielt worden“, so der Oberbürgermeister. Durch das Engagement der WBL sei der Erhalt von Flächen für diese wichtige Zukunftsbranche nachhaltig gesichert.

WBL-Konjunkturpaket 2009/2010: 25 Millionen Euro in zwei Jahren



Ein eigenes Konjunkturprogramm legt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH auf. Ein Bauprogramm mit einem Volumen von 25 Millionen Euro ist für die nächsten beiden Jahre geplant. „In der Geschichte der WBL stellt diese Größenordnung einen Rekord dar. Wir wollen dem Handwerk und Mittelstand wichtige Impulse geben und zeigen, dass wir auch in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner sind“, so WBL-Geschäftsführer Armin Maschke. Der bereits begonnene Umbau der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne für das neue Ludwigsburger Sport-Vollzeitinternat war der Starschuss für zahlreiche weitere Projekte. Für Oberbürgermeister Werner Spec hat der wirtschaftspolitische Aspekt hohe Bedeutung.

Impulse für Handwerk und Mittelstand

**Oberbürgermeister
Werner Spec**

„Ludwigsburg kann sich glücklich schätzen, dass wir Unternehmen in der Stadt haben, die der Wirtschafts- und Finanzkrise Paroli bieten können. Dazu gehören auch unsere städtischen Gesellschaften.“



Die WBL nimmt hier eine bedeutende Position ein und trägt neben der Versorgung vieler Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum auch zur positiven Stadtentwicklung bei“, so Werner Spec. Als Beispiel nannte er den Aus- und Neubau von Räumen für das Stadtmuseum und den Kunstverein in der Eberhardstraße, der 2009 beginnen werde. Gleich in zweierlei Hinsicht große Bedeutung hat der Neubau des Gebäudes Mathildenstraße 21 für die WBL. „Wir schultern damit das größte Neubauprojekt seit über dreißig Jahren und schaffen ferner den neuen Sitz für unser Unternehmen. Dem Bau dieses Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft von Rathaus, Film- und Theaterakademie gilt deswegen natürlich unsere ganz spezielle Aufmerksamkeit“, so WBL-Geschäftsführer Maschke.

**WBL-Geschäftsführer
Armin Maschke**

In der zweiten Jahreshälfte werde mit dem Abbruch der alten Gebäude begonnen. Für Ende 2010 ist die Fertigstellung geplant. Die von der WBL nicht selbst genutzten Flächen werden an die Stadt vermietet. „Dieses stadtinterne PPP-Projekt ist die wirtschaftlichste

Lösung und sichert uns rasch angemessene Räume für das Stadtarchiv. Für mich ist das ein schöner Beweis, welche Möglichkeiten Ludwigsburg durch das Zusammenwirken von



Stadtverwaltung und WBL hat“, freut sich Oberbürgermeister Spec.

Neben diesen für die Stadtentwicklung bedeutenden Projekten investiert die WBL auch weiter in die Verbesserung ihres Wohnungsbestandes. „Wir vergessen unsere Hauptaufgabe natürlich nicht“, stellte Armin Maschke klar. „Für dieses Jahr sind bereits Investitionen von rund 4,5 Millionen Euro beschlossen. Wir gehen auch für 2010 von dieser Größenordnung aus“.

Im Vordergrund stehe dabei die energetische Modernisierung. Gebäude in Poppenweiler, Eglosheim, Hoheneck und der Innenstadt erhalten 2009 einen Vollwärmeschutz, neue



Fenster und zum Teil neue Heizungsanlagen. Hinzu komme je nach Erfordernis eine Überarbeitung und Aufwertung der Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Balkone. „Wir streben an, den CO₂-Ausstoß dieser Gebäude um über 50 Prozent zu senken. Davon profitieren neben der Umwelt auch unsere Mieter, da sich die Ausgaben für Heizung und Warmwasser deutlich verringern werden“, so der WBL-Chef.

Neuen Wohnraum plant die WBL gemeinsam mit der Bietigheimer Wohnbau GmbH im Gebiet „Am Sonnenberg“. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für die Mitte des Sonnenbergs werden die beiden Unternehmen die bereits 2003 begonnene Zusammen-



arbeit fortsetzen. Daneben sollen aber am Sonnenberg auch Bauplätze verkauft werden. „Mit dem Verkauf an Privatpersonen und andere Bauträger beginnt die WBL im April. Dann wird die neue „Gartenstadt Sonnenberg“ hoffentlich rasch ihr neues Gesicht entwickeln und zu einer der attraktivsten Wohnlagen Ludwigsburgs werden“, freut sich OB Spec auf die lang erwartete Umgestaltung des Gebietes.

Das Film und Medienzentrum
Ludwigsburg GmbH (FML)

Adalbert Stifter Straße

Nussackerweg

„Auf den Punkt gebracht“

Die Ergebnisse des MarketingScan+ haben uns deutlich gezeigt, in welchen Marketingbereichen wir schon gut aufgestellt sind und wo wir uns noch weiter verbessern können.

Dipl.-Ökonom Harald Röllecke, Geschäftsführer, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Der **MarketingScan+** schafft Transparenz: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken sowie Verbesserungspotenziale auf. Interesse? Rufen Sie uns unter 0541 800493 -0 an oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.

Der **MarketingScan+** – ein Kooperationsprodukt von:



STOLPUNDFRIENDS seit 1989

Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

Bauverein Breisgau: Nachhaltiges Wirtschaften, ein Erfolgsrezept mit dem man 110 Jahre wird

Über 5.000 Wohnungen, 15.000 Mitglieder und eine Bank, das sind 110 Jahre Bauverein Breisgau. Das Erfolgsrezept: nachhaltiges Wirtschaften. Die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaft ist auch für die kommenden Jahrzehnte gut vorbereitet.



Das BVB Team vor der Geschäftsstelle.
Foto: Bauverein Breisgau

Seit elf Jahrzehnten verwirklicht der Bauverein Breisgau in Freiburg und der Region eine nachhaltige Wohnungspolitik. Mit der Bereitstellung von bezahlbaren Mietwohnungen trägt er maßgeblich zur Wohnversorgung der Freiburger Bevölkerung bei. Der Bau zahlreicher Eigentumswohnungen und so genannter Kaufeigenheime seit den 20er-Jahren verhalf vielen Bürgern zu Wohneigentum. Entstanden sind dabei in Zusammenarbeit mit den Architekten und Handwerksbetrieben der Region auch städtebaulich markante Gebäude.

Die Erfolgsgeschichte des Bauvereins ist nicht unabhängig von der Geschichte Deutschlands zu sehen – und ebenso von Höhen und Tiefen geprägt. Gegründet wurde der Bauverein am 18. Februar 1899 von Versicherungsagent Carl Sieder, Universitätsprofessor Dr. Karl Fuchs und 122 weiteren Männern und Frauen in einem Akt der „Hilfe zur Selbsthilfe“. Mit dem Zusammenschluss zu einer Genossenschaft begegneten sie der herrschenden großen Wohnungsnot und ihren menschenunwürdigen Wohnverhältnissen, um gemeinsam zu erreichen, was einer allein nicht vermochte: gesunde, lebenswerte Wohnungen zu errichten.

Erst sechs Jahre später, im Mai 1905, wurde der Gründungsbau des Bauvereins - zehn Stockwerkhäuser mit 93 Wohnungen in der Emmendinger Straße - im Stadtteil Brühl-Beurbarung fertiggestellt. Die finanzielle Situation der Genossenschaft in diesen Anfangsjahren war prekär. Die Stadt gewährte ihr zwar 85 Prozent der benötigten Baugelder als Darlehen, die übrigen 15 Prozent musste die Genossenschaft jedoch über Geschäftsanteile selbst aufbringen.

Die Weltwirtschaftskrise prägte ebenso wie die beiden Weltkriege die Geschehnisse der Genossenschaft in den folgenden Jahrzehnten. In den Nachkriegsjahren legte der Bauverein schließlich den Grundstein für die wirtschaftliche Konsolidierung des Unternehmens. Zerstörte Wohnhäuser wurden wiederaufgebaut und ein immenses Neubauprogramm realisiert. So entstanden bis in die 70er-Jahre hinein über 2.000 Wohnungen in Freiburg. Fusionen mit anderen Genossenschaften stärkten die Finanzkraft und erweiterten die Geschäftsbereiche. Die unternehmerische Erfolgskurve des Bauvereins steigt

Nachhaltige Wohnungspolitik

*85 % als Darlehen der Stadt,
15 % als Geschäftsanteile der
Genossenschaft*

Wiederaufbau nach dem Krieg



seitdem kontinuierlich - ablesbar auch an den jährlichen Geschäftsergebnissen und „geordneten Geschäftsverhältnissen“, die der Prüfungsverband der Genossenschaften alljährlich feststellt.

Heute gehört der Bauverein Breisgau zu den größten und ältesten Genossenschaften in Deutschland: Die Solidargemeinschaft zählt nahezu 15.000 Mitglieder, einen genossenschaftlichen Immobilienbestand von rund 5.000 Mietwohnungen und 3.300 verwaltete Eigentumswohnungen. Weitgehende Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten gewährt die genossenschaftliche Spareinrichtung mit Einlagen von derzeit 55,6 Millionen Euro. Das Vertrauen in die Genossenschaft ist groß – Mitgliederzahlen und Spareinlagen erhöhen sich nahezu in wöchentlichem Rhythmus.

Auf sicheren Beinen steht das Unternehmen vor allem auch auf-

grund seines nachhaltigen Wirtschaftens, ein wesentliches Merkmal genossenschaftlicher Unternehmensführung. Nicht maximale Gewinne stehen im Vordergrund, sondern der sorgsame Umgang mit dem Wirtschaftsgut, den Wohnungen. Kontinuierliche Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen und Wohnqualität haben dafür gesorgt, dass heute 62 Prozent der Wohnungen saniert und so an Wert gewonnen haben. Damit wurde und wird nicht nur die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes für kommende Generationen gesichert, sondern auch das genossenschaftliche Vermögen vermehrt.

Im Vordergrund steht auch der Förderauftrag der Solidargemeinschaft, Wohnungen zu angemessenen „Nutzungsgebühren“ zur Verfügung zu stellen. Die genossenschaftlichen Mietpreise sind von jeher zwar wirtschaftlich, aber moderat - unter dem Freiburger Mietspiegel - kalkuliert. Die Mitglieder genießen als Miteigentümer und „Mieter im eigenen Haus“ ein lebenslanges Dauernutzungsrecht an ihrer Wohnung und sind damit bestens gegen Immobilienspekulationen und Eigenbedarfskündigungen gefeit.

Nachhaltiges Wirtschaften setzt vorausschauende Planungen voraus. Dem Bauverein geht es nicht nur um den Werterhalt der genossenschaftlichen Wohnungen, sondern auch um die Schaffung neuer Lebensräume für alle Generationen und Einkommenschichten. Seien es neue Wohnungen für Familien, Singles oder Senioren wie sie jüngst auf dem Alten Messplatz, im Rieselfeld oder Stühlinger entstanden sind.

Sei es das Angebot betreuten Wohnens in mittlerweile fünf ansprechenden Seniorenwohnanlagen mit rund 170 Wohnungen, eine hochmoderne Pflegeeinrichtung wie sie derzeit in March-Hugstetten realisiert wird oder das bisher größte Bauvorhaben in einem Stadtteil, das „Generationenquartier am Turmcafé“, in dem Wohnformen für alle Generationen ermöglicht werden.

Fast 15.000 Mitglieder

Das moderne Verwaltungsgebäude des Bauverein Breisgau
Foto: Bauverein Breisgau

Die genossenschaftlichen Mietpreise sind von jeher zwar wirtschaftlich, aber moderat

Klimaschutz und umweltfreundliche Energieversorgung

Engagement und Verantwortung zeigte der Bauverein Breisgau schon sehr früh bei Klimaschutz und Energieeinsparung. Traditionell versorgt die Genossenschaft ihre Mieter über eigene Heizwerke mit Wärmeenergie. Seit 13 Jahren werden diese sukzessive zu umweltfreundlichen Blockheizkraftwerken (BHKW) umgerüstet und weitere Anlagen sowie Fotovoltaikanlagen installiert. Insgesamt beziehen 2.000 Mieterhaushalte Wärme und Strom von der EVB (Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH).
Reinhard Disch

*Bauverein Breisgau
Zähringer Straße 48
D – 79108 Freiburg
Tel: 0761 – 510 44 37
info@bauverein-breisgau.de
www.bauverein-breisgau.de*

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Strom bis zu 25 % teurer – Passivität der Verbraucher beschert Stromversorgern jährlich 800 Millionen Euro Mehreinnahmen

Mit Blick auf die kommende Stromrechnung wird 2009 für viele Haushalte wieder ein teures Jahr. Nach Recherchen des unabhängigen Verbraucherportals toptarif.de haben 670 Stromversorger Preiserhöhungen von bis zu 25 Prozent in den ersten Monaten des Jahres vorgenommen oder in den kommenden Wochen geplant. Elf Jahre nach der Liberalisierung des Strommarktes setzen somit viele Grundversorger, trotz verstärkter Konkurrenz, noch immer auf die Passivität der Kunden – bislang weitestgehend mit Erfolg.

„Zwar wird der zunehmende Wettbewerb auf dem Strommarkt von Seiten der Verbraucher in den letzten beiden Jahren verstärkt angenommen. Insgesamt gibt es aber noch zu wenig Bewegung bei den Kunden, um einen spürbaren Einfluss auf die allgemeine Strompreisgestaltung feststellen zu können“, erklärt Tarifexperte Thorsten Bohg von toptarif.de. So beziehen nach Angaben des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) auch ein Jahrzehnt nach der Liberalisierung vier von fünf Haushalten in der Bundesrepublik Strom von ihrem lokalen Versorger – knapp die Hälfte davon wird in der teuren Grundversorgung beliefert.

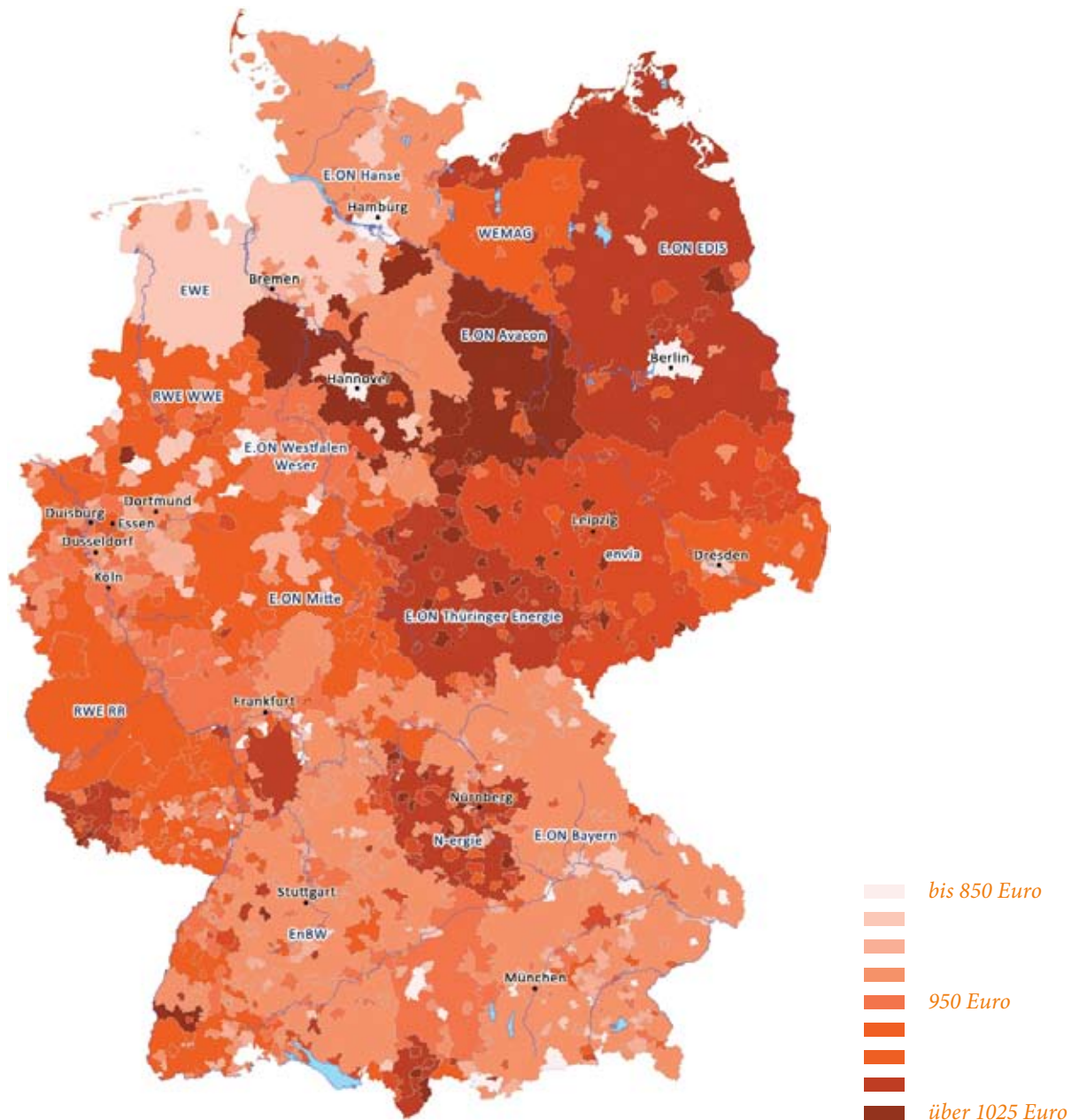
Wie die Versorger von der Passivität der Stromkunden profitieren, zeigt sich in der Preisentwicklung der letzten 24 Monate. Zwischen 2007 und 2009 stiegen die durchschnittlichen Preise der Grundversorgungstarife um 16 Prozent. Die weiteren Angebote der lokalen Versorger kletterten hingegen nur um 12 Prozent. „Allein die Tatsache, dass sich rund 15 Millionen Haushalte in der teuren Grundversorgung befinden und bisher weder einen Anbieterwechsel noch günstigere Verträge bei ihrem jeweiligen regionalen Unternehmen in Betracht gezogen haben, spült den Versorgern jährlich rund 800 Millionen Euro mehr in die Kassen“, führt Bohg weiter aus.

Aufschwung im Wettbewerb

In der Breite hat der Wettbewerb auf dem Strommarkt in den letzten Jahren erheblich an Schwung gewonnen. Heute können Verbraucher in den meisten Regionen Deutschlands zwischen mehr als 50 Anbietern und Hunderten von Tarifen wählen. 2007 betrug das durchschnittliche Einsparpotential zwischen der Grundversorgung und dem günstigsten verfügbaren Tarif eines alternativen Anbieters für einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh Strom noch 170 Euro. Aktuell hat es sich mit 321 Euro fast verdoppelt.

Bislang spielt der Faktor Kunde in der allgemeinen Preisgestaltung der Versorger allerdings eine eher untergeordnete Rolle. „Solange sich die Verbraucher ihrer Marktmacht nicht bewusst werden und durch vermehrten Anbieterwechsel die Unternehmen unter Druck setzen, wird sich die Preisspirale auch in Zukunft weiter nach oben drehen“, macht Bohg deutlich. Welche Marktmacht die Kunden tatsächlich haben, zeigt das Beispiel Vattenfall.

Welche Marktmacht hat der Kunde?



Nachdem das Unternehmen allein 2007 rund 250.000 Kunden in Berlin und Hamburg verloren hatte, wurde auf weitere Preiserhöhungen konsequent verzichtet. Vielmehr versuchte der Konzern mit der Einführung eines günstigen Online-Tarifs im letzten Jahr und mit einer Garantie auf die aktuellen Preise bis Ende 2009 gegenzusteuern. Auch der Kauf von Nuon Ende Februar 2009 – dem Konkurrenten, zu dem die meisten Vattenfall-Kunden wechselten – macht trotz aller Wettbewerbsbedenken deutlich, wie hoch der Druck durch Kundenschwund selbst für Großunternehmen werden kann.
Christina Seddig

H. J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet

Er macht sich Gedanken zu der Klimaveränderung und deren Auswirkungen für Hausbesitzer, Immobilienverwalter oder Wohnungseigentümer, berichtet wieder über Neues vom Markt, den Einsatz neuer Produkte in der Praxis und der Suche nach Diplom-Ingenieuren (FH/TU) oder Physikern mit Schwerpunkt Bauphysik.

Kommentar

Sturmtief Quinten bescherte Deutschland am 9. Februar 2009 mit Windgeschwindigkeiten bis zu 160 km/h in verschiedenen Bundesländern hohe Sachschäden, Regen und Schnee. Und noch ist die Sturmzeit nicht beendet. In Australien wüten Feuerbrünste bisher nicht bekannter Dimension. Mittlerweile geht nicht nur die Wissenschaft davon aus, dass durch die Klimaveränderung die Sturmhäufigkeit und Wetterextreme in Europa zunehmen. Die ersten Gebäudeversicherer reagieren bereits mit der Erhöhung ihrer Prämien.

Das beschriebene Szenario ist Realität, daran kommen wir nicht mehr vorbei. Umso wichtiger ist es, gerade im Wohnungsbau früh genug Maßnahmen zu ergreifen, die zu mindestens die Schadenshöhe begrenzen können. Denn gegen Naturgewalten lässt sich nur vorbeugend agieren. Vorbeugen kann jeder Hausbesitzer, Immobilienverwalter oder Wohnungseigentümer, indem er sein Gebäude laufend technisch überprüft und instand hält. Eine solche Prüfung sollte unbedingt von Baufachleuten mindestens einmal im Jahr durch örtliche Begehung

stattfinden. Neben einem Check der baulichen Substanz gilt dabei – besonders bei Mehrfamilienhäusern – eine konsequente Überprüfung der Sicherheit. Das beginnt bei allen im Gebäude vorhandenen Schließeinrichtungen, Zustand der Fluchtwege, Brandschutz und Funktion der Rauchmelder, geht weiter über Check der Heizanlage, Elektroleitungen und Funktion aller Fenster und Türen. Nicht vergessen werden darf dabei die Überprüfung des Dachzustandes und hier – in Hinblick auf die Sturmhäufigkeit – die Sicherung der Dacheindeckung gegen Windsog. Gerade im Bereich der Bestandsbauten, die 30 Jahre und älter sind, zeigt sich bei Bränden, das zu wenig in die Gebäudeinstandhaltung investiert wird. Fast jeder stürzt sich auf energiesparende Maßnahmen, weil dort Fördermittel zur Verfügung stehen. Dagegen wird ein Gebäudebrand zu oft durch marode Elektroleitungen und -anschlüsse verursacht. Auch häufen sich Schäden an Wasserleitungen, die durch die strengen Fröste der vergangenen Monate nun zutage treten.



Schaltbares Sonnenschutzglas

Ein Glas mit Eigenschaften, die sich nach Wetterlage ändern lassen, ist das schaltbare Sonnenschutzglas EControl. Wird eine elektrische Spannung angelegt, verfärbt sich das Glas blau. So lassen sich Licht- und Energiedurchlässigkeit per Knopfdruck regulieren. Außerdem kann das Glas mit einer Wärmeschutzbeschichtung und als Dreifach-Isolierglas kombiniert werden. Das schaltbare Sonnenschutzglas besteht aus einer elektrochromen

Verbundglasscheibe mit einer dazwischen angeordneten nanostrukturierten Beschichtung. Ein geringer elektrischer Impuls aktiviert den Ionenaustausch und das Glas verfärbt sich. Strom wird nur für die Zustandsänderung benötigt. Mit einem Handsteuergerät lassen sich bis zu 30 Scheiben in fünf Stufen schalten. Mit Hilfe der Gebäudeleittechnik lassen sich so die Lichtverhältnisse kompletter Fassaden der Wetterlage anpassen. Im Standardisolierglasaufbau variiert der Lichttransmissionsgrad zwischen 50 und 15 Prozent. Damit verändert sich auch der Wärmeeintrag. EControl-Glas GmbH Foto: EControl



Dämmelement für Kerndämmung

ECOTHERM® KD 024 ist ein Hochleistungsdämmstoff speziell für die Anforderungen im zweischaligen Mauerwerk. Bei der Kerndämmung gibt es aufgrund der steigenden energetischen Anforderungen eine paradoxe Situation: Einerseits ist der Abstand der beiden Schalen nach DIN 1053 begrenzt, andererseits soll aber eine bessere Dämmwirkung erzielt werden. Dämmplatten aus hochwertigem Polyurethan (PUR/PIR) haben eine so effiziente Dämmwirkung, dass sich mit vergleichsweise dünnen Wandstärken die Empfehlungen für ein Passivhaus verwirklichen lassen. Die Dämmelemente sind auf das oktametrische Mauermaß abgestimmt, so dass sie sich leicht und sauber zwischen den Luftschichtankern einbauen lassen. Verschiedene Dämmstoffdicken und die Option, die Platten zweilagig zu verlegen, geben dem Planer die Möglichkeit, die Dämmleistung dem individuellen Bedarf anzupassen. Der umlaufende Stufenfalz und die geschlossenzellige Struktur gewährleisten eine flächige

Dämmschicht ohne verarbeitungsbedingte Wärmebrücken. Die Verarbeitung ist dank der Plattengröße denkbar einfach: kein Bohren, kein Dübeln, kein Verschrauben – die Luftschichtanker sind im Handumdrehen gesetzt. Und weder für den Sockelbereich noch für den sauberen Randabschluss in Fensterlaibungen müssen zusätzliche Dämmstoffe bereitgestellt werden: Für beide Anwendungen ist das druckstabile und Wasser abweisende Material bestens geeignet. Die Dämmstoffplatten sind aus schimmelpilz- und fäulnisresistentem Hartschaum gefertigt und haben eine hohe Lebensdauer. ECOTHERM® KD 024 wird mit umlaufendem Stufenfalz in der Standardabmessung 515 x 1.200 mm angeboten. Durch den umlaufenden Stufenfalz ist die wärmebrückenfreie Verlegung durch das (oktametrische) Nettodeckmaß von 500 x 1.185 mm gewährleistet. Das Material wird in den Stärken 60, 70, 80 und 90 mm angeboten, eine zweilagige Verlegung ist problemlos möglich. Foto: Ecotherm

Der zentrale Verband der Materialprüfanstalten VMPA warnt: „Uns gehen die Bauphysiker aus.“

Bauphysikalische Prüfungen und Gutachten sind wichtige Aufgaben von Prüflaboren, die sich im VMPA zusammengeschlossen haben. Für diese anspruchsvolle Tätigkeit, die hohen Qualitätsstandards unterliegt, werden im ganzen Bundesgebiet händeringend Diplom-Ingenieure (FH/TU) oder Physiker mit Schwerpunkt Bauphysik gesucht. Ihr Aufgabenbereich reicht von der Sicherheits- und Qualitätsprüfung von Bauteilen bis hin zur Vertretung in Normungsgremien. „Der Markt ist wie leer gefegt. Für uns und unsere Mitglieder ist das ein existenzielles Problem“ warnt die Geschäftsführerin des Verbandes, Dipl. Ing. Karen Niederstadt. Besonders gefragt sind derzeit Bauakustiker und Wärmeschutzexperten mit messtechnischen Kenntnissen. Meist für Leitungsfunktionen, so der Berliner Zentralverband. Besonders diejenigen Verbands-Mitglieder, die in den Bereichen Hochbau und Hochbauprodukten tätig sind, kämpfen mit dem Mangel an Bauphysikern; darunter namhafte Unternehmen und viele Materialprüfanstalten in Deutschland. Aber auch Unternehmen wie Bilfinger und Berger, Hochtief und andere tun sich schwer, diesen Personalbedarf zu decken. Hintergrund: Bauwerksdiagnostik ist eine der wichtigsten Aufgaben der Verbands- Mitglieder des VMPA. Sie stellen Schäden fest, benennen Ursachen und Abhilfen und fertigen zuverlässige Zustandsgutachten an. Ob es sich um die Dachkonstruktionen von Supermärkten oder Sporthallen handelt, um Brandschutzqualifizierungen oder um Zusammensetzungen von Beton oder Zement (um z. B. den Anforderungen an einen neuen Hauptstadtflughafen zu genügen) oder Schallschutz, ohne den eine Nutzer- und Umweltverträglichkeit nicht möglich ist. Diese deutsche Schallschutzqualitätsüberwachung wurde durch das Deutsche Institut für Bautechnik an den VMPA übertragen.



Steildachsanie rung mit System

In Zeiten steigender Energiepreise suchen Hausbesitzer nach einfachen, sicheren und bezahlbaren Möglichkeiten, die Heizkosten zu senken. Eine dieser Möglichkeiten ist das neue Bauder Sanierungssystem für Steildächer. Es kann ohne aufwändige Veränderung der Dachkonstruktion oder bestehender Anschlüsse – beispielsweise Fenster von Dachgauben – sauber von außen verlegt werden. Die Hochleistungs-Dämmelemente des Bauder Sanierungssystems dämmen Wärmeverluste so wirkungsvoll ein, dass der Energieverbrauch nahezu auf das Niveau eines Neubaus sinkt.

Nach dem harten, kalten Winter und einem stürmischen Frühjahr beginnt jetzt die Zeit der Dachumdeckungen. Das ist die beste Gelegenheit, auch den Wärmeschutz des Daches zu verbessern. Einerseits weil es das wirkungsvollste Mittel gegen ständig steigende Heizkosten ist. Andererseits weil es der Gesetzgeber fordert: Die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt

einen U-Wert von $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ vor. Dieser Wert beschreibt die Bereitschaft von Bauteilen, Wärme durchzulassen. Generell gilt dabei: je kleiner der U-Wert, desto höher das Wärmedämmvermögen des Bauteils. Das neue Bauder Sanierungssystem, das aus den nur 50 mm dicken, dabei aber hoch wärmedämmenden Elementen BauderPIR AZS (WLS 030) und der innovativen Sanierungsdampfsperre BauderTOP SELECT besteht, verbessert die Dämmleistung einer reinen Zwischensparrendämmung um bis zu 40 Prozent. Bei bewohnten Dachräumen ist die Dämmung von außen die einzige Möglichkeit den Wärmeschutz ohne großen Schmutz und Unannehmlichkeiten zu verbessern. Allerdings war dafür bisher die kostspielige Aufdopplung der Sparren erforderlich, um den von der EnEV geforderten U-Wert erzielen. Die Sparren verursachen jedoch Wärmebrücken, die zu einer um 30 bis 35 Prozent schlechteren Dämmleistung führen. Im Gegensatz dazu werden die Dämmelemente BauderPIR AZS des Sanierungssystems ergänzend zu einer Zwischensparrendämmung auf den Sparren verlegt – das macht nicht nur die aufwendige Aufdopplung überflüssig, sondern reduziert Wärmebrücken im Sparren- und Wandbereich. Durch ihre geringe Aufbauhöhe ermöglichen die Elemente, dass bestehende Anschlüsse beispielsweise für Fenster von Gauben erhalten bleiben können. Die Oberseite der Dämmplatten ist mit einer diffusionsoffenen Unterdeckbahn ausgestattet, die als so genannte zweite wasserführende Ebene dient. Diese Schicht befindet sich direkt unterhalb der Dacheindeckung und sorgt dafür, dass eindringende Feuchtigkeit – zum Beispiel durch einen defekten Ziegel – sofort abgeleitet wird.

Einen wichtigen Beitrag zu mehr Sicherheit vor Bauschäden leistet die innovative Sanierungsdampfbremse BauderTOP SELECT durch ihren einstellbaren sd-Wert. Dabei handelt es sich um eine Kenngröße, die angibt wie gut oder schlecht Feuchtigkeit zurückgehalten wird. Unter der Zwischensparrendämmung in den Wannen zwischen den Sparren ist ein hoher sd-Wert erforderlich. Dadurch wird verhindert, dass Feuchtigkeit aus den Wohnräumen in das Dämmmaterial eindringen und seine Wirksamkeit beeinträchtigen kann. Auf der Sparrenoberseite darf die Dampfbremse dagegen nur einen möglichst niedrigen sd-Wert aufweisen. Denn der Sparren ist nicht vom Wohnraum getrennt, wodurch Feuchtigkeit dort eindringen kann, die zuverlässig abtransportiert werden muss. Der sd-Wert der BauderTOP SELECT lässt sich nach dem Verlegen bedarfsgerecht einstellen. Dies gewährleistet, dass sowohl der Dämmstoff als auch die hölzernen Sparren dauerhaft und zuverlässig vor Schäden durch Feuchtigkeit geschützt sind. Da das neue Bauder Sanierungssystem von außen auf das Dach aufgebracht wird, bleiben die Wohnräume komplett unberührt. Es fällt also weder Staub noch Schmutz an. Außerdem ist das Dach sofort nach der Verlegung vor Witterungseinflüssen geschützt. Foto: Bauder Dachsanierung



Schaltbares Sonnenschutzglas

Ein Glas mit Eigenschaften, die sich nach Wetterlage ändern lassen, ist das schaltbare Sonnenschutzglas EControl. Wird eine elektrische Spannung angelegt, verfärbt sich das Glas blau. So lassen sich Licht- und Energiedurchlässigkeit per Knopfdruck regulieren. Außerdem kann das Glas mit einer Wärmeschutzbeschichtung und als Dreifach-Isolierglas kombiniert werden. Das schaltbare Sonnenschutzglas besteht aus einer elektrochromen

Verbundglasscheibe mit einer dazwischen angeordneten nanostrukturierten Beschichtung. Ein geringer elektrischer Impuls aktiviert den Ionenaustausch und das Glas verfärbt sich. Strom wird nur für die Zustandsänderung benötigt. Mit einem Handsteuergerät lassen sich bis zu 30 Scheiben in fünf Stufen schalten. Mit Hilfe der Gebäudeleittechnik lassen sich so die Lichtverhältnisse kompletter Fassaden der Wetterlage anpassen. Im Standardisolierglasaufbau variiert der Lichttransmissionsgrad zwischen 50 und 15 Prozent. Damit verändert sich auch der Wärmeeintrag. EControl-Glas GmbH Foto: EControl

Energetische Sanierung von Wohnanlagen mit vorgefertigten Holz-Fassaden-Elementen

In der Regel werden bei der energetischen Bestandssanierung von Wohngebäuden herkömmlich folgende Bauweisen ausgeführt: Vollwärmeschutz, meistens durch Styropor und Putz, zunehmend jedoch auch mit Holzfaserdämmstoffen und Putz, oder Aufbringen einer Riegelkonstruktion, die mit Dämmung (Mineralwolle, Holzfaserdämmstoffe o. ä.) ausgefüllt wird, und außenseitiges Anbringen einer dekorativen Fassade, z. B. aus Holz, beschichteten Plattenmaterialien (z. B. Faserzementplatten) o. Ä. Die herkömmlichen Bauweisen sind in der Regel zeitintensiv und erfordern eine enge Abstimmung mit anderen Gewerken, vor allem bei der Bestandssanierung mit dem oft ebenfalls notwendigen Fenstertausch.

Energetische Sanierung eines Kasernengebäudes in Bad Aibling

Die B&O Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG hat in Bad Aibling ein Kasernengelände erworben. Die ehemaligen Unterbringungsgebäude der Soldaten werden nun in moderne – den heutigen Ansprüchen genügende – Wohnungen umgebaut. Ein L-förmiges Kasernengebäude mit den Abmessungen: 61,56 m x 13,80 m und 48,69 m x 14,28 m soll für betriebliches Wohnen auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Im Gebäude wurden die Grundrisse entsprechend angepasst, was auch Änderungen in der Fassade zur Folge hat. Aus kleinen Kasernenfenstern werden in Richtung Süden und Westen großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume, das Dachgeschoss wird gleichzeitig für das Wohnen genutzt, daher werden hier Gauben vorgesehen. Insbesondere das Aufbringen des Vollwärmeschutzes ist – jahreszeitlich bedingt – nur in einem begrenzten Zeitrahmen uneingeschränkt möglich. Allerdings können auch hier starke Regenfälle während der wärmeren Jahreszeit zu Verzögerungen und manchmal im Ergebnis der Oberfläche auch zu Beeinträchtigungen führen. Fertig man Fassadenelemente in Holzbauweise in der Werkstatt vor, baut hier die neuen Fenster gleich mit ein, hat man nun das gesamte Jahr als Bauzeit zur Verfügung. Kostennachteile gegenüber der Ausführung mit Vollwärmeschutz können hier möglicherweise kompensiert werden. Dekorative Fassaden – aus Holz oder mit großflächigen Plattenmaterialien – können durch eine Vorfertigung oftmals auch wirtschaftlicher hergestellt werden, als durch die Montage vor Ort. Dazu kommt, dass durch die Werkstattfertigung eine hohe Qualität in der Ausführung sichergestellt werden kann. Möchte der Bauherr darüber hinaus die Gebäude nach den neuesten energetischen Standards ausstatten, wird die Gebäudehülle hoch gedämmt, auch die neuen Fenster weisen hohe Dämmwerte auf. Zur Heizunterstützung und für das Brauchwasser werden die Dächer südseitig mit großflächigen Sonnenkollektoren ausgestattet.



Wärmedämmung fürs Flachdach

Die Flachdachdämmplatte BauderPIR FA in der Wärmeleitfähigkeitsstufe 024 (WLS 024) aus Polyiso-Hartschaum ist für die Wärmedämmung von Flachdächern besonders geeignet. Mit einer Plattengröße von 2,40 m x 1,20 m und dem geringen Gewicht lassen sich diese Dämmstoffplatten schnell und wirtschaftlich verarbeiten. Lieferbar sind Dicken von 80, 100, 120, 140, 160 und 180 mm mit jeweils umlaufendem Stufenfalz. Das Material PIR-Hartschaumplatten ist sehr dimensionsstabil. Die beidseitige

Kaschierung der Platten mit Aluminium ergibt zusätzlichen Schutz gegen Feuchtigkeit. Die Speziallackierung der Oberfläche lässt eine blendfreie Verlegung zu.

Der wirksame Regenwasserabfluß ist auch bei Flachdächern besonders wichtig. Funktioniert das nicht, können sich Pfützen bilden, die jede Dachabdichtung schädigen und die Dachlast erhöhen. Dagegen hilft eine individuell geplante und maßgeschneiderte Gefälledämmung. Gut geeignet dafür sind BauderPIR T Gefälledämmplatten. Aufgrund der guten Dämmleistung bei geringster Dämmstoffdicke sind niedrige Anfangshöhen möglich. Auch lassen sich die Attikahöhen niedriger halten. Die Dämmplatten sind mit Messer oder Säge zu bearbeiten und heißbitumenbeständig.

Foto: Flachdach Bauder



Dämmen mit der ISOVER Generation 032D

Als erster deutscher Hersteller bietet ISOVER die Wärmeleitstufe Lambda 032 für Dämmstoffe aus Glaswolle, ULTIMATE und XPS-Hartschaum als materialübergreifende Lösung an. Mit der Einführung der neuen Dämmstoffe werden schlanke Konstruktionen und damit neue Gestaltungsspielräume möglich. Sowohl die EnEV 2009 als auch die Anforderungen zur KfW-Förderung werden damit leichter und sicher erreicht. Mit der neuen Generation 032 können grundsätzlich zwei Richtungen eingeschlagen werden: Entweder wird bei vergleichbarer Dämmleistung durch einen schlanken Aufbau Raumgewinn erzielt, oder die Energieeffizienz des Gebäudes bei gleich bleibender Konstruktionsdicke deutlich gesteigert. Die Produkte der Generation 032 bieten damit neue Möglichkeiten zur Energieeffizienz sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung. Mit diesen Eigenschaften und der großen Angebotsbreite der Generation 032 stellt sich der Hersteller den Herausforderungen des Zukunftsmarktes. Nachhaltiges Bauen und Modernisieren wird damit sehr viel einfacher. Für Planer und Architekten, Handwerker, Modernisierer und Bauherren bietet sich jetzt die sichere Lösung, wenn energiesparend gedämmt werden soll. Foto Isover



Automatische Gartenbewässerung mit Regenwasser

Die Donaueschinger Mall GmbH hat ihr Sortiment in der Gartenbewässerung durch eine Kooperation mit dem Beregnungsspezialisten Rain Bird erweitert. Das neue Paket Fontana Rain basiert auf den bewährten Mall-Gartenlösungen und bietet Kunden nun eine Lösung zur automatischen Gartenbewässerung an. Dass gerade in der Gartenbewässerung Regenwasser eine umweltfreundliche und kostengünstige Lösung ist, zeigt der Umweltspezialist Mall mit seinen unterirdischen Regenspeichern schon seit vielen Jahren. Bisher wurde das Regenwasser nur gesammelt und dann über eine Gartensäule oder eine ebenerdige Entnahmestelle verfügbar gemacht. Jetzt geht Mall einen

Schritt weiter und bietet mit Rain Bird erstmals auch eine Bewässerungslösung an, die eine zielgenaue Verteilung des Regenwassers im Garten enthält. Anhand einer unter www.mall.info/bewaesse rung verfügbaren Vorlage können interessierte Gartenbesitzer selbst einen Plan ihres Grundstücks erstellen. Die Experten von Rain Bird planen dann je nach Nutzung der Gartenfläche die optimale Versorgung über Versenkdüsen, Versenkgewer und Micro-Bewässerung. So können Sie es künftig regnen lassen, wann und wie lange Sie wollen. Und mit Hilfe der elektronischen Steuereinheit auch dann, wenn Sie einmal nicht zu Hause sind. Foto: Mall

Exklusive Wohnobjekte sind gefragt

Ungeachtet der Finanzkrise liegen exklusive Wohnobjekte im Trend. Das bestätigt eine interne Maklerbefragung von DB Immobilien, Kooperationspartner der Deutschen Bank. Etwa drei Viertel der Immobilienberater schätzen, dass die Nachfrage nach hochwertigen Objekten in ihrer Region in den kommenden Jahren steigen wird. Den Käufern geht es nicht immer darum, selbst auf hohem Niveau zu wohnen, auch im Investmentbereich interessiert man sich zunehmend für exklusive Immobilien. Allerdings ist eine sinkende Nachfrage ausländischer Investoren zu verzeichnen.

Private Käufer finden sich häufig im regionalen Umfeld. Oft sind es Paare in der zweiten Lebenshälfte, so genannte Empty Nester, die sich nach dem Auszug der Kinder räumlich verändern und dabei gern mehr Luxus genießen möchten. Die Definitionen von Luxus und der perfekten Immobilie gehen jedoch weit auseinander. Vorbei sind auch die Zeiten, in denen Kaufinteressenten vor allem das weitläufige Luxus-Anwesen in abgeschiedener Einzellage suchten. Interessenten achten bei der Auswahl ihrer Traumimmobilie erstens auf die Objektlage, zweitens auf Raumaufteilung und Ausstattung und drittens auf den Wiederverkaufswert. Dabei läuft das exklusive Penthouse in 1a-Innenstadtlage inzwischen der mondänen Landhausvilla in Einzellage den Rang ab. Eine hohe Nachfrage nach exklusiven Objekten besteht nach wie vor in Städten wie Wiesbaden, Bad Homburg und Heidelberg, wo der Angebotsanteil an hochwertigen Objekten bei DB Immobilien bis zu 50 Prozent und darüber liegt. Begehrte sind weiterhin die Innenstadtlagen von Berlin, München, Hamburg oder Frankfurt, wo vor allem Neubauten mit hochwertiger Designer-Ausstattung oder klassische Altbauten gefragt sind. In Städten und Regionen, die einen hohen Erholungswert aufweisen, wie Freiburg im Breisgau oder Konstanz, lassen sich auch Objekte in Einzellage gut vermarkten. Bestandsobjekte mit Baujahr nach 1930 ohne neuwertige Ausstattung halten sich dagegen unabhängig vom Standort länger im Angebot. Neben der Einzellage auf dem Land und einem unzeitgemäßen Wohnstandard erschwert auch eine energieintensive Ausstattung, wie beispielsweise ein Außenpool oder Hallenbad, den Wiederverkauf. Ungeachtet der ermittelten Kriterien ist der Erwerb einer hochpreisigen Immobilie aber nicht zuletzt auch eine emotionale Entscheidung, die nicht ausschließlich nach Renditegesichtspunkten getroffen wird, betonen die Makler von DB Immobilien. Somit liegt die Herausforderung in der Vermittlung häufig darin, neben den Suchwünschen bezüglich Lage, Architektur, Ausstattung und Wiederverkaufswert auch individuelle Auswahlfaktoren der Interessenten frühzeitig zu erfassen und mit dem Angebot abzugleichen.



Wirtschaftlicher Bodenaufbau mit schnell trocknendem Calciumsulfat-Fließestrich

Die zumeist zeitlich eng bemessenen Bauablaufpläne stellen für Estrich-Arbeiten eine besondere Herausforderung dar. Lange Trocknungszeiten verzögern die Ausführung anderer Arbeiten. Mit dem Schnellestrich weber.floor 4491 turbo lassen sich Wartezeiten auf ein Minimum reduzieren und der Baufortschritt beschleunigen. Der schnelle Fließestrich ist sogar bei ungünstigen Trocknungsbedingungen bereits nach sieben Tagen nutzbar. Grund hierfür ist die im Vergleich zu Zementestrich geringere Mindest-Schichtstärke. Gleichzeitig ist der Wassergehalt des Produkts niedriger als bei herkömmlichem Fließestrich. Durch seinen schlankeren Aufbau ist der Turbo-Estrich für den hochwertigen Wohn- und Gewerbebau geeignet. Die Schichtdickenreduzierung um zehn Millimeter im Vergleich zu konventionellen Estrich-Systemen senkt den Materialverbrauch. Die so gewonnene Fußbodenhöhe lässt sich ideal für eine zusätzliche Wärmedämmung oder einen Trittschallschutz verwenden. Bei gleicher Schichtdicke können deutlich höhere Lasten aufgenommen werden.

Anders als herkömmlicher Schnellestrich muss der Estrich von Weber-maxit nicht umgehend belegt werden. Das bietet zeitliche Flexibilität, wenn es an anderer Stelle im Bauablauf zu Verzögerungen kommt. Der Estrich sorgt für absolut ebene Flächen und ist für jede Art von Belag geeignet. Er ist nicht brennbar und eignet sich durch seine dauerhaft hohe Festigkeit selbst für Feuchträume wie Bad, Keller oder Küche. Der Calciumsulfat-Fließestrich besteht aus rein mineralischen Bestandteilen.

Gerade bei Gebäuden mit Fußbodenheizung kommen die guten Fließigenschaften zur Geltung. So umschließt das Material die Heizrohre gleichmäßig und benötigt niedrigere Aufwärmzeiten verglichen mit konventionellem Zementestrich. Eigentümer und Mieter profitieren dadurch von einer optimalen Wärmeverteilung im Raum und senken gleichzeitig ihren Energieverbrauch. Foto: Weber



Zellulosedämmung

Mit seiner Produktpalette und einer erprobten Einblastechnologie garantiert der österreichische Spezialist für Zellulosedämmung ISOCELL die sichere Verarbeitung. Das Projekt in Bad Ischl zeigte, dass auch im Bereich Sanierung alle Forderungen erfüllt werden können. Das Altstadtgebäude Kreuzplatz 12 und 13 (vis à vis des Lehar-Kinos) wurde durch Zellulosedämmung an der obersten Geschossdecke und in den Dachschrägen mit zerkleinerter

und speziell behandelter Zeitungsmakulatur ausgeblasen. Die angewendete Maschinenteknik ermöglicht eine qualitativ hochwertige Verarbeitung der Zellulosedämmung auf der Baustelle und ist deshalb für derartige Vorhaben geeignet. Nach der Dämmung der Dachbodendecke wurde bei diesem aus der Wende des 19. zum 20. Jahrhundert stammende Gebäude auch das Dach saniert.

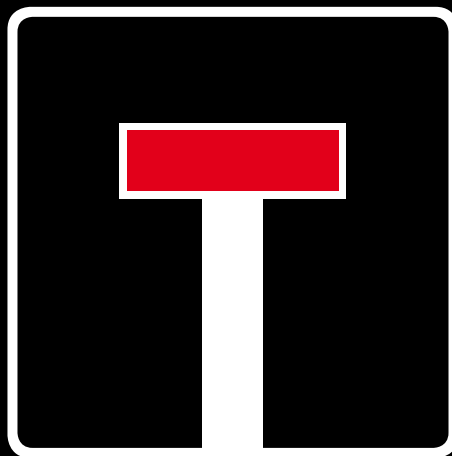
Die Wärmedämmung besteht aus Zellulosefasern, bei der vorsortiertes Zeitungspapier grob aufgefaserter, mit Boraten vermischt und in einer Mühle vermahlen wird. Die Borate schützen die Zellulose

vor Ungeziefer und Schimmel und machen sie verrottungssicher und brandbeständig. Die Zellulosefasern werden in Hohlräume eingeblasen und kommen unter anderem bei Dachschrägen, obersten Geschoß- und Zwischendecken, Innenwand- und Fassadendämmungen, Pufferspeichern oder Installationsschächten zum Einsatz.

Die angewendete Maschinenteknik ermöglicht eine qualitativ hochwertige Verarbeitung der Zellulosedämmung einerseits in der Vorfertigung im Holzelementebau, andererseits aber auch – sauber, effizient und unkompliziert – direkt auf der Baustelle. Die Kombination aus Ballenware und Einblaseinheit bietet dem Verarbeiter die Möglichkeit, die Zellulosedämmung in einem hochtechnisierten und kontrollierten Einblasvorgang wirtschaftlich und mit geringer Staubbelastung in Wand-, Decken- und Dachelemente einzubringen. Das Ergebnis ist eine fugenlose und wärmebrückenfreie Dämmebene, die alle Ansprüche an Energieeinsparung und Raumklima erfüllt.

Die 1992 gegründete ISOCELL Vertriebs G.m.b.H. hat sich mit ihrer Produktpalette in den Bereichen Zellulosedämmung und Luftdichtheitssysteme am Bausektor etabliert. Auch bei der Entwicklung von Einblasmaschinen ist das Unternehmen führend. Die Firmenzentrale hat ihren Sitz in Neumarkt am Wallersee (Salzburg), die Produktion der Zellulosedämmstoffe erfolgt im Werk in Hartberg (Steiermark). Foto isocell

So geht's nicht weiter ...



Der Wohnungsmarkt hat sich verändert. Und Sie? Denken Sie strategisch in die richtige Richtung? Wir optimieren die Vermarktung Ihrer Wohnungen und helfen Ihnen, Leerstände mit Leben zu füllen. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Trends und Hintergründe

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

Facility Management Messe 2009



Mit weit über 100 Ausstellern aus allen Bereichen des FM ist die Liste der Firmen, die sich an der Messe beteiligen so groß wie lange nicht mehr. Offenbar hat es sich in der Branche herumgesprochen, dass die Präsenz in Frankfurt mittlerweile ein Muss ist, wenn man im Geschäft up to date sein will. Erfreulich sei, so die Veranstalter, dass vor allem die Großen der Branche fast lückenlos vertreten sind. Auch die Anmeldezahlen für den Kongress seien erfreulich. In einem Brief an die branchenrelevanten Lehrstühle an den deutschen Hochschulen hat die GEFMA kürzlich Professoren und Studenten auf den Schwerpunkt

Recruitment der Messe hingewiesen und dazu speziell eingeladen. Sowohl die Messeveranstalter selbst als auch die Interessengemeinschaft „FM – Die Möglichmacher“, die die Messe unterstützt, rechnen mit einer hohen Resonanz aus dem Hochschulbereich. Am Vorabend des Recruiting-Tages laden die GEFMA Junior Lounges auf der FM-Messe zu einem lockeren Get-Together ein.

FM-Experte Dirk Trusheim.

Innovativ und umweltfreundlich

Unter den Gewinnern des diesjährigen European Energy Service Award sind in diesem Jahr auch zwei deutsche Unternehmen. Die Siemens Building Technologies Group wurde als „Best Project in Commercial Sector“ ausgezeichnet, die Danpower GmbH aus Potsdam gewann in der Kategorie Bester Service Provider. Der European Energy Service Award wurde 2005 erstmals von der Berliner Energieagentur (BEA) für herausragende Bemühungen um energieeffiziente Dienstleistungen vergeben.

Hochtief FM weitet Leistungen für Siemens aus

Hochtief Facility Management vertieft seine Zusammenarbeit mit Siemens: Der Essener Dienstleister, der bereits seit 2004 für den technischen Betrieb an mehr als 60 Siemens-Standorten zuständig ist, wird künftig weitere Anlagen an vier Standorten instand halten und modernisieren. Mit dem Auftrag übernimmt Hochtief FM 45 Mitarbeiter von Siemens Industry Solutions. Beide Unternehmen hatten ihre generelle Zusammenarbeit erst vor wenigen Wochen verlängert: Hochtief wird bei Siemens bis 2014 Facility-Management-Leistungen mit einem Gesamtvolumen von knapp 190 Mio. Euro erbringen.

Lünendonk-Studie 2009: „Einkauf von FM-Services“

Die wachsende Bedeutung des Facility Managements in den Unternehmen hat zur Folge, dass sich die hierfür eigens gegründeten Einkaufsabteilungen immer mehr professionalisieren und wachsende Einkaufsvolumina verwalten müssen. Zu diesem Ergebnis kommt die erstmals erhobene Lünendonk®-Studie „Einkauf von Facility Management Services“ des Marktforschungsunternehmens Lünendonk.

In Summe sind die befragten Einkäufer für ein Einkaufsvolumen von mehr als 2,5 Mrd. Euro verantwortlich. Beim Vergleich der geplanten Ausgaben für 2009 zum Vorjahr zeigt sich, dass die Anzahl der Unternehmen, die weniger als 10 Mio. Euro für FM-Leistungen ausgeben, auf 30 Prozent steigt. Im Gegenzug sinkt die Anzahl derjenigen, die zwischen 10 und 50 Mio. Euro pro Jahr ausgeben, auf 33,3 Prozent. Das bedeutet, dass in diesen beiden Kategorien die Unternehmen in 2009 im Durchschnitt weniger für FM-Services investieren wollen als im Vorjahr. Gerade die Gruppe der Großunternehmen und Konzerne plant eine Erhöhung der Ausgaben – mit steigender (Outsourcing-)Tendenz.

Obwohl der Einkauf zunehmend professionalisiert und der Markt für Facility-Management-Leistungen von den FM-Abteilungen rege analysiert wird, haben nur 81 Prozent der befragten Unternehmen eine klar definierte FM-Strategie.

In der vorliegenden Studie wird auch der Frage nachgegangen: „Welche Anforderungen stellen die Auftraggeber an die FM-Anbieter?“ Aus Anwendersicht wurde der Fachkompetenz mit 17 Nennungen die höchste Bedeutung zugesprochen. Flexibilität (6 Nennungen), Qualität und Zuverlässigkeit (je 5) sowie Kostenbewusstsein und Kundenorientierung (je 4) folgen auf den anschließenden Plätzen. Hierbei fällt auf, dass Eigenschaften wie „Image“, „Bekanntheit“ und „Erfahrung“ eine untergeordnete Rolle spielen. Doch kann davon ausgegangen werden, dass diese Merkmale in der Regel vorausgesetzt werden.

Die Studie 2009 liegt ab sofort bei der Lünendonk GmbH vor.

Planon verzeichnet 2008 erneut Wachstum

Der Gesamtumsatz der Planon-Gruppe stieg um 20 Prozent auf 29,7 Mio. Euro. In der Softwaresparte war sogar ein Wachstum von 35 Prozent zu verzeichnen. Das positive Geschäftsergebnis hat sich 2008 im Vergleich zu 2007 mehr als verdoppelt.

Seit 1994 verzeichnet das Unternehmen ein jährliches Wachstum zwischen 15 Prozent und 25 Prozent. Damit hat sich Planon im Lauf der letzten Jahre zum europäischen Marktführer für Integrated Workplace Management-Software entwickelt. Im Jahr 2008 konnte Planon sein 25-jähriges Bestehen feiern. Insgesamt stieg die Mitarbeiterzahl auf nunmehr 320 Personen. Angesichts der guten Auftragslage sieht man den geschäftlichen Entwicklungen im Jahr 2009 zuversichtlich entgegen.

Neues Unternehmen der X-TERN group gegründet

Die Koblenzer X-TERN group will neue Wege im Bereich des Bau- und Immobilienmanagements gehen. Zu diesem Zweck hat der international agierende Immobiliendienstleister die X-TERN solutions GmbH gegründet. Das neue Unternehmen kümmert sich um die Strukturierung von Dienstleistungen, Innovationen und neuen Geschäftsmodellen im Umfeld der Immobilienwirtschaft. Um alle Projekte möglichst innovativ und nachhaltig abwi-

ckeln zu können, kooperiert die X-TERN solutions GmbH mit dem Fraunhofer Institut für Produktionstechnik und Automatisierung (IPA) in Stuttgart. Ganz konkret geht es bereits um drei Großprojekte der Schweizer Firmengruppe STPC-Group-one: die Erschließung eines Firmen- und Wohngeländes in der Nähe von Zürich, um die Bebauung einer Insel im Projekt „The World“ in Dubai und um den InnovationTower im EnergyPark in Dubai.

Einführung von Facility Management

Die Einführung von Facility Management (FM) einschließlich der erforderlichen IT-Unterstützung (CAFM) stellt die damit betrauten Projektteams vor große Herausforderungen. Die aktuell vorgelegte GEFMA Richtlinie 110 stellt einen allgemeingültigen Rahmen für die Einführung von FM in Unternehmen und öffentlichen Verwaltungen dar. Ziel dieser Richtlinie ist die strukturierte Unterstützung von Entscheidungsprozessen im Zusammenhang mit der Einführung von FM anhand eines organisationsübergreifenden Vorgehensmodells. Die Richtlinie richtet sich insbesondere an Verantwortliche in Organisationen, die die Implementierung eines ganzheitlichen FM begleiten oder für dessen Umsetzung verantwortlich sind. Das Vorgehensmodell strukturiert den zugrunde liegenden Einführungsprozess und stellt ihn auf einer höheren Abstraktionsebene dar, um die grundlegenden Arbeiten und Prozessschritte zu formalisieren. Der Richtlinienentwurf wurde erarbeitet im Rahmen des BMFT-Forschungsprojekts FM-ASSIST

GEFMA Richtlinie 450

Im Facility Management (FM) ist die Gebäudeautomation (GA) eine entscheidende Voraussetzung für ein zeitgemäßes, energie- und kostenoptimiertes Gebäudemanagement. Die Kenntnis über den Betrieb, Inspektion, Wartung, Instandsetzung und Erneuerung und damit auch Grundkenntnisse über die Planung, Auslegung, Ausführung, Abnahme und die möglichen Schnittstellen der GA zum CAFM sind für einen Facility Manager von zentraler Bedeutung. Zunächst erläutert der GEFMA Richtlinienentwurf 450 Begriffsdefinitionen der GA für Betreiber.

Im Hauptteil liefert sie ausführliche Hinweise

- zum Betreiben der Technischen Gebäudeausrüstung mit einer GA
- zu Planung, Inbetriebnahme und Abnahme der GA
- zu Betreiben und Instandhaltung der GA selbst

Am Ende der Richtlinie wird die Verknüpfung der GA mit CAFM-Systemen beschrieben.

Hochtief als Centermanager

HOCHTIEF Property Management übernimmt für die nächsten zwei Jahre das Centermanagement für die Stadtgalerie Langenfeld sowie das Bahnhofscenter in Gelsenkirchen. Der neue Auftrag umfasst neben der reinen Immobilienverwaltung auch das Marketing sowie die Öffentlichkeitsarbeit für die Objekte. Die Objekte verfügen über Einzelhandelsflächen von 10 000 sowie 13 000 m².

Auftrag für BayernFM

Im Auftrag der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) hat die Bayern Facility Management GmbH zum 1. Januar 2009 die technischen und infrastrukturellen Hauswartungsdienste für das Landesamt für Umwelt in Hof, das Finanzamt Nürnberg Süd sowie das Finanzamt in Rosenheim übernommen. Das Portfolio umfasst an den drei Standorten insgesamt neun Gebäude mit insgesamt rund 55 000 m² BGF, die primär Verwaltungs- und Geschäftseinheiten beherbergen. Im Rahmen dieses Pilotprojektes will die IMBY Erfahrungen und Erkenntnisse über mögliche Einsparungen und Synergieeffekte durch eine Bündelung und externe Vergabe von Gebäudemanagementdienstleistungen gewinnen.



REAL ESTATE LANGUAGE ACADEMY

Termine der REAL ESTATE LANGUAGE ACADEMY

Die Real Estate Language Academy bietet regelmäßig Wochenend-Seminare zu aktuellen immobilienwirtschaftlichen Themen an – hier die Kurse im 1. Halbjahr 2009:

27./28. März 2009: **Dealing with Customers**

08./09. Mai 2009: **Doing the Deal**

Die ausführliche Beschreibung zu den Kursen finden Sie unter <http://www.rela.hfwu.de>
In kleinen Gruppen erlernen Sie Fachwissen, englisches Fachvokabular sowie interkulturelle Kompetenz in einem. Die Dozentinnen sind auf Real Estate Training spezialisiert. Es werden auch Inhouse-Seminare angeboten, welche auf spezielle Kundenwünsche und –bedürfnisse zugeschnitten sind.

Weitere Informationen erhalten Sie bei
Gisela Zimmermann

Real Estate Language Academy / Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Tel. +49 7331/22-599 (vorm.) bzw. +49 174/9541515

e-mail: real@hfwu.de <http://www.rela.hfwu.de>

Personalien im März

Hier können Sie aktuelle oder gerade erfolgte Veränderungen veröffentlichen lassen. Schreiben Sie mir unter Warda@wohnungswirtschaft-heute.de, wenn Sie sich beruflich verändert, wenn Sie einen Preis, eine Auszeichnung bekommen haben. Hier ist der Platz dafür ... und vergessen Sie nicht, ein Foto mitzuschicken.

100 Jahre FOS® im Dienst des Dachhandwerks



Im Zeitalter der Globalisierung ist es ein markantes Ereignis, wenn ein mittelständisches Unternehmen in Deutschland sein 100-jähriges Firmenjubiläum begehen kann – und das als Familienbetrieb in der fünften Generation. Entwickelt, geprüft und produziert wird noch heute im sauerländischen Stammwerk Dahle sowie seit 1990 in einem Zweigbetrieb im vogtländischen Treuen. Tradition und Fortschritt sowie das bei den

Geschäftsführer Jan Kaemper (5. Generation) mit Ehefrau Hella Kaemper begrüßen den ehemaligen Geschäftsführer (4. Generation) Eberhard Kaemper zur Feier im Stanzwerk Bochum Foto: FOS/Weber

Mitarbeitern angesammelte fachliche Know-how machten das im Januar 1909 von Friedrich Ossenberg-Schule gegründete Unternehmen zum heute führenden europäischen Hersteller von Befestigungsprodukten für Dach und Fassade.

In seiner Begrüßungsrede vor rund zweihundert Gästen bedankte sich der jetzige Geschäftsführer Jan Kaemper bei seinen Mitarbeitern: „Neben der Dankbarkeit spüre ich etwas von der Bedeutung und Leistung der alten Generation Mitarbeiter, die sich besonders nach dem Krieg Jahr um Jahr für FOS® eingesetzt haben.“ Aus dem anfänglichen Kleinbetrieb entstand in Altena-Dahle im Laufe der Jahrzehnte – mit Unterstützung innovativ denkender Mitarbeiter – durch An- und Umbauten der heutige Firmensitz in Dahle. Mit Sturmklammern, Firstklammern und weiteren Befestigungsprodukten für die Dachbaustoffindustrie und das Dachhandwerk spezialisierte sich FOS® im Laufe seiner hundertjährigen Firmengeschichte auf diese Bereiche.

Der Präsident des Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Karl-Heinz Schneider, wies in seinem Grußwort nachdrücklich auf den Umstand hin, das FOS® als Unternehmen dem Dachdeckerhandwerk immer durch die Mitarbeit in Ausschüssen und Arbeitskreisen mit Rat und Tat zur Seite stand und weiterhin steht. Damit zählt das Unternehmen heute zu einem der wenigen noch nicht globalisierten, traditionell im deutschen Dachdeckerhandwerk verwurzelten Herstellern.

Heute liegen allein auf deutschen Dächern mehr als 1,5 Milliarden Klammern aus der Produktion von FOS®. Mit rund 30 Patenten und etwa 20 Prototypen geht die praxisorientierte Entwicklung und fachregelgerechte Prüfung auf eigenen Windsogtestanlagen – geprüft wird nach DIN EN 14437 – immer weiter. Die hochwertige Werkstoffqualität und fachgerechte Kundenberatung ist auch im Ausland gefragt, der Exportanteil liegt bei rund 40 Prozent. Als Unternehmensziel setzte Jan Kaemper auf der 100-Jahr-Feier klare Maßstäbe für die Zukunft: Ideen einbringen, dem Dachhandwerk Hilfsmittel zur

1,5 Milliarden Klammern

sicheren Befestigung bieten, die Produktqualität hoch halten, noch intensiver auf Kundenwünsche eingehen, Arbeitsplätze sichern und mit Investitionen das Unternehmen auf die kommenden Jahrzehnte vorbereiten. Besonderen Wert legt die Geschäftsführung auf ihre christliche Ausrichtung. Jan Kaemper: „Bei allen Zielen möchte ich jedoch die Bedingungen nicht vergessen: es soll alles in dem Bewusstsein geschehen, dass nicht ich der Macher bin. Das bewusste sich unter den Willen Gottes stellen erscheint mir sinnvoll. Jemand über mir zu akzeptieren macht mir Hoffnung. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten und am Meilenstein unserer Unternehmensgeschichte brauche ich diese Hoffnung.“

Arbeitsplätze sichern

GWH

Vertrag für SAP-Individuallösung durch Aareon unterzeichnet

Aareon wird bei der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH eine SAP-Individuallösung einführen. „Wir freuen uns, dass wir unseren langjährigen Kunden von unserem SAP-Know-how überzeugen konnten“, kommentiert Dr. André Rasquin, als Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH verantwortlich für den Vertrieb in Deutschland. „Als Mitglied der Interessensgemeinschaft großer GES-Kunden (IGG) ist die GWH neben der GEWOBA Bremen ein wichtiges Vorreiterunternehmen für unser SAP-Geschäft in dieser Kundengruppe. Dies können wir als ein klares Signal für die gesamte deutsche Wohnungswirtschaft werten“, ergänzt Dr. Rasquin. Die GWH verwaltet rund 50.000 Wohnungen zumeist in Hessen und zählt zu den großen Wohnungsunternehmen in Deutschland. „Aareon hat mehr als 50 Jahre Branchenexpertise als IT-Dienstleister in der Wohnungswirtschaft. Die Referenzen im SAP-Geschäft sowie die SAP-Expertise des Berater-Teams und nicht zuletzt das gute Preis-Leistungsverhältnis waren Gründe für unsere Entscheidung“, erklärt Thomas Echelmeyer, Geschäftsführer der GWH.

Klares Signal für die gesamte deutsche Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

Stefan Voss ist Vorsitzenden des Aufsichtsrates

Stefan Voss wurde in seiner konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrat der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Voss ist bereits seit 2006 Mitglied dieses Gremiums. Zur stellvertretenden Vorsitzenden wurde Kerstin Kohlmeyer gewählt. Sie ist Mitarbeiterin des Unternehmens und wurde von der Belegschaft als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Hypoport AG

Wachstumskurs auch im vierten Quartal 2008

Der Wachstumskurs des Hypoport-Konzerns setzt sich auch im vierten Quartal 2008 fort. Sowohl im Vergleich zum Vorquartal, als auch zum Vorjahresquartal, rechnet der Vorstand daher mit einem deutlich zweistelligen Wachstum des Konzernumsatzes. „Darüber hinaus erwarten wir trotz Belastungen aus dem negativen Marktumfeld einen Ertrag aus den fortgeführten Geschäftsfeldern auf dem Niveau der Vorquartale“, kommentiert Ronald Slabke, Co-CEO der Hypoport AG die positive Geschäftsentwicklung. Vorläufige Zahlen für das Gesamtjahr gibt das Unternehmen am 17. März bekannt. „Dieses insgesamt sehr zufrieden stellende Ergebnis“, so Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Co-CEO der Hypoport AG, „hebt sich deutlich von der Entwicklung des Gesamtmarktes ab“.

Vorläufige Zahlen am 17. März

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Rathenow eG

Gerald Püschel hauptamtliches Vorstandsmitglied

Gerald Püschel hat zum 1. März 2009 das Amt des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Rathenow eG übernommen. Bis dahin war die Genossenschaft von einem ehrenamtlich tätigen Vorstand geführt worden, dem Anita Notka, Silke Ahlfeldt und Matthias Schütt angehörten.

GAG Immobilien AG

Drei Kurzfilme mit TV-Serienstar Dirk Heinrichs



TV-Serienstar Dirk Heinrichs mit seinen Darstellern aus Köln-Lindweiler

„Mobbing“, „Abzocke“ und „Eine Liebesgeschichte“, das sind die Themen für Kurzfilme, die TV-Serienstar Dirk Heinrichs und sein Verein Sprache gegen Gewalt immer schon mal machen wollte. Er suchte Partner und fand bei der Kölner GAG Immobilien AG ein offenes Ohr. Die GAG Immobilien AG fragte ihre Sozialpartner Soziales Zentrum Lino-Club e.V. Offene Tür, Unnauer Weg 96a in Köln-Lindweiler. Das Ergebnis sind drei Filme von ca 10 Minuten Länge. Die Kinder waren die Hauptdarsteller, Kameraleute, Tontechniker und Drehbuchautoren. Dirk Heinrichs der der Berufsschauspieler arbeitete über mehrere Wochen mit den Nachwuchskünstlern.

Die Premiere war ein voller Erfolg, daß die GAG versprach, es wird weitere Projekte und einen längeren Film geben. Dafür werden bald weitere Kinder und Jugendlichen im Lino-Club gecastet.

WGBG Wirtschafts-Genossenschaft Berliner Grundbesitzer eG Berlin

Brigitta Hübner folgt Thomas Schudoma

Seit dem 1. Januar 2009 ist die bisherige Prokuristin der Genossenschaft, Brigitta Hübner, stellvertretendes Vorstandsmitglied. Hauptamtlicher Vorstand ist wie bisher Fritz Olbricht.

Schudoma ist aus dem Vorstand der WGBG ausgeschieden

Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH, Zehdenick

Eckart Diemke ist neue Geschäftsführer

Hans-Joachim Erlecke schied am 28. Februar 2009 der Geschäftsführung der Gebäude- und Wohnungswirtschaft GmbH, Zehdenick aus. Bereits zum 1. Januar 2008 wurde Eckart Diemke zum weiteren Geschäftsführer bestellt, seit dem Jahresbeginn 2009 ist er alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer des Unternehmens. Weiterhin wurde ein neuer Aufsichtsrat bestellt. Zum neuen Vorsitzenden wurde Waldemar Schulz gewählt.

GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Kassel: Immobilienhandel und Neubau zusammengelegt



Die GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen hat zum 01.01.2009 die Abteilungen Immobilienhandel und Neubau in der Geschäftsstelle Kassel zusammengelegt. Die GWH beschäftigt in dieser Abteilung insgesamt zwölf Mitarbeiter und zwei Auszubildende. Leiter der neuen Abteilung „Immobilienhandel, Neubau und Projektentwicklung“ ist Christian Wedler. Der 36jährige Immobilienkaufmann und Betriebswirt hebt hervor: „Die GWH

Christian Wedler Foto: BWH

ist jetzt der einzige Bauträger in Kassel, der die komplette Leistung mit eigenen Mitarbeitern anbietet und seit 50 Jahren ununterbrochen und zuverlässig am Markt ist.“

Durch die Konzentration von technischer und kaufmännischer Kompetenz werden finanzielle, planerische und bauliche Kundenwünsche bereits in der Projektentwicklungsphase berücksichtigt. Die Geschäftsstelle Kassel bewirtschaftet insgesamt 14.806 Wohnungen in Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG

Aufsichtsratsvorsitzenden wird Vorstand

Wolfgang Eisen, schied nach 35 Jahren Tätigkeit als hauptamtlicher und nebenamtlicher Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln eG zum Jahreswechsel 2008/2009 aus. Zu seinem Nachfolger bestellte der Aufsichtsrat Michael Saupe, den bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden.

mit Spenden helfen

Deswos bringt fachliche Hilfe beim Häuserbau!

Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen, so lautet der Auftrag der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Seit 40 Jahren bekämpft der gemeinnützige und private Verein Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern. Ein Projekt bei dem auch Sie speziell helfen können.



Wir brauchen fachliche Hilfe beim Häuserbau. Mit dieser Bitte meldete sich vor drei Jahren eine Mitarbeiterin der Kreditgenossenschaft ACAMS aus El Salvador bei einem langjährigen Partner der DESWOS in Nicaragua. Die Frauenkooperative ACAMS aus einer der ärmsten Gegenden El Salvadors entstand aus einer Selbsthilfegruppe. Die Spar- und Kreditgenossenschaft gibt Frauen nicht nur Kredite, sondern sie berät auch. Für den Projektort Tejutepeque und die umliegenden Dörfer ist es keine Bank, sondern eine Institution, bei der die Frauen Hilfe in drängenden Lebensfragen suchen. Kein Wunder, denn die Landfrauen der Provinz Cabañas haben weit weniger als zwei Dollar pro Kopf und Tag zur Verfügung. Zur Armut hinzu kommt die Analphabetenrate von knapp 30 Prozent. Viele der Frauen sind allein



Ziegel aus rotem Lehm machen die Frauen selbst.

erziehend. Die meisten Familien leben getrennt, weil die Männer in Städten ihr Einkommen suchen müssen. Zuhause gilt es, durchschnittlich vier Kinder und oft die Großeltern zu ernähren. Die Frauen versorgen ihre Familie mit Mais und Bohnen selbst. Einige erwirtschaften zusätzlich ein kleines Einkommen durch Schweinehaltung.



Nur wenige Häuser sind aus gebrannten Ziegeln oder Betonsteinen. Die meisten Menschen leben in Hütten aus Bajareque, dem traditionell mit Lehm beworfenen Holzgeflecht, unter gesundheitsschädigenden Bedingungen. Toiletten sind oft gar nicht vorhanden. Das Brunnenwasser ist gut, verliert aber an Qualität durch schlechte Lagerung in einfachen Plastikkanistern. Die Hütten haben kein Bad. Die Menschen waschen sich und ihre Kleidung im Fluss. Erdbeben zerstörten die

Die alten Hütten bedrohen die Gesundheit der Bewohner.

meisten Häuser. Die Schulbildung ist unzureichend. Es fehlt an Arbeit und an Ausbildungsmöglichkeiten für die jungen Leute. Der Alltag für die Frauen und ihre Kinder ist schwer zu bewältigen. Nicht genug damit, in zwei aufeinander folgenden Erdbeben wurden die meisten Häuser 2001 stark beschädigt oder gänzlich zerstört.

Die Kooperative stellt Baustoffe selbst her



Die erste Zusammenarbeit mit der ACAMS hat Früchte getragen: sie haben fünf erdbebenresistente Häuser mit dazugehörigen Toiletten gebaut. Darunter sind drei klimagerechte Häuser aus Lehm und zwei platzsparende Häuser aus vorgefertigten Betonelementen. Die Kooperative stellt Baustoffe wie Dachziegel und Betonfertigelemente mittlerweile selber her. Genauso beim Lehm-bau: traditionelle Methoden wurden aufgefrischt und verknüpft mit dem heutigen Wissen über die

notwendigen Maßnahmen für eine hohe Erdbebenresistenz.

Die Pilotphase war erfolgreich. Jetzt startet die DESWOS mit der Frauengenossenschaft ein größeres Projekt. 40 klimagerechte Lehmbauten und 20 neue Häuser aus vorgefertigten Elementen sind geplant. Toiletten, saubere Wasserlagerung, schützende Waschräume sowie energiesparende Herde werden gemeinsam von qualifizierten Handwerkern und den Familien errichtet. Sie werden fortgebildet und sie legen Gemüsegärten an. Einen Teil der Unterstützung in Form eines Kredites werden sie im Laufe von sieben Jahren wieder ablösen. Denn der Aufbau der Selbsthilfestrukturen soll die Lage für die Landfrauen in Tejutepeque dauerhaft verbessern.

Bitte unterstützen Sie durch Ihre Spende den Bau stabiler Häuser für die Familien in Cabañas. Sie tragen dazu bei, eine erdbebensicherere Bauweise für Menschen in der Region voranzutreiben.

Spendenstichwort: WS 358 Lehmhäuser in Cabañas
Kontoinhaber: Deswos
Konto: 660 22 21
BLZ: 370 501 98
Sparkasse KölnBonn

20 neue Häuser dieses Typs werden in Tejutepeque gebaut.
Alle Fotos Deswos

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de

Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

Joachim Brech: Immer daheim. Wie die neue Arbeitswelt unser Wohnen verändert

Immobilien bestehen nicht nur aus vier Wänden. Wohnen ist nicht nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Wohnen ist geradezu der Focus für tief liegende Sehnsüchte und Wünsche: man sucht Geborgenheit, Selbstachtung, Anerkennung. Die Wohnbedürfnisse sind einerseits sehr individuell und andererseits von allgemeinen Bedingungen bestimmt, der Arbeitswelt, der Entwicklung der Stadt und des Quartiers, von demografischen Entwicklungen, kulturellen Trends. Kurz: Wohnen ist Leben. Und Wohnungen sollen zu einem guten Leben beitragen. Wohnen ist also ein Thema, das wir immer wieder in seinen komplexen Zusammenhängen betrachten sollten: DIE KOLUMNE

In dem Film "papa ante portas" spielt Lorient einen frischgebackenen Pensionisten, der mit seiner dauernden Anwesenheit zu Hause Haushalt und Familienleben durcheinander bringt. Am liebsten würde man ihn wieder zur Arbeit schicken.

Bald werden Papa und Mama die meiste Zeit zu Hause sein.

Jedenfalls, wenn sie bei großen und internationalen Firmen wie IBM in Stuttgart beschäftigt sind. Schon seit etlichen Jahren arbeiten bei IBM Deutschland etwa 9.000 Mitarbeiter "tele", also meistens zu Hause. Nach einer Studie von empirica arbeiten in Deutschland schon etwa 6 % der Erwerbstätigen auf diese Weise. Die Unternehmen erwarten sich davon mehr Flexibilität und Kundenorientierung.

Telearbeit ist produktiver

Die Telearbeit ist auch eine Folge der Globalisierung der Unternehmen. Zwischen den Standorten der Global Player liegen Zeitzonen. Also kann es zweckmäßig sein, wenn ein Mitarbeiter nachmittags frei nimmt, um in der Nacht mit einem Kollegen in einem anderen Erdteil zu kommunizieren. Studien behaupten, die Telearbeit sei produktiver als die normale Büroarbeit. IBM spricht von bis zu 20 %. Man führt das darauf zurück, dass zu Hause störungsfreier gearbeitet wird als im Büro, wo dauernd jemand plaudern möchte. Zu Hause arbeitet man zur besten Schaffenszeit, die Freude an der Arbeit ist größer, wenn man mehr Verantwortung trägt und mehr Freiheit hat.

Zu Hause arbeiten S ein Albtraum, Ausbeutung rund um die Uhr? Oder eine Chance für eine ganz neue Form des Zusammenlebens und von Verantwortlichkeit?

Und was bedeutet Telearbeit für das Wohnen? Sind unsere Wohnungen geeignet?

Dass die neuen Technologien keinen unserer Lebensbereiche auslassen, und das Wohnen schon gar nicht, spürt jeder. Bald wird in jeder Wohnung, ja in jedem Zimmer, ein

Handy ist Alltagsgegenstand

Internetanschluss sein. Das Handy ist zum Alltagsgegenstand geworden. Bald werden wir es zur Steuerung der technischen Hausfunktionen nutzen können. In erstaunlicher Geschwindigkeit und wie selbstverständlich passen wir unsere Alltagsgewohnheiten den Technologien an. Vieles erleichtert ja den Alltag sehr.

Indem es die neuen Technologien erlauben, an jedem beliebigen Punkt zu kommunizieren, also auch zu Hause zu arbeiten, kommt noch eine Revolution auf uns zu, deren Dimension weit in das persönliche und gemeinschaftliche Leben hineinreicht. Wozu sollte ein Ingenieur, ein Wissenschaftler sich täglich durch den Verkehr zu einem Büro bemühen, wenn er ohnedies rund um den Globus tele-kommuniziert? Weshalb die Buchhaltung eines Unternehmens am Firmensitz erledigen lassen? Tatsächlich eignen sich viele Tätigkeiten für die Auslagerung von der Firma in die Wohnung. Vor allem wird Kundenorientierung immer wichtiger, was zur Folge hat, dass die Mitarbeiter eines Unternehmens ihr Büro im Auto haben. Den Tagesablauf koordinieren sie dann zu Hause. Die Kommunikation mit den Kollegen erfolgt per Mail und Handy, und wo das nicht reicht oder wenn es aus psychologischen Gründen angebracht erscheint, trifft man sich zum jour fixe einmal in der Woche im Büro in der Arbeitsgruppe oder Abteilung.

Jetzt richtet sich die Disponierung der gesamten Zeit, also nicht nur der Arbeitszeit oder der "Anwesenheitszeit", nach den Erfordernissen des Arbeitsablaufs und den Wünschen der Kunden.

Was eine solche Entwicklung für das Wohnen, also das Zusammenleben in einem Haushalt und für die Wohnungswirtschaft bedeuten könnte, ob die Menschen in ihrer Lebensgestaltung freier werden oder nur in einen anderen Zustand von Abhängig kommen? Dazu einige Annäherungen und ein kurzer Blick in die Geschichte des Wohnens.

Büro im Auto

Unser modernes Haushaltsmodell ist relativ jung

Die Trennung von Arbeiten, Freizeit, Versorgung, Bildung und Wohnen, wie sie sich mit der Industrialisierung herausgebildet hat, galt der Moderne des 20sten Jahrhunderts mehr als nur eine Folge des Wirtschaftens. Sie war eine Vision vom guten Leben selbst und von einer gerechten und geordneten Gesellschaft. Die Zeit ist klar strukturiert. Räumlich oder territorial spiegelt sich diese Strukturierung in der "funktionalen Stadt". Hier die Wohngebiete mit ihren Zellen für die kleinste gesellschaftliche Einheit, den Familienhaushalt. Da Flächen für das Gemeinschaftliche. Getrennt und durch Schiene und Straße mit Parks großräumig verknüpft: die Arbeitsplätze. Areale für Bildung, Sport, Erholung. Wir sehen hier ein Gegenmodell zu chaotisch ineinander sich verwuchernden Stadtfunktionen, zu marginalisierten Stadtteilen, schmutzigen Industrien, Spekulationsstädtebau, ungerechter Verteilung der räumlichen Ressourcen.

Die Zeit ist klar strukturiert

Die 1933 auf einem "Kongress für neues Bauen" unter der maßgeblichen Beteiligung von Le Corbusier verabschiedete "Charta von Athen" und das zehn Jahre später von ihm entwickelte Idealstadt-Konzept bot die theoretische und ideologische Grundlage für die Entflechtung der städtischen Funktionen. Mit dem Wiederaufbau nach dem Krieg und mit den großen Wanderungen in die Ballungszentren seit den 50er-Jahren kam die Chance, die Charta-Ideen zu verwirklichen. Sie beeinflusste die städtebaulichen Leitbilder: "Die gegliederte und aufgelockerte Stadt", in den 50er-Jahren und in den 60er-Jahren die "Die autogerechte Stadt".

Man darf dabei nicht übersehen, dass die Visionen der Stadtplaner, die uns heute monströs und verantwortungslos erscheinen angesichts manchen Kahlschlags durch die alte Stadt, nicht nur auf das moderne Wirtschaften bauen konnten, sondern auf den Glauben an die Omnipotenz eines die Lebenswelten regulierenden und neuerdings sogar "vorsorglich" genannten Vater Staat, und auch auf das Ordnungs- und Sicherheitsbedürf-

Die autogerechte Stadt

nis seiner Bürger. Noch heute sind diese Faktoren in der Stadtentwicklung wirksam, auch wenn die Stadtplaner der Charta abgeschworen haben, von "kleinteiliger horizontaler und vertikaler" Funktionsmischung sprechen, niemand mehr von der Trennung von Wohnen und Arbeit etwas wissen will und eine theoretisch-diskursive Rückbesinnung auf die Urbane Stadt erfolgt, obgleich sich diese der Planbarkeit weitgehend entzieht. Noch immer werden monofunktionale Neubausiedlungen am Rand der prosperierenden Metropolen gebaut und mit teuren Verkehrsbauwerken an das Netz der Stadt angeschlossen, werden Einkaufszentren, die die urbane Stadt angreifen, an den Verkehrsknoten errichtet. Hier ist kein Raum für den Flaneur, für Exzentrik, Gegen-den-Strom-Schwimmer.

Kein Raum für den Flaneur

Der geschichtliche Wandel vollzieht sich nicht abrupt, sondern im Übergang begegnen sich traditionelle und neue Lebenswelten.

Geschichtlich gesehen ist die Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten in der Stadt nicht sehr alt. Die vorindustrielle europäische Stadt kannte sie jahrhundertlang nicht, jedenfalls nicht in dieser Dimension. Sicherlich gab es soziale Segregation immer. Sie ist geradezu natürlich. Aber in den inneren Stadtteilen gab es keine Funktionstrennung. Da wohnten Handwerker im Stock über ihrer Werkstatt oder Manufaktur, darüber die Gesellen und Haushaltshilfen. Diese Wohnform bildete auch ihr soziales Netz ab. Öffentliche Einrichtungen lagen in der Nähe. Dem städtischen Bürgertum gehörten Handwerker, Beamte oder Professoren gleichermaßen gleichberechtigt an. Erst die große Industrie ließ die Stadt explodieren und sich großdimensional entflechten. Das war für die Menschen neu, faszinierend, schwer, hart und gut zugleich.

Die große Industrie ließ die Stadt explodieren

Dieser kurze Rückblick nur, um die erneute Radikalität für das stadträumliche und stadtsoziale Gefüge anzudeuten.

Wohnen und Arbeiten neu gemischt

Wenn man heute mit monofunktionalen Wohnsiedlungen und Einkaufszentren so baut, als sei die Lebenswelt noch ungebrochen klar und eindeutig strukturiert, dann könnte man fast behaupten, die Protagonisten handelten hier jeder ökonomischen Vernunft zuwider. Wahrscheinlicher ist, dass wir zur Zeit eine Parallelität von Lebenswelten erleben.

Wohnen und Arbeiten

Als in den 70ern der funktionalistische Städtebau vehement kritisiert wurde, passte der Slogan der alternativen Wohnprojekte "Wohnen **und** Arbeiten" bestens. Leerstehende Fabriken wurden zu Wohn-Arbeits-Lofts umgestaltet. Freilich waren die Berufsfelder der Bewohner recht beschränkt und nicht wenige lebten mehr von Sozialtransfer als eigener Arbeit. Aber immerhin waren sie intuitiv ihrer Zeit voraus. Inzwischen aber haben sich die Lebensformen, also die Art und Weise, wie sich ein Haushalt zusammensetzt, und die Lebensstile vom Idealmodell, das dem funktionalistischen Städtebau zugrunde lag, sukzessive entfernt. Nicht, dass eine Lebensform gegen eine andere ausgetauscht worden wäre, sondern die meisten leben im Laufe ihrer Zeit mehrere Formen und Stile.

Das ist aufregend und verspricht für viele Menschen mehr Freiheit als in den letzten Jahrzehnten, aber auch neue Unsicherheit. Anders als gewohnt zu arbeiten, heißt auch, neue Lebensformen finden zu können und zu müssen.

Zu Hause arbeiten: für einige nichts Neues, für die meisten eine völlig neue Alltagsorganisation

Für viele ist zu Hause arbeiten nichts Neues. Lehrer verrichten einen großen Teil ihrer Arbeitszeit zu Hause, Übersetzer, Schriftsteller, Künstler, Professoren, Studenten. Im 19. Jahrhundert noch war auch die manufaktuelle Heimarbeit selbstverständlich. In der Wohnung standen die Arbeitsmittel und das Material, ein Webstuhl und das Garn. Das Tuch wurde dann beim Patron gegen einen Lohn abgeliefert. Heute ist der PC der Webstuhl, das Garn die Information.

Heute ist der PC der Webstuhl, das Garn die Information

Dass zu-Hause-Arbeiten gemütlicher als in-einem-Büro-arbeiten ist, kann nicht unbedingt erwartet werden. Viele Gewohnheiten müssen aufgegeben werden. Telearbeit bedeutet das Ende der Zeitverbrauchsmentalität. Das ist einschneidend.

- Eine wesentlich höhere Disziplin ist gefordert. Liebgewordene und vertraute Rituale, die den Arbeitsalltag strukturieren: Pendeln zum Arbeitsplatz in der Fahrgemeinschaft oder im immer gleichen Zug, der immer gleiche Stau an der gleichen Stelle, die wohltuend disziplinierenden Zeitkontrollen bis zu den Kaffeepausen und regelmäßigen Besprechungen – das alles gibt es nicht mehr. Kein Zeitunglesen während der Arbeitszeit.
- Kein Plausch mit den Kollegen. Keine Betriebsversammlungen. Die Geburtstage nicht zu vergessen. In einer größeren Abteilung hat immer einer Geburtstag. Zu Hause fehlt das alles. Wenn man zu Hause arbeitet, dann sitzt man keine Zeit ab, sondern man arbeitet wirklich. Wenn nach Zeit gearbeitet wird, erfolgt die Kontrolle über das Datennetz. Oder man arbeitet auf ein Ergebnis hin und nicht auf Zeitverbrauch. Für viele bedeutet das eine grundlegende Wandlung ihres Arbeitsverständnisses. Jetzt ist immer Arbeitszeit. Wer Zeit zu strukturieren nicht in der Lage ist, und das sind die meisten abhängig Beschäftigten, empfindet Stress. Zu Hause arbeiten kann krank machen. Man ist isoliert, fühlt dauernd Druck.
- Auch die Kinder müssen sich auf den häuslich arbeitenden Vater einzustellen lernen. Er muss ungestört arbeiten können. (Wir kennen das Problem von den Familien der Schichtarbeiter, wenn der Vater tagsüber schlafen muss.)
- Lange war der Arbeitsplatz die wichtigste Kontaktzone für Beziehungen. Wo findet der Online-Arbeitende Partner? Folgerichtig entstehen jetzt virtuelle Partnersuchbörsen. Oder man muss raus in die Kneipen oder zu den neuen von Profis organisierten Kontakttreffen.
- Brisant kann es werden, wenn ein zu Hause arbeitendes Paar sich selbst pausenlos nolens volens oder absichtlich kontrolliert. Ohne Distanz kann es keine Nähe geben. Und wie soll man da noch einen Seitensprung vereinbaren? Wo ungestört telefonieren? Wie Besuch empfangen können, der nur einem gilt?

Wo findet der Online-Arbeitende Partner?

Neue Chancen für Verantwortung und mehr Freiheit

Das wirklich Neue ist, dass sich bei der Heimarbeit Arbeitszeit und private Zeit überlagern und dass die Zeiteinteilung in der Verantwortung des einzelnen liegt. Über die bis-

herige Organisation der Arbeit wurde vielen das Bewusstsein für Verantwortung gründlich ausgetrieben. Viele haben geregelte Verhältnisse gegen mehr Freiheit getauscht und ihr eigentliches Leben in die Freizeit verlegt. Früher bezeichnete man das als "fremdbestimmt". Auch heute sehen manche in der geforderten Flexibilität eine noch intensivere Ausbeutung als bei starren Regulierungen der Arbeitszeit und sagen, es handle sich hier nur um eine Scheinfreiheit. Wie auch immer man darüber denkt, ändert das nichts daran, dass die starren Regulierungen des Arbeitsalltags für das Wirtschaften immer mehr hinderlich werden, dass die globale Konkurrenz die Flexibilität und kontinuierliche Fortbildung und Anpassung erzwingt. S nicht nur was die Tageszeit, sondern sogar auch die Lebenszeit angeht. Ob das nun zu mehr Freiheit oder mehr "Ausbeutung" führt, liegt auch daran, wie der einzelne in der Lage ist, sein Leben verantwortungsvoll zu organisieren.

Für eine Familie bestehen jetzt neue Möglichkeiten für die Gestaltung des Familienlebens. Nicht mehr muss die Mutter allein zuständig sein für die Kinder. Auch der Vater kann aufgrund der Flexibilität der Heimarbeit im Haushalt mithelfen. Für die Frau ist ein Halbtagsjob nicht mehr so anstrengend, wenn sie die Kinder gut versorgt weiß. Die Kinder lernen einen ganz anderen Vater kennen.

Vielleicht finden sich auch neue Formen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, denn man sieht sich ja jetzt öfters und in ganz neuen Situationen. Jetzt gilt es Toleranz zu lernen. Vielleicht findet man Zeit für soziales Engagement und Ehrenamt?

Und vielleicht auch ändern sich die Gewohnheiten beim Einkaufen. Lernt wieder die kleinteiligen, dezentralen Läden kennen und schätzen und die Kettenladeneinkaufszentren meiden? Vielleicht sogar lebt man jetzt kostengünstiger? Isst nicht nur Schnellkost? Lebt man sogar gesünder?

Auch der Vater kann aufgrund der Flexibilität der Heimarbeit im Haushalt mithelfen.

Sind unsere Wohnungen für die neue Heimarbeit geeignet?

Etwas überspitzt gesagt: unsere Wohnungen verlangen, dass man sie tagsüber möglichst meidet. Das Gros der in den letzten Jahrzehnten gebauten Wohnungen widerspiegelt das reguläre Arbeitsmodell des Industriezeitalters und das diesem angepasste Lebensmodell der Familie der 50er- und 60er-Jahre: der Vater ist ganztags berufstätig in sicherer Stellung, die Mutter ist zu Hause oder arbeitet nur halbtags, die Kinder kommen am Nachmittag nach Hause. Tagsüber ist die Wohnung unbewohnt. Die Wohnung hat ein Wohnzimmer mit Essecke, eine Küche, zwei kleine oder ein größeres Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer, ein Bad, zusammen etwa 80 qm zum Wohnen. Man spricht von den so genannten Wohnfunktionen: "Wohnen" (oft = Fernsehen), Kochen, Essen, Schlafen, Spielen, Hausaufgabenmachen, Hygiene, Abstellen. Nach diesen Funktionen sind die Räume "optimal" geschnitten und um einen Flur herum angeordnet bis heute! Bei welchem Neubauangebot gibt es einen häuslichen Arbeitsplatz? Das ist die Wirklichkeit des heutigen Wohnens:

Tagsüber ist die Wohnung unbewohnt

- Zu Hause soll eigentlich nicht gearbeitet werden. Die Wohnung dient der Erholung.
- Wenn der Vater Pensionist wird, sollen die Kinder selbständig und aus dem Haus sein.
- Die Hausfrau hat bestenfalls einen kleinen Arbeitsplatz im Schlafzimmer.
- In den Wohnungen geht es schon eng zu, wenn morgens Eltern und Kinder gleichzeitig aus dem Haus müssen.
- Ganz eng wird es, wenn mit einem arbeitslosen Vater eine neue Wohnfunktion gefordert ist: Nichtstun. Immer kann der Papa nicht spazieren gehen oder im Schrebergartenhaus sitzen. Geld für zeitverbrauchenden Konsum ist nicht da. (Dazu ist anzumerken, dass temporäre Arbeitslosigkeit auch die höheren Berufsebenen erfasst hat. Manche nehmen sich auch eine Auszeit.)

- Gut, wenn die Frau für wenigstens einen Halbtagsjob außer Haus muss.
- Gärten, wo man etwas anbauen könnte, gibt es im städtischen Wohnungsbau kaum.

In unseren funktional geordneten Wohnung kann regulär nicht gut gearbeitet werden. Hier ist zu-Hause-Arbeiten Stress.

Keine neue Wohnanlage ohne Arbeitsräume

Der Bedarf nach Arbeitsräumen in der Wohnung ist längst da. Bei einer vom Verfasser geplanten kleinen Wohnanlage mit dreißig Einfamilienhäusern der mittleren Preiskategorie, bei deren Planung die Käufer mitplanen konnten, haben über 50 % der Bewohner zu Hause einen regulären Arbeitsplatz: ein virtuelles Reisebüro, ein Übersetzungsbüro, eine Anwaltskanzlei in der Startphase, ein Lektorat usw.

Viel Platz ist gar nicht notwendig. Wenige Quadratmeter genügen. Die technischen Anforderungen sind marginal. Der Arbeitsraum sollte auch gar nicht unmittelbar in der Wohnung liegen. Ein paar Schritte Distanz wären sogar gut.

Mehrfach habe ich den Vorschlag gemacht, bei Wohnanlagen am Rand oder innerhalb eines Hauses Zonen für anzumietende kleine Arbeitsräume vorzusehen. Oder die Treppenhäuser so breit anzulegen, dass hier Räume für unterschiedliche Aktivitäten entstehen. Die Wohnungsunternehmen lehnten das ab. Oder: nicht vermietbare Läden könnte man zu Arbeitsräumen umbauen. Und vieles mehr. Bald werden solche Angebote die Marktfähigkeit einer Wohnanlage steigern.

Joachim Brech

Dr. rer. pol. Joachim Brech, Dipl.-Ing., ist Planer und Sozialwissenschaftler in Praxis und Forschung und Autor zahlreicher Publikationen.

GESICHT ZEIGEN



www.designer-architekten.de