

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	2
Energie und Umwelt	14
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	23
Gebäude und Umfeld	26
Führung und Kommunikation	40
Investment un Rendite	41
Sozialmanagement	49
Städte als Partner	52
Deutschland Regional	56
Unternehmens-Porträts	59
Neues aus der Technik	63
Facility Management	70
Menschen und Veranstaltungen	73
Mit Spenden helfen	76
Die Kolumne	77

Um-Frage

GBH Hannover-Chef Dieter Cordes: Mit jährlich 30 Mio. Euro Investitionen sichern wir 2.000 Arbeitsplätze



Wohnungswirtschaft als Konjunkturmotor schreibt das Fachmagazin Wohnungswirtschaft-heute. Ist das belegbar? Ja! Die Stadt Hannover ließ ihre Unternehmensbeteiligungen auf wirtschaftliche regionale Bedeutung durchleuchten, auch die GBH, die kommunale Wohnungsgesellschaft, mit 13.500 Wohnungen größter Anbieter der niedersächsischen Landeshauptstadt. Das Ergebnis: 2.000 Arbeitsplätze sichert die GBH durch Investitionen jährlich. GBH-Geschäftsführer Dieter Cordes stellt sich den Fragen von Wohnungswirtschaft-heute Redakteurin Claudia Günther. [Seite 2](#)

Um-Frage

Arbeit am Bau 2009: Wohnungsunternehmen sind der Konjunkturmotor

Rund 200 Millionen in Schleswig Holstein, 236 Millionen Euro in Mecklenburg-Vorpommern und fast 1,4 Milliarden Euro in Baden-Württemberg, in Sachsen-Anhalt rund 350 Millionen, investieren die Wohnungsunternehmen in diesen Bundesländern, zählt man die Investitionen in allen Bundesländern zusammen wird die Summe zweistellig. Wohnungsunternehmen als Konjunkturmotor. [Seite 7](#)



Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Wohntrends 2009: Hamburger Genossenschaften zeigen wie in Zukunft gewohnt wird

Welche Trends lassen sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erkennen, welche Wohnungen sind in Zukunft nachgefragt? Peter Giese zeigt Beispiele aus den Genossenschaften Bauverein der Elbgemeinden (BVB), Eisenbahnbauverein (EBV), altoba, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, Wohnungsverein Hamburg von 1902 und Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark, die zurzeit im Bau sind. [Seite 23](#)

Gebäude und Umfeld

Pflanzzeit: Pflegeminimierte Pflanzungen punkten mit niedrigen Kosten und ansprechender Ästhetik

Egal ob privater Garten, öffentliche oder gewerbliche Grünfläche: jeder bepflanzte und gestaltete Außenraum braucht ein gewisses Maß an Pflege. Die Frage ist nur – wie viel? Schon in der Planung lässt sich steuern, wie intensiv der Pflegeaufwand – und damit auch die späteren Kosten – sein wird. Ein Faktor, der gerade bei zunehmend knappen Kassen an Bedeutung gewinnt. [Seite 26](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Neue Heimat Tirol: Energieausweis für alle Mieter zum 70. Geburtstag • Umbau und Sanierung geneigter Dächer – was müssen Sie alles bedenken? • Posch: Bei Kurzarbeit fällt die Fehlbelegungsabgabe weg oder verringert sich • Darmstadt: Alten Mehrfamilienhäuser eine Zukunft geben

Um-Frage

GBH Hannover-Chef Dieter Cordes: Mit jährlich 30 Mio. Euro Investitionen sichern wir 2000 Arbeitsplätze

Wohnungswirtschaft als Konjunkturmotor schreibt das Fachmagazin Wohnungswirtschaft-heute. Ist das belegbar? Ja! Die Stadt Hannover ließ ihre Unternehmensbeteiligungen auf wirtschaftliche regionale Bedeutung durchleuchten, auch die GBH, die kommunale Wohnungsgesellschaft, mit 13.500 Wohnungen größter Anbieter der niedersächsischen Landeshauptstadt. Das Ergebnis: 2000 Arbeitsplätze sichert die GBH durch Investitionen jährlich. GBH-Geschäftsführer Dieter Cordes stellt sich den Fragen von Wohnungswirtschaft-heute Redakteurin Claudia Günther.



Herr Cordes, die GBH ist eine kommunale Wohnungsgesellschaft und der größte Wohnungsanbieter in Hannover. Wie stellt sie sich zurzeit dar?

Dieter Cordes: Die GBH ist 1927 gegründet worden. Nach langen Zeiten des Wohnungsmangels können wir uns jetzt als modernes Unternehmen präsentieren, das seine mehr als 13000 Wohnungen auch auf einem mieterfreundlichen Markt erfolgreich vermieten kann.

GHB Hanover-Chef Dieter Cordes, alle Fotos GHB

Die Stadt Hannover hat kürzlich die regionale Bedeutung ihrer Unternehmensbeteiligungen untersuchen lassen. Wie schneidet die GBH dabei ab?

Dieter Cordes: Die GBH, so wurde ermittelt, initiiert in der Region Hannover und in Deutschland insgesamt 2000 Arbeitsplätze. Wir kommen über die letzten fünf Jahre auf eine fast gleich bleibende Investitionsquote von 30 Millionen Euro pro Jahr. Damit kann man etwas bewirken. Wir legen Wert darauf, dass die Gelder aus Auftragsvergabe zum größten Teil in der Region bleiben. Damit hat die GBH unter den kommunalen Unternehmen der Stadt Hannover einen Spitzenwert erreicht.

Die Gelder bleiben zum größten Teil in der Region

Was macht die GBH mit diesen Ergebnissen?

Dieter Cordes: Wir gehen damit in die Offensive, und werden sie publizieren. Z. B. in unserer Mieterzeitung. Allerdings ist die GBH von den Ergebnissen nicht überrascht.

Wie kommt es zu diesen Zahlen?

Dieter Cordes: Wohnungsbau und Städtebau haben immer eine fantastische Multiplikatorwirkung. Wenn man darauf achtet, dass die Handwerker und Dienstleister aus der unmittelbaren Umgebung des Auftraggebers kommen, werden ganze Ketten von Auftragnehmern hergestellt. Leider hat die Bundesregierung die Mittel für den Städtebau nicht deutlicher aufgestockt. Sie werden mit geringerer Multiplikatorwirkung in Verkehrsvorhaben investiert.

Leider hat die Bundesregierung die Mittel für den Städtebau nicht deutlicher aufgestockt



Damit ließe sich doch in der aktuellen Krise etwas bewegen.

Dieter Cordes: Ja, die Wohnungswirtschaft könnte einen größeren Beitrag gegen den aktuellen Wirtschaftsabschwung leisten. Der GdW hat sich bereits frühzeitig so geäußert. Allerdings ist die Wohnungswirtschaft in dieser Hinsicht nicht im Fokus des politischen Interesses. Wenn man nur mal bedenkt, dass wir zurzeit die niedrigste Neubaurate in der Geschichte der Bundesrepublik haben. Da ließe sich einiges bewegen. Man muss feststellen, dass der Wohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung in der Politik hat. Außer in einigen wenigen Regionen Süddeutschlands gibt es keine Wohnungsknappheit und die Politik reagiert nur auf Krisen.

Wie schätzen Sie die Entwicklung des Wohnungsbaus ein?

Dieter Cordes: Wir haben einen riesigen Erneuerungsbedarf, da die Reproduktionsrate viel zu niedrig ist. Dabei liegt der Wohnungsbau als Konjunkturanstoß doch auf der Hand: Es werden langlebige Wirtschaftsgüter geschaffen, die auch noch hohen Anteil an regionaler Wertschöpfung haben. Nebenbei handelt es sich um eine Art von Vermögensbildung, die eine dauerhafte Wirkung hat.

Wenn Sie von Erneuerungsbedarf sprechen. Es gibt zurzeit Diskussionen um Abrisse bestehender Wohnkomplexe, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt.

Dieter Cordes: Es gibt Bestände, die mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht an heutige Anforderungen angepasst werden können. Die befinden sich aber punktuell zwischen zukunftsfähigen Wohnanlagen. Ein flächenhafter Abriss wird die Ausnahme bleiben.

Wie sieht das für die GBH aus, gibt es hier bereits Abrisse?

Dieter Cordes: Wir haben 226 Wohnungen der Hochhäuser in der Straße Klingenthal abgerissen. Damit wurde Buchwertvermögen der GBH vernichtet, aber wir sahen keine Alternative dazu. Die GBH hat sich damit von sehr kritischen Wohnungsbeständen mit großem Instandhaltungsbedarf und ohne Sicherheit der weiteren Vermietung befreit.

Was tut die GBH sonst für ihren Bestand?

Dieter Cordes: Wir befinden uns im fünften Jahr der Sanierungsoffensive. Die GBH hat in 1990er Jahren in Abstimmung mit der Stadt Hannover einiges nachhaltig neu gebaut, also die letzten großen, öffentlich geförderten Neubauvorhaben wurden durch die GBH errichtet. Dazu zählen die Konversionsprojekte am ehemaligen Güterbahnhof am Weidendamm und Bestände auf dem Kronsberg. Wir haben dort viel Eigengeld in die Errichtung von 3000 Wohnungen investiert. In dieser Zeit wurden Bestandsmodernisierung der Bauten der 1950er und 60er Jahre eher stiefmütterlich behandelt.

Nun investieren wir in Sanierungen in den Stadtteilen Mittelfeld, Vahrenheide, Hainholz, Stöcken und Buchholz-Lahe. Diese Wohnungen liegen gut und sind geprägt durch ein freundliches grünes Umfeld. Die Leute fühlen sich wohl dort, es gibt eine gute Grundsubstanz der Häuser. Deswegen haben wir den Neubau zurzeit zurückgestellt.

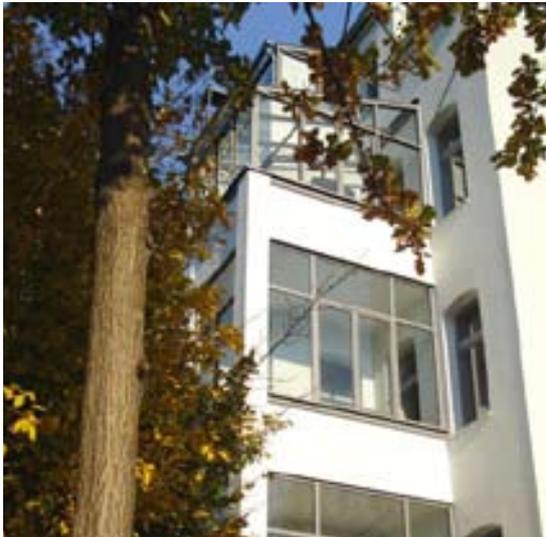
Wir begrüßen, dass die Bundesregierung durch die KfW günstige Mittel mit preiswerten Zinsen zur Verfügung gestellt hat. Aus diesem Grund hat die GBH die Gunst der Stunde ergriffen und beschlossen, das seit September des Vorjahrs laufende Sanierungsprogramm um sechs Millionen Euro aufzustocken um die aktuelle Zinssituation zu nutzen. Damit wird 2009 ein besonders intensives Modernisierungsjahr werden.

CALSITHERM
Silikatbaustoffe GmbH
An der Eiche 15
33175 Bad Lippspringe
Tel.: 05254-99092-12
Fax: 05254-99092-17
www.klimaplatte.de

CALSITHERM® KLIMAPLATTE

Wie reagieren die Mieter auf Sanierung?

Dieter Cordes: Da braucht man sich nur mal unsere Leerstandsentwicklung anzusehen: lediglich 361 Wohnungen stehen länger als drei Monate leer. Davon stehen ca. einhundert Wohnungen im Verkaufsprogramm, einhundert weitere werden demnächst saniert und deswegen zurzeit nicht vermietet. Von den restlichen 130 unvermieteten Wohnungen hat die Stadt Belegungsrechte für 30 Wohnungen, so dass tatsächlich nur ca. einhundert Wohnungen frei verfügbar für den Markt sind.



Wie sieht die Sache bei denkmalgeschützten Häusern aus, gibt es dort Sanierungsprobleme?

Dieter Cordes: Es gibt kleinere Hindernisse, die wir nicht mit viel Fantasie lösen. Zum Beispiel gibt es in Ricklingen am Martensplatz eine Art von Reihenhäusern mit zwei Parteien pro Haus. Sie werden eigentumsähnlich genutzt, und die Mieter haben sich dort einen eigenen Standard geschaffen. Das sind schlechte Voraussetzungen für Einheitsmodernisierungen. Außerdem würde eine sehr kleinteilige und teure Modernisierung die dort vorherrschenden relativ niedrigen Mieten deutlich erhöhen. Deswegen hat die GBH das

Wohnungen Mietern zum Kauf angeboten

Ensemble von außen völlig erneuert und den Mietern jetzt zum Kauf angeboten. Damit kann jeder für sich seinen Vorstellungen gemäß den Innenausbau machen. Das erste Haus wurde übrigens von der GBH als Musterhaus saniert. In der Innenstadt haben wir wenige Denkmäler. Die Einzeldenkmäler in der (historischen) Kramerstraße sind vor einigen Jahren an eine örtliche private Gesellschaft veräußert worden, die die Häuser inzwischen saniert hat. Wir stehen auf dem Standpunkt, dass die GBH keine teuren Einzeldenkmale sanieren muss, wenn Privatleute das besser machen. Uns ist eher der Bestand wichtig. Wir sind stolz darauf, 2007 mit der Sanierung der ersten denkmalgeschützten GBH-Neubauten nach dem Krieg den Bauherrenpreis, der vom GdW, dem Deutschen Städtetag und dem Bund deutscher Architekten ausgelobt wird, gewonnen zu haben. Es handelt sich dabei um die Wohnanlage im Bereich Goldener Winkel/Kreuzkirche. Gemeinsam mit dem Denkmalpfleger wurde unter der Vorgabe einer möglichst geringen optischen Veränderung der Fassade ein Kompromiss gewählt, der außerordentlich gut gelungen ist. Wir sind alle sehr stolz drauf.

Zum Innenhof die verglasten Loggien

Wie sehen Sie rückblickend den Verkauf der mehr als 1000 Wohnungen an Finanzinvestoren, der vor einigen Jahren getätigt wurde?

Dieter Cordes: Dieser Teilverkauf war für die GBH in einer sehr kritischen Phase ein unvermeidbarer Schritt. Wir waren als Vertreter einer kommunalen Wohnungsgesellschaft überzeugt von unserem Geschäftsmodell und es war ein schwieriger Weg, dieses Wohnungspaket an Betreiber eines vollkommen anderen Geschäftsmodells zu verkaufen, von denen man nicht wusste, wie damit umgegangen wird und wie sich das auswirkt. Man wusste auch nicht wie weit die Mitwirkungsbereitschaft an Investitionen vorhanden ist. Der Schritt war aber



angesichts der allgemeinen Knappheit in öffentlichen Kassen, auch in der Stadt Hannover, notwendig für die Durchführung unserer großen Sanierungsoffensive, denn die Finanzmittel dafür müssen aus dem eigenen Wirtschaftskreislauf erwirtschaftet werden.

In der Nachkriegsphase wurden durch die GBH auch Wohnungen außerhalb Hannover in Garbsen und Langenhagen gebaut. Die Stadt Hannover hat daran heute kein Interesse mehr gehabt und ein Großteil des damals zu verkaufenden Paketes bestand aus diesen Wohnungen. Derzeitig gibt es keine Bestände mehr außerhalb Hannovers. Die zweite Gruppe der

verkauften Bestände bestand aus Wohnungen, bei denen die GBH unsicher war, ob diese weiterhin noch nachgefragt werden. Die GBH hat sich von sehr kritischen Wohnungsbeständen befreit. Die Stadt hat sich bereit erklärt, die Erlöse aus dem Verkauf komplett im Wirtschaftskreislauf der GBH zu belassen, so dass andere Bestände aus diesen Erlösen modernisiert werden konnten.

Verkaufspreis blieb komplett bei der GBH

Junges Wohnen kann auch über den Dächern der Stadt sein



Gibt es bei der GBH Probleme zwischen „Technik“ und „Vermietung“?

Dieter Cordes: Wir haben eine gute Zusammenarbeit durch neue Organisationsformen erreicht. Die Geschäftsstellen sind dezentral organisiert und die Auftraggeber der Technik, die ihre Bestellungen von den Geschäftsstellen bekommt, die am Kunden dran sind. Die Technik ist Dienstleister, der sich an Wünschen der Geschäftsstelle, die das Sprachrohr des Kunden ist, orientiert. Ein Teammitarbeiter in der Geschäftsstelle kümmert sich um alle Belange beim Kunden.

Die Technik ist Dienstleister

Nach der Sanierung erstrahlt das Wohnhaus mit vier Wohnungen wieder im alten Glanz

Wie sehen Sie die GBH in der Zukunft?

Dieter Cordes: Es hat sich gezeigt, dass das Modell kommunaler Wohnungsgesellschaften das Modell der Wahl ist. Solch ein nachhaltiges Geschäftsmodell überlebt sich auch nicht. Wir wollen die Bestände technisch dauerhaft in gutem Zustand halten und sie über ganze Quartiere hinweg betrachten. Nicht nur Zustand der Wohnung allein ist uns wichtig, sondern auch die Zufriedenheit des Kunden, des Mieters.

In den letzten fünf Jahren haben wir eine konsequente Markenentwicklung betrieben. In Hannover soll jeder bei „Mietwohnung“ zuerst an „GBH“ denken. Wir haben dort viel Bewegung reingebracht, obwohl wir es mit „Immobilien“ zu tun haben. In unserer örtlichen Arbeitsgemeinschaft Hannoverscher Wohnungsunternehmen fallen wir positiv auf.

Zufriedenheit der Mieter ist uns wichtig



Wie stellt sich die GBH der Klimakrise?

Dieter Cordes: Wir haben mit der Stadt einen Klimapakt geschlossen. Die GBH hat sich verpflichtet ihren CO₂-Ausstoß um über 30 % zu senken. Die Bewirtschaftung der Heizungsanlagen wird durch die Contracting-Tochter Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) geleistet. Wir sind führend in der Bundesrepublik, was dieses Modell angeht und werden von der Branche beneidet. Die Mieter profitieren davon.

Junges Wohnen kann auch über den Dächern der Stadt sein

Der nächste Sommer kommt bestimmt

Die Mieter haben es offenbar gut bei der GBH.

Dieter Cordes: Es ist unser Ziel, dass die Kunden sich wohl fühlen. Die Mentalität als Dienstleister hat sich geändert, seitdem das Ziel, genügend neue Wohnungen für alle zu schaffen sich änderte und nun darin besteht, Qualität zu schaffen. Es gibt keine Mangelverwaltung mehr und so hat man sich dem Kunden gegenüber auch zu verhalten. Wir haben jetzt einen mieterfreundlichen Wohnungsmarkt. Die GBH hat sich privatrechtlich organisiert und muss sich auch mit privaten Gesellschaften messen können.

GBH ist privatrechtlich organisiert und muss sich mit privaten Unternehmen messen können

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Cordes.

Die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) ist ein Unternehmen der GBH-Gruppe. Als eines der größten Wärmecontracting-Unternehmen im Raum Hannover betreibt die MSV annähernd 500 Heizzentralen und versorgt über 14.000 Wohneinheiten.

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

Um-Frage

Arbeit am Bau 2009: Wohnungsunternehmen sind heute der Konjunkturmotor

Rund 200 Millionen in Schleswig Holstein, 236 Millionen Euro in Mecklenburg-Vorpommern und fast 1,4 Milliarden Euro in Baden-Württemberg, in Sachsen-Anhalt rund 350 Millionen, investieren die Wohnungsunternehmen in diesen Bundesländern, zählt man die Investitionen in allen Bundesländern zusammen wird die Summe zweistellig. Wohnungsunternehmen als Konjunkturmotor.



Mit ihren Bau- und Modernisierungsinvestitionen ist die Immobilienwirtschaft in Deutschland ein dauerhafter Konjunkturmotor. „Allein in Baden-Württemberg investieren die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im vbw jährlich zwischen 1,1 und 1,4 Milliarden Euro in den Wohnungsneubau und den Wohnungsbestand“, so Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Dennoch existiert ein nicht unerheblicher Sanierungsstau im Wohnungsbestand.

Gerhard A. Burkhardt, Präsident des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen. vbw Foto vbw

Je Bundesland 5000 Arbeitsplätze gesichert

In Schleswig-Holstein werden 200 Millionen Euro in den Wohnungsbau von 77 Wohnungsunternehmen investiert. Die 154 Unternehmen in Mecklenburg-Vorpommern investieren im Jahr 2009 ca. 236 Millionen Euro in den Wohnungsbau. Damit sichern sie in den beiden Bundesländern je über 5000 Arbeitsplätze

5000 Arbeitsplätze sichern

Der Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit liegt in der Modernisierung der Wohnungsbestände. Durch Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen wird der Wohnwert für jung und alt verbessert und durch den Einbau moderner Heizungsanlagen sowie die Dämmung von Außenwänden der Energieverbrauch gesenkt.

Wohnungsgesellschaften ein wichtiger Stabilitätsfaktor

Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Dr. Joachim Wege: „In der Finanzkrise sind Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften ein wichtiger Stabilitätsfaktor. Sie bieten gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen. Derzeit ist der Wohnungsmarkt in Schleswig Holstein entspannt und es besteht nur regional Neubaubedarf im Hamburger Umland und in den kreisfreien Städten. Der Anstieg der Baugenehmigungen auf 7.374 im Jahr 2008 (+4,3 Prozent im Vergleich zu 2007) könnte zu leicht steigendem Neubau in diesem und im nächsten Jahr führen, wenn denn die Banken die Finanzierung ermöglichen.“

Wohnungsmarkt in Schleswig Holstein entspannt

Unternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell

„In der Finanzkrise sind unsere Mitgliedsunternehmen ein Stabilitätsfaktor“ so Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege. „Sie halten ihre Mieten auf niedrigem Niveau stabil. Durch ihr kontinuierliches Investitionsvolumen sorgen sie für stabile Beschäftigung in der Bauwirtschaft. In Mecklenburg-Vorpommern würden sie bei einer Aufstockung der Landesförderung zusätzlich in die altengerechte Modernisierung der Bestände investieren, was dem regionalen Arbeitsmarkt zugute käme. Unsere solide organisierten Verbandsunternehmen verfolgen ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Ihnen geht es nicht um schnellen Profit, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Sie sehen in Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen. Wegen ihrer finanziellen Bonität spüren sie die durch die Finanzkrise entstandene Kreditklemme nicht“.

red.

*Wohnungsmarkt in Schleswig
Holstein entspannt*

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

Um-Frage

Österreich: Wohnbau und Wohnhaus- sanierung als Konjunkturmotor

Ob Österreich oder Deutschland, die Wohnungswirtschaft ist Konjunkturmotor. Für Österreich fordert die conwert Immobilien Invest SE rasche Änderung der Rahmenbedingungen, um Investitionen zum Beispiel in thermische Sanierung im Sinne des Kyoto-Ziels für rund 1 Milliarde Euro zu ermöglichen und damit über 30.000 Arbeitsplätze zu sichern.



Die Schönefelder Höfe in Leipzig: Das Wohnensemble - eine Wohnoase mitten im Stadtteil Schönefeld - zeichnet sich durch großzügige, parkähnlich angelegte Höfe aus. Entstanden ist das Wohnkonzept aus der Kombination aktiver Mieter mit viel Frische und viel Grün.

Um der drohenden Rezession in Österreich rasch entgegen zu wirken, fordert die conwert Immobilien Invest SE, mit über 25.000 Mieteinheiten ein bedeutender Wohnimmobilien-Investor in Österreich und Deutschland, ein Maßnahmenpaket zur Investitionsankurbelung. Denn die Wohnungswirtschaft hat großen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung eines Landes. So soll die Branche durch Investitionsanreize bei thermischen Sanierungen sowie einer Modernisierung des Mietrechts „ihrer historischen Rolle als Konjunkturmotor auch im derzeitigen Abschwung einmal mehr gerecht werden“, sagte Johann Kowar, Vorsitzender des Geschäftsführenden Direktoriums von conwert.

Triple Win-Situation:

Wohnraum – Beschäftigung – Konjunktur

Wohnbauinvestitionen (Neubau, Sanierungen, Umbau) machen rund 4-5 % des heimischen Bruttoinlandsproduktes (BIP) aus. Rund 100.000 Personen sind im Bereich Wohnbau und Wohnhaussanierung beschäftigt, was die Branche zu einem der größten Arbeitgeber in Österreich macht. Auch haben Investitionen in die Wohnungswirtschaft den größten Beschäftigungseffekt. Während mit 1 Mrd. Euro in der Wohnungsbranche bis zu 12.000 Arbeitsplätze geschaffen werden, sind es beim privaten Konsum nur rund 9.000 oder in der Exportwirtschaft nur 6.000. „Investitionen in Wohnraum schaffen zudem die höchste inländische Wertschöpfung – jeder investierte Euro kommt damit auch der österreichischen Wirtschaft und der Bevölkerung zu Gute“, erinnert Johann Kowar und sieht daher die heimische Wohnimmobilienlandschaft für ein Investitionsprogramm prädestiniert. „Denn die Nachfrage ist da. Die Bevölkerung wächst und die Neubauaktivitäten

Eine Milliarde Euro Investition in die Wohnungswirtschaft schafft 12000 Arbeitsplätze

liegen unter dem Bedarf. Diesen Umstand sollte sich die österreichische Regierung zu Nutze machen und Rahmenbedingungen schaffen, die Investitionen in und die Schaffung von Wohnraum, und somit Beschäftigung und Stützung der Konjunktur ermöglichen.“

Um Investitionen zu ermöglichen, fordert der Altbau-Development-Spezialist conwert die rasche Umsetzung eines Maßnahmenpakets: Investitionsanreize für thermische Sanierungen müssen geschaffen werden, ein modernes Mietrecht muss Investitionen in bestehende Gebäude fördern und die Schaffung von Wohnraum darf nicht durch bürokratische Hemmnisse verhindert werden.

Thermische Sanierung von Altbauten ermöglichen und fördern



Mit der thermischen Sanierung von Altbauten könnten gleich mehrere volkswirtschaftliche Ziele erreicht werden: Sie leistet einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Kyoto-Ziele, hilft Energie zu sparen und schafft Arbeitsplätze.

Allerdings stagniert die Sanierungsrate seit Jahren bei unter 1 % p. a. des Gebäudebestandes. Grund: Die hohen Kosten rund 550 Euro/m² sind unter dem derzeitigen Mietrecht aufgrund der niedrigen Altmieten oft nicht zu erwirtschaften. Um das Kyoto-Ziel der österreichischen Bundesregierung zu erreichen, wäre eine Sanierungsrate von 3-5 % p.a. notwendig. Der Finanzierungsbedarf wird dafür auf zumindest 1 Mrd. Euro geschätzt, der Beschäftigungseffekt auf bis zu 30.000 Personen. Dazu Andreas Nittel,

Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums von conwert: „Das angekündigte Konjunkturpaket im Ausmaß von 100 Mio. Euro für 2 Jahre ist daher nicht geeignet, hier entsprechende Impulse zu setzen. Das Paket müsste massiv aufgestockt werden und um Maßnahmen wie der Einführung eines Investitionsfreibetrags, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie einer staatlichen Unterstützung bei der Finanzierung von thermischen Sanierungen ausgeweitet werden.“ Kernpunkt ist für Andreas Nittel auch eine Änderung des Wohnrechts: „Mieter profitieren massiv von einer thermischen Sanierung – so zeigen Studien, dass sie sich dadurch bis zu 2/3 der Heizkosten ersparen. Nach dem derzeitigen Mietrecht trägt der Eigentümer die Kosten zu 100 % und darf die Miete nicht erhöhen, der Mieter dagegen profitiert zu 100 % von den Kosteneinsparungen. Das muss sich ändern, sonst ist eine thermische Sanierung für Vermieter wirtschaftlich nicht sinnvoll und die volkswirtschaftlichen Ziele nicht zu erreichen.“

Kyoto-Ziele erreichen

Bennoplatz in Wien Land

Modernes Mietrecht muss Erhaltung und Investitionen ermöglichen



Das österreichische Mietrecht hat auch darüber hinaus Modernisierungsbedarf. „Es muss möglich sein, Investitionen auch wieder zu verdienen. Dafür bedarf es einer jährlichen Indexierung der Mieten, um die laufende Erhaltung zu gewährleisten, sowie ein Heranführen der Altmieten an Marktmieten“, so Nittel. Die niedrigsten Mieten liegen laut Mietrechtsgesetz bei 0,77 Euro/m². Damit sind Investitionen in die Substanz einer Immobilie nicht finanzierbar. Und Nittel weiter: „Aufgrund unserer Mieterstruktur und diverser Eintrittsrechte zahlen bei conwert immer noch rund ein Fünftel der Mieter weniger als 3 Euro/m² Miete – und das in herrschaftlichen Stizlinshäusern in sehr guten Wiener Lagen.“

Heranführen der Altmieten an Marktmieten

conwert plädiert in diesem Zusammenhang für eine umfassende Novellierung des Mietrechts, um Altmieten – insbesondere nach Investitionen – an aktuelle Marktmieten heranführen zu dürfen: „In Deutschland oder auch der Tschechischen Republik hat man schon lange erkannt, dass dies zur Erhaltung der Bausubstanz notwendig ist und so gibt es dort ein entsprechendes, sozialverträgliches Mietrecht. Billig wohnen in top-sanierten Altbauten geht ganz einfach nicht – auch nicht in Österreich“, so Nittel. Auch würde damit die Subventionierung von Altmietern durch junge Wohnungsmieter gedämpft werden, was sich stabilisierend auf die Preisentwicklung bei Neuvermietungen auswirke.

Bartensteingasse in Wien

Bürokratie bei Altbau-Investitionen vereinfachen



Weitere Investitionsanreize sieht conwert in einem Abbau bürokratischer Hemmnisse, insbesondere beim Modernisieren von Wohn-Altbauten. So erschweren oder verhindern regulative Rahmenbedingungen derzeit die Revitalisierung von innerstädtischem Wohnraum. „Teilweise kommt es hier zu irrationalen Auflagen – Stichwort Erdbebensicherheit – oder ein einzelner Mieter kann einen Komplettumbau um Jahre verzögern

Argentinierstraße in Wien

oder gar verhindern. Hier muss Sorge getragen werden, dass innerstädtischer Wohnraum auch in Zukunft zu leistbaren Konditionen geschaffen werden kann“, erläutert Nittel.

Mag. (FH) Roland Mayrl

Die conwert Immobilien Invest SE ist ein zentraleuropäisches Wohnimmobilien-Unternehmen und das führende Altbau-Development-Unternehmen in Wien. Ausgehend von Österreich ist conwert heute auch in Deutschland, Tschechien, Ungarn und der Slowakei präsent. Das Unternehmen investiert in hochwertige, innerstädtische Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Das Immobilien-Portfolio umfasst 1.708 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.045.549 m², der Gesamtwert beläuft sich auf 2,603 Mrd. Euro. conwert notiert im Prime Market der Wiener Börse. conwert Immobilien Invest SE. www.convert.at

Das Immobilien-Portfolio umfasst 1.708 Immobilien



The advertisement features a central illustration of four fishing lures (yellow, red, blue, and green) and a goldfish. The lures are positioned above a horizontal line representing the water surface, with their hooks and bait (a fly, a worm, and a red cherry) visible below. The goldfish is shown swimming towards the lures. In the top right corner, there is a black box with the text 'STOLPUNDFRIENDS' and 'seit 1989'. Below this, a red dot is followed by the text 'Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft'. At the bottom left, there is a quote in red text: '„Der Köder sollte stets dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!“'. At the bottom, there is a paragraph of text in black and a website address.

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

Techem: Heizung ist der Energiefresser in deutschen Haushalten mit „Smart SubMetering“ effektiv sparen

27 Prozent des nationalen Endenergieverbrauchs wird für das Heizen von Wohnräumen inklusive der Wassererwärmung verbraucht. Das ist der größte Anteil beim Endenergieverbrauch. Im Kampf um das Energiesparen und die CO₂-Reduzierung der Bundesregierung setzt Techem ganz auf das Smart SubMetering, dem intelligenten Einsatz von Mess-/Steuerungsinstrumenten und Verbrauchstransparenz.

Techem, ein weltweit führender Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, hat ermittelt, dass das Heizen von Wohnräumen inklusive der Wassererwärmung mit 27 Prozent den größten Teil des nationalen Endenergieverbrauchs ausmacht. Die Deutschen verbrauchen in ihren Wohnungen 74 Prozent der Endenergie für das Heizen, 12 Prozent für die Aufbereitung von Warmwasser und weitere 14 Prozent für sonstige Energieformen inklusive Strom. Europaweit verbraucht die Immobilienwirtschaft 57 Prozent für das Heizen, 25 Prozent für Warmwasser und 18 Prozent für sonstige Energieformen inklusive Strom. Insgesamt entfallen in Europa 40 Prozent des Endenergieverbrauchs auf Gebäude, 32 Prozent auf den Verkehr und 27 Prozent auf die Industrie.



Der Weg zum Energiesparen

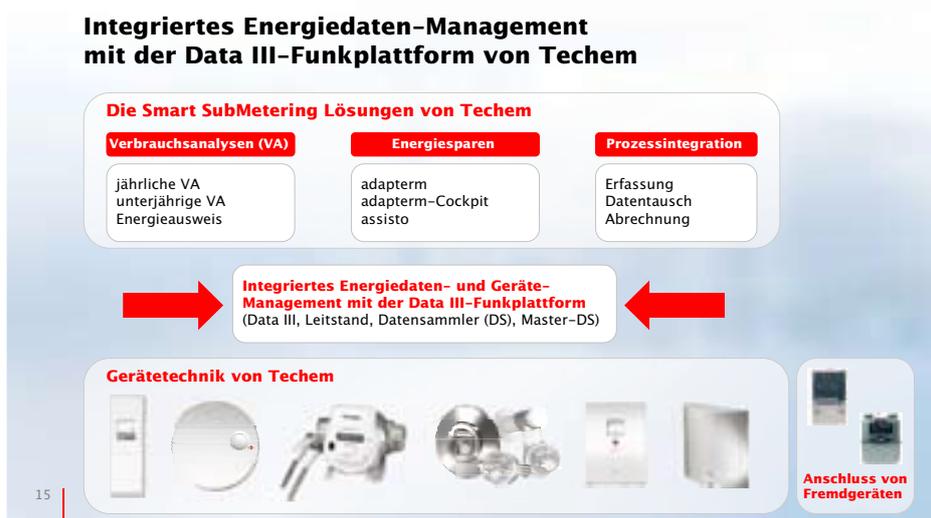
„Smart Metering“ mit dem alleinigen Fokus auf intelligente Stromzähler greift vor diesem Hintergrund zu kurz. Denn nicht das Einsparen von Strom bringt die gewünschten Energieeinsparungen, sondern der geringere Verbrauch von Heizenergie. Damit ist „Smart SubMetering“ der entscheidende Ansatz, wenn es um das effektive Energiesparen geht. Techem besetzt mit seiner Wortneuschöpfung ein neues Feld und zeigt auf, wie Vermieter oder Mieter effektiv Heizenergie sparen können.

Wer Heizenergie spart, spart Geld

Enzelmüller: Energiesparen ist ein zentrales Thema unserer Zeit

Horst Enzelmüller, Vorstandsvorsitzender der Techem AG, begrüßt die Vorreiterrolle, die sein Unternehmen mit Smart SubMetering übernimmt: „Als deutscher Marktführer ist es uns wichtig, die Energiespar-Diskussion mit zu gestalten und mit Innovationen an den Markt zu gehen. Energiesparen ist aufgrund der steigenden Kosten ein zentrales Thema unserer Zeit. Wir sehen uns hier in der Pflicht, Energiesparmöglichkeiten aufzuzeigen. Gleichzeitig tut es der Umwelt gut, werden doch die CO₂-Emissionen reduziert.“

In der Vorreiterrolle



Daten werden per Funk gesammelt

Mit dem Energiesparsystem adapterm hat Techem bereits vor einigen Jahren erfolgreich eine Smart SubMetering-Lösung eingeführt. Moderne Heizkostenverteiler erfassen den Heizenergieverbrauch und den Wärmebedarf in den einzelnen Wohnräumen. adapterm sammelt diese Daten per Funk ein, verdichtet sie zu einem Gebäudewärmebedarf und steuert damit die Heizungsanlage. Damit stellt das System sicher, dass ausschließlich die Wärme in der Heizungsanlage erzeugt wird, die auch tatsächlich von den Bewohnern benötigt wird. Die Bewohner selbst merken davon nichts: Sie heizen wie bisher, und es bleibt genauso warm wie gewohnt. Im Schnitt spart adapterm damit circa zehn Prozent Heizenergie. Rund 60.000 Wohnungen in Deutschland profitieren bereits oder demnächst von adapterm. Mit dem Einbau garantiert Techem eine Energieeinsparung von mehr als sechs Prozent. Wird dieses Ergebnis nicht erreicht, bekommt der Kunde sein Geld zurück.

adapterm sammelt diese Daten per Funk ein verdichtet sie zu einem Gebäudewärmebedarf und steuert damit die Heizungsanlage.

Unterjährige Verbrauchsanalysen für Vermieter und Mieter

Eine weitere wesentliche Lösung von Smart SubMetering sind unterjährige Verbrauchsanalysen. Diese bieten Vermietern und Mietern die Möglichkeit zeitnah Informationen bezüglich des Heizungsverbrauchs zu erhalten. Erst die zeitnahe Information ermöglicht ein effektives Energiesparen. Jährliche Verbrauchsanalysen bietet Techem in Deutschland bereits seit sechs Jahren an. Diese Auswertungen umfassen das Benchmarking der Liegenschaften gegen den gesamten Bestand, das Benchmarking gegen ähnliche Gebäude und Leerstandsanalysen.

red.
www.techem.de

Darmstadt: Alten Mehrfamilienhäusern eine Zukunft gegeben

Wohnbauten aus den 60er Jahren entsprechen trotz günstiger Mieten nicht mehr heutigen Ansprüchen. Das gilt für ihren Heizwärmebedarf, den Grundrissen und den Aussenanlagen. Wie das bei Mehrfamilienhäusern der bauverein AG in Darmstadt geschehen ist, beschreibt Wilhelm Michel.



Die alte Fassade vor der energetischen Sanierung.

Die zwei vierstöckigen Altbauten wurden in den Jahren 1962 und 1963 in einem bevorzugten Wohngebiet in Darmstadt-Arheilgen in der Kleiststraße 32 bis 36 erstellt. Sie enthalten 24 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1776 Quadratmetern bei 8664 Kubikmeter umbautem Raum. Durch eine Aufstockung entstanden fünf weitere Wohnungen mit weiteren 381 Quadratmetern Wohnfläche (1576 Kubikmeter umbauter Raum). Für die Sanierung und Modernisierung wendete der Eigentümer 1.150.000 Euro auf, für den Neubau 450.000 Euro.

Geplant wurde das Projekt von Dipl.-Ing. Helmut Dörfer (Frankfurter Straße 18, 64293 Darmstadt). Bei der bauverein AG war Dipl.-Ing. Oliver C. Schatull für die architektonische Betreuung des Bauvorhabens zuständig. Er erklärt: „Die neuen Wohnungen wurden in Holzrahmenbauweise erstellt. Ein sehr geringer Energieverbrauch der Neubauten ergibt sich durch den erreichten KfW-60 Standard. Das nach Westen ansteigende Pultdach macht großzügige Innenräume möglich. Die nach Süd-West orientierten Loggien stellen einen privaten Freiraum von sehr hoher Qualität und bieten zudem einen schönen Ausblick über die Stadt.“

Alle neuen Wohnungen verfügen über einen offenen Wohn- und Eßbereich, eine Loggia sowie je nach Größe über eines beziehungsweise mehrere Bäder. Als Ersatz für die hier vorhandenen Plätze zum Wäschetrocknen werden im Keller Trockenräume angeboten. Für die bislang dort abgestellten Fahrräder wurden im Außenbereich jeweils eingangsnah drei spezielle Fahrradhäuser neu errichtet.“

Architekt Dörfer, der ein auf energetische Altbausanierung spezialisiertes Büro leitet, macht den Beginn der Dämmmaßnahmen deutlich: „Im Zuge der Bauarbeiten wurde das Kellergeschoss komplett freigelegt. Die Außenabdichtung wurde erneuert und eine verrottungsfeste Perimeter-Wärmedämmung mit acht Zentimetern Dicke angebracht. Durch diese Maßnahmen wurde die konstruktive Bausubstanz der Häuser nachhaltig geschützt. Das ist eine Grundvoraussetzung für ein hochwertig saniertes und modernisiertes Wohngebäude.“

Das ansteigende Pultdach macht großzügige Innenräume möglich

Für Fahrräder Abstellboxen errichtet

Wärmedämm-Verbundsystem für die Fassaden



Ein zeitgemäßer Wärmeschutz konnte durch das Aufbringen eines Capatect-Wärmedämm-Verbundsystems erzielt werden, das mit zwölf Zentimeter dicken Dämmplatten der Wärmeleitgruppe 035 ausgestattet ist. Da hier elastifizierte Dämmstoffe zum Einsatz kamen, konnte auch der Schallschutz der Fassaden in dem von Fluglärm belasteten Gebiet verbessert werden. Der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II steigerte die Effizienz dieser Maßnahmen nochmals wesentlich.

Als Endbeschichtung wählte die Bauverein AG einen Siliconharzputz mit feiner Körnung. „Dadurch wird der massivbautypische Charakter der Häuser bewahrt“, sagt Dörfer, der weiterhin darauf hinweist, dass es Ziel der Modernisierung war, die ursprünglichen für das Baualter typischen Lochfassaden beizu-

behalten. Dagegen setzt sich die Fassade der Aufstockung deutlich ab – einerseits durch einen Rücksprung und andererseits durch eine Bekleidung mit Faserzementtafeln in einer warmroten Akzentfarbe.

Als Hauptfassadenton wählte der Architekt mit einem nicht zu strahlenden Sandsteingelb eine Farbnuance, die in der Natur großflächig vorkommt und dementsprechend vertraut ist. Schatull formuliert das Ziel der Fassadengestaltung: „Die Farbauswahl, die verwendeten Materialien sowie die Zinkverkleidung im Bereich des Daches und an der Fassade sorgen für ein modernes Erscheinungsbild. Hierbei erfahren die Eingänge durch das Verwenden von rubinroten Faserzementtafeln eine besondere Bedeutung.“

Schallschutz in Fassade eingearbeitet

Lichtdurchflutet sind die modernen Wohnungen in der Aufstockung.

Photovoltaikanlage



Durch die Wärmedämmung konnte der Energieverbrauch von ehemals 220 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche auf etwa 80 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche gesenkt werden. Diese Verringerung führt bei 1 545 Quadratmeter beheizter Wohnfläche und einem angenommenen Preis von fünf Cent pro Kilowattstunde zu einer Einsparung von jährlich 9 730 Euro, die unmittelbar den Bewohnern zugute kommt. Zu einer weiteren Senkung des Energieverbrauchs führt der Einbau einer 40 Quadratmeter großen Photovoltaikmodul-Fläche mit zwölf Kilowattpeak zur Stromerzeugung. Die Photovoltaikmodule wurden flächenbündig in die Wärmedämm-Fassade integriert. Sie wurden damit zu einem festen Bestandteil des Gebäudes und tragen wesentlich zum modernen Erscheinungsbild der gesamten Anlage bei.

Jährlich 9740 Euro Heizkosten eingespart

Ein Wärmedämm-Verbundsystem von Capatect sowie eine Photovoltaikanlage bringen fortschrittliche Energieeffizienz.

Hinzu kommt eine Lüftungsanlage mit zentraler Abluft aus Küchen und Bädern sowie Zuluftelementen in den Fenstern. Sie stellt die lufthygienischen Qualitäten in den Häusern auch dann sicher, wenn nicht häufig gelüftet wird und leistet damit einen weiteren Beitrag für einen sparsamen Wärmeenergieverbrauch. Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt durch den vorhandenen Fernwärmeanschluss. Die Kosten für die Photovoltaikanlage werden durch Rückspeisung des Stroms in voller Höhe kompensiert.

Lüftungsanlage mit zentraler Abluft aus Küchen und Bädern

Ein freundlicher Empfang



Die alten mit Treppenstufen versehenen dunklen und engen Hauseingänge wurden entfernt. Mit den jetzt kubisch gestalteten Hauszugängen erweitert sich der Eingangsbereich und stellt gleichzeitig eine deutliche Verbindung zu den mit dem gleichen Material und in analoger Form gestalteten Treppenhausköpfen im Dachgeschoss dar. Vor den Eingängen sorgen Vordächer für wettergeschützte Zugänge sowohl zum Haus selbst als auch zu den Fahrradabstellboxen. Die Zugangswege im Außenbereich wurden angehoben und ermöglichen damit ein barrierefreies Betreten der Häuser. Unterstützt wird der komfortable Charakter der Außenanlagen durch unterschiedlich blühende und duftende Bepflanzung. Für das Unterbringen der Müllcontainer wurde ein in weitestgehend ähnlicher Optik gestaltetes Bauelement errichtet. Die für die neuen Wohnungen erforderlichen Auto-Stellplätze wurden mit Abstand zu den Gebäuden im südlichen Grundstücksbereich angeordnet.

Zugangswege im Außenbereich wurden angehoben

Die alten mit Treppenstufen versehenen dunklen Hauseingänge wurden entfernt. Mit den jetzt barrierefreien kubischen Hauszugängen erweitert sich der Eingangsbereich.

Alle Fotos: Caparol

Weitere Modernisierungsmaßnahmen

Im ursprünglichen Zustand verfügten die 24 Wohnungen über Balkone mit massiven Brüstungen: Wärmebrücken, Abdichtungsschwachstellen sowie die geringe Tiefe stellten dabei besondere Probleme dar. Deswegen wurden die vorhandenen Deckenplatten der Balkone abgetrennt. Vor der Fassade wurden neue frei stehende Balkone angebracht, die sich nach Süden und Westen orientieren. Durch ihre größere Tiefe verbessern sie die Wohnqualität. Im Zuge neuer Elektroanlagen wurden die Zählerplätze im Keller zusammengefaßt. Die Unterverteilungen wurden vom Treppenhaus in die Flure der Wohnungen verlegt, wobei ein vorhandener Leerkamin für die Kabelzuführungen verwendet werden konnte. In den Wohnungen wurden Flur und Bad komplett, die Küchen teilweise neu verkabelt. Die übrigen Räume können bei Mieterwechsel oder zimmerweiser Renovierung durch die Bewohner in Absprache nachgerüstet werden. Die alten Bäder aus den 60er Jahren wurden vollständig demontiert. Alle wasserführenden Leitungen wurden erneuert und in kurzer Bauzeit durch eine vollständig neue Installation ersetzt. Durch das Einsetzen von Vorwandinstallationen und Trockenbauweise konnten die Bäder bereits nach zehn Arbeitstagen wieder an die Benutzer übergeben werden. Dazu sagt Schatull: „Mit einer dreidimensionalen Visualisierung wurde den Mietern der spätere Raumeindruck bereits im Vorfeld dargestellt. Dies ermöglichte eine freie Entscheidung zwischen der Ausstattung des jeweiligen Bades mit einer Wanne oder einer Dusche.“

Die alten Bäder aus den 60er Jahren wurden vollständig demontiert

Wilhelm Michel

Förderung: Nicht alles selbst zahlen – finanzielle Zuschüsse erleichtern Altbausanierung

Wer gegen Wertverlust, steigende Energiekosten und im Rahmen der CO₂-Reduzierung sein Haus fit machen will, sollte auch die vielfältige Unterstützung von Bund, Land und Kommunen berücksichtigen. Neu: Ab 1. April wird die bundesweite KfW-Förderung noch attraktiver.



Gebürsteter Edelstahl statt Ziegel, wärmedämmend und mit Photovoltaikanlage, eine nachhaltige Investition zur Gebäudewerterhaltung.
Foto Johannes Warda

Nach einer energetischen Altbausanierung winken viele Vorteile – vorher sind jedoch umfangreiche Investitionen nötig. Zinsverbilligte Kredite und Finanzierungszuschüsse schonen dabei den Geldbeutel und erleichtern so die Realisierung. „Bund, Land und Kommunen unterstützen Hausbesitzer mit vielfältigen Fördermitteln“, sagt Claudia Rist, die Leiterin des Landesprogramms Zukunft Altbau vom Umweltministerium Baden-Württemberg. „Hausbesitzer müssen so weniger Eigenkapital aufbringen und zahlen weniger Zinsen als bei konventionellen Bankkrediten.“ Ab 1. April können Antragsteller bei der KfW mit einer noch höheren Förderung rechnen: Die Förderprogramme wurden zusammengefasst, Kredite ausgeweitet und Zuschüsse erhöht. Einen guten Förderüberblick, auch über die kommunalen Programme, geben Energieberater aus der Region.

Bund, Land und Kommunen unterstützen Hausbesitzer mit vielfältigen Fördermitteln

Heizkostenreduzierung um bis zu zwei Drittel

Energetisch sanierte Altbauten reduzieren die Heizkosten um bis zu zwei Drittel. Hinzu kommt ein erhöhter Wohnkomfort, da kalte Wände und zugige Fenster der Vergangenheit angehören. Das erhöht den Wert des Hauses und damit die Chancen auf dem Immobilienmarkt. „Der finanzielle Einsatz einer Sanierung erscheint oft hoch, spart aber im Vergleich zum unsanierten Zustand über die Lebensdauer ein Mehrfaches der Investition ein“, sagt Architekt Jürgen Groß vom Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN). „Daher lohnt sich das auch finanziell.“ Die Anschubfinanzierung durch günstige Kredite und nicht rückzahlbare Zuschüsse habe daran einen großen Anteil.

Unangefochtener Spitzenreiter bei der finanziellen Förderung ist die öffentlich-rechtliche KfW-Bankengruppe. Ihr Förderangebot für Privatleute umfasst Neu- und Altbauten. Bei der Sanierung von Altbauten hat die KfW 2009 einiges verbessert: Seit Januar werden nun auch Einzelmaßnahmen mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen geför-

Zukunft Altbau informiert Wohnungs- und Hauseigentümer unabhängig über den Nutzen energieeffizienter Altbaumodernisierung und über Fördermöglichkeiten. Ziel ist eine qualifizierte Sanierung des Altbaubestandes. Das Programm wird von der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) in Karlsruhe umgesetzt.

dert. Beispiel Zuschüsse: Wer etwa sein Wohnhaus dämmt oder einen Brennwertkessel einbaut, erhält einen Zuschuss von fünf Prozent der Investitionssumme, maximal 2.500 Euro. Gleichzeitig hat sich der Zuschuss für ganze Maßnahmenpakete auf 7,5 Prozent der Investitionssumme, maximal 3.750 Euro, erhöht.

Ab dem 1. April gibt es weitere Änderungen bei der KfW – zum Vorteil für Hausbesitzer. Das neue Programm zur Bestandssanierung „Energieeffizient sanieren“ ersetzt die bisherigen Förderprogramme „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ und „Wohnraum modernisieren – Öko Plus“. Es beinhaltet wichtige Neuerungen: Der Förderhöchstbetrag ist von 50.000 auf 75.000 Euro pro Wohneinheit angehoben worden. Neben der Sanierung ist auch der Ersterwerb eines sanierten Hauses oder einer Eigentumswohnung förderfähig. Sachverständige sind nur noch bei der besonders energieeffizienten „Sanierung zum KfW-Effizienzhaus“ notwendig.

KfW mit neuem Förderprogramm

Zuschuss für Energieberater

Neben der Sanierung fördert der Bund auch die vorherige Beratung durch Experten. Mit dem Programm „Energiesparberatung vor Ort“ bezuschusst das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) das Honorar von Energieberatern. Sie prüfen die energetische Qualität des Hauses, schlagen ein Sanierungskonzept vor, berechnen die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen und zeigen Fördermöglichkeiten auf. Der Zuschuss liegt bei 300 bis 360 Euro. Der verbleibende Eigenanteil ist etwa genau so hoch.

„Energiesparberatung vor Ort“, bezuschusst das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) das Honorar von Energieberatern

Auf Landesebene bietet Baden-Württemberg finanzielle Anreize für die Energieberatung: Der „EnergieSparCheck“ wird vom Umweltministerium mit 100 Euro unterstützt, für den Hausbesitzer fällt dieselbe Summe an. Der Energieberater gibt dem Eigentümer einen ersten Überblick über den energetischen Zustand seines Hauses und zeigt sinnvolle Sanierungsschritte auf.

Auch die Kommunen sind aktiv. Städte wie Karlsruhe, Stuttgart, Freiburg oder Tübingen haben eigene Förderprogramme, die zusätzlich genutzt werden können. Dort werden beispielsweise Wärmedämmung und die Optimierung von Heizungsanlagen bezuschusst.

Welche Programme für den Hausbesitzer und seine geplanten Sanierungsmaßnahmen am besten passen, erläutert ein Gebäudeenergieberater. Je höher die Einsparung von Kohlendioxid durch die Sanierungsmaßnahmen, desto höher ist vielfach auch die Förderung. Wichtig ist ebenfalls: Bei den meisten Förderprogrammen muss erst die Förderzusage vorliegen, bevor mit der Sanierung begonnen werden darf.

*Internetseiten zum Thema
www.kfw.de (KfW Förderbank)
www.energiefoerderung.de (eine Zusammenstellung der aktuellen Förderprogramme von Bund und Land)*

Axel Vartmann

www.zukunftaltbau.de (Programm Zukunft Altbau des Umweltministeriums Baden-Württemberg mit Informationen auch zur Förderung)

Weitere Informationen zur finanziellen Förderung von Altbau sanierung und über Energieberater aus der Region bekommen Hausbesitzer bei Zukunft Altbau gebührenfrei unter 08000 12 33 33.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Sonne und Pellets: Wohnanlage im toskanischen Stil mit innovativem Heizkonzept

Italien war schon immer der Traum der Deutschen. Wein, Musik und Sonne. Jetzt kommt auch noch Wohnen wie im Urlaub dazu. Einfamilienhäuser mit gelben Edelputz und Walmdach sieht man schon zwischen Flensburg und Garmisch. In Südbaden baut die Stuckert Wohnbau AG im toskanischen Stil mehrgeschossig.



Walmdach., Fenster bis zum Boden, Fensterläden und toskanisches Gelb

Mit ihren Wohnanlagen prägt die Stuckert Wohnbau AG die Stadtbilder in der gesamten Region Südbaden, auch die „Toskana Deutschlands“ genannt. Beeindruckend sind diese Häuser nicht nur wegen ihrer unverwechselbaren Architektur, sondern auch wegen ihrer innovativen Beheizungskonzepte.

Gerade Bauträger, die Investoren und Käufern gegenüber in einer besonderen Verantwortung stehen, müssen die heutigen und künftigen Anforderungen an die Wärmetechnik sowie den Umwelt- und Klimaschutz gewährleisten. Die Stuckert Wohnbau AG, die sich auf hochwertiges, stilvolles Wohnen in klassischem Ambiente konzentriert, hat bei der Wärmeversorgung ihrer Gebäude sehr früh die Zeichen der Zeit erkannt. Dazu Carlo Stuckert, Vorstand der Stuckert Wohnbau AG: „Schon als lediglich ein erster Entwurf des baden-württembergischen erneuerbaren Energie-Wärmegesetzes bekannt war, haben wir konsequent auf thermische Solaranlagen in Verbindung mit Gas-Brennwerttechnik gesetzt.“

In den seit 2008 geplanten Projekten ging der Bauträger noch einen Schritt weiter: In diesen Gebäuden werden die Solaranlagen auf dem Dach durch effiziente Pelletsheizkessel unterstützt. „Besser geht es nicht“, meint Stuckert. „Diese Heiztechnik verursacht keine CO₂-Belastung. Wir können heute, auch nach dem Inkrafttreten des erneuerbare Energiewärmegesetzes, mit Fug und Recht von richtungsweisenden Entscheidungen in unserer Wärmeversorgung sprechen. Von den umweltfreundlichen Energien Sonne und Holzpellets profitiert die gesamte Region. Darüber hinaus freuen sich die Bewohner unserer Anlagen über ausgesprochen günstige Verbrauchskosten.“

Auch die Stuckert Wohnbau AG profitiert von ihrem Entschluss, auf zukunftsfähige Wärmesysteme zu setzen. Neben der positiven Auswirkung auf den Wohnungsverkauf wurden über die staatliche Förderung für innovative Solaranlagen und Pelletsheizkessel mehrere tausend Euro an Zuschüssen pro Gebäude ausbezahlt.

Südbaden, die Toskana Deutschlands

Heizen mit Solaranlage und effiziente Pelletsheizkessel

Vorteile bei der Vermarktung

Franz Alt: Die Sonne schreibt keine Rechnung



Für den Energieexperten Gerd Schallmüller vom Hersteller Paradigma sind Solaranlage und Holzpelletsheizung eine ideale Heizkombination: „Der Fernsehmoderator Franz Alt lehrt uns in seinen Büchern, dass die Sonne keine Rechnung schreibt und ihren kostenlosen Dienst frühestens in 1,4 Milliarden Jahre einstellt. Die Energie Holzpellets kommt direkt aus dem Schwarzwald und muss nicht über die Weltmeere

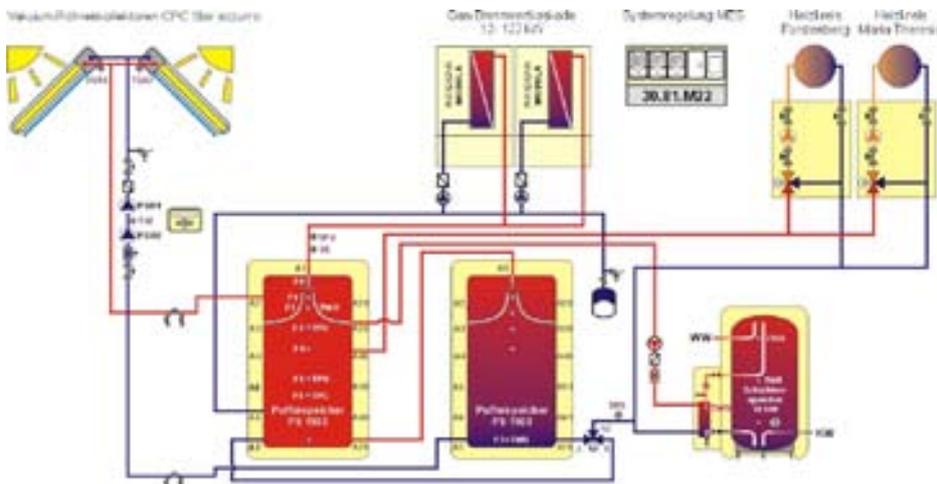
Holzpellets kommen direkt aus dem Schwarzwald

Walmdach., Fenster bis zum Boden, Fensterläden und toskanisches Gelb
Alle Fotos Stuckert Wohnbau AG

hertransportiert werden. Das macht sie günstig und damit hochattraktiv.“

Gegenüber einer Beheizung mit einer Wärmepumpe, so Schallmüller, können die Bewohner „frei nach ihrem Gusto heizen“ und sind nicht an niedrigste Vorlauftemperaturen gebunden. Das Wärmeverteilsystem ist dabei frei wählbar, entweder Fußbodenheizung oder formschöne Wärmekörper an den Wänden. So macht beispielsweise auch ein Handtuchwärmekörper im Badezimmer Sinn, da er mit normalen Temperaturen (>35°C) betrieben werden kann. Auch an die hygienische Warmwasserversorgung wurde gedacht: Die Gebäude werden mittels Frischwasser-Schichtenspeicher versorgt, die keine Legionellen-Thematik kennen.

Sabine Heuer



Die Grafik zeigt die vollautomatische Pelletsheizung mit Pufferspeicher-kaskade und Schichtenspeicher, Systemregelung MES, Hochleistungs-Solaranlage Aqua für Warmwasser und zur Heizungsunterstützung

Wohntrends 2009: Hamburger Genossenschaften zeigen wie in der Zukunft gewohnt wird

Welche Trends lassen sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erkennen, welche Wohnungen sind in Zukunft nachgefragt? Peter Giese zeigt Beispiele aus den Genossenschaften Bauverein der Elbgemeinden (BVB), Eisenbahnbauverein (EBV), altoba, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, Wohnungsverein Hamburg von 1902 und Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark, die zurzeit im Bau sind.



Die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark baut unter dem Motto mit Service für Ältere. Regelmäßige Sprechstunden, Hilfestellungen im Alltag, Angebote für Kultur und Freizeit, Gemeinschaftsraum
Foto Fluwog-Nordmark

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften werden in diesem Jahr 600 neue Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen fertig stellen. Ihre praktischen Beispiele zeigen auch zentrale Nachfragetrends auf dem Hamburger Markt.

Trend: Energie sparen.

Ab dem Frühjahr 2009 realisiert der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) 66 Wohnungen in Iserbrook. Investiert werden bei dem Projekt „Buchenhof“ rund 15,5 Millionen Euro. Die Genossenschaft baut ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und legt außerdem großen Wert auf eine harmonische Integration der Wohnanlage in das natürliche Umfeld. Ein Artenschutzgutachten wurde eingeholt, der Baumbestand bleibt durch eine besondere architektonische Lösung weitgehend erhalten: Die Wohnungen verteilen sich auf fünf runde bzw. halbrunde dreigeschossige Baukörper. Zudem steht der unbebaute südliche Grundstücksteil als Lebens- und Erholungsraum für Mensch und Tier zur Verfügung. In grüner und zentraler Lage verwirklicht die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen auf einem ehemals zum AK Eilbek gehörenden Gelände derzeit den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern nach dem energiesparenden KfW-40-Standard mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Drei- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen für kleine und größere Familien sowie Zwei-Zimmer-Wohnungen sind vorgesehen. Die Investition: 6,4 Millionen Euro. Wenn alles planmäßig verläuft, können die künftigen Mieter das nächste Weihnachtsfest schon in ihren neuen vier Wänden feiern.

Neue Wege gehen Genossenschaften auch in bestehenden Häusern: In Harburg feiert der Eisenbahnbauverein (EBV) eine Premiere. Erstmals in Hamburg wird für die Behei-





zung von Wohnungen Wärme aus Abwasser gewonnen. Die Anlage, an die in diesem Jahr 110 Wohneinheiten und 2010 weitere 100 Wohnungen angeschlossen werden, ist die größte ihrer Art in Deutschland. Zum Einsatz kommen ein 50 Meter langer Wärmetauscher und zwei Gas-Absorptionspumpen. Ergebnis: Die CO₂-Emissionen sinken um 75 Prozent. Das Investitionsvolumen für das in Kooperation mit Hamburg Wasser realisierte vorbildliche Projekt beträgt 1,8 Millionen Euro.

Wärme aus Abwasser in Hamburg! Erste Anlage dieser Art in Deutschland, gemeinsam mit Hamburg Wasser“

Trend: Individualität



Der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) realisiert in Ottensen ein Baugemeinschaftsprojekt für junge Familien und investiert dabei 11,5 Millionen Euro. In der Arnoldstraße entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohneinheiten, darunter sieben barrierefreie. Seit Januar dieses Jahres planen die Familien gemeinsam mit der Genossenschaft und dem Architekten, wie sie künftig wohnen wollen.

Altoba in Ottensen: Gemeinsam planen & wohnen mit jungen Familien! Foto altoba

Trend: Miteinander von Jung und Alt



Im citynahen Hamm baut der Wohnungsverein Hamburg von 1902 insgesamt 64 barrierefreie Wohnungen für junge und ältere Hamburger. In Kooperation mit der Stiftung „Rauhes Haus“ werden zehn Appartements für Demenzerkrankte errichtet. Die Investition für die Anlage, die im Juni 2009 bezugsfertig sein soll, beträgt zehn Millionen Euro.

Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 baut Barrierefreie Wohneinheiten für Jung und Alt“ und in Kooperation mit Stiftung „Rauhes Haus“ Foto Wohnungsverein Hamburg von 1902

Trend: Service für Ältere.



23 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen errichtet die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark an der Saarlandstraße in Barmbek. Die Bewohner können in der Anlage, die insgesamt 29 Wohnungen umfasst, nicht nur Gemeinschaft erleben, sondern auch auf vielseitige Dienstleistungen wie regelmäßige Sprechstunden, Hilfestellungen im Alltag, Kultur- und Freizeitangebote zählen. Investition: rund fünf Millionen Euro.

Investition: rund fünf Millionen Euro

Der Bauverein der Elbgemeinden (BVE) baut im Einklang mit dem Artenschutzgutachten und hat die Architektur an den Baumbestand angepasst. Foto Bauverein der Elbgemeinden

Trend: Wohnen in der City



Mitten im lebendigen Zentrum zu wohnen begeistert viele junge Hamburger, aber auch viele ältere Rückkehrer in die City. Die Genossenschaften haben deshalb Projekte wie das „brau-quartier“ auf St. Pauli und die Neubauten der Genossenschaften in der HafenCity realisiert. Zu den 100 bereits bezogenen Wohnungen in Hamburgs neuestem Stadtteil dürften in den nächsten Jahren noch viele weitere

hinzukommen. Geplant sind Neubauten von zahlreichen Genossenschaften am Standort Baakenhafen.

Peter Giese

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille baute auf den Hamburger Kiez und das Projekt wurde als Bauwerk des Jahres 2007, vom Architekten- und Ingenieurverein Hamburg e.V. prämiert. Foto Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

„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

Pflanzzeit, Gartenzeit: Pflegeminimierte Pflanzungen punkten mit niedrigen Kosten und ansprechender Ästhetik

Egal ob privater Garten, öffentliche oder gewerbliche Grünfläche: jeder bepflanzte und gestaltete Außenraum braucht ein gewisses Maß an Pflege. Die Frage ist nur – wie viel? Schon in der Planung lässt sich steuern, wie intensiv der Pflegeaufwand – und damit auch die späteren Kosten – sein wird. Ein Faktor, der gerade bei zunehmend knappen Kassen an Bedeutung gewinnt.



Laubfärbung und Ziergräser schmücken die Beete im Winter

Alle Jahre wieder ... so lautet das Motto der klassischen Beetbepflanzung im Wechseljahr, wo Frühlingsblüher den Weg frei machen für die Sommerblumen, oftmals gefolgt von einer weiteren Pflanzung im Herbst. Das regelmäßige Auswechseln der einjährigen Pflanzen erfüllt zwar den Anspruch auf Vielfalt im Jahresablauf – der Preis dafür ist jedoch ein großer Pflegeaufwand, der sich in hohen Unterhaltskosten widerspiegelt.

Genau dort setzt das Konzept der pflegeminimierten Pflanzung an: hier werden von Anfang an robuste, mehrjährige Pflanzen ausgewählt, die optimal aufeinander und auf ihren Standort abgestimmt sind, sodass sie auch ohne intensive Pflege das ganze Jahr über ein attraktives Bild bieten. Ziel ist eine möglichst schnelle, durchgehende Bodenbedeckung, damit Unkräuter keine Chance haben sich auszubreiten. Durch die Auswahl standortgerechter Arten sind solche Pflanzungen zudem wesentlich resistenter gegen Austrocknung – erfordern also weniger Gießaufwand und kostbare Ressourcen – sowie auch gegen Schädlingsbefall, der gerade bei Monokulturen zu hohem Spritzaufwand führen kann.

Ziel ist eine möglichst schnelle, durchgehende Bodenbedeckung

Attraktiv zu allen Jahreszeiten – ganz natürlich

Alles in der Natur verläuft zyklisch, so auch das Aufblühen und Vergehen von Pflanzen. Die Kunst der pflegeminimierten Pflanzung ist es, die Arten so zu kombinieren, dass die Blühzeit möglichst lang ausgedehnt wird und sich dabei ein interessantes Wechselspiel aus Form und Farbe ergibt. Das erreicht man am besten durch eine breite Auswahl an Stau-

Wechselspiel aus Form und Farbe



den, Zwiebeln und Ziergräsern. Letztere erfreuen sich in Gärten und Grünanlagen zunehmender Beliebtheit und beleben mit ihren attraktiven Samenständen selbst noch im Winter das Bild.

Neben der optimalen Pflanzenwahl ist ein gut durchlüfteter und mit Nährstoffen versorgter Boden für den Erfolg ebenso wichtig wie die Abdeckung des Bodens zwischen den Pflanzen bis zum erfolgten Bodenschluss. Das kann allerdings bis zu einem Jahr dauern.

Im Gegensatz dazu ist beim Wechselflor die Pflanzung zwar innerhalb weniger Wochen voll entwickelt, man erhält dafür allerdings ein eher statisches Erscheinungsbild – während die pflegeminimierte Bepflanzung abwechslungsreiche, stetige Veränderung im Spiegel der Jahreszeiten bietet. Unerwünschtes Unkraut fällt innerhalb dieses Pflanzformats kaum auf.

Unerwünschtes Unkraut fällt innerhalb dieses Pflanzformats kaum auf.

Von Frühjahr bis Herbst blühen Stauden im ständigen Wechsel

Weniger Aufwand heißt weniger Kosten

Während die Herstellungskosten pro Quadratmeter bei Wechselflor und pflegeminimierter Pflanzung zunächst gleich sind, zeigt sich der Vorteil eindeutig bei den Folgekosten. Nicht nur ist der zu erbringende Pflegeaufwand pro Quadratmeter bei der pflegeminimierten Bepflanzung geringer, auch die Anzahl der erforderlichen Durchgänge (Unkraut beseitigen) reduziert sich ab dem zweiten Jahr, wenn der Boden vollständig bedeckt ist.

Pflegeaufwand ist viel geringer

Gegenüberstellung Kosten Wechselflor und pflegeminimierte Pflanzung

	Wechselflor	Pflegeminimiert
Herstellungskosten	5.000 €	5.000 €
Kosten 1. Jahr*	5.000 €	520,00 € ca. 4 Arbeitsgänge (8 min/qm/Jahr)
Kosten 2. Jahr*	5.000 €	390,00 € ca. 4 Arbeitsgänge (8 min/qm/Jahr)

* Angaben sind für reinen Pflegeaufwand, ohne Rüstzeiten sowie An- und Abfahrt

Gegenüberstellung Pflege Staudenpflanzung und pflegeminimierte Pflanzung

	Pflegeminimiert	Herk. Staudenpflanzung
Pflegeaufwand, 1. Jahr	6-8 min/qm/Jahr	12-14 min/qm/Jahr
Pflegeaufwand, 2. Jahr	6 min/qm/Jahr	8-12 min/qm/Jahr
Anzahl Durchgänge	4-5 im 1. + 2. Jahr 3-4 ab dem 3. Jahr	8-10 im 1. + 2. Jahr 6-8 ab dem 3. Jahr



die reduzierten Pflegegänge, wodurch zahlreiche An- und Abfahrten des Personals nicht mehr nötig sind. Somit gibt es nebenbei durch die CO₂-Einsparung auch einen direkten Bonus für die Umwelt.

Zudem schlägt beim Wechselflor das alljährlich neu benötigte Pflanzenmaterial zu Buche. Somit sind bereits ab dem ersten Jahr nach der Pflanzung Kosteneinsparungen von bis zu 80 Prozent möglich.

Durch diesen deutlich verringerten Pflegeaufwand amortisieren sich die teilweise höheren Erstkosten bei einer Staudenbepflanzung also schon nach kürzester Zeit. Gespart wird übrigens nicht nur dank des geringeren Zeiteinsatzes, sondern auch durch

Von Frühjahr bis Herbst blühen
Stauden im ständigen Wechsel

Eine neue Pflanzphilosophie



sich die Menschen wohl. Die pflegeleichte Pflanzphilosophie ermöglicht, dass solch eine Pflanzung ihr Umfeld ohne großen Aufwand viele Jahre lang bereichert – und gleichzeitig auch den Geldbeutel schont.

Dunja Ding
Albrecht Hild

Besonders für die Kommunen wird bei der Pflege der öffentlichen Grünflächen der Spagat zwischen Ästhetik und Funktionalität immer schwieriger. In Zeiten knapper Kassen ist es daher unerlässlich, auch die Folgekosten einer geplanten Bepflanzung im Auge zu haben. Dasselbe gilt auch für die grüne Außengestaltung von Industrie und Gewerbe. Hier kann sich ein Unternehmen durch pflegeminimierte Pflanzungen von seiner besten Seite zeigen: optisch ansprechend und gleichzeitig kosteneffektiv und Ressourcen schonend.

Die Neuanlage und Erhaltung von Grünflächen, seien es kommunale, gewerbliche oder private Anlagen, bedeutet immer auch ein Stück neue Lebensqualität zu schaffen. Denn wo es abwechslungsreich grünt und blüht, fühlen

Landschaft und Form
Dunja Ding
Albert-Hugard-Straße 25
D - 79219 Staufen
Telefon 07633-981034
Mail info@landschaft-form.de
www.landschaft-form.de

Albrecht Hild
Freier Landschaftsarchitekt
Moltkestraße 28
D - 79183 Waldkirch
Telefon 07681-25769
Mail info@albrecht-hild.de
www.albrecht-hild.de

Private Gärten pflegeminimiert: bunt oder ganz in Grün

Umbau und Sanierung geneigter Dächer – was müssen Sie alles bedenken?

Asbest in Dacheindeckungen, Mineralwolle, Entwässerungsröhre, PCP, Epoxidharze, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Baustoffhersteller und Berufsgenossenschaft, gesundheitliche Risiken bei deren Ab- bzw. Umbau. Wer über Umbau und Sanierung geneigter Dächer nachdenkt muss sich diesen Themen widmen. Hans Jürgen Krolkiewicz beschreibt die Grundlagen.



Abbruch Asbestzement-Wellplatten

Fördermaßnahmen vom Bund und den Ländern sowie eine intensive Bewerbung von Hausbesitzern haben zu einer merklichen Zunahme bei der Sanierung oder dem Ausbau bisher nicht genutzter Dachräume im Schrägdach geführt. Dabei müssen nicht allein die Normen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes sachgemäß beachtet werden, sondern auch die Verarbeitungshinweise der Baustoffhersteller und der Berufsgenossenschaft sowie die objektbezogenen örtlichen Bauvorschriften. Das gilt insbesondere für die Sanierung alter Dächer, die Baustoffe mit gesundheitlichen Auswirkungen bei deren Ab- bzw. Umbau enthalten können.

Gesundheitliche Risiken

Es sind generell bestimmte Baustoffgruppen, die bei der Sanierung alter Gebäude als gesundheitsgefährdend angesehen werden müssen: Alle asbesthaltigen Baustoffe und Bauteile, wie z. B. Isolier- und Dämmstoffe, Dacheindeckungen, Bodenbeläge, Fensterbänke und Entwässerungsröhre sowie Mineralwollgedämmstoffe, die vor 1996 im Dach eingebaut wurden. Ab 1996 wurden in Deutschland nur noch Mineralwolleprodukte hergestellt und verwendet, die in gesundheitlicher Beziehung als unbedenklich eingestuft werden.

Gesundheitliche Risiken ergeben auch dichlormethanhaltige Abbeizmittel, wie sie auf Baustellen leider noch immer zum schnellen Entfernen alter Farbreste in der Fassade oder bei gestrichenen Holzdachstühlen verwendet werden. Organische Lösemittel, wie sie in vielen bauchemischen Produkten wie Abbeizern, Farben, Lacken, Lasuren, Holzschutzmitteln und Klebstoffen enthalten sind, sind ebenfalls aus Umweltschutz- und gesundheitlichen Gründen als problematisch anzusehen. Bis Mitte der 1980er Jahre wurde Pentachlorphenol (PCP) als Fungizid in Holzschutzmitteln produziert und in den Holzteilen der Dachkonstruktion vorbeugend verarbeitet.



Epoxidharze, die wegen ihrer hervorragenden Eigenschaften in allen Bereichen am Bau, auch im Dachausbau, eingesetzt werden, sind ebenfalls in der Lage, Allergien auszulösen und sollten deshalb generell nur mit angepasster Schutzkleidung verarbeitet werden.

Seit 1. Juni 2007 ist die REACH-Verordnung europaweit in Kraft getreten. Durch Registrierung, Evaluierung, Autorisierung und

Beschränkung von Chemikalien werden die Wirkungen vieler Stoffe auf den Menschen und die Umwelt erstmals öffentlich und Jedermann zugänglich bekannt gemacht. Besonders am Bau, wo offen und großflächig mit allen möglichen Stoffen umgegangen wird, ist die Kenntnis der Stoffeigenschaften unabdingbar, um vorbeugend die richtigen Schutzmaßnahmen auswählen zu können. So wird durch das von der EU verabschiedete Programm REACH für viele Stoffe erstmals ermittelt, ob sie eine Allergie verursachen können. Allerdings gilt das bisher nur für Hautallergien, die besonders am Bau zunehmen, aber nicht für Allergien beispielsweise der Atemwege. Diese EU-Richtlinie wurde in der österreichischen Chemikalien-Verbotsverordnung umgesetzt (www.umweltbundesam.at) sowie in der deutschen Gefahrstoffverordnung (www.bgbau.de).

Aldachstuhl mit Schutznetz

Arbeitsschutz



Aus Eigenschutz sollte jeder Handwerker, der bei Altgebäuden Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen durchführt, sich frühzeitig und umfassend über die örtlich vorhandenen Bauteile und deren Baustoffe informieren. Nicht nur allein, um sich und seine Mitarbeiter nicht zu gefährden, sondern auch aus Umweltschutzgründen und als Gefahrenvorbeugung. Denn es

gibt mittlerweile für gesundheitsgefährdende Stoffe nicht nur erprobte Sicherheitsmaßnahmen, sondern konkret auch als Ersatz gesundheitlich unbedenklich eingestufte Baustoffe und Bauverfahren.

Besonders beim Steildach sollte auf einen vorbeugenden Arbeitsschutz besonderer Wert gelegt werden. Zu oft trifft man auf Baustellen, bei denen Handwerker ungesichert auf der Dachfläche „rumturnen“. Eine solch unbedachte und leichtsinnige Arbeitsweise führt leider häufig zu schweren Unfällen – sogar mit Todesfolge. Deshalb müssen auf jeder Dachbaustelle die von der Berufsgenossenschaft (BG Bau), der Innung oder baupolizeilich vorgeschriebenen Absturzmaßnahmen (Sicherungsmaßnahmen) eingehalten und auf ihre Wirksamkeit kontrolliert und technisch richtig ausgeführt werden. In diesen Vorschriften finden Bauleiter und Handwerker genaue Angaben zu den mindestens auszuführenden Absicherungen der Baustelle. Weder Unternehmer noch Handwerker sollten, schon aus Eigennutz, niemals darauf verzichten. Gleichgültig, wie hoch ein Gebäude ist und wie steil seine Dachneigung ist. Eine Absturzgefahr ist bei jeder Dacharbeit permanent gegeben.

Vorsicht vor gesundheitsgefährdende Stoffe

Transport Asbestzement-Wellplatten

Wichtig ist vorbeugender Arbeitsschutz

Sanierung alter Steildachflächen



Unabhängig von der gesundheitlichen Risikobewertung sollte vor Baubeginn, besser noch vor einer Angebotsabgabe, das zu sanierende Gebäude umfassend besichtigt werden. So lässt sich durch Augenschein feststellen, was gemacht werden muss und wie das abzugebende Angebot aussehen sollte.

Bei Umdeckungen mit schwereren Deckstoffen und/oder nachträglichem Dachausbau muss auch die Gebäudestatik überprüft werden. Denn besonders bei Altgebäuden entspricht oftmals die letzte Decke unter der Dachkonstruktion nicht den notwendigen Lastannahmen für bewohnte Räume, wie sie

nach Norm und Bauvorschrift gefordert werden. Auch können bei alten Holzdachstühlen durch verschiedene Einwirkungen die Holzquerschnitte gemindert sein und sind somit oft für eine neue Dacheindeckung mit entsprechender Wärmedämmung nicht mehr statisch ausreichend tragfähig.

Beim nachträglichen Einbau von Dachflächenfenstern oder Gauben ist die Statik ebenfalls zu überprüfen. Lassen sie sich deshalb immer vom Bauherren oder seinem beauftragten Architekten eine geprüfte Statik vorlegen, um sich gegen nachträglich auftretende Probleme abzusichern. Allerdings geht es bei den meisten Umbauten und Sanierungen ohne eine große Änderung der tragenden Dachkonstruktion ab. In den meisten Fällen muss mindestens die alte Dachlattung komplett erneuert oder ausgebessert werden. Dabei können besonders bei Altgebäuden Probleme durch durchgebogene Sparren und durchhängende Dachlatten auftreten. Im objektbezogenen Einzelfall muss unterfüttert oder es müssen einzelne Sparren komplett erneuert werden.

Da wir heute Dächer grundsätzlich energiesparend nach der geltenden EnEV ausbauen, sollten mindestens 10 cm Dämmstoffdicken im Dach ausgeführt werden. Besser sind jedoch noch dicker bemessene Dämmstoffpakete. Ob zur Dachsanierung eine raumseitige Untersparrendämmung, eine Zwischensparrendämmung, eine Aufsparrendämmung oder eine Kombination zweier Dämmungsarten ausgeführt wird, hängt von der örtlichen Gegebenheit und den technischen Möglichkeiten ab. Grundsätzlich gilt es, für jede Konstruktionsänderung die bauphysikalischen Besonderheiten ebenso zu beachten, wie die Bauvorschriften bezüglich des Wärme- und Brandschutzes, im Einzelfall auch des Schallschutzes.

Deckbaustoff

Mit welchem Material das Altdach umgedeckt wird, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Zunächst sollte man versuchen, um die ursprüngliche Architektur zu erhalten, mit dem gleichen Baustoff, wie er vorher auf dem Dach war, wieder einzudecken. Eine generelle Ausnahme gibt es beim Asbestzement (Entsorgung beachten! GefStoffV), der durch asbestfreie Deckbaustoffe, z. B. Faserzementplatten neuester Produktion, ersetzt werden muss.

Vor Umbau oder Ausbau die Statik prüfen

Schutznetz Dachabbruch

Dächer grundsätzlich energiesparend nach der geltenden EnEV ausbauen,

Ausnahme gibt es beim Asbestzement



Bei Gebäuden im denkmalgeschützten Bereich müssen die besonderen Auflagen des Denkmalschutzes beachtet werden. In solchen Fällen kann es auch zu Problemen kommen, wenn gleichzeitig energiesparende Maßnahmen den Einbau hoher Dämmstoffdicken erforderlich machen. Soll zusätzlich auf dem Dach die Solarenergie genutzt werden, lassen sie die normal üblichen Solarbauteile nicht verwenden. Hier gibt es Lösungen einiger Dachbau-

Auflagen des Denkmalschutzes beachtet

stoffhersteller, die in ihre Eindeckung Solarmodule werkseitig einbauen. Grundsätzlich ist es in solchen Fällen ratsam, frühzeitig das Gespräch mit der zuständigen Behörde und dem Architekten zu suchen, um eine technisch machbare und dennoch wirtschaftliche Lösung zu finden.

Dachabbruch Gebälk

Die heute am Markt angebotenen industriell hergestellten Massen-Dachbaustoffe aus Beton, Ton, Metall oder Faserzement, u. Ä., entsprechen nicht nur den Anforderungen der Normung, sondern sind auch langlebig und lassen sich wirtschaftlich verarbeiten. Für normale Gebäude lassen sich diese Baustoffe problemlos einsetzen. Dabei kommt es neben der Dacharchitektur auch auf die Wünsche der jeweiligen Bauherren an.

Empfehlenswert ist es, die gesamte Dachfläche aus einem Dachbaustoff zu erstellen. Besonders auch die vom jeweiligen Baustoffhersteller angebotenen Zurüstteile zu benutzen. Sie sind herstellerbezogen auf das Format und den Eindeckstoff abgestimmt. Als ausführender Handwerker ergibt sich daraus, im Schadensfall nur einen Hersteller in Regress nehmen zu können. Kombinieren Sie dagegen Produkte verschiedener Hersteller, weil es preislich günstiger ist, so wird es schwieriger später Forderungen durchzusetzen.

Vorsicht beim Kombinieren von Produkten

Dachfläche schützen



Häufig werden vom Handwerker zwei sehr wichtige Verarbeitungspunkte vergessen: Die Windsogsicherung und der richtige Blitzschutz. Eine Windsogsicherung muss nicht nur gemäß den Normen und Dachdeckerrichtlinien sachgemäß ausgeführt werden, das verarbeitete Bauteil muss auch in Form und Material vom Dachbaustoffhersteller für sein Produkt zugelassen werden. Hierfür gibt es im Internet eine hilfreiche Adresse: www.fos.de. Dort finden sie für

Windsogsicherung nicht vergessen

fast alle Dachbaustoffe und -formen den richtigen Haken.

In einer Dachfläche gibt es immer viele Metallteile, z. B. Rinnen, Eindeckrahmen der Dachflächenfenster. Zudem bilden Firste, Grate, Antennen, Schornsteine, Giebelspitzen, Gauben, usw., herausragende Einschlagpunkte für den Blitz. Gleichzeitig nimmt

Schutznetz Dachabbruch
Alle Fotos H.J. Krolkiewicz

in unseren Breitengraden die Häufigkeit schwerer Gewitter mit vielen Blitzeinschlägen zu. Da in den letzten Jahren die daraus resultierende Schadenssumme bei den Gebäudeversicherern kontinuierlich steigt, werden hier bereits Prämien erhöhungen, deren Höhe vom Nachweis eines umfassenden Blitzschutzes an Gebäuden abhängig gemacht werden könnte, diskutiert.

Prämien erhöhung wegen Blitzeinschläge

Fachgerecht angeordnete Fangstangen und Maschennetze verhindern, dass ein Blitzeinschlag Schäden an der Gebäudesubstanz anrichten kann. Die Blitzenergie wird über diese auf dem Dach angeordneten Metallleitungen unmittelbar an den Gebäudeerde abgeführt. Von hier wird der Stromstoß ins Erdreich abgeleitet, wobei zwischen verschiedenen Systemarten unterschieden wird. In der Dachfläche müssen grundsätzlich alle metallenen Bauteile an die ableitenden Erder angeschlossen sein.

Ebenso wichtig ist auch der innere Blitzschutz. Dieser soll sämtliche metallenen Einrichtungen und elektrischen Anlagen innerhalb des Gebäudes vor den Auswirkungen des Blitzstroms schützen und vor seinen elektromagnetischen Feldern abschirmen. Solche Installationen bestehen aus dem Überspannschutz und dem Blitzschutz-Potentialausgleich.

Empfehlung

Um sich als kompetenter Partner bei Sanierung oder Umbau von Steildächern zu etablieren, sollte der Handwerker folgende Punkte beachten:

Das müssen Handwerker beachten

- Kompetenz: Bereits im Vorfeld ihren Bauherren oder Architekten umfassend beraten und sich als verlässlicher Leistungspartner darstellen.
- Leistung: Durch fachtechnisches Know-how, das setzt laufende interne Weiterbildung voraus, und sachliche Darstellung produktunabhängig das eigene Leistungsspektrum präsentieren.
- Beratung: Nicht allein die Sonnenenergie, sondern alle bautechnischen Möglichkeiten darstellen, mit denen der Bauherr Energie sparen kann.
- Finanzierung: Sich laufend über finanzielle Fördermöglichkeiten informieren, in jedem Bundesland gibt es andere Bedingungen und Maßnahmen und sie ihrem Auftraggeber mitteilen.

H.J. Krolkiewicz



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de

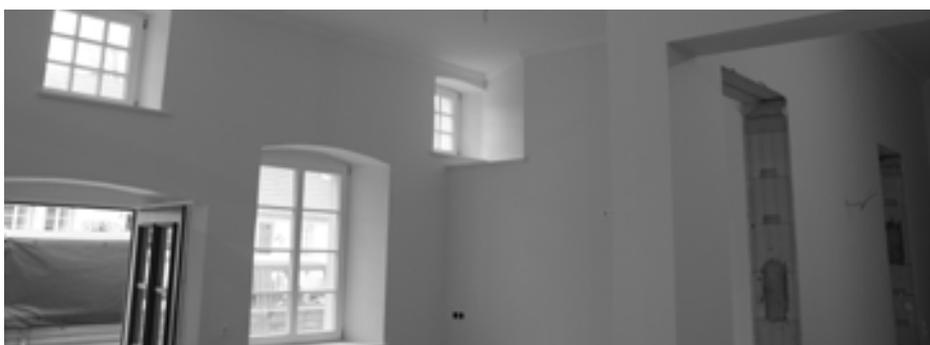


DESWOS

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

Wellness fängt in unseren vier Wänden an, also sind die baulichen Zutaten wichtig – zum Beispiel die Klimaplatte für die Innendämmung

In der Wohnung, im Büro verbringen wir die meiste Zeit. Raumklima, Mikroklima, Krankheit, Schimmel, gefühlte Zimmertemperatur, Luftfeuchte sind nur einige Faktoren, die das sich Wohlfühlen bestimmen. Wellness beginnt also in den vier Wänden. Wie Wellness und Baumaterial zusammenhängen beschreibt Dipl.-Ing. Jürgen Hannemann am Beispiel der Klimaplatte für die Innendämmung.



Klimaplatte im Altbau

Über viele Medien gesteuert, rückt nachhaltig die Sorge um das persönliche Wohlergehen in den Focus der Wahrnehmung. Begriffe wie „Wellness“ haben Hochkonjunktur. Auch wenn findige Werbestrategen gerne anderes erzählen, gilt: „Wellness fängt in unseren vier Wänden an“. Denn dort verbringen wir die meiste Zeit – wenn nicht zu Hause, so am Arbeitsplatz. Deshalb ist es wichtig, dass wir uns wohl und behaglich fühlen, wozu das Raumklima eine entscheidende Rolle spielt. Das gilt auch in Bezug auf unsere Gesundheit, keine Frage. Denn ein schlechtes Mikroklima in bewohnten Räumen kann Menschen auf Dauer krank machen. Die „richtige“ Zimmertemperatur – eine sehr individuelle Wahrnehmung – ist nur einer der wesentlichen Faktoren des Raumklimas.

Raumklima und Abhängigkeiten

Hinzu kommen die Luftfeuchtigkeit, die Luftreinheit, die Luftbewegung und die Temperaturen der Umgebungsflächen. Man denke an das unangenehme Zug- und Kältegefühl im Bereich von schlecht gedämmten Fenstern oder kalten Außenwänden. Die Luftfeuchtigkeit verhält sich „relativ“ zur Temperatur – warme Luft kann mehr Wasser aufnehmen als kalte Luft. Mit der Konsequenz, dass warme Luft bei Abkühlung (zum Beispiel an kalten Flächen) einen Teil des Wasserdampfes zu flüssigem Wasser kondensiert. Auf der kühlen Kondensationsfläche kommt es dann örtlich zur Tropfen- und Pfützenbildung – oder aber das Materialgefüge nimmt das Wasser kapillar auf, was zu dauerhafter Durchfeuchtung führen kann. Aus dem permanenten Zusammenspiel von Raumtem-

Warme Luft kann mehr Wasser aufnehmen als kalte Luft



nen Dampfmenge, also steigende relative Luftfeuchtigkeit, immer mehr „unter Dampf“. Bei vermehrt drohender Kondensation baut sich damit – vor allem im Wiederholungsfall – für die Bewohner wie für die Bausubstanz ein Schadenspotential auf, das vom Schimmelpilzbefall auf Wandoberflächen bis zu Zerstörungsprozessen im Wandgefüge reichen kann.

peratur und relativer Luftfeuchtigkeit ergibt sich durch Aufnahme und Abgabe von Wasserdampf in die Luft bzw. aus der Luft ein sogenanntes „Behaglichkeitsfeld“.

Diese ist definiert durch Raumlufttemperaturen von 18°C bis 24 °C und relative Luftfeuchten zwischen 35 und 65 Prozent. Hohe Luftfeuchtigkeiten werden bei niedrigen Temperaturen angenehmer empfunden, als bei warmer, „schwüler Luft“. Für Letztere sorgt unsere Lebensweise. Durch Duschen, Waschen, Kochen und mit üppig sprießenden Zimmerpflanzen produzieren wir je Person bis zu vier Liter Wasser pro Tag. Kann diese in Form von Dampf gebundene Wassermenge durch dichte Konstruktionen nicht nach außen entweichen, wird die vorhandene Raumluftmenge zum begrenzten Aufnahmereservoir. Dieses gerät bei unzureichender Ablüftung durch Aufschaukeln der enthalte-

Raumlufttemperaturen von 18°C bis 24 °C und relative Luftfeuchten zwischen 35 und 65 Prozent.

Klimaplatte im Dachausbau

Pilzkulturen in der Wohnung?

Ausgiebiges Hinauslüften der dampfgesättigten Innenluft ist deshalb angesagt. Was andererseits bei steigenden Energiepreisen die Überlegung provozieren könnte, dies lieber zu lassen. Kommt es zum Kondensatausfall, so zeigen sich als erste Folge Schimmelpilze auf permanent feuchten Wandflächen. Laut Statistik leben in Deutschland mehr als 15 Millionen Menschen unter einem Dach mit diesen unerwünschten – zum Teil unerkant hinter Möbeln sich ausbreitenden – Untermietern. Schimmelpilze geben Sporen, Myzelbestandteile, Toxine und flüchtige organische Verbindungen an die Raumluft ab und können geruchsbelästigend, schleimhautreizend, infektiös und sogar toxisch wirken. Vor allem gelten sie als Auslöser von Allergien. Studien zeigen, dass in schimmelbelasteten Wohnungen das Risiko ansteigt, an Husten, Schnupfen, Atemwegsreizungen, Bindehautentzündungen und Hautjucken zu erkranken. Im Gefolge von Schimmelpilzen tummeln sich bei entsprechendem Mikroklima überdies vermehrt Milben, Bakterien und Viren im Raum, die das Erkrankungsrisiko noch erhöhen. Fazit: Schimmelpilzbefall in unseren „vier Wänden“ ist nicht nur aus optischen Gründen unerwünscht.

Vielmehr gilt es, die davon ausgehenden Gesundheitsrisiken zu vermeiden. Antwort auf die Frage „wie?“ gibt ein Ausflug in die Biologie. Obwohl nicht besonders anspruchsvoll, brauchen Schimmelpilze für ihr Wachstum notwendigerweise drei Dinge: Eine

Lüften ist wichtig



Spore, organische Nährstoffe und Wasser für die Zellbildung und für den Nährstofftransport. Wärmezufuhr unterstützt das Wachstum. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang der Feuchtigkeitsgehalt der Raumluft. Ab einer relativen Luftfeuchte von über 80 % beginnt das Schimmelpilzwachstum regelrecht zu blühen. Seinen Anfang nimmt der Befall an Stellen mit verminderter oder gänzlich fehlender Luftzirkulation, also

Pilzbefall Außenwand Keller

in Raumecken und hinter Möbeln. Besonders anfällig sind generell jene Außenwandbereiche, wo sichtbares oder absorbiertes Tauwasser ausfällt. In unbeheizten Räumen kann sich trotz ausreichender Lüftung Schimmelpilz bilden. Neben der Feuchtigkeit entscheidet das Nährstoffangebot über das Gedeihen von Schimmelpilzkolonien. Ein reichhaltigeres Menü als Staub, der sich auf feuchten Stellen anlagert, bieten Tapeten samt Kleister – wobei Raufasertapeten mit ihrem hohen Lignin-, Eiweiß und Zuckergehalt als besondere „Leckerbissen“ gelten.



Die entscheidende Aktion gegen Schimmel heißt also „Entzug der existenziellen Grundlagen“. Das beginnt beim intensiven Lüften, wodurch sich die relative Luftfeuchtigkeit reduziert. Auch entsteht Luftbewegung und Zirkulation. Allein neu zu Streichen, Tapezieren oder gar Verputzen, wird bei hartnäckigem Befall nicht ausreichen. Bei Betrachtung aller Aspekte stellt sich als wichtigste Maßnahme gegen Schimmelpilzbefall heraus: Potenzielle Besiedelungs-Untergünde müssen trocken bleiben oder trocken gelegt werden, was auf zweierlei Art geschehen kann: Entweder muss die Oberfläche durch eine ausreichende Wärmedämmung auf ein Temperaturniveau oberhalb des Taupunktes angehoben werden. Oder der Untergrund wird in die Lage versetzt, in einem permanenten Wechselspiel so viel Wasser absorbieren und wieder an die Raumluft abgeben zu können, dass sich zu keiner Zeit und an keiner Stelle ausreichende Feuchtigkeit für Schimmelbefall anlagert.

Relative Luftfeuchtigkeit reduzieren

Pilzbefall Außenwand Keller

Die Kapillaraktivität des Materials Calciumsilikat ermöglicht bei Verwendung von CALSITHERM KLIMAPLATTEN auch in kritischen Bereichen den Einbau einer innenliegenden Wärmedämmung ohne Dampfsperre. Diese Maßnahme führt zu einer Verringerung des Heizenergieverbrauchs und zu erhöhtem Nutzerkomfort. Außerdem schützen die Klimaplaten über den Prozess des permanenten Feuchtigkeitsaustausches die Bausubstanz vor Durchfeuchtung. Je nach Schadensbild ist es sogar möglich, bereits durchfeuchtete Außenwände in einen Zustand der konstruktiven Unbedenklichkeit zurückzuführen.

Wärmedämmung ohne Dampfsperre

Klimaplatte für Innendämmung

Die Kapillaraktivität des Materials Calciumsilikat ermöglicht bei Verwendung von CALSITHERM KLIMAPLATTEN auch in kritischen Bereichen den Einbau einer innenliegenden Wärmedämmung ohne Dampfsperre. Diese Maßnahme führt zu einer Verringerung des Heizenergieverbrauchs und zu erhöhtem Nutzerkomfort. Außerdem schützen die Klimaplaten über den Prozess des permanenten Feuchtigkeitsaustausches die Bausubstanz vor Durchfeuchtung. Je nach Schadensbild ist es sogar möglich, bereits durchfeuchtete Außenwände in einen Zustand der konstruktiven Unbedenklichkeit zurückzuführen.

Gegenmaßnahme Innendämmung

Das CALSITHERM KLIMAPLATTEN System erfüllt gleich beide Bedingungen. Es wurde in Zusammenarbeit mit dem Institut für Bauklimatik der TU Dresden als Innendämmsystem auf Calciumsilikat-Basis entwickelt – ein Vorhaben, das die EU im Rahmen des Forschungsprojektes INSUMAT gefördert hat. Hauptkomponente des Systems ist die vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) bauaufsichtlich als Wärmedämmplatte zugelassene CALSITHERM KLIMAPLATTE. Sie besteht aus den Ausgangsmaterialien Calciumoxid, Siliziumdioxid, Zellulosefasern und Wasser. Das Herstellen der Platten erfolgt – auf die Plattendicke ausgerichtet – über Nasspressen, Autoklavieren, Trocknen und Zuschnitt. Ihre wichtigsten Eigenschaften sind die intensive Kapillaraktivität ($\mu = 6$) und der zugleich geringe Dampfwiderstand. In Verbindung mit dem systemkonformen Klebemörtel ermöglichen Konstruktionen mit der Klimaplatte den Verzicht auf eine herkömmliche Dampfsperre. Letztere soll den Wassereintrag und die Kondensation im Wandgefüge verhindern.

Bekanntermaßen verursachen indes gerade bei der problematischen Innendämmung Planungsfehler sowie unkorrekte und mangelhafte Bauausführungen immer wieder gravierende Feuchteschäden. Überdies kann die Dampfsperre durch die Nutzer beschädigt werden. Im Schadensfall drohen erneute, teure Sanierungen. Unbeschadet dessen sind diffusionsdichte Wandkonstruktionen wegen der erheblich abgeminderten oder gänzlich unterbundenen Regulierung der Raumfeuchte im Prinzip nicht unbedingt erstrebenswert. Bei Verzicht auf den diffusionsdichten Wandaufbau ist im Regelfall allerdings von Kondensatausfall am Taupunkt innerhalb des Wandgefüges auszugehen. Diesem Sachverhalt muss man bei der Innendämmung konstruktiv begegnen .

Institut für Bauklimatik der TU Dresden hat mitentwickelt

Dampfsperre durch die Nutzer beschädigt werden

Kondensatfolgen entschärft



Beim Verarbeiten der Klimaplatten ist wichtig, dass sie vollflächig an die Innenwand geklebt werden. Da der Kleber eine höhere Wärmeleitfähigkeit und einen größeren Dampfwiderstand als die Klimaplatte aufweist, kommt es zwar bei extremen Außentemperaturen an der inneren Grenzschicht des Klebers zur Kondensation. Verursacht durch die hohe Kapillaraktivität der Klimaplatte setzt aber zugleich ein Prozess der „Flüssigwasserverteilung“ ein, der im mikroporösen Plattengefüge schnell zur großräumigen Einlagerung der anfallenden Kondensatmenge führt. Eine lokale Belastung durch Tauwasser unterbleibt – die Oberfläche der Platte bleibt trocken. Milliarden von Mikroporen, die großräumig sowohl miteinander, als auch mit der Plattenoberfläche und deshalb mit der Außenluft verbunden sind, machen die Platten immens saugfähig. Das entsprechende Porenvolumen sorgt überdies dafür, dass die Platten in der Lage sind, bis zu 90 Prozent ihres Gesamtvolumens als Flüssigwasser aufzunehmen. Deshalb ist die Klimaplatte in der Lage, auch die bei extremen klimatischen Verhältnissen anfallende Feuchtigkeit zu speichern.

Klimaplatten müssen vollflächig verklebt werden

Pilzbefall im Deckenbereich



Der rückseitige Kleber nimmt wegen seiner deutlich geringeren Flüssigwasserleitfähigkeit so gut wie kein Wasser auf und verhindert auf diese Weise einen Feuchtigkeitseintrag in das Mauerwerk. Im Prinzip verhält sich die Calciumsilikatplatte wie ein Schwamm. Sie nimmt Flüssigwasser auf, verteilt es in ihrem Porengefüge, lagert es vorübergehend ein und gibt es dann – in Abhängigkeit von der relativen Luftfeuchte im Raum – bis zur entsprechenden Ausgleichsfeuchte in Form von Wasserdampf wieder an die Umgebung ab. Das Ergebnis dieser Regulierungsprozesse sind dauerhaft trockene und für den Schimmelpilz ganz und gar ungeeignete

Im Prinzip wie ein Schwamm

Platten- bzw. Raumbooberflächen. Zusätzlichen Schutz vor Schimmelbefall bietet der hohe pH-Wert (pH 10) der Platte, der das Wachstum von Schimmelpilzen auf Dauer verhindert. Das Plattenmaterial ist obendrein resistent gegen Ungeziefer und dabei vor allem ökologisch unbedenklich – eine Klassifizierung der Arbeitsgemeinschaft Umweltverträgliches Bauprodukt e.V. (AUB) liegt vor. Deshalb können Plattenreste während der Bauphase als Bauschutt entsorgt werden.

Schimmelpilze an Außenwand
Alle fotos CALSITHERM

Positiver Einfluss auf das Raumklima

Parallel zu dieser Schutzwirkung wirkt sich die anhaltende Regulierung der Luftfeuchtigkeit positiv auf das Mikroklima des Raumes aus. Man muss deshalb auch bei extrem hohen Temperaturen kein sogenanntes „Barackenklima“ befürchten.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass wegen der Funktionssicherung die einzelnen Komponenten des Systems korrekt verwendet und die Oberflächen-Schlussbeschichtung auf die gewünschten Eigenschaften abgestimmt sind. Empfehlenswert sind Reinsilikat-, Kalk- und Kreidefarben, aber auch dekorative Lehmputze sind eine funktionale und gestalterische Alternative. Ungeeignet sind hingegen in der Regel Dispersionsfarben, die mit ihrem höheren Diffusionswiderstand die Funktionalität der Klimaplatten behindert. Auch Raufasertapeten empfehlen sich wegen ihres hohen Holzanteiles nicht, während diffusionsoffenes Dekogewebe problemlos verwendet werden kann.

Empfehlenswert sind Reinsilikat-, Kalk- und Kreidefarben

Dämmeigenschaft unterstützt die Schutzwirkung

Besonders bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Innendämmung mit der Klimaplatte häufig eine gute Lösung. Ihre Vorteile greifen aber auch bei Fachwerkhäusern und dämmtechnisch ungünstigen bautechnischen Konstruktionen neuerer Zeit, für die es bisher keine dauerhafte Lösung gegen Schimmelbefall gab.

Gut geeignet für Denkmalschutz

Neben der Feuchtigkeitsregulierung und ihrer Eigenschaft als Wärmedämmung ($\lambda_z = 0,065 \text{ W/mK}$, Wärmeleitgruppe 065) ist die Einstufung der Platten in die Brandschutzklasse A1 (nach DIN 4102) ein wesentliches Argument für ihre Verwendung. Grundsätzlich ist die Klimaplatte für alle baulichen Anwendungen und Konstruktionen einer Innendämmung verwendbar. Vor allem in den besonders tauwassergefährdeten Raumecken und Gebäudewinkeln – also im Bereich von geometrischen Wärmebrücken – zeigt die Klimaplatte ihre Stärken. Sowohl theoretische Berechnungen, wie auch mit ausgeführte Sanierungsobjekte zeigen, dass die Temperaturen der Wandoberflächen auch in problematischen Zonen mit beruhigendem Abstand oberhalb des Taupunktes liegen. Im Verbund mit ihrem hohen Wasseraufnahmevermögen schützt die Klimaplatte auch bei extremen Raumklima zuverlässig vor Kondensatfolgen.

Einstufung der Platten in die Brandschutzklasse A1

Hergestellt wird die 125 x 100 cm große Platte in den Dicken 25 mm bis 50 mm, auch eine Dicke von 100 mm ist möglich. Eine dünnere Platte mit 15 mm Dicke und einem handlichen Format gibt es für Fensterleibungen. Handwerklich verarbeitet wird die Klimaplatte mit praxisüblichen Trockenbauwerkzeugen. Der Staubabfall beim Sägen und Zurichten der Platte ist vergleichsweise gering. Auch an dieser Stelle zeigen sich die Vorteile der Plattenherstellung durch Pressen, anstatt des Sägens aus großen Blöcken. Das Pressen mit hohem Druck erzeugt nicht nur glatte Oberflächen und eine exakte Plattendicke, sondern auch höchste Eigen- und Kantenstabilität.

Staubanfall ist vergleichsweise gering

Dipl.-Ing. Jürgen Hannemann

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.

Posch: Bei Kurzarbeit fällt die Fehlbelegungsabgabe weg oder verringert sich

Aufgrund der aktuellen Situation und der Vielzahl der angemeldeten Kurzarbeit, möchte das Hessische Wirtschaftsministerium Entlastung für die von Kurzarbeit Betroffenen veranlassen. Konkret soll für die Kurzarbeiter, die die Fehlbelegungsabgabe zahlen müssen, die Abgabe um mehr als 10 Prozent reduziert werden.

„Die Verringerung des Einkommens führt für den Einzelnen zu erheblichen Belastungen, deshalb ist auf dem Erlasswege nunmehr vorgesehen, dass die Zahlungsverpflichtung der Fehlbelegungsabgabe bei Kurzarbeit entweder ganz wegfällt oder sich zumindest verringert. Sobald sich eine Verringerung des Einkommens um mehr als 10 Prozent für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten abzeichnet, werden die Ausgleichszahlungen auf Antrag herabgesetzt“, teilte Wirtschaftsminister Dieter Posch in Wiesbaden mit.

Bei 10 % weniger Einkommen werden Ausgleichszahlungen ausgesetzt

Sei eine Kurzarbeit für einen längeren Zeitraum als sechs Monate zu erwarten und eine Verringerung des Einkommens um mehr als 10 Prozent nachgewiesen, könne die Zahlung der Fehlbelegungsabgabe auch ganz ausgesetzt werden. Ausdrücklich betonte Posch, dass monatliche Einkommensüberprüfungen nicht vorgesehen seien, da der entsprechende Verwaltungsaufwand unverhältnismäßig hoch sei und deshalb vermieden werden müsse.

Der Minister wies daraufhin, dass die von Kurzarbeit betroffenen Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, die seit Bezug der Sozialwohnung aufgrund eines gestiegenen Einkommens zur Zahlung der Abgaben verpflichtet seien, sich unmittelbar nach einer an sie gerichteten Nachricht über bevorstehende Kurzarbeit, mit den für die Abgabe zuständigen Kommunalverwaltungen in Verbindung setzen sollten.

Bei Kurzarbeit sich sofort melden

Ulrike Franz-Stöcker
ulrike.franz-stoecker@hmwvl.hessen.de

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

Steuer: Grunderwerbsteuer ist in voller Höhe bei zusammenhängendem Grundstückskauf und Bauvertrag fällig

Der Europäische Gerichtshof hat am 27.11.2008 (Az. C-156/08) beschlossen, dass eine Doppelbelastung bei Bauleistungen mit Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer rechtmäßig ist. Grundlage war eine Vorlage des Finanzgerichtes Niedersachsen, das gefragt hatte, ob eine Einbeziehung der mit Umsatzsteuern belasteten Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer rechtmäßig sei. Welche Konstellation zu dieser Doppelbelastung führt beschreibt Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler.

Grundlage des konkreten Falls

Die Kläger hatten 2004 einen Bauunternehmer X beauftragt ein Einfamilienhaus zu errichten. Das entsprechende Grundstück hatten sie kurz danach von der Grundstücksgesellschaft Y erworben, an der wiederum die Firma X beteiligt war. Diese war auch im Bauplan bezeichnet, so dass das zuständige Finanzamt davon ausging, dass die personelle Verflechtung von X und Y zu einem einheitlichen Leistungsgegenstand (Bauleistung und Veräußerung von Grund und Boden) führe. Insofern wurden die zukünftigen Bauleistungen voll in die Bemessungsgrundlage zur Grunderwerbsteuer einbezogen.

Vorsicht personelle Verflechtung

Die Kläger sahen hierin – da die Bauleistungen schließlich bereits mit Umsatzsteuern belastet seien – eine mit dem Gemeinschaftsrecht unvereinbare steuerliche Doppelbelastung. Aufgrund dieser möglichen Mehrfachbelastung mit Verkehrsteuern wurde der Fall durch die niedersächsischen Finanzrichter dem Europäischen Gerichtshof vorgelegt (02.04.2008, Az. 7 K 333/06).

Nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes gibt es keine Hoffnung mehr auf Rückerstattung von Grunderwerbsteuern für Bauherren

Der Europäische Gerichtshof hat nunmehr entschieden, dass die Einbeziehung zukünftiger Bauleistungen in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage für unbebaute Grundstücke nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstößt, wenn für diese Leistungen dazu noch Umsatzsteuer anfällt.

Nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen.

Die Richter waren der Auffassung dass derartige Konkurrenzen von steuerlichen Regelungen durchaus möglich seien und nicht gegen das Gemeinschaftsrecht verstoßen. Die Grunderwerbsteuer betrifft nur die Immobilien und damit nicht die „Gesamtheit“ der wirtschaftlichen Vorgänge wie etwa die Umsatzsteuer, so dass sie nebeneinander erhoben werden dürften.

Weitere Folgen für die Praxis

Die Finanzämter gehen in ähnlich gelagerten Fällen bereits davon aus, dass ein Gesamtobjekt errichtet wird, selbst dann wenn getrennte Verträge für Grundstückserwerb und Bau des Objektes geschlossen werden. Damit kommt es auch bei dieser Steuerart zu einer Verbreiterung der Bemessungsgrundlage.

In der Praxis muss – will man die Gesamtbesteuerung des „schlüsselfertigen“ Objektes verhindern – darauf geachtet werden, dass kein Sachzusammenhang zwischen Errichtung und Grundstückserwerb besteht. So müsste beispielsweise ein Erwerber von Grund und Boden selbst eine unabhängige Baufirma suchen, die in keinem Zusammenhang mit dem Veräußerer steht.

Darauf geachtet, dass kein Sachzusammenhang zwischen Errichtung und Grundstückserwerb besteht

Fazit

Die Tendenz, das Gesamtwerk der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, wird durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofes noch untermauert. Finanzverwaltung und Rechtsprechung werden diesen Pfad weiter beschreiten. Hierin könnte unter anderem ein Grund gesehen werden, warum das Aufkommen der Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Ohne öffentliche Diskussion ist das Steueraufkommen inzwischen deutlich höher als das der umstrittenen Erbschaft- und Schenkungsteuer.

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*

„Leerstand runter von 8 % auf 3,5 %“

Auslöser für die positive Entwicklung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp war das von Stolp und Friends entwickelte integrierte Marketingkonzept! Das Ergebnis ist, dass der vermietbare Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 gesunken ist, die Fluktuation deutlich zurückgeht und dass im laufenden Jahr mehr als 30 % neue Erstmieter gewonnen werden konnten als im Vorjahr. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich für uns von Anfang an bezahlt gemacht.

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer, Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Immobilienmarkt: Finanzkrise versetzt Käufer und Verkäufer in Schockstarre

Spätestens mit der Insolvenz von Lehman Brothers am 15. September 2008 werden auf dem deutschen Transaktionsmarkt die Tage kürzer und düster. Die Temperaturen sinken empfindlich. Die Zugvögel (andere Autoren verwenden gerne das Sinnbild Heuschrecke) fliegen Richtung Süden der Sonne hinterher. Für die Zurückgebliebenen heißt es jetzt, sich auf die dunkle und kalte Jahreszeit einzustellen. Um während der Wintermonate nicht zu erfrieren oder zu verhungern, haben Reptilien eine interessante Strategie entwickelt. Sie verfallen in eine Winterstarre und hoffen, dass sie die ersten Sonnenstrahlen im Frühjahr wieder aufwecken.



Foto BBT GmbH

„Masse statt Klasse“ ist out

Das Szenario beschreibt sehr passend die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt für Immobilien. Ausgelöst durch den exogenen Schock „Finanzmarktkrise“ sind die Käufer und Verkäufer von Immobilien in eine Schockstarre versetzt worden. Die Folgen können diversen Pressemitteilungen der Banken, Investoren und Makler entnommen werden. Einige Zahlen zur Orientierung: Die Anzahl der gehandelten Wohnungen in Deutschland ging 2008 gegenüber 2007 um etwa 40% bis 50% zurück. Die dabei erzielten Preise fielen um etwa 15% bis 20% geringer aus. Interessant: das Motto „Masse statt Klasse“ ist out. Die Zeit der Preisaufschläge für große Pakete ist vorbei. Die maximale Größe der verkauften Portfolios liegt aktuell eher zwischen 1.000 und 2.000 Wohnungen.

2008 wurde 40 bis 50 Prozent weniger Wohnungen gehandelt als 2007

Die Folge: Verzögerte Angebots-Preis-Anpassung

Die dramatischen Probleme der Banken verhindern trotz niedriger Zinsen Transaktionen. Verkäufer ziehen ihre Verkaufsabsicht zurück, Käufer fordern niedrigere Preise bzw. warten auf Schnäppchen. Die daraus entstandene Schockstarre der Käufer und Verkäufer führt im Ergebnis zu einer verzögerten Angebots-Preis-Anpassung, die wir gerade beobachten können. Bleibt zu hoffen, dass die Reptilien aus ihrem Winterschlaf spätestens im Frühjahr 2009 wieder aufwachen. Im „echten“ Leben von Schildkröte & Co. passiert das leider nicht immer.

Schockstarre bei Käufer und Verkäufer

Die Bedeutung der laufenden Bewirtschaftung hat wieder zugenommen

Aus den Ereignissen der letzten Monate und dem derzeitigen Verhalten der Marktteilnehmer können folgende Thesen abgeleitet werden:

In Deutschland ist keine Immobilien-Blase geplatzt

- Käufer und Verkäufer befinden sich in einer (winterlichen) Schockstarre.
- In Deutschland ist keine Immobilien-Blase geplatzt.
- Die Asset-Klasse Immobilie hat gegenüber Aktien, Zertifikaten & Co. an Attraktivität weiter gewonnen.
- Die Käufer von gestern sind die Verkäufer von heute.
- Die Käufer von heute sind die Käufer von vorgestern.
- Die Bedeutung der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien hat wieder zugenommen.

„Wertorientierte Bestandsoptimierung“ statt kurzfristigem Exit

Die ursprünglich geplanten Exit-Modelle der „Käufer von gestern“ sind aktuell nicht umsetzbar. Die Investoren setzen sich nun mit den gekauften Objekten mit dem Fokus einer längeren Bestandshaltung auseinander und müssen Ideen zur Bestandsoptimierung erarbeiten. Wir beobachten, dass dieses Aufgabenfeld derzeit im Mittelpunkt bei vielen unserer Kunden steht.

Exit-Modelle sind nicht umsetzbar

Transaktionsvolumen 2009 etwa 5,0 Mrd. Euro

Für 2009 prognostizieren die meisten Experten einen weiteren Rückgang des Transaktionsvolumens auf etwa 100.000 Wohnungen bzw. 5,0 Mrd. €. Das wären noch einmal etwa 15% weniger als 2008. Die klassischen deutschen Investoren (z. B. vermögende Familien, Versicherungen, Pensionskassen) treten wieder als Kaufinteressenten auf. In Einzelfällen prüfen bereits kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen die Arrondierung ihrer Portfolios durch Zukäufe.

Auch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen kaufen Wohnungen

Gute Verkaufschancen für Objekte mittlerer Qualität

Eine Schätzung der erzielbaren Preise ist schwer – Fakt ist, dass die Preise weiter sinken werden. Die Preise der tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen 2009 werden noch stärker als bisher von der Standort- und Objektqualität der Portfolios abhängen (siehe in der folgenden Grafik). Objekte mit deutlich überdurchschnittlicher Qualität (A bis B) werden 2009 wohl kaum gehandelt, da die Käufer nicht bereit sein werden, den dafür geforderten Preis zu bezahlen. Das wird sanierte Objekte in guten und sehr guten Lagen betreffen, da die laufenden Cash Flows Eigen- und Fremdkapital nicht ausreichend bedienen und die in den Angebotspreisen enthaltene Chance einer Wertänderungsrendite nicht vollständig honoriert wird. Objekte mit unterdurchschnittlicher und schlechter Qualität (D bis

Wohnung mit deutlich überdurchschnittlicher Qualität werden wohl kaum gehandelt

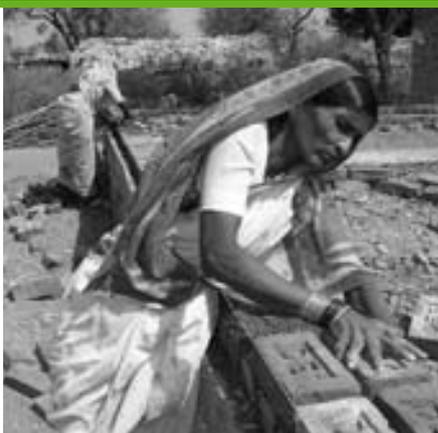
A	sehr gut	kaum Verkäufe
B	über-schnittlich	wenige Verkäufe
C	mittel	viele Verkäufe
D	unterdurch-schnittlich	wenige Verkäufe
E	schlecht	kaum Verkäufe

Standort und Objektqualität
 Grafik: BBT

E) treffen nur dann auf eine entsprechende Nachfrage, wenn es sich um Gelegenheiten oder echte Schnäppchen handelt, z. B. bei Notverkäufen. Kaufinteressenten erwarten hier eine Eigenkapitalverzinsung von etwa 20%. Ansonsten werden die von den Kaufinteressenten geforderten Preisabschläge über den Erwartungen der Verkäufer liegen und die Transaktion wird abgebrochen. Den höchsten Umsatz gehandelter Wohnungsportfolios wird es wohl bei Objekten mit durchschnittlicher und leicht überdurchschnittlicher Qualität geben (C bis B). Die eher konservativen, langfristig orientierten Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und vermögende Familien sehen hier ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Verhältnis. Die erzielbaren Preise werden dabei auf dem Niveau von vor 2005 liegen, denn im Gegensatz zu anderen europäischen Immobilienmärkten ist in Deutschland keine Blase geplatzt, lediglich eine Welle überhöhter Preise ausgelaufen.

*Mathias Groß
 Senior Consultant
 BBT GmbH
 030-26006207*

Mathias Groß



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.

LIMBURG: Kostensicherheit durch Baucontrolling – ein Industriedenkmal wird revitalisiert

Was machen Sie, wenn Sie Ihre Vision fremdfinanziert umsetzen, aber dabei nicht die Kontrolle verlieren wollen? Ganz einfach. Sie suchen sich Experten, die den Bau kontrollierend begleiten. Wie es geht zeigt das folgende Beispiel aus Limburg. Der Vorteil: Investor Marcel Kremer hat den Bauablauf im Griff, seine Bank ist bei der Finanzierung sicherer.



Hallen aus dem Jahr 1876 stehen unter Denkmalschutz

Historisches geschieht im hessischen Limburg an der Lahn: Eine moderne Shopping-Meile entsteht in dem 1876 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden, ehemaligen Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn. Damit wird eines der für die Region wichtigsten und größten Bauvorhaben für die nächsten Jahre umgesetzt. Die VR BAUREGIE begleitet das Projekt mit qualifiziertem Baucontrolling.

Der Limburger Investor Marcel Kremer realisiert mit seiner feuerwerk. Immobilien GmbH auf etwa 16.000 Quadratmetern ein Einkaufszentrum mit vielfältigem Branchenmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Freizeit und Sport. Zudem werden auf 6.000 Quadratmetern künftig Feuerwehrfahrzeuge produziert. Sowohl das vielfältige Händler-Angebot als auch die architektonischen Besonderheiten machen die Shopping-Meile mit Fußgängerverbindung zur Innenstadt interessant und sehenswert.

Einkaufszentrum mit 16.000qm

In der Region verwurzelt

„Da ich in der Region verwurzelt bin, liegen mir die Belange der Stadt Limburg sowie ihrer Einwohner besonders am Herzen. Ich weiß, dass ein großer Lebensmittelmarkt sowie citynahe Parkmöglichkeiten fehlen, also habe ich mit meiner Projektentwicklung entsprechend reagiert“, sagt Kremer. Unter anderem wurde tegut als hochwertiger Lebensmittelvollsortimenter, Aldi als Publikumsmagnet und ein dm-Drogeriemarkt als ideale Ergänzung für das Projekt gewonnen. Deren Filialen werden nun, neben einer bunten Vielfalt an anderen Anbietern und Flächen unter einer historischen Hallenkonstruktion mit 14 Metern Höhe umgesetzt. 600 Stellplätze werden bereitgestellt, um bequem bis an das Einkaufszentrum heranzufahren.

Lebensmittelmarkt sowie citynahe Parkmöglichkeiten fehlen

Neutrale Kontrolle sichert das Vertrauen



Die Investitionskosten der Revitalisierung belaufen sich auf rund 15,9 Millionen Euro. Die Vereinigte Volksbank eG Limburg als Konsortialführer und ihr Finanzierungspartner, die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP) stellen die Finanzierungsmittel zur Verfügung. „Wir haben mit der feuerwerk. Immobilien GmbH ein qualifiziertes Baucontrolling durch die VR BAUREGIE vereinbart. Für den Investor und uns wird damit

15,9 Mio Euro Invest

Historische Hallenkonstruktion mit 14 Metern Höhe

die sach- und leistungsgerechte Mittelverwendung durch eine neutrale Überwachung abgesichert“, erklärt Bernd Fleitmann, Bereichsleiter Firmenkunden bei der Vereinigte Volksbank eG Limburg. „Experten vergleichen den Stand der geleisteten Zahlungen mit dem Stand der bislang erbrachten Leistungen, kontrollieren die Projekttermine sowie die Bauqualität und dokumentieren die Ergebnisse in regelmäßigen Projektberichten. Das Baucontrolling bestätigt uns, dass der gesteckte Rahmen des Finanzierungsvertrages eingehalten wird und eine dauerhaft wertbeständige Immobilie entsteht.“

Handlungsspielraum durch frühzeitige Information



Für den Bauherrn ist das Baucontrolling ein ergänzendes Frühwarnsystem. „Durch Sachverständige der VR BAUREGIE werde ich rechtzeitig über Missverhältnisse zwischen meinen Zielvorgaben für Kosten, Termine und Qualität sowie der tatsächlichen Baustellensituation informiert“, so Kremer. Der Projektverlauf wird für den Investor transparenter und damit berechenbarer. Die an die individuelle Situation angepassten Handlungsempfehlungen machen das rechtzeitige Eingreifen mög-

Sach- und leistungsgerechte Mittelverwendung verhindern

Halle im „entkernten“ Zustand

lich, falls sich das Projekt nicht planmäßig entwickelt. So schützen sie vor Überzahlungen und sowie den Folgen der Störungen, wie beispielsweise möglicher Insolvenzen der beteiligten Handwerker. Das schafft Sicherheit in jeder Bauphase.

Schnelle Zielerreichung



Eröffnet werden soll das außergewöhnliche Einkaufszentrum nach einer Bauzeit von nur zehn Monaten im Sommer 2009, was die Überwachung von Terminen und Qualität noch wichtiger macht. „Wir liefern regelmäßig einen Sachstandsbericht mit Fotodokumentation über den Baufortschritt an alle Beteiligten und behalten das Gesamtprojekt im Auge. Dies sorgt für einen reibungslosen und termingerechten Ablauf, auch im Verhältnis zwischen dem Investor und seinen Finanzierungspartnern“, er-

Eröffnung ist im Sommer 2009

klärt Diplom-Ingenieur Hans-Michael Müller, Projektmanager der VR BAUREGIE.

Das Baucontrolling der VR BAUREGIE ist speziell für Projekte ab einer Million Euro entwickelt worden, die vom Finanz-Verbund finanziert werden. Die durch unabhängiges Kosten- und Qualitätsmanagement erzielbare Risikominimierung zahlt sich für alle Seiten aus und ist besonders in diesen stürmischen Zeiten unerlässlich.

Die Vision im Modell
Alle Fotos VR-Leasing

Daniela Schmidt

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

„Gewohnt gut“: Ausgezeichnet behütet im Alter bei der Wohnungsbaugenossenschaft Eisenhüttenstädt

Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e.G. wurde im März mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Die Genossenschaft baute ein altes Gebäude zur Wohngemeinschaft für überwiegend demenzkranke Senioren um. Für die Jury war dies eine zukunftsweisende Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels in der Oderstadt.



Verena Rühr-Bach, Vorstandsvorsitzende der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e.G. nimmt das Qualitätssiegel entgegen. Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied des BBU e.V. rechts.

„Durch den Umbau zu einer Wohngemeinschaft wurde ein ehemaliges Betriebsgebäude der Genossenschaft einer neuen Nutzung zugeführt. Hierdurch wurde Leerstand und Abriss verhindert“, so BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt bei der Überreichung des Qualitätssiegel. Außerdem gebe die Wohnungsbaugenossenschaft mit ihrem Angebot eine zukunftsweisende Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels in der Oderstadt. „Ich gratuliere der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft herzlich zu dieser Auszeichnung“, so Rainer Bretschneider, Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. „Mit dem Projekt stellt die Wohnungsbaugenossenschaft ihre Kreativität in Sachen Bestandsentwicklung eindrucksvoll unter Beweis. Das macht deutlich, dass es beim Stadtumbau Ost nicht nur um Abriss geht. Wo es sinnvoll ist, bietet auch die Umnutzung von Gebäuden eine wirkungsvolle Strategie gegen Leerstand.“

Verena Rühr-Bach, Vorstandsvorsitzende der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e.G.: „Das Qualitätssiegel bestätigt uns darin, mit unseren Angeboten für altengerechtes Wohnen auf dem richtigen Weg zu sein. Wir freuen uns sehr darüber.“

Das Qualitätssiegel bestätigt uns

„Gewohnt gut“: Die Tunnelstraßen-WG ist 24 Stunden sicher umsorgt

In der Wohngemeinschaft für Ältere und vorwiegend Demenzkranke wird Sicherheit großgeschrieben. Mit Barrierefreiheit und der 24-stündigen Präsenz eines ambulanten Pflegedienstes können sich Bewohner und Angehörige rundum sicher versorgt fühlen. „Dieser Aspekt ist für uns sehr wichtig“, so Verena Rühr-Bach, die die Wohnungsge-

24-stündige Präsenz

meinschaft 2006 einrichtete. In einem ehemaligen zweigeschossigen Verwaltungs- und Schulungsgebäude wurden zwei Wohnungen mit acht bzw. neun Zimmern geschaffen. In jeder Wohneinheit bieten Küche und Wohnzimmer Raum für Begegnungen der Bewohner. Verena Ruhr-Bach: „Weil es eine Wohngemeinschaft für Senioren und Demenzkranke ist, war die Treppe zwischen den beiden Stockwerken ein Problem. Der Einbau eines Aufzuges hätte den Umbau zu teuer gemacht. Deshalb haben wir uns für einen Treppenlift entschieden.“

Der Umbau im Innern des Gebäudes wurde von einer Neugestaltung der Außenbereiche begleitet. Durch Gartenanlagen mit Bänken und Spazierwegen sowie dem Anbau eines Balkons sorgte die Wohnungsbaugenossenschaft dafür, dass die Bewohner der Tunnelstraße jederzeit sicher Frischluft genießen können. Verena Ruhr-Bach: „Gerade für Senioren ist Bewegung an der frischen Luft sehr wichtig. Dabei ging es uns bei der Gestaltung darum, dass die Bewohner sich bei ihren Spaziergängen und Aufenthalten im Freien jederzeit sicher fühlen. Sie wissen, dass immer jemand vom ambulanten Pflegedienst in Rufnähe ist, wenn sie sich auf dem Gelände bewegen.“ Während die Wohnungsbaugenossenschaft durch den Umbau die räumlichen Voraussetzungen für die Senioren-Wohngemeinschaft geschaffen hat, sorgt ein ambulanter Pflegedienst für die Rundumbetreuung. „Die Bewohner der WG schließen Einzelverträge mit dem Pflegedienst ab“, erläutert Verena Ruhr-Bach.

Außerdem hätten sich die WG-Bewohner bzw. deren gesetzliche Vertreter vertraglich zu einer Gemeinschaft zusammengeschlossen. Diese diene dazu, das Miteinander in der Wohngemeinschaft zu gestalten und gemeinsame Interessen Dritten gegenüber zu vertreten. Verena Ruhr-Bach: „Die Gemeinschaft repräsentiert ein gemeinschaftliches Hausrecht und schützt die Verbraucherrechte ihrer Mitglieder.“ Grundlage dieser Organisation des Zusammenlebens sei der Leitfaden der ambulanten Betreuung der Brandenburger Alzheimer-Gesellschaft. Das Projekt hatte ein Investitionsvolumen von rund 360.000 Euro. „Das Geld stammt ausschließlich aus Eigenmitteln“, so Ruhr-Bach stolz.

Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ wird monatlich 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: Stadterneuerung und Stadtumbau umfassen mehr als den Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen, sondern auch die Aufwertung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere. Über die Preisvergabe entscheidet eine Jury aus Vertretern von Innenstadtforum Brandenburg, dem Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), BBU und Infrastrukturministerium. Infrastrukturminister Dellmann hat die Schirmherrschaft übernommen.

Erneuerung, Abriss und Aufwertung: Verschiedene Seiten einer Medaille

Im Mittelpunkt der Stadterneuerung steht die Zukunftsfähigkeit der brandenburgischen Städte. Im Rahmen des Stadtumbaus werden der Abriss dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnraums und die Aufwertung der bestehenden Wohnungsbestände daher gleichzeitig vorangetrieben.



Besser Wohnen

Projekt mit Eigenmitteln finanziert

Aufwertung der bestehenden Wohnungsbestände

Eigeninvestitionen und Landesförderung

Im Rahmen des Stadtumbaus hat das Infrastrukturministerium den Abriss von rund 42.000 Wohnungen mit rund 270 Millionen Euro (Bund-/Ländermittel) gefördert. Die Leerstandsquote konnte so landesweit von 13,1 Prozent auf 11,5 Prozent abgesenkt werden. Die BBU-Mitgliedsunternehmen haben bislang knapp 37.000 Wohnungen abgerissen und sind damit die Hauptträger Stadtumbaus im Land Brandenburg. Zudem haben die brandenburgischen Wohnungsunternehmen seit 1991 mehr als 5,9 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert. Unterstützt werden diese Beiträge durch öffentliche Förderprogramme des Landes: Von 1991 bis 2006 hat das Land Brandenburg im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 142.000 Wohnungen mit 5,1 Milliarden Euro gefördert. Davon waren 18.000 Wohnungen für selbst genutztes Wohneigentum. 124.000 Mietwohnungen wurden modernisiert, teilweise alten- und behindertengerecht.

Seit 2007 hat das Infrastrukturministerium die Wohnraumförderung neu ausgerichtet. Es erfolgt eine Konzentration auf die Innenstädte mit dem Schwerpunkt generationsgerechtes Wohnen. Hierfür wurden bisher für 2.000 Wohnungen 19,5 Millionen Euro bewilligt. Davon fließen rund 6,5 Millionen Euro in die Nachrüstung von Aufzügen. Ergänzt wird die soziale Wohnraumförderung durch die Programme der nationalen Städtebauförderung des Landes und Bundes sowie der Europäischen Union. Seit 1990 flossen in Brandenburger Städte rund 2,5 Milliarden Euro an Landes-, Bundes- und EU-Mitteln, einschließlich des Anteils der Kommunen sind dies rund 3,3 Milliarden. So trägt das Land dazu bei, dass Modernisierungsinvestitionen der Unternehmen in ihre Wohnungsbestände auch für sozial Schwache sowie für alle Altersgruppen und Lebenslagen bezahlbar bleiben.

red

42.000 Wohnungen mit rund 270 Millionen Euro (Bund-/Ländermittel) gefördert.

Allein 6,5 Mio Euro für die Aufzugsnachrüstung

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Städte als Partner

GAG in Köln: Kathrin Möller arbeitet als Vorstand Bauen gern zum Wohl der Mieter

Praktizierte Mitbestimmung, Transparenz, Nachhaltigkeit, Sozialmanagement, zielgruppenorientiertes Bauen bis hin zum Mehrgenerationenwohnen und das Lösen der energetischen Herausforderung – eine riesige Aufgabe. „Mir macht das richtig Spaß, da hier auch Architekten und Fachingenieure am Werk sind, die Freude an der Arbeit haben“, sagt Kathrin Möller, Architektin und seit Januar Vorstand Bauen bei der GAG.



Auf dem Höhenberg

Die beruflichen Stationen beginnen mit dem Diplom des Architekturstudiums in Berlin, es folgen die Tätigkeit als Architektin in Berliner Architekturbüros, Beteiligung an Wettbewerben, Wirken als Stadtplanerin in der Hansestadt Bremen, Lehrtätigkeit an der Uni Hannover, Gründung und Berufung als Geschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH in Bremen (einer Tochter der GEWOBA im Geschäftsfeld Planung und Stadtentwicklung) bis Dezember 2008. Seit Januar 2009 ist Kathrin Möller als Vorstand Bauen bei der GAG Immobilien AG in Köln tätig.

„Es ist mir nicht leicht gefallen, das von mir mit aufgebaute Unternehmen in Bremen zu verlassen“, so Kathrin Möller, „für die neuen Aufgaben angesprochen hat mich dabei die enge Verzahnung von investiv baulich attraktiven und zukunftsweisenden Projekten mit der sozialen und städtebaulichen Verantwortung der GAG in Köln. Zudem habe ich sehr qualifizierte und kompetente Mitarbeiter sowie eine kollegiale Zusammenarbeit mit meinen beiden Kollegen Uwe Eichner, zuständig für Finanzen und Personal sowie Günter Ott, verantwortlich für das Immobilienmanagement, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und das Sozialmanagement, angetroffen“.

Zukunftsweisende Projekte

Sachverstand bündeln

Seit 2004 hat sich die GAG Immobilien AG Köln mehr Transparenz verordnet. Statt bisher eines Vorstands, entscheidet nun ein Kollegium. Konkret sieht das so aus, dass der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und Strategie die wesentlichen Dinge bespricht, vorstrukturiert und dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorlegt. Im Übrigen machen das



neben diesem Ausschuss auch der Finanz- und Prüfungsausschuss, der Bauausschuss sowie der Personalausschuss. Es geht einzig allein darum, den Sachverstand zu bündeln und die Verantwortung für die Kontrolle und Beratung des Vorstandes auf mehrere Schultern zu verteilen. Zudem legt der Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott großen Wert auf praktizierte Mitbestimmung, was u. a. zum Triumvirat des neuen Vorstands führte.

Kontrolle und Beratung des Vorstandes auf mehrere Schultern verteilen

Den Kölner Bürgern preiswerten, nachhaltigen und zielgruppenorientierten Wohnraum bereitstellen



Die GAG Immobilien AG ist eine der wenigen Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland, die ihre Bestände nachhaltig entwickelt, indem sie von der baulichen und technischen Entwicklung nicht mehr marktfähige Wohnungen vom Markt nimmt und in hohem Maße zusätzlich neu baut. Als Wohnungsbaugesellschaft sieht man sich auch in der Verantwortung, den Kölner Bürgern preiswerten, nachhaltig vernünftigen und zielgruppenorientierten Wohnraum bereitzustellen. Hohe Renditen lassen sich, wie sie vor der Finanzkrise propagiert wurden, mit einer solchen sozialen Einstellung nicht erwirtschaften. Auch hat die GAG die so genannte Immobilienkrise gut überstanden. Sorgenvoll betrachtet man dagegen die sich anbahnende Erhöhung der Arbeitslosigkeit, die zu

Bestände nachhaltig entwickeln

Mietausfall führen kann. „Wir rechnen mittelfristig damit, dass unserer Mieter weniger Geld im Geldbeutel haben werden“, so Möller, „dafür hat die GAG ein funktionierendes Sozialmanagement geschaffen, um ihre Mieter besonders in schwierigen Zeiten zu unterstützen“.

Vorstand der GAG Köln Kathrin Möller, Foto GAG Köln

42.000 eigene und 5.000 Wohnungen in der Verwaltung



Im Mietwohnungsbau wird man auch künftig keine Einschränkungen vornehmen, so Möller, dagegen wird überlegt, welche Maßnahmen im Bauträgerbereich vorgenommen werden können. Hier stimmt man die Angebotspalette mit dem tatsächlichen Marktbedarf laufend ab. Der Mietwohnungsbestand der GAG beträgt 47.000 Einheiten (42.000 eigene und 5.000 in der Verwaltung), durchschnittlich ist die Wohnung 64,45 Quadratmeter groß, der Anteil der WE mit Flächen zwischen 55 und 75 Quadratmeter liegt bei 42 Prozent.

Zweite Miete möglichst gering und bezahlbar halten



Die seit Jahren steigenden Energiekosten führten bei der GAG unter anderem dazu, dass man sich sehr intensiv mit wirtschaftlich praktikablen Problemlösungen beschäftigt. Die Kernfrage lautet auch hier, wie bei vielen Wohnungsbauunternehmen, wie man die zweite Miete möglichst gering und für Mieter bezahlbar halten kann. Auf dem Gebiet der Nutzung alternativer Energien zählt die GAG Immobilien AG Köln in der Bundesrepublik zur Vorreiterin der Wohnungswirtschaft. So wurden gerade die ersten Wohnungen in Köln-Niehl, die mit Erdwärme (Geothermie) beheizt werden, übergeben. Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen auf den Einsatz erneuerbarer Energien überprüft. So wurden bereits Holzpellets und die Nutzung von Solarthermie zur Beheizung eingesetzt. Auch beschäftigt man sich mit der Erzeugung von

Zweite Miete möglichst gering halten

Strom durch Solarenergie, hat auch eine Solarsiedlung in Köln. „Wir beobachten und prüfen laufend die Effizienz und die Einsatzmöglichkeit aller wirtschaftlich für die Wohnungswirtschaft nutzbarer energetischen Möglichkeiten für unsere Wohnungen“, so der Vorstand Bauen, „denn wir versuchen die Heizungskosten für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten. Was wir nicht haben, ist ein eigenes Contracting“. Vorhanden ist eine singuläre Nahwärmeversorgung bei einzelnen eigenen Beständen.

Bei der Sanierung des Altbestandes geht man gezielt vor: Neben der energetischen Verbesserung vorhandener Bausubstanz und Anpassung an die neuen Verordnungen und Gesetze (EnEV und EEWärmeG) werden auch Wohnungsgröße und -zuschnitt den Anforderungen moderner Wohngewohnheiten angepasst. In Köln gibt es noch immer Wohnungsbestand ohne Bäder und Heizung. Zudem verfügt die GAG als alte Gesellschaft über einen zwar betagten, aber auch sehr hochwertigen Wohnungsbestand. Bei den baulichen Maßnahmen der Bestandsgebäude wird nach Lösungen gesucht, wie beispielsweise die alte Fassade mit ihren Stuckornamenten und Fensterprofilen erhalten werden kann bzw. objektbezogen auch wieder hergestellt wird und gleichzeitig ein wirkungsvoller Witterungs- und Wärmeschutz aufgebracht wird. In Köln wird augenblicklich eine solche Siedlung von der GAG saniert. „Mir macht das richtig Spaß“, so Möller, „da hier auch Architekten und Fachingenieure am Werk sind, die Freude an der Arbeit haben und großes Fachkönnen besitzen“.

Wohnungsgröße und -zuschnitt anpassen

Unterschiedliche Wohngruppen in Bestandsbauten integrieren



Viel beachtete Mehrgenerationenobjekte werden augenblicklich von der GAG in Köln gebaut. „Gleichzeitig integrieren wir unterschiedliche Wohngruppen in unseren Bestandsbauten. Wir nehmen das Thema sehr ernst und zeigen, wie nicht nur unterschiedliche Altersklassen, sondern auch sozial schwache oder gesundheitlich eingeschränkte Menschen in Wohngemeinschaften integriert werden können,“ so Kathrin Möller, „wie wir unseren

Menschen in Wohngemeinschaften integrieren

älteren Mietern, die teilweise schon Jahrzehnte in ihren Wohnungen leben, den Verbleib im Bestandsbau erleichtern können“. Mit einem Pilotobjekt im Bestandsbau demonstriert die GAG Immobilien AG, welche baulichen Maßnahmen – wie Bäder, Rampen, Barrierefreiheit, u. Ä. – notwendig sind, um älteren Menschen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die dafür notwendigen Investitionen rechnen sich für die Wohnungswirtschaft auf Dauer, da die Altersstruktur in Deutschland zunimmt und auf diese Bedürfnisse abgestimmter Wohnraum benötigt wird.



Das Engagement der GAG im Bereich der sozialen Brennpunkte ist sehr hoch und erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln. Es werden sozial ausgerichtete Kurse, Sport- und Präventivkurse angeboten, man geht sogar mit eigenem Personal in die Schulen. Zu diesem Thema berichtet die Wohnungswirtschaft heute in einer der nächsten Ausgaben ausführlicher. Für die GAG hat sich gezeigt, dass durch ihr Engagement der übliche Vandalismus am Gebäudebestand

alle Fotos GAG Köln

deutlich gesenkt werden konnte. Gleichzeitig wird auch das Wohnumfeld attraktiver gestaltet. So entsteht einmal durch die Mischung von modernisierten Mietwohnungen in Bestandsbauten, Neubauten entsprechend heutigem Standard und Eigentumswohnungen im Ensemble eine ausgeglichene Mieterstruktur, die ein sozial ausgewogenes Umfeld ermöglicht. Durch die Stadt Köln gestaltete Freiflächen, Kinderspielplätze und Freizeitangebote machen es möglich, dass Wohnungen der GAG Immobilien AG gefragt sind.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Alarm! Wohnungsmangel! In Deutschland fehlen jährlich 400.000 Wohnungen – Bayern benötigt bis 2025 allein 1,4 Millionen neue Wohnungen

Der Mangel an Wohnraum ist nicht mehr nur das Problem von Ballungszentren und Städten. Zukünftig sind auch Regionen in Ostdeutschland sowie Abwanderungsgebiete betroffen. Benötigt Bayern bis 2025 rund 1,4 Millionen neue Wohnungen, liegt der Bedarf in Thüringen immerhin bei fast 62.000 Wohnungen. Gebaut wird allerdings viel weniger: 2008 wurden in Bayern ca. 35.000 neue Wohnungen genehmigt, in Thüringen nicht einmal 2.200. Wenn die Bautätigkeit auf diesem Niveau verharrt, werden im Jahr 2025 in Thüringen rund 23.000 Wohnungen fehlen – in Bayern insgesamt ca. 770.000.

Qualitativer guter Wohnungsstandard: Seniorenrecht und energieeffizient

Die Berechnungen zum bevorstehenden Wohnungsmangel basieren auf Daten der aktuellen Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts, die den zukünftigen Wohnungsbedarf bis auf die Kreisebene regionalisiert ausweist. Die Studie zeigt auf, dass bei der Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs nicht nur auf demografische Entwicklungen alleine zurückgegriffen werden darf. Neuere Ansätze reflektieren vielmehr, dass in Zukunft ein qualitativer guter, seniorenrechtlicher und energieeffizienter Wohnungsstandard benötigt wird, den viele Wohnungen heute nicht gewährleisten.

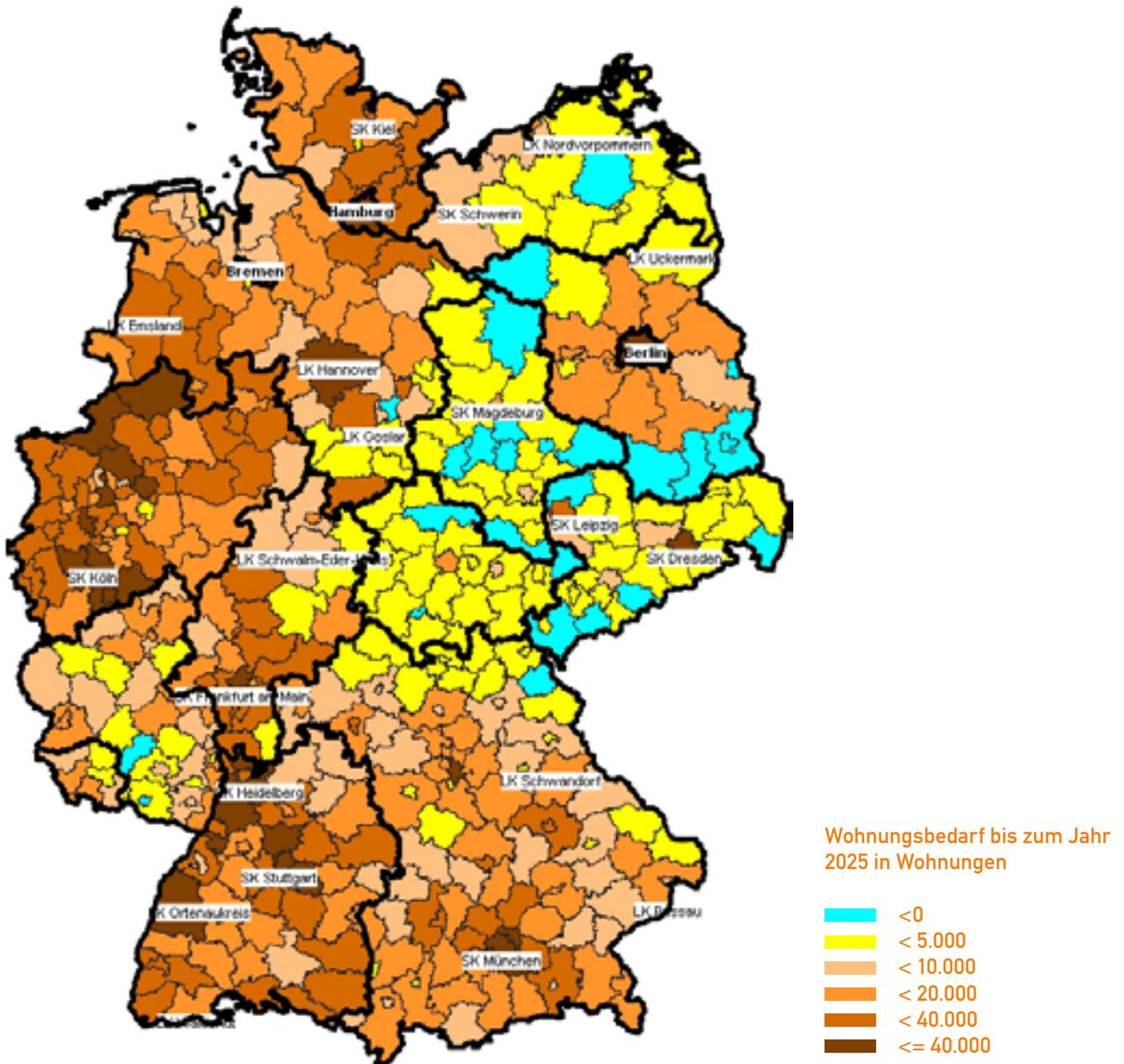
Zukünftigen Wohnungsbedarf bis auf die Kreisebene regionalisiert

Bundesweit ergibt sich alleine aus der demografischen Entwicklung ein Neubaubedarf von rund 200.000 Wohnungen pro Jahr. Hinzu kommt ein zusätzlicher qualitativer Bedarf von 150.000 bis 200.000 Wohnungen jährlich: Die Berechnung dieses zusätzlichen qualitativen Bedarfs gründet sich auf Angaben von Vorständen von Wohnungsunternehmen, Architekten und Bauingenieuren. Sie gehen davon aus, dass bei rund 20 Prozent der Wohnungen der 50er, 60er und 70er Jahre eine Sanierung und Modernisierung nicht sinnvoll erscheint. Wirtschaftlich günstiger sind hier Abriss und Neubau.

Rips: Wenn die Politik nicht eingreift, drohen soziale Spannungen

Auf dem Forum Wohnungsbau, dem jährlichen Treffen der Branche in Berlin, diskutierten Experten aus Politik, Immobilien- und Bauwirtschaft die Folgen des Wohnungsmangels für Senioren und Familien und die notwendigen Effizienzsteigerungen im Wohnbereich. „Wenn die Politik nicht eingreift, drohen höhere Mieten, soziale Spannungen und eine erhöhte Kostenbelastung der Sozialsysteme aufgrund fehlender seniorenrechtlicher

Experten diskutierten Wohnungsmangel



Wohnungen“, warnte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips. „Die Politik muss auf den Wohnungsbedarf reagieren und neue Instrumente zur Ankurbelung des Neubaus entwickeln.“

Dementsprechend standen die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Lage im Wohnungsbau im Mittelpunkt der Diskussionen auf dem Forum. Generell besteht Einigkeit, dass private Investitionen besser gefördert und die Anlageform Wohnraum gestärkt werden muss. Konkret vorgeschlagen wurden deswegen die Erweiterung der KfW-Förderung zum energieeffizienten und seniorengerechten Umbau sowie ein KfW-Programm für den Bestandsersatz zur kombinierten Förderung von Abriss und Neubau. Als weitere sinnvolle Instrumente wurden Hilfen zur Unterstützung der Wohneigen-

Private Investitionen besser fördern und die Anlageform Wohnraum stärken

tumsbildung, wie z.B. über eine Einkommensteuerermäßigung, oder befristeten Schuldzinsabzug bis 2011 diskutiert. Um die Finanzierung von Neubauten für Bauherren langfristig planbar zu machen, wurden auch die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für Wohnimmobilien thematisiert. Dabei diskutierten die Teilnehmer neben der Erhöhung der Sätze von gegenwärtig linear 2 % auf mindestens 4 % auch die Wiedereinführung der degressiven AfA.

Die ausführliche Studie zum Wohnungsmangel in Deutschland mit regionalisierten Daten sowie weitere Informationen zum Forum, Statements der Sprecher und das dazugehörige Positionspapier der Immobilien- und Wohnungsunternehmen finden Sie unter: www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Christof Fiscoeder

Steuerliche Abschreibung thematisieren

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Neue Heimat Tirol: Energieausweis für alle Mieter zum 70. Geburtstag

Die Neue Heimat Tirol, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Innsbruck mit über 15000 Wohnungen feiert 70. Geburtstag. Jeder Mieter erhält den Energieausweis seines Hauses. Ein praktisches Geschenk des Unternehmens, charakteristisch für den Einsatz im Interesse der Kunden. Die langjährigen Geschäftsführer Prof. Dr. Klaus Lugger und DI (FH) Alois Leiter im Interview mit Hannes Schlosser.



Wohnbauten in Innsbruck charakterisieren die Bandbreite der Neubau-Aktivitäten

Was sind die Motive für das Geschenk an alle Mieter zum eigenen Jubiläum?

Klaus Lugger: Seit 1.1.2009 muss bei jedem Mieterwechsel dem neuen Mieter ein Energieausweis übergeben werden. Der Stichtag für diese gesetzliche Pflicht liegt 26 Tage vor unserem Geburtstag. Die Erstaussstellung des Energieausweises gilt zehn Jahre – und wir machen das als Geburtstagsgeschenk, mit dem wir hoffen, Energiebewusstsein zu schaffen. – In Jochberg steht eine von uns vor 70 Jahren gebaute Anlage mit einem Heizwärmebedarf von 177 kW pro Quadratmeter Wohnfläche, jetzt bauen wir ein Passivhaus mit acht kW.

Wir wollen Energiebewusstsein schaffen

Alois Leiter: Schon der Hinweis, was man alleine bei der Energie sparen kann, ist wichtig. Kaum jemand weiß über den energetischen Zustand des Hauses Bescheid, in dem er wohnt. Da gibt es kein Bewusstsein, außer bei jenen, die sich berufsmäßig damit beschäftigen. Die NHT hat in den über 30 Jahren – die wir beide im Unternehmen sind – nie versucht, sich wie ein Pfau darzustellen, sondern im Interesse unserer Kundschaft etwas zu tun. – Jochberg ist eines unserer schlechtesten Häuser. Es ist im Krieg errichtet worden, mit minderwertigem Material und wechselnder Arbeitsqualität. Bei solchen Objekten stellt sich natürlich die Frage, ob Sanierung oder ein Neubau die bessere Lösung ist.

Kaum jemand weiß über den energetischen Zustand der Häuser Bescheid

Welchen Stellenwert hat die energetische Sanierung des Bestandes der Neuen Heimat?



Lugger: Jetzt reden alle von Energiesanierung, das macht die NHT seit über 20 Jahren. Die Tiroler Wohnbauförderung hat da immer durch Annuitätzuschüsse sehr geholfen. Wir haben langfristig darauf hingearbeitet, alle beheizten Bestände auf 50 kW herunterzudämmen und werden dieses sensationelle Ziel 2010 erreichen. Einbezogen sind alle Häuser etwa

ab dem Jahr 1960 – also dem Zeitraum, wo es mit den großen Bauvolumina begonnen hat. Wir haben unsere Hausaufgaben bei den Beständen gemacht und sind hochqualitativen Energiezielen sehr nahe. Wir drehen die Schraube natürlich weiter, aber wir haben nicht den Nachholbedarf, von dem die Öffentlichkeit meint, dass er da sei. Wir investieren fast 20 Mio. Euro jährlich in die Instandhaltung. Etwa die Hälfte betrifft die Energie.

Leiter: Vor 20 Jahren ging es bei der energetischen Sanierung darum, Kosten zu sparen, heute geht es natürlich auch um die Beachtung der Umwelteinflüsse. Tatsächlich machen die Energiekosten keine zehn Prozent der Gesamtmiete aus.

Bestandssanierung in Rum

Wie geht die Neue Heimat mit dem Thema Barrierefreiheit in Neubauten und im Bestand um?



Leiter: Das ist sehr wichtig, alleine deshalb, weil die Menschen tendenziell bis in ein wesentlich höheres Lebensalter in ihren Wohnungen bleiben. Wir machen hier, was möglich ist.

Lugger: Alle unsere Bauten mit vier Obergeschossen haben nachträglich Aufzüge bekommen. Das waren 80 Aufzugsanlagen. Mit der Siedlung Lohbach in Innsbruck haben wir gerade das erste barrierefreie Großprojekt Tirols übergeben. Inzwischen gehört die Barrierefreiheit zu unserer Planungsphilosophie. Oft sind es ja nur kleine Dinge – und eigentlich eine Hirn- und keine Kostensache. Etwa wenn ich daran denke, dass die Türe auf den Balkon breit genug ist, um mit dem Rollstuhl durch zu kommen.

Die beiden Geschäftsführer, Dir. DI (FH) Alois Leiter und Prof. Dr. Klaus Lugger, sind auch für die Zukunft zuversichtlich, günstigen Wohnraum für die kleineren Verdiener schaffen zu können.

Wie entwickelt sich die Kostenstruktur und davon ab-geleitet die Leistbarkeit der Wohnungen?



Lugger: Architektur, schönes Holz, eine tolle Energiebilanz – alles gut und schön, aber unsere Mieter interessiert primär, wie viel vom Konto abgebucht wird. Wir haben uns selbst ein Mietdämpfungsprogramm auferlegt. Unsere höchste Miete darf brutto – also inklusive Heizung, Warmwasser und Tiefgarage – 7,30 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Das war bis jetzt wegen der steigenden Bau-, Energie- und

Kreditkosten schwierig. Seit Oktober 2008 fallen auf einmal die Preise – und Gewinner ist im Moment der Letztverbraucher. Es sinken die Baupreise, aber insbesondere Zinsenniveau und Energiepreise.

Leiter: Das ist eine Momentaufnahme und betrifft Entwicklungen, die wir nicht steuern können. Wir können auf ein gutes Produkt zu günstigen Preisen schauen.

Jährlich werden 20 Millionen Euro in den Bestand investiert

Wo liegen die Möglichkeiten, aktiv auf die Wohnungskosten einzuwirken?



Lugger: Der gemeinnützige Bau-träger kann hier viel mehr Einfluss nehmen, als wir bisher angenommen haben. Zum Beispiel hat der Rechnungshof mehrere Gemeinnützige geprüft und festgestellt, dass wir die besten Zinsen haben. Das erreichen wir durch einen härteren Wettbewerb mit Banken. Auch bei Grundkauf,

Bau-, Versicherungs- und Hausmeisterkosten gibt es Potenziale. Dämpfend kann auch die Einbringung von Eigenmitteln wirken. Wenn bei uns eine Miete zu hoch ist – weil zum Beispiel auf der Höhe der Baukonjunktur mit hohen Baupreisen gebaut worden ist – kann die NHT anstelle eines Bankdarlehens zinsgünstige Eigenmittel einsetzen. Wir haben die finanzielle Kraft, die Spitze abzubrechen und schaffen daher die 7,30 Euro. Das heißt, dass eine 50-m²-Wohnung inklusive Heizung und Tiefgarage nicht mehr als 365 Euro kostet.

Neubau mit Holzfassade. Alle Fotos Neue Heimat Tirol

Die Grundstückspreise sind ein großes Thema in Tirol. Ist das zu Recht so?

Lugger: Das Thema ist viel zu hoch gewichtet. Wir bauen derzeit in 30 Gemeinden. Wenn eine Gemeinde will, hat sie die Möglichkeit. Fulpmes hat ein Stück vom Gemeindewald heruntergehackt, da stehen heute Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäuser zu Superpreisen. Ich habe den Landespolitikern immer gesagt, lasst euch das Thema nicht umhängen, das ist Gemeindepolitik.

Die Grundstückspreise in Tirol sind hoch genug, aber wir gehören nicht zu den Jammernern. Wir wollen ja attraktive Grundstücke, sonst kommen unsere Leute neben die Bahn und ins Schattenloch. Wenn man hier zu stark reguliert, dann bekommen unsere Kunden die schlechtesten Lagen. Das ist meine Hauptsorge als Bauträger.

Leiter: Am meisten ist dort zu machen, wo man mit Gemeinden frühzeitig zusammenarbeitet. Der Klassiker dabei ist, wenn ein nicht gewidmetes Grundstück in Zusammenarbeit mit uns umgewidmet wird. Widmungsgewinner ist dann nicht nur der Grundverkäufer, sondern auch der spätere Nutzer. Das passiert immer öfter, da müssen sich die Gemeinden nur trauen, das zu tun. Mit Bebauungsplänen hat die Gemeinde noch ein tolles Instrument, das auch bei gewidmeten Grundstücken als Regulativ wirken kann.

Wir wollen attraktive Lagen

Frühzeitig mit Gemeinden zusammenarbeiten

Bei den Bauaufgaben jenseits des Wohnbaus werden welche Volumina erreicht?

Lugger: Im Moment bei den Neubauten zehn bis 20 Prozent. In Mayrhofen bauen wir eine Schule, in Vomp eine Mehrzweckanlage mit Wohnungen und einem Pflegeheim. Neu ist das Projekt eines Dorfes für die Olympischen Jugendwinterspiele 2012 mit 500 Einheiten.

Dorf für Olympia

Tirols größte Gemeinnützige

Im Jänner 1939 wurde die Neue Heimat Tirol (NHT) gegründet, um günstigen Wohnraum für Südtiroler Umsiedler zu schaffen. Heute steht das Unternehmen im Eigentum des Landes Tirol und der Landeshauptstadt Innsbruck, mit 100 Mitarbeitern werden Objekte in 61 Gemeinden betreut. Der aktuelle Verwaltungsbestand umfasst rund 12.000 eigene Wohnungen und weitere 3.000 Wohnungen anderer Eigentümer.

Das Jubiläum wurde zu einer umfangreichen Meinungsumfrage bei allen Mietern genutzt, deren Auswertung noch nicht abgeschlossen ist. Die Umsetzung der konkreten Anregungen ist ein Arbeitsschwerpunkt für 2009.

Bei der Bautätigkeit sticht Österreichs größte Passivhaus-Wohnanlage mit 482 Wohnungen hervor, die am Areal der ehemaligen Lodenfabrik in Innsbruck entsteht. 2009 budgetiert die NHT ein Bauvolumen von 80 Mio. Euro für Neubauten, 20 Mio. Euro werden in die Sanierung des Bestandes fließen

12.000 eigene Wohnungen und weitere 3.000 Wohnungen anderer Eigentümer

Weitere Informationen im Internet unter www.neueheimattiro.at

H.J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet Energieeffiziente Produkte: Nicht gleich kaufen – erst prüfen!

Das Kabinett in Berlin hat seine Aufmerksamkeit mit der Änderungsfassung der Energieeinsparverordnung und der vereinfachten Förderung energiesparender Gebäude erhalten. Außerdem berichtet er wieder von Fort- und Weiterbildung, Messen, Neues vom Markt und dem Einsatz neuer Produkte in der Praxis und mahnt, energieeffiziente Produkte nicht gleich zu kaufen – erst zu prüfen!

Energieeffiziente Produkte: Erst prüfen, nicht gleich kaufen! Nun haben sie es doch noch geschafft: Im März 2009 verabschiedete das Bundeskabinett die Änderungsfassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Inhaltlich sind die zahlreichen Einsprüche und Änderungswünsche der Bundesländer, die eine schnelle Veröffentlichung behinderte, in der neuen EnEV 2009 enthalten. Es wird damit gerechnet, dass die EnEV 2009 im Herbst 2009 – wahrscheinlich nach der Bundestagswahl – in Kraft tritt. Doch erst muss sie im Bundesanzeiger öffentlich verkündet werden. Außerdem beschloss das Kabinett, ab 1. April 2009 die Förderung energiesparender Gebäude zu vereinfachen und zusätzliche Mittel zur Verfügung zu stellen. Zuständig für diese Darlehen sind die KfW und die bafa, bei denen der Antrag gestellt werden muss. Informationen dazu erhält man direkt auf den Internetseiten www.kfw.de und www.bafa.de, dort kann man sich die Anträge auch herunterladen.

Die ISH 2009 in Frankfurt beschäftigte sich eingehend mit dem Thema Energieeffizienz in Erwartung eines beträchtlichen Nachhol- bzw. Umrüstungsbedarfs bei Bestandsbauten. Umfangreich war das darauf abgestimmte Angebot. Besonders das Thema Erneuerbare Energien wurde in vielen Varianten dargestellt: von der elektronischen Steuerung über technisch verbesserte Anlagenteile bis zu kompletten Systemen. Die Wohnungswirtschaft wird sich zwangsweise künftig mit der Energieeffizienz ihrer Immobilien beschäftigen müssen. Die Industrie hat sich, das konnte man in Frankfurt sehen, intensiv darauf vorbereitet. Doch sollte man die Angebote mit gewisser Skepsis betrachten und sorgfältig prüfen, ob sie für den eigenen Objekteinsatz optimal sind oder sich nicht doch etwas Besseres findet. Wir von der Redaktion Wohnungswirtschaft heute werden Sie, wie gewohnt, darüber informieren.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Mieter unterm Strich im Plus

Die Mieter profitieren in jedem Fall von Baumaßnahmen zur Energieeinsparung. Nach Berechnungen der Deutschen Energie-Agentur liegt der Anteil von Heizung und Warmwasser an der Warmmiete nach einer umfassenden Sanierung bei durchschnittlich drei Prozent – bei unsanierten Wohnungen sind es im Schnitt 22 Prozent, sodass eine Mieterhöhung durch die wesentlich geringeren Nebenkosten mehr als ausgeglichen wird. Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund befürwortet deshalb Modernisierungen mit dem Ziel, Energie einzusparen. Eine Änderung des Mietrechts hält er für unnötig, vielversprechender seien zusätzliche staatliche Förderungen.

Seminar Bauvertrag in Österreich

ÖNORM B 2110, die grundlegende Norm für alle Bauverträge legt fest, dass der Auftragnehmer die Leistung vertragsgemäß auszuführen und dabei die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten hat (Abschnitt 5.20.1.1). Aufgrund der Rechtsprechung ist er dazu aber auch dann verpflichtet, wenn diese ÖNORM nicht in den Bauvertrag einbezogen wurde.

Für die Partner eines Bauvertrags ist es daher ganz wesentlich, zu wissen, worum es sich bei diesen Regeln handelt. Wie sie die Übernahmeverpflichtung, die Gewährleistung und allfällige Schadenersatzansprüche beeinflussen, in welchem Verhältnis sie zu anderen ÖNORMEN stehen und vor allem, wie der Auftragnehmer vorzugehen hat, wenn sich die Regeln (oder Normen) während des Vergabeverfahrens oder der Bauausführung ändern. Hat er einfach umzustellen oder muss er bloß warnen? Hat er noch weitergehende Pflichten? Wer trägt die Mehrkosten, die mit einer Umstellung verbunden sind? Antworten auf diese und ähnliche Fragen gibt ein AS+T Aktuell-Training der Austrian Standards plus am 9. Juni 2009.

Seminar: Die allgemeinen Regeln der Technik und die technischen Normen

Termin: Dienstag, 9. Juni 2009, 9.00 – 16.30 Uhr

Ort: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien.



Optimierte Kommunikation und Sicherheit

Auf der ISH 2009 präsentierte Elco seine neue Kleinbrenner-Generation Vectron 1 für Gas und Öl. Sie deckt einen Leistungsbereich von 11 kW bis 95 kW ab. Die jüngste Innovation der Baureihe: ein integriertes Display mit Elcogramm – einer weltweit verständlichen Symbolsprache. So lassen sich alle Angaben sprachunabhängig schnell und leicht auf einen Blick erfassen. Der Service-Fachmann und der Betreiber sind immer auf dem aktuellen Stand und können entsprechend reagieren. Zudem erhöhte der Hersteller die Sicherheit bei den Gasbrennern. Bereits ab dem kleinsten Modell ist eine automatische Dichtheitskontrolle der beiden Gasventile serienmäßig enthalten. Vorgeschrieben ist diese erst ab einer Leistung von 1.200 kW.

Bei der universellen Bildsprache Elcogramm werden international gebräuchliche Symbole für Verrohrungs- und Schaltpläne

verwendet. So unterstützt sie den Fachmann beispielsweise bei der Inbetriebnahme, der Anlagenanalyse mittels Aufzeichnung von Statistikwerten und hilft bei der Fehlerfindung. Dazu wird für den Zeitpunkt, an dem ein Problem auftritt, neben der Fehlerart auch Funktionsstatus, Netzspannung und Flammensignalwert mitgeteilt. Außerdem kann der Betreiber durch die Berechnung des Tankvorrats bei Ölbrennern immer rechtzeitig Öl bestellen. Zusätzliche Unterstützung bietet eine Anzeige, die nach einer definierten Anzahl an Betriebszyklen oder bei schlechter werdender Flammenbildung informiert, dass eine Wartung notwendig ist.

Ein weiteres Augenmerk wurde bei der neuen Vectron 1 Generation auf die Verbesserung des Schallschutzes gelegt. So konnte die Schallemission im Vergleich zur Vorgängerbaureihe nochmals um 4 dB(A) reduziert werden – eine deutliche Verbesserung des Wohnkomforts. Für den Einsatz des Brenners in Produktionsprozessen sind darüber hinaus adaptive Ausführungen möglich. Einen direkten Brennerstart ohne Vorlüftung erlaubt beispielsweise die Quick-Start Funktion. So wird die Temperatur im Produktionsprozess konstant gehalten. Soll der Brenner prozessbedingt nach dem Abschalten vor zu heißen, rückströmenden Abgasen geschützt werden, lässt sich eine ausreichende Nachbelüftung einfach programmieren. Foto ELCO



Solar und Holz im System

Die Systemkompetenz in der Verbindung von Solarthermie und Holzpellet-Heiztechnik bildete den Schwerpunkt auf der ISH 2009 von Pro Solar Energietechnik.

Hinter dem Konzept der Kombination von Sonne und Holz steht dabei der Gedanke, dass die Systemregler aus der eigenen Entwicklung die ideale Verbindung zwischen zwei regenerativen Energiesystemen darstellen. Die weiterentwickelten Systemregler ermöglichen eine optimierte Raumtemperaturregelung sowie eine drehzahlregelte Heizkreisregelung. Die neuen Regler PS 350 und PS 650 bieten außerdem auch mehr Eingänge für Fühler. Der Anschluss von Hocheffizienzpumpen ist ebenso möglich wie die Fernwartung über das Internet. Für die Kombination mit den Solarwärme-Komplettsystemen gibt es zwei Varianten von Holzvergaser-Heizkesseln für

Stückholz. Zur Auswahl stehen die Kessel-Baureihen WoodLine-HV mit Nennwärmeleistungen von 17, 24 und 30 kW sowie WoodLine-BT mit 30 oder 50 kW Heizleistung. Das Produktsegment Solarkollektoren hat der Anbieter von Solarwärme-Komplettsystemen um Groß-Kollektormodule ergänzt. Die Module sollen in vorgefertigten Kollektorflächen von 5 bzw. 10 m² lieferbar sein. Für die Montage mit einem Kran vermittelt der Hersteller dem Fachhandwerksbetrieb bei Bedarf einen Servicepartner. Zur ISH 2009 wurde zudem das Speicher-Sortiment um einen zusätzlichen Pufferspeicher mit 500 l Inhalt ergänzt, der mit kompakten Einbringmaßen für den Einsatz bei Modernisierungen konzipiert ist. Foto pro solar Energietechnik GmbH

Modernisierung: Neue Fördermittel für Vermieter

Lässt ein Vermieter seine Immobilie sanieren um den Energieverbrauch zu reduzieren, kann er seine Mieter an den Umbaukosten beteiligen: Er darf nach dem Gesetz die Kaltmiete um elf Prozent der Investition erhöhen. Das zahlt sich langfristig aus, wenn die Rückflüsse bleiben. Doch nicht immer gelingt es, die Mietpreiserhöhung durchzusetzen. „Die angehobene Miete darf nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen – ein Problem in Gegenden mit niedrigem Mietniveau und hohem Leerstand“, erklärt Rüdiger Grimmert von der BHW Bausparkasse. Auch die komplizierte Mietgesetzgebung wirkt abschreckend: Modernisierungskosten können umgelegt werden, Instandsetzungskosten jedoch nicht. Kai Warnecke von der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund in Berlin fordert deshalb eine Änderung des Mietrechtes, um Anreize für Vermieter zur Sanierung zu schaffen.

Staat setzt neue Impulse

Die Bundesregierung kommt diesem Wunsch nun entgegen: 2009 haben sich die Mittel für energieeffizientes Bauen und Modernisieren verdoppelt. Bis 2011 sollen im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zusätzlich drei Milliarden Euro bereitgestellt werden. „Die Aufstockung der Fördermittel ist ein positives Signal für Mieter und Vermieter. Die Vermieter werden durch zinsgünstige Darlehen der KfW-Förderbank unterstützt, die Mieter profitieren von den gesenkten Nebenkosten“, so Grimmert. Ein zusätzlicher Anreiz für Wohneigentümer: Seit dem 1. Januar 2009 sind Handwerkerleistungen steuerlich besser absetzbar. BHW



Filter für Holzfeuerstätten

Feinstaub, der bei der Verbrennung von Biomasse entsteht – insbesondere Holzpellets und Hackschnitzel – kann mit dem neuartigen Filter AL-Top wirksam aus dem Abgas entfernt werden. Durch den Einsatz des Bauteils werden solche Feuerstätten zukünftig deutlich geringere Feinstaubemissionen aufweisen. Der Filter eignet sich aufgrund seiner kompakten Abmessungen sowohl für die Erstausrüstung als auch für die Nachrüstung.

Das von Schröder Abgastechnologie konzipierte System basiert auf dem Prinzip der Koronaentladung. Bei diesem Prozess werden die Staubpartikel beim Eintritt in das Bauteil elektrostatisch aufgeladen und an der nachfolgenden Filterschüttung angelagert. Zur Reinigung des Filters wird dieser mit Wasser besprüht, so dass eine periodische Säuberung der Abscheideoberfläche gewährleistet ist. Auf diese Weise entfällt die bei anderen Elektrofiltern erforderliche Rei-

nigung und Entsorgung des Staubs. Der AL-Top vereint eine Reihe von Vorteilen: Mit einem niedrigen Strom- und Wasserverbrauch erzielt er eine hohe Reinigungsleistung. Außerdem entstehen bei seinem Einsatz nur ein geringer Strömungswiderstand und wenig Druckverlust, so dass der Filter in den meisten Fällen ohne den Betrieb eines Rauchsaugers eingesetzt werden kann. Das Produkt besitzt eine hohe Betriebssicherheit und gilt als verschleiß- und wartungsarm. Als Material wird hochwertiger Edelstahl eingesetzt. Der Filter eignet sich für alle Pellet- und Hackschnitzelanlagen im Leistungsbereich vom 15 – 150 kW. Foto Schröder

Personenunterweisung bei Feuerlöschanlagen mit gasförmigen Löschmitteln

Feuerlöschanlagen tragen in einem Gebäude erheblich dazu bei, den Personen- und Sachwertschutz sicherzustellen. Bei der Lagerung oder Verarbeitung bestimmter Gefahrenstoffe (z. B. brennbarer Flüssigkeiten) oder beim Schutz vor speziellen Risiken (z. B. Datenverlust in EDV-Räumen) können Gaslöschanlagen gegenüber Wasserlöschanlagen einen erheblichen Vorteil haben. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass beim Einsatz einer Gaslöschanlage die Konzentration des Löschgases oder die damit verbundene Herabsetzung des Sauerstoffgehaltes zu einer Personengefährdung führen kann. Daher sind verschiedene technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Personen notwendig. Ein entscheidender Punkt ist neben technischen Maßnahmen die jährliche Personenunterweisung. Die Beschäftigten müssen über alle möglichen Gefahren von Löschgasen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen aufgeklärt werden.

Im Rahmen der Abnahmen und Revisionen von ortsfesten Gaslöschanlagen wird durch VdS-Sachverständige die Konformität der Löschanlage mit den geltenden Richtlinien überprüft. In Ergänzung dazu bietet VdS Schadenverhütung an, gemeinsam mit dem Betreiber ein praxisorientiertes Schutzkonzept zu erarbeiten und die Unterweisung seiner Mitarbeiter durchzuführen.

Weitere Informationen zum Thema Gaslöschanlagen erhalten sie bei Heike Siefkes Telefon 0221-77 66-291, Fax 0221-77 66-510, E-Mail hsiefkes@vds.de. VdS



Gelungener Brennstoff-Mix: Braunkohlenbriketts, Holzscheite und Holzbriketts

Holz-briketts haben sich als ein Baustein im Brennstoff-Mix etabliert und werden heute vorwiegend in modernen Feuerstätten wie Kamin- und Kachelöfen eingesetzt. Sie stellen eine Ergänzung zu Braunkohlenbriketts und Scheitholz dar und sind sowohl im Fachhandel als auch in Verbraucher- und Baumärkten erhältlich. Holz-briketts werden aus unbehandelten Hobelspänen und Sägemehl hergestellt. Unter hohem Druck und ohne Zusatz von Bindemitteln werden sie zu einheitlich großen Briketts geformt. Als genormtes Brennmaterial verfügen sie in ihrer komprimierten Form über eine gleichmäßig hohe Energiedichte. Damit sind sie dem Kaminholz, das zuweilen in unterschiedlicher Qualität angeboten wird, überlegen. Sauber und handlich verpackt als 10 kg-Pakete werden qualita-

tativ hochwertige Holz-briketts angeboten. Sie sind auf diese Weise leicht zu transportieren, bequem zu lagern – und sie verbrennen als echtes Holzprodukt CO₂-neutral. Holz gibt nämlich bei seiner Verbrennung immer nur genau so viel Kohlendioxid ab wie der Baum während seines Wachstums aufgenommen hat. Dem Besitzer einer modernen Feuerstätte bietet sich damit eine breite Auswahl an Brennstoffen, die er beliebig miteinander kombinieren kann: Anfeuerholz und Kaminholz oder wahlweise Holz-briketts zum raschen Aufheizen des Kamins, Braunkohlenbriketts für gleichmäßige Flammen, eine lang anhaltende Glut und konstante Wärme. Foto Heizprofi



Neue DIN Taschenbücher

Zwei wichtige Bau-Taschenbücher sind neu erschienen: Die aktuelle 11. Auflage des DIN Taschenbuchs 69 „Stahlhochbau“ enthält 17 grundlegende DIN-, DIN-EN- und DIN-EN-ISO-Normen für die Bemessung und Herstellung von Stahlhochbauten. Das thematisch verwandte DIN-Taschenbuch 144 „Stahlbau“ für die Bemessung und Konstruktion von Ingenieurbauwerken aus Stahl ergänzt diesen Kanon in seiner 7. Auflage um 18 weitere DIN-, DIN-V- und DIN-EN-Normen.

Beide Taschenbücher befassen sich mit den Sachgebieten (Werkstoffe; Lastannahmen; Bemessung; Herstellung; Eignungsnachweise und Gütesicherung; Toleranzen) Die im Einzelnen für die Kompendien ausgewählten Technikregeln gehören zum Basiswissen einer ordnungsgemäßen Bauplanung; außerdem sind sie eine hilfreiche Wissensquelle für Lehrende und Studierende an den

Universitäten und Fachhochschulen. Alle Normen sind in Originaltextversion abgedruckt, verkleinert auf das Format A5. Die DIN-Taschenbücher 69 und 144 sind jeweils auch als E-Book über www.beuth.de erhältlich.

DIN-Taschenbuch 69
Stahlhochbau
Grundlagen und Bemessung
11. Auflage. 2009. 580 S. A5. Brosch.
134,00 EUR
ISBN 978-3-410-17153-9

DIN-Taschenbuch 144
Stahlbau
Ingenieurbau
7. Auflage. 2009. 560 S. A5. Brosch.
128,30 EUR
ISBN 978-3-410-17152-8

Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH: Berlin, Wien, Zürich



Hybrid-Wärmepumpe: Effizient heizen mit Hightech

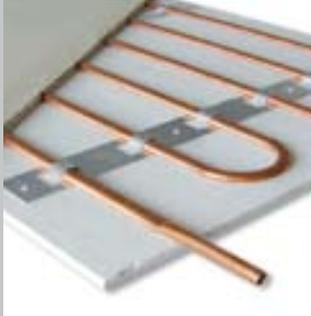
Die Wärmeerzeugung steckt in einem kompakten, nur 78 cm breiten, 1,25 Meter tiefen und 1,72 Meter hohen Premium-Gerät. Die Hybrid-Wärmepumpe von Schüco ist eine Lösung für die Heizungsmodernisierung mit Erneuerbaren Energien, konzipiert für den umwelt- und kostenbewussten Einsatz. Mit der Hybrid-Wärmepumpe lassen sich die laufenden Betriebskosten auf ein Minimum beschränken, eine weitgehende Unabhängigkeit von traditionellen Energieträgern wie Erdöl und Erdgas wird realisiert und – aufgrund des minimalen CO₂-Ausstoßes – nachhaltig unser Klima geschont. Insbesondere Besitzer von älteren Gebäuden dürfen sich freuen: Auch deren Heizverteilsysteme, die in der Regel eine Vorlauftemperatur von mindestens 55 Grad benötigen, können durch die Neuheit

effizient beheizt werden. Durch die Hybrid-Wärmepumpe wird zu jeder Tages- und Nachtzeit der komplette Bedarf für Heizung und Warmwasser abgedeckt – weitgehend durch Erneuerbare Energie. Die Hybrid-Wärmepumpe besteht aus drei Grundelementen: einem Solar-Kombispeicher, einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einem Gas-Brennwertmodul. Herz des Hightechgeräts ist der thermische Solar-Kombispeicher, der im Sommer kostenlos warmes Wasser liefert. In der Übergangszeit, wie auch in milden Wintern, ergänzen sich die hoch effiziente Wärmepumpe und die Solaranlage: Gemeinsam stellt das Duo für die Raumheizung und für die Warmwasserbereitung die benötigte Energie zur Verfügung. Die laufenden Kosten sind minimal; sie fallen nur für den Stromverbrauch der Wärmepumpe an. Erst wenn die Außentemperatur drastisch absinkt, kommt das dritte Element zum Einsatz. Bei Temperaturen unter Null schaltet sich die Wärmepumpe ab und das integrierte Gas-Brennwertmodul in Kombination mit der Solaranlage übernimmt die Wärmeversorgung.

Rund 70 Prozent der im Jahr benötigten Energie stammt aus den regenerativen Quellen Sonne und Luft, die noch dazu gratis zur Verfügung stehen. Die Schüco-Neuheit kann aber auch komplett durch regenerative Energien betrieben werden, wenn beispielsweise Biogas eingesetzt wird. Der Nutzer ist weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern, der Ausstoß klimaschädlicher Emissionen minimal. Die Hybrid-Wärmepumpe ist besonders Platz sparend, schnell installiert und verfügt über einen einfach zu bedienenden Systemregler, der alle drei Elemente vernetzt. Zudem ist die Hybrid-Wärmepumpe förderungswürdig. Foto Schüco

Stadt München fördert ökologische Dämmstoffe

Seit dem 1. Februar 2009 gelten für das „Förderprogramm Energieeinsparung“ (FES) der Stadt München neue Regeln. Mit diesem Förderprogramm werden Energiesparmaßnahmen im Alt- und Neubau unterstützt. In § 3.2.4 heißt es zum Thema Bonus ökologische Dämmstoffe: „Gefördert wird die Verwendung ökologischer Dämmstoffe bei der Dämmung der Gebäudehülle. Der Bonus gilt für die Fördertatbestände ‚Wärmeschutz Außenwände/Fenster‘ sowie ‚Münchener Standard Niedriger Energiebedarf Wohngebäude‘ und ‚Passivhäuser‘“. Wenn die sonstigen Fördervoraussetzungen in diesen Fördertatbeständen erfüllt sind und die verwendeten Dämmstoffe das natureplus-Siegel tragen, erhöht sich die Förderung. Weitere Informationen zum Förderprogramm gibt es im Bauzentrum München, Telefon 089-505085.



Das neue effidur Putzsystem mit Kupfermäander für Wand und Decke

Die Besonderheit des Systems besteht aus einem Kupfermäander, dessen geometrische Gestaltung in Verbindung mit dem speziellen Wärmeleitputz für Bestwerte bei Heiz- und Kühlleistung sorgt. Dank Rasterschiene wird es einfach und schnell montiert und ist für Neubau und Sanierung anwendbar.

Die vorgeformten Kupfermäander sind in drei Standardgrößen bis 2,20 m Länge lagerseitig verfügbar oder werden individuell auf die Raumquerschnitte zugeschnitten. Der leicht zu transportierende Mäander wird vor Ort einfach und schnell aufgefaltet und in die zu-

vor aufgeschraubte Halterung eingehängt. Ein minimaler Aufbau des Putzsystems von nur 20 mm wird mit dem maschinengängigen Wärmeleitputz realisiert.

Durch die gute Wärmeleitfähigkeit des Kupfermäanders und die dünne Putzschicht erreicht das neue effidur Putzsystem Kühlleistungen von bis zu 90 W/m². Das System ist energieeffizient, da es mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet und ideal für einen Betrieb mit erneuerbaren Energien wie z. B. Wärmepumpen geeignet ist. Der Kupfermäander garantiert eine absolute Sauerstoffdiffusionsdichtheit des Systems und ermöglicht bei späteren Arbeiten an Wand und Decke ein einfaches Lokalisieren der Wasser führenden Leitungen mittels Metalldetektor. Foto Effidur

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

Trends und Hintergründe

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

„Möglichmacher“ unterstützen FM-Messe



Die Initiative „FM – Die Möglichmacher“ macht sich für die Facility Management Messe in Frankfurt stark. Nachdem die Messe in den letzten Jahren in der Kritik stand und viele FM-Anbieter ihre Teilnahme in Frage gestellt hatten, wurden in Zusammenarbeit von Messeveranstalter und Möglichmachern nun neue Schwerpunkte für die Branchenmesse gesetzt: Sieben der Möglichmacher bilden mit ihren Ständen die „Möglichmacher-Allee“ und sorgen so für eine breite Repräsentation der FM-Komplettanbieter. Weitere Programmpunkte umrahmen die Messe.

Dazu gehört der „Tag der Möglichmacher“ am 23. April, an dem Messebesucher Gelegenheit haben,

spannende FM-Projekte im Frankfurter Raum zu besichtigen. Ganz besonders an Schüler und Studenten richtet sich das Recruiting-Forum (Halle 4.0) mit Informationen zum Berufsbild des Facility Managers und zu Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Personalverantwortliche der Möglichmacher stehen für Fragen zu Qualifikationen und konkreten Jobs bereit.

Mit dem „Fest der Möglichmacher“ am 21. April soll eine weitere Gelegenheit zum Networking geschaffen werden. Zum Ziel, das Image der FM-Branche zu stärken, gehöre auch eine starke Branchenmesse. Die Zusammenarbeit von Möglichmachern und Messegesellschaft habe der FM-Messe neue Chancen eröffnet, und man baue darauf, dass die Messe in diesem Jahr mehr FM-Kunden anziehen könne, hieß es von Seiten der Initiative.

Auf der Messe Frankfurt, Halle 4.0, stellen folgende Möglichmacher aus: cws-boco, Gegenbauer, Hochtief Facility Management, HSG Zander, Piepenbrock, Strabag und Wisag. Zu den Möglichmachern gehören weiterhin Axima, DIW, Sasse, E.on Facility Management und RGM.

Breite Repräsentation der FM-Komplettanbieter

FM-Experte Dirk Trusheim

Kommen mehr Besucher zur Messe?

Einkauf von FM-Services – WISAG vorne

Die WISAG Service Holding ist eines der führenden Facility Management-Unternehmen in Deutschland und hat Bestnoten von FM-Anwendern erhalten. So liegt das Unternehmen bei den für Dienstleister wichtigen Punkten Kompetenz, Sympathie und Flexibilität jeweils auf dem ersten Platz. Ebenso positiv ist die Spitzenposition bei Bekanntheitsgrad und Erfahrung. Auch hier belegt die WISAG den ersten Rang. Zu diesem Ergebnis kommt die jüngst erschienene Studie „Einkauf von Facility Management Services 2009“ der Lünendonk GmbH.

Bestnoten von FM-Anwender

Ein wichtiger Erfolgsfaktor für Facility Management-Unternehmen besteht darin, auf die so genannte Preferred Supplier List – die Liste bevorzugter Unternehmen – der Kunden zu gelangen. Signifikant dabei sei, dass Anwender-Unternehmen, die auf eine Preferred Supplier List setzen, auch zu 87,5 Prozent eine professionelle FM-Strategie verfolgen. Dies ist ein Resultat der zum ersten Mal erhobenen Lünendonk®-Studie „Einkauf von Facility Management Services“. Insgesamt wurden 32 Unternehmen, davon elf DAX-30-Unternehmen, befragt. In der Studie wird deutlich, dass Preferred Supplier einen enormen Vorteil für sich verbuchen können. Zurückzuführen ist eine Erwähnung auf einer unternehmenseigenen Liste vor allem auf gute Qualität der Dienstleistung, effektive Zusammenarbeit zwischen Dienstleister und Kunden sowie eine stets zufriedenstellende Erfüllung des Vertrags. 28,1 Prozent der Befragten besitzen und pflegen eine solche Aufstellung bereits. 9,4 Prozent führen keine Preferred Supplier List, bereiten diese aber vor. 62,5 Prozent gaben an, eine solche Liste nicht zu haben und mittelfristig auch nicht einzuführen. Die detaillierte Studie 2009 „Einkauf von Facility Management Services“ liegt ab sofort bei der Lünendonk GmbH vor.

Studie zur Zufriedenheit mit Facility Management-Unternehmen

RGM gründet PropertyFirst GmbH

Die RGM Gebäudemanagement GmbH (RGM) hat ihr Geschäftsfeld Property Management (PM) mit dem kaufmännischen Gebäudemanagement-Dienstleistungen rückwirkend zum 1. Januar 2009 in die PropertyFirst GmbH ausgegliedert und somit in einer eigenen Gesellschaft zentral zusammengeführt.

Property Management-Leistungen ausgegliedert

Die PropertyFirst GmbH wird unter dem Dach der RGM unabhängig im Markt für Property Management-Leistungen operieren. Bereits im ersten Jahr der Ausgründung der Property Management-Aktivitäten wird die PropertyFirst GmbH mit rund 60 Mitarbeitern eine Gesamtleistung von rund 8,5 Mio. Euro erzielen. Die Geschäftsführung besteht aus Dr. Thomas Meintz sowie Ulrike Ritter und Irmlind Pothoff.

Gegenbauer und Heico kooperieren

Rückwirkend zum 1. Januar 2009 haben die Unternehmensgruppe Gegenbauer sowie die Heico-Gruppe eine umfassende Zusammenarbeit vereinbart. Die Aktivitäten beider Gesellschaften im Geschäftsfeld Gebäudereinigung sollen zukünftig bei Gegenbauer gebündelt werden. Hierzu erwarb die Gegenbauer Gebäudeservice GmbH die Geschäftsanteile der Heico Service GmbH.

Development Partner AG gewinnt MIPIM Award 2009

Das Krankenhaus1 des Düsseldorfer Projektentwicklers Development Partner AG hat den diesjährigen MIPIM Award in der Kategorie „Business-Zentren“ gewonnen. Die Entscheidung über den Preis, der in der Immobilienbranche als „Immobilien-Oscar“ gilt, fiel am 12. März in Cannes. Das mittlere der drei Krankenhäuser im Kölner Rheinauhafen wurde im Herbst 2008 fertig gestellt und verfügt über insgesamt 16 000 m² Bürofläche auf 15 Etagen.

16 000 m² Bürofläche auf 15 Etagen

35 Prozent weniger Teilnehmer bei der Mipim

Die Mipim in Cannes ist wieder auf dem Boden der Tatsachen angekommen. Mit rund 18 000 Besuchern, das sind 12 000 weniger als im Vorjahr, blieben zwar eine ganze Menge Besucher der Messe fern, laut Ausstellerangaben und nach dem Urteil von Besuchern war dies aber eher positiv zu werten. War die Messe in den vergangenen Jahren zu einem Handelsplatz für Finanzprodukte mutiert, zeigt sie sich jetzt wieder in ihrer ursprünglichen Form als Forum für den europäischen Immobilienmarkt.

Vor allem die Russen und die Spanier waren in diesem Jahr nur mit wenigen Teilnehmern vertreten. Bei den Russen fallen Ömilliarden weg, in Spanien ist eine gigantische Immobilienblase geplatzt. Mit rund 650 deutschen Firmen zeigte sich die Bundesrepublik weiter stark präsent. Sie erreichte Rang drei bei den Ausstellern. Rang eins nahmen erstmals die Franzosen ein, danach folgten die Briten mit etwas über 1000 teilnehmenden Unternehmen.

Deutschland war mit 650 Firmen die stärkste Ausstellergruppe

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und ein Rotes Rathaus

www.designer-architekten.de

Personalien im April

NAI apollo-Chef Andreas Krone wird mit dem President's Award ausgezeichnet, die degewo ist als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert, bei der BayernLB tritt Dr. Edgar Zoller die Nachfolge von Dr. Rudolf Hanisch an, Prof. Dr. Thomas Kretschmar von Hypoport AG feiert fast 30 Prozent Wachstum

GAG Köln

Günther Ott verläßt GAG

Der Aufsichtsrat der GAG Immobilien AG hat auf seiner Sitzung am 3. April einstimmig der einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit von Günther Ott für das Ressort Immobilienbewirtschaftung und der Aufhebung seines Dienstvertrages mit sofortiger Wirkung zugestimmt.

Herr Günther Ott übernimmt die geschäftspolitische Verantwortung für die im Zusammenhang mit dem Umbau des GAG-Stammsitzes am Heumarkt erhobenen Vorwürfe wegen angefallener Mehrkosten.

Die GAG dankt Günther Ott für die gute Arbeit in der Vergangenheit, die das Image und Gesicht der Gesellschaft in den vergangenen Jahren mitgeprägt hat und seine Beteiligung am Erhalt der GAG als öffentliches Unternehmen.

degewo

Bielka: Stolz das Zertifikat familienfreundliches Unternehmen tragen zu dürfen

Die degewo wurde als erstes Wohnungsunternehmen in Berlin für ihre familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet. „Wir sind stolz darauf, das Zertifikat eines familienfreundlichen Unternehmens tragen zu dürfen“, sagte degewo-Vorstand Frank Bielka. Anders als sonst üblich, geht es bei der degewo nicht nur darum, Eltern mit Kindern zu unterstützen, sondern auch Mitarbeitern zu ermöglichen, pflegebedürftige Angehörige zu versorgen. Nur rund 20 Unternehmen aus Berlin dürfen bislang das vom audit berufundfamilie, einer Initiative der gemeinnützigen Hertie-Stiftung, ausgegebene Zertifikat nutzen.

Das audit berufundfamilie unterstützt Unternehmen darin, eine familienbewusste Personalpolitik nachhaltig umzusetzen. Nach mehrwöchiger Überprüfung, dem audit, hat die degewo nun das Grundzertifikat erhalten. Gleitzeiten ohne Kernarbeitszeit, Möglichkeiten zur familienbedingten Teilzeit sowie Angebote zur Altersteilzeit sind nur drei bereits vorhandene Maßnahmen der degewo, die die Jury überzeugt haben.

Mit der Vergabe des Zertifikats sind konkrete Ziele und Maßnahmen erarbeitet worden, die nun jährlich überprüft werden. „Wir haben uns unter anderem vorgenommen, Kooperationen aufzubauen, die die Kinderbetreuung bzw. Betreuungsnotfälle abfedern, Hilfe bei der Pflege von Angehörigen anzubieten und ein Verfahren zu entwickeln, wie während einer familienbedingten Beurlaubung der Kontakt gehalten werden kann“, erklärt Bielka. Bundesweit dürfen nur etwa 690 Unternehmen, Institutionen und Hoch-

Eltern mit Kindern zu unterstützen

Nur 690 Unternehmen bisher zertifiziert

schulen das Zertifikat nutzen. Neben der degewo gehören unter anderem die Deutsche Telekom, die Deutsche Bank, E.ON, Fraport, Pfizer Deutschland und die Universität Potsdam dazu. In Berlin zählen zu den zertifizierten Unternehmen die BVG, die Charité und Vattenfall Europe.

Dr. Rudolf Hanisch Ende April im Ruhestand

BayernLB

Dr. Edgar Zoller wird neues Mitglied im Vorstand



Mit Wirkung zum 1. Mai 2009 tritt Dr. Edgar Zoller (52) die Nachfolge von Dr. Rudolf Hanisch an, der Ende April in den Ruhestand wechselt. Zoller ist seit 2006 Bereichsleiter des Geschäftsfeldes Immobilien der BayernLB. Er wird zukünftig u. a. das Immobiliengeschäft der Bank im Vorstand verantworten. Der promovierte Jurist begann seine Karriere in der Bayerischen Vereinsbank. Von

2001 bis 2006 war Zoller bei der HypoVereinsbank Bereichsleiter im Geschäftsfeld Immobilien. Georg Fahrenschon, Finanzminister des Freistaates Bayern und Vorsitzender des Verwaltungsrates der BayernLB, sagte: „Wir freuen uns, dass wir mit Herrn Dr. Zoller einen renommierten Immobilienspezialisten für den Vorstand der BayernLB gewinnen konnten. Mit seinem Branchen-Know-how wird er das Immobiliengeschäft der Bank erfolgreich weiter ausbauen.“

Die BayernLB

Hypoport AG

Prof. Dr. Thomas Kretschmar: Wir wachsen um fast 30 Prozent, haben nicht alles auf eine Karte gesetzt

Die Diversifikationsstrategie des Hypoport-Konzerns erweist sich als robust. Im vergangenen Jahr hat der Konzern ein Umsatzwachstum von fast 30 Prozent realisiert. Trotz widrigen Marktumfeldes konnte das Unternehmen weitere Marktanteile gewinnen. Zudem erlaubte diese Position dem Wachstumsunternehmen entscheidende Investitionen in die nächste Generation seiner Europace-Plattform zu tätigen. Der aktuelle Ertrag fällt somit, zu Gunsten der künftigen Entwicklung, etwas geringer aus als im Vorjahr.

Höhere Marktanteile durch höheren Einsatz von Marketingmitteln

Der internetbasierte Allfinanzdienstleister Hypoport konnte seinen Konzernumsatz für das Geschäftsjahr 2008 um weitere 29,3 Prozent auf rund 53 Mio. EUR steigern (Umsatz 2007: 41 Mio. EUR). Dies ermöglichte dem Berliner Wachstumsunternehmen trotz widrigen Marktumfeldes wesentliche Investitionen zur Verstärkung der künftigen Marktposition zu tätigen. Mit erhöhtem Einsatz seiner Marketing- und Vertriebsmittel konnte der Konzern weitere Marktanteile in ganz Deutschland gewinnen. Darüber hinaus wurden IT-Investitionen in erheblichem Umfang getätigt, um die neue Generation der Europace-Plattform, welche ein noch breiteres Produktspektrum abdecken wird, voranzutreiben. Auf Grund dieses zusätzlichen, die Marktposition stärkenden, Aufwands fiel das EBITDA mit 8,1 Mio. EUR 2008 leicht geringer aus als im Vorjahr (EBIT 2007: 8,7 Mio. EUR). „Wir arbeiten mit Hochdruck daran, die sich bietenden Chancen zu nutzen, um als Gewinner aus dieser Krise hervorzugehen. Wir sind überzeugt, dass die heute getätigten Investitionen unsere Wettbewerbsfähigkeit deutlich steigern und uns erlauben,

unseren Plattformstandard und unser Dienstleistungsangebot verstärkt im Markt zu etablieren“ kommentiert Ronald Slabke, Co-CEO die Strategie des Unternehmens.

Zum Umsatzwachstum trugen alle Geschäftsbereiche bei. Besondere Dynamik entfaltete der Bereich Immobilienfirmenkunden mit einem Wachstum von über 40 Prozent, gefolgt von den Geschäftsbereichen Privatkunden und Finanzdienstleister mit Zuwächsen von jeweils ca. 30 Prozent. Prof. Dr. Thomas Kretschmar, weiterer Co-CEO der Hypoport AG, sieht die Diversifikationsstrategie des Konzerns bestätigt: „In schwierigen Zeiten bewährt sich, dass wir nicht alles auf eine Karte setzen. Mit den steigenden Erträgen aus erfolgreicheren Geschäftsbereichen kompensieren wir die unter Margendruck stehenden anderen Geschäftsbereiche. So kann das Gesamtunternehmen in der Summe seiner Geschäftsmodelle das maximale Wachstum ausschöpfen, welches im aktuellen Marktumfeld möglich ist. In einigen Jahren wollen wir zu den großen Finanzdienstleistern Deutschlands gehören. Neben dem starken Umsatzwachstum, das wir heute schon unter Beweis stellen, erwarten wir langfristig EBIT-Margen über dem Branchendurchschnitt. Grund hierfür ist unser internetbasiertes Geschäftsmodell, das durch IT-Fixkosten bei weiterem Wachstum seine Skaleneffekte systematisch ausspielen kann.“

Immobilienkundenstamm um 40 Prozent gewachsen

NAI Global

President's Award an Andreas Krone



Gleich zweimal wurde NAI apollo vom weltweit führenden Netzwerk inhabergeführter Immobilienberatungsunternehmen für seine Leistungen ausgezeichnet. Während der NAI Global 2009 Convention in Las Vegas im Februar 2009 erhielt das rund 90-köpfige Team von NAI apollo für seine Leistungen 2008 den Eagle Award. Der Eagle Award wurde vor über 20 Jahren ins Leben gerufen. Er ehrt jährlich ein Unternehmen pro Region

v.l.n.r. Jeffrey M. Finn, Chief Executive Officer of NAI Global, verleiht Andreas Krone, Vorstand NAI apollo, den President's Award, Foto NAI Global

aus dem NAI Netzwerk das sich in den Bereichen Führung, Finanzen und Ressourcen, Engagement für Qualität sowie durch konstantes Wachstum hervorgehoben hat. Zudem wurde Andreas Krone, Vorstand von NAI apollo, der President's Award für die beste Umsetzung der strategischen Vision von NAI verliehen: Vertiefung der Zusammenarbeit unter den weltweiten Netzwerkpartnern, Ausbau der Corporate Service Aktivitäten im Investment und im CRM-Geschäft sowie Förderung und Verbesserung der Teamarbeit innerhalb der Organisation.

NAI apollo ist eine unabhängige Immobilienberatungsgruppe mit Hauptsitz in Frankfurt a. M. und ist der Partner des weltweit größten Netzwerkes inhabergeführter Immobilienunternehmen NAI Global für den gesamten deutschen Markt

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

mit Spenden helfen

Deswos: Ukange in Tansania – Sauberes Trinkwasser für alle

Yohana Sanga schaut in die tief stehende Sonne über den Livingstonebergen in Tansania. Dort entspringt die Quelle, die ein großes Problem im Dorf hier im Tal lösen wird. Was getan wird und wie Sie helfen können erfahren Sie hier.



Mädchen werden durch das zeitaufwändige Wasserholen benachteiligt. Foto deswos

Die knapp 1300 Menschen in der Gemeinde Ukange in Tansania leiden seit vielen Jahren darunter, dass die Bäche, aus denen sie ihr Trinkwasser schöpfen, wegen der uneingeschränkten Beweidung durch die Fäkalien des Viehs stark verschmutzt sind. Die Folgen sind, insbesondere bei Kindern und Alten, Magen- und Darmerkrankungen mit oft tödlichem Ausgang. Das Wasser schöpfen und die schweren Krüge in das Dorf tragen, müssen in der Regel die Mädchen, für die als Konsequenz der Schulbesuch wegen dieser zeitraubenden Arbeit unmöglich wird. Auch das soll sich ändern, damit die Mädchen die gleichen Chancen auf Bildung bekommen wie die Jungen. Yohana Sanga gehört zum Workshop Lupila, der gemeinsam mit der DESWOS schon ein ähnliches Wasserprojekt in Tansania umgesetzt hat. Die Erfahrungen aus diesem Projekt sind jetzt sehr hilfreich. Der Wasser führende Berg und sein ursprünglicher Wald wurden in den vergangenen Jahren gegen Buschfeuer geschützt und in ein Wiederaufforstungsprogramm einbezogen. Die tansanischen Behörden unterstützen das Projekt. Yohana Sanga hat begonnen, mit den Männern aus dem Dorf die Trasse für die Leitungen festzulegen und zu graben. Der Fortgang der Arbeiten wird durch das staatliche „Water Department Makete“ überwacht. Zunächst fassen die Männer die Quelle mit einem Auffangbecken ein und schützen den Einzugsbereich gegen herumlaufende Tiere und ihre Fäkalien. Von dort aus legen sie eine Leitung, die das Wasser durch das natürliche Gefälle des Berges nach Ukange bringt. Am Rand des Dorfes errichten sie ein Gebäude mit einem Tank. Hier wird das Wasser zwischengespeichert und weiterverteilt. Sie installieren Leitungen und Zapfstellen mit sauberen Einfassungen, die je zehn Häuser mit Trinkwasser versorgen. Das „Water Department Makete“ wird die Wasserversorgung nach Fertigstellung übernehmen. Ein Wasserkomitee wird die Anlage betreiben und instand halten. Die Kosten deckt der Wasserschilling, den jeder Haushalt zahlen muss. Er ist natürlich so kalkuliert, dass auch arme Familien ihn tragen können. Der große Nutzen der Wasserversorgungsanlage für die Dorfbewohner ist unbezahlbar, denn sie bedeutet die Chance für ein gesundes Leben für alle im Dorf und verbesserte Bildungschancen für die Mädchen.

Gleiche Chance für die Mädchen

Klaus Bangemann

*DESWOS Spendenkonto:
Konto 660 22 21
Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98*

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.

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 ist, 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 Internetanschluss sein. Das Handy ist zum Alltagsgegenstand geworden. Bald werden

Handy ist Alltagsgegenstand

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 Sicherheitsbedürfnis seiner Bürger. Noch heute sind diese Faktoren in der Stadtentwicklung wirksam, auch

Die autogerechte Stadt

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 Jahr-

zehnten, 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 wohlthuend 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 bisherige Organisation der Arbeit wurde vielen das Bewusstsein für Verantwortung gründ-

lich 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