

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	7
Gebäude und Umfeld	23
Führung und Kommunikation	33
Investment un Rendite	36
Vermarktung und Marketing	43
Sozialmanagement	49
Städte als Partner	53
Deutschland Regional	58
Unternehmens-Porträts	60
Neues aus der Technik	66
Facility Management	72
Menschen und Veranstaltungen	76
Mit Spenden helfen	83
Die Kolumne	84

Unternehmens-Porträts

Allbau AG: Auch nach 90 Jahren – Planen für die Zukunft



90 Jahre Allbau Essen: Gefeiert wurde mit 90qm Allbaukuchen und der Einweihung des neuen Kundencenters. Vorher hatte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski die Unternehmensstrategie 2015 vorgestellt: bis 2018 werden rund 450 Mio. Euro investiert. Allbau gilt als Konjunktur- und Jobmotor in Essen, denn über 80 Prozent der Aufträge erhält das heimische Handwerk. [Seite 60](#)

Energie und Umwelt

LESERREISE! Graz, Steiermark, 1.–2. Oktober, Praxis-Check vor Ort: Solarenergie, Erdwärme und Biomasse im modernen Wohnbau

Die Steiermark ist das Pionierland für den Praxiseinsatz von Solarenergie, Erdwärme und Biomassegrade in Wohngebäuden. Die WohnenPlus Akademie, unser Kooperationspartner in Österreich, lädt interessierte Wohnungsunternehmer zum Praxis-Check nach Graz. Themen: technische Umsetzung, Akzeptanz der Bewohner, Austausch der Erfahrungen mit den Machern der steirischen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Ennstal, ENW, GWS und ÖWG. [Seite 7](#)

Führung und Kommunikation

Verschärfung der Haftungsregeln für Manager trifft auch Sie!

Die Bundesregierung plant, den Gesetzentwurf zur Bezahlung von Managern weiter zu verschärfen. So sollen Vorstände von Aktiengesellschaften zukünftig im Rahmen der meist vorhandenen Versicherungen gegen Managementfehler, kurz D & O genannt, im Schadenfall mit einer Selbstbeteiligung in Höhe eines Jahresgehaltes zur Kasse gebeten werden. Diese Regelung soll im Wege einer Modifikation des Aktiengesetzes (AktG) zusammen mit weiteren Maßnahmen wie etwa einer Bonizahlung erst bei Vertragsende oder dem Befinden des gesamten Aufsichtsrates über Vorstandsgehälter etc. normiert werden. [Seite 33](#)



Um-Frage

Robert Schmidt, Geschäftsführer der EvonikWohnen: Energieeffizienz als strategische Investition

Der Gesetzgeber reagiert mit Maßnahmen wie dem Klimaprogramm, der Novelle zum Energieeinsparungsgesetz oder dem Energieausweis für Immobilien auf die stetig steigenden Energiepreise. Robert Schmidt, Geschäftsführer der EvonikWohnen GmbH, erläutert in einem Interview die notwendigen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft. [Seite 3](#)

Impressum
Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Professionelles Contracting: bis zu 20 Prozent Heizenergie sparen • Freiburg: Mehrgenerationen-Wohnprojekte kämpfen vereint für bessere Bedingungen in ihrer Stadt • Düsseldorf-Pempelfort: Wohnanlage mit 129 Mietwohnungen fertig gestellt/Verkauf an Axa Lebensversicherung

Das lesen Sie im Mai 2009

Um-Frage

Seite 3 Robert Schmidt, Geschäftsführer der Evonik-Wohnen: Energieeffizienz als strategische Investition

Seite 5 Aareon Kongress 2009, Dr. Manfred Alflen: Trends erkennen, Akzente setzen

Energie und Umwelt

Seite 7 Graz Steiermark, 1.–2. Oktober, Praxis-Check vor Ort: Solarenergie, Erdwärme und Biomasse im modernen Wohnbau

Seite 9 Nassauische Heimstätte/Wohnstadt: Investition von 74 Millionen Euro in 800 Wohnungen spart 2.000 Tonnen CO² pro Jahr ein

Seite 12 Professionelles Contracting: bis zu 20 Prozent Heizenergie sparen

Seite 14 Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes: Klares Ja zu einem fairen Contracting

Seite 16 Dresden Quartier an der Frauenkirche: Ista-Funktechnik macht den Energieverbrauch transparent

Seite 19 WohnBau Mühlheim: Regenwasserbewirtschaftung schont die Umwelt und erhöht den Immobilienwert

Gebäude und Umfeld

Seite 23 WHS Herne: Hecken am laufenden Meter werten das Wohnumfeld vom ersten Tag an auf

Seite 25 Wärmeschutz nach EnEV: Die luftdichte Konstruktion bei Dach und Fassade

Seite 29 Geschichte der Betonrohre: Schon die alten Römer bauten sie

Führung und Kommunikation

Seite 33 Verschärfung der Haftungsregeln für Manager trifft auch Sie!

Seite 35 DDIV: novelliertes WEGgesetz – kleines Versäumnis verursacht große Kosten

Investment und Rendite

Seite 36 Die neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft: das Unternehmen, der Mieter, das Umfeld

Seite 39 Bundesfinanzhof: zuviel gezahlte Umsatzsteuer vom Wasserversorger zurückfordern – neue Rechtsprechung eröffnet Erstattungspotential

Seite 41 meravis (ehemals Reichsbund Wohnungsbau) kauft Hamburger DAWAG mit 6.000 Wohnungen

Vermarktung und Marketing

Seite 43 degewo Berlin: Service für die Kunden – das Einzugspaket mindert den Umzugsstress

Seite 44 Düsseldorf-Pempelfort: Wohnanlage mit 129 Mietwohnungen fertig gestellt/Verkauf an Axa Lebensversicherung

Seite 46 Freiburg: Mehrgenerationen-Wohnprojekte kämpfen vereint für bessere Bedingungen in ihrer Stadt

Socialmanagement

Seite 49 GAG Immobilien AG in Köln: soziales Engagement hilft Kosten zu reduzieren

Städte als Partner

Seite 53 GBH Hannover-Chef Dieter Cordes: Mit jährlich 30 Mio. Euro Investitionen sichern wir 2.000 Arbeitsplätze

Deutschland regional

Seite 58 LBS Research: Deutscher Wohnungsbau seit fünf Jahren Schlusslicht in Europa

Unternehmens-Porträts

Seite 60 Allbau AG: Auch nach 90 Jahren – Planen für die Zukunft

Neues aus der Technik

Seite 66 H. J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet Wahlkampf lässt Konjunkturprogramme sprießen – gezahlt wird nach der Wahl

Facility Management

Seite 72 Trends und Hintergründe: GEFMA nicht auf der Expo Rea –FM Messe auch 2010 in Frankfurt

Menschen und Veranstaltungen

Seite 76 Personalien im Mai

mit Spenden helfen

Seite 83 Deswos: Ukange in Tansania – Sauberes Trinkwasser für alle

Die Kolumne

Seite 84 Joachim Brech: Architektur und soziale Erosion

Um-Frage

Robert Schmidt, Geschäftsführer der EvonikWohnen: Energieeffizienz als strategische Investition

Der Gesetzgeber reagiert mit Maßnahmen wie dem Klimaprogramm, der Novelle zum Energieeinsparungsgesetz oder dem Energieausweis für Immobilien auf die stetig steigenden Energiepreise. Robert Schmidt, Geschäftsführer der EvonikWohnen GmbH, erläutert in einem Interview die notwendigen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft.



Wie bewerten Sie den Energieausweis und die weiteren gesetzlichen Vorgaben zum Energiesparen?

Robert Schmidt: Energiesparen ist in der heutigen Zeit ein Muss. Darüber herrscht kein Zweifel. Deshalb begrüßen wir den Energieausweis und auch das integrierte Energie- und Klimaprogramm als sinnvolle Initiativen des Gesetzgebers. Wir erwarten, dass diese Maßnahmen in der gesamten Wohnungswirtschaft zu einer weiteren Professionalisierung und zu einer nachhaltigen Wertorientierung führen. Und langfristig dazu beitragen, den Wettbewerb über eine Differenzierung des Angebots im positiven Sinne zu gestalten.

EvonikWohnen-Chef Robert Schmidt, Foto EvonikWohnen

Inwiefern?

Robert Schmidt: Schon heute rückt die Frage nach den Heizkosten bei der Wohnungssuche in den Fokus. Der Energieausweis ist da eigentlich nur die Manifestierung eines ohnehin schon länger zu beobachtenden Markttrends hin zu verbrauchsarmen Gebäuden. Aber er beschleunigt diesen Trend. Denn er stellt die energetische Qualität von Immobilien so plakativ und transparent dar, dass auch Laien mitdiskutieren können. Der Mieter kann sofort erkennen, ob er eine Energieschleuder mietet oder eine effizient gebaute Wohnung.

Der Trend geht zu verbrauchsarmen Gebäuden

Was bedeutet das für künftige Vermietungen?

Robert Schmidt: Der Energieausweis legt den Finger direkt in die Wunde der Kostentreiber der vergangenen Jahre. Die Energiepreise sind allein in den letzten fünf Jahren um gute 80 Prozent gestiegen, die Nettomieten dagegen nur um rund 15 Prozent. Das bedeutet, dass bald schon nicht mehr die Kaltmieten, sondern die Warmmieten bei Vermietungen entscheidend sind. Die energieoptimierte Immobilie wird zur Marke und zum Qualitätsmerkmal. Das wiederum hat Folgen für den Wohnungsmarkt: Viele Vermieter werden jetzt umdenken müssen. Statt kurzfristiger Kosten-Nutzen-Rechnungen sind langfristige Marktstrategien gefragt. Und diese beinhalten eben auch energetische Modernisierungen. Energetische Modernisierungen sind sehr aufwendig, Investitionen müssen sich rentieren. Die nachhaltige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes ist für uns kein Wohlfühlthema, sondern ein Gebot wirtschaftlicher Vernunft. Wir wollen unseren Kunden nicht nur über eine angemessene Kaltmiete gutes, komfortables Wohnen

Energiepreise stiegen in den letzten fünf Jahre um gute 80 Prozent, die Nettomieten um nur rund 15 Prozent

ermöglichen, sondern auch über bezahlbare Nebenkosten. Deshalb ist die energetische Modernisierung für uns ein zentrales Thema. Unsere Mieter profitieren vom deutlich sinkenden Energieverbrauch. Fest steht aber auch, dass die Verbesserung der Energieeffizienz Investitionen erfordert. Um es klar zu sagen: Es gibt sie nicht zum Nulltarif.

Zum. 1. Januar 2009 hat der Gesetzgeber die energetischen Anforderungen weiter verschärft. Lassen sich diese überhaupt noch finanzieren?

Robert Schmidt: Wer heute in energetische Modernisierungen investiert, ist gut beraten, langfristig zu planen. Denn nicht nur die Anforderungen des Gesetzgebers, sondern auch die Ansprüche der Mieter steigen kontinuierlich. Die Ausstattungsstandards von heute sind in ein paar Jahren schon wieder veraltet. Eine gute Energiebilanz durch moderne Wärmeschutzmaßnahmen wird dann keine Begeisterungstürme mehr auslösen. Ein ganzheitliches Wohnkonzept, das wirtschaftlich und ökologisch richtungweisend ist, überzeugt auf lange Sicht schon eher. Die Politik sollte dafür entsprechende Finanzierungsanreize setzen. Gebäudeeigentümer brauchen Planungssicherheit, um ihre Investitionstätigkeit im Bereich Energieeinsparung und Klimaschutz fortzusetzen und auszuweiten. Energieeffizienz darf jedoch nicht nur aus bauphysikalischer Sicht betrachtet werden, entscheidend für den Einsparerfolg ist auch das Nutzerverhalten der Hausbewohner.

Herr Schmidt, danke für das Gespräch.

Die Ausstattungsstandards von heute sind in ein paar Jahren schon wieder veraltet



The advertisement features a large illustration of a goldfish swimming towards the left. Above the fish, four fishing lures are suspended from a horizontal line. Each lure has a different colored top (yellow, red, blue, green) and a different bait (yellow, black, green, red). The background is white with a light blue horizontal line representing the water surface.

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

Um-Frage

Aareon Kongress 2009, Dr. Manfred Alflen: Trends erkennen, Akzente setzen

Schon traditionell. Der Aareon Kongress im Mai in Garmisch-Partenkirchen. Über 1.000 Gäste aus allen Bereichen der Wohnungswirtschaft machen ihn vom 27. bis 29. Mai zum größten Branchentreff des Jahres. Mehr als 30 Vorträge zu aktuellen und spannenden Management-, IT- und wohnungswirtschaftlichen Themen zeigen neue Ideen, Ansätze und Lösungen auf. Die Referenten sind Fachleute aus den unterschiedlichsten Bereichen. Ein Höhepunkt: der Vortrag „Krise für die soziale Marktwirtschaft“ von Dr. jur. Otto Graf Lambsdorff. Mehr zur Veranstaltung und zu Aareon im Interview mit Dr. Manfred Alflen.



Das Motto des diesjährigen Aareon Kongresses lautet: Trends erkennen, Akzente setzen. Was möchten Sie mit diesem Motto aussagen?

Alflen: Am Markt kann nur der bestehen, der gerade in den aktuell wirtschaftlich unruhigen Zeiten mit Weitsicht agiert. Mit unserem Motto möchten wir verdeutlichen, dass wir mit unseren Kunden die Entwicklungen verfolgen, um zu analysieren und zu erkennen welches die Ziele und Herausforderungen sind und sein werden. Akzente werden wir mit unseren Produkten setzen, damit wir unsere Kunden bei der Erreichung ihrer Ziele unterstützen können.

Letztes Jahr haben Sie verkündet, dass Aareon weiterhin konsequent an der branchenspezifischen Weiterentwicklung ihrer Produkte und Services festhalten wird. Wie haben sich die Geschäfte der Aareon im vergangenen Jahr entwickelt?

Alflen: Aareon kann auf ein erfolgreiches Jahr 2008 zurückblicken. Wir konnten in allen Produktlinien nennenswerte Kundengewinne und Produktivsetzungen verzeichnen. So haben sich zum Beispiel die GEWOBA Bremen und die GWH Frankfurt für Blue Eagle/SAP® entschieden. Die Weiterentwicklung von Wodis treiben wir mit Nachdruck voran. Beim Wodis-Forum im November konnten sich über 400 Teilnehmer von den Ergebnissen überzeugen. Auch GES und WohnData wurden stetig den aktuellen Anforderungen der Kunden angepasst. Aareon DMS, das Dokumentenmanagementsystem auf Basis der Programme der EASY SOFTWARE AG erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Seit der Markteinführung haben die umfassende Leistungsfähigkeit und die daraus resultierende Kostenreduktion zahlreiche Anwender überzeugt. Motiviert wurden wir durch die durchweg guten Ergebnisse der jährlichen Kundenbefragung. Sie haben uns bestätigt, dass wir mit unseren Produkten und Services auf der Linie unserer Kunden liegen. Wir werden auch in Zukunft die Erkenntnisse nutzen, um noch stärker auf die Belange unserer Kunden einzugehen. Nicht zuletzt haben wir uns sehr gefreut, dass unser soziales Engagement gewürdigt wurde. So wurde die Aareon mit der Ehrenplakette der DESWOS ausgezeichnet. Seit Mitte des vergangenen Jahres sind wir auch als besonders familien-

Akzente werden wir mit unseren Produkten setzen

Dr. Alflen, Foto Aareon

Soziales Engagement mit der Ehrenplakette der DESWOS gewürdigt

freundlich zertifiziert. Die Bundesfamilienministerin, Ursula von der Leyen, hat uns im Juli das Zertifikat der Hertie-Stiftung ‚Beruf und Familie‘ überreicht.

Und wie sieht es im Ausland aus?

Alflen: Wir haben unsere Marktposition in Frankreich ausgebaut. Im Oktober haben wir das französische Softwareunternehmen Sylogis.com zu 100% übernommen und wurden damit zum führenden IT-Anbieter für die Wohnungswirtschaft. Das Wohnungsunternehmen Adoma konnten wir als Großkunden für Aareon France gewinnen. Abschließend kann ich sagen, dass uns das gute Jahresergebnis 2008 bestätigt hat, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Das französische Softwareunternehmen Sylogis.com zu 100% übernommen

Auf welche Neuigkeiten dürfen sich die Kongressteilnehmer dieses Jahr freuen?

Alflen: Unser Direktor für internationales Produktmanagement, Herr Hans-Georg Schneider, wird zu Beginn des Kongresses in bewährter Weise einen ausführlichen Ausblick über die Neuigkeiten aus der Aareon Produktwelt geben. Wie ich bereits erwähnt habe, wurde im vergangenen Jahr die Weiterentwicklung unserer Produkte vorangetrieben. Wodis wird derzeit verstärkt mit dem Fokus auf Technologie, Anwenderfreundlichkeit und im Hinblick auf die weitergehenden Markt- und Managementanforderungen weiterentwickelt. Hier dürfen Sie mit vielen interessanten Neuerungen rechnen. Des Weiteren wird zum Beispiel die Funktionalität des neuen Mareon-Moduls Generalunternehmerfunktion vorgestellt. Darüber hinaus gibt es in allen Produktbereichen Weiterentwicklungen, die wir präsentieren werden.

Mareon-Modul Generalunternehmerfunktion

Welche Themen stehen darüber hinaus auf dem Programm?

Alflen: In den produktübergreifenden Managementvorträgen werden Experten der Branche zu Fragen der Unternehmenssteuerung wie Liquiditätssicherung, Instandhaltungsmanagement oder Einsparpotenziale bei energetischer Sanierung referieren. Kunden liefern Praxisberichte unter anderem über Effizienzsteigerungen durch die Einführung der GES Potenzialanalyse, die Erfahrungen mit Aareon DMS oder die Risikominimierung durch die neue SCHUFA-Integration.

Liquiditätssicherung, Instandhaltungsmanagement oder Einsparpotenziale bei energetischer Sanierung

Welche sind Ihre persönlichen Highlights?

Alflen: Aareon hat im vergangenen Jahr die Entwicklung der ERP-Systeme und der integrierten Services weit vorangetrieben und sehr viele Neuerungen umgesetzt und auf den Weg gebracht. Ich freue mich darauf, unseren Kunden die Resultate unserer Arbeit zu präsentieren, die nicht zuletzt durch die gute Zusammenarbeit mit unseren Kunden entstanden sind. Außerdem wird der Vortrag unseres prominenten Gastredners Otto Graf Lambsdorff „Krise für die soziale Marktwirtschaft“ sicherlich Impulse setzen.

Gastredners Otto Graf Lambsdorff „Krise für die soziale Marktwirtschaft“

Dr. Alflen, vielen Dank für das Gespräch.

LESERREISE! Graz Steiermark, 1.–2. Oktober, Praxis-Check vor Ort: Solarenergie, Erdwärme und Biomasse im modernen Wohnbau

Die Steiermark ist das Pionierland für den Praxiseinsatz von Solarenergie, Erdwärme und Biomassegerade in Wohngebäuden. Die WohnenPlus Akademie, unser Kooperationspartner in Österreich, lädt interessierte Wohnungsunternehmer zum Praxis-Check nach Graz ein. Themen: technische Umsetzung, Akzeptanz der Bewohner, Austausch der Erfahrungen mit den Machern der steirischen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Ennstal, ENW, GWS und ÖWG.



In Deutschland tritt die neue EnEV 2009 am 1. Oktober in Kraft und dies ist nicht die letzte Stufe der gesetzlichen Maßnahmen um die Klimaziele zu erreichen. Hier wird die Wohnungswirtschaft wieder stark gefordert sein. In Österreich müssen Erneuerbare Energien auf einen Anteil von 34% gesteigert werden – ein Kernbestandteil des vertraglich vereinbarten Beitrags Österreichs zur Erreichung der EU-Klimaziele. Das ist für uns ein Grund zu schauen, wie es die Pioniere vormachen.

Rondo Home & Business (ÖWG) Außenansicht des neuen Wohnbaus, Foto ÖWG

Kommen Sie in die Steiermark zum Praxis-Check



Die Steiermark, Pionierland der Solarenergie-Nutzung, geht seit längerem einen eigenständigen Weg und kann zahlreiche Projekte vorweisen, bei denen erneuerbare Energien – Solarenergie, Erdwärme und Biomasse – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung eingesetzt werden, teilweise werden sie in neuen Geschäftsmodellen realisiert. Sie sind ein Fundus an Erfahrungen für jeden Wohnungswirtschaftler. Wohnungsunternehmer aus Deutschland und Österreich können gemeinsam mit den steirischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Ennstal, ENW, GWS und ÖWG an

realisierten Modellprojekten der letzten Jahre den Praxis-Check machen: Besichtigungen vor Ort, Präsentation von Planungen, technischen und rechtlichen Details sowie konkreten Praxis-Erfahrungen. Dabei werden die Potenziale und technischen Möglichkeiten der erneuerbaren Energien im Wohnbau mit Experten erörtert.

Rondo Home & Business (ÖWG) Innenansicht des Modells, Foto ÖWG

Das Programm

1. Oktober 2009

- 11.00 Uhr Eröffnung im Raum Styria des Hotel Weitzer, Informationen zu den Wohnbauten der Rundfahrt
- 11.45 Uhr Rundfahrt mit Bus in Graz, Besichtigung der Wohnanlage „Solarsiedlung Plabutsch“, Bergstraße (ENW)
- 13.15 Uhr Diskussion von Praxis-Erfahrungen bei einem Imbiss
- 14.00 Uhr Besichtigung Rondo Home & Business (ÖWG), anschließend Solarprojekt mit 2.400 m² Kollektorfläche auf der Eigentumsanlage Berliner Ring aus den 70er-Jahren (GWS)
- 16.30 Uhr Strategie-Diskussion im Raum Styria Weitzer: Wohnbau Erneuerbar – Steiermark als Musterland für den Praxiseinsatz von Solarenergie, Erdwärme und Biomasse – Expertenanalyse von Dr. Robert Korab, Geschäftsführer „raum & kommunikation“, Wien – Fachdiskussion mit LR Johann Seitinger, Landesrat für Wohnbau und Umwelt, Dr. Siegfried Kristan, Leiter steirische Wohnbauförderung, Dipl.Ing. Dr. Karl Höfer, Nachhaltige Gebäude AEE Intec, Mag. Christian Krainer, Obmann der Gemeinnützigen – Moderation Robert Koch, Chefredakteur Wohnen Plus
- 19.00 Uhr Abendessen im Restaurant Hotel Weitzer

2. Oktober 2009

- 9.00 Uhr Abfahrt mit Bus nach Gleisdorf, Kurzstopp bei Baustelle Passivhaus Studentengästehaus Moserhof (GWS), Besichtigung klima:aktiv-Haus Gleisdorf Fürstfelderstraße (Ennstal), Nahwärme-Versorgung EnergyCabin mit Biomasse in Neudörfel (ÖWG), Werksbesichtigung bei KWB – Kraft und Wärme aus Biomasse in St. Margarethen an der Raab, Abschluss-Diskussion mit Geschäftsführer Erwin Stubenschrott zu den Chancen für Biomasse-Nutzung im Wohnbau
- 13.00 Uhr Rückfahrt und Mittagessen im Hotel Weitzer
Heimreise

Informationen für Teilnehmer

- Robert Koch und Alexander Dolezal
WohnenPlus Akademie Wien
Tel. 01/513 19 13, e-Mail: akademie@wohnenplus.at

Termien

- Donnerstag, 1. Oktober 2009, Beginn 11.00 Uhr, Ende ca. 20.00 Uhr, und
- Freitag, 2. Oktober 2009, Beginn um 9.00 Uhr, Ende ca. 15.00 Uhr

Ort/Hotel

- Hotel Das Weitzer und Grand Hotel Wiesler, Grieskai 12-16, 8020 Graz, Steiermark
www.weitzer.com

Kosten

- € 600,- plus 20% Ust. Teilnehmerbeitrag für beide Tage Frühbucherbonus € 50,- bei Anmeldung bis 20. Mai 2009 inkl. Mittag- bzw. Abendessen und Getränken laut Programm, Busfahrt. Wird mit Anmeldebestätigung in Rechnung gestellt.
- Einzelzimmer zum Sonderpreis von € 90,- plus 20% USt. pro Nacht inklusive Frühstück im Grand Hotel Wiesler werden auf Wunsch reserviert, Garagenplatz um € 5,- im Hotel Weitzer, Reservierung für Anschluss-Übernachtungen sind möglich.

red.

Anmeldung

*Bitte Fax-Formular an die WohnenPlus Akademie.
Fax 0043 1 513 19 13-3 oder
e-Mail: akademie@wohnenplus.at
Die Teilnehmeranzahl ist begrenzt, die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt.*

Nassauische Heimstätte/Wohnstadt: Investition von 74 Millionen Euro in 800 Wohnungen spart 2.000 Tonnen CO² pro Jahr ein

Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie eine verbesserte Heizanlagentechnik: 800 Wohnungen der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt stehen in diesem Jahr zur Modernisierung an. Die Investitionssumme beträgt über 74 Millionen Euro, damit werden 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart.



Gebäudemodernisierung oft ein beliebtes Fotomotiv zum Vergleich: vorher und nachher

Über 74 Millionen Euro investiert die Unternehmensgruppe 2009 in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände. In Hessen sind das insgesamt rund 63.000 Wohnungen, 800 stehen in diesem Jahr zur Modernisierung an. Die Investitionsschwerpunkte liegen in den größten Standorten des Unternehmens: in Frankfurt mit 276 Wohnungen, in Wiesbaden mit 150 Wohnungen und in Kassel, wo 106 Wohnungen modernisiert werden. Im Fokus steht dabei eine deutliche Reduzierung des Heizenergieverbrauchs der Gebäude, unter anderem durch Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie eine verbesserte Heizanlagentechnik. „Unsere Bestandsgebäude aus den 50er und 60er Jahren verbrauchen im Schnitt rund 200 Kilowattstunden Heizenergie pro Jahr (Kwh/a). Unser Ziel ist es, diesen Verbrauch mindestens zu halbieren oder, wo technisch möglich, auf 70 Kwh/a zu reduzieren“, berichtet Geschäftsführer Dirk Schumacher.

Damit befinde man sich bereits im Bereich eines Niedrigenergiehauses. Das aktuelle Modernisierungsprogramm mit 800 Wohnungen entlastet das Klima um rund 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr. Die Mieter der modernisierten Bestände profitieren dabei von deutlich sinkenden Heizkosten. In vielen Wohnungen werden auch die Bäder und Küchen grundlegend renoviert, die Sanitäreinrichtungen ausgetauscht. Auch die Haustechnik wie Elektroleitungen und Gegensprechanlagen wird in einigen Fällen erneuert.

800 modernisierte Wohnungen entlastet das Klima um rund 2.000 Tonnen CO₂ pro Jahr



Energiebedarfsausweise für 8.500 Gebäude

Die energetischen Daten aller rund 8.500 Gebäude der Unternehmensgruppe werden erhoben und in einer separaten Datenbank hinterlegt. „Damit sind wir in der Lage, für jedes Gebäude einen bedarfsorientierten Energieausweis zu erstellen. Diese Daten finden schließlich Eingang in unser unternehmenseigenes Portfoliomanagementsystem. Investitionsentscheidungen für unseren Gebäudebestand lassen sich so auch unter energetischen Gesichtspunkten zielgenau steuern“, beschreibt Schumacher den Vorteil. In den vergangenen 15 Jahren habe man über 1,5 Mrd. Euro in die Bestände des Konzerns investiert, das seien fast 25.000,- Euro pro Wohnung und damit 20 Prozent mehr als die Investitionen im Durch-

Investition unter energetischen Gesichtspunkten zielgenau steuern

schnitt aller GdW-Unternehmen. 46 Prozent des Wohnungsbestandes habe bereits einen guten energetischen Standard.

„Wir haben aber noch viel Arbeit vor uns“, betont Schumacher, wobei er auch auf die Politik hofft. „Die Refinanzierungsmöglichkeiten unserer Investitionen in die Bestände müssen sich noch verbessern, zum Beispiel durch eine Änderung des Mietrechts oder umfangreichere Fördermöglichkeiten. Im Ergebnis würde sich unser Investitionsspielraum vergrößern und wir könnten unseren Wohnungsbestand schneller durchmodernisieren. Da sind die Verbände der Wohnungswirtschaft ja bereits im intensiven Gespräch mit den politischen Entscheidern.“

Eingerüstet, damit die Wärmedämmung fachgerecht angebracht werden kann

30 Prozent besser als Energieeinsparverordnung

Bei Neubauvorhaben möchte die Unternehmensgruppe zukünftig den Primärenergiebedarf gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung um 30 Prozent unterschreiten. Schumacher verweist auf einige bereits realisierte Projekte im Mietwohnungsbau, wie das erste KfW-60-Energiesparhaus (KfW-60 steht für einen Primärenergieverbrauch von 60 Kilowattstunden pro Jahr, der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau, kurz KfW, finanziell gefördert wird) im geförderten Wohnungsbau in Frankfurt-Schwanheim und Passivhäuser in Lohfelden.

Gültige Energieeinsparverordnung um 30 Prozent unterschreiten

In diesem Jahr solle in Wiesbaden ein weiteres ehrgeiziges Projekt im geförderten Mietwohnungsbau angegangen werden. Bei dem geplanten Gebäude im Künstlerviertel werde der KfW-40-Standard deutlich unterschritten durch einen optimierten Wärmeschutz, eine kontrollierte Lüftung und eine Wärmeversorgung über eine mit Holzpellets befeuerte Biomasse-Heizung ergänzt durch eine solarthermische Anlage. Im Bauträgergeschäft habe man ebenfalls einige Gebäude im KfW-60- und KfW-40-Standard sowie Passivhäuser realisiert und vermarktet und wolle im nächsten Jahr mit vier Kybernetikhäusern im Wiesbadener Künstlerviertel eine weitere, innovative Bauweise zur Energieeinsparung umsetzen.

Mieter können aktiv Energie einsparen



Die Unternehmensgruppe möchte die Erneuerbaren Energien noch weiter ausbauen. Über 6.200 Quadratmeter Solarzellen zur Energieerzeugung durch Fotovoltaik habe man bereits im Einsatz ebenso wie Solaranlagen zur Wärmeversorgung. Im Zuge von ohnehin fälligen Dachsanierungen sollen weitere Solaranlagen sukzessive installiert werden. In Oberursel nutze man im Baugebiet Rosengärtchen für die Wärmeversorgung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern Geothermie. Das sei an geeigneten Standorten auch zukünftig geplant.

Die Mieter selbst könnten durch ihr Verbrauchsverhalten erheblich dazu beitragen, den Energiever-

brauch zu reduzieren. „Voraussetzung ist allerdings, dass sie zu jeder Zeit wissen, wie ihr aktueller Energieverbrauch aussieht und wo sie mit ihren Einsparbemühungen ansetzen können. Genau das leistet Smart Metering“, erklärt Schumacher. Ein elektronischer Zähler übermittelt permanent die verbrauchten Wärme- und Wassermengen einer Wohnung. Die Unternehmensgruppe bereitet die Daten für den Mieter auf und stellt sie in einem geschützten Bereich im Internet zur Verfügung. Am Computer kann jeder Mieter nun seinen persönlichen Verbrauch überwachen und analysieren. „Wir haben Smart Metering in einem europäischen Forschungsvorhaben großer Wohnungsunternehmen sehr intensiv begleitet und an unsere Bedürfnisse angepasst. In Eschwege und Stadtallendorf testen wir gerade das System in der Praxis und werden dann ab 2010 prüfen, ob wir es auf unseren gesamten Wohnungsbestand ausweiten“, so Schumacher.

Frankfurter Siedlung für Bundeswettbewerb vorgeschlagen

Außerdem beteiligt sich das Unternehmen aktuell mit der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad an dem Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ des Bundesbauministeriums. Ziel der Wettbewerbsteilnahme sei es, für dieses Quartier ein umfassendes, integriertes Konzept unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten zu entwickeln und umzusetzen. „Diese Aufgabe ist auf uns zugeschnitten“, begründet Schumacher die Teilnahme, „da wir diese Kompetenzen alle im Hause haben und ohnehin bei solchen Fragestellungen interdisziplinär arbeiten.“

Jens Duffner

Über 6.200 Quadratmeter Solarzellen zur Energieerzeugung durch Fotovoltaik schon installiert

Modernisierung Wiesbaden-Klarenthal 2007-2008, alle Fotos Nassauische Heimstätte

*Mail: jens.duffner@naheimst.de
Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
www.naheimst.de*

Professionelles Contracting: bis zu 20 Prozent Heizenergie sparen

Deutsche verschwenden Energie, weil sie unter anderem veraltete oder suboptimale Heizungsanlagen nutzen. Damit verschärfen sie das Klimaproblem, aber auch die Abhängigkeit von den Gaslieferungen aus dem Ausland. Energiedienstleister wie Techem können den Modernisierungstau auflösen. Durch die Umstellung auf Contracting lassen sich in der Regel bis zu 20 Prozent Heizenergie sparen. Davon profitiert auch die Umwelt.

Professionelles Energiemanagement und die daraus resultierenden Einsparungen bei Verbrauch und Kosten sind ein großes Outsourcing-Thema, ähnlich wie es vor Jahren bei den IT-Dienstleistern der Fall war. Gut vorbereitete Unternehmen können hier die Wohnungswirtschaft gewinnbringend unterstützen. Sie müssen allerdings über die nötige Finanzkraft und ausgeprägtes Know-how verfügen, wenn sie für ihre Kunden in neue Energieanlagen investieren.

Die Idee ist bestechend einfach: Beim Energiecontracting gibt der Eigentümer eines Gebäudes die Verantwortung für die gesamte Energielieferung an einen Dienstleister ab. Dieser so genannte Contractor handelt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Er stellt zum Beispiel die benötigte Heizenergie bereit und übernimmt außerdem Betrieb und Wartung der Heizungsanlage. Bei Bedarf organisiert er auch Finanzierung und Installation einer neuen Heizungsanlage. Kunden schonen ihre Liquidität, indem sie nicht selbst in die Sanierung oder den Ersatz ihrer Energieanlagen investieren. Das übernimmt der Contractor für sie.

Der Contractor ist für die gesamte Energielieferung verantwortlich



System Contracting von Techem. Grafik Techem

Techem bietet mit System Contracting und Effizienz Contracting zwei alternative Lösungen an:

Im System Contracting übernimmt Techem Planung, Errichtung und Betrieb der Energieanlage. Auf Wunsch auch die komplette Finanzierung. Das bietet sich an, wenn größere

Investitionen, wie zum Beispiel die Modernisierung oder der Austausch einer Heizungsanlage, anstehen. Vermieter können damit Investitionsstaus auflösen und von moderner Anlagentechnologie profitieren, ohne dass sie selbst investieren und damit ihre Liquidität belasten müssen. Des Weiteren lässt sich mit System Contracting der Energieeinsatz für die Beheizung und Warmwasserbereitung einer Immobilie erheblich reduzieren, da in neue energieeffiziente Technologien investiert wird.

Mit Effizienz Contracting steigert Techem die Wirtschaftlichkeit bei bestehenden Energieanlagen. Der Weg dahin ist einfach: Techem übernimmt bei Bedarf den Einkauf der Endenergie, zum Beispiel Strom oder Gas, und kümmert sich um die gesamte Vertragsabwicklung. Neben den günstigeren Einkaufsbedingungen profitieren Kunden von Steuervorteilen, die Techem als Unternehmen des produzierenden Gewerbes in Anspruch nehmen kann. Kunden sparen damit rund zehn Prozent ihrer Energiekosten. Außerdem ermittelt Techem wie sich der Energieverbrauch auf die einzelnen Liegenschaften verteilt; wie hoch die Kosten sind und wo die Einsparpotenziale liegen. Die Ergebnisse des so genannten Energiecontrollings stellt Techem übersichtlich in einem Jahresenergiebericht zusammen. Vermieter oder Eigentümer sehen dann auf einen Blick, welche Liegenschaften zu viel Energie verbrauchen.

Effizienz Contracting steigert die Wirtschaftlichkeit bei bestehenden Energieanlagen.



Einsparpotenzial: Rund 10 % der Energiekosten

Um dann genauer zu analysieren, wer die Energiefresser in den einzelnen Gebäuden sind, bietet Techem ein detailliertes Energiemonitoring an. Hierfür installiert Techem die geeignete Messtechnik, das sind zum Beispiel Wärmemengenzähler, Stromzähler oder Temperaturfühler. Mit diesen Geräten wird der Betriebszustand der Anlage überwacht und werden Abweichungen analysiert. Techem kann dann anhand der Analyseergebnisse konkrete Vorschläge machen, wo und wie am besten Energie gespart werden kann. Ob der Immobilienbesitzer zum Beispiel die Beleuchtungsanlage automatisch regeln, die Beheizung eines Schwimmbads optimieren oder die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage reduzieren sollte. Techem entwickelt für Wohnungswirtschaft und Gewerbekunden individuelle Energiekonzepte und setzt diese auch um. Interessant ist das für gewerbliche Immobilien, zum Beispiel Hotels, den Einzelhandel oder Schwimmbäder. Für die Wohnungswirtschaft ist Contracting ebenfalls interessant, stagniert hier aber seit vier Jahren. Der Markt ist nach Urteilen des Bundesgerichtshofs eingebrochen. Im letzten BGH-Urteil wird das Einverständnis der Mieter zur Bedingung gemacht, wenn der Vermieter die Kosten für die Wärmelieferung umlegen will. Es sei denn der Mietvertrag wurde nach 1989 abgeschlossen oder erlaubt dies ohnehin. Techem ist hier zuversichtlich, dass es zu Nachbesserungen kommen wird. Ohne diese sind die ehrgeizigen Energiesparbemühungen der Bundesregierung nicht zu erreichen. Inzwischen fordert sogar der Mieterbund in einer Presseerklärung vom März dieses Jahres, dass sich der Gesetzgeber für gesetzliche Contracting-Lösungen einsetzt.

Contracting hilft beim Klimaschutz

Peter Metz

www.techem.de

Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes: Klares Ja zu einem fairen Contracting

Der Deutsche Mieterbund (DMB) unterstützt den Zentralverband Elektrotechnik und Elektroindustrie (ZVEI) bei dem Bemühen um eine gesetzliche Contracting-Lösung. Contracting hat einen win-win-Effekt: Der CO₂-Ausstoß wird verringert, der Energieverbrauch reduziert, so Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes.



„Contracting kann einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz leisten“, sagte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips, auf einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem ZVEI. „Contracting hat einen win-win-Effekt: Der CO₂-Ausstoß wird verringert, der Energieverbrauch reduziert, dadurch können nicht nur Kosten für Mieter eingespart, sondern auch neue – im Übrigen ortsnahe – Arbeitsplätze geschaffen und Steuereinnahmen generiert werden. Mangels gesetzlicher Regelungen wird das bestehende Contracting-Potenzial bisher nicht ausgeschöpft.“

Rips wies darauf hin, dass mit dem Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung in den letzten drei Jahren gerade einmal zwei Prozent des Wohnungsbestandes angesprochen worden sind:

„Im Interesse des Klimaschutzes und der Sicherung bezahlbaren Wohnens müssen wir jetzt klotzen, nicht mehr kleckern. Contracting kann uns hierbei wesentlich voranbringen.“

Präsident des deutschen Mieterbundes Dr. Franz-Georg Rips, Foto: DMB

Faire gesetzliche Regelung nötig

Voraussetzung hierfür ist aber eine faire gesetzliche Regelung, die die Interessen der Vermieter und der Mieter sowie der Contracting-Branche ausgewogen berücksichtigt. Wesentliche Elemente einer solchen Regelung sind nach den Vorstellungen des Deutschen Mieterbundes: Jede Umstellung auf Contracting muss immer auch den Einsatz eines neuen und effektiveren Heizungssystems beinhalten. Wenn Heizkosten (Zentralheizung im Haus) durch Contracting (Wärmelieferung durch einen Dritten) ersetzt werden, führt dies zunächst zu einer Verteuerung für die Mieter. Beim Contracting ist auch die Umlage kalkulatorischer Kosten erlaubt. Nur wenn sich durch Contracting die Energieeffizienz verbessert, können die Mehrkosten kompensiert oder sogar überkompensiert werden.

Contracting muss immer auch den Einsatz eines neuen und effektiveren Heizungssystems beinhalten

Preise für fossile Energie werden deutlich ansteigen

Grundsätzlich muss zum Zeitpunkt der Umstellung die Kostenneutralität sichergestellt sein. Sinnvolle Investitionen sollen aber durch kurzfristige Verteuerungen nicht ausgehebelt werden. Die Preise für fossile Energie werden mittel- und langfristig deutlich ansteigen. Deshalb ist es besonders wichtig, den Energieverbrauch zu senken und dadurch die bevorstehende Preisexplosion aufzufangen.

Der Vertrag zwischen Vermieter und Contractor muss fair sein. Preiserhöhungen dürfen sich nur aus sachlichen Gründen ableiten. Die Erhöhungen dürfen nicht auf dem Rücken der Mieter ausgetragen werden. Die gesetzliche Contracting-Regelung muss unabhängig von bestehenden Mietverträgen für alle Fälle gelten, in denen zukünftig die Umstellung auf Contracting vorgenommen wird. Im weiteren Verfahren bleibt zu prüfen, ob durch einen verpflichtenden Anteil erneuerbarer Energien und durch gezielte öffentliche Förderung die Chancen des Contractings noch intensiver genutzt werden können. Einkommensschwachen Haushalten darf durch vorübergehende Preissteigerungen kein Nachteil entstehen. Die vorhandenen Hilfssysteme (Wohngeld, Unterkunftskosten bei Hartz IV, Sozialhilfe u. ä.) müssen auf jeden Fall ihre Entlastungswirkung weiter entfalten.

Rips: „Ich appelliere an den Gesetzgeber, jetzt kurzfristig unter Berücksichtigung dieser Vorgaben eine faire gesetzliche Regelung herbeizuführen. Der Deutsche Mieterbund wird eine solche Lösung aktiv begleiten.“

red.

Bevorstehende Preisexplosion aufzufangen

Preiserhöhungen dürfen sich nur aus sachlichen Gründen ableiten

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

Dresden Quartier an der Frauenkirche: ista-Funktechnik macht den Energieverbrauch transparent

Semperoper, Frauenkirche und Zwinger: Dresden ist reich an kulturellen Höhepunkten und zieht Besucher aus aller Welt an. Dass Tradition und Moderne dabei keinen Gegensatz bilden, zeigt das Quartier an der Frauenkirche, kurz QF. Hier kommt modernste Funktechnik der Firma ista zum Einsatz, um den Verbrauch von Heizwärme, Kälte sowie Warm- und Kaltwasser zu messen und abzurechnen.



Das QF vereint Tradition und Moderne

Das Quartier an der Frauenkirche ist ein Schmuckstück. Auf rund 17.000 Quadratmetern entstanden in dem Komplex direkt neben der Frauenkirche ein Fünf-Sterne-Hotel mit 95 Zimmern, 27 exklusiven Wohnungen, 39 Einzelhandelsgeschäften, ca. 3.600 Quadratmetern Bürofläche, 7 Restaurants und Bars sowie zwei Kunstgalerien. Die Bauherren Arturo Prisco, Kai Döring und Dik Wessels investierten rund 68 Millionen Euro.

In dem siebenstöckigen Gebäudekomplex installierte ista 425 Wärme-, Kälte-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler sowie Heizkostenverteiler des Funksystems der neusten Generation, symphonic 3, in 97 Nutzeinheiten.

„Das QF ist ein exklusives und prestigeträchtiges Objekt in der Dresdner Innenstadt. Wir sind sehr stolz, dass wir die Bauherren von unserer Mess- und Abrechnungstechnik überzeugen konnten. In enger Abstimmung mit der Hausverwaltung des QF haben wir in kurzer Zeit die ista symphonic 3 radio-Endgeräte installiert“, so Thomas Gyra, Teamleiter des ista Technikcenters Dresden. ista ist das weltweit führende Unternehmen für die verbrauchsgerechte Erfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten.

Im Gegensatz zu den konventionellen Ableseverfahren können mithilfe der Funkablesung die Verbrauchsdaten drahtlos, außerhalb der Wohnung zentral im Gebäude abgerufen werden. Der größte Vorteil: Mieter oder Eigentümer müssen bei der Ablesung nicht mehr anwesend sein – zum Ablesen wird keine Wohnung mehr betreten. Schwierige Terminabstimmungen mit dem Ableser sind dadurch hinfällig. Ein weiterer Vorteil: Es werden keine Daten mehr von Hand aufgenommen, somit sind Zahlendreher oder ähnliche Fehler bei manueller Eingabe der Daten in die Computersysteme von vornherein ausgeschlossen. Die Daten werden zu einhundert Prozent korrekt vom Messpunkt bis in die Abrechnung elektronisch übermittelt.

Rund 68 Millionen Euro investiert



Mehr Komfort für Mieter und Eigentümer

„Das QF lädt zum Wohnen, Shoppen, Arbeiten, Flanieren und Genießen ein – und das alles in einem exklusiven Ambiente. Natürlich haben wir auch bei der Messtechnik und Abrechnung darauf geachtet, unseren Mietern und Eigentümern so viel Komfort wie möglich zu bieten“, erläutert Gerlinde Gerschner von der Hausverwaltung R&M. In der Praxis sieht das so aus, dass die installierten Mess- und Verteilgeräte vom Treppenhaus aus über eine mobile Kommunikationseinheit vom Ableser einzeln ausgelesen und auf einem Datenspeicher (z.B. PDA oder Pocket PC) abgespeichert werden. Vorteile im Alltag entstehen vor allem durch das Übertragungsverfahren: Durch die bidirektionale Datenübertragung (Informationen können sowohl gesendet als auch empfangen werden), erfolgt die Programmierung, die Ablesung sowie die Überprüfung der Mess- und Verteilgeräte im Vorbeigehen (Walk by).

Der persönliche Zugang zur Wohnung ist somit nur noch bei der Montage der Mess- und Verteilgeräte nötig. Da diese bei der bidirektionalen Datenübertragung nur passiv „lauschen“ und auf Anforderung senden, kann die Belastung der Umwelt durch Sendesignale (Elektrosmog) praktisch vernachlässigt werden. Die installierten Mess- und Verteilgeräte speichern die Verbrauchsdaten der letzten 14 Monate und der letzten beiden Stichtage ab. Damit ist eine genaue Verbrauchsabgrenzung bei Mieterwechseln unproblematisch durchführbar.

Ein Blick in die Einkaufspassage des QF mit 39 Einzelhandelsgeschäften.



Der Bauherr Arturo Prisco vor dem Modell für das Quartier an der Frauenkirche 2003



Wettbewerbsvorteile durch transparente Verbrauchsdaten

Die ermittelten Verbrauchsdaten werden anschließend in das ista-Abrechnungssystem eingespeist. Nach der Auswertung und Plausibilisierung der Verbrauchswerte erstellen die ista-Systeme dann für jede Nutzeinheit eine übersichtliche Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Durch die lückenlose elektronische Kette vom Endgerät bis zur Abrechnung bezahlt am Ende jeder nur das, was er verbraucht.

Rekonstruiertes Weigelsches Haus mit achteckigem Hof



Das exklusive Quartier an der Frauenkirche („QF“) im Luftbild, kurz vor der Fertigstellung. Der 17.000 Quadratmeter große Komplex wurde mit 425 Wärme-, Kälte-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler sowie Heizkostenverteiler des ista-Funksystems symphonic 3 ausgerüstet. Alle fotos qf

„Wir sind sehr zufrieden mit den Dienstleistungen von ista. Durch die benutzerfreundlichen Anzeigen auf den Mess- und Verteilgeräten sowie den übersichtlichen Einzelauswertungen haben unsere Mieter ihre Energiekosten jederzeit im Blick“, so Gerlinde Gerschner. Aufgrund seiner modularen Bauweise ist das ista-Funksystem zukunftssicher. So ist eine Systemerweiterung, zum Beispiel die Fernauslesung von Verbrauchsdaten, jederzeit möglich. Die so gewonnenen Daten bilden die Grundlage für das webbasierte ista-Energiedatenmanagement (EDM) mit seinen vielen Möglichkeiten: Von der Nutzeranalyse über die Liegenschaftsanalyse bis hin zum Benchmarking mit anderen Liegenschaften, liefert das EDM wertvolle Informationen.

In Zeiten schwankender Energiepreise haben Liegenschaften wie das Quartier an der Frauenkirche durch transparente und nachvollziehbare Energieverbrauchsdaten Wettbewerbsvorteile. „Mieter achten mehr denn je auf die Nebenkosten. Der Einsatz moderner Messtechnik erhöht langfristig die Attraktivität von Wohnungen, Büros und Ladenflächen“, erklärt Thomas Gyra.

„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.

Wilfried Moll, Prokurist Wohnungswirtschaft, GWG 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

WohnBau Mühlheim: Regenwasserbewirtschaftung schont die Umwelt und erhöht den Immobilienwert

Weshalb investiert ein Wohnungsbauunternehmen in Maßnahmen, die die Nebenkosten der Mieter senken? „Regenwasserzisternen verursachen Baukosten, mit denen wir einen Beitrag leisten, sowohl zum Umweltschutz, als auch zur Aufwertung unserer Immobilie“, sagt Roland Rau. Der Projekt leitende Architekt ist Mitarbeiter der WohnBau Mühlheim am Main GmbH.



Der Trinkwasser speiende Fisch im Wohnquartier 2, das unter dem Motto Wasser steht. Foto: Buettner + Loeffler

Wohnungsbau sanieren heißt in der Regel, die Wärmedämmung verbessern und die Haustechnik erneuern. Davon profitieren die Umwelt durch geringere Emissionen und die Nutzer durch niedrigere Betriebskosten. Ein solcher Doppeleffekt lässt sich auch durch die Bewirtschaftung des Regenwassers erzielen. Rau verkündet stolz: „In der Schillerstraße 62–96 in Mühlheim/Main, haben 176 Familien die Möglichkeit, das Regenwasser vom Dach für die Waschmaschine zu verwenden. Sie sparen damit Trinkwassergebühren und Waschmittel sowie Niederschlagsgebühren für das Ableiten von Regenwasser im öffentlichen Kanal.“ Weniger Abwassermenge, weniger Trinkwasseraufbereitung und eine geringere Abwasserbelastung durch Waschmittel sind Pluspunkte für die Umwelt.

Regenwasser vom Dach für die Waschmaschine

Attraktiver sozialer Wohnungsbau

Die städtische WohnBau Mühlheim am Main GmbH hatte die 4-geschossigen Wohnblöcke in der Schillerstraße vor knapp 50 Jahren erstellt. Nun wurde die gesamte Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht, einschließlich der Heizung und der Sanitär-Ausstattung in den Bädern. Das fortschrittlich-ökologische Denken seitens der Stadtverwaltung ist nach Angaben von Löffler ausschlaggebend gewesen, dass auch Regenwassernutzung eingebaut wurde. Die Mieter haben die Wahl, ihre Waschmaschine im Kellergeschoss wie früher an das Trinkwasser anzuschließen oder stattdessen das kostenlose Regenwasser aus der Zisterne zu nutzen, dies tun 80 %. Diejenigen, die davon keinen Gebrauch machen, profitieren dennoch von der Regenwasserbewirtschaftung. Der Überlauf der

Wahl zwischen Regenwasser oder Trinkwasser

insgesamt 18 Zisternen versickert auf den Grundstücken. Dadurch ist die Voraussetzung gegeben, dass die Gebäude insgesamt von der Niederschlagsgebühr befreit sind, die beim Ableiten in den Kanal in Mühlheim am Main fällig ist.

Initiatoren waren die Landschaftsarchitekten Eric Büttner und Jörn Löffler aus Berlin. „Bei einem Seminar zur Regenwasserbewirtschaftung habe ich gehört, dass nach der neuen Trinkwasserverordnung das Wäschewaschen mit Regenwasser grundsätzlich zulässig ist, wenn den Bewohnern die Wahl zwischen Trink- und Regenwasser gelassen wird,“ erinnert sich Löffler und lobt die Bauherrschaft dafür, dass sie sich im Interesse der Umwelt und der Bewohner für die Regenwassernutzung entschieden hat.

Gebäude sind von der Niederschlagsgebühr befreit

Regenwasser als Rohstoff



Die Satteldächer mit ihren Dachpfannen sind als Auffangfläche ideal. Laut DIN 1989-1 ist der Ertragsbeiwert eines geneigten Hartdaches 0,8. Demnach erreicht 80 % des auftreffenden Niederschlages die Zisterne. Pro Treppenhaus werden 2 oder 3 Wohnungen pro Etage erschlossen. Für jedes Treppenhaus wurde eine Zisterne gesetzt, von der aus 8 bzw. 12 Waschmaschinen mit Regenwasser versorgt werden. Die Zisternengröße wurde mit einer Computersimulation so berechnet, dass die möglichen Entnahmemengen in einem guten Verhältnis stehen zu den Erträgen durch die angeschlossenen Dachflächen.

Satteldächer mit ihren Dachpfannen sind als Auffangfläche ideal

Alle 18 Regenspeicher stammen aus einer Baureihe. Das Fassungsvermögen beträgt entweder 7 oder 8,5 bzw. 11 m³ und bietet ca. 85 % Verbrauchsdeckung bei 95 % Niederschlagsausnutzung. Die Grundleitungen sammeln das Wasser der Regenfallrohre von unterschiedlichen Dachabschnitten und führen es in frostfreier Tiefe in den Regenspeicher. Durch einen senkrecht stehenden Filterkorb aus Edelstahl strömt das so gewonnene und gereinigte Regenwasser beruhigt in die Vorratskammer.

Eine Zisterne mit den anschließbaren Waschmaschinen im Untergeschoss, erster Bauabschnitt der Umbaumaßnahme. Zeichnung: Buettner + Loeffler

Der Projekt leitende Architekt Rau weist darauf hin, dass eine konsequente Regenwasserbewirtschaftung bedeutet, dass auch Zisternenüberläufe und sonstige Oberflächenabflüsse nicht das Grundstück verlassen bzw. in den Kanal abgeleitet werden dürfen. „Bei maximalem Wasserstand wird weiter zufließendes Regenwasser zur Versickerung in eine unterirdische Rigole abgeleitet. Überläufe in die Kanalisation gibt es nicht.“ Das ungenutzte Dachwasser trägt so zur Grundwasseranreicherung bei. Um Gebäudeschäden in den Kellergeschossen zu vermeiden, sind die Rigolenkörper in ausreichender Entfernung von den Gebäuden platziert und nach ATV A 138 dimensioniert. Basis dafür bilden KOSTRA-Daten für 5-jährige Regenereignisse. Die Zisternenabdeckungen wurden der Geländenutzung entsprechend begehrbar nach Klasse A oder, in der Feuerwehrezufahrt, befahrbar nach Klasse D ausgeführt.

Überläufe in die Kanalisation gibt es nicht

Ökonomisch geplant



Die Qualität des Regenwassers ist auch zur Toilettenspülung geeignet, nicht jedoch die hier verfügbare Menge. Im mehrgeschossigen Wohnungsbau ist der Dachflächenanteil pro Bewohner und damit der Wasserertrag im Verhältnis zu der großen Zahl der Toilettennutzer ungünstig. Für die Toilettenspülung mit Regenwasser in allen vier Geschossen wäre außerdem eine wesentlich aufwändigere Leitungsführung erforderlich gewesen als für die Waschmaschinenutzung. Da alle Waschmaschinen im Kel-

lergeschoss versammelt sind, ist das Verteilnetz kurz und damit preiswert.

Laut DIN 1989-1 lassen sich pro Bewohner und Tag ca. 10 Liter Trinkwasser einsparen, wenn für die Waschmaschine Regenwasser genutzt wird. Die Dosierung beim Waschmittel kann grundsätzlich im niedrigsten Härtebereich stattfinden, da das weiche Regenwasser aus Zisternen keine nennenswerten Anteile von Kalk enthält. „In Mühlheim mit Wasser-Härtebereich 3 lohnt sich das besonders“, stellt Architekt Rau fest. „Dies ist neben Trinkwassergebühr und Niederschlagsgebühr der 3. Einspareffekt, von dem die Mieter profitieren.“ Ein weiterer Verwendungszweck für die gesammelten Niederschläge ist die Bewässerung der Außenanlagen. Pro Zisterne und Aufgang steht eine Zapfstelle an der Außenwand zur Verfügung. Damit werden zusätzlich 60 Liter Trinkwasser pro m² Gelände­fläche im Jahr gespart.

Regenwassertechnik als vorgefertigtes System

Die Pumpentechnik befindet sich innerhalb des Gebäudes. Pro Zisterne ist eine kompakte Druckerhöhungsanlage installiert, die nach Bedarf die Versorgungsleitungen zu den Waschmaschinen oder Beregnungsstellen mit Wasser versorgt. Ein Drucksensor stellt automatisch fest, wenn in der Versorgungsleitung der Wasserdruck abfällt und setzt dann die Pumpe in Betrieb. In der Druckerhöhungsanlage wird bei leerer Zisterne Trinkwasser nachgespeist durch einen DIN-gemäßen freien Auslauf. Damit ist die strikte Trennung zwischen Trinkwassernetz und Regenwasser gewährleistet. Darüber hinaus helfen Beschilderungen an Leitung und Entnahmestelle, eine Verwechslung zu vermeiden.

Durch eine schwimmende Entnahme wird sichergestellt, dass immer die beste Wasserqualität entnommen wird, ohne Sediment vom Speicherboden und ohne Schwimmschicht von der Wasseroberfläche. Das Filtersystem muss nur einmal pro Jahr kontrolliert und gegebenenfalls gereinigt, der Regenspeicher sollte ein Mal jährlich inspiziert werden. Ihn zu entleeren und das Sediment am Speicherboden zu entfernen ist ein Mal in zehn Jahren ausreichend. Regenwassernutzung ist heute Stand der Technik. Die Schnittstelle zwischen Tiefbau (Zisternen und Sammelleitungen) und Sanitärtechnik (Druckerhöhungsanlage und Verteilleitungen) ist einfach und klar. Bei diesem Projekt der WohnBau Mühlheim GmbH wurde das Komplett-System eines Herstellers verwendet. So sind die Komponenten kompatibel, auch wenn sie von verschiedenen Gewerken montiert werden.

Unterirdischer Regenspeicher aus Beton-Fertigteilen mit integriertem Filterkorb. Zulauf und Ablauf sind mit Wanddurchführungen ohne zusätzliche Abdichtungen steckbar. Die abgebildeten Rohrstücke sind Teil der Lieferung. Foto: Mall

*Bautafel:
Bauherrschaft: WohnBau Mühlheim am Main GmbH, Projektleitung R. Rau
Garten- und Landschaftsarchitekten: Buettner + Loeffler, Berlin
Planung Haustechnik: BBP, Berlin
Lieferung Zisternentechnik: Mall GmbH, Donaueschingen*

*Projekt­daten:
Dachgrundflächen aller 4 Wohnquartiere: 3.550 m²
Zisternenanzahl: 18
Waschmaschinenanzahl/Wohnungsanzahl: 176
Regenwasserertrag pro Jahr: 1.879 m³
Regenwasserbedarf, Waschmaschine maximal 1.606 m³
Regenwasserbedarf, Bewässerung 495 m³*

Ausblick



genommen wird. Berlin verlangt vom Grundstückseigentümer jetzt schon 18,40 €, München 13,00 €. Die momentane Entwicklung lässt vermuten, dass in 10 Jahren 9 von 10 Kommunen diese Gebühr haben werden, mit deutlich höheren Beträgen. Dann zahlt sich das Wasser sammeln tatsächlich aus und der Zisternenanschluss wird in den Immobilienangeboten als attraktives Ausstattungsmerkmal erscheinen.

Hygienische Aspekte

Priv. Doz. Dr. rer. nat. Reinhard Holländer, Direktor des Institutes für Allgemeine Hygiene, Krankenhaushygiene und Umwelthygiene des Landes Bremen: „In unserer High-tech-Gesellschaft scheint die Nutzung von Regenwasser ein Anachronismus zu sein. Doch es gibt eine Vielzahl von Gründen, die Technologie, die vielerorts in Vergessenheit geraten ist, wieder aufleben zu lassen und die natürlichen Wasserressourcen zu nutzen. Dabei werden oft die Argumente einer hygienischen Bedenklichkeit bei solcher Nutzung geäußert, aus der historischen Furcht vor der Verbreitung wasserbedingter Seuchen, die mit Typhus, Cholera oder Ruhr verknüpft sind. Sicherlich werden solche Argumente auch vorgeschoben, um gewisse kommerzielle Interessen zu wahren. Wasserbedingte Seuchen aber, wie sie bei uns aus vergangenen Jahrhunderten bekannt sind, sind in der von hohem Hygienestandard geprägten heutigen Gesellschaft wegen der strikten Trennung unseres Trinkwasser- und Abwassersystems nicht zu befürchten. Bei sachgemäßer Installation und Nutzung einer Regenwassersammelanlage sind die Befürchtungen eines gesundheitlichen Risikos nicht begründet, wie uns auch Tausende von Anlagen und deren Nutzer täglich beweisen.“

Dipl.-Ing. Klaus W. König

Kommunen wie Mühlheim/Main, die die gesplittete Abwassergebühr in ihrer Satzung verankert haben, bieten einen finanziellen Anreiz für die Regenwasserbewirtschaftung in großen Gebäuden, z.B. im gewerblichen Wohnungsbau und bei Industrie und öffentlichen Gebäuden. In Mühlheim sind pro 10 m² versiegelter Grundstücksfläche 4,90 € Niederschlagsgebühr pro Jahr fällig, wenn zur Ableitung der öffentliche Kanal in Anspruch

Waschmaschinen im Kellergeschoss, erster Bauabschnitt; jeweils mit Trink- und Regenwasseranschluss zur Auswahl. Foto: Buettner + Loeffler

Literaturtip:
Regenwassernutzung von A - Z. Ein Anwenderhandbuch für Planer, Handwerker und Bauherren, mit DIN 1989, Trinkwasserverordnung 2001 und besonderen Projekten. Autor: Klaus W. König. Aktualisierter Auszug, Stand 2008.

Öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter für die Bewirtschaftung und Nutzung von Regenwasser, Fachbuchautor.
Jakob-Kessenring-Str. 38
88662 Überlingen
Tel. 07551/613 05
Fax 07551/681 26
mail@klauswkoenig.com

WHS Herne: Hecken am laufenden Meter werten das Wohnumfeld vom ersten Tag an auf

Nicht jede Wohnungsbaugesellschaft bietet ihren Bewohnern von Anfang an ein grünes Umfeld. Oft dauert es viele Monate, bis die Baustellenatmosphäre rund um einen Neubau verschwindet. Anders in Herne bei der Wohnungsgenossenschaft Herne-Süd eG kurz WHS



Die Hecke am laufenden Meter besteht aus einzelnen Heckenelemente mit ausgewachsenen Kletter- oder Heckpflanzen. Hier ein Heckenelement mit immergrünem Efeu (Hedera). Foto: HALM

Hier ist Mitte 2008 eine neue Wohnanlage mit mediterraner Anmutung entstanden. Nur fünf Minuten Fußweg vom Archäologiemuseum entfernt. In 36 geräumigen Zweizimmerwohnungen mit Loggien und drei Penthousewohnungen finden hier knapp 60 Bewohner der WHS Platz. Menschen jenseits der 50, denn das Haus ist nicht nur zentral gelegen, sondern auch besonders auf das Wohnen im Alter abgestimmt. Fahrstuhl, breite Türen, ebenerdige Duschen und barrierefreies Wohnen mit Fußbodenheizung machen das alltägliche Leben hier praktisch und komfortabel. Aber auch Serviceleistungen wie z.B. Hausreinigung und Winterdienst. Umweltfreundliche, Kosten sparende Erdwärmepumpen sorgen zudem für preisgünstiges Wohnen.



Und der Clou: Auf dem ehemaligen Gelände des Herner Fuhrparks ist rund um den neuen Wohnkomplex an der Siepenstraße eine harmonisch gestaltete Außenanlage entstanden. Der Bauherr entschied sich für die Begrünung mit der Hecke am laufenden Meter. Hierbei handelt es sich um einzelne Heckenmodule mit ausgewachsenen Kletter- oder Heckpflanzen, die im Handumdrehen eine blickdichte, grüne Wand bilden.

Die Pflanzen stützen sich auf ein stabiles Metallgitter und wachsen in substratgefüllten Kästen, die sich nach der Pflanzung langsam zersetzen, so dass sich die Hecke fest im Boden verwurzeln kann. Die einzelnen Heckenteile sind in diesem Fall mit Efeu bewachsen und werden durch Eisenstangen gehalten; sie sind mit speziellen Bügeln miteinander verbunden. So wurde in Herne bereits vor dem ersten Einzug ein attraktives grünes Wohnumfeld für die derzeit 50- bis 85-jährigen Mieter geschaffen.

Gestalterisch konsequent wurde die Hecke am laufenden Meter auch als Einfassung entlang der Grundstücksgrenze verwendet. Die 1,80 Meter hohen, mit immergrünem Efeu berankten Heckenmodule bilden hier einen ästhetischen Rahmen rund um den gesamten Wohnkomplex. Foto: HALM



Wichtig war, den Müllplatz von Anfang an ansprechend und dauerhaft zu verdecken. Statt Sichtschutzmauern oder Holzwänden kam hier natürliches Grün zum Einsatz. Dank der Hecke am laufenden Meter verschwanden innerhalb weniger Stunden die unansehnlichen Mülltonnen hinter den 1,80 Meter hohen, mit Efeu berankten Wänden. Lange Warte- oder Anwachszeiten entfallen

Besonderen Wert legte der Bauherr in Herne darauf, den Müllplatz von Anfang an ansprechend und dauerhaft zu verdecken. Dank der Hecke am laufenden Meter verschwanden innerhalb weniger Stunden die unansehnlichen Mülltonnen hinter den 1,80 Meter hohen, mit immergrünem Efeu berankten Wänden. Foto: HALM

bei dieser ausgewachsenen Hecke, denn sie ist vom ersten Tag an vollständig grün und blickdicht. Sofort entsteht ein gepflegter Gesamteindruck und die Pflanzung ist dank des immergrünen Laubs auch im Winter attraktiv.

Die Pflanzen stützen sich auf ein stabiles Metallgitter



Gestalterisch konsequent wurde die Hecke am laufenden Meter auch als Einfassung entlang der Grundstücksgrenze verwendet. Die 1,20 Meter langen, grün berankten Elemente bilden hier einen ästhetischen Rahmen rund um den gesamten Komplex. Sie tragen in Herne zudem dazu bei, die Privatsphäre der Bewohner zu schützen. Die Terrassen im Erdgeschoss haben durch den geschickten Einsatz von nur zwei Heckenelementen an Attraktivität gewonnen. Die Hecke dient hier als natürlicher Sichtschutz und ermöglicht den Bewohnern sich seit dem Tag der Pflanzung auf ihrer Terrasse und dem ebenerdigen Wohnraum frei und unbeobachtet zu fühlen.

Die Hecke am laufenden Meter trägt beim Bauprojekt in Herne dazu bei, die Privatsphäre der Bewohner zu schützen. Durch zwei Heckenelemente haben die Terrassen im Erdgeschoss an Attraktivität gewonnen: Die Hecke aus Efeu dient hier als immergrüner Sichtschutz und ermöglicht den Bewohnern sich auf ihrer Terrasse und dem ebenerdigen Wohnraum frei und unbeobachtet zu fühlen. Foto: HALM

Die bewachsenen wetterfesten Metallgitter sind besonders schmal und deshalb Platz sparend.

Dank des immergrünen Efeus, bleibt auch im Winter der Einblick von Außen verwehrt. Durch die Hecke am laufenden Meter ist die gesamte Wohnanlage grüner und schöner geworden und dadurch für die Mieter auch attraktiver. Der Markt zeigt es: Alle Wohnungen waren in kurzer Zeit vermietet. Eine grüne Umgebung ist ein Zugewinn für die Anwohner und erhöht nicht nur den Wohn- und Freizeitwert sondern auch die Lebensqualität.

Catrin Rötze

Die WHS hat über knapp 2.000 Mitglieder mit rund 5.300 gezeichneten Anteilen. In ihrem Besitz befinden sich 1.755 Wohnungen in 238 Häusern. Des Weiteren verwaltet die WHS über die eigene Wohnungseigentumsverwaltung 427 Wohnungen Dritter in 61 Gebäuden. www.whs.de

Wärmeschutz nach EnEV: Die luftdichte Konstruktion bei Dach und Fassade

Die Luftdichtheit einer Konstruktion, egal ob Fassade, Flachdach oder Steildach, soll verhindern, dass Luft durch das Bauteil strömen kann. Auf diese Weise soll teure Heizenergie eingespart und die Baukonstruktion mit Feuchtigkeit durch Kondensation geringer belastet werden. Wohnungswirtschaft heute Redakteur Hans Jürgen Krolkiewicz beschreibt, was zu beachten ist.



Die heute üblich hohe Anforderung an den Wärmeschutz von Gebäuden gemäß den Forderungen der EnEV macht auch vor der Bauwerkskonstruktion nicht halt. Nicht nur der Architekt muss daher auf eine fachgerecht geplante und mit großer Sorgfalt ausgeführte Luftdichtheit der Bauteile achten, sondern auch der Immobilienbesitzer bzw. sein Hausverwalter. So gilt es, möglichst die Anzahl der konstruktiven Durchdringungen durch eine abgestimmte Planung zu minimieren und bei der handwerklichen Ausführung die Nähte und Stöße bei An- und Abschlüssen absolut dauerhaft luftdicht auszuführen. Leider ist in der Praxis immer wieder festzustellen, dass besonders in diesen Arbeitsbereichen – ob aus Zeitmangel oder Unwissenheit – durch mangelhafte handwerkliche Ausführung sich schnell teure Bauschäden ergeben können.

Nähte und Stöße bei An- und Abschlüssen absolut dauerhaft luftdicht abschliessen.

Die Innendämmung wird an die Sparren getackert

Winddichtigkeit oder Luftdichtigkeit?

Allzu oft werden die Begriffe Winddichtigkeit und Luftdichtigkeit verwechselt bzw. falsch interpretiert. Eine winddichte Schicht befindet sich konstruktiv immer unter der Dacheindeckung – egal ob Flachdach oder Steildach – oder der Fassadenbekleidung. Sie soll verhindern, dass Luft von außen ins Gebäudeinnere eindringen kann. Im Bereich von Sogströmung gilt das entsprechend in umgekehrter Richtung. Winddichte Schichten sollen immer dampfdurchlässig sein, damit mögliche Feuchte, die sich in der Konstruktion bilden kann, diffundieren kann. Eine Ausnahme bilden wasserdicht ausgeführte Unterkonstruktionen bei Dach und Fassade, die generell als dampfdicht gelten. Verarbei-

Winddichte Schicht konstruktiv immer unter der Dacheindeckung



tungstechnisch lässt sich eine außen angeordnete Winddichtung einfacher einbauen als die innen liegende Luftdichtheitsebene. Die Winddichtigkeit ist bisher nicht genormt und deshalb keine grundsätzliche Forderung, sie verringert die Luftströmung von außen nach innen.

Die Winddichtigkeit ist bisher nicht genormt

Dagegen soll die Luftdichtheitsschicht das Eindringen feuchter Innenraumluft in eine Konstruktion verhindern. Damit werden Heizwärmeverluste reduziert und Bauschäden durch Feuchteansammlung minimiert. Deshalb ist eine absolut dauerhaft dichte Ausführung so wichtig. Ob und wie gut die Luftdichtheit eines Gebäudes

Luftdichtheit am Dach

wirklich ist, lässt sich mit einem Blower-Door-Test am einzugsfertigen Gebäude ermitteln. Soweit die wärmeübertragende Umfassungsfläche durch Verschalung oder gestoßene, überlappende sowie plattenartige Bauteile gebildet wird, ist eine entsprechend ausreichend luftdichte Schicht über die gesamte Fläche einzubauen. Die Forderung kann entfallen, wenn eine bereits vorhandene Bauteilschicht wie z. B. eine Betonaußenwand und/oder Stahlbetondecke aus Ortbeton diese Funktion übernimmt.



Bei Dächern und Fassaden mit Wärmedämmung soll die Luftdichtheitsschicht auf der Raumseite der Wärmedämmung angeordnet werden. Für die Herstellung ausreichend luftdichter Schichten auf der Rauminnenseite sind beispielsweise luftdichte Folien mit werkstoffgerecht verklebten Nähten und Stößen oder luftdichte Platten mit dauerhaft geschlossenen Fugen und Stößen geeignet. Befestigungen für innere Bekleidungen oder der Folien selber sind unvermeidbar. Allerdings müssen sie werkstoffgerecht überklebt, abgedeckt oder verspachtelt werden.

Luftdichtheitsschicht auf der Raumseite der Wärmedämmung

Innere Bekleidungen aus kleinformatischen Platten, aus Schalung, Paneelen oder Profiblechen sind ohne zusätzlich konstruktive Maßnahmen als luftdichte Schicht nicht geeignet. Die Luftdichtheitsschicht kann gemäß ihrer wasserdampfdiffusionsäquivalenten Luftschichtdicke s_d gleichzeitig als Dampfsperre verwendet werden.

Luftdichte Innenwand



Dampfsperre

Unterschieden wird in Dampfsperren mit nahezu konstantem Sperrwert (z. B. PE) und Dampfsperren mit variablem Sperrwert (z. B. PA). Variable Sperrwerte ergeben sich bei Materialien, die durch einen entsprechenden Molekularaufbau in Abhängigkeit von der umgebenden Feuchtigkeit und/oder Temperatur ihre Wasserdampfdiffusionswiderstandszahl μ verändern. Dieser Wert μ (μ_m) ist den Herstellerangaben bzw. der DIN 4108-4 zu entnehmen.

DIN 4108-4

Nähte und Stöße bei Dampfsperren bleiben bei korrekter werkstoffabhängiger Nahtfügetechnik

Selbstklebender Luftdichtstoß

in der Bewertung des sd-Wertes unberücksichtigt. Im Bereich der Nähte und Stöße, wie auch bei An- und Abschlüssen und Durchdringungen, soll eine dauerhafte Verbindung zwischen den Dampfsperrbahnen untereinander und/oder der Dampfsperrbahn und dem angeschlossenen Bauteil dauerhaft sicher ausgebildet sein.

Werkstoffe



Gemäß den Regeln für Abdichtungen des Deutschen Dachdeckerhandwerks – entsprechende Empfehlungen gibt es in Österreich von der Bundesinnung der Dachdecker und Pflasterer – lassen sich luftdichte Schichten im wärmedämmenden Bauteil Dach aus unterschiedlichen Materialien und Dicken herstellen.

Die jeweils zuständige Norm DIN 4108-7 für Deutschland und ÖNORM B 8110-1 für Österreich

Gilt auch für Österreich

fordert, dass die verwendeten Materialien für Baukonstruktionen übliche bauliche Bewegungen aufnehmen können oder mögliche Bewegungen konstruktiv zu berücksichtigen sind. Um eine dauerhafte Luftdichtheit zu gewährleisten, muss durch eine ausreichende Haftung zwischen den zu verwendeten Materialien oder deren Komprimierung sichergestellt sein. Die Schadensanfälligkeit durch mangelhafte Haftung z. B. im Fugenbereich der Materialien oder bei Anschlüssen ist leider noch immer sehr groß.

Verwendet werden dürfen luftdichte Bahnen aus z. B. Kunststoff, Elastomeren, Bitumen und Papierwerkstoffen. Sie dürfen nicht perforiert sein, das gilt nicht für solche Perforierungen, die durch Befestigungsmittel wie beispielsweise Nägel, Klammern oder Schrauben herbeigeführt werden. Jedoch müssen die auf diese Weise entstandenen Perforierungen auch luftdicht abgedichtet werden.

Selbstklebende Bahnen machen die Verarbeitung leichter



Ebenfalls verwendet werden dürfen Gipsfaserplatten, Gipskarton-Bauplatten, Faserzementplatten, Bleche und Holzwerkstoffplatten, soweit sie vom Hersteller normgemäß als luftdicht ausgewiesen sind. Mit diesen Plattenmaterialien lässt sich in der Fläche eine Luftdichtheitsschicht herstellen. Gesonderte Maßnahmen sind in den Bereichen von Stößen, Anschlüssen und Durchdringungen zu ergreifen (siehe DIN 4108-7, Absatz 7.3).

Stoßabklebung verlangt vom Handwerker sorgfältiges Arbeiten

Als undicht im Sinne der nach Norm geforderten Luftdichtheit gelten Trapezbleche im Bereich der Überlappungen, Nut-Feder-Schalungen, poröse Weichfaser- und Holzwoleleichtbauplatten, Platten als raumseitige Bekleidung im Bereich von Anschlüssen und Durchdringungen. Nach DIN 1045-2 hergestellte Betonbauteile und Mauerwerk mit einer Putzlage gelten gemäß DIN 4108-7 als luftdicht hergestellt.



Fugen und Stöße

Die Luftdichtheit muss bei den verwendeten Materialien an Nähten und Stößen, bei An- und Abschlüssen und bei Durchdringungen werkstoffgerecht und dauerhaft gewährleistet sein. Die Anforderungen an die luftdichte Gebäudegülle sind in der DIN 4108-3, DIN 4108-7 und der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) nachzulesen. Als Dichtungsmaterialien können konfektionierte Schnüre, Streifen, Bänder, Klebe-

DIN 4108-3, DIN 4108-7 und der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009)

bänder und Spezialprofile eingesetzt werden. Die Luftdichtheit wird bei Dichtungsbändern erst durch eine ausreichende Komprimierung erreicht.

Fugenfüllmaterialien, wie beispielsweise Montageschäume, sind aufgrund ihrer Eigenschaften nicht oder nur in eingeschränktem Maße in der Lage Schwind- und Quellungsbewegungen sowie andere Bauteilverformungen aufzunehmen und deshalb nicht zur Herstellung der geforderten Luftdichtheit geeignet. Fugendichtmassen müssen entsprechend ihrer Dehnung und den zu erwartenden Bewegungen der angrenzenden Bauteile entsprechend ausreichend dimensioniert werden.

Die Stoßausbildung muss luftdicht ausgeführt werden

Hans Jürgen Krolkiewicz

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

Geschichte der Betonrohre: Schon die alten Römer bauten sie

Bei Beton (aus dem französischen, benannt nach dem lateinischen Bitumen) handelt es sich um einen künstlichen Stein, der aus einem Gemisch von Zement, Zuschlagstoffen und Wasser, wahlweise mit Zusätzen, durch Erhärten des Zementleims entsteht. Seine Eigenschaften lassen sich durch das Mischungsverhältnis und die Wahl der Ausgangsstoffe sowie der Zusatzstoffe verändern. Neben der breiten Verarbeitungspalette im Hoch- und Tiefbau werden Betone auch im Abwasserbereich (Kläranlagen, Betonrohre) eingesetzt.



Betonröhren müssen hohen Belastungen standhalten

Genauere zeitliche Angaben zur Herstellung und Verarbeitung von Rohrleitungen aus Beton gibt es nicht. In den meisten Veröffentlichungen wird auf die Abwasseranlage der Cloaca Maxima in Rom verwiesen, wobei die Römer große Natursteinquader – später Ziegel – verwendeten, die sie mit opus caementitium (Römischem Beton) entsprechend schichtweise aufbauten. Auch für die Trinkwasserversorgung und beim Bau von Aquädukten wurde Römischer Beton verwendet. Frühe Abwasseranlagen sind aber auch aus anderen Städten bekannt, z. B. aus Köln. Sie wurden aus Tuffblöcken bzw. aus opus caementitium mit einer Schale aus Grauwacke gebaut.

Cloaca Maxima in Rom

Seit etwa um 1850 wird Beton und der später daraus weiterentwickelte Stahlbeton planmäßig und gezielt bei Betonrohren eingesetzt. Nach Berichten der Deutschen Bauzeitung vom 13. Januar 1883 wird in einem Beitrag Ueber Kanalbau-Materialien von der Anwendung von Betonkanälen in verschiedenen Städten berichtet. Der älteste Verweis stammt aus der Stadt Basel: „Seit dem Jahre 1863 bis heute sind in dem Weichbild unserer Stadt ca. 5.766 m Betonkanäle von 300 bis 600/900 mm Größe ausgeführt worden. Die Kanäle dienen zur Aufnahme der Abwässer und Fäkalien aus Häusern; in einen derselben münden auch die Abflüsse einer groß angelegten Brauerei. Alle haben sich bis anher sehr gut gehalten, zu keiner Reparatur Anlass geboten und entsprechen durchaus ihrem Zwecke, so dass bei weiterem Bedarf von Kanälen schwerlich ein anderes Material, als Zementbeton gewählt werden wird.“

Und weiter: „Ganz ähnlich wie in den hier mitgetheilten Beispielen lauten die Berichte von anderen Städten wie Aachen, Mainz, Köln, Nürnberg, Stettin, usw. Spezieller mitgeteilt sei noch das, was wir aus London durch den bekannten Ingenieur Grant, einem Spezialisten auf diesem Gebiete, erfuhren. Herr Grant schrieb uns, dass der erste Betonkanal in London im Jahre 1865 hergestellt worden sei; weitere Betonkanal-Ausführungen seien bald nachgefolgt.“

Der erste Betonkanal in London im Jahre 1865 hergestellt

In Frankfurt a. M. wurden seit 1875 Zement-Beton-Sohlstücke und Einlass-Stücke sowie Zement-Einlass-Stücke verwendet. In Darmstadt baute man seit 1871 „runde und eiförmige Zementröhren bis 600/900 mm Größe, zur Ableitung des Straßenwassers, der Abwässer aus Häusern, Bierbrauereien, Pissiors, etc. ein. Bei Untersuchungen ergab sich, dass die Röhren an keiner Stelle angegriffen waren, vielmehr eine durchaus gleichmäßige, sehr bedeutende Härte erlangt hatten“.

Darmstadt mit runde und eiförmige Zementröhren



Betonindustrie

In Deutschland wurde mit der Herstellung von Betonrohren um 1850, unmittelbar nach der Produktionsaufnahme der ersten Zementfabriken, begonnen. Zunächst waren es in hölzernen oder gemauerten Formen gegossene Cementguß-Röhren. Es folgten mit Handstampfern verdichtete Betonrohre. Diese manuelle Verdichtung wurde schnell durch maschinelles Stampfen abgelöst. Im Laufe der folgenden Jahrzehnte setzten sich Pressen, Schleudern, Rütteln und kombinierte Verfahrenstechniken zur Verdichtung des Betons durch.

Ab 1850 wurden Betonrohre industriell hergestellt

Zunächst fertigte man runde und eiförmige Rohre mit und ohne Fuß. Am häufigsten wurde das eiförmige Rohr mit einer Vielzahl verschiedener Profile gefertigt. Anlässlich der Weltausstellung in Wien 1873 wurde auf dem Stand

einer Firma ein repräsentativer Querschnitt der produzierten Rohrprofile gezeigt. Das gesamte Fertigungsprogramm wurde auf andere immer mehr Formen und Durchflussquerschnitte erweitert. Es gab sogar viereckige Rohre. Die Firma Hüser & Co., Oberkassel, fertigte 1905 Keilrohre, auch Atlasrohre genannt, die zur Aufnahme höherer Belastungen im Scheitel verstärkt waren.

Der Beginn der Stahlbetonbauweise ist mit der Patentanmeldung des Franzosen Joseph Monier, einem Gärtner, verbunden. Er erhielt 1867 sein erstes Patent und 1868 das Zusatzpatent „Anwendung des Konstruktionsgrundsatzes (bewehrter Beton) des Stammpatents auf die Herstellung von Röhren für alle Durchmesser und Längen“. In Deutschland wurden 1886 im Harzer Bergbau Cementröhren mit Eiseneinlagen für eine Betriebswasserleitung eingesetzt. Die Actien-Gesellschaft für Monier-Bauten fertigte um 1890 in Neckarau runde und eiförmige Monierröhren nach dem Zisselerverfahren.

Der Gärtner Joseph Monier erfand den Stahlbeton

Das älteste deutsche Verfahren zur Herstellung von Schleuderbetonrohren der Deutschen Schleuderröhren-Werke Otto & Schlosser, Meißen, nach Patenten aus dem Jahre 1907 wurde um 1910 von der Firma Dyckerhoff & Widmann KG übernommen. Mit der Herstellung vorgespannter Rohre nach dem Schweizer Siegwart-Verfahren begann 1910 die Firma Ed. Züblin & Cie. Sie übernahm 1923 das italienische Vianini-Schleuderver-

fahren, nach dem auch die Firma Carstenjen & Cie. produzierte. Durch die Kombination beider Verfahren entstand das Schleuderbeton-Vorspannrohr Bauart Züblin.

In den Folgejahren entwickelte und verbesserte man im In- und Ausland immer weiter Herstellungs- und Verdichtungstechniken. Dazu zählen z. B. das Vakuumverfahren, die Herstellung von Blechmantel-, Walzbeton-, Rüttelpressbeton-, Schleuderpressbeton-, Schleuderwalzbeton- und Radialpressbetonrohren. Einige Verfahren ermöglichen auch die Verwendung von Kunstharzbeton.

Weitere Herstellungsverfahren



Normung

Im Jahre 1898 gründeten die Zementwaren- und Kunststeinfabriken sowie Betonbau-Unternehmer den Deutschen Beton-Verein e.V. Dieser erarbeitete Vorschriften für die Prüfung von Betonwürfeln und die Herstellung von Stampfbeton. Bereits 1899 wurde ein Röhrenausschuss eingesetzt. Dieser Ausschuss sollte eine Vorschrift für die Prüfung von Betonrohren aufstellen. 1906 wurden die Leitsätze zur Ausführung von Zementrohrleitungen und 1909 die Leitsätze für die Prüfung von Zementrohren aufgestellt.

1898 wurde der Deutsche Beton-Verein gegründet

Unter Beteiligung des Deutschen Beton-Vereins und der in verschiedenen Teilen Deutschlands bestehenden Verbände der Zementwaren- und Kunststein-Industrie wurde 1920 der Bund der Deutschen Zementwaren- und Kunststein-Industrie e.V. gegründet. Dieser Verband, der 1925 in Bund der Deutschen Betonwerke e.V., 1952 in Bundesverband der Betonsteinindustrie e.V. und schließlich 1964 in Bundesverband Deutsche Beton- und Fertigteilindustrie e.V. (BDB) umbenannt wurde, nahm die Arbeit zur Vereinheitlichung von Zementwaren auf. Gemeinsam mit dem Deutschen Beton-Verein wurden die Normen für Betonrohre aufgestellt.

Eiförmiges Betonrohr

Noch heute bestehen, in mehrfach überarbeiteter Fassung, Normenwerke, die bereits in den ersten Jahren des Bestehens des Normenausschusses für einige Betonzeugnisse erarbeitet wurden. Für Betonrohre wurde im Februar 1923 als erste Norm DIN 1201 Kanalisationsrohre; Beton, veröffentlicht. Diese Norm war bereits damals eine Maß- und Gütenorm. Sie enthielt für kreis- und eiförmige Rohre mit Fuß Maßfestlegungen für lichte Abmessungen und Fußbreiten. Außerdem wurden die, den lichten Durchmesser zugeordneten, Bruchlastwerte vorgeschrieben.

Erste DIN (1201 Kanalisationsrohre) wurde 1923 veröffentlicht

Mit fortschreitender technologischer Entwicklung, der Produktionstechnik und des Rohrleitungsbaues wurde im April 1959 die überarbeitete dritte Ausgabe der DIN 4032 Rohre und Formstücke aus Beton; Abmessungen, Herstell- und Gütebestimmungen, Prüfung, herausgegeben. IM Blatt 2 Technische Lieferbedingungen, wurden Mindestwanddicken sowie Nut- und Falzabmessungen festgelegt. Die Entwicklung zu höheren Tragfähigkeiten führte zur Erarbeitung der Vorläufigen Richtlinien für Betonrohre mit erhöhten Wanddicken (Februar 1965). Diese gingen später in die überarbeitete DIN 4032 (Juli 1973), Betonrohre und -formstücke; Maße, Technische Lieferbedingungen, über.

Für Stahlbetonrohre und Stahlbetondruckrohre wurden drei Normen veröffentlicht: DIN 4035, DIN 4036 und DIN 4037, alle Ausgabe Mai 1939. Eingefügt wurde in DIN 4035

(Dez. 1968) vor allem die Tragfähigkeitsberechnung nach DIN 1045 sowie die Prüfung auf Wasserdichtheit. Ergänzend entstand 1967 das DVGW-Arbeitsblatt W 316, Verwendung von Rohren aus Spannbeton und Stahlbeton in der Trinkwasserversorgung.

Auf Grundlage der DIN 1045 (Jan. 1972) wurde DIN 4035 (Sept. 1976) neu bearbeitet. Das Qualitätsniveau wird durch eine umfangreiche Gütesicherung gewährleistet. DIN 4036 entfällt künftig.

Den gestiegenen Anforderungen an Tragfähigkeit und Dichtheit der Rohre und Rohrleitungen passte sich auch die Entwicklung bei den Rohrverbindungen an. Allgemein war das Dichten der Rohrverbindungen mit Zementmörtel bei Rohren mit Falz und Nut üblich. In den 1906 herausgegebenen Leitsätzen für Ausführung von Zementrohrleitungen wurde das Verfahren der Zementmörteldichtung bei Rohren mit Spitz- und Stumpfmuffe eingehend beschrieben. Später ging man davon ab. Es kamen neben Vergussmassen ab 1951 plastische Dichtstoffe in Form von Kittungen und Bändern zum Einsatz. Stemmdichtungen wurden besonders bei Druckrohrleitungen angewendet. Dichtringe aus Gummi sind seit den 30-er Jahren bei Stahlbetondruckrohrleitungen bekannt. Heute haben sich Dichtmittel für Muffenverbindungen bei Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonrohren durchgesetzt.

Sonderkonstruktion

„Der Gesundheitsingenieur“ berichtet 1916 von einer dreistöckigen Leitung aus bewehrtem Beton. Um eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung durch den River Quechean im Mühlendistrikt des Fall River, Massachusetts, USA, zu verhindern, plante man eine dreistöckige Abwasserleitung mit getrennten Kanälen. Der „Engineering Record“ aus New York schreibt 1915 dazu: „Der Kanalisationsplan umfasst einen Hauptkanal, um die Mühlen mit Wasser zu versorgen, ein System von sanitären Kanälen zur Abführung der Abwässer und ein System von Oberflächenwasserdräns zur Entlastung der vorhandenen Kanäle. Der Hauptkanal sieht eine vollständige Trennung von heißem und kaltem Wasser vor. Die Basis des Hauptkanals ist breit und stark, um möglichem und aufwärts gerichteten Druck zu widerstehen.“

Zwar nicht gleiche, aber ähnliche Konstruktionen, werden heute beim Bau von druckwasserdichten Fernwärmekanaln, Trinkwasserkanälen, Kühlwasserkanälen im Kraftwerksbau, u. Ä. eingesetzt.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Literatur

Deutsche Bauzeitung, Verkündungsblatt des Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, 17. Jahrgang 1883, Kommissions-Verlag, Berlin

Mitteilungen aus den Königlichen technischen Versuchsanstalten zu Berlin, 1902, Verlag Julius Springer, Berlin

Gesundheitsingenieur Zeitschrift für die gesamte Städtehygiene, 1916, Verlag R. Oldenbourg, Berlin und München

Opus Caementitium Bautechnik der Römer, H.-O. Lamprecht, 1985, Beton-Verlag, Düsseldorf
Beton-Bauteile für Umwelt und Versorgung, 1998, Informationsstelle Beton-Bauteile, Bonn
Technisches Handbuch, 1998, FBS-Fachvereinigung Betonrohre und Stahlbetonrohre e.V., Bonn

Handbuch für Rohre aus Beton, Stahlbeton, Spannbeton, 1978, Bauverlag GmbH, Wiesbaden
Instandhaltung von Kanalisationen, Stein/Niederehe, 2. Aufl. 1992, Verlag Ernst & Sohn, Berlin

Geschichte der Betonrohre, Hans Jürgen Krolkiewicz, Zeitschrift baustoff-technik Serie Geschichte der Baustoffe, 2001 – 2004, Duisburg



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.

Verschärfung der Haftungsregeln für Manager trifft auch Sie!

Die Bundesregierung plant, den Gesetzentwurf zur Bezahlung von Managern weiter zu verschärfen. So sollen Vorstände von Aktiengesellschaften zukünftig im Rahmen der meist vorhandenen Versicherungen gegen Managementfehler, kurz D & O (Directors and Officers Liability) genannt, im Schadenfall mit einer Selbstbeteiligung in Höhe eines Jahresgehaltes zur Kasse gebeten werden. Diese Regelung soll im Wege einer Modifikation des Aktiengesetzes (AktG) zusammen mit weiteren Maßnahmen wie etwa einer Bonizahlung erst bei Vertragsende oder dem Befinden des gesamten Aufsichtsrates über Vorstandsgehälter etc. normiert werden.



Dieser Vorschlag, dem in Zeiten der Finanzkrise allgemeiner Applaus sicher sein dürfte, ist jedoch so neu nicht. Bereits seit Jahren lässt sich eine ähnliche Regelung im Corporate-Governance-Kodex nachlesen, den eine Regierungskommission unter dem Vorsitz des ehemaligen ThyssenKrupp-Vorstandsvorsitzenden Gerhard Cromme vorgelegt hat. Eingang ins Aktiengesetz hat diese Regelung bislang jedoch nicht gefunden. In Zeiten der allgemeinen Empörung über raffgierige und unfähige Manager erscheint es der Politik offenbar opportun, dies nachzuholen, um so Handlungsfähigkeit zu demonstrieren.

Gerade bei den großen DAX-Konzernen dürfte diese Neuerung keine nennenswerten Änderungen nach sich ziehen, da rund 75% der dort notierten Unternehmen quasi im vorauseilenden Gehorsam die Empfehlung der Corporate-Governance-Kommission

Viele große DAX-Konzernen folgen den Empfehlungen der Corporate-Governance-Kommission

Dr. Gerhard Cromme, Vorsitzender des Aufsichtsrats von ThyssenKrupp, 2001 bis Juni 2008 war er Vorsitzender der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex.

umgesetzt haben. Dies erfolgte jedoch in aller Regel nicht im Glauben an die Sinnhaftigkeit der Vereinbarung eines Selbstbehaltes oder in der Hoffnung auf eine spürbare Prämienentlastung, sondern um sich in der Öffentlichkeit nicht angreifbar zu machen.

Der Aspekt der möglichen Prämienreduktion durch Vereinbarung einer Selbstbeteiligung verpufft im Falle der D & O, da es bei Schadenfällen aufgrund unternehmerischer Fehlentscheidungen in der Regel um erhebliche Schadenssummen geht, so dass die gesamte Versicherungssumme in den meisten Fällen ohnehin verbraucht ist. Bei derartigen Großschadensszenarien ist eine vereinbarte Selbstbeteiligung ohnehin nur ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Aber auch ein weiterer Umstand lässt die Vereinbarung eines Selbstbehaltes aus Unternehmenssicht als wenig sinnvoll erscheinen. Während in wenig informierten Teilen der Bevölkerung die D & O-Versicherung überwiegend als Freifahrtschein für Manager dargestellt wird, stellt Sie aus Unternehmenssicht in erster Linie eine Bilanzschutzdeckung dar. Diese Konsequenz ergibt sich daraus, dass unternehmerisches Handeln zwangsläufig gewisse Risiken beinhaltet, die sich auch bei aller Sorgfalt nicht vollständig ausschließen lassen. Da Geschäftsführer und Vorstände aber im Rahmen ihres organschaftlichen Handelns grundsätzlich unbeschränkt und mit ihrem gesamten Privatvermögen für Fehler

Selbstbehalt aus Unternehmenssicht erscheint wenig sinnvoll

haften, besteht die Gefahr, dass der Manager davor zurückscheut, heikle Entscheidungen zu treffen und gerade dadurch seinem Unternehmen schadet. Hinzu kommt, dass bei unternehmerischen Entscheidungen leicht Schadensszenarien entstehen können, die auch das finanzielle Leistungsvermögen eines gut situierten Vorstandes oder Geschäftsführers überfordern. Selbiges gilt ebenso für Aufsichtsräte, die vergleichbaren Haftungsrisiken wie die Vorstände ausgesetzt sind.

Auch Aufsichtsräte haften

Erfreulich an der geplanten Neuregelung auch für die Immobilienwirtschaft, bzw. Teile davon ist lediglich, dass sich die erwähnten Änderungen derzeit auf das Aktiengesetz beschränken. Demnach ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf das Gros der Wohnungswirtschaft in Grenzen halten werden, da sich die Zahl der Aktiengesellschaften und damit auch die Anwendbarkeit des AktG in diesem Segment in sehr überschaubaren Grenzen halten. Dennoch dürfte auf Seiten der GmbH-Geschäftsführer keine Veranlassung zur Schadenfreude bestehen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Gesetzgeber in deutscher Gründlichkeit sich zukünftig des GmbHG sowie des Genossenschaftsgesetzes annimmt, um auch hier analoge Regelungen festzuschreiben.

Ein geringer Trost für die Betroffenen besteht darin, dass über den Abschluss einer Vermögensschadenrechtsschutzdeckung, eventuell auch im Kontext mit der D & O, die Abwehr von Ansprüchen gegen das betroffene Organ der Gesellschaft abgesichert werden kann. So können – wenn auch nicht der eigentliche Schaden innerhalb des Selbstbehaltes –, so doch die meist erheblichen Kosten der gerichtlichen Auseinandersetzung nach wie vor vollumfänglich gedeckt werden.

Wolf-Rüdiger Senk

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

DDIV: novelliertes WEGgesetz – kleines Versäumnis verursacht große Kosten

Nach dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz muss die Eigentümergemeinschaft einen so genannten Ersatzzustellungsvertreter benennen. Geschieht dies nicht, kann es die Eigentümer teuer zu stehen kommen. Darauf macht der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) aufmerksam.



In Paragraph 45 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist geregelt, dass Wohnungseigentümergemeinschaften einen Ersatzzusteller samt Stellvertreter per einfachem Mehrheitsbeschluss wählen müssen. Geschieht dies nicht, sieht der Gesetzgeber zwar keine Sanktionen für Verwalter und Eigentümergemeinschaft vor, teuer kann es trotzdem werden. In Berlin hatte ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft einen Beschluss über die erneute Bestellung eines Verwalters angefochten. Eine gerichtliche Zustellung, wie sonst üblich an den Verwalter, kam für das Amtsgericht nicht in Frage, weil der Verwalter in diesem Verfahren einen Interessenskonflikt hatte. Weil ein Ersatz-

Stellvertreter per einfachem Mehrheitsbeschluss wählen

zustellungsvertreter fehlte und die Eigentümer bundesweit verstreut wohnen, bestellte das Gericht eine Anwaltskanzlei. Diese hatte als Kostenvorschuss 10 Euro pro Eigentümer und 80 Euro pro zu versendenden Schriftsatz plus Porto- und Kopierkosten sowie Umsatzsteuer geltend gemacht. Bei der großen Eigentümergemeinschaft mit mehr als 100 Wohneinheiten summierte sich der Betrag auf rund 9.000 Euro.

„Dieses Beispiel zeigt eindringlich, wie wichtig es ist, einen Ersatzzustellungsvertreter samt Vertreter zu bestellen“, sagt Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV. Wenn ein Rechtsstreit bestehe, sei es dafür meist zu spät. Der Ersatzzustellungsvertreter habe dieselben Pflichten wie der Verwalter als Zustellungsvertreter. Dem Jurist zufolge ist er verpflichtet, jeden Wohnungseigentümer unverzüglich von einem gerichtlich zugestellten Schriftsatz zu informieren. Diese Information könne mündlich in einer Eigentümerversammlung oder per Rundschreiben erfolgen. Diejenigen Eigentümer, die an der Versammlung nicht teilnehmen könnten, müssten gesondert unterrichtet werden. Ein einfacher Aushang am Schwarzen Brett reiche jedoch nicht aus, weil damit nicht gewährleistet sei, dass alle Eigentümer informiert würden. Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, könnten so nicht erreicht werden. „Ein kleines Versäumnis verursacht so große Kosten. Der Fall in Berlin macht deutlich, wie wichtig es für eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist, einen professionell arbeitenden Immobilienverwalter zu haben, der sich regelmäßig fortbildet“, ist Haase überzeugt.

Wenn der Ersatzzusteller dreimal klingelt: Für Eigentümergemeinschaften ohne Ersatzzustellungsvertreter kann es ganz schön teuer werden. Foto: Ritto

Ein einfacher Aushang am Schwarzen Brett reicht nicht aus

Die neuen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft: das Unternehmen, der Mieter, das Umfeld

Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut, veränderte Finanzierungsbedingungen, diese Begriffe sind nur ein Teil der Herausforderungen, welchen sich die unternehmerische Wohnungswirtschaft zu stellen hat. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute aus seiner Sicht die Veränderungen in der Branche.

Der Wandel der Märkte fordert die Unternehmen der institutionellen Wohnungswirtschaft in besonderer Art und Weise. Dies erklärt sich vor dem Hintergrund der vielfältigen Verbindungen und Verknüpfungen jedes Wohnungsunternehmens in seiner Region. Dabei lassen sich die neuen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft anhand folgender wichtiger Themenkreise anschaulich darstellen:

Wandel der Märkte fordert

- Das Wohnungsunternehmen
- Die Wohnungsmieter
- Das Umfeld



Das Wohnungsunternehmen

Der unternehmerische Wandel der jüngsten Vergangenheit hat auch in den Wohnungsunternehmen zu erkennbaren Veränderungen geführt. Die Themen Portfoliomanagement, Finanzmanagement, Controlling und strategische Unternehmensplanung sind inzwischen keine Fremdwörter mehr.

Zudem wird seit Jahren verstärkt eine erfolgreiche Weiterqualifizierung der Mitarbeiter betrieben. Dennoch zeigt der eigentliche Wohnungsbestand besondere Handlungsfelder auf. In der Regel verfügt das Wohnungsunternehmen über einen gewachsenen Bestand mit Siedlungen aus den 50er und 60er Jahren und Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren (Altbestände) sowie verschiedene Neubauten aus den letzten 10 bis 15 Jahren. Die Altbestände wurden insbesondere zu Zeiten der Gemeinnützigkeit mit einem hohen Anteil von Fördermitteln im Wege des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Baujahrstypisch weisen diese Altbestände einen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf, der in den

Altbaubestände aus der Zeit der Gemeinnützigkeit

letzten 10 Jahren bereits zu einem größeren oder kleineren Teil im Rahmen von Teil- oder Vollsanierungen abgearbeitet wurde. Gerade die unsanierten Bestände erweisen sich aktuell als besondere Herausforderung für die Wohnungsunternehmen.

Starke Veränderungen der baulichen Vorschriften, insbesondere zu Themen der energetischen Gebäudesanierung (Energieeinsparverordnung, EnEV), sowie besondere Themen bei der Finanzierungsbeschaffung belasten die Wohnungsunternehmen sehr. Bereits vor der aktuellen Finanzmarktkrise war eine erschwerte Finanzierungsbeschaffung für die Wohnungsunternehmen erkennbar. Die bisherigen Hürden aufgrund der praktischen Auswirkungen von Basel II werden durch die konsequente Anwendung veränderter Beleihungswertermittlungen der Banken (Beleihungswertvermittlungsverordnung von 2006, BelWertV) sowie einer kleiner werdenden Anzahl von finanzierungsbereiten Banken immer größer. Damit wird für künftige Sanierungs- aber auch Neubauvorhaben neben den Kosten und Kapazitäten auch die Finanzierung zur reglementierenden Größe.

Starke Veränderung der baulichen Vorschriften

Die Wohnungsmieter

Der klassische Wohnungsmieter eines Wohnungsunternehmens hat sich vor dem Hintergrund der Demografie und Migration in den beiden letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Gerade diese beiden Themenfelder fordern neben der zuvor erwähnten Instandhaltung und Modernisierung auch eine Veränderung der Wohnungsbestände.

Demografie und Migration

Während im Rahmen einer veränderten Demografie auf der einen Seite verstärkt Wohnraum für alte Menschen nachgefragt wird, ist auf der anderen Seite eine deutliche Zunahme von so genannten Singlehaushalten zu verzeichnen. Diese Gruppe der Wohnungsmieter fordert ebenfalls eine veränderte Form der Wohnung, die sich insbesondere durch eine hohe Funktionalität/Modernität und Versorgung mit modernen Medien (Kabelfernsehen, Internet, etc.) auszeichnen sollte. Ebenso fordert die Gruppe der Alten besondere Wohnungen, die sich insbesondere durch eine altengerechte Ausstattung (Fahrstühle, breite Türen, besondere Bäder, etc.) auszeichnet. Dies gilt auch für die Infrastruktur der Wohngebäude, z.B. Abstellplätze für Rollstühle/Rollatoren, Aufenthaltsräume als Treffpunkt für Gemeinschaften sowie als jüngstes Beispiel die Einrichtung von Spielplätzen für Alte. Die Versorgung dieser wichtigen Zielgruppen der Wohnungsmieter hat zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbestand zur Folge.

Zudem stellen die Wohnungsunternehmen aufgrund der weltweiten Wanderungsbewegungen und der hierdurch bedingten Migration eine Veränderung in der Zusammensetzung der Mieterschaft mit zunehmendem Anteil an ausländischen Mitbürgern fest. In der Vergangenheit wurde hier der Begriff der überforderten Nachbarschaften zu diesem Thema geprägt. In diesem Zusammenhang wurden durch viele Wohnungsunternehmen bereits besondere zielgruppenorientierte Wohnkonzepte entwickelt. Die Lösungen der Wohnungsunternehmen hatten in der Regel auch bauliche Veränderungen zur Folge.

Aktuell wird von Seiten der Wohnungsmieter immer wieder die so genannte zweite Miete diskutiert. Hier wird von den Wohnungsunternehmen erwartet, dass Sie alles Mögliche zur Reduzierung der Mietnebenkosten für die Wohnungsmieter umsetzen. Besonders aufmerksam werden die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeinsparung beobachtet. Neben der Dämmung der baulichen Hülle kommen hier alle Schritte für eine günstigere Beschaffung von Energie in Betracht, auch diese fordern in der Regel bauliche Veränderungen.



Das Umfeld

Die Wohnungsunternehmen der Gegenwart agieren in einem besonders veränderten Umfeld. Neben der Veränderung im sozialen Umfeld der Mieter sind hier ebenso die Veränderungen im politischen, gesetzlichen und finanzwirtschaftlichen Umfeld für das künftige Handeln der Wohnungsunternehmen von großer Bedeutung.

Die vorrangige Aufgabe der Wohnungswirtschaft der Vergangenheit, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum, hat sich durch die Forderungen der Politik deutlich ausgeweitet. Die Politik erwartet von den Wohnungsunternehmen derzeit, dass sie sich aktiv und mit einem eigenen finanziellen Beitrag in die bauliche Gestaltung der Kommune (insbesondere Stadtumbauprogramme) einbringen. Dies betrifft nicht nur den vorhandenen Wohnungsbestand sondern auch die Forderung nach Errichtung von preisgünstigem neuem Wohnraum. Zudem erwarten Kommunen als Gesellschafter von Wohnungsunternehmen verstärkt einen finanziellen Beitrag zum Haushalt der Kommune. Dies geschieht nicht immer durch die Ausschüttung von Gewinnen. Teilweise werden auch kommunale Aufgaben, wie z.B. Errichtung und Betrieb von öffentlichen Gebäuden, auf diese Wohnungsunternehmen übertragen.

Neben den vielen baurechtlichen Veränderungen (insbesondere der energetischen Gebäudesanierung) führen auch die späten Auswirkungen der nicht mehr anerkannten Gemeinnützigkeit in Verbindung mit den Regelungen der Unternehmensteuerreform (z.B. der Zinsschranke bei Konzernunternehmen oder die Erbschaftsteuer bei Familienunternehmen) zu weiteren finanziellen Belastungen der Wohnungsunternehmen in der Zukunft, wodurch der finanzielle Handlungsrahmen zunächst eingeschränkt wird.

Der Markt der Finanzierungsbeschaffung für Wohnungsunternehmen war bereits in der Vergangenheit durch viele Besonderheiten geprägt. Neben der besonderen Möglichkeit zur Einbindung öffentlicher Mittel bzw. öffentlich geförderter Finanzierungen fragt die Wohnungswirtschaft überwiegend Finanzierungen mit langfristigen Zinsbindungen bei ihren Finanzierungsinstituten nach. Die Möglichkeit der Besicherung durch Grundpfandrechte an werthaltigen Wohnimmobilien eröffnet neben Banken auch den Versicherungen die Möglichkeit zur Ausleihung von Finanzierungen an Wohnungsunternehmen. Dennoch gestaltet sich die Finanzierungsbeschaffung von Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen (Basel II/BelWertV) vielfach aufwändiger und schwieriger. Dieser Effekt wird durch die aufgrund der Finanzmarktkrise schwindende Zahl der finanzierungsbereiten Institute derzeit noch verstärkt.

Eitel Kirchbach

Welche Möglichkeiten bestehen für die Durchführung/Finanzierung der erforderlichen Investitionen eines Wohnungsunternehmens abseits der Eigeninvestition mit klassischer Finanzierung oder dem Teilverkauf von Wohnungsbeständen? Wir berichten in den nächsten Ausgaben ausführlich über die Möglichkeiten des Immobilien-Leasings.

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

Die Wohnungswirtschaft im Internet

- Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.
- 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.
- Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

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

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Bundesfinanzhof: zuviel gezahlte Umsatzsteuer vom Wasserversorger zurückfordern – neue Rechtsprechung eröffnet Erstattungspotential

Die örtlichen kommunalen Wasserversorger und Zweckverbände legen, reparieren oder verändern Hauswasseranschlüsse – dafür gezahlte Umsatzsteuer kann jetzt teilweise zurückgefordert werden, auch für die Vergangenheit. Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler beschreibt worauf Sie achten müssen.

Mit Urteil vom 08.10.2008 (Az. V R 61/03 bzw. VR 27/06) hat der Bundesfinanzhof nunmehr entschieden, dass das Legen eines Hauswasseranschlusses durch den Wasserversorger auch als ermäßigt zu besteuern ist. Auch wenn hierfür eine gesonderte Rechnung ausgestellt wird, liegt eine eigenständige Leistung vor, die unter den ermäßigten Umsatzsteuersatz fällt.

Lieferung von Wasser

Lieferung, Leistungsempfänger und Umsatzsteuersatz

Die Anschlussleistung unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% und zwar unabhängig davon, ob diese an den späteren Wasserbezieher oder einen Dritten (z.B. Bauträger) erbracht wird. Damit hat der Bundesfinanzhof nun klare Worte gesprochen – und sich gegen ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahre 2000 gestellt. Danach sollten alle Arbeiten an häuslichen Trinkwasseranschlüssen dem vollen Umsatzsteuersatz von derzeit 19% unterliegen. So hatten es die Finanzämter und Wasserversorger seit dem Jahr 2000 gehandhabt.

Umsatzsteuersatz von 7%

Umsetzung in der Praxis

Rechnungen die bis zum 01.07.2009 noch mit dem vollen Umsatzsteuersatz ausgestellt werden, sind nach Ansicht des Bundesfinanzministeriums nicht zu beanstanden. D. h. eine Rechnungsstellung mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% muss nach Ansicht des Fiskus erst ab Juli 2009 durch die Wasserversorgungsunternehmen erfolgen!

ab Juli 2009

Ansonsten hat sich das Bundesfinanzministerium mit einem aktuellen Schreiben vom 07.04.2009 dem Urteilstenor angeschlossen. In seinem Schreiben macht das Bundesfinanzministerium ferner darauf aufmerksam, dass Reparatur-, Wartungs- und ähnliche Leistungen an den Hausanschlüssen – die durch den Wasserversorger vorgenommen werden – ebenfalls ermäßigt zu besteuern sind.

Zu beachten ist, dass die Grundsätze des Bundesfinanzhof-Urteils nur für die Fälle gelten, in denen die „Hauswasseranschlussleistung“ sowie die „Wasserbereitstellung“ durch ein und dasselbe (Wasserversorgungs-) Unternehmen erfolgen.

Hauswasseranschlussleistung

Die Lösung einzelner Praxisprobleme – z.B. der Fall in dem ein Eigentümer den Haus-

anschluss an den Versorger beauftragt, aber die Mieterin den Wasserlieferungsvertrag abschließt – muss anhand des konkreten Einzelfalls geprüft werden.

Fazit

Da die Wasserversorgungsunternehmen nicht von sich aus verpflichtet sind, Grundeigentümern zu viel bezahlte Umsatzsteuer zu erstatten und ihren Abrechnungsmodus sogar noch bis Mitte des Jahres fortsetzen dürfen, ist die Überprüfung der Rechnungen sowie eine Rücksprache mit dem steuerlichen Berater für den Immobilienbesitzer und -verwalter notwendig – von Amts wegen ist keine Erstattung vorgesehen!

Da Eigentümer von selbst genutztem oder zu Wohnzwecken vermietetem Eigentum grundsätzlich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, kann eine erfolgreiche Rückforderung der zuviel gezahlten Umsatzsteuer bares Geld erbringen, entsprechender Handlungsbedarf besteht also.

Laut einer Nachricht der Berliner Morgenpost vom 18.03.2009 schreiben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) derzeit rund 46.000 Kunden, die in der Zeit von 2000 bis Januar 2009 entsprechende Arbeiten haben vornehmen lassen, von sich aus an – dass dies alle Wasserversorgungsunternehmen in Deutschland so vorbildlich machen, dürfte mehr als fraglich sein ...

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

Überprüfung der Rechnung

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

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

meravis (ehemals Reichsbund Wohnungsbau) kauft Hamburger DAWAG mit 6.000 Wohnungen

Die DAWAG Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft mit ihren rund 6.000 Wohnungen und 70 Mitarbeitern wechselt den Eigentümer. Mit dem Kauf des Hamburger Wohnungsunternehmens verdoppelt die in Hannover ansässige meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH ihr Immobilienportfolio nahezu von bisher 7.000 Wohneinheiten auf jetzt 13.000 Wohnungen.



Die Kernstandorte von meravis in Hannover, Bremen, Hamburg und Düsseldorf werden durch diese Transaktion um die Bestände der DAWAG in Hamburg, Düsseldorf und Schleswig-Holstein ergänzt. Die Transaktionsberatung erfolgte durch NORD/LB Corporate Finance gemeinsam mit Ernst & Young sowie Göhmann Rechtsanwälte. Die NORD/LB wickelte außerdem die Finanzierung der Transaktion ab.

„Mit der Akquisition der DAWAG verfolgen wir konsequent unser Wachstumsziel in norddeutschen Metropolregionen“ erklärt Matthias Herter, Geschäftsführer der meravis, die Gründe für den Ankauf. Nach der Umbenennung von Reichsbund Wohnungsbau in meravis im vergangenen Jahr sei dies ein weiterer Schritt zur Schärfung des Profils und der klaren Positionierung am Markt, insbesondere im Bereich des altersgerechten Wohnens und preisgebundenen Wohnraums für sozial Schwächere. „Die Kernbestände in Wachstumsstädten wie Hamburg und Düsseldorf sichern ein stabiles oder sogar steigendes Mietpreisniveau, so dass meravis langfristig mit einer Stärkung der Ertragslage rechnen kann“, ergänzt Herter. Verkäufer der DAWAG ist die Vereinigte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di. Meravis verständigte sich mit der Verkäuferin auf eine umfassende Sozialcharta mit Regelungen zum Arbeitnehmer- und Mieterschutz. Oberstes Strategieziel sei ein langfristig ausgelegtes Investment und die Sicherung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestands. Meravis versichert, dass der Unternehmenskauf nicht der Gewinnmaximierung über Personalentlassungen oder Mieterhöhungen dienen werde. „Für die Mieter der DAWAG entstehen keine Nachteile“, so Matthias Herter.

Gesellschafter der meravis ist der Sozialverband Deutschland (SoVD) mit Sitz in Berlin. SoVD-Präsident Adolf Bauer erklärt: „Der Kauf ist ein Signal, dass der Wohnungsmarkt nicht den Heuschrecken, die auf kurzfristige Rendite setzen, überlassen bleibt. Wir sind der Überzeugung, dass nachhaltiges Wirtschaften Zukunft hat. Mit dem Kauf zeigen wir, dass es sehr wohl möglich ist, soziale Verträglichkeit und wirtschaftliche Erwägungen miteinander in Einklang zu bringen.“

Melanie Römermann

Klare Positionierung

Nachhaltiges Wirtschaften hat Zukunft

meravis: Daten und Fakten

Die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH ist mit ihren Geschäftsfeldern Vermietung, Immobilienverwaltung und Bauträgergeschäft ein überregional tätiger Dienstleister rund um die Immobilie. Zurzeit werden rund 7.100 eigene und 1.000 fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut. Der Immobilienbestand liegt vor allem in Hannover, Nordrhein-Westfalen, Bremen und Hamburg. Meravis wurde 1949 gegründet und beschäftigt etwa 200 Mitarbeiter, Geschäftsführer ist Dipl. Ök. Matthias Herter. Der Unternehmensname meravis, ehemals Reichsbund Wohnungsbau, steht für Mensch-Raum-Vision.



- Umsatz in 2008: 54,1 Mio. Euro (inkl. Bauträgergeschäft)
- Durchschnittliche Wohnungskaltmiete pro Monat: 5,27 Euro/m²
- Fluktuationsrate: 11,2%
- Leerstandsquote: 1,3%

SoVD: Daten und Fakten

Der Sozialverband Deutschland (SoVD) ist die sozialpolitische Interessenvertretung der Rentner und gesetzlich Rentenversicherten, der Patienten und gesetzlich Krankenversicherten sowie der pflegebedürftigen und behinderten Menschen. Der Verband hat bundesweit rund 525.000 Mitglieder.

DAWAG: Daten und Fakten

Die 1950 gegründete Deutsche Angestellten Wohnungsbau Aktiengesellschaft verfügt neben ihren 5.972 Mietwohnungen außerdem über 50 Gewerbeeinheiten. Rund ein Fünftel der DAWAG-Wohnungen unterliegen noch der Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Kernstandorte sind Hamburg und Düsseldorf mit jeweils eigenen Geschäftsstellen sowie Schleswig-Holstein.



- Umsatz 38,6 Mio. Euro 2008
- Durchschnittliche Wohnungskaltmiete pro Monat: 6,09 Euro/m²
- Fluktuationsrate: 12,6%
- Leerstandsquote: 1%

Die Wohnungswirtschaft im Internet

- Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.
- 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.
- Mystery Shopping*: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

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

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

degewo Berlin: Service für die Kunden – das Einzugspaket mindert den Umzugsstress

Die degewo mit über 70.000 verwalteten Wohnungen und rund 600 Mitarbeitern ist das führende Wohnungsunternehmen in Berlin und hat seinen Service den vielfältigen Bedürfnissen der Kunden angepasst. Wenn es um den Einzug geht, hilft der Umzugsflyer mit Tipps und Rabatten beim Renovieren, Umzug und der Versicherung.



Einen Umzug ohne Stress? Dass kann auch die degewo nicht versprechen. Mit ihrem Einzugspaket will Berlins führendes Wohnungsunternehmen jedoch die Nerven und Geldbeutel von Neumieter nachhaltig schonen. Ob Umzugs-service, Kartontransport, Umzugswagen, Versicherung oder Einsparhilfen bei Renovierungen – zusammen mit namhaften Partnern hat die degewo eine breite und in Berlin einzigartige Angebotspalette zusammengestellt. Da-

Geldbeutel von Neumieter nachhaltig schonen

mit der Umzug stressfreier über die Bühne geht. Die Umzugs-Flatrate beinhaltet das Be- und Entladen des Umzugswagens und den Transport zur neuen Wohnung. Unabhängig von der Geschosshöhe und der Entfernung innerhalb Berlins. Das Partnerunternehmen Katzky-Umzüge übernimmt den Auftrag zu deutlich reduzierten Preisen. Der Umzug aus einer 2-Zimmer-Wohnung ist für 535 Euro und aus einer 3-Zimmer-Wohnung für 690 Euro pauschal möglich. Falls weitere Unterstützung benötigt wird, stehen ein Einpackservice und Kartonverleih ebenfalls vergünstigt zur Verfügung.

Foto degewo

Beim Umzug bleibt meist wenig Zeit für die alte Wohnung. Hilfe bei der Renovierung und Reinigung gibt es von der MGS, einem Tochterunternehmen der degewo. Während der gesamten Wohndauer werden Sondertarife angeboten, die auch kleine Handwerks-tätigkeiten einschließen. Die Renovierung eines Zimmers im bewohnten Zustand ist ab 300 Euro möglich und kleine Maler- und Handwerks-tätigkeiten können für 20 Euro pro Stunde in Anspruch genommen werden. Lieber selbst anpacken? Auch kein Problem! An Hobby-Handwerker hat die degewo ebenso gedacht. Für einen Umzug in Eigenregie kann bei Hertz zu vergünstigten Preisen ein Transportfahrzeug gemietet werden. Außerdem sind in den Berliner toom-Baumärkten Rabatte auf Farben und weitere Produkte erhältlich, die für die Einrichtung einer neuen Wohnung benötigt werden. Ein Transporter kann ab 59 Euro gemietet werden und auf Farben und Teppiche gibt es 30% bzw. 20% Preisnachlass. „Wir wollen Neumieter den Umzug so leicht wie möglich gestalten und haben alles, was den Wohnungswechsel schnell, unkompliziert und kostengünstig macht, in unser Einzugspaket gesteckt“, sagt Michael Zarth, Marketingleiter der degewo. Die Leistungen können individuell zusammengestellt werden. Um die Vorzüge des degewo-Einzugspakets nutzen zu können, erhalten Neumieter die Broschüre Einzug leicht gemacht!, die von der degewo abgestempelt und damit für gültig erklärt wird.

Hilfe bei der Renovierung

Transporter ab 59 Euro

red.

Düsseldorf-Pempelfort: Wohnanlage mit 129 Mietwohnungen fertig gestellt/Verkauf an Axa Lebensversicherung

Im neuen Düsseldorfer Stadtviertel Le Quartier Central ist das zweite Wohnquartier zwischen Schinkelstraße und dem neuen Stadtpark zum 1. April 2009 fertig gestellt worden. Die 129 Mietwohnungen wurden von der Ratinger INTERBODEN-Gruppe unter dem Produktnamen Quartis Les Halles 2.0 entwickelt und vermarktet. INTERBODEN hat jetzt die Projektgesellschaft „Neue Düsseldorfer Stadtquartiere zweite Grundstücks GmbH & Co. KG“ an die AXA Lebensversicherung AG, Köln, veräußert. Der Eigentumsübergang des zu 98 Prozent vermieteten Objekts erfolgte zum 1. April 2009. Die Immobilien- und Mietverwaltung bleibt bei der INTERBODEN-Gruppe.



Quartis Les Halles 2 Stadtgarten, Grafik Interboden

„Uns hat das Gesamtkonzept überzeugt“, erläutert Christoph Mölleken von AXA Real Estate Investment Managers, eine der größten und diversifiziertesten Immobilienanlagengesellschaften Europas, die auch die Immobilienanlagen des deutschen AXA Versicherungskonzerns betreut. „Die Stadt braucht nachhaltig entwickelte Wohnquartiere, die die Mieter an den Standort binden und die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum steigern.“ Die AXA Real Estate IM wird auch künftig ausgewählte Wohnimmobilien zur Stabilisierung ihrer Portfolios erwerben, weil der Wohnungsbestand in Deutschland veraltet ist und sich Wohnformen und Wohnungsgrößen den veränderten Strukturen anpassen müssen. „Bei der Auswahl achten wir auf langfristig prosperierende Standorte und den Mehrwert der Einzelimmobilie, zu dem auch ein professionelles Immobilienmanagement gehört. Wir lassen uns nicht nur vom Cashflow leiten.“

Die Stadt braucht nachhaltig entwickelte Wohnquartiere

Zügige Vermietung der 129 Mietwohnungen

Die 5½-geschossige Blockrandbebauung bietet in fünf Stadthäusern modernen, überwiegend schwellenfreien Wohnraum zwischen 34 und 121 Quadratmeter für urbane Lebensstilgruppen von 20 bis 80 Jahren. Die Bewohner können die Dienstleistungs- und

Urbane Lebensstilgruppen von 20 bis 80 Jahren



Quartis Les Halles 2
Grafik Interboden

Kommunikationsangebote eines zentralen Service Points nutzen, der Hilfestellungen im Alltag für alle Generationen bietet. Die Wohnungen werden über eine Klima schonende Geothermieanlage beheizt, die die Erdwärme zu $\frac{3}{4}$ für die Heizungsenergie nutzt. Mit 80 Prozent ist der überwiegende Teil der Mieter zwischen 21 bis 40 Jahre alt. 47 Prozent der Bewohner kommen aus Düsseldorf.

Die insgesamt 10.100 Quadratmeter Wohnfläche entstanden in drei Bauabschnitten. Baustart war im August 2007. Als Gründe für die – trotz der aktuellen Finanzkrise – schnelle Abvermietung nennt INTERBODEN-Firmeninhaber Dr. Reiner Götzen die Attraktivität des citynahen Standortes und die zielgruppengerechten Grundrisse. „Wir haben sehr unterschiedliche Wohnformen und Zuschnitte für die heutigen, vielfältigen Lebensphasen entwickelt. Das hat sich gelohnt.“ Im dritten Bauabschnitt, der zum 1. April bezugsfertig ist, gibt es noch drei freie Wohnungen. „Das sind große Einzimmer-Lofts mit einer acht Meter breiten Terrasse vor dem Wohnbereich – ein ausgefallenes Wohnkonzept, dessen Vermarktung eher etwas länger dauert, aber ein spannendes Klientel anzieht. Auch hierzu haben wir inzwischen eine beachtliche Nachfrage.“

Drei neue Wohnquartiere an der Schinkelstrasse

Das jetzt fertig gestellte Wohnquartier Quartis Les Halles 2.0 schließt in Richtung Franklinbrücke an das Nachbarquartier Quartis Les Halles an, das seit Frühjahr 2008 bezogen ist und unter die letzten drei Projekte beim MIPIM Award 2009 kam, der als Oscar der Immobilienbranche gilt. Das dritte Projekt Île, das sich südlich in Richtung Wehrhahn erstreckt, ist im ersten Bauabschnitt fertig. Der Abschluss der beiden letzten Abschnitte, zu denen auch 103 Mietwohnungen gehören, ist für den Herbst 2009 vorgesehen. Die Vermietung begann Mitte April 2009.

Gisela Tindler-Nowak

Über die INTERBODEN-Gruppe

Statt nur Gebäude zu erstellen, ist es das Ziel der INTERBODEN-Gruppe, an den jeweiligen Projektstandorten Lebenswelten, Einkaufswelten oder Arbeitswelten entstehen zu lassen. Die Verbindung von Mensch, Architektur, Innovation, Umwelt, Kommunikation und Lebensqualität. Für jeden Standort werden individuelle Konzeptbausteine zu einer einzigartigen Lebenswelt mit sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit zusammengefügt. Bausteine wie beispielsweise Kunst, Wasser, Licht, Landschaftsgestaltung, aber auch Verwaltung und Service. Das schafft Wert- und Vermietungssicherheit, steigert die Wohlfühlqualitäten und fördert die Kommunikation.

Freiburg: Mehrgenerationen-Wohnprojekte kämpfen vereint für bessere Bedingungen in ihrer Stadt

Die Alterspyramide steht Kopf, der Anteil älterer Menschen wächst von Jahr zu Jahr. Und damit wächst auch das Bedürfnis nach neuen Lebensformen im Alter. In Freiburg haben sich neun Mehrgenerationen-Wohnprojekte vernetzt, um gemeinsam die Rahmenbedingungen für das Entstehen und den langfristigen Erfolg solcher Projekte zu verbessern – und damit auch positiv auf die Stadtteilentwicklung einzuwirken.



Gemeinsam ist's gemütlicher,
Wohnprojekte in Freiburg stellen sich vor
Grafik Wohnprojekte Freiburg

Die meisten Menschen wollen im Alter so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Doch was tun, wenn es alleine nicht mehr klappt? Das Pflegeheim gilt zunehmend als allerletzte Option, stattdessen fragen sich immer mehr ältere Menschen, wie sie ihren dritten Lebensabschnitt selbstbestimmt und würdevoll gestalten können. Eine mögliche Alternative ist das gemeinschaftliche generationsübergreifende Wohnen. Diese Wohnform bietet die Möglichkeit, in einer selbst gewählten Hausgemeinschaft den Alltag gemeinsam zu gestalten und dabei gegenseitige Hilfe und Unterstützung zu leisten und in Anspruch zu nehmen.

Gemeinsam stark

Die Idee eines bewusst gewählten Zusammenlebens mit nachbarschaftlichem Engagement – oft unter dem Begriff neue Wohnformen zusammengefasst – ist inzwischen einer zunehmend breiteren Öffentlichkeit ins Bewusstsein gerückt. In manchen Bundesländern und Städten gibt es bereits spezielle Einrichtungen, die gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf dem Weg zur Verwirklichung ihrer Ziele unter die Arme greifen. Die Palette der Angebote reicht dabei von Anlaufstellen für die Erstberatung, über die Baubegleitung bis zum Vermitteln oder gar Bereitstellen von Fördergeldern. Hamburg zählt zu den Vorreitern in Sachen Wohnprojektförderung, hier hat sich vor allem gute Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften entwickelt. Auch Tübingen, Nürnberg oder München gelten als Städte mit günstigen Rahmenbedingungen.

Hamburg zählt zu den Vorreitern
in Sachen Wohnprojektförderung

Wo diese nicht existieren, müssen sie eben geschaffen werden. So etwa in Freiburg, wo seit Jahren verschiedene Wohnprojekte – alle in unterschiedlichen Stadien der Realisierung – unabhängig voneinander auf dem hart umkämpften Immobilienmarkt versuchen Fuß zu fassen. Im Herbst 2007 schlossen sich acht solcher Initiativen (mittlerweile sind es neun) auf Initiative des städtischen Seniorenbüros zum „Netzwerk gemeinschaftliches Wohnen Freiburg“ zusammen – ursprünglich, um ihre gemeinsamen Interessen zu verfolgen und Erfahrungen auszutauschen. „Wir müssen schließlich das Rad nicht immer wieder neu erfinden“, sagt Ernst Hartmann, inoffizieller Sprecher des Netzwerks, im Hinblick auf die sinnvolle gegenseitige Unterstützung. Doch bald wurde klar, dass weit mehr gefordert ist, als gute Tipps für Rechtsberatung oder Architekten mit Wohnprojekt-Erfahrung auszutauschen. Denn bei der Suche nach potenziellen Baugrundstücken und Bestandsobjekten stießen alle immer wieder auf dasselbe Problem: Die ehrenamtlich tätigen Gruppen unterliegen im Wettbewerb stets den professionellen Wohnungsbauentwicklern, die schneller und mit weit mehr finanziellem Spielraum agieren können. So engagiert sich das Netzwerk heute zunehmend in der gemeinsamen Lobby- und Öffentlichkeitsarbeit, mit dem Ziel, bei der Stadt Gehör für ihre Anliegen zu finden und letztlich die Rahmenbedingungen in ihrem Sinne zu beeinflussen.

Netzwerk gemeinschaftliches Wohnen Freiburg

Wohnprojekte in der Stadt: geben und nehmen

Zu den wichtigsten Anliegen des Netzwerks zählt eine von der Stadt finanzierte Projektbegleitungsstelle zur Förderung von Wohnprojekten, sowie die Forderung, Grundstücke nicht ausschließlich ertragsorientiert zu verkaufen, sondern auch nach sozialen Auswahlkriterien. Auch sollten Wohnprojekte rechtzeitig über zum Kauf stehende Grundstücke oder Gebäude informiert werden – das öffnet ihnen das nötige Zeitfenster, um fristgerecht reagieren zu können. „Wir sehen uns gegenseitig bei der Bewerbung um Bauplätze nicht als Konkurrenten, sondern ganz im Gegenteil: Das gemeinsame Auftreten stärkt das Profil aller Gruppen“, resümiert Vera Kresin, die zum Projekt ‚Die Arche‘ gehört – das einzige in der Runde, das bereits zwei Wohnprojekte realisiert hat.

Das gemeinsame Auftreten stärkt

Auf der anderen Seite wollen die Mitglieder kommunizieren, dass sie auch einiges zu bieten haben. Gemeinschaftliches Wohnen baut verbindliche soziale Netze, von denen Alt und Jung profitieren, auf der Basis von gegenseitigem Geben und Nehmen, auf. Durch Nachbarschaftshilfe und Kooperation mit professionellen Dienstleistern finden hilfsbedürftige Menschen Unterstützung, um so lange wie möglich in vertrauter Umgebung bleiben zu können. Dadurch leisten Wohnprojekte einen Beitrag zur finanziellen Entlastung auf allen Ebenen: Sie ersparen der Stadt subventionierte Heimplätze, entlasten die Pflegeversicherung und beugen der Altersarmut vor. Der positive Einfluss auf die Lebensqualität ist nicht nur für die Projektbewohner selbst zu spüren, sondern wirkt sich auf das gesamte Quartier aus – was vor allem in sozial stark durchmischten Stadtteilen ein stabilisierender Faktor sein kann. Friederike Moos von ‚WirHaus‘ kann gar nicht genug betonen wie wichtig es ist, „dass gemeinschaftliche Wohnprojekte, die solche sozialen Funktionen eigenverantwortlich übernehmen, in einer Kommune nach Kräften gefördert werden.“

Alt und Jung profitieren

Erfolgreicher Auftritt bei der Immo-Messe

Erste Erfolge ihrer Arbeit stellen sich bereits ein. So präsentierte sich das Netzwerk auf der Immo-Messe Freiburg am 7. und 8. März 2009 mit einem eigenen Informationsstand



zum Thema gemeinschaftliches Wohnen, der erste gemeinsame öffentliche Auftritt. Die Bilanz: „Ein großer Erfolg!“, freut sich Ernst Hartmann stellvertretend für alle Beteiligten. „Der Zuspruch am Stand war überwältigend, viele Besucher haben gesagt, dass sie extra wegen uns zur Messe gekommen sind.“ Ein Zeugnis dafür, dass das Bedürfnis nach alternativen gesellschaftlichen Lösungen spürbar zunimmt, finden die Beteiligten. Auch das kostenlose Rahmenprogramm, zu dem das Netzwerk mehrere Beiträge beisteuerte, fand großen Anklang – allen voran die Präsentation einer Studie der Katholischen

Fachhochschule Freiburg, bei der Studenten untersuchten, warum Wohnprojekte scheitern und welche Stolpersteine ihnen den Weg zum gemeinsamen Wohnen erschweren.

Genau dafür setzen sich die Mitglieder im Netzwerk letztlich ein: Sie wollen, dass dieser Weg in Zukunft weniger steinig ist und dadurch die Erfolgsquote bei der Verwirklichung der Wohnprojekte steigt. „Was wir jetzt bei der Stadt erreichen, davon profitieren wir vielleicht nicht mehr – aber mit Sicherheit werden es die Wohnprojekte, die nach uns kommen, leichter haben“, ist Heide Pasquay von der Gruppe ‚Milan‘ überzeugt, die schon seit gut sechs Jahren nach einem geeigneten Objekt sucht.

Die positive Resonanz auf den Messeauftritt hat schon Wellen geschlagen, etwa in Form von Anfragen an das Netzwerk nach Präsentationen und sogar konkreten Objektangeboten. Nachahmenswert ist die Vernetzung der Gruppen ohne Frage. Denn allen Mitgliedern ist längst klar, dass sie mit ihrem gemeinsamen Auftreten bessere Karten in der Hand haben. Für die einzelnen Wohnprojekte bedeutet dies zum Beispiel ein selbstbewussteres Auftreten gegenüber möglichen Bauträgern und damit auch eine günstigere Verhandlungsbasis. „Man wird plötzlich ganz anders betrachtet, wenn dem Gegenüber bewusst ist, dass wir nicht nur so ein kleines Grüppchen von Leuten sind, die eine nette Wohnidee haben – sondern Teil einer Bewegung, die ständig wächst“, fasst Vera Kresin die positiven Erfahrungen zusammen.

Das Netzwerk jedenfalls plant noch viele weitere Aktionen für das Jahr 2009, immerhin ein Wahljahr in der Stadt Freiburg. Getreu ihrem inoffiziellen Motto „Wir müssen richtig nerven!“ wollen sie zunehmend in den Medien, Ausschüssen und auf Wahlveranstaltungen mit ihrem Anliegen präsent sein. Die Voraussetzungen auf Erfolg sind äußerst günstig - denn Durchhaltevermögen und einen langen Atem bringen die Mitglieder eines Wohnprojektes ohnehin mit.

Kitty Kerner

Der erste Auftritt auf der Immo Messe Freiburg: Am Stand hatte jedes Mehrgenerationenprojekt eine A2-Tafel auf dem es sich vorstellte. Vertreter der einzelnen Projekte standen bereit, um das Publikum zu informieren.

Alle Fotos Netzwerk gemeinschaftliches Wohnen Freiburg

Gemeinsamer Messeauftritt schlug Wellen

GAG Immobilien AG in Köln: soziales Engagement hilft Kosten zu reduzieren

Für die Wohnungswirtschaft ist ein gut funktionierendes Sozialmanagement heute mit den Bausteinen Soziale Dienstleistungen und Kooperationen, Zukunft Wohnen, Neue Arbeit, Quartiersentwicklung, Veranstaltungen/ Events unabdingbar geworden. Leider gibt es noch immer Unternehmen, die ein soziales Engagement als reinen Kostenfaktor betrachten. Dabei hilft gerade das Sozialmanagement durch gezielte Angebote Kosten in der Wohnungswirtschaft zu reduzieren.



Box-Club Bocklemünd, hier lernen die Kids Ausdauer, Zielstrebigkeit, Selbstbeherrschung, Fairness und Respekt

Sozialmanagement setzt betriebswirtschaftliche Aufgaben und Rentabilitätsaspekte im Rahmen einer aktiv gesteuerten integrierten und sozialen Stadtteil- und Quartiersentwicklung fort und versucht Synergieeffekte zwischen diesen beiden Aspekten herzustellen. Denn die Attraktivität und damit Vermietbarkeit von Wohnstandorten ist eng an gut funktionierende soziale Einrichtungen und Angebote geknüpft. Umgekehrt führt ein Mangel an sozialen Strukturen und Hilfen häufig zu kostspieligen Phänomenen wie etwa mutwilligen Zerstörungen an Gebäuden und Einrichtungen, Verschmutzungen des Wohnumfeldes, wilde Lagerung von Abfall, zu vermehrten Nachbarschaftskonflikten mit entsprechendem Beschwerdeaufkommen oder zu sich häufenden Mietrückständen sowie einer hohen Fluktuation, um nur einige Beispiele zu nennen.

Diesen Entwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken bzw. sie präventiv erst gar nicht entstehen zu lassen – um einerseits Kosten zu sparen, andererseits aber auch über die eigenen Bestände hinaus zu einer gesamtgesellschaftlichen sozialen Stabilisierung und positiven Entwicklung beizutragen – ist die Kernaufgabe des Sozialmanagements. In der konkreten Arbeit liegen die wesentlichen Tätigkeiten des Sozialmanagements: in der konzeptionellen Quartiersentwicklung, einer breiten sozialen Vernetzung und der vielfältigen praktischen Projektsteuerung.

Am Beispiel der GAG Immobilien AG in Köln zeigen wir, was ein engagiertes Sozialmanagement erreichen kann und wie ein Unternehmen damit zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse seiner Mietkunden beiträgt.

Stimmen die sozialen Strukturen, lassen sich die Wohnungen auch vermieten

Sozialmanagement arbeitet präventiv



GAG-Sozialmanagement

Seit Mitte 2007 koordiniert und steuert die Abteilung Sozialmanagement, Abteilungsleiter ist der Sozialpädagoge Elmar Lieser, zentral alle sozialen Aktivitäten und Kooperationen der GAG. Diese organisatorische Bündelung im Unternehmen gewährleistet Effektivität durch eine strukturierte, zielorientierte Umsetzung sowie die ständig mögliche Anpassung an situationsbedingte Herausforderungen. Das GAG-Sozialmanagement setzt seine Ideen und Konzepte gemeinsam mit lokalen Akteuren um. Wichtig sind dabei die Kooperation mit GAG-Mierräten und eine gute Zusammenarbeit mit den städtischen Sozialraumkoordinatoren sowie den sozialen Einrichtungen und zahlreichen gemeinnützigen Vereinen in den GAG-Veedeln (Stadtvierteln).

Köln Chorweiler, Jugendliche vor ihrem „Lino-Club“



Interkulturelles Grillen

Schwerpunkte

„Die Schwerpunkte unseres GAG-Sozialmanagements spiegeln die aktuellen sozialen Probleme wider“, so Elmar Lieser, „Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Jugendkriminalität, Vereinsamung und Generationskonflikte stellen nicht nur die Gesellschaft, sondern auch die GAG vor immer neue Herausforderungen“. Fünf Aufgabenschwerpunkte hat das GAG-Sozialmanagement für sich definiert:

- Soziale Dienstleistungen und Kooperationen
- Zukunft Wohnen
- Neue Arbeit
- Quartiersentwicklung
- Veranstaltungen / Events

Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Jugendkriminalität, Vereinsamung und Generationskonflikte

Oberstes Gebot des sozialen Engagements der GAG ist, allen Kunden zufrieden zu stellen. „Denn hohe Kundenzufriedenheit bedeutet weniger Mieterwechsel, geringeren Leerstand und weniger Vandalismusschäden“, so der Abteilungsleiter der GAG. Ein Bündel von Maßnahmen und die richtigen Partner vor Ort helfen, Lösungen für die Aufgabenschwerpunkte zu finden.

Weniger Mieterwechsel, geringeren Leerstand und weniger Vandalismusschäden

Bisher wurden auf diese Weise zahlreiche Projekte und Aktivitäten umgesetzt, wie beispielsweise unterschiedliche Angebote für Kinder und Jugendliche in den Bereichen

Sport, Musik, Kunst, Freizeit sowie konkrete Hilfestellung bei Ausbildung und Berufsfindung und nicht zuletzt mit Gewaltprävention. In all diesen Bereichen arbeitet das GAG-Sozialmanagement eng mit Trägern, Verbänden, Vereinen und Schulen zusammen.



Projekte

So bietet das Projekt „Gewaltfrei Lernen e.V.“ die spielerische Vermittlung von gewaltfreien Konfliktlösungen und Streit-schlichtungen, Möglichkeiten der Gefahrenvorbeugung und Selbstverteidigungstechniken für Schüler einschließlich der Sensibilisierung von Lehrern und Eltern. Bislang wurde das Programm erfolgreich an insgesamt fünf Köl-

Schüler aus dem Projekt
Sprache gegen Gewalt mit den
Schauspieler Dirk Heinrichs

ner Schulen umgesetzt. Weitere Schulen sind in der Planung.

Ein ebenfalls in der Öffentlichkeit viel beachtetes und durch Berichte in Tageszeitungen und Fernsehen vorgestelltes Programm heißt „Sprache gegen Gewalt“. Die Initiative des Schauspielers Dirk Heinrichs in Kooperation mit der GAG setzt sich mit alltäglicher Gewalt und eigenen Gewalterfahrungen auseinander. Gemeinsam wird in Theaterstücken, Schreibwerkstätten und Filmprojekten mit den Jugendlichen das Thema dargestellt. Die GAG hatte die Initiative mit der Durchführung eines Jugendfilmprojekts im Chorweiler Jugendzentrum „OT Lino-Club“ beauftragt. Es wurde von den Jugendlichen erfolgreich angenommen und führte am 11. 02. 2009 zur Uraufführung des Films, der in der Öffentlichkeit viel Beachtung fand.



Im Stadtteil Bocklemünd schaffte man gemeinsam mit erfahrenen Trainern und ausgestattet mit professionellem Equipment den „Box-Club Bocklemünd“. Es handelt sich dabei um ein sportliches Anti-Aggressions-Training, das zur Verringerung von Pöbeleien und Vandalismus beiträgt. Das Angebot richtet sich besonders an Jugendliche, die Angebote anderer Einrichtungen nicht annehmen oder dort zeitweise Hausverbot

Im Box-Club Bocklemünd
wird ein sportliches Anti-Ag-
gressions-Training absolviert

haben. Die Teilnahme ist groß und trägt, wie auch die anderen Programme, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der realen und von Mietern gefühlten Sicherheit im Veedel bei. Zudem werden über den Boxsport Werte wie Ausdauer, Zielstrebigkeit, Selbstbeherrschung, Fairness und Respekt vermittelt, was zu verbesserten Chancen der Jugendlichen in Schule und Ausbildung beiträgt.

Für Jugendliche, die in Problemgebieten wohnen oder ohne erfolgreichen Abschluss die Schule verlassen, ist besonders die Suche nach Ausbildungsplätzen oft nahezu aussichtslos. Hier setzt das Projekt „Joboffensive“ der GAG an.

Dies besteht in der Veranstaltung von Job-Messen zusammen mit den zahlreichen Partnerunternehmen der GAG, insbesondere aus dem Baugewerbe und dem Handwerk. Zu den Veranstaltungen werden gezielt Jugendliche und junge Erwachsene aus den GAG-Siedlungen eingeladen. Auf den Job-Messen informieren die Unternehmen über den

Joboffensive

Arbeitsalltag und mögliche Ausbildungsberufe. Außerdem haben die Jugendlichen die Möglichkeit sich direkt auf Jobs, Praktika und Ausbildungsstellen zu bewerben und so den Einstieg in den Arbeitsmarkt zu schaffen.

Viel Beachtung findet auch das Projekt „In-Jobs“ der GAG in Kooperation mit den SBK (Sozial-Betriebe Köln). Seit Oktober 2005 gibt es für Langzeitarbeitslose die Möglichkeit über einen Integrationsjob Praxiserfahrung zu sammeln. Über 100 Personen haben bisher an den Maßnahmen innerhalb der GAG teilgenommen – bisher wurden einige als Hausmeisterhelfer übernommen. Die Quartierskümmerer genannten Mitarbeiter bieten Mietern kostenfrei haushaltsnahe Dienstleistungen, besonders für alleinstehende, behinderte oder alte Bewohner an. Darüber hinaus führen sie auf ihren täglichen Kontrollgängen den Wohnumfeldservice der GAG (Reinigung, Grünflächenpflege, usw.) in den Wohnquartieren durch. Wo es eine Concierge-Loge für einzelne Häuser gibt, sind sie persönlicher Ansprechpartner der Bewohner.

Auch in Köln, eine der deutschen Städte mit hohem Migrantenanteil, erfordert das interkulturelle Zusammenleben in den Wohnquartieren viel Rücksichtnahme auf Eigenheiten. Hier bietet die GAG interkulturell ausgerichtete Mieterfeste und feste Nachbarschaftstreffs, um ein positiv ausgerichtetes Miteinander und gegenseitiges Verständnis unterschiedlicher Kulturkreise zu fördern. Dafür stellt man Räumlichkeiten zur Verfügung und geht Kooperationen mit Sozialpartnern ein. Leer stehende Wohnungen, Ladenlokale oder Kellerräume helfen das Angebot zu etablieren.



Hier bietet die GAG interkulturell ausgerichtete Mieterfeste und feste Nachbarschaftstreffs, um ein positiv ausgerichtetes Miteinander und gegenseitiges Verständnis unterschiedlicher Kulturkreise zu fördern. Dafür stellt man Räumlichkeiten zur Verfügung und geht Kooperationen mit Sozialpartnern ein. Leer stehende Wohnungen, Ladenlokale oder Kellerräume helfen das Angebot zu etablieren.

Quartierskümmerer sind gefragt

Wilde Sperrmüllkippen werden durch intensiven Kontakt der Hausmeisterhelfer verringert
Alle Fotos GAG Köln

Schuldnerberatung

„Aufgrund vermehrt aufkommender Arbeitslosigkeit steigt die Verschuldung einzelner Mieter“, so Elmar Lieser, „Mietrückstände können so schnell entstehen“. Mit einer für ihre Mieter kostenlosen Schuldnerberatung geht die GAG neue Wege, um Mietrückstände frühzeitig einzugrenzen. Zu diesem Thema wird Elmar Lieser in unserer nächsten Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute kompetent und ausführlich berichten.

Fazit

Die Kölner GAG Immobilien AG engagiert sich überproportional mit ihrem Sozialmanagement zum Wohle ihrer Kunden. Wo in der Wohnungswirtschaft nach Problemlösungen noch gesucht wird und sozial ausgerichtete Lösungen aus Kostengründen kaum Chancen auf Verwirklichung haben, zeigt das Kölner Unternehmen für eine wirtschaftlich erfolgreich geführte Aktiengesellschaft ein ungewöhnlich intensives Sozialmanagement. Damit übernimmt es nicht nur eine Vorreiterrolle in der Wohnungswirtschaft, sondern fordert aufgrund der erfolgreichen Arbeit seiner Abteilung Sozialmanagement auf, diesen Weg in anderen Unternehmen auch zu beschreiten.

Vorreiter in der Wohnungswirtschaft

Hans Jürgen Krolkiewicz

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.

Wohnungen Mietern zum Kauf angeboten

Zum Innenhof die verglasten Loggien

Deswegen hat die GBH das 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.

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



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.

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. Derzeit gibt es keine Bestände mehr außerhalb Hannovers. Die zweite Gruppe der

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 benedict. 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

LBS Research: Deutscher Wohnungsbau seit fünf Jahren Schlusslicht in Europa

Der deutsche Wohnungsbau – 1995 noch Vize-Europameister – bleibt laut einer aktuellen Prognose für 2009 mit 2,0 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich auf dem letzten Platz. In den meisten Nachbarländern entstehen mindestens doppelt so viele Neubauwohnungen wie hierzulande. Spanien behauptet auch nach dem Zusammenbruch des dortigen Neubau-Booms seine Spitzenposition.



Seit 2005 hat sich der deutsche Wohnungsneubau im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz festgesetzt. Wie LBS Research auf der Grundlage aktueller statistischer Daten sowie der Prognose von Euroconstruct mitteilt, entstehen beim Spitzenreiter des Jahres 2009, in Spanien, mit 6,5 Einheiten pro 1.000 Einwohner immer noch gut dreimal so viele Wohnungen in Neubauten wie in Deutschland mit 2,0. Und mit Ausnahme Dänemarks ist die Bauintensität in allen direkten Nachbarländern mindestens doppelt so groß wie hierzulande (vgl. Grafik). Der internationale Vergleich bestätigt damit, was auch durch die kürzliche LBS-Umfrage bei Forschungsinstituten deutlich wurde: Der Neubaubedarf wird längst nicht mehr gedeckt, Angebotsengpässe sind eines Tages unvermeidlich. Der Blick zurück zeigt nach Auskunft der LBS-Experten,

2 Neubauten pro 1.000 Einwohner

Deutschland bleibt hinten
Grafik infoch@rt

dass die Situation Mitte der 90er Jahre noch ganz anders war. 1995 lag Deutschland mit insgesamt über 600.000 Fertigstellungen unmittelbar hinter Irland auf Platz 2 der europäischen Neubau-Tabelle. Seitdem ist hier die Bautätigkeit auf knapp ein Drittel zurückgegangen, in anderen Ländern boomte dagegen der Wohnungsbau über viele Jahre. An der Spitze standen noch vor zwei Jahren Irland und Spanien mit über 17 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – siebenmal so viel wie in Deutschland, das sich nunmehr schon seit 2005 am europäischen Tabellenende wiederfindet. Für 2009 sehen die im Rahmen von Euroconstruct zusammenarbeitenden Institute (in Deutschland das Ifo-Institut, München) laut LBS Research deutliche Korrekturen bei den Fertigstellungen in Spanien und Irland voraus, und zwar mit einem Einbruch um fast 70 Prozent innerhalb von nur zwei Jahren. Die irische Bautätigkeit findet sich danach nur noch auf Platz 4 wieder. Damit soll aber die Anpassung nach dem Platzen der Immobilienblase auch weitgehend abgeschlossen sein. Weitere Rückgänge würden nicht mehr unterstellt, das neue Niveau von fünf bis sechs Wohnungen pro 1.000 Einwohner werde als normale Neubautätigkeit angesehen.

fünf bis sechs sind normal

Wie sehr sich die Situation in Deutschland von der im Ausland unterscheidet, macht nach Auskunft der LBS-Immobilienexperten vor allem der Blick auf die unmittelbaren Nachbarländer deutlich. Mit Ausnahme Dänemarks, dessen Neubau-Niveau „nur“ 65 Prozent höher liegt als in Deutschland, weisen alle untersuchten Anrainerstaaten eine mindestens doppelt so hohe Neubauintensität auf: vom Osten (Polen 4,0, Tschechien 4,1) über den Westen (Niederlande 4,4, Belgien 4,5) bis zum Süden (Österreich 5,1, Schweiz und Frankreich 5,6 – verglichen mit Deutschland also fast der dreifache Wert).

Dieser internationale Vergleich bestätigt deutlich den Befund, den auch eine Anfang 2009 durchgeführte LBS-Umfrage unter den führenden deutschen Wohnungsmarktforschungsinstituten ergeben hat: nämlich eine erhebliche Lücke zwischen aktueller Neubautätigkeit und dem Bedarf an neuen Wohnungen. Demnach geht die Expertenmehrheit auch langfristig – bis zum Jahre 2025 – von einem Neubaubedarf in der Größenordnung zwischen 270.000 und 350.000 Wohneinheiten in Deutschland aus, kurzfristig liegt er sogar eher darüber. Hauptgründe sind die noch mindestens ein Jahrzehnt zunehmende Zahl der Haushalte, weiter steigende Wohnflächenansprüche, aber auch der vielfach unterschätzte Ersatzbedarf für in die Jahre gekommene Wohnungsbestände, die nicht mehr marktgerecht sind und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Insgesamt wird demnach ein um 50 bis 100 Prozent höherer Neubau als heute benötigt, damit Angebotsengpässe vor allem auf städtischen Wohnungsmärkten mittel- und langfristig vermieden werden. Das wäre nach Einschätzung von LBS Research im Grunde genau das, was dem deutschen Wohnungsbau auch in Europa wenigstens den Anschluss an das untere Mittelfeld bringen würde. Bislang gebe es leider noch keine Indikatoren, die auf den von Euroconstruct erhofften bescheidenen Aufschwung des hiesigen Neubaus in den beiden kommenden Jahren hindeuten würden.

Ivonn Kappel

Österreich liegt bei 5,1, die Schweiz bei 5,6

Mehr bauen, sonst droht Wohnungsengpass

Ivonn.Kappel@dsgv.de

„Hier geht was!“

„Dank eines integrierten Marketingkonzeptes und mittels Anheben der Wohnungsstandards, passender Werbung, kontinuierlichem Training der Mitarbeiter sowie konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategien konnten wir den vermietbaren Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 senken und gleichzeitig die Fluktuation reduzieren. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich von Anfang an für uns bezahlt gemacht.“



Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer
Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Allbau AG: Auch nach 90 Jahren – Planen für die Zukunft

90 Jahre Allbau Essen: Gefeierte wurde mit 90qm Allbalkuchen und der Einweihung des neuen Kundencenters. Vorher hatte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski die Unternehmensstrategie 2015 vorgestellt: bis 2018 werden rund 450 Mio. Euro investiert. Allbau gilt als Konjunktur- und Jobmotor in Essen, denn über 80 Prozent der Aufträge erhält das heimische Handwerk.



Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz (v.l.n.r.)

„Vor dem Hintergrund eines entspannten und nachfrageveränderten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Essen wird und muss sich die Allbau AG zu einem hoch professionalisierten Immobiliendienstleister weiterentwickeln!“ Mit diesen Worten eröffnete Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG, die Vorstellung der Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategie 2015 seines Unternehmens.

Die kommunale Allbau AG, die am 17. April 2009 90 Jahre alt wurde, ist mit rund 18.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Essen und engagiert sich in vielen Stadtteilen für stabile und lebenswerte Quartiere, um Essens Attraktivität als Standort für Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit weiter zu stärken. „Mit der Unternehmensstrategie 2015 haben wir nun einen Leitfaden entwickelt, mit dessen Umsetzung wir die optimale Balance zwischen Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreichen“, erläuterte Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski.

Professioneller Immobiliendienstleister

Mit 18.000 Wohnungen die Nr. 1 in Essen

Der Erfolg ist von einem aktiven Bestandsumbau abhängig

Kernaufgabe der Unternehmensstrategie 2015 der Allbau AG sei es, über ein aktives Portfolio und Asset Management im Rahmen eines aktiven Bestandsumbaus einen nachhaltigen und nachfragegerechten Kernimmobilienbestand zu entwickeln. Dieser Kernimmobilienbestand müsse so ausdifferenziert sein, dass Stadtbild prägende Qualitäten entstehen, unterschiedliche Nachfrager – insbesondere auch die, die in Essen arbeiten, aber noch nicht hier wohnen – mit passenden Angeboten erreicht werden, aber auch langes, selbst

Nachfragegerechten Kernimmobilienbestand zu entwickeln



bestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter in den Wohnungen möglich sei. Investitions- und Desinvestitionsstrategien seien dabei gleichberechtigte Handlungsfelder, die an dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes sowie dem Erhalt der Marktführerschaft ausgerichtet werden. Gerade durch sie sollen vor allem die Wohnungsqualität verändert, neue Kundengruppen erreicht, der Immobilienmarkt um nachhaltig nachfrageschwache Wohnungen (durch Rückbau

und Städtebau) bereinigt, technisch intakter preiswerter Wohnraum für BürgerInnen mit knappen Einkommen erhalten und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert werden.

Dementsprechend ist auch das Investitionsprogramm für 2009 bis 2018 in Höhe von rund 450 Mio. Euro, das übrigens voraussichtlich zu 80 Prozent an das lokale Handwerk vergeben wird, verplant. So möchte die Allbau AG beispielsweise in den nächsten zehn Jahren 700 Wohnungen neu bauen und ca. 1.000 nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen unter Berücksichtigung der sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtung der Allbau AG zurück bauen. „Gerade Abriss und Neubau schaffen eine Verjüngung des Bestandes und zugleich eine deutliche Steigerung der Attraktivität des ganzen Wohnviertels. Dementsprechend arbeiten wir zurzeit schon an etwa 10 bis 15 Bauprojekten“, so Dirk Miklikowski. Dazu gehören kleinere Bauprojekte wie am Laurentiusweg in Steele, in der Nöggerathstraße in Altendorf oder in der Ruhrtalstraße in Kettwig, aber auch größere Stadtentwicklungsprojekte wie am Universitätsviertel, in der nördlichen Innenstadt, auf der Dilldorfer Höhe, in Vogelheim oder Altendorf.

In Altendorf hat Essens größter Wohnungsanbieter ein Stadtumbauprojekt gestartet, mit dem Anspruch, den Stadtteil Altendorf nachhaltig aufzuwerten und damit zu einem, von vielen Altendorfer BürgerInnen und Institutionen gewünschten, Imagewechsel beizutragen. Das kommunale Wohnungsunternehmen besitzt in Altendorf/Bochold ungefähr 1.700 Wohnungen und plant davon ca. 180 Wohnungen rund um die Rüsselstraße durch den Neubau von ca. 60 Wohnungen zu ersetzen. Investitionsvolumen: ca. 15 Mio. Euro. „Mit diesem Projekt brechen wir im wahrsten Sinne des Wortes in eine andere Dimension auf. Die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Weiterentwicklung im Rahmen des Abriss- und Neubauprojektes steht in einem engen Zusammenhang zu dem Programm „Essen. Neue Wege zum Wasser“ (Beispiel Niederfeldsee) und dem Ausbau der ehemaligen Rheinischen Bahnstrecke zu einem Rad-Wanderweg. Altendorf erhält damit ein neues Gesicht und es entsteht eine echte Verbindung zwischen Ehrenzeller Park und Jahnplatz, also zwischen Altendorf und Bochold“, so Dirk Miklikowski.

Bis 2015 soll es nach Worten des Allbau-Vorstandes noch mehr ähnliche Stadtumbauprojekte geben. Deshalb unterstützt die Allbau AG den Stadtentwicklungsprozess 2015+ der Stadt Essen in vollem Umfang und übernimmt als Initiator für quartiersbezogene Entwicklungsprojekte eine wesentliche Rolle. „Wir stellen uns den Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, die zukünftig an vielen Stellen in unserer Stadt auch den Rückbau von Wohnungsbeständen bedeuten muss. Oft ist eben weniger auch mehr“, so Dirk Miklikowski. Deshalb kann sich der Allbau-Vorstand auch vorstellen, dass sein Unternehmen bis 2015 bis zu 1.000 Wohnungen zukaufte bzw. teilweise auch Risiko behaftete Wohnimmobilien verkauft.

Die Bürgerinitiative Südostviertel e.V., der Caritasverband für die Stadt Essen e.V., die Katholische Kirchengemeinde Heilig Kreuz, das kommunale Wohnungsunternehmen Allbau AG, das Jugendamt der Stadt Essen und die Jugendhilfe e.V. haben für Storp 9 eine umfassende Zusammenarbeit auf dem Gebiet der stadtteilbezogenen sozialen Arbeit, der Bearbeitung von Strukturproblemen und der Förderung bürgerschaftlichen Engagements für das Südostviertel vereinbart.

700 Wohnungen neu bauen

Essen. Neue Wege zum Wasser

Bis zu 1.000 Wohnungen zukaufen

13–18 Uhr! Wir servieren Ihnen
Essens größten Geburtstags-
kuchen und eröffnen unser
neues Kundencenter
am Kennedyplatz.

www.allbau.de



Allbau eröffnet Essens größtes Kundencenter für Wohnungen

Seit 1919 gehört der Allbau zu Essen wie Dom, Villa Hügel und Weltkulturerbe Zeche Zollverein. Am 17. April feiert Essens größter Wohnungsanbieter Geburtstag. Eingeladen sind nicht nur 40.000 Allbau-Mieter, sondern ganz Essen. Um 13 Uhr schneiden Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski und Essens Oberbürgermeister Dr. Wolfgang

Reiniger einen 90 m² großen Geburtstagskuchen an. Gebacken wird der wohl größte Kuchen, den es jemals in Essen zu sehen und zu probieren gab, von der Bäckerei Peter.

90 m² Geburtstagskuchen

Serviert wird er in einem großen Zelt mitten auf dem Kennedyplatz. Jeder Besucher

erhält ein Stück Kuchen und eine Tasse Kaffee gratis und leistet mit dem Verzehr eine gute Tat. Denn der Allbau spendet für jedes servierte Stück Kuchen 90 Cent an die Aktion Lichtblicke, die Kinder Jugendliche und Familien unterstützt, die in materielle oder seelische Notlage geraten sind. Bei 90 m² Kuchen kann somit eine stolze Summe für den guten Zweck herauskommen. Sollte etwas vom Geburtstagskuchen übrig bleiben, gehen diese Stücke an die Essener Tafel. Rechtzeitig zum Geburtstag eröffnet der Allbau auch das größte Kundencenter für Wohnungen in Essen am Kennedyplatz 5. Geöffnet ist das Servicezentrum für Wohnungssuchende von montags bis freitags vor 9 bis 18 Uhr sowie am Samstag von 12 bis 16 Uhr. Ein Besuch lohnt sich...



Das neue Allbau-Kundencenter am Kennedyplatz 5.

Die Allbau AG beschenkte aber nicht nur die Bürgerinnen und Bürger von Essen, sondern ein bisschen auch sich selbst – mit einem neuen 250 qm großen Kundencenter im Erdgeschoss des Allbau Hauses, das vom Essener Architektenbüro Natlter entworfen wurde. Grafik Albau

Energie sparen und Umwelt schonen

„Dass unsere Investitionen Energie einsparen und die Umwelt schonen sollen, ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt unserer Unternehmensstrategie 2015. Gerade die Diskussion um Klimawandel hat dazu geführt, dass sich unsere Bauaktivitäten schon seit einiger Zeit durch eine Vielzahl ökologischer Nachhaltigkeitsaspekte auszeichnen“, so Dirk Miklikowski. Dies gilt vor allem in den Bereichen energetische Gebäudequalität, Klima schonende Haustechnik (Solaranlagen, Wärmepumpen, Heizsysteme mit Brennwerttechnik, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.) sowie beim Einsatz ökologischer Baustoffe. So gehört zum Leistungskatalog einer Teilmodernisierung bei der Allbau AG neben dem Einbau neuer Fenster und Haustüren u. a. eine Erneuerung der Dächer und der Fassaden einschließlich der Dach- und Kellerdeckendämmung, der gesamten Haustechnik und der Heizungsanlagen nach ENEC (Energiesparverordnung).

Auch der Austausch der Nachtspeicherheizungen ist nach Auffassung des Allbau-Vorstands ein immer noch aktuelles und wichtiges Thema. Das Ziel, noch ca. 6.000 Wohnungen bis 2015 von Nachtspeicherbeheizung auf Klima schonende optimierte Zentralheizung umzustellen, sei angesichts der realisierten Umstellungen 2008 (in ca. 900 Wohnungen) sehr realistisch – genauso der Umstand, dass sämtliche Neubauten der Allbau AG gesetzliche ökologische Mindeststandards unterschreiten werden. All diese Aktivitäten führen zu einer Minimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude sowie zu einer Beseitigung eventueller Schadstoffbelastungen. Aber nicht nur das: Green Building, d.h. das nachhaltige ökologisch ganzheitliche Bauen, soll bei allen Allbau-Projekten zum Standard werden.



6.000 Wohnungen bis 2015 von Nachtspeicher auf Zentralheizung umstellen

Allbau AG als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum

Mit nun 90 Jahren Erfahrung in Wohnungsbau, Modernisierung, Immobilienbewirtschaftung und Quartiersentwicklung verfügt die Allbau AG über besonderes immobilienwirtschaftliches Knowhow und bietet als Immobiliendienstleister für den Konzern Stadt Essen auch wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen zur Unterstützung des Kerngeschäftes an. Diese Position soll in Zukunft auch durch Beteiligungen weiterentwickelt werden. Erste Schritte wurden realisiert, als die Allbau AG noch im letzten Jahr in einer außerordentlichen Hauptversammlung dem Vorschlag des Vorstandes folgend einstimmig beschloss, die Altstadt-Baugesellschaft mbH & Co. KG (ABG) und einen rund 26 % großen Gesellschaftsanteil der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH, Essen, zu erwerben. Bei der ABG handelt es sich um eine mehrheitlich städtische Immobiliengesellschaft, in deren Portfolio sich überwiegend gewerbliche Immobilien befinden. Darüber hinaus verfügt die ABG über einen kleineren Wohnimmobilienbestand sowie eine Spezialimmobilie in Schuir (vermietet an den Deutschen Wetterdienst Essen). Gesellschafter der ABG waren bis zum 31.12.2008 mit 74,3 % die Grundstücksverwaltung Stadt Essen mbH (GVE) sowie mit 25,7 % die National-Bank AG Essen.

In einem ersten Schritt wurden mit Wirkung zum 1.1.2009 durch Allbau die Gesellschaftsanteile der National-Bank AG an der ABG übernommen. Im Kalenderjahr 2009 werden die restlichen Gesellschaftsanteile – wenn der Rat der Stadt Essen in einer seiner Ratsitzungen zustimmt – bis auf zunächst verbleibende 5,1 % von der GVE erworben. Die ABG, zu deren Immobilien unter anderem in der Innenstadt das Haus am Theater, das Kohlhaus und die Immobilie am Kopstadtplatz 12/13, aber auch das Stadtteilzentrum

Die Stadt Essen als Dienstleister unterstützen

5,1 % von der GVE erworben

in Überehr gehören, und die Allbau AG sind bereits seit vielen Jahren eng verbunden. Die ABG wird seit dem 01.01.2002 durch die Allbau Managementgesellschaft mbH geschäftsbesorgt. In Personalunion wird auch die ABG-Geschäftsführung von der Allbau-Geschäftsführung wahrgenommen. Nach Übernahme der vollständigen Gesellschaftsanteile an der ABG durch die Allbau AG ist in einem zweiten Schritt die Fusion beider Gesellschaften vorgesehen.

„Gerade auf diesem Sektor ist noch einiges mehr geplant, da wir unsere Ressourcen und Kompetenzen gern auch der Kommune zur Bewältigung der dort großen Investitions Herausforderungen anbieten möchten“, so Dirk Miklikowski. Auch der Erwerb eines 26%igen Gesellschaftsanteils an der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH hilft dabei, hat für die Allbau AG ausschließlich strategische Bedeutung und soll eben auch die Umsetzung umfassender Investitionsprogramme sowie die Ausdehnung bautechnischer Dienstleistungsfelder unterstützen. Auch dieser Erwerbsvorgang konnte mit Wirkung zum 01.01.2009 abgeschlossen werden und erste gemeinsame Projekte sind bereits in der Realisierung. „Dies sind wichtige Schritte, um die immobilienwirtschaftliche Weiterentwicklung der Allbau AG zu einem Allround-Immobilien dienstleister, der auch die Kommune bei Investitions Herausforderungen unterstützen möchte, zu forcieren. Durch die beabsichtigte Fusion der ABG und Allbau AG lassen sich mittelfristig Kosten sparen und unternehmerische Stärken konzentrieren. Eine enge, auch gesellschaftsrechtliche Verbindung mit der zebra Gesellschaft für Baumanagement mbH hilft der Allbau, durch die Nutzung externer Kompetenzen technische Prozesse zu optimieren und sich auf die Weiterentwicklung der eigenen Kernkompetenzen zu konzentrieren“, freut sich Dirk Miklikowski über den erfolgreichen Abschluss der Transaktionen zum Jahresanfang 2009.

Der Allround-Immobilien dienstleister

Das neue AllbauKundencenter

Eines der Hauptziele im Rahmen der Unternehmensstrategie 2015 ist es, auch die Marktakzeptanz der Allbau AG weiter zu steigern. Dazu Dirk Miklikowski: „Um dies zu erreichen, werden wir auch betriebswirtschaftliche, personalwirtschaftliche und bauliche Anpassungen vornehmen. Jeder soll mitbekommen, dass wir als größter Wohnungsanbieter in Essen jedem eine Wohnung anbieten können, sehr serviceorientiert sind, der Kunde bei uns im Mittelpunkt unseres Handelns steht und wir Vorreiter und Initiator wegweisender Projekte in unserer Stadt sind!“

Der Kunde steht bei uns im Mittelpunkt unseres Handelns

Für Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist es ein wichtiger Eckpfeiler der Serviceoffensive bei Allbau: „Hier bieten wir nicht nur Interessenten Wohnungen an – übrigens wenn gewünscht auch an Touchscreens. Wir kommen unseren Kunden auch ein großes Stück entgegen, zentral gelegen, völlig barrierefrei. Von der Meldung einer Reparatur bis zur Unterschrift unter den Mietvertrag kann somit zentral im neuen Kundencenter alles rund um die Allbau-Wohnung erledigt werden. Wir wollen unseren Kunden nicht nur modernes Wohnen in attraktiven vier Wänden, sondern dazu auch eine Menge Service bieten.“ Zehn Allbau-MitarbeiterInnen sind vor Ort, neben offenen Bereichen für die schnelle Abwicklung gibt es auch vertrauliche Zonen, in denen Vier-Augen-Gespräche möglich sind. Eine Bar für Kaffee und Saft, ein Wartebereich mit elektronischer Unterhaltung und ein separater Kinderbereich runden das Konzept als Ergänzung zu den AllbauPunkten in fünf Stadtteilen ab. „Wir sind überzeugt, dass auch durch ein neues Lichtkonzept des Essener Lichtkünstlers Peter Brdenk das AllbauHaus am Kennedyplatz bei Tag und in den Abendstunden an Prägnanz gewinnen und sich der Bevölkerung als feste Größe einprägen wird. Kurzum: Gute und schnelle Beratung in entspannter und eher wohnlicher Atmosphäre – das ist unser Zuhause in Essen am Kennedyplatz“, so Dirk Miklikowski.

Zehn Allbau-MitarbeiterInnen sind vor Ort

Und so wurde gefeiert



Allbau hatte eingeladen und viele kamen auf den Kennedyplatz. Kein Wunder, denn Groß und Klein bekamen zum 90. Geburtstag von Essens mit rund 18.000 Wohnungen größtem Wohnungsanbieter einiges geboten. Highlight war der Anschnitt des größten Geburtstagskuchens, den Essen nach Aussage der Allbau AG jemals probiert hat – ausgeführt durch Oberbürgermeister Dr. Wolfgang

Anschnitt des größten Geburtstagskuchens, den Essen jemals probiert hat – (v.l.n.r.) Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz, Großbäcker Klaus Peter.

Reiniger, Allbau-Aufsichtsratsvorsitzenden Hanslothar Kranz, Großbäcker Klaus Peter und Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski. 90 qm Geburtstagskuchen waren angekündigt und tatsächlich hatten es die Fachkräfte von Bäcker Peter geschafft, einen 9 mal 10 Meter großen Marmorkuchen zu zaubern – und zwar unter anderem aus 332 kg Weizenmehl, 217 kg Vollei und 108 kg Marzipan. Alles in allem wog der Kuchen 2,3 Tonnen und wurde in neun Stunden erstellt. 375 Bleche wurden bei Bäcker Peter im Gewerbepark M1 gebacken, zum Kennedyplatz transportiert und dort mit Zuckerguss zu dem Riesenkuchen verbunden. Und auf allem prangte ein überdimensional großes blaues AllbauLogo.

Organisator Dieter Remy, Leiter der Allbau-Öffentlichkeitsarbeit, fiel ein Stein vom Herzen: „Logistisch war die ganze Aktion schon eine Herausforderung. Hier mussten alle Hand in Hand arbeiten – vom Zeltbauer Akin, über Bäcker Peter bis hin zum Catering Service Hubert Imhoff. Schließlich hatte niemand Erfahrungen mit einem ähnlichen Projekt. Die Idee, dass jeder Essener kostenlos ein Stück vom Rekordkuchen und eine Tasse Kaffee bekommen konnte, kam sehr gut an. Nicht zuletzt auch durch die Ankündigung der Allbau AG, pro Kuchenstück 90 Cent an die Aktion Lichtblicke zu spenden. Insgesamt wurden 3.600 Kuchenstücke mit einer Größe bis zu 80 mal 80 cm verteilt. Das bedeutet, Allbau spendet nun 3.240 Euro an Lichtblicke.

„Eine rundherum gelungene Aktion des Allbau“, fand auch Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger, der in seiner Grußrede auf die besondere Rolle der Allbau als Wohnungsanbieter für jedermann, aber auch als wesentlicher Motor für wichtige Stadt(teil) entwicklungsprojekte hinwies – und dies seit 1919.

red.

„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.

Wilfried Moll, Prokurist Wohnungswirtschaft, GWG 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

Neues aus der Technik

H.J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet Wahlkampf lässt Konjunkturprogramme sprießen – gezahlt wird nach der Wahl

Er macht sich Gedanken zu Wahlgeschenken und immerwährenden, aber nie gehaltenen Wahlversprechen und deren Auswirkungen für Steuerzahler. Nach diesem Exkurs in die Politik berichtet er wieder über Neues vom Markt, wie Solarkollektoren, Einbruchmeldesysteme, schlanke Dämmung, Brandschutzabschottung und Dachelemente, die Kosten sparen.

Augenblicklich reibt man sich – wenn man die Zeitung aufschlägt oder die Nachrichten im Fernsehen verfolgt – erstaunt die Augen und fragt sich, ob man plötzlich in einer anderen Republik lebt. Da verkündet die Regierung ohne Vorwarnung ein milliardenschweres Förderpaket für Banken, obwohl sie noch kurz vorher intensiv auf die Haushaltskonsolidierung gesetzt hatte. Eurobeträge in nahezu unvorstellbarer Größenordnung stehen plötzlich zur Verfügung, obwohl der Finanzminister vorher lautstark verkündete, kein Geld zu haben. So mussten auf Regierungseinwirkung hin die Kommunen intensiv sparen, was heute deutlich sichtbare Spuren hinterlassen hat. Marode Schulgebäude, Straßen und Autobahnen mit tiefen Schlaglöchern, vernachlässigte Schulbildung, zu wenig Kindergärten, Reduzierung medizinischer Leistungen oder komplette Schließungen von Krankenhäusern, auf dem Land kaum mehr Hausärzte, Abbau der Wohnungsbauförderung, die Liste lässt sich noch seitenweise fortführen, sind Folge der rigiden Sparpolitik des Staates.

Doch plötzlich – es begann der Wahlkampf in den Ländern und demnächst auch für eine neue Regierung – war alles anders: die armen Banken oder die nicht marktgerecht produzierende Auto-

mobilindustrie bekamen von der Regierung aus dem Off plötzlich Milliarden Euro, die eigentlich nicht vorhanden sind, in Form von Konjunkturprogrammen. Obwohl Bankmanager sehenden Auges (oder hatten sie wirklich keine Ahnung, was sie anrichteten?) ihr Geschäft an die Wand fuhren, die Automobilindustrie nur auf Luxuskarossen setzte und nachweislich alle im Management versagten, werden sie heute vom Staat gefördert und nicht zur Rechenschaft gezogen. Und die Regierenden werfen augenblicklich mit Wahlgeschenken für den Wähler nur so um sich: Abschaffung des Soli, Änderung der Steuersätze, Steuersenkung, Kindergeld, usw. Übrigens: seit ich in dieser Republik wählen darf, sind es immer wieder die gleichen Parolen. Besitzen unsere Politiker eigentlich so wenig Fantasie, dass sie dem Wahlvolk alle vier Jahre das Gleiche versprechen – nach Stimmabgabe aber nichts mehr davon wissen wollen? Eines steht aber heute fest: nach der Wahl wird der Staat vom normalen Steuerzahler die Milliarden einfordern, die er der Konjunktur opfern musste. Und dafür werden noch unsere Urenkel zahlen müssen.

Hans Jürgen Krolkiewicz

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



Brandschutzabschottung

Zur Abschottung nichtbrennbarer isolierter Rohre gibt es von Doyma das Brandschutzprodukt Curafam Rollit ISO. Das selbstklebende Wickelband wird in der passenden Länge abgeschnitten und um das isolierte Rohr gewickelt. Auf diese Weise wird eine professionelle Brandabschottung schnell hergestellt. Das Produkt hat das Prüfzeugnis P-3574/3906-MPA BS und ist als Rohrabschottung mit einer Feuerwiderstandsklasse von 90 Minuten bei Massivwänden oder leichten Trennwänden mit einer Mindestdicke von 100 mm und Decken ab einer Dicke von 150 mm zugelassen.

Einzelne oder mehrere nebeneinander liegende isolierte Rohrleitungen lassen sich abschotten.



Die neue Generation der Rotex Solaris-Kollektoren

In Zusammenarbeit mit dem Prüfzentrum SPF entwickelten die Solar-Spezialisten des Unternehmens einen Kollektor, der für die maximale Wärmeausbeute optimiert wurde. Auch das Design der Solaris-Kollektoren wurde überarbeitet. Diese sind nun einen Zentimeter flacher und dank des abgerundeten Rahmenprofils optisch gefälliger. Durch die größere Aperturfläche erhöht sich der Wirkungsgrad nochmals. Die Kollektoren

punkten mit einem außergewöhnlich einfachen Montagesystem. So lassen sich die Montageschienen durch ein innovatives Haltesystem sicher in den Dachhaken einrasten, ohne dass zusätzlich verschraubt werden muss. Die Kollektoren werden dann nur noch in die dafür vorgesehenen Sicherungshaken auf den Montageschienen eingehängt. Die Konstruktion sorgt dafür, dass sich Sicherungshaken und das Gegenstück dazu an den Kollektoren praktisch nicht verfehlen können. Der Anschluss der Solarleitung und die Verbindung der Kollektoren untereinander funktioniert, aufgrund eines patentierten Schnellverschlusses, ebenso schnell wie sicher. Das erleichtert die Montage auf dem Dach und spart Arbeitszeit.

Wie bereits die Vorgängermodelle arbeitet die neue Generation der Solaris-Kollektoren drucklos. Die Anlage pumpt das drucklose Speicherwasser direkt in die Solarkollektoren. Anschließend wird das gewonnene Warmwasser unmittelbar in den Speicher eingeschichtet. Der Umweg über einen Wärmetauscher entfällt. Das erhöht den Wirkungsgrad der Solaranlage maßgeblich und spart gleichzeitig Investitionskosten, da auf teure Bauteile wie Ausdehnungsgefäß, Überdruckventil und Manometer verzichtet werden kann. Die Kollektoren werden nur dann mit Wasser versorgt, denn das System auch tatsächlich Wärme aufnehmen kann. Ist kein Wärmeertrag zu erwarten oder der Speicher voll geladen, wird der Wasserkreislauf gestoppt und die Kollektoren entleeren sich automatisch. Vorteile: Bei Frostgefahr ist nie Wasser in den Kollektoren. Man kann also auf teures Frostschutzmittel verzichten. Gleichzeitig ist eine Überhitzung und Dampfbildung im Kollektor ausgeschlossen. Die Rotex Solaris-Kollektoren sind für drucklosen Betrieb optimiert. Die neue Kollektorgeneration ist so ausgelegt, dass sie auch als Druckanlage installiert werden kann, sofern die baulichen Gegebenheiten einen drucklosen Betrieb nicht zulassen. In diesem Fall muss dann ein Wärmetauscher zwischengeschaltet werden, um die Wärme in den Speicher einzuschichten.

Neue Umfrage: Electronic Banking für Firmenkunden

Über 300 Firmenkunden haben 2007 in einer Online-Befragung des Forschungsinstituts ibi research an der Universität Regensburg und des Beratungs- und Softwarehauses PPI AG von ihren Erfahrungen im Zahlungsverkehr berichtet. Die Ergebnisse waren auch für die E-Banking-Experten der Kreditinstitute teils überraschend. Nach einem Jahr SEPA (Single Euro Payments Area) ist nun die Zeit für eine neue Befragung gekommen, um gemeinsam fundierte Handlungsempfehlungen für die Zukunft des Electronic Banking zu erarbeiten und allen Interessierten zur Verfügung zu stellen.

Im Electronic Banking stehen Firmenkunden Veränderungen ins Haus. An erster Stelle kommt die Einführung des einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsraums (SEPA): Ziel ist es, dass grenzüberschreitende Überweisungen und Lastschriften innerhalb Europas genauso effizient und kostengünstig abgewickelt werden können wie innerhalb Deutschlands. Zudem steht der neue Electronic-Banking-Standard EBICS zur Verfügung, der gegenüber dem bisherigen BCS/FTAM-Standard Vorteile bietet und Änderungen mit sich bringt. Welches sind die bisherigen Erfahrungen der Firmenkunden? Konnten die hohen Erwartungen erfüllt werden? Um Probleme zu vermeiden, führen die PPI AG und ibi research derzeit eine Online-Umfrage zu Anforderungen von Firmenkunden im Electronic Banking durch. Die Ergebnisse werden von ibi research anonymisiert ausgewertet und aufbereitet. Um ein möglichst genaues Bild von den Anforderungen unterschiedlicher Firmenkunden zu erhalten, ist die Beteiligung von Unternehmen an der Umfrage sehr wichtig! Unter der folgenden URL ist der Fragebogen erreichbar: <http://www.ibi-umfrage.de/e-banking>. Die Ergebnisse der Umfrage tragen dazu bei, dass die Leistungsangebote im Electronic Banking zukünftig zielgerichtet für Firmenkunden weiterentwickelt werden. Als kleines Dankeschön für ihre Unterstützung erhalten die Teilnehmer nach Abschluss der Studie auf Wunsch eine Zusammenfassung der Ergebnisse. Zusätzlich werden attraktive Preise verlost.

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe und das Licht im Raum

www.designer-architekten.de



Elektromagnetische Felder abgeschirmt

Mit der strahlungsarmen 11 Watt Energiesparlampe wird rund 90 Prozent weniger Elektrosmog erzeugt als mit herkömmlichen Glühbirnen. Die neue elektromagnetisch abgeschirmte Energiesparlampe ist jetzt am Markt erhältlich. Bei der Megaman Sensible Classic (11 Watt und 10.000 Stunden Lebensdauer) werden nach Herstellerangaben bis zu 90 Prozent der elektromagnetischen Felder (EMF) abgeschirmt. Die Lampe ist für Nachttisch- und Leseleuchten sowie für Kinderzimmer ebenso geeignet, wie für empfind-

same Menschen. Warmweißes Licht (2700K), Splitterschutz, kein flüssiges Quecksilber (Amalgam-Technologie), Vorheizung für hohe Schaltfestigkeit und Energieeffizienzklasse A sind die Qualitätsmerkmale. Eine spezielle Beschichtung des Glaskolbens und besonders hochwertige elektronische Komponenten bewirken, dass bei der Lampe „Sensible“ die EMF-Emissionen (Bandbreite: 2 kHz – 400 kHz) im Abstand von 30 cm bei lediglich 1.526 V/m liegen. Eine normale Lampe Compact Classic 11 W hat EMF-Emissionen von 15.1 V/m. Die Lampe ist im einschlägigen Fachhandel erhältlich, weitere Modelle sind in Vorbereitung.

Baumit XS 022 Fassade – extra schlanke Dämmung

Den Dämmwert der aktuell am häufigsten zur Fassadendämmung verwendeten Dämmdicke von 120 mm (beispielsweise: EPS-Dämmplatte WLK 032) erreicht eine XS 022 gedämmte Fassade bereits bei einer Dämmstoffdicke von 80 mm. Damit wird der gleiche Dämmwert bei einem Drittel weniger Dämmstoffdicke erzielt. Ein Ergebnis, das durch die geschlossene Zellstruktur des Materials erreicht wird. Die Wärmedämmplatte besteht aus Resol-Hartschaum, der beidseitig mit Vlies kaschiert ist. Neben dem niedrigen Lambda-Wert zeichnet sich das Material Resol-Hartschaum nach Herstellerangabe auch durch hohe Brandsicherheit und Langlebigkeit aus. Eingesetzt wird das System an Bauteilen, wie z. B. Loggien, Dachgauben und bei Grenzbebauungen zur Einhaltung des Grenzabstandes. An solch kritischen Situationen ist es oft schwierig, den nach EnEV geforderten U-Wert bei nachträglichen Dämmmaßnahmen einzuhalten. Auch lassen sich Wärmebrücken mit dem System nahezu ausschließen, meint der Hersteller.



Mit Dachelementen Kosten sparen

Dachelemente, die als Fertigteile an die Baustelle geliefert und sofort verlegt werden, helfen bei Neubauten und Dachsanierungen Baukosten einzusparen. Ein Element aus PIR-Hartschaum mit statisch tragenden Sparren und einer sichtbaren Innenseite sind die Unipur-Elemente. Diese werden in den Standardbreiten 820 mm bzw. 1210 mm und Längen von 2.000 mm bis 8.000 mm geliefert und lassen sich auf Steildächern zwischen 15 und 60 Grad Neigung verlegen. Die Elementdicke ergibt sich aus den Anforderungen an

den Dämmstoff und der Sparrenhöhe. Die Dachelemente umfassen drei oder vier innen liegende Sparren, die mit der Innenbeplankung verschraubt bzw. genagelt oder verleimt sind. Durch die Befestigung der Innenbeplankung an den Sparren erhalten die Elemente ihre statisch notwendige Sicherheit. Eingedeckt werden können sie mit jedem handelsüblichen Dachbaustoff. Die Elemente sind flächig luft- und winddicht, lediglich an den Anschlüssen wie z. B. Kaminkopf, Dachflächenfenster, müssen entsprechend der EnEV alle Stöße und Anschlüsse ausgebildet werden.



Gefahrenquelle Installationsschächte

In Bad Salzungen trafen sich auf Einladung der svt Brandschutz GmbH Vertreter der Wohnungswirtschaft, Versicherungen und Architekten, um in einem leerstehenden Plattenbau einen durch die MPA Leipzig durchgeführten Brandversuch unter realen Bedingungen zu beobachten. Es ging dabei um die Brandausbreitung in Versorgungskanälen aufgrund mangelhafter Abschottung. Ein im Erdgeschoss gelegter Brand machte in kurzer Zeit das Begehen der oberen Geschosse wegen der schnellen Brandausbreitung unmöglich.

Bei einem zweiten Versuch wurde ein mit einem nicht brennbaren Steinwolle-Granulat gefüllter Versorgungsschacht dem Brand ausgesetzt. Dabei wird das Granulat Rockwool Fire Safe durch kleine Wandöffnungen mit Überdruck in den Schacht geblasen, wobei es sämtliche dort angeordneten Leitungen umschließt. Auf diese Weise kann der Schacht nachträglich auf I-90-Qualität umgerüstet werden. Der Brandversuch bestätigte

diesen Sachverhalt, denn im Gegensatz zum ersten Versuch lieferten alle installierten Kameras aus den Geschossen einwandfreie Bilder, die noch nicht einmal eine Verrauchung der Räume zeigten.



Einbruchmeldesystem mit Internet-Schnittstelle

Bosch Sicherheitssysteme bietet sein Einbruchmeldesystem Easy Series jetzt mit einer Schnittstellen-Karte für das Internet an. Das System kann damit zur Leitstelle oder einem PC des Systemanwenders über einen DSL-Router verbunden werden. Gleichzeitig ist die Alarmübertragung und Fernbedienung über eine Telefonverbindung möglich. Die Interanbindung des Einbruchmeldesystems hat einen Vorteil: sie kann stetig überwacht werden. Eine Unterbrechung wird in weniger als fünf Minuten gemeldet.

Das System kann leicht über einen internetfähigen PC scharf oder unscharf geschaltet werden, vorausgesetzt der PC-Nutzer hat die notwendige Berechtigung oder das erforderlich Passwort. Die Sprachansagen sind in 35 Sprachen möglich – zur Sprachwechslung wird einfach das Sprachmodul getauscht. Easy Series ist ein nach der EN 50131 Grad 2 zugelassenes Einbruchmeldesystem, an das auch automatische Brandmelder sowie Wasser- oder Temperatursensoren angeschaltet werden können. Es ist kompatibel mit Kabel- und wLSN-Funk-Peripherien. Es lassen sich darüber auch Lichtanlagen, Garagentore oder Rollläden steuern.



Solarmodule kostengünstiger

Im Augenblick werden Solarmodule auf dem Markt günstiger als je zuvor angeboten. Innerhalb von sechs Monaten fielen die Preise für schlüsselfertige Solarstromanlagen, nach einer Marktbeobachtung des Bundesverbands für Solarwirtschaft (BSW), um mehr als acht Prozent. Hier ist man auch der Meinung, dass, wer jetzt investiere, bei richtiger Planung sogar eine höhere Rendite als 2008 erwirtschaften könne. Nach Spiegel online soll sogar der Solarstrom in wenigen Monaten genauso günstig sein wie der herkömmliche Strom aus der Steckdose.

Der Preisverfall bei den Modulen hat mehrere Gründe: technischer Fortschritt, eine Entwicklung zum Massenmarkt, Entlastung des Rohstoffmarktes und gesunkene Fördergelder zwingen

Hersteller zu Preisanpassungen. Dank der geringeren Anfangsinvestitionen macht sich der Bau einer Solaranlage nun schneller bezahlt. Grundsätzlich sollte jeder Bauherr darauf achten, dass die Module zertifiziert sind. Denn ohne den Zertifizierungsnachweis lassen sich Fördergelder nicht beantragen. Auch zeichnet sich ein neuer Trend für Solardächer ab: statt aufgeständerten Systemen (mit Befestigungssystemen über der Dacheindeckung montiert) bieten immer mehr Hersteller Solarmodule an, die statt der Eindeckung mit einem Dachbaustoff gleichzeitig als Dacheindeckung genutzt werden können. Ein solches System ist beispielsweise das von Schott Solar lieferbare InDaX-Solarmodul.



Altglas für Wärmedämmung

Nach einem patentierten Verfahren wird Mispur aus Altglas hergestellt. Durch den Blähprozess bei der Herstellung werden Luftbläschen im Material eingeschlossen. Die im Ofen kontinuierlich hergestellten Glasschaumplatten werden am Bandende abgekühlt, wodurch sie in kleine Schotterteile zerbrechen. Diese sind sehr leicht, gut wärmedämmend, nehmen kein Wasser auf und im eingebauten Zustand als Schotterlage sehr druckfest. Zudem ist das Material feuerfest und resistent gegen Umwelteinflüsse. Der Glasschaumshotter eignet sich zum direkten Einbau im Erdreich als belastbare Dämmschicht,

besonders bei problematischen Gründungen in Feuchtgebieten bzw. wo mit Stauwasser zu rechnen ist. Neben dem Hochbau wird das Material auch im Straßen- und Wegebau, Industrie- und Flughafenbau eingesetzt. Ursprünglich in der Schweiz patentiert, wird das Material seit Jahren auch in Deutschland produziert.

GEFMA nicht auf der Expo Real – FM Messe auch 2010 in Frankfurt

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



GEFMA nicht auf der Expo Real

Anfang April hat der Verband seine Mitglieder informiert, dass in diesem Jahr GEFMA nicht mit einem Gemeinschaftsstand auf der Expo Real vertreten sein wird. Weitere Unternehmen, die zunächst Interesse als Mitaussteller signalisiert hatten, haben ihre Teilnahme zurückgezogen. Mit den verbleibenden Ausstellern lässt sich laut GEFMA kein ausreichend großer Gemeinschaftsstand realisieren. Der Verband bedauert die Absage und will das Projekt zur Expo Real 2010 wieder aufgreifen.

Vielleicht wieder 2010

Dussmanns rutscht ab

Glaut man dem Handelsblatt, wird es im Ranking der FM-Unternehmen zu einem Wechsel an der Spitze kommen. Man gehe davon aus, dass Dussmann dieses Jahr die Marktführerschaft an Bilfinger Berger abgeben werde, hieß es von Seiten des Marktforschungsunternehmens Lünendonk, gegenüber der Zeitung. Als Grund für den Wechsel nannte Lünendonk die zögerliche Bereitschaft bei Dussmann, dem Kundenwunsch „Alles aus einer Hand“ zu folgen. 2007 setzte die Unternehmensgruppe im Bereich Facility Management rund 702 Mio. Euro (2006: 677 Mio. Euro) um. Damit liegt sie unter dem durchschnittlichen Marktwachstum.

FM-Experte Wolfgang Wissenbach.

BBFS: Hohe Auftragseingänge

Bilfinger Berger Facility Services (BBFS) ist mit hohen Auftragseingängen ins Jahr 2009 gestartet. Mit den Großkunden Deutsche Bank, IBM, Alstom und EADS wurden Rahmenverträge im Gesamtvolumen von 360 Mio. Euro erneuert. Die Laufzeiten liegen zwischen drei und fünf Jahren. Die Deutsche Bank hat den Vertrag über das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Facility Management für über 1.300 Objekte verlängert. Er umfasst das gesamte Filialnetz, die Konzernzentrale in Frankfurt sowie mehr als 70 Verwaltungsgebäude in Deutschland, der Schweiz, Spanien und Russland. Für IBM bewirtschaftet Bilfinger Berger weiterhin Immobilien in 15 Ländern mit Schwerpunkt in Europa. Alstom hat die Gesamtverantwortung im Facility Management von Büro- und Produktionsgebäuden an sieben Standorten in der Schweiz erneut an Bilfinger Berger vergeben. Auch für EADS übernimmt Bilfinger Berger unverändert das komplette Immobilienmanagement am Verwaltungs- und Produktionsstandort Oberpfaffenhofen.

Die Entwicklung des Facility Services Geschäfts von Bilfinger Berger wird vom anhaltenden Trend zum Outsourcing und von der zunehmenden Konsolidierung der Branche begünstigt. Durch die Übernahme der Aktivitäten von M+W Zander im Jahr 2008 wird

die Leistung der Sparte Facility Services im laufenden Jahr auf über 1,2 Mrd. Euro steigen. In Deutschland ist die Gesellschaft der führende Anbieter von Facility Management Leistungen, in Europa rangiert sie unter den fünf größten Unternehmen der Branche.

Johnson Controls übernimmt Freudenberg Produktionsservice und Gebäudeservice

Johnson Controls hat die Übernahme der Freudenberg Produktionsservice KG und der Freudenberg Gebäudeservice KG abgeschlossen. Das Bundeskartellamt genehmigt den Unternehmensübergang zum 1. April 2009. Der Zusammenschluss erfolgt unter der Johnson Controls Industrial Services GmbH, einer Gesellschaft von Johnson Controls Global Workplace Solutions in Deutschland.

Den beiden ehemaligen Freudenberg-Geschäftsbereichen mit ihren rund 260 Mitarbeitern sollen sich durch diesen Schritt neue Marktchancen und größere Zukunftsperspektiven eröffnen. Johnson Controls Global Workplace Solutions ist ein globaler Outsourcing-Partner für integrierte Immobilien- und Facility-Management-Dienstleistungen. Über 15.000 Mitarbeiter betreuen in mehr als 75 Ländern Liegenschaften mit einer Fläche von rund 120 Mio. m² für über 250 ausgewählte Kunden verschiedenster Branchen.

Neue Marktchancen

ÖPP-Schulprojekt in Ratzeburg

Im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft wurde der Grundstein für die Erweiterung und die Sanierung der Lauenburgischen Gelehrtenschule in Ratzeburg gelegt. Mit der Planung, Finanzierung, dem Bau und der Bewirtschaftung des Gymnasiums für den Zeitraum von 20 Jahren hat der Landkreis Herzogtum Lauenburg die STRABAG Real Estate GmbH beauftragt. Die Bauausführung liegt in den Händen der Ed. Züblin AG, Bereich Systembau Deutschland, und findet unter laufendem Schulbetrieb statt.

Das Projekt mit einer Investitionssumme von rund 30 Mio. Euro umfasst den umfangreichen Teilabriss der Gebäude, den Neubau von Klassen- und Fachräumen, Mensa und Verwaltungstrakt sowie die Sanierung der bestehenden Aula und Sporthallen. Die historische Zanderbibliothek wird zukünftig in Verbindung mit der neuen Schülerbibliothek, dem Mensabereich, der Eingangshalle und der Aula als Kommunikationszentrum in den Mittelpunkt des Schulneubaus gestellt. Die Bauarbeiten haben im Spätherbst letzten Jahres mit der Errichtung von 36 Container-Ersatzklassenräumen begonnen.

30 Mio. Euro Projekt

BayernFM meldet Auftrag in Nürnberg

Im Auftrag der Bavaria Immobilien-Beteiligungs-Gesellschaft mbH & Co. Objekt Fürth KG übernahm die Bayern Facility Management GmbH (BayernFM) zum 01. März 2009 das technische und infrastrukturelle Facility Management für das 42.000 m² BGF große Areal in der Fürther Europa Allee 1. Allein 23.000 m² BGF entfallen auf den Mieter EuromedClinic GmbH. Ein weiterer Großmieter ist unter der architektonisch markanten Glaspyramide untergebracht. Das 4 Sterne Superior Hotel Pyramide bietet seinen Gästen auf ca. 7.300 m² BGF rund 100 außergewöhnlich gestaltete Zimmer und 25 Tagungsräume. Die vielfältige Gebäudenutzung und die speziellen Bedürfnisse der Mieter, ein 24-Stunden Betrieb mit hoher Kundenfrequenz, eine komplexe Gebäudetechnik sowie eine kontinuierliche Energieoptimierung charakterisieren die Herausforderungen, die die BayernFM während der nächsten drei Jahre bewältigen wird.

24-Stunden Betrieb mit hoher Kundenfrequenz

Marktübersicht CAFM-Software 2009

Als GEFMA 940 ist die neue Marktübersicht CAFM-Software 2009 erschienen. Diese Ausgabe bietet detaillierte Informationen zu 36 Software-Produkten für das Computer Aided Facility Management. Neben den zahlreichen Unternehmen, die seit langem im Markt tätig und in der Marktübersicht vertreten sind, beteiligen sich in diesem Jahr auch sechs neue Firmen. Diese Entwicklung lässt auch auf Zukunftspotenzial der Branche hoffen. Zur umfassenden Vorbereitung einer Entscheidung empfiehlt GEFMA das CAFM

Sechs neue Firmen

Handbuch IT im FM einzusetzen,
das D-A-CH-Buch CAFM im deutschsprachigen Raum, sowie die

- GEFMA Richtlinien 400 (CAFM-Begriffsbestimmungen, Leistungsmerkmale),
- 410 (Schnittstellen zur IT-Integration von CAFM-Software),
- 420 (Einführung eines CAFM-Systems),
- 430 (Datenbasis und Datenmanagement in CAFM Systemen) und
- 440 (Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen im CAFM).

Zu bestellen: www.gefma.de.

FM-Messe mit 17% Besucherplus: FM auch 2010

Die Wiederbelebung der Facility Management-Messe in Frankfurt war erfolgreich. Mit diesem Resumé reisten alle Beteiligten nach den Messetagen wieder ab. Trotz der Überschaubarkeit des Events hat sich die Messe weg von der Nabelschau der Branche wieder hin zu einer möglichen Kunden- und Besuchermesse entwickelt. Es waren tatsächlich Kunden und Interessenten vor Ort. Highlight waren dabei vor allem die Aktivitäten der Initiative FM - die Möglichmacher. Den ersten großen Coup landete die Initiative zum Ende des ersten Messetages mit einem großen Fest der Möglichmacher. Hier traf sich alles, was Rang und Namen in der Branche hat, zum lockeren Gespräch. Ebenso erfolgreich war der Recruiting-Tag, bei dem die Besucher die Möglichkeit hatten, direkt mit Personalverantwortlichen der Unternehmen zu reden. Die Besichtigungstouren zu herausragenden Projekten der Unternehmen rund um Frankfurt wurden ebenfalls gut angenommen.

Besichtigungstouren kamen gut an

Bemerkenswert war die gute Stimmung bei allen – Ausstellern und Besuchern. Nichts war zu hören von krisengeschrühter Depression in der Branche. Man sei sich zwar bewusst, dass der gegenwärtige wirtschaftliche Abschwung nicht spurlos am Facility Management vorbei gehen werde. Dennoch blicken die meisten Aussteller hoffnungsvoll in die Zukunft.

Die Messe in Zahlen:

Mit einem Besucherzuwachs von 17 Prozent setzte die Messe gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein Zeichen. 107 Aussteller und 28 vertretene Firmen und Fachverlage zeigten auf 5166 m² Messefläche ihr Know-how und erreichten mit 3292 Besuchern und 242 Kongressteilnehmern ein hochinteressiertes Fachpublikum.

Dank an die Möglichmacher

Dass die Facility Management in Frankfurt eine Fortsetzung im kommenden Jahr erleben wird, ist letztendlich den Möglichmachern zu verdanken. Ohne diese Initiative hätte die Messe – wie schon lange prophezeit – wohl keine Zukunft gehabt. Der Wille und das Engagement der beteiligten Unternehmen war in diesem Jahr der Garant für den Messeerfolg. Für Frankfurt heißt es damit, diese Kurpackung weiter zu nutzen und die Zusammenarbeit auszubauen. Ein Rückfall in das „alte Konzept“ könnte vielleicht doch noch zum Exitus führen.

GEFMA Förderpreise für FM verliehen

Bereits zum zwölften Mal hatten Wissenschaftler Gelegenheit, ihre prämierten Hochschul-Abschlussarbeiten einem interessierten Fachpublikum vorzustellen. Sechs mit insgesamt 7500 Euro dotierte Preise konnten am 23. April 2009 in Frankfurt vergeben werden. Mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde die Arbeit von Ursula Bartos Castelo zum Thema Verursachungsgerechte Verrechnung von flächen- und raumbezogenen Kosten in einem Krankenhaus. Frau Bartos Castelo hat in ihrer Arbeit ein Verrechnungsmodell entwickelt, das in die vorhandene Kostenrechnung eines Krankenhauses integriert wird. Damit kann eine verursachungsgerechte Zuordnung der Kosten auf objektbezogene Kostenstellen und weitergehend auf Facility Management-Produkte vorgenommen werden.

1. Preis für Ursula Bartos Castelo

Weitere Sonderpreise wurden in fünf Fachkategorien vergeben:

Fachkategorie „Public Private Partnership“, Florian Nitzsche, Instrumente zur Unterstützung und Umsetzung einer lebenszyklusorientierten Planung (Facility Management Integration) in Public Private Partnership-Projekten aus Sicht der Bieter, Fachkategorie Lebenszyklus- und Prozesskostenrechnung, Svenja Dirks, Validierung und Weiterentwicklung des Prozessnummernsystems; Fachkategorie Betreiberverantwortung, Volker Hirschenkrämer, Facility Management bei Wasserversorgungsunternehmen; Fachkategorie Risikoanalyse, Ronald Weberndorfer, Auswirkungen von Naturgefahren auf die Immobilien- und Grundstückspreise; Fachkategorie Corporate Real Estate Management, Sophia Baronowsky, Bestandsaufnahme beim Corporate Real Estate Management.

Hochtief Services bremst vorerst ab

Für das Geschäft des Unternehmensbereichs HOCHTIEF Services sei schwer vorhersehbar, wie stark sich die Finanzkrise auf die Gesamtwirtschaft und das Branchensegmente auswirken wird. Darum konzentriert man sich vorerst auf ausgewählte Projekte, um die hohen Renditeanforderungen beibehalten zu können. Im Facility-Management-Markt könnten sich weitere Chancen durch die verstärkte Outsourcing-Bereitschaft der Kunden ergeben. Soweit der Geschäftsbericht des Unternehmens. Die Zahlen 2008 für den Unternehmensbereich stellen sich wie folgt dar. Das betriebliche Ergebnis stieg um 21,8 Prozent auf 26,8 Mio. Euro. Der Auftragsingang sank um 15,6 Prozent auf 753 Mio. Euro. Die betriebliche Leistung konnte um 21,8 Prozent auf nunmehr 709 Mio. Euro gesteigert werden.

Neue Chancen durch verstärktes Outsourcing

CMS Purus Award

Die Messe Berlin lädt alle Aussteller der CMS (Cleaning, Management, Services.) ein, sich mit Ihren Produkten und Lösungen um den Purus Award 2009 zu bewerben. Diese Auszeichnung für gutes Design wird zum dritten Mal auf der CMS 2009 Berlin verliehen, die vom 22. bis 25. September stattfindet. Einsendeschluss für Bewerbungen ist der 29. Mai 2009.

29. Mai 2009 Bewerbungsschluss

Alba Facility Solutions in Berlin

Die Alba Facility Solutions aus Berlin ist ab dem 1. Mai für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement des Bürozentrums Top Tegel in Berlin verantwortlich. Der Standort umfasst 13 Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 75,000 m². Top Tegel ist einer der großen Büro- und Gewerbeparks in Berlin.

Bilfinger Berger im Landkreis Hof

Bilfinger Berger wird im bayerischen Landkreis Hof vier Schulen auf privatwirtschaftlicher Basis erneuern und über einen Zeitraum von 21 Jahren betreiben. Das Projekt umfasst Modernisierung und Ausbau von drei vorhandenen Schulen sowie die Erstellung eines neuen Schulzentrums. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf über 50 Mio. Euro. Die Finanzierung beinhaltet kein Eigenkapital des Konzerns.

Vier Schulen neu

WISAG mit regionalem Service

Die WISAG Gebäudereinigung in Hessen setzt in Zukunft auf noch mehr Nähe zum Kunden. Zum 1. April 2009 wurden die WISAG und ihre Schwestergesellschaft BDG zusammengelegt und in drei neue Einheiten für Nord- und Südhessen sowie das Rhein-Main-Gebiet gegliedert.

Mehr Nähe zum Kunden

Gegenbauer Holding SA & Co. KG

Markus Breithaupt wird Mitte Mai seine Tätigkeit bei Gegenbauer aufnehmen. Als Generalbevollmächtigter der Gegenbauer Holding SA & Co. KG wird er zukünftig die Unternehmensleitung verstärken. Zudem übernimmt er operative Verantwortung innerhalb der Geschäftsführung der Fachgesellschaft Gegenbauer Facility Management GmbH.

Markus Breithaupt kommt Mitte Mai

Personalien im Mai

Heino Thoms ist auch Vorstand in Aachen, Stephan Kohler bleibt Chef der Deutschen Energieagentur, der Berliner Senat hat die Aufsichtsräte seiner Wohnungsunternehmen bestimmt, Frank Thyroff folgt Peter H. Richter, Ulrich Tappe verläßt die LEG Ende 2009, Enzelmüller jetzt im Techem-Board und am Institut Energie am Bau IEBAU in Muttenz gibt es den ersten Zertifikatskurs MINERGIE-ECO (Nachhaltiges Bauen ist wirtschaftliches Bauen).

Eigenheimbau Aachen eG, Aachen, Kölner Wohnungsgenossenschaft eG, Köln

Heino Thoms auch Vorstand in Aachen

Bei der Eigenheimbau Aachen eG ist Heino Thoms mit Wirkung vom 01.01.2009 in den Vorstand berufen worden. Zeitgleich verabschiedete der Aufsichtsratsvorsitzende Professor Hubert Achten Dipl. Ing. Heinz Schlosser, der nach über 50-jähriger verdienstvoller Geschäftsführer- und Vorstandstätigkeit, vor allem im Bergwerks-Wohnungsbau, in den Ruhestand geht.

Neben Heino Thoms, der seine Vorstandsarbeit bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG (vormals GWG Köln-Nord eG) in Personalunion weiterführt, ist Dipl. Ing. Günther Weiler hauptamtlicher Vorstand der Aachener Wohnungsgenossenschaft; bei der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG ist dieses Willi Hullmann.

RWE Effizienzgesellschaft

Stephan Kohler bleibt Chef der Deutschen Energieagentur

Stephan Kohler (56), Chef der Deutschen Energie-Agentur (dena) und designierter Vorsitzender der Geschäftsführung der neuen RWE Effizienzgesellschaft, hat den Vorstand der RWE AG gebeten, ihn von seinen im Februar 2009 bei RWE eingegangenen Verpflichtungen zu entbinden.

Kohler erklärte: „Ich möchte in der jetzigen, politisch wie wirtschaftlich schwierigen Situation und bei den anstehenden neuen Aufgaben in der dena weiter die Verantwortung übernehmen. Ferner bin ich von Mitgliedern des Aufsichtsrats der dena dringend gebeten worden, meinen Vertrag bei der dena zu erfüllen. Diesen Bitten konnte ich mich nicht verschließen. Andererseits bedauere ich es, die neue Aufgabe bei RWE nicht übernehmen zu können. RWE ist bei seinen Aktivitäten im Bereich Energieeffizienz auf einem sehr guten Weg. Ich werde mit der dena den Aufbau der neuen RWE-Effizienz-Gesellschaft gern unterstützen und stehe RWE hierfür auch beratend zur Verfügung.“

Der Vorstandsvorsitzende der RWE AG, Dr. Jürgen Großmann, sagte: „Wir hatten uns auf die Zusammenarbeit mit Stephan Kohler gefreut. Neue Ideen brauchen Menschen, die quer denken und etwas bewegen wollen. Wir werden auch im Bereich Energieeffizienz vorWEg gehen und neue Produkte auf den Markt bringen. Hierzu gehört neben dem Bereich Energieeffizienz auch unser Engagement zur E-Mobility. Die Gründung der neuen RWE Effizienzgesellschaft wird wie geplant zum 1. Juli 2009 erfolgen.“

Berliner Senat hat die Aufsichtsräte der kommunalen Wohnungsunternehmen bestimmt

Auf seiner Sitzung am 7. April hat der Senat auf Vorlage von Finanzsenator Dr. Thilo Sarrazin die von ihm zu bestimmenden Mitglieder der Aufsichtsräte der Wohnungsunternehmen degewo und GEWOBAG für die kommende Amtsperiode festgelegt. Daneben erfolgte eine Nachbesetzung für den Aufsichtsrat des Unternehmens HOWOGE. Durch die mehrheitliche Wiederwahl der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder würden die in den letzten vier Jahren erworbenen Erfahrungen und Fachkenntnisse gesichert. Außerdem werde Kontinuität in der Arbeit der Aufsichtsräte gesichert, so der Senat in einer Erklärung. In den Aufsichtsrat der degewo sollen von der Hauptversammlung gewählt werden: Dr. Karl Kauermann, Vorstandsvorsitzender der K.M.T. Immobilien AG; Jürgen Steinert, Senator a.D.; Gerd von Brandenstein, Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG; Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Hans-Jürgen Reil, Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen; Dr. Bärbel Grygier, Bezirksbürgermeisterin a.D.

In den Aufsichtsrat der GEWOBAG sollen von der Hauptverwaltung gewählt werden: Dr. Knut Gustafsson, Staatsrat i.R.; Maria Krautzberger, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Erika Jaeger, Immobilienökonomin, selbständige Beraterin in der Immobilienbranche und ehemalige Bereichsleiterin bei der TLG Immobilien GmbH; Boris Matuszczak, Leiter der Filiale Berlin der SEB Bank AG; Kerstin Mutz, Rechtsanwältin; Rolf-Dieter Schippers, Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen.

Zur Wahl in den Aufsichtsrat der HOWOGE schlug der Senat Prof. Ariane Wagner vor. Sie tritt die Nachfolge des Ende letzten Jahres verstorbenen Aufsichtsratsmitglieds Martin Raasch an.

wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Frank Thyroff folgt Peter H. Richter

Der Aufsichtsrat der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen hat die Nachfolge des kaufmännischen Geschäftsführers Peter H. Richter (66), der zum 30.09.09 in den Ruhestand geht, geregelt. Einstimmig wurde Diplom-Kaufmann Frank Thyroff (51) zum neuen Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen berufen. Er tritt voraussichtlich am 01. Oktober 2009 sein neues Amt an.

Frank Thyroff, geboren in Marktredwitz, studierte an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg Betriebswirtschaftslehre und beendete 1982 das Studium als Diplom-Kaufmann mit der Note ‚sehr gut‘. Seine berufliche Laufbahn begann er bei der Firma Diehl als stellvertretender Leiter des Zentralen Finanzwesens. 1987 übernahm er in einem Geschäftsbereich des Hauses Diehl die Abteilungsleitung ‚Planung und Controlling‘. Im Jahr 1991 trat er in die Dienste der Stadt Nürnberg ein und wurde zunächst stellvertretender Leiter des Amtes für Wirtschaft. Seit Juli 1993 leitet Frank Thyroff diese Dienststelle. Insbesondere verantwortet er die Betreuung von ansässigen Unternehmen in Nürnberg, die Ansiedlungs- und Grundstücksverhandlungen für an Nürnberg interessierte Investoren und die Infrastrukturentwicklung.

Darüber hinaus ist er stellvertretender Vorstand der Fachkommission ‚Wirtschaftsförderung‘ des Deutschen Städtetages und Mitglied im Lenkungsausschuss und im Kernteam des Projektes ‚Entwicklungsleitbild der Europäischen Metropolregion Nürnberg‘.

Er fungiert als Lehrbeauftragter an der Friedrich-Alexander-Universität für ‚Wirtschaftsgeschichte und -gegenwart der Europäischen Metropolregion Nürnberg‘ und leitet den Steuerungskreis ‚EnergieRegion e. V.‘ Auch ist er Vorstand der ‚Nürnberger Initiative für die Kommunikationswirtschaft e. V.‘ und Vorstand der Verkehrsinitiative ‚Neuer Adler e.V.‘

Techem

Hans-Lothar Schäfer kommissarischer Nachfolger von Horst Enzelmüller

Horst Enzelmüller (66), Vorsitzender der Geschäftsführung des Energiedienstleisters Techem, wechselt als Chairman in das neu geschaffene Techem-Board. Damit steht er dem Unternehmen weiterhin beratend und unterstützend zur Seite. Hans-Lothar Schäfer übernimmt zum 1. Mai 2009 kommissarisch den Vorsitz neben seinen Aufgaben als Geschäftsführer Deutschland & Technik. Horst Enzelmüller war seit 2003 Vorstandsvorsitzender der börsennotierten Techem AG. Unter seiner Führung verbesserte das ehemalige MDax-Unternehmen seinen Aktienkurs von sechs auf 60 Euro und steigerte den Umsatz um rund 70 Prozent von 380 auf 650 Millionen Euro. Er festigte die Markt- und Innovationsführerschaft von Techem in Deutschland und trieb konsequent die internationale Expansion und das Contracting-Geschäft voran.

Mit Macquarie hat Techem nun einen langfristig orientierten Investor gefunden. Der erfolgreiche Abschluss des Börsenabgangs sowie die Umwandlung der Techem AG in eine GmbH sind für Horst Enzelmüller ein guter Zeitpunkt für eine Zäsur und den Ausstieg aus dem operativen Geschäft. Martin Stanley, Leiter der Macquarie Capital Fonds in Europa, begrüßt die Entscheidung von Horst Enzelmüller, weiterhin für Techem tätig zu sein: „Wir sind dankbar, dass wir in der Vergangenheit in enger Abstimmung mit Horst Enzelmüller ein erfolgreiches Unternehmen übernehmen konnten. Wir freuen uns auch, dass ein erfahrener Strategie wie er weiterhin für Techem zur Verfügung steht und zusätzlich die Aktivitäten von Macquarie in Deutschland unterstützt.“ Das Techem-Board ist ein Gremium nach anglo-amerikanischem Vorbild und nimmt im Unterschied zur Kontrollfunktion eines Aufsichtsrates nach deutschem Recht eine beratende Rolle für das operative Geschäft wahr. Mitglieder des Techem-Boards sind unter anderem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende der Techem AG Prof. Horst Ziegler, Martin Stanley und Edward Beckley von Macquarie sowie aus der Techem-Geschäftsführung Hans-Lothar Schäfer.

LEG

Ulrich Tappe verläßt die LEG Ende 2009

Die Gesellschafter der LEG-Gruppe haben beschlossen, sich künftig auf das Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung zu konzentrieren – auch anlässlich der zum Ende diesem Jahres geplanten Eingliederung von insgesamt fünf zur LEG gehörenden Wohnungsgesellschaften (GeWo Castrop Rauxel, GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland, Ravensberger Heimstättengesellschaft, Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgesellschaft Münsterland und GBS Höxter) mit einem Bestand von rund 40.000 Wohnungen.

Die Sparte Development, bestehend aus vier regionalen, in Nordrhein-Westfalen tätigen Standort- und Projektentwicklungsgesellschaften, soll unter Beachtung aller Vorgaben der Sozialcharta, sowie die Bauräger GmbH, sollen möglichst ganzheitlich veräußert

werden. Grundsätzlich ist aber ein Verkauf einzelner Gesellschaften nicht ausgeschlossen. Ulrich Tappe (53), verantwortlicher Geschäftsführer der Developmentsparte sowie unter anderem für die Bereiche Finanzen und Rechnungswesen zuständig, hat seinen Geschäftsführungsvertrag zum Ende des Jahres 2009 gekündigt. Er wird den in Vorbereitung befindlichen Veräußerungsprozess aktiv steuern. „Ulrich Tappe ist es zu verdanken, dass sich die LEG in den vergangenen Jahren zu einem durch und durch professionellen Immobilienunternehmen mit einem hohen Bekanntheitsgrad entwickelt hat“, sagt Thomas Hegel, der für das Geschäftsfeld Wohnen zuständige LEG-Geschäftsführer. „Ich bedauere die von ihm getroffene Entscheidung“, so Thomas Hegel weiter.

Ab 1. Mai 2009 verantwortet Eckhard Schultz (44) als Chief Financial Officer die Bereiche Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Reporting der LEG-Gruppe. Der studierte Wirtschaftswissenschaftler war kaufmännischer Geschäftsführer der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe, in der sämtliche Bauträger- und Bestandsimmobilienaktivitäten der Münchner Schörghuber Unternehmensgruppe gebündelt sind. Zuvor war der Immobilienökonom (ebs), der auch Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) ist, in verschiedenen leitenden Positionen bei der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe tätig. „Wir freuen uns, dass wir mit Eckhard Schultz einen ausgewiesenen Finanz- und Immobilienexperten gewonnen haben, der seine Erfahrungen hervorragend in die anstehenden Prozesse einbringen wird“, so Thomas Hegel.

Über die LEG NRW GmbH

Die LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH bewirtschaftet über 92.000 Mietwohnungen, baut Gewerbe- und Wohnimmobilien und bereitet Flächen für neue Nutzungen auf. Der Immobilienkonzern beschäftigt rund 800 Mitarbeiter.

Bau-Verein zu Hamburg, TAG

Erhard Flint aus den Vorständen ausgeschieden

Erhard Flint ist mit Wirkung zum 31. März 2009 als Vorstand aus der ‚Bau-Vereins zu Hamburg Aktien-Gesellschaft‘ ausgeschieden. Er verantwortete seit Oktober 2001 im Vorstand des Bau-Vereins die Bereiche Neubau, Bestandsentwicklung und Vertrieb. Erhard Flint ist ebenso aus dem Vorstand der TAG Immobilien AG ausgeschieden.

Aufsichtsrat und Vorstand beider Unternehmen bedanken sich bei Herrn Flint für die gute Zusammenarbeit und begrüßen es, dass er auch nach Beendigung seiner Vorstandstätigkeit den Unternehmen weiter verbunden bleiben wird. Der Bau-Verein und die TAG haben aufgrund der aktuellen Marktsituation 2008 die Schwerpunkte innerhalb der Geschäftsfelder adjustiert. Dies hatte zur Folge, dass alle Bauträrgeschäfte und Baumaßnahmen reduziert und im 2. Halbjahr 2008 keine Neubauprojekte mehr begonnen wurden. Der Vorstand der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft besteht nunmehr aus Andreas Ibel und Hans-Ulrich Sutter. Der Vorstand der TAG Immobilien AG besteht aus Andreas Ibel, Vorstandsvorsitzender, und Hans-Ulrich Sutter, Finanzvorstand.



IMMOVATION AG

Alternative Investments 2009 ausgezeichnet

Bereits zum siebten Mal wurde der ‚alternative investments award‘ durch das Wiener geld-magazin vergeben. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Vorstand der IMMOVA-

geld-magazin zeichnet IMMOVATION AG mit dem alternativen investments award 2009 in der Kategorie geschlossene Fonds/Immobilienfonds aus

TION Immobilien Handels AG nahm die Auszeichnung im Bereich ‚geschlossene Fonds‘ entgegen. Sichtlich erfreut kommentierte der seit 20 Jahren in der Immobilienbranche aktive Vorstand den ersten Platz mit den Worten: „Unsere Konzentration auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt und die Auswahl von Objekten mit nachhaltiger Vermietung zahlt sich für Anleger durch die zuverlässige Ausschüttung einer attraktiven und zudem steuerfreien Rendite aus. Mit wertstabilen Immobilien bieten wir Anlegern gerade in Zeiten des wirtschaftlichen Wandels eine glaubwürdige Perspektive.“



AdW Unterfranken

Alexander Förster neuer Vorsitzender der AdW Unterfranken

Alexander Förster, Geschäftsführer der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, zum neuen Vorsitzenden der

Der neue Vorstand des AdW Unterfranken, links oben: Xaver Kroner, Verbandsdirektor (VdW Bayern)

AdW Unterfranken einstimmig gewählt. Weiter wurde Wolfgang Heck, von der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG zum Vertreter der Genossenschaften im Verbandsrat des Verbandes der bayerischen Wohnungsunternehmen bestimmt. Somit ist der Vorstand der AdW Unterfranken mit Alexander Förster als Vorsitzendem, Helmut Renner, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Bad Kissingen mbH als stellvertretendem Vorsitzenden und Wolfgang Heck, Vorstand der Heimathilfe Wohnungsbaugenossenschaft eG als Kassier wieder vollständig besetzt. Die Arbeitsgemeinschaft unterfränkischer Wohnungsunternehmen ist eine Untergliederung des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Sie setzt sich vorwiegend aus genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen aus dem Regierungsbezirk Unterfranken zusammen.



DIC Asset AG:

Bienenkorbhaus an der Frankfurter Zeil wieder neu

Petra Roth, die Oberbürgermeisterin der Stadt Frankfurt, und Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG, eröffneten

Bienenkorbhaus an der Frankfurter Zeil. Seinen Namen verdankt das Gebäude dem Logo der Frankfurter Sparkasse von 1822: Früher stand auf dem Haus ein Ring mit einem stilisierten Bienenkorb darin.
foto dic-asset

gemeinsam das neue Bienenkorbhaus an der Frankfurter Zeil. Rund 200 geladene Gäste aus Wirtschaft, Verwaltung und Kultur würdigen mit der DIC den erfolgreichen Abschluss der Revitalisierung und des Umbaus des traditionsreichen Gebäudekomplexes, in dem jetzt zahlreiche neue Geschäfte mit ihrem Angebot das Einkaufszentrum Frankfurts attraktiver machen. Inzwischen liegt der Vermietungsstand bei rund 80 Prozent. Hauptmieter mit jeweils 15-jährigen Mietverträgen sind die Ludwig Görzt GmbH, die im Anbau einen großen Flagship-Store eröffnet, sowie die Frankfurter Sparkasse, die im Hochhaus ihre größte und modernste Filiale im Stadtgebiet eröffnet. Weitere Mieter sind die Deutsche Angestelltenkrankenkasse (DAK) und Procter & Gamble mit Büroflächen auf zwei Etagen. Das Bienenkorbhaus verfügt über 10.500 m² Gewerbeflächen (3.500 m² Ladenflächen und 7.000 m² Büroflächen).

Die DIC Asset AG hatte das Bienenkorbhaus Ende 2004 zusammen mit Morgan Stanley Real Estate Funds (MSREF) als Teil des Immobilienportfolios der Frankfurter Sparkasse erworben. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 75 Mio. Euro. Mit dem Umbau und den neuen Mietern erhöht das neue Bienenkorbhaus die Attraktivität der Zeil für Anrainer, Besucher und Kunden. Es markiert den Einstieg in Deutschlands bekannteste und umsatzstärkste Einkaufsmeile. Seinen Namen verdankt das Gebäude dem Logo der Frankfurter Sparkasse von 1822: Früher stand auf dem Haus ein Ring mit einem stilisierten Bienenkorb darin. Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG: „Bei dieser Revitalisierungsmaßnahme war die Bewahrung der Tradition die oberste Maxime und gleichzeitig die größte Herausforderung. Wir haben die 50er-Jahre-Architektur konserviert und restauriert, sowie das Gebäude durch einen attraktiven Anbau modernisiert. Mit dem neuen Bienenkorbhaus haben wir einen attraktiven Akzent in der Frankfurter Innenstadt gesetzt.“

Institut Energie am Bau IEBAU in Muttenz

Nachhaltiges Bauen ist wirtschaftliches Bauen – Erster Zertifikatskurs MINERGIE-ECO



Fachhochschule Nordwestschweiz
Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik

Das Institut Energie am Bau IEBAU in Muttenz bietet erstmals einen Zertifikatskurs für Baufachleute aus den Bereichen Architektur, Planung und Immobilien zum nachhaltigen Bauen an. Nachhaltiges Bauen optimiert den langfristigen Nutzen eines Gebäudes in sei-

nem gesamten Lebenszyklus, zum Beispiel hohe Wohn- und Arbeitsqualität, leichte Austauschbarkeit von Bauteilen, wirtschaftlicher Bau und Betrieb. Die Schweiz ist Vorreiter auf diesem Gebiet. Immer mehr Ausschreibungen fordern den entsprechenden Standard MINERGIE-P-ECO®. Der Lehrgang bietet die Möglichkeit, Fachpersonal für gesundes und ökologisches Bauen auszubilden. Kostenlose Infoveranstaltung am 26. Mai, 18 Uhr in Zürich, Kursbeginn 15. September in Muttenz. Mehr Infos unter www.fhnw.ch/wbbau

„Immer mehr Investoren erkennen, dass nachhaltiges Bauen auch wirtschaftliche Vorteile bringt“, so Markus Steinmann, Leiter der Weiterbildung am IEBau. „Mit dem Zertifikatslehrgang MINERGIE-ECO können Baufachleute von Praxisexperten das Know-how übernehmen und sich damit neue Märkte erschließen.“

Im Zertifikatslehrgang CAS MINERGIE-ECO stehen der ökologische Gebäudeentwurf, gesundheitliche Aspekte für ein gutes Innenraumklima und auökologische Aspekte auf dem Programm. „Es ist ein Irrtum zu glauben, dass ökologisches Bauen in jedem Fall teurer ist. Bei einem Wettbewerb für eine Turnhalle war der Entwurf nach dem MINERGIE-ECO Konzept auch in den Baukosten 20 Prozent günstiger als alle anderen Vorschläge“, illustriert Barbara Sintzel, Leiterin des CAS MINERGIE-ECO und Geschäftsführerin des Vereins eco-bau die wirtschaftlichen Vorteile.

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

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

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.

Klaus Bangemann

Gleiche Chance für die Mädchen

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

Joachim Brech Architektur und soziale Erosion

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, kulturelle Trends. Kurz: Wohnen ist Leben. Und Wohnungen sollen zu einem guten Leben beitragen. Wohnen ist also ein Thema, das wir immer in seinen sich verändernden komplexen Zusammenhängen betrachten sollten: DIE KOLUMNE: Architektur und soziale Erosion

2006 loderten in den französischen Vorstädten die Flammen. Den Medien bot die Architektur des sozialen Wohnungsbaus eine anklagende Kulisse. Dieser Städtebau und diese Architektur – muss da nicht geradezu zwangsläufig Gewalttätigkeit aufkommen?

Die brennenden Busse, Autos, Schulen und Kindergärten in französischen Städten sind gelöscht, Wracks und Trümmer beseitigt. Mit dem Verhängen des Ausnahmezustands, mit Androhung von Abschiebung, höheren Hürden bei der Einwanderung, Verbot von Mehrfrauenehen, mehr Straßenkontrollen und eilig nachgeschobenen Sozialprogrammen für Jugendliche reagierte die Staatsgewalt hektisch und beruhigte die sich bedroht fühlenden Bürger. Denn wenig fehlte, und die Gewalttätigkeit der – im Übrigen meist männlichen – Jugendlichen aus Migrantenfamilien hätte die Schwellen der Vorstädte überschritten und sich den bürgerlichen Vororten und den Zentren genähert.

Wer in Politik, Sozialforschung, Philosophie auf sich hielt, analysierte die Hintergründe. Intellektuelle Kontroversen, wie man sie aus Frankreich kennt, füllten die Feuilletons auch in Deutschland. Die nationalen Unterschiede bei der Integration von Zuwanderern wurden intensiv beleuchtet. Frankreich steht hier vor einem Scherbenhaufen und international schlecht da. Jederzeit können die Tumulte aus beliebigem Anlass neu ausbrechen. Strategien wirken ohnmächtig, weil sich das zu lösende Problem als ein schier unentwirrbares Knäuel aus sozialen, kulturellen, ökonomischen, ethischen Linien darstellt. Bei der Frage nach den Ursachen und den Verantwortlichen wird man folglich überall fündig: die nationale Politik und das ihr zugrunde liegende Verständnis von Staat und Bürger, das Desinteresse der Mehrheit der Autochthonen an Integration der Migranten, das Desinteresse der Migranten zur Integration, die Versäumnisse der Bildungspolitik, der globalisierte Arbeitsmarkt usw. – und Stadtplanung und Architektur.

Denn die 1000 Autos pro Nacht, die Schulen und Kindergärten lodern in der nächtlichen Kulisse der Stadt, der großen Häuser und Plätze der Großsiedlung. Hier haben die französischen Vorstädte Bühnen in Dimensionen zu bieten, wie wir sie in Deutschland nicht kennen. Deshalb meinen viele, dass bei uns solche Gefahr in solcher Größe allein schon deshalb nicht bestehe, weil es hier keine Vororte dieser Größe gibt. Aber Unsicherheit kommt doch auf. Denn seit einigen Jahren entstehen direkt vor unseren Augen soziale Gefüge, die zu begreifen der Begriff Parallelgesellschaften helfen soll. (Vor diesem Phänomen der Selbstausgrenzung von Migranten hat sich die multikulturelle Ideologie kleinlaut verkrümmelt.) Solche sich ausgrenzenden Milieus gibt es auch bei den Einheimischen.

Parallelgesellschaften sind in erster Linie kulturell definiert, also durch Sprache, Dialekt, Religion, Bräuche. Zugleich wesentlich aber auch territorial. In den Städten können die Stadträume ziemlich genau umgrenzt werden, innerhalb derer sich Entwicklungen vollziehen, die sich, wie in französischen Städten, in gewalttätiger Explosion entladen könnten. Zwar gibt es bei uns keine Banlieus. Kreuzberg in Berlin gilt als der einzige territorial große

Frankreich steht vor einem Scherbenhaufen

Unsicherheit kommt doch auf

Parallelgesellschaften sind in erster Linie kulturell definiert

Bezirk, in dem sich eine türkische Parallelgesellschaft entwickelt hat. Aber es gibt Hunderte von Neubausiedlungen unterschiedlicher Größe, in denen über die Jahre hin sich soziale und – soweit, wie in Deutschland, Migranten Zugang in Neubausiedlungen hatten – auch ethnische Segregation, im Zuge der so genannten Belegungspraxis der Kommunen und Wohnungsunternehmen, vollzog. Die Segregation war eine unfreiwillige, denn wer hier wohnt, hat keine Alternative, Deutsche so wenig wie Zuwanderer. Diese Alternativlosigkeit bildet den sozialen Raum für Parallelgesellschaften. Gehen die negativen Entwicklungen also auf die Sozial- und Wohnungsbauprogramme zurück? Oder hat der architektonische Raum lediglich zusätzliche destruktive Wirkungen? Fördern Hochhäuser oder andere großformatige Gebäude Ausgrenzung?

Gegen die Mitverantwortung der Architektur spricht, dass es viele Wohnanlagen von beachtlichem Ausmaß und Gebäuden großer Struktur und Form gibt, wo keine Missstände zu beobachten sind. Auch die Neubausiedlungen, wo heute Parallelgesellschaften von Einheimischen oder Migranten entstehen, waren zu Beginn sozial intakt. Man zog ja nicht gezwungenermaßen hierher, sondern wegen der Vorzüge des Neubaus.

Was können die Stadtplaner und Architekten dafür, wenn sich im Laufe der Zeit die soziale Zusammensetzung der Bewohner ändert, wenn stattfindet, was als soziale Erosion bezeichnet wird; wenn die Statistik eine Allokation von Arbeitslosigkeit, geringerem Ausbildungsstand, Schulabbrüchen, vergleichsweise hoher Kinder- und Jugendlitzenzahl, überdurchschnittlich vielen allein Erziehenden aufweist? Wenn die Hauseingänge zerstört werden, an jedem Balkon eine Antennenschüssel hängt, die Grünanlagen herunterkommen, die Läden im Einkaufszentrum schließen? Woanders sind die gleichen städtebaulichen Arrangements doch nach wie vor intakt.

Wenn Architekten so argumentieren und Mitverantwortung abschieben, diskreditieren sie ihre eigenen hohen ethischen Ansprüche, die gerade auf den Wirkungszusammenhang von Gebautem und Sozialem rekurrieren. In den Wettbewerbsauslobungen lesen wir hehre Sätze wie: „Der gebaute Raum ist immer auch ein Sozialraum“. Von den mitschwingenden pädagogischen Ansprüchen gar nicht zu reden. Stadtplaner und Architekten lieben das Große. Vielleicht liegt hier ein Keim künftiger Probleme. Es kann kein Zufall sein, dass es gerade die mit großem Programm entworfenen Wohnsiedlungen sind, die in der Gefahr sozialer Erosion stehen. Es mangelt an Differenzierung, auch, wenn Sanierungsmaßnahmen von Großsiedlungen anstehen. Begeisterung kommt auf, wenn die Stadtpolitik Tausende von Wohnungen pro Jahr verkündet und dann fördert. Solche Volumina erfordern eine adäquate Organisations- und Baustruktur. Hier gehen die Interessen von Politik, Wohnungswirtschaft und Architekten nicht auseinander. Mit Kleinteiligem, Differenziertem kann man nicht punkten. Die Versuchung der Größe ist groß. Aber dieses undifferenziert Große entspricht nicht mehr der sich vielfältig entwickelnden Stadtgesellschaft.

Gut, wir haben, sagen die Architekten, wenn man die 70er-Jahre-Siedlungen erwähnt, hinzulernt, die Fehler der Vergangenheit werden nicht wiederholt. Aber damals wurden gar keine Fehler gemacht. Denn die Planer durften für sich in Anspruch nehmen, exakt die Sozialprogramme des Wohnens ‚umgesetzt‘ zu haben. ‚Angemessene‘ sozialgerechte helle Wohnungen und große Freiräume, Infrastruktur etc. Das große Programm wurde Wirklichkeit. Aber die Umsetzung eines Sozialprogramms in Raum ist kein technischer Vorgang. Sie ist überformt von Gestaltungswillen. Welche Erhabenheit mag der Planer empfunden haben, mit wenigen Strichen die Form für das Wohnen so vieler Menschen entworfen zu haben. (Heute vermögen nur die chinesischen Großprojekte solches Hochgefühl zu vermitteln.) Hier aber liegt der Keim dessen, was später als Fehler bezeichnet werden konnte. W.G. Sebald schreibt zu diesem Thema in dem Buch Austerlitz, dass alles Große in sich den Zerfall beinhalte. In München beispielsweise, wo sich die frühere Stadtbaurätin auch mit großen Zahlen hervortat, wurden in den letzten Jahren mehrere große Neubausiedlungen mit Hunderten von Wohnungen gebaut. Bekannt über München hinaus sind Riem und Panzerwiese. Ein Blick auf die Dimension, die Formen und die baulichen

Neubausiedlungen waren zu Beginn sozial intakt

Der gebaute Raum ist immer auch ein Sozialraum

Fehler der Vergangenheit werden nicht wiederholt

und organisatorischen Strukturen von der Förderung bis zur Auswahl der Bauträger und Architekten dieser neuen Großsiedlungen lässt die Behauptung, man habe aus den Fehlern gelernt, sehr fraglich erscheinen. Doch die Stadtpolitik glaubt, man könne große Zahlen in kurzer Zeit nur in entsprechend großer Form, mit entsprechend großen und erfahrenen Bauträgern bauen und mit Architekten, die sich als ‚Großmeister‘ bewährt haben. Die für erfahrenen angesehenen Bauträger kann man in München an einer Hand abzählen. So haben die Architekten und Bauträger also die Stadtpolitik umgesetzt. Und schon gibt es Anzeichen für soziale Segregation, auch wenn die Stadtbaurätin auf ihr Antisegregations-Wohnungsprogramm verwiesen hat. Denn wer es sich leisten kann, zieht nicht in eine der vereinheitlichten Geschosswohnungen in Riem oder der Panzerwiese. Die Bauträger-Slogans von der Traumwohnung verfangen nur bei bestimmten sozialen Gruppen und nur über den (subventionierten) Preis.

Auf dem Papier waren einst die Großformen der französischen Banlieus faszinierend. Und auf den Fotos sind sie es noch immer. Weitausladende, in die Tiefe fluchtende geschwungene Formen, Hochhauspunkte als vertikale Akzente, breite Straßen, von Künstlern entworfene Plätze und Skulpturen und mittendrin brennende Autos und Kindergärten.

Indem also die Architekten die politischen Programme auftragsverliebt und meistens auch in Übereinstimmung mit der politischen Strömung ‚umsetzen‘, tragen sie mit an der Verantwortung dafür, was sich künftig in den ‚Hüllen‘ ereignet, im Positiven wie im Negativen. Man kann nicht auf der einen Seite die soziale Dimension, die tiefen Wirkungen der Architektur auf das soziale Zusammenleben hervorheben, und dann, wenn es schief geht sagen: wir haben nur die Hülle für den Inhalt geliefert. Noch ein Gedanke: Ist es völlig abwegig das gewaltsame männliche Gehabe der Jugendlichen der Banlieus und das Gehabe der Architekturform in einen gewissen Zusammenhang zu stellen?

Joachim Brech

Auf dem Papier waren einst die Großformen der französischen Banlieus faszinierend

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

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe und das Licht im Raum

www.designer-architekten.de