

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	6
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	35
Gebäude und Umfeld	39
Führung und Kommunikation	42
Investment und Rendite	53
Vermarktung und Marketing	55
Sozialmanagement	67
Städte als Partner	71
Deutschland Regional	72
Unternehmens-Porträts	73
Neues aus der Technik	76
Facility Management	81
Menschen und Veranstaltungen	84
Die Kolumne	88

## Vermarktung und Marketing

### „Das Glück im Blick“: Altoba schenkt sich zum 117. Geburtstag ein Thalia-Theater-Stück – Öffentlichkeitsarbeit mal anders



Im Mai 2003 zum 111. Jubiläum feierte die Hamburger Genossenschaft Altoba im renommierten Thalia Theater. Zum 117. Geburtstag des Altonaer Spar und Bauvereins spendierte man sich ein eigenes Stück „Das Glück im Blick“ von Bärbel Wegner und Frank Abt. Thalia Intendant Ulrich Khuon und Altoba-Vorstand Holger Kowalski vereinbarten eine Kooperation. Gespielt wurde in Altoba-Wohnungen und Hinterhöfen. [Seite 62](#)

## Führung und Kommunikation

### Aareons neue Produktgeneration Wodis Sigma auf Microsoft.NET

Beim 19. Kongress in Garmisch-Partenkirchen vor fast 1000 Teilnehmern präsentierte das Team um Dr. Alfien die Aareon-Zukunft: Wodis Sigma auf Microsoft .NET, Blue Eagle Individual auf Basis von SAP® für den Anspruch an hohe Individualität, Flexibilität und Komplexität sowie GES und WohnData als etablierte Systeme. Ein Insider: „Mit dieser Produktpalette kann Aareon jedem Immobilien- und Wohnungsunternehmen das richtige System anbieten, da hat man die Weichen für die Zukunft gestellt.“ [Seite 51](#)

## Sozialmanagement

### Berlin: Bei Wohngeldanträgen schon vierfache Bearbeitungszeit, Mietschulden sind seit 2005 um 33 Prozent gesunken

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von Wohngeldanträgen hat sich in acht von zwölf Berliner Bezirken weiter verlängert. „Die Situation auf den Wohnämtern dürfte sich noch weiter zuspitzen“, so Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Dagegen sanken die Mietschulden bei den 144 BBU-Mitgliedsunternehmen weiter. [Seite 67](#)

## Um-Frage

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



Die Finanzkrise stellt alles auf den Prüfstand, ob wir es wollen oder nicht. Ein Thema sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung mit den Fragen: Rechnet sich die energetische Modernisierung mit KfW-Krediten? Reichen elf Prozent Modernisierungsaufschlag noch? Ist das Wohngeld als politisches Instrument gescheitert? Gibt es noch eine Wohnungspolitik? Wohnungswirtschaft heute Redakteurin Claudia Günther befragte Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, den Experten für Betriebskosten und Immobilienmanagement in Deutschland und Prorektor der HfWU, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen. [Seite 3](#)

Sonstige Themen: Berlin: Bei Wohngeldanträgen schon vierfache Bearbeitungszeit, Mietschulden sind seit 2005 um 33 Prozent gesunken • Nassauische Heimstätte: Senioren-Wohnprojekt in Dreieich-Buchsschlag • Peter Gössel: Moderne Architektur A-Z • Personalien im Juni • Joachim Brech fragt : Wohnungen ohne Küche?

## Impressum

Chefredakteur Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-  
heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-  
heute.de

# Das lesen Sie im Juni 2009

**Seite 3** Prof. Dr. Hansjörg Bach zu Betriebskosten: Wir brauchen eine neue Lastenverteilung zwischen Mieter und Vermieter, damit die energetische Modernisierung bezahlbar wird

**Seite 6** Graz Steiermark, 1.–2. Oktober, Praxis-Check vor Ort: Solarenergie, Erdwärme und Biomasse im modernen Wohnbau

**Seite 9** Steigenberger Hotel Group: Wohlfühlen trotz Energie-sparens, dieser Spagat wird mit Contracting möglich

**Seite 11** Energieeffizienz in der Aufzugstechnik, damit mehr als 20% Energie gespart wird

**Seite 14** Heizkostenverordnung, Wärmeschutz, Energieein-sparung: neue und geänderte Gesetze und Verordnungen für Gebäude

**Seite 27** Richtig gewählt: Wärmeschutzfenster helfen beim Heizkostensparen

**Seite 28** Wärmedämmung für Dächer: Brand- und Schall-schutz und die Energieeinsparverordnung beachten

**Seite 35** WGW Wittenberge: „Gewohnt gut“ für das Projekt Mittendrin dabei – seniorengerechtes Wohnen in der Innen-stadt

**Seite 38** Peter Gössel: Moderne Architektur A-Z

**Seite 39** Mülheim: Detailgetreue Sanierung lässt Jugendstilfas-sade wieder erstrahlen

**Seite 41** Peter Cachola-Schmal, Oliver Elser - Deutsches Ar-chitektur Jahrbuch 2008/09

**Seite 42** NRW-Minister Karl-Josef Laumann: Wer Kurz-arbeitergeld plus Arbeitslosengeld II bekommt muss nicht umziehen

**Seite 43** Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft „Profession fürs Wohnen“: Aareon prämiert Preisträger aus der deutschen Wohnungswirtschaft

**Seite 46** Drei Urteile: Trockenraum nicht sperren, Abstands-zahlungen an Mieter sind Werbungskosten, Kündigung bei Abriss

**Seite 48** Das besondere Marketing: Schreibwettbewerb „Ein Haus erzählt“ der Hamburger Baugenossenschaft der Buch-drucker

**Seite 51** Aareons neue Produktgeneration Wodis Sigma auf Microsoft.NET ist der Schritt in die Zukunft

**Seite 52** Die neue HOAI

**Seite 53** Immobilienleasing: die alternative Finanzierungs-möglichkeit für die Wohnungswirtschaft

**Seite 55** GEWOS Mieter-Studie 2009: Bekanntheit und Be-liebtheit der Hamburger Genossenschaften steigt weiter

**Seite 57** Nassauische Heimstätte: Senioren-Wohnprojekt in Dreieich-Buchsschlag

**Seite 59** 1. Symposium Heidelberger Wohnungsunternehmen: Mieter gesucht!/? Agieren in einem differenzierten Wohnungs-markt

**Seite 62** „Das Glück im Blick“: Altoba schenkt sich zum 117. Geburtstag ein Thalia-Theater-Stück – Öffentlichkeitsarbeit mal anders

**Seite 65** Hausmeister, Verwalter, Vermieter: Mit Software und BlackBerry gegen die Papierflut

**Seite 67** Berlin: Bei Wohngeldanträgen schon vierfache Bearbeitungszeit, Mietschulden sind seit 2005 um 33 Prozent gesunken

**Seite 69** GAG-Vorstand Uwe Eichner: Dreiklang von Ökono-mie – Ökologie – Sozialengagement

**Seite 71** Sophie Wolfrum, Winfried Nerdinger (Hrsg.), Multi-ple City, Stadtkonzepte 1908-2008

**Seite 72** DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips: Wohnpakt 2020 modernisiert 37 Mio. Wohnungen, ist Konjunktur- und Jobmotor

**Seite 73** Meine Heimat Villach: Transparenz, Kosteneffizi-enz, Wirtschaftlichkeit, Qualität und vor allem Service- und Kundenorientiertheit

**Seite 76** H. J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet Neue Photovoltaikanlagen der Bundesnetzagentur melden!

**Seite 80** DIN-Taschenbücher Wärmeschutz, drei aktuelle Bände

**Seite 81** Trends und Hintergründe: Dussmann trotz der Krise – GEFMA zertifiziert Aus- und Weiterbildungsangebote

**Seite 84** Aareal Bank – Karikaturesammlung als Dauerleih-gabe nach Hannover – Ausstellung Der Geist des Geldes bis 2. August

**Seite 86** Personalien im Juni

**Seite 88** Joachim Brech fragt: Wohnungen ohne Küche?

Um-Frage

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

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



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

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

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

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

Prof. Dr. Hansjörg Bach: So etwas kann man als Hundeknocheneffekt bezeichnen. Man unterstellt einfach, dass es etwas Gutes ist und weil die Kredite so günstig sind will sich diese niemand entgehen lassen. In zunehmendem Maße wird dann doch erkannt, dass sich diese Investitionen nicht rechnen. Weiter bringen auch die Verschärfungen der Energieeinsparverordnungen eine gewisse Nachdenklichkeit in der Branche hervor, so dass jetzt mal nachvollziehbare Berechnungen angestellt werden. Dabei muss unterschieden

*Bei einer selbst genutzten Immobilie wird am allerwenigsten gerechnet*

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

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

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

*Die Wirtschaftskrise verschärft das Problem*

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

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

*Hausbanken werden kritischer bei der Kreditvergabe*

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

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

*Betriebskosten einschließlich Heizkosten werden neu aufgeteilt*

## **Jetzt Energie sparen. Ihre Immobilie hat es in sich.**

Wir machen Ihr Haus zum Energiesparhaus. Ganz einfach durch Nutzung bereits vorhandener Techem-Erfassungsgeräte. Das senkt Ihren Heizenergieverbrauch um garantiert mehr als 6 %. Mehr über die Idee, Energie clever zu nutzen, erfahren Sie unter [www.techem.de/adaptterm](http://www.techem.de/adaptterm).



**Techem. Energie clever nutzen.**



**techem**

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

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

*Der Mieterbund hat eine mächtige Lobby*

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

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

*Der Vermieter kann nicht weiter belastet werden*

### **Wer sorgt dann für Wohnungen?**

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

*Der soziale Wohnungsbau hatte früher einen anderen Stellenwert*

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

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

*Viel Sachverstand wurde „abgeschafft“*

Herr Professor Bach, ich bedanke mich für das Gespräch.

Claudia Günther

## 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.



Wohnanlage „Solarsiedlung  
Plabutsch“, Bergstraße (ENW)

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.

### 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.

*Technische Möglichkeiten mit  
Experten vor Ort erörtern*

# 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 m<sup>2</sup> 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



Nahwärme-Versorgung  
EnergyCabin mit Biomasse  
in Neudörfel (ÖWG), alle Fotos  
wohnenplus

#### Informationen für Teilnehmer

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

#### Termin

- 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](http://www.weitzer.com)

#### Kosten

- € 600,- plus 20% Ust. Teilnehmerbeitrag für beide Tage 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](mailto:akademie@wohnenplus.at)  
Die Teilnehmeranzahl ist be-  
grenzt, die Anmeldungen werden  
in der Reihenfolge des Eingangs  
berücksichtigt.

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](mailto:gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)

# Steigenberger Hotel Group: Wohlfühlen trotz Energiesparens, dieser Spagat wird mit Contracting möglich

An erster Stelle sollen sich die Hotelgäste wohl fühlen, aber steigende Energiekosten zwingen auch Hotels zum Energiesparen. Dadurch landen sie in einer energetischen Zwickmühle, aus der sie sich nur mit neuen Strategien befreien können. Eine ist professionelles Energie-Contracting. Techem hat 54 Hotels der Steigenberger Hotel Group auf ihre Energieeffizienz analysiert. Hier wurde Wissen zusammengetragen, das auch bei Projekten in der Wohnungswirtschaft helfen kann, Heizkosten zu sparen.



Steigenberger Frankfurter Hof. Foto Steigenberger

Vor allem in der Spitzenhotellerie sind Möglichkeiten der Kosteneinsparung wichtig, die keine Komforteinbußen für die Gäste bedeuten. Die Steigenberger Hotel Group mit ihren über 80 Hotels hatte sich zum Ziel gesetzt, Energiekosten einzusparen, ohne dass die ergriffenen Maßnahmen das Wohlbefinden ihrer Gäste beeinträchtigen. Tatsache ist, dass die Energiekosten einen immer größeren Anteil an den Gesamtbetriebskosten von Hotels ausmachen. Mit dem Energiedienstleister Techem hat Steigenberger einen Partner gefunden, mit dessen Hilfe die Energie- und Kostensituation in den deutschen Hotels der Gruppe signifikant verbessert werden kann. Das Stichwort heißt professionelles Energie-Contracting, mit dem unmittelbar Kosteneinsparungen beim Energiebezug realisiert werden können. Der Dienstleister oder Contractor übernimmt dabei die gesamte Verantwortung für die Energielieferung. Er sorgt für die notwendige Energiebereitstellung und übernimmt darüber hinaus auch den Betrieb und die Wartung der technischen Anlagen.

Allein durch die Investition in neue energieeffiziente Technologien lässt sich der Energiebedarf erheblich reduzieren. Falls eine Erneuerung der technischen Anlagen notwendig ist, übernimmt der Contractor auch die Finanzierung, den Betrieb und die Installation der neuen Anlage. Im Rahmen des Contractings für die Steigenberger Hotel Group hat Techem die Bewirtschaftung und den Betrieb aller Anlagen übernommen, die der Erzeugung von Strom für Beleuchtung, Belüftung und Klimatisierung dienen. Darüber hinaus haben die Energieexperten von Techem in insgesamt 54 Hotels der Gruppe die energietechnischen Anlagen auf ihren nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb analysiert. Auf Basis der aktuellen Verbrauchszahlen und des Kennzahlenvergleichs konnte Techem geeignete Energiesparmaßnahmen vorschlagen. Außerdem konnten damit auch die gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweise für Nichtwohngebäude ausgestellt werden.





## Hotel-Energie-Check erfasst den Energieverbrauch

Mit dem von Techem angebotenen Hotel-Energie-Check kann der Energieverbrauch jedes einzelnen Hotels erfasst, unkompliziert in Relation zum Branchendurchschnitt gesetzt und bewertet werden. Die Ergebnisse zeigen, ob die Energie effizient eingesetzt wird, geben aber auch Aufschluss über mögliche Einsparpotenziale

*Grafik Storm 5 Sterne Hotel*

bei Energieverbrauch und -kosten. Der Hotel-Energie-Check steht auf den Internetseiten der Techem kostenlos zur Verfügung und liefert in weniger als fünf Minuten Auskunft über Strom- und Wärmeverbrauch eines Hotels. Die Ergebnisse werden in anschaulichen Netzdiagrammen dargestellt, so dass ein Vergleich der einzelnen Häuser leicht möglich ist.

Für die 54 analysierten Hotels der Steigenberger Group liegen die Analyseergebnisse in Form detaillierter Energieberichte vor und dokumentieren im Einzelnen, mit Hilfe welcher Maßnahmen die Energiekosten ohne erheblichen wirtschaftlichen Aufwand gesenkt werden können. Allein durch die Optimierung der Mess-, Steuer- und Regelungsstrategie oder den Abgleich von Betriebs- und Nutzungszeiten lassen sich Kosten in fünfstelliger Höhe einsparen und zugleich durch den effizienteren Energieeinsatz auch eine deutliche Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreichen – ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz. Welche der identifizierten Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduzierung der Energiekosten wo und wann eingeführt werden, wird die Steigenberger Hotel Group in enger Abstimmung mit Techem sukzessive entscheiden. Der erste Schritt betrifft einen Wechsel der Leuchtmittel. Mit herkömmlichen Energiesparlampen sind zwar Kosteneinsparungen möglich. Doch Techem empfahl Steigenberger Leuchtmittel, die Energie sparen, aber auch optisch in das Gesamtkonzept der Steigenberger Hotels passen.

Der Weg zur höheren Wirtschaftlichkeit bei der Energiebereitstellung war für Steigenberger einfach: Im Rahmen des Energie-Contracting-Vertrags wird die Nutzenergie für Belüftung, Beleuchtung und Klimatisierung von Techem bezogen. Dabei profitiert Steigenberger von Steuervorteilen, die Techem als Unternehmen des produzierenden Gewerbes in Anspruch nehmen kann. Weitere Kostensenkungen werden durch die Umsetzung der identifizierten Einsparmaßnahmen erzielt.

**Peter Metz,**  
Geschäftsführer Techem Energy Contracting GmbH

**Sigurd Kern,**  
Technischer Direktor Steigenberger Hotel Group

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

## Energieeffizienz in der Aufzugstechnik, damit mehr als 20% Energie gespart wird

Die rund 650.000 Aufzugsanlagen in Deutschland bewegen täglich mehrere Millionen Menschen. Der Gesamtenergieverbrauch einschließlich des Wärmeverlustes durch den Aufzugsschacht entspricht einer Emission von ca. 4 Millionen t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Der Nationale Energieeffizienz-Aktionsplan fordert eine Einsparung von mehr als 20%. Deshalb müssen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz eines Aufzugssystems allen Einflussfaktoren – Stillstandsverbrauch, Fahrtverbrauch und Energieverluste durch entweichende Wärme – Rechnung tragen, um eine sinnvolle Gesamtoptimierung vorzunehmen. Peter Günther, Geschäftsführer-VDMA Aufzüge und Fahrtreppen beschreibt die Situation.



Peter Günther, alle Fotos  
VDMA

Aufzüge bewegen täglich mehrere Millionen Menschen in Deutschland, und sie gehören zu den sichersten Nahverkehrsmitteln der Welt. Sie erschließen den vertikalen Transport in Gebäuden und sind aus dem täglichen Leben nicht wegzudenken. Sie benötigen aber für diesen vertikalen Transport über zum Teil mehrere hundert Meter Energie, und selbst wenn sie stehen und auf Aufzugsbenutzer warten, brauchen sie für die Versorgung ihrer technischen Systeme elektrische Energie.

Wenn man bedenkt, dass allein in Deutschland ca. 650.000 Aufzugsanlagen in Betrieb sind, von denen mindestens 50%, d.h. 325.000 Anlagen, älter sind als 20 Jahre, so ist das aus ökologischer Sicht einerseits begrüßenswert, da Langlebigkeit ein wesentlicher Beitrag zur Ressourcenschonung ist. Auf der anderen Seite liegt es auf der Hand, dass derartige Anlagen sicherlich nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Dies gilt auch für den Aspekt der Energieeffizienz.

Wenn man weiß, dass selbst stark genutzte Aufzüge die größte Zeit des Tages bzw. der Nacht stehen und auf Nutzer warten, wird deutlich, dass neben dem reinen Fahrbetrieb der Stand-by-Modus eine wichtige Rolle bei der Betrachtung der gesamten Energiebilanz eines solchen Systems spielt. Hinzu kommt noch, dass durch die Bewegung der Kabine im Schacht und durch den Schacht selbst, der wie ein großer Kamin wirkt, dem Gebäude Wärmeenergie entzogen wird. Der Gesamtenergieverbrauch der in Deutschland installierten Aufzüge einschließlich des Wärmeverlustes durch den Aufzugsschacht entspricht einer Emission von ca. 4 Millionen t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz eines Aufzugssystems müssen also allen Einflussfaktoren – Stillstandsverbrauch, Fahrtverbrauch und Energieverluste durch entweichende Wärme – Rechnung tragen, um eine sinnvolle Gesamtoptimierung vorzunehmen.

*In Deutschland ca. 650 000 Aufzugsanlagen im Betrieb*



Die im VDMA angeschlossenen Hersteller von Aufzügen und Aufzugskomponenten sind sich Ihrer gesellschaftlichen Verantwortung auch im Hinblick auf die Klimaschutzziele bewusst und haben eine Informationsschrift erarbeitet, die den Betreibern von Aufzügen aufzeigt, mit welchen Maßnahmen und mit welchen Aufzugskomponenten sie signifikante Verbesserungen der Energieeffizienz ihrer Aufzugsanlage erreichen können.

**Einsparpotential gibt es bei der Beleuchtung**

## Energieverbrauch von Aufzügen reduzieren

Typische Beispiele zur Reduzierung des Energieverbrauchs sind:



### 1. Stillstandsverbrauch

#### 1.1. Fahrkorbbeleuchtung

Einsatz von Energiesparlampen

Abschaltung bei leerer Kabine

#### 1.2. Anzeigeelemente

Etagenstandsanzeigen

Abschaltung bei längeren Stillstandszeiten

#### 1.3. Türantrieb

Austausch gegen Türsteuergeräte, die über eine Leistungsabschaltung verfügen

#### 1.4. Aufzugssteuerung

Aktivierung eines Stillstandsmodus

**Energieeffizienter Antrieb**

### 2. Fahrtverbrauch

#### 2.1. Antrieb

Austausch gegen Antriebe mit höherem Wirkungsgrad

Einsatz von Frequenzregelung und Druckspeichern bei hydraulischen Aufzügen

#### 2.2. Aufzugssteuerung

Einsatz von Steuerungssystemen zur Vermeidung von Fehlfahrten

#### 2.3. Tragkraftreduzierung



### 3. Energieverlust durch entweichende Wärme

Schachtrauchungsöffnung

Temporäre Öffnung durch automatische

Rauchentlüftung

Darüber hinaus haben Experten ein Bewertungsverfahren geschaffen, mit dem die Energieeffizienz von Aufzügen zumindest für den Fahr- und Stand-by-Betrieb auf eine normierte Vergleichsbasis berechnet werden und dann in entsprechende Energieeffizienzklassen einsortiert werden kann.

**Auch beim Türantrieb lässt sich Energie sparen**

## Über Energieverbrauch informieren

Bei all diesen Aktivitäten geht es letztendlich darum, Besitzer und Betreiber des Aufzugs besser über den Energieverbrauch ihres Aufzugs zu informieren und ihnen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie sie mit zum Teil einfachen Maßnahmen signifikante Verbesserungen erreichen können. Die Informationsschrift des VDMA nennt deshalb auch die wichtigsten 7 Schritte auf dem Weg zum energieeffizienten Aufzug:



- Wartung und Modernisierung nur durch qualifiziertes Fachpersonal
- Information über den Energiebedarf eines Aufzugs (bei Neuanlagen)
- Betrachtung der Wärmeenergieverluste durch den Schacht (bei Neuanlagen)
- Erstellen einer energetischen Gesamtbetrachtung des Aufzugs (bei bestehenden Anlagen)
- Bewertung dieser Gesamtbetrachtung gemeinsam mit dem Aufzugshersteller bzw. Wartungsunternehmen
- Erarbeitung von Minderungsmaßnahmen
- Frühzeitige Einbindung der Minderungsmaßnahmen in die Investitionsplanung

„Energieeffizienz von Aufzugsanlagen und -komponenten“ – ein Flyer herausgegeben vom VDMA-Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen

Mit einem solchen Vorgehen können Besitzer und Betreiber von Aufzügen einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Gesamtenergiekosten ihrer Gebäude leisten. Sie sind darüber hinaus gut vorbereitet auf die derzeitigen und geplanten rechtlichen Vorschriften zur Verbesserung der Energieeffizienz von technischen Einrichtungen und Gebäuden. Und mit einer regelmäßigen Modernisierung ihrer Aufzugsanlagen tragen sie wesentlich dazu bei, deren hohe Verfügbarkeit und Sicherheit für die Aufzugsbenutzer zu gewährleisten.

VDMA Aufzüge und Fahrtreppen  
Telefon +49 69 6603-1325  
[peter.guenther@vdma.org](mailto:peter.guenther@vdma.org)

**Peter Günther**



Laksmibai schwingt die

## Kelle

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

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



**DESWOS**

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

# Heizkostenverordnung, Wärmeschutz, Energieeinsparung: neue und geänderte Gesetze und Verordnungen für Gebäude

Seit dem 1. Januar 2009 müssen, Planer, Bauherren, Vermieter, Immobilienbesitzer, Handwerker und Energieberater neue Verordnungen bzw. ein neues Gesetz beachten: die neue Fassung der Heizkostenverordnung (HeizKV) auf der Grundlage des Energieeinspargesetzes und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG). Zusätzlich liegt die Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, die am 1. Oktober 2009 in Kraft tritt. Hans Jürgen Krolkiewicz beleuchtet die Verordnungen.



## HeizKV

Die neue Heizkostenverordnung sieht keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen vor. Sie gilt für die Verteilung der Kosten des Betriebes zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen und der eigenständigen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV).

*Keine wesentlichen Veränderungen*

## EEWärmeG

Für jeden seit dem 1. Januar 2009 eingereichten Bauantrag gilt, dass Gebäude teilweise mit erneuerbaren Energien geheizt bzw. gekühlt werden müssen. Zu den erneuerbaren Energien zählen Solarkollektoren, Holzpelletöfen und -heizungen, Erdkollektoren, Biogas, usw. Alternativ können Bauherren die Gebäudehülle entsprechend besser (als es die EnEV vorschreibt) dämmen, mit Wärmerückgewinnung für gute Lüftung sorgen oder andere Maßnahmen durchführen, die nach dem Wärmegesetz erlaubt sind. Das gültige Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) definiert nicht den Begriff Wärmeschutz – dafür ist die EnEV in ihrer Neufassung zuständig. Leider werden unter Bauherren und Fachleuten die Zuständigkeiten immer wieder verwechselt, was zu Missverständnissen führen kann.

*Vorsicht Missverständnisse*

Das Wärmegesetz 2009 ist unmittelbar für die Bauherren maßgebend, die ihre Bauanträge für neue Bauvorhaben nach dem 1. Januar 2009 eingereicht haben bzw. einreichen. Im objektbezogenen Einzelfall, z. B. bei Anbauten über 50 Quadratmeter oder größeren Umbauten, müssen bei Bestandsgebäuden die Anforderungen der EnEV 2009 (sie ist ab 1. Oktober 2009 gültig) wie für Neubauten eingehalten werden. Für die ab 1. April 2009 gültigen neuen Fördermaßnahmen der KfW bzw. der BAFA gelten hinsichtlich des Wärmegesetzes und der EnEV ebenfalls verschärfte Forderungen für den Wärmeschutz der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien.

So ist es nicht einfach damit getan, dass beispielsweise das Wohnhaus mit einer Solaranlage auf dem Dach ausgestattet wird. Das Wärmegesetz setzt hier konkrete Forderungen und Grenzen bezüglich der Größe und des Qualitäts-Siegels. Deshalb ist es unabdingbar, dass Bauherr, Immobilienbesitzer, Wohnungseigentümer, Energieberater, Architekten und Handwerker sich frühzeitig kundig machen, denn nach dem Wärmegesetz können hohe Bußgelder angeordnet werden, wenn Betroffene und Fachleute es nicht befolgen. Mehr dazu im Buch „Energiekosten für Gebäude senken“, siehe Literatur.

## EnEV 2009 (auszugsweise die wesentlichen Änderungen)

Am 18. März 2009 beschloss die Bundesregierung, einschließlich der Maßgaben des Bundesrates, das „Dritte Gesetz zur Änderung des Energieeinspargesetzes“. Seine Gültigkeit wurde im Bundesgesetzblatt verkündet, wodurch es ab 1. Oktober 2009 gültig ist. Für die nachfolgend dargestellten Informationen kann der Autor keine Gewähr übernehmen, da sie der nichtamtlichen Lesefassung entnommen sind.

*Gilt ab 1. Oktober 2009*

### **Wesentliche Änderungen sind künftig zu finden in:**

Abschnitt 2 „Zu errichtende Gebäude“ in § 5 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien und § 8 Anforderungen an kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen.

Abschnitt 3 „Bestehende Gebäude und Anlagen“ in § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden und § 10a Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen.

Abschnitt 4 „Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung in § 13 Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugungssystemen.

Abschnitt 5 „Energieausweise und Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz.

Abschnitt 6 „Gemeinsame Vorschriften, Ordnungswidrigkeiten“ in § 26a Private Nachweise und § 26b Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters.

Die Anlage 2 „Anforderungen an Nichtwohngebäude“ wurde komplett neu gefasst.

Die Anlage 4 enthält „Anforderungen an die Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugungssystemen“.

Die Anlage 4a wurde neu gefasst „Anforderungen an die Inbetriebnahme von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugungssystemen“.

In der Anlage 5 sind „Anforderungen an die Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen“ zu finden.

### **§ 1 Anwendungsbereich der EnEV 2009**

Die EnEV 2009 gilt für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und für Anlagen und Errichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden. Dazu gehört nicht der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden.

*Hier die Ausnahmen*

Mit Ausnahme der Paragraphen 12 und 13 fallen darunter nicht Betriebsgebäude für Tiere und offene Gebäude (Lager, Abstellgebäude, usw.) sowie unterirdische Bauten. Außerdem gärtnerisch genutzte Räume, Traglufthallen und Zelte, demontierbare Gebäude mit einer Nutzungsdauer von maximal zwei Jahren, Gebäude für Gottesdienste, Wohngebäude bis maximal vier Monate Nutzungsdauer, handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche, industrielle Betriebsgebäude mit weniger als 12 Grad Innentemperatur oder jährlicher Beheizung von vier bzw. Kühlung von zwei Monaten.

## § 2 Begriffsbestimmungen

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

Im Sinne der Verordnung

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

## § 3 Anforderungen an Wohngebäude

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

Für das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach einem der in Anlage 1 Nummer 2 (EnEV 2009) genannten Verfahren zu berechnen. Das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude sind mit demselben Verfahren zu berechnen. Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 eingehalten werden. Änderungen gegenüber der bisherig gültigen EnEV 2007 gibt es auch, sie sind nur marginal und werden in § 4 „Anforderungen an Nichtwohngebäude“ beschrieben.

*Was sind Nichtwohngebäude*

*Der Jahres Primärenergiebedarf*

### § 5 Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien

Wird in zu errichtenden Gebäuden Strom aus erneuerbaren Energien eingesetzt, darf der Strom in der Berechnung nach § 3 Absatz 3 und § 4 Absatz 3 (EnEV 2009) von dem Endenergiebedarf abgezogen werden, wenn er

- im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt und
- vorrangig im Gebäude selbst genutzt und nur die überschüssige Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist wird.
- Es darf höchstens die Strommenge nach Satz 1 angerechnet werden, die dem berechneten Strombedarf der jeweiligen Nutzung entspricht.

### § 6 Dichtheit, Mindestluftwechsel

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

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zweck der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.

**Anmerkung:** da keine konkreten Angaben gemacht werden, wird es hier sicher einigen Klärungsbedarf geben, besonders in Hinblick auf die bereits heute unterschiedliche Auffassung zwischen Mietern und Vermietern bei Schimmelbefall in Wohnräumen.

*Fugendurchlässigkeit*

### § 7 Mindestwärmeschutz, Wärmebrücken

Bei zu errichtenden Gebäuden sind Bauteile, die gegen die Außenluft, das Erdreich oder Gebäudeteile mit wesentlich niedrigeren Innentemperaturen abgrenzen, so auszuführen, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Ist bei zu errichtenden Gebäuden die Nachbarbebauung bei aneinander gereihter Bebauung nicht gesichert, müssen die Gebäudetrennwände den Mindestwärmeschutz nach Satz 1 einhalten.

**Anmerkung:** bei einem zeitlich versetzten Baubeginn eines Nachbargebäudes, das eine gemeinsame Trennwand mit dem Neubau hat, muss damit der Neubau nach EnEV 2009 sofort den Mindestwärmeschutz aufweisen!

Neubauten sind so auszuführen, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahres-Heizenergiebedarf nach den anerkannten Regeln der Technik und den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird. Der verbleibende Einfluss der Wärmebrücken bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs ist nach Maßgabe des jeweils angewendeten Berechnungsverfahrens zu berücksichtigen. Soweit dabei Gleichwertigkeitsnachweise zu führen wären, ist dies für solche Wärmebrücken nicht erforderlich, bei denen die angrenzenden Bauteile kleinere Wärmedurchgangskoeffizienten aufweisen, als in den Musterlösungen der DIN 4108 Beiblatt 2: 2006-03 zugrunde gelegt sind.

*Anforderungen an Mindestwärmeschutz*

### § 8 Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen

Werden bei zu errichtenden Gebäuden die in Anlage 3 (EnEV 2009) genannten Werte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile eingehalten, gelten die übrigen Anforderungen dieses Abschnitts als erfüllt. Satz 1 ist auf Gebäude entsprechend anzuwenden, die für eine Nutzungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmt und aus Raumzellen von jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammengesetzt sind.

*jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup>*

**Anmerkung:** solche Gebäude sind Ersatzgebäude beispielsweise für Schulen, öffentliche Gebäude oder Übergangsheime, die aus Raumzellen errichtet werden und durchaus mehrere hundert Quadratmeter Nutzfläche aufweisen können.

### § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

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

Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn

- geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 (EnEV 2009) und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust nach Anlage 1 Tabelle 2 (EnEV 2009),
- geänderte Nichtwohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 2 Tabelle 2 (EnEV 2009)

um nicht mehr als 40 vom Hundert (40%) überschreiten.

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

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

**Anmerkung:** Besonders bei Vorkriegsbauten gibt es hier häufig Probleme, da in der Kriegszeit vielfach Baupläne verloren gingen und in der Nachkriegszeit darüber Aufzeichnungen nicht gemacht wurden).

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

**Ausnahmen:** Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 vom Hundert (10%) der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betreffen.

Bei der Erweiterung und dem Ausbau eines Gebäudes um beheizte oder gekühlte Räume mit zusammenhängend mindestens 15 und höchstens 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind die betroffenen Außenbauteile so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden.

Ist in Fällen des Absatzes 4 (vorheriger Text) die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 m<sup>2</sup>, sind die betroffenen Außenbauteile so auszuführen, dass der neue Gebäudeteil die Vorschriften für zu errichtende Gebäude nach § 3 oder § 4 (EnEV 2009) einhält.

### § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

Eine wesentliche Änderung wurde bei der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden vor-

*Betroffene Außenbauteile*

*Probleme mit Vorkriegsbauten*

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

*Geldbußen drohen*

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

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

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

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

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

**Anmerkung:** Leider wurde hier auf Druck der Immobilienwirtschaft ein Passus angenommen, der das eigentlich gute Ziel ad absurdum führt.

### § 10a Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen

In Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten dürfen Eigentümer elektrischer Speicherheizsysteme nach Maßgabe des Absatzes 2 nicht mehr betrieben werden, wenn die Raumwärme in den Gebäuden ausschließlich durch elektrische Speicherheizsysteme erzeugt wird. Auf Nichtwohngebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, ist das ebenso anzuwenden, wenn mehr als  $500 \text{ m}^2$  Nutzfläche mit elektrischen Speicherheizsystemen beheizt werden. Auf elektrische Speicherheizsysteme mit nicht mehr als 20 Watt Heizleistung pro Quadratmeter Nutzfläche einer Wohnungs-, Betriebs- oder sonstigen Nutzungseinheit sind die Sätze 1 und 2 nicht anzuwenden.

*Verbot für elektrische Speicherheizsysteme*

Vor dem 1. Januar 1990 eingebaute elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden. Nach dem 31. Dezember 1989 eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach dem Einbau oder der Aufstellung (also bis spätestens 2029) nicht mehr betrieben

werden. Wurden die elektrischen Speicherheizsysteme nach dem 31. Dezember 1989 in wesentlichen Bauteilen erneuert, dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach der Erneuerung nicht mehr betrieben werden. Werden mehrere Heizaggregate in einem Gebäude betrieben, ist bei Anwendung insgesamt auf das zweitälteste Heizaggregat abzustellen.

**Ausnahmen gelten:**

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

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

**§ 26 Verantwortliche**

Für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung (EnEV 2009) ist der Bauherr verantwortlich, soweit dieser in der EnEV 2009 nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist.

*Personen, nicht Firmen, werden in die Pflicht genommen*

Für die Einhaltung der Vorschriften EnEV 2009 sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden. Hier werden Personen, nicht Firmen, in die Pflicht genommen!

**§ 26a Private Nachweise**

Wer geschäftsmäßig an oder in bestehenden Gebäuden Arbeiten

- zur Änderung von Außenbauteilen im Sinne von § 10 Absatz 3 und 4, auch in Verbindung mit Absatz 5, oder
- zum erstmaligen Einbau oder zur Ersetzung von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugersystemen nach § 13, Verteilungseinrichtungen oder Warmwasseranlagen nach § 14 oder Klimaanlageanlagen oder sonstige Anlagen der Raumluftechnik nach § 15 durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- und Anlageteile den Anforderungen der EnEV 2009 entsprechen (Unternehmererklärung).

Mit der Unternehmererklärung wird die Erfüllung der Pflichten aus den genannten Vorschriften nachgewiesen. Die Unternehmererklärung ist von dem Eigentümer mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Der Eigentümer hat die Unternehmererklärung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

**Anmerkung:** Beim § 26a handelt es sich um eine sehr wichtige Neuerung für Immobilienbesitzer. Damit haben sie auch Rechtssicherheit, dass die gesetzlich geforderten Mindestanforderungen bzw. die erbrachten Leistungen eingehalten werden.

**Anlage 1 (zu den §§ 3 und 9) Anforderungen an Wohngebäude**

Der Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines zu errichtenden Wohngebäudes ist der auf die Gebäudenutzfläche bezogene, nach einem der in Nr. 2.2 (EnEV 2009) an-

gegebenen Verfahren berechnete Jahres-Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das zu errichtende Wohngebäude, das hinsichtlich seiner Ausführung den Vorgaben der Tabelle 1 entspricht.

Soweit in dem zu errichtenden Wohngebäude eine elektrische Warmwasserbereitung ausgeführt wird, darf diese anstelle von Tabelle 1 Zeile 6 als wohnungszentrale Anlage ohne Speicher gemäß den in Tabelle 5.1-3 der DIN V 4701-10:2003-08, geändert durch A1:2006-12, gegebenen Randbedingungen berücksichtigt werden. Der sich daraus ergebende Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs ist in Fällen des Satzes 2 um 10,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu verringern; dies gilt nicht bei Durchführung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie nach § 7 Nummer 2 in Verbindung mit Nummer VI.1 der Anlage des EEWärmeG.

**Tabelle 1: Ausführung des Referenzgebäudes**

Zeile	Bauteil/System	Eigenschaft (zu Zeilen 1.1 bis 3)	
1.1	Außenwand, Geschossdecke gegen Außenluft	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,28 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
1.2	Außenwand gegen Erdreich, Bodenplatte, Wände und Decken zu unbeheizten Räumen (außer solche nach Zeile 1.1)	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,35 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
1.3	Dach, oberste Geschossdecke, Wände zu Abseiten	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
1.4	Fenster, Fenstertüren	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,30 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g_{\perp} = 0,60$
1.5	Dachflächenfenster	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,40 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g_{\perp} = 0,60$
1.6	Lichtkuppeln	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 2,70 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
		Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung	$g_{\perp} = 0,64$

Zeile	Bauteil/System	Eigenschaft (zu Zeilen 1.1 bis 3)	
1.7	Außentüren	Wärmedurchgangskoeffizient	$U = 1,80 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
2	Bauteile nach den Zeilen 1.1 bis 1.7	Wärmebrücken-zuschlag	$\Delta U = 0,05 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
3	Luftdichtheit der Gebäudehülle	Bemessungswert $n_{50}$	Bei Berechnung nach <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN V 4108-6 : 2003-06: mit</li> <li>• DIN V 18599-2 : 2007-02: nach Kategorie I</li> </ul>
4	Sonnenschutzvorrichtung	keine Sonnenschutzvorrichtung	
5	Heizungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wärmeerzeugung durch Brennwertkessel (verbessert), Heizöl EL, Aufstellung:</li> <li>- für Gebäude bis zu 2 Wohneinheiten innerhalb der thermischen Hülle</li> <li>- für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten außerhalb der thermischen Hülle</li> <li>- Auslegungstemperatur 55/45 °C, zentrales Verteilsystem innerhalb der wärmeübertragenden Umfassungsfläche, innen liegende Stränge und Anbindeleitungen, Pumpe auf Bedarf ausgelegt (geregelt, <math>\Delta p</math> konstant), Rohrnetz hydraulisch abgeglichen, Wärmedämmung der Rohrleitungen nach Anlage 5</li> <li>- Wärmeübergabe mit freien statischen Heizflächen, Anordnung an normaler Außenwand, Thermostatventile mit Proportionalbereich 1 K</li> </ul>	

Zeile	Bauteil/System	Eigenschaft (zu Zeilen 1.1 bis 3)
6	Anlage zur Warmwasserbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Warmwasserbereitung</li> <li>- gemeinsame Wärmebereitung mit Heizungsanlage nach Zeile 5</li> <li>- Solaranlage (Kombisystem mit Flachkollektor) entsprechend den Vorgaben nach DIN V 4701-10 : 2003-08 oder DIN V 18599-5 : 2007-02</li> <li>- Speicher, indirekt beheizt (stehend), gleiche Aufstellung wie Wärmeerzeuger, Auslegung nach DIN V 4701-10 : 2003-08 oder DIN V 18599-5 : 2007-02 als</li> <li>- kleine Solaranlage bei <math>A &lt; 500 \text{ m}^2</math> (bivalenter Solarspeicher)<sup>N</sup></li> <li>- große Solaranlage bei <math>A &gt; 500 \text{ m}^2</math></li> <li>- Verteilsystem innerhalb<sup>N</sup> der wärmeübertragenden Umfassungsfläche, innen liegende Stränge, gemeinsame Installationswand, Wärmedämmung der Rohrleitungen nach Anlage 5, mit Zirkulation, Pumpe auf Bedarf ausgelegt (geregelt, <math>\Delta p</math> konstant)</li> </ul>
7	Kühlung	keine Kühlung
8	Lüftung	zentrale Abluftanlage, bedarfsgeführt mit geregelter DC-Ventilator

Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts. Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust eines zu errichtenden Wohngebäudes darf die in Tabelle 2 angegebenen Höchstwerte nicht überschreiten.

**Tabelle 2: Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust**

Die wärmeübertragende Umfassungsfläche  $A$  eines Wohngebäudes in  $\text{m}^2$  ist nach Anhang B der DIN EN ISO 13789:1999-10, Fall „Außenabmessung“, zu ermitteln. Die zu berücksichtigenden Flächen sind die äußere Begrenzung einer abgeschlossenen beheizten Zone. Außerdem ist die wärmeübertragende Umfassungsfläche  $A$  so festzulegen, dass ein in DIN V 18599-1:2007-02 oder in DIN EN 832:2003-06 beschriebenes Einzonenmodell entsteht, das mindestens die beheizten Räume einschließt.

Das beheizte Gebäudevolumen  $V_e$  im  $\text{m}^3$  ist das Volumen, das von der nach Nr. 1.3.1 ermittelten wärmeübertragenden Umfassungsfläche  $A$  umschlossen wird.

Die Gebäudenutzfläche  $A_N$  in  $\text{m}^2$  wird bei Wohngebäuden wie folgt ermittelt:  $A_N = 0,32 \text{ m}^{-1} \times V_e$  (mit  $A_N$  Gebäudenutzfläche in  $\text{m}^2$ ,  $V_e$  beheiztes Gebäudevolumen in  $\text{m}^3$ ).

Beträgt die durchschnittliche Geschosshöhe  $h_G$  eines Wohngebäudes, gemessen von der Oberfläche des Fußbodens zur Oberfläche des Fußbodens des darüber liegenden Ge-

schosses mehr als drei Meter oder weniger als 2,5 Meter, so ist die Gebäudenutzfläche  $A_N$  abweichend von Satz 1 wie folgt zu ermitteln:  $A_N = (1/h_G - 0,04 \text{ m}^{-1}) \times V_e$  (mit  $A_N$  Gebäudenutzfläche in  $\text{m}^2$ ,  $h_G$  Geschossdeckenhöhe in  $\text{m}$ ,  $V_e$  beheiztes Gebäudevolumen in  $\text{m}^3$ ).

Zeile	Gebäudetyp	Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlusts	
1	Freistehendes Wohngebäude	mit $A_N \leq 350 \text{m}^2$	$\tau H_2' = 0,40 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$
		mit $A_N > 350 \text{m}^2$	mit $A_N > 350 \text{m}^2$
2	Einseitig angebautes Wohngebäude	$\tau H' = 0,45 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$	
3	alle anderen Wohngebäude	$\tau H' = 0,45 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$	
4	Erweiterungen und Ausbauten von Wohngebäuden gemäß § 9 Absatz 5	$\tau H' = 0,45 \text{ W}/(\text{m} \cdot \text{K})$	

#### Berechnungsverfahren für Wohngebäude (zu § 3 Absatz 3, § 9 Absatz 2 und 5)

Der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  ist nach DIN V 18599:2007-02 für Wohngebäude zu ermitteln. Als Primärenergiefaktoren sind die Werte für den nicht erneuerbaren Anteil nach DIN V 18599-1:2007-02 zu verwenden. Dabei ist für flüssige Biomassen der Wert für den nicht erneuerbaren Anteil „Heizöl EL“ und für gasförmige Biomasse der Wert für den nicht erneuerbaren Anteil „Erdgas H“ zu verwenden. Für flüssige oder gasförmige Biomasse im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) kann für den nicht erneuerbaren Anteil der Wert 0,5 verwendet werden, wenn die flüssige oder gasförmige Biomasse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzeugt wird.

Satz 4 ist entsprechend auf Gebäude anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang zueinander stehen und unmittelbar gemeinsam mit flüssiger oder gasförmiger Biomasse im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 4 EEWärmeG versorgt werden.

Für elektrischen Strom ist abweichend von Satz 2 als Primärenergiefaktor für den nicht erneuerbaren Anteil der Wert 2,6 zu verwenden.

Bei der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs des Referenzwohngebäudes und des Wohngebäudes sind die in Tabelle 3 genannten Randbedingungen zu verwenden.

*DIN V 18599:2007-02 für Wohngebäude*

#### Die wichtigsten Normen zum baulichen Wärme- und Feuchteschutz

Norm	Titel	Inhalt bzw. Hinweise
DIN 4108-2	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden – Mindestanforderung an den Wärmeschutz	Mindestanforderungen an den Wärmeschutz von flächigen Bauteilen und von Wärmebrücken; Nachweisverfahren für den sommerlichen Wärmeschutz

<b>DIN 4108-3</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden – Klimabedingter Feuchteschutz	Wasserdampfdiffusion, Tauwasserberechnung, Ausnahmeregelungen
<b>DIN V 4108-4</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden – wärme- und feuchteschutztechnische Kennwerte	Wasserdampfdiffusionswiderstandszahlen, U-Werte von Verglasungen und Fenstern
<b>DIN EN 12524</b>	Baustoffe und -produkte – wärme- und feuchteschutztechnische Kennwerte	Europäische Norm zu DIN V 4108-4, wird ersetzt durch DIN EN ISO 10456
<b>DIN V 4108-10</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden	Anwendungstypen von genormten Dämmstoffen und dafür erforderliche Mindesteigenschaften
<b>DIN 4108-7</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden – Luftdichtheit von Gebäuden	Anforderungen und Prinzipskizzen zur luftdichten Ausführung der Gebäudehülle
<b>DIN 4108 Beiblatt 2</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden - Wärmebrücken	Prinzipskizzen für den bildlichen Nachweis und Referenzwerte für den rechnerischen Nachweis der Gleichwertigkeit
<b>DIN EN ISO 6946</b>	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient – Berechnungsverfahren	Standardwerte, Behandlung von Luftschichten, usw.
<b>DIN EN ISO 10211</b>	Wärmebrücken im Hochbau – Wärmeströme und Oberflächentemperaturen	Vorgehensweise bei numerischen Berechnungen
<b>DIN EN ISO 13370</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Wärmeübertragung über das Erdreich	Wärmetransport über das Erdreich
<b>DIN EN ISO 13789</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Spezifischer Transmissionswärmeverlustkoeffizient	Wärmetransferkoeffizienten
<b>DIN EN ISO 10077-1</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Fenster, Türen und Abschlüssen – Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten	Rechnerische Bestimmung des U-Wertes von Fenstern
<b>DIN EN ISO 10077-2</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Fenster, Türen und Abschlüssen – Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten	Rechnerische Bestimmung des U-Wertes von Fensterrahmen

<b>DIN V 4108-6</b>	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden - Berechnung des Jahresheizwärme- und Jahresheizenergiebedarfs	U. A. Heizperiode- und Monatsbilanzverfahren für die EnEV-Bilanzierung von Wohngebäuden
<b>DIN EN 13790</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Berechnung des Heizenergiebedarfs	wird überarbeitet
<b>DIN V 4701-10</b>	Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen – Heizung, Trinkwassererwärmung, Lüftung	Berechnung der Anlagenaufwandszahl im EnEV-Nachweis
<b>DIN V 18599-1 bis 10</b>	Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwassererwärmung und Beleuchtung	Berechnung des Energiebedarfs von Gebäuden für den Nachweis nach EnEV
<b>DIN EN 13829</b>	Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Bestimmung der Luftundurchlässigkeit von Gebäuden	Messverfahren für die Luftdichtheit von der Gebäudehülle

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

**Literatur:**

Noack/Westner, „Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter“, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-09353-7; April 2009

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

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

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 Kubitzka [gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitzka@wohnungswirtschaft-heute.de)

Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)

# Richtig gewählt: Wärmeschutzfenster helfen beim Heizkostensparen

Zur Altbaumodernisierung gehören auch die Fenster. Durch alte Fenster entweicht oft das Vierfache der Heizenergie und Zugluft senkt im Winter den Wohnkomfort. Vor dem Neukauf sind folgende Stichworte zu beachten: Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert), Wärmeschutzverglasung, Rahmenmaterial.

Neue Fenster sind ein elementarer Bestandteil energieeffizienter Altbaumodernisierungen. Es lohnt sich mehrfach: Durch alte Fenster entweicht im Vergleich zu modernen Verglasungen oft das Vierfache an Heizenergie, Zugluft senkt den Wohnkomfort, hohe Heizkosten sind die Folge. Doch nicht nur im Winter sind alte Fenster unangenehm. Im Sommer dringt Wärme von außen leichter in die Wohnung und trägt zur Überhitzung bei. Damit beim Fensteraustausch keine folgenreichen Fehler gemacht werden, rät Claudia Rist vom Programm Zukunft Altbau des Umweltministeriums Baden-Württemberg, einen Energieberater hinzuzuziehen.

## Beratung vor dem Einbau

Fenster leisten weit mehr, als Räume zu belichten und zu belüften. Fenster schützen vor Wärme und Kälte, Regen und Lärm. „Der Schutz vor Wärme und Kälte ist umso besser, je höher der Dämmwert ist“, erklärt Dieter Bindel, Vorsitzender des baden-württembergischen Landesverbands der Gebäudeenergieberater, Ingenieure, Handwerker (GIH). „Alte Fenster haben oft einen Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) zwischen 2,6 und 5 W/m<sup>2</sup>K. Moderne Fenster mit einer Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung und hochwertigen Rahmen erreichen inzwischen einen U-Wert von nur noch 1,1 bis 1,5.“ Selbst bei winterlichen Außentemperaturen bleibe so die raumseitige Scheibe mit 16 Grad Celsius angenehm warm. Noch besser dämmen Fenster mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung (U-Wert 0,7). Ursprünglich nur in Passivhäusern zu finden, werden sie heute zunehmend auch in der Gebäudesanierung eingesetzt.

*Wärmeschutzfenster erhöhen den Wohnkomfort, senken die Heizkosten und lassen im Sommer weniger Hitze in die Wohnung.*

## Die Fassade des Hauses wird deutlich aufgewertet

Der optische Gewinn neuer Fenster ist ebenfalls nicht zu vernachlässigen: Mit modernen Fenstern können Hausbesitzer die Fassade ihres Hauses deutlich aufwerten. Die Auswahl an Ausführungen und Materialien ist riesig: Holz-, Kunststoff- und Aluminiumfenster, mit und ohne Sprossen, mit Klapp-, Kipp- oder Schiebebeschlägen. „Welche Modelle für welchen Fall am besten geeignet sind, lässt sich am besten mit einem erfahrenem Energieberater klären“, so Claudia Rist. Er gebe auch weitere Tipps: Denn der Ersatz alter Fenster sei meist nur ein Schritt von vielen zur Sanierung des Altbaus. Mit der Erneuerung der Fenster ist beispielsweise oft eine Dämmung der Fassade angezeigt. Der Grund: Neue Wärmeschutzfenster in Verbindung mit einer ungedämmten, kalten Fassade erhöhen das Schimmelrisiko. Bei Zukunft Altbau werden Wohnungs- und Hauseigentümer unabhängig über den Nutzen energieeffizienter Altbaumodernisierung und über Fördermöglichkeiten informiert. Ziel ist eine qualifizierte Sanierung des Altbaubestandes. Das Programm wird von der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) in Karlsruhe umgesetzt.

*Informationen unter 08000 12 33 33 oder bei [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de).*

# Wärmedämmung für Dächer: Die Brand- und Schallschutz und Energieeinsparverordnung beachten

Wer Energie sparen will, muss beim Dach anfangen. Egal ob Modernisierung oder Neubau, Wärmeschutz wird am Anfang geplant. Zu beachten sind auch Brand- und Schallschutz, die Energieeinsparverordnung und die sach- und fachgerechte Ausführung. Hans Jürgen Krolkiewicz gibt einen Überblick über Dämmstoffe, deren Kennzeichnung, Anwendungsgebiete und Produkteigenschaften.



Der Wärmeschutz einer Dachkonstruktion muss einschließlich aller Schichten und Anschlüsse bereits bei der Planung festgelegt werden. Mit Planung ist hier die Festlegung der einzelnen Konstruktionsschichten, die üblicherweise beim Neubau, Umbau oder der Sanierung notwendig sind, gemeint. Da sich die Wärmeschutzmaßnahmen aus mehreren funktionsbedingten Schichten zusammensetzen, müssen Ausführung, Reihenfolge und Detaillösungen aufeinander abgestimmt werden. Zudem müssen die regional gültigen baurechtlichen Vorschriften – wie beispielsweise Brand- und Schallschutz und Energieeinsparverordnung – mit der technischen Ausführung abgestimmt sein.

Der augenblickliche Stand der Technik macht es möglich, auch durch eine qualitative Verbesserung des Wärmeschutzes, sowohl bei Neu-, als auch bei Altbauten, eine wirksame Energie-

einsparung herbeizuführen. Dabei ist das größte Potenzial im Altbaubestand zu finden. Denn sachgemäß ausgeführte und der damaligen Norm entsprechende Dämmungen entsprechen den heutigen Anforderungen in keiner Weise mehr. Schätzungen zufolge kann bei einer verbesserten Wärmedämmung der Bestandsgebäude bis zu fünfzig Prozent des heutigen Energiebedarfs für die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung eingespart werden. Zusammen mit einer darauf abgestimmten, optimierten Heizanlage und Einsatz erneuerbarer Energien ergibt sich ein noch höheres Einsparpotenzial.

Rockwool Zwischensparren,  
Foto Rockwool

## Wärmedämmstoffe

Wärmedämmstoffe für Dächer müssen den jeweiligen Normen (z. B. ÖNORM B 6050 und B 6053) oder bauaufsichtlichen Zulassungen sowie dem Regelwerk des Dachdeckerhandwerks entsprechen.

Wärmedämmungen können auch als Verbundwerkstoffe eingebaut werden. Darun-



ter fallen beispielsweise Gipskartonplatten mit Wärmedämmung, Sandwichelemente, Holzwerkstoffe mit Wärmedämmung, usw. In die Berechnung des Wärmeschutzes fließen alle Schichten des Verbundwerkstoffes mit den entsprechenden Bemessungswerten (Norm, Prüfzeugnis) der Wärmeleitfähigkeit getrennt ein.

Wärmedämmungen müssen dicht gestoßen verlegt werden, offene Fugenstöße sind unzulässig. Dickenabweichungen aus zulässigen Maßabweichungen bei der Herstellung genormter Wärmedämmstoffe, temperaturbedingte Längenänderungen, Verformungen aufgrund intensiver Sonneneinstrahlung und Hitzestau in der Dachkonstruktion oder Dimen-

sionsänderungen durch materialbedingtes Schwinden sind nicht auszuschließen und sollten unbedingt beachtet werden. Ebenso sind Kreuzstöße bei Dämmstoffplatten oder -bahnen zu vermeiden.

Zudem ist bei der Materialwahl mit darauf zu achten, dass die spezifische Feuchteaufnahme des Dämmstoffes sehr niedrig ist. Die Forderung der Luftdichtheit gilt es auch für Dachkonstruktionen einzuhalten. Dagegen ist die Winddichtheit bisher keine grundsätzliche Forderung und deshalb nicht genormt. Im objektbezogenen Einzelfall sollte sie dennoch beachtet werden.



Der Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit (Wärmeleitzahl)  $\lambda$  ist nach den Herstellerangaben und DIN V 4108-4 zu ermitteln. Bei Wärmedämmstoffen der Normenreihe DIN EN 13162 bis DIN EN 13171, die ohne Fremdüberwachung produziert werden, ist nur der Nennwert der Wärmeleitfähigkeit  $\lambda_D$  angegeben. Diese Wärmedämmstoffe entsprechen der Kategorie I nach DIN V 4108-4. Diese Wärmedämmstoffe sind bezüglich der Wärmeleitfähigkeit

nur mit einem CE-Kennzeichen versehen. Bei solchen Wärmedämmstoffen ist wegen der zu erwartenden Materialstreuung der Nennwert der Wärmeleitfähigkeit mit dem Sicherheitsbeiwert  $\gamma = 1,2$  zu multiplizieren, um den Bemessungswert  $\lambda$  zu erhalten.

Der Wärmedurchlasswiderstand R eines Werkstoffes errechnet sich aus der Dicke d in [m] und dem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit [W/mK].

$$R = d/\lambda \text{ [m}^2\text{K/W]}$$

Der Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit für belassene (vorhandene) Wärmedämmungen und vorhandene Bauteilschichten im Gebäudebestand (Altbau) kann nicht einfach zahlenmäßig übertragen werden, sondern muss gemäß den Berechnungsverfahren

Einblasdämmung Isocell  
Foto Isocell

IsoBouw Metalldachdeckung  
Foto IsoBouw



ren der DIN 4108 ff durch eine anerkannte Materialprüfstelle ermittelt werden. Bleiben die vorhandenen Altschichten bei der rechnerischen Ermittlung des U-Wertes unberücksichtigt, so liegen die mit neuen Schichten ermittelten U-Werte auf der sicheren Seite. Generell sind die Unterschiede in der rein dämmenden Wirkung der Dämmstoffe relativ gering. Doch zusätzliche Anforderungen, wie Wärmeleitfähigkeit, Wasserdampfdiffusion, Druckbelastung, Brandschutzverhalten, Wärmespeicherfähigkeit, Feuchtestabilität, Hitzebeständigkeit, UV-Stabilität und weitere Eigenschaften

Isocell Einblasen Steildach  
Foto Isocell

machen den eigentlichen Unterschied der Dämmstoffe für das Dach aus. Für den Dachausbau sollte zur Wahl des Wärmedämmstoffes bei gleicher Schichtdicke (im eingebauten Zustand) immer der mit dem kleineren Lambda-Wert und dem besseren Brandschutz bevorzugt werden. Grundsätzlich gilt, für die objektbezogene Anwendung den technisch zweckmäßigen und preislich attraktiven Dämmstoff zu finden. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen sind eine ökologisch gute, doch noch häufig teurere Alternative zu den überwiegend eingesetzten Massendämmstoffen aus petrochemischen und mineralischen Rohstoffen.



## Kennzeichnung der Dämmstoffe

Hergestellt werden Dämmstoffe entweder nach regionalen (z. B. DIN, ÖNORM), europäischen (EN) Normen oder fallweise auch nach einer bauaufsichtlichen Zulassung für spezielle oder objektbezogene

Puren Aufdachdämmung  
Foto Puren

Anwendungen. In den Stoffnormen wird genau festgelegt, welche Angaben in den Bezeichnungen bei Dämmstoffen enthalten sein müssen. Nach den europäischen (EN) Normen werden die Dämmstoffe aus Material, Wärmeleitfähigkeit und Anwendungstyp definiert, wie z. B. „EPS 035 DAA dm“. Hier handelt es sich um eine Flachdachdämmplatte bei der EPS für Expandierten Polystyrol-Hartschaum, 035 für die Wärmeleitgruppe, DAA für das Anwendungsgebiet Außendachdämmung unter Abdichtung und dm für die mittlere Druckbelastung des Dämmstoffes stehen. Auch die Anforderungen an die Wärmedämmstoffe wurden im europäischen Normenkatalog neu definiert. Dieser macht eine bessere Zuordnung und Vergleichbarkeit der Dämmstoffe nach europaweit geltenden Standards zu den jeweiligen Anwendungsbereichen möglich und gibt gleichzeitig bestimmte Eigenschaften an. Das Ü-Zeichen (Übereinstimmungszeichen) gibt an, ob der Dämmstoff den betreffend geforderten technischen Regeln entspricht und gleichzeitig einer laufenden Kontrolle und Überwachung (bei der Produktion im Werk – Eigenüberwachung oder Fremdüberwachung) unterliegt.

**Nach den Anwendungsgebieten (DIN V 4108-10):**

Anwendungsbereich	Kurzzeichen	Anwendungsbeispiel
Dach, Decke	DAD	Außendämmung von Dach oder Decke, witterungsgeschützt, Dämmung unter Deckung
	DAA	Außendämmung von Dach oder Decke, witterungsgeschützt, Dämmung unter Abdichtung
	DUK	Außendämmung eines Umkehrdaches, der Bewitterung ausgesetzt
	DZ	Zwischensparrendämmung, zweischaliges Dach, nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschößdecke
	DI	Unterseitige Innendämmung der Decke oder des Daches, Dämmung unter den Sparren/Tragkonstruktion, abgehängte Decke
	DEO	Innendämmung unter Estrich ohne Schallschutzanforderungen
	DES	Innendämmung der Decke oder Bodenplatte, unter Estrich mit Schallschutzanforderungen

**Nach den Produkteigenschaften (DIN V 4108-10):**

Produkt-eigenschaft	Kurzzeichen	Beschreibung	Beispiel
Druckbelastung	dk	Keine Druckbelastung	Zwischensparrendämmung
	dg	Geringe Druckbelastung	Unter Estrich im Wohnbereich
	dm	Mittlere Druckbelastung	Nicht genutzte Dachfläche
	dh	Hohe Druckbelastung	Genutzte Dachfläche
	ds	Sehr hohe Druckbelastung	Parkdeck, begehbare Dachfläche

	dx	Extrem hohe Druckbelastung	Parkdeck, genutzte Dachfläche
Wasser- aufnahme	wk	Keine Anforderungen	Hohlraumdämmung
	wf	Wasseraufnahme durch flüssiges Wasser	Außendämmung Wand
	wd	Wasseraufnahme durch flüssiges Wasser und/ oder Diffusion	Umkehrdach, Perimeterdämmung
Zugfestigkeit	zk	Keine Anforderungen	Hohlraumdämmung
	zg	Geringe Zugfestigkeit	Außendämmung Wand hinter Bekleidung, Dachdämmung
	zh	Hohe Zugfestigkeit	Außendämmung Wand unter Putz
Schallschutz	sk	Hohe Zusammendrückbarkeit, Trittschalldämmung	Wenn keine schalltechnischen Anforderungen (Dach)
	sh	Hohe Zusammendrückbarkeit, Trittschalldämmung	Unter schwimmendem Estrich, Kommunitrennwand (Dachausbau in Lärmschutzzone)
	sm	Mittlere Zusammendrückbarkeit	Unter schwimmendem Estrich, Haustrennwand
	sg	Geringe Zusammendrückbarkeit	Unter schwimmendem Estrich
Verformung	tk	Keine Anforderungen	Haustrennwand
	tf	Dimensionsstabil unter Feuchte und Temperatur	Außenwanddämmung unter Putz, Gründach
	tl	Dimensionsstabil unter Last und Temperatur	Dach mit Abdichtung, begehbare Dachflächen

### Nach den Anwendungsbereichen:

Typenkurzzeichen	Verwendung des Wärmedämmstoffes (Beispielanwendung)
W	nicht druckbelastbar (für Wände, Decken)
WL	nicht druckbelastbar (für Zwischensparrendämmung)
WD	druckbelastbar (Aufsparrendämmung, druckverteilende Böden)
WS	erhöhte Belastbarkeit für Sondereinsatzgebiete (Flachdach)
WDS	erhöhte Belastbarkeit für Sondereinsatzgebiete (Gründach)
WDH	erhöhte Belastbarkeit unter druckverteilenden Böden (Parkdeck)
VVV	beanspruchbar auf Zugfestigkeit senkrecht zur Plattenebene bzw. beanspruchbar auf Abreiß- und Scherbeanspruchung
Typenkurzzeichen	Verwendung des Trittschalldämmstoffes
T	Trittschalldämmstoffe (unter schwimmenden Estrich)
TK	Trittschalldämmstoffe mit geringer Zusammendrückbarkeit bzw. Trittschalldämmstoffe mit Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz nach DIN 4109

## Brandschutz

Bei Einsatz von Dämmstoffen ist eine genaue Auswahl entsprechend brandschutztechnischer Bestimmungen zwingend notwendig. Die Norm DIN 4102 bzw. ÖNORM B 3800-1 regelt die Prüfung und Beurteilung von Dämmstoffen entsprechend dem Brandverhalten in Baustoffklassen:

A 1	nichtbrennbar
A 2	nichtbrennbar
B 1	schwerentflammbar
B 2	normalentflammbar
B 3	leichtentflammbar (im Bauwesen nicht mehr zulässig)

Das Brandverhalten wird nicht nur vom Dämmstoff selbst, sondern auch von mit verarbeiteten Bindemitteln, Klebern, Beschichtungen, Klebestreifen, Flammschutzmitteln, u. Ä. positiv oder negativ beeinflusst. So kann beispielsweise ein nichtbrennbarer Dämmstoff (A 1) mit einer Kunststofffolie zum normalentflammbaren (B 2) Bauteil werden.

### Literatur:

DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau

DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen  
EnEV 2009 Energieeinsparverordnung Ausgabe 2009, Deutschland

ÖNORM B 2219 Dachdeckerarbeiten

ÖNORM B 3800-1 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen  
ÖNORM B 8110 Wärmeschutz im Hochbau

ÖNORM B 6050 Dämmstoffe für den Wärme- und/oder Schallschutz im Hochbau

ÖNORM B 6053 Dämmstoffe für den Wärme- und/oder Schallschutz im Hochbau

Die Beschreibung bzw. Besprechung einzelner Dämmstoffgruppen können Sie ausführlich in der Serie Wärmedämmstoffe der Wohnungswirtschaft heute in den Ausgaben Dezember 2008 und Februar 2009 oder im Archiv unter Gebäude und Umfeld/Dach/Windsogsicherung an geeigneten Dachflächen und Dachdämmung: Schutz vor Hitze und Kälte, nachlesen.

## Wärmegedämmte Dachelemente

Eine wirtschaftlich interessante Alternative bietet sich bei Steildächern durch den Einsatz vorgefertigter Dämmelemente bei Neubauten ebenso wie bei Altbauten. Hier gibt es verschiedene Hersteller, die nach dem ähnlichen Konstruktionsprinzip anbieten:

Die selbsttragenden und wärmegedämmten Dachelemente bestehen aus einer Bauplatte als sichtbare Innen(raum)beplankung, mit mehreren darauf geleimten oder genagelten Sparren. Zwischen den Holzsparren wird eine entsprechend der Objktanforderung dimensionierte Wärmedämmung eingeschäumt oder als Platte verlegt. Das Element wird mit dem Kran auf der Baustelle direkt montiert und vom Handwerker mit einer Konterlattung und Dachbaustoff versehen. Es kann für Steildächer zwischen 15 Grad bis 60 Grad Neigung eingesetzt werden.

Je nach Hersteller werden meist geschäumte Dämmstoffe verarbeitet, im Einzelfall aber auch Mineralwolle. Die Rauminnenseite ist zugleich fertige Oberfläche und kann mit Beplankung oder als tapezier bzw. streichbare Oberfläche vom Hersteller geliefert werden. Den für die Dachkonstruktion notwendigen statischen Nachweis liefert ebenfalls der Produzent.

**Hans Jürgen Krolkiewicz**

„Regeln für Abdichtungen“, Oktober 2008, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks

DIN EN 12524 Baustoffe und -produkte – Wärme- und feuchte-schutztechnische Eigenschaften ONR 121131 Qualitätssicherung im Grünraum

Energiekosten für Gebäude senken, 1. Aufl. 2009, H.J. Krolkiewicz, Haufe Verlag GmbH, ISBN 978-3-448-09352-0

„Regeln für Deckungen“, Bundesinnung der Dachdecker und Pflasterer, Österreich

„Der Dachdecker“, Fachwissen des Dachdeckers, Bundesinnung der Dachdecker und Pflasterer, Österreich

# 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](mailto:info@stolpundfriends.de).

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



**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

## WGW Wittenberge: „Gewohnt gut“ für das Projekt Mittendrin dabei – seniorenrechtliches Wohnen in der Innenstadt

Am 30. April nahm Torsten Diehn, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH, das von BBU und MIR verliehene Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ entgegen. Überreicht wurde die Urkunde durch Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter der BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam, und Jürgen Schweinberger vom MIR. Ausgezeichnet wurden behindertengerechte und seniorenfreundliche Wohnungen in der Innenstadt von Wittenberge.



Bei strahlendem Sonnenwetter wurde die Urkunde überreicht. (v.l.n.r.) Bürgermeister von Wittenberge Dr. Oliver Hermann, Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Diehn, Dr. Wolfgang Schönfelder, Leiter BBU-Landesgeschäftsstelle Potsdam und Jürgen Schweinberger, Abteilungsleiter im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Land Brandenburg

Ausgezeichnet wurde das Projekt „Mittendrin – Seniorenrechtliches Wohnen in der Innenstadt“. Die Wohnungsbaugesellschaft hat dabei drei denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser in der Goethestraße 10-12 in Wittenberge saniert und umgebaut. Die Gebäude befinden sich mitten in der Wittenberger Innenstadt.

*Mitten in der Innenstadt*

„Wir freuen uns sehr über die Auszeichnung. Das Qualitätssiegel zeigt, dass sich unsere Anstrengungen gelohnt haben“, so Torsten Diehn. In unmittelbarer Nachbarschaft seien ähnliche Sanierungsvorhaben in Angriff genommen worden. „Mit diesen Wohnungen bietet die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge auch Menschen mit Behinderungen die Möglichkeit, selbstbestimmt komfortabel, günstig und urban zu wohnen. Sie müssen trotz körperlicher Einschränkungen nicht darauf verzichten, am Leben teilzunehmen. Das ist gut für sie und gut für Wittenberge“, so Dr. Wolfgang Schönfelder zur Begründung der Auszeichnung.

„Ich gratuliere der Wohnungsgesellschaft der Stadt Wittenberge herzlich zu diesem Erfolg“, so Brandenburgs Infrastrukturminister Reinhold Dellmann, Schirmherr der Aktion. „Das Projekt steht für den Einsatz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen für die Menschen in Brandenburgs Städten.“ Durch Sanierung und Umbau seien Leerstand und Verfall vermieden worden. Außerdem konnten Straßen- und Stadtbild aufgewertet Das Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ wird mo-

natlich vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und dem Infrastrukturministerium an ein märkisches Wohnungsunternehmen vergeben.

## Aufwertung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere ist von großer Bedeutung



Durch die Auszeichnung beispielhafter Projekte soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass Stadterneuerung und Stadtumbau mehr als nur den Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen beinhaltet. Auch die Aufwertung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere ist von großer Bedeutung. Über die Preisvergabe entscheidet eine Jury, die neben dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) aus Vertretern der Arbeitsgemeinschaft Innenstadt-

forum Brandenburg, dem Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), sowie dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) besteht. „Die Wohnungsbaugesellschaft hat hier an alles gedacht – vom barrierefreien Umfeld über schwellenlose Bäder bis hin zu Abstellboxen für Gehhilfen.“ Mit diesen Worten umschrieb eine Seniorin, was das Wohnen im sanierten und behindertengerecht umgebauten Anwesen in der Goethestraße 10-12 angenehm macht. „In den drei Mehrfamilienhäusern in der Goethestraße haben wir versucht, allen Ansprüchen von Bewohnern mit Behinderungen gerecht zu werden“, umriss Torsten Diehn, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH, die Grundlagen des Sanierungsprojekts. Alle Erdgeschosswohnungen in den drei Gebäuden wurden im Zuge der Sanierung behinderten- und seniorengerecht umgebaut. Hierdurch wurden insgesamt sechs barrierefreie Wohnungen geschaffen. Dabei seien nicht nur die Grundrisse komplett überarbeitet worden. Diehn: „Außerdem haben wir auch die Hauseingangstüren verbreitert, behindertengerechte Türöffnungsvorrichtungen eingebaut, die Bäder behindertengerecht gestaltet und die Terrassen auf einem großzügigen gemeinsamen Innenhof barrierefrei hergerichtet.“

Die drei denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser in der Goethestraße wurden nicht nur optisch saniert. Vom Fahrstuhl und barrierefreiem Umfeld über schwellenlose Bäder bis hin zu Abstellboxen für Gehhilfen, an alles wurde gedacht, alle Fotos WGW

Hauseingänge wurden verbreitert

## Mit der Sanierung soll die ganze Straße belebt werden

Mit dem Projekt habe die Wohnungsbaugesellschaft in der Goethestraße einen optischen Akzent setzen können. Die Altbauten hier seien teilweise verlassen und durch Verfall gekennzeichnet, so Diehn. „Mit der Sanierung haben wir einen Anker gesetzt, durch den hoffentlich die ganze Straße belebt wird. Mit zwei weiteren Sanierungen inklusive Fahrstuhleinbau schaffen wir gegenwärtig zehn weitere behindertengerechte Wohnungen.

Vom Verfall gekennzeichnet

Gerade in einem Altbau sind solche Umbauten außerordentlich anspruchsvoll.“ Besonders wichtig sei der Wohnungsbaugesellschaft der Aspekt gewesen, in der Innenstadt von Wittenberge mehr Wohnangebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen zu schaffen. „Damit haben wir zwei Zielsetzungen verfolgt: Erstens haben diese Menschen so die Möglichkeit, weiterhin aktiv am Stadtleben teilzunehmen. Und zweitens bieten wir so Anreize, dass die Menschen in der Innenstadt wohnen bleiben. Sie bleibt dadurch vital.“ Das Projekt hatte ein Investitionsvolumen von rund 1,4 Millionen Euro. 53 Prozent dieser Summe hat die Wohnungsbaugesellschaft aus Eigenmitteln aufgebracht, 35 Prozent wurden fremd finanziert. Zwölf Prozent der Investitionssumme wurden im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms öffentlich gefördert.

**Dr. David Eberhart**

*Wohnungsbaugesellschaft der  
Stadt Wittenberge mbH  
Parkstraße 90  
19322 Wittenberge  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Diehn  
Aufsichtsratsvorsitzender: Bürgermeister der Stadt Wittenberge Dr. Oliver Hermann,  
[www.wg-wittenberge.de](http://www.wg-wittenberge.de)*

# GESICHT ZEIGEN



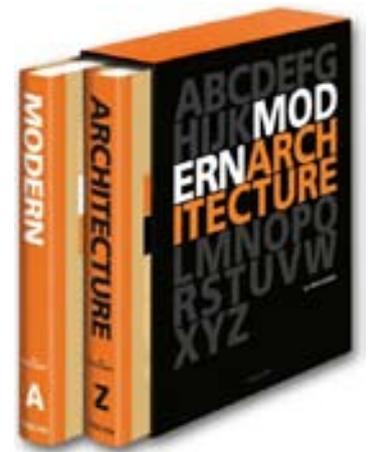
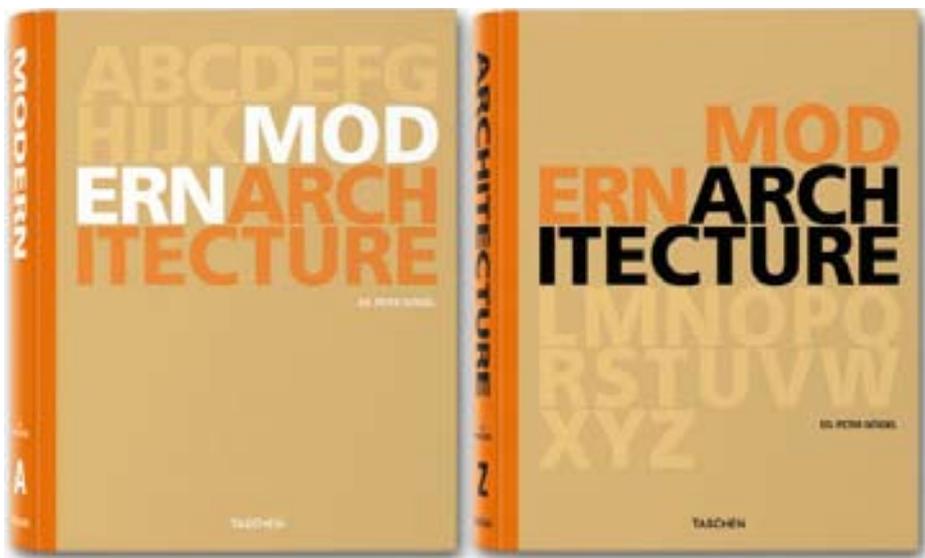
durch die Kraft der Farbe  
und die Philosophie des  
Unternehmens

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

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Peter Gössel: Moderne Architektur A-Z.

Moderne Architektur A-Z, herausgegeben von Peter Gössel. Zwei Bände, 29,2 x 36,5 cm, in einem Schuber. Auf 1072 Seiten in unzähligen Fotos und Zeichnungen entfaltet sich eine fantastische Geschichte der modernen Architektur der Welt bis zu heute aktuellen Bauwerken. Ein begeisterndes Buch über die Kreativität des Bauens im Taschen-Verlag. 200,00 Euro.



Fotos Verlag Taschen

### Eine umfassende Edition des modernen Bauens aller Gebäudetypen.

Der Wohnungsbau steht in den beiden Bänden neben den anderen Gebäudetypen. Auch wenn man ausschließlich mit Wohnungsbau befasst ist, so sind doch auch die anderen Typen von Interesse, weil die Möglichkeiten des Bauens und die Verschiedenheit der ästhetischen Kodierungen im Verlauf der Zeit und im Unterschied der einzelnen Länder sichtbar werden. Anregungen bieten die Bände im Überfluss. Im Unterschied zu den meisten Architekturlexika, die sich mehr auf die Gebäude und deren Planungen konzentrieren als auf die Entwerfer, stellt dieses Werk die Architekten selbst in den Mittelpunkt der Betrachtung, so dass der Leser ihre Entwicklung an Hand ihrer Hauptwerke nachvollziehen kann. Jeder Eintrag enthält ein Porträtfoto, ein aussagekräftiges Zitat und neben einer Kurzbiografie die Präsentation der wichtigsten Werke, mit Fotos, Zeichnungen und Skizzen. Die moderne Architektur beginnt mit dem Klassizismus und reicht bis in die neueste Gegenwart. Sie ist im Wesentlichen ein Materiallager oder eine Bibliothek verschiedener Versuche, mit der Moderne umzugehen. Die einzelnen vorgestellten Architekten stehen selten isoliert da, vielmehr, und das zeigen die Biografien, sind sie fast alle durch Ausbildung und Arbeitsbezüge miteinander vernetzt. Sie bilden eine ‚architectural community‘, die hier ein zeitübergreifendes Forum findet. Neben Architekten fanden auch Architektengruppen, Bewegungen und Stilbegriffe Eingang in die Zusammenstellung. Insgesamt findet der Leser 600 Einträge mit 5200 Illustrationen, dazu gehören 566 Architekten aus dem 18. bis 21. Jahrhundert.

*Peter Gössel betreibt eine Agentur für Museums- und Ausstellungsdesign. Er ist Herausgeber von TASCHENS Kleiner Architekturreihe und der Monografien über Julius Shulman, R. M. Schindler, John Lautner und Richard Neutra.*

*Peter Gössel (Hrsg.)  
Moderne Architektur A-Z  
Taschen Verlag, Köln. 2007  
Zwei Bände in einem Schuber.  
Hardcover. 29,2 x 36,5 cm, 1072  
Seiten 200.00 Euro*

## Mülheim: Detailgetreue Sanierung lässt Jugendstilfassade wieder erstrahlen

In der südlichen Stadtmitte von Mülheim an der Ruhr macht die Fassade eines Jugendstilgebäudes von sich reden. Das denkmalwürdige Haus, das sich an einer exponierten Stelle in einem Villenviertel befindet, präsentiert sich nach der Sanierung in neuem Glanz. Das Gebäude gehört dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Mülheim an der Ruhr e.V.



**Blickfang in exponierter Lage:** Von der Innenstadt kommend, fällt der Blick auf das Gebäude.

Die Fassade des mit zahlreichen Stuckelementen verzierten Gebäudes hatte eine Renovierung nötig. Der Untergrund befand sich in schlechtem Zustand, stellenweise mussten dicke Altersschichten entfernt werden. Zur Behandlung der Schadstellen wurde Fibrosil, ein Struktur egalisierendes, diffusionsoffenes Streichvlies, zur Überarbeitung von Putzrissen verwendet. Der Anstrich erfolgte mit der elastischen Caparol-Silikonharzfarbe PermaSilan in Matt, einer Risse überbrückenden Fassadenfarbe mit guter Wasserdampfdurchlässigkeit. PermaSilan ist über das Color-Express-System im Wunschfarbton abtönbar. Der Entwurf für das Farbkonzept wurde gemeinsam von Caparol, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein sowie dem Landeskonservator, der Denkmal-



pflege und dem Malerbetrieb entwickelt. Das Team entschied sich für ein Hellweiß und einen Grauton, was dem Gebäude ein edles und elegantes Aussehen verleiht. Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf schöne Details gelegt: Hierzu gehören Biberschwänze auf den Außenpfosten sowie die aufwändige Erneuerung der filigranen Geländer und des Eingangstores.

Fachmann Heinz-Dieter Kranz schwärmt von dem historischen Gebäude: „Es ist ein außergewöhnlicher Hingucker. In meiner 35jährigen Tätigkeit habe ich es noch nie erlebt, dass ein Gebäude in dieser Regi-

*Wert auf schöne Details gelegt*

**Jugendstil vom Feinsten:** Das Gebäude weist kaum Zerstörungen auf.



on noch so komplett erhalten ist. Durch die Restaurierung wird diese wunderbare Fassade für die nächsten 15 bis 20 Jahre weiter bestehen bleiben.“

Die Firma Schmidt & Sohn GmbH, Malermeister-Team aus Mülheim an der Ruhr führte die Malerarbeiten aus. Der Betrieb, zu dessen Leistungsspektrum sämtliche Malerarbeiten im Innen- und Außenbereich gehören, wurde vor 35 Jahren gegründet und wird heute von Ralf Schmidt in zweiter Generation geführt.

Andreas Wiese

Ansicht mit Haupteingang:  
Wunderschöne Stuckelemente  
verzieren das Gebäude, alle  
Fotos: Caparol Farben Lacke  
Bautenschutz/Andreas Wiese

# Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

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

# Peter Cachola-Schmal, Oliver Elser – Deutsches Architektur Jahrbuch 2008/09

Eine Leistungsschau der deutschen Architektur. Zweckmäßige, sinnfällige und unsinnige ästhetische Kodierungen auch für den Wohnungsbau. Peter Cachola-Schmal und Oliver Elser zeigen auf 200 Seiten 23 ausgewählte Projekte mit 240 Abbildungen, davon 170 in Farbe. Das Buch ist als zweisprachige Ausgabe (deutsch/englisch) zum Preis von 39,95 Euro im Prestel-Verlag erschienen.



Fotos Prestel-Verlag

Auch wenn in dem Jahrbuch von 23 ausgewählten Projekten nur fünf Wohngebäude oder Wohnanlagen (z.B. Hoyerswerda) sind, so ist der Band dennoch auch für die Wohnungswirtschaft von Interesse. Ungeachtet dessen, wie man zu dem ein oder anderen Projekt steht, so ist der Band als Leistungsschau der aktuellen deutschen Architektur anzusehen. An den Gebäuden dieser Architekturbüros, gewissermaßen Protagonisten des aktuellen ästhetischen Standards, orientieren sich viele Architekten und transformieren sie auch in den Wohnbau.

Wer sich einen Überblick über die aktuellen ästhetischen Kodierungen, die die gegenwärtige deutsche Architektur leiten, verschaffen möchte, findet sie in diesem Standardwerk, dem Deutschen Architektur Jahrbuch, das seit fast 30 Jahren vom Deutschen Architekturmuseum (DAM) herausgegeben wird. Man findet hier Beispiele nachhaltiger Architektur ebenso wie solche der Show-Architektur (etwa die BMW-Welt in München).

Renommierete Architekturkritiker beleuchten in dieser Ausgabe unter anderem die junge deutsche Architekturszene sowie die Bauaktivitäten in China. Einer der Herausgeber, Peter Cachola-Schmal, ist seit 2006 Direktor des Deutschen Architektur Museums (DAM) in Frankfurt am Main.

## Über den Herausgeber:

*Peter Cachola Schmal  
Deutsches Architektur Jahrbuch  
2008/09,  
Bereits seit 1980 gibt das Deutsche Architekturmuseum (DAM) das wichtigste Jahrbuch zur deutschen Architektur heraus.  
Sprache: dt./englisch  
200 Seiten  
62 farbige Abbildungen  
113 schwarz-weiß Abbildungen  
Klappenbroschur  
Format: 280 x 220 mm.  
EURO 39,95*

# NRW-Minister Karl-Josef Laumann: Wer Kurzarbeitergeld plus Arbeitslosengeld II bekommt muss nicht umziehen

Die Zahl der Kurzarbeiter in Nordrhein-Westfalen steigt. Nach Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit gibt es in NRW voraussichtlich ca. 500.000 Menschen, die Kurzarbeitergeld erhalten werden. Da das Kurzarbeitergeld geringer ausfällt als der ursprüngliche Lohn, werden einige der betroffenen Menschen auf ergänzende Leistungen nach dem SGB II angewiesen sein, um ihre Familien versorgen zu können.

Empfänger von Kurzarbeitergeld, die Arbeitslosengeld II ergänzend erhalten, müssen grundsätzlich nicht in eine billigere Wohnung umziehen! „Diese Menschen haben immer hart für ihr Geld gearbeitet und sind durch die Krise unverschuldet auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende angewiesen. Deshalb dürfen diese Menschen nicht über Gebühr belastet werden“, sagte der nordrhein-westfälische Arbeitsminister Karl-Josef Laumann in Düsseldorf. „Es macht keinen Sinn, dass die betroffenen Kurzarbeiter ihre Wohnungen aufgeben müssen, wenn die Miete im Sinne des SGB II zu hoch ist und damit grundsätzlich nur sechs Monate lang voll von den ARGEN und Optionskommunen übernommen werden kann. Daher habe ich einen Erlass an die kommunalen Träger gerichtet, um die rechtlichen Rahmenbedingungen im SGB II klar abzustecken.“

*Unverschuldet in die Krise*

Kurzarbeitergeld ist eine zeitlich befristete Leistung, um die Beschäftigten in den Betrieben bei konjunkturell bedingter schlechter Auftragslage halten zu können und nicht in die Arbeitslosigkeit zu schicken. „Jedes Unternehmen braucht seine Fachkräfte, erst recht, wenn die Wirtschaft wieder anzieht“, erklärt der Minister.

Die einschlägigen Vorschriften ermöglichen es, in atypischen Fällen für einen längeren als sechsmonatigen Zeitraum unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft der Bedarfsberechnung zu Grunde zu legen. Da die Kurzarbeit jederzeit eingeschränkt oder beendet werden kann, ist stets damit zu rechnen, dass kurzarbeitende Beschäftigte ihr normales Arbeitsentgelt wieder erhalten und somit ihre Hilfebedürftigkeit entfällt.

*Kurzarbeit kann jederzeit enden*

„In dieser Situation wäre ein erzwungener Umzug für die betroffenen Kurzarbeiter und auch für die SGB II-Verwaltung sowohl unter persönlichen als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Katastrophe“, so Laumann abschließend.

**Monika Kamke**

# Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft „Profession fürs Wohnen“: Aareon prämiiert Preisträger aus der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Preisträger des Wettbewerbs Aareon Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft „Profession fürs Wohnen“ stehen fest. Anlässlich des 19. Aareon Kongresses in Garmisch-Partenkirchen überreichte GdW-Präsident und Schirmherr Lutz Freitag die Preise an die DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH, GSW Immobilien GmbH Berlin, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd eG und die THS Wohnen GmbH in Gelsenkirchen.



Bereits zum sechsten Mal stand die Eröffnung des Aareon-Kongresses, Ende Mai, im Zeichen des Zukunftspreises Immobilienwirtschaft. Thema in diesem Jahr ist Profession fürs Wohnen. Der Preis würdigt herausragende Beispiele und neue Ideen von Wohnungsunternehmen in Deutschland. 27 Bewerbungen aus dem gesamten Bundesgebiet waren bei Siegfried Rehberg und Yvonne Bär (beide BBU Berlin) eingegangen. Berliner Wohnungsunternehmen waren mit acht Beiträgen am stärksten vertreten. Das Land Brandenburg folgte mit vier auf dem zweiten, Nordrhein-Westfalen mit drei Beiträgen auf dem dritten Platz. Weitere Einreichungen kamen aus Mecklenburg-Vorpommern, Bayern und Thüringen (jeweils zwei) sowie Hessen, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Niedersachsen und Baden-Württemberg (jeweils eine). Unter der fachkundigen Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-

Geislingen (HfWU) vergab die Jury die Preise in zwei Kategorien: die erste Kategorie behandelt die Außendarstellung und Außenwirkung von Wohnungsunternehmen, die zweite befasst sich mit internen Strukturen, Prozessen und Maßnahmen. Es gibt einen ersten und zwei zweite Preise in der ersten Kategorie und einen ersten Preis in der zweiten Kategorie.

Die vier Preisträger stellen sich dem Fotografen, im Hintergrund die Jury und GdW-Präsident Lutz Freitag  
Foto Aareon



## Erster Preis Kategorie 1

„Kreative Vermittlung ist bei uns zu Hause“ heißt das ungewöhnliche Projekt der GSW Immobilien GmbH, das auf spezielle Kundenkreise in Berlin ausgerichtet war. Zum Beispiel zielt die Kampagne „Babyboomer“

auf junge Familien, die ein Jahr lang keine Miete für das Kinderzimmer bezahlen müssen und kostenlos Mineralwasser und Windeln erhalten. Unter dem Stichwort „Studentenfutter“ können Studenten und Azubis drei Jahre zu einem Miet-Festpreis inklusive der Nebenkosten wohnen und erhalten zusätzlich eine Freenet-Flatrate, ein Jahresabo des Stadtmagazins und einer Tageszeitung, einen 50-Euro-Gutschein von Obi sowie ein Kilogramm Studentenfutter. Diese und weitere originelle Vermittlungskampagnen wurden durch sorgfältige Erfolgskontrollen begleitet, die beweisen, dass die Vermietungsrate tatsächlich in größerem Umfang stieg.

## Zweiter Preis Kategorie 1



Nach der Aufräumaktion versammelten sich alle Helfer zum Gruppenbild  
Foto DKB

„Jetzt wird aufgeräumt“. Am ersten Tag nach der Übernahme von 840 Wohn- und Gewerbeeinheiten in einem stark vernachlässigten Quartier mit großem Instandhaltungstau in Schwerin startete die DKB Wohnungsgesellschaft Mecklenburg Vorpommern mbH dort eine große Aufräumaktion. Eigene Mitarbeiter säuberten Außenanlagen und Eingangsbereiche und sorgten mit neuen Grünpflanzen demonstrativ für ein gepflegtes Erscheinungsbild. Ein Servicepoint erleichterte die spontane Kommunikation mit den Mietern, die Mieterumfrage „wo drückt der Schuh?“ brachte wichtige Erkenntnisse über den dringendsten Handlungsbedarf. „Mit diesen Aktionen ist es gelungen, die Angst der Mieter vor einem Verwalterwechsel abzubauen“, meinte die Jury.

## Ebenfalls Zweiter Preis Kategorie 1



„Lindenhof – traditionell modern“ zeigt, dass sich ein ruhiger, aber unentdeckter Stadtteil mit innovativen Konzepten aufwerten lässt. So hat die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd eG neue Mieter-Zielgruppen in Fahrradentfernung identifiziert, Denkmalschutzprobleme mithilfe eines Wohnsimulators gelöst, individuellen Wohnraum geschaffen und neue Dienstleistungen angeboten. Dazu zählt zum Beispiel „GeWoHin“, ein Treffpunkt zur Förderung der sozialen Kontakte. Abgerundet wurde das Gesamtprojekt durch ein neues Lindenhof-Design mit historischen Bezügen.

Lindenhof Ic in der Arnulfstraße 137, Foto GeWoSüd eG



## Erster Preis Kategorie 2

„Change for good – Strukturwandel(n)“ beschreibt die Anstrengungen der THS Wohnen GmbH in Gelsenkirchen, den Strukturwandel im Ruhrgebiet mit einem umfassenden inneren Wandel zu meistern. Prämiert wurde das umfangreiche Unternehmenskonzept zur Umsetzung sämtlicher Änderungen. Die THS Wohnen hat dazu Leitlinien entwickelt, um den Veränderungsprozess zu beschleunigen. Es wurden Teilprozesse zu durchgängigen Funktionsbereichen gebündelt, zum Beispiel im Portfolio- und Bewirtschaftungsmanagement. Unter intensiver Beteiligung der Mitarbeiter entstanden so schlanke Prozesse, die die Organisation insgesamt effizienter machen und Reserven für kreative Ideen freisetzen.

red.

Heinz-Peter Richrath nimmt in Garmisch-Patenkirchen die Urkunde entgegen. Foto Aareon

# Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten  
schaffen Praxislösungen  
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

**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

## Drei Urteile: Trockenraum nicht sperren, Abstandszahlungen an Mieter sind Werbungskosten, Kündigung bei Abriss

Darf der Eigentümer einfach den Trockenraum zusperrern? Ein Vermieter hat seinem Neumieter finanzielle ‚Umzugshilfen‘ versprochen, sind das Werbungskosten? Eigentümer wollen ihr Haus abreißen, wann dürfen sie den Mietern kündigen?

### ‚Umzugshilfe‘ ist absetzbar: So genannte Abstandszahlungen an Mieter sind Werbungskosten



Alle Ausgaben, die ein Immobilieneigentümer im Zusammenhang mit Vermietung oder Verpachtung seines Objekts tätigt, sind dem Grundsatz nach als Werbungskosten steuerlich abzusetzen. Dazu können nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch Abstandszahlungen an ehemalige Mieter zählen (Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 8 K 155/00). Der Fall: In einem Mehrparteienhaus standen grundlegende Änderungen bevor. So wollten die Eigentümer einige

Grafiken LBS/Tomicek

Wohnungen sanieren und zu diesem Zweck die Mieter mit finanziellen ‚Umzugshilfen‘ dazu bewegen, auf weitere Rechtsmittel zu verzichten und schnell auszuziehen. In ihrer Steuererklärung machten die Eigentümer diese Zahlungen als Werbungskosten geltend. Das zuständige Finanzamt verweigerte dies teilweise – mit der Begründung, einige der Räume seien anschließend vom Antragsteller selbst genutzt worden. Deswegen verbot sich eine steuerliche Anerkennung. Die Eigentümer erwiderten, zum fraglichen Zeitpunkt, also bei der Vereinbarung und Auszahlung der ‚Umzugshilfen‘ an die Mieter, sei der spätere Eigenbedarf noch gar nicht geplant gewesen.

Das Urteil: In der Hauptsache gehe es bei der Anerkennung von Werbungskosten darum, ob objektiv ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den fraglichen Ausgaben und der Vermietung zu erkennen sei, stellten die Richter fest. Es sei unbestritten, dass auch nachträgliche Werbungskosten entstehen könnten, die erst im Laufe der Kündigung oder danach fällig werden. So müsse man das auch in diesem Fall sehen. Die Tatsache, dass die Eigentümer später selbst einige der Räume bezogen hätten, sei nicht ausschlaggebend. Denn alle Prozess- und Räumungskosten fielen noch in den Bereich der ursprünglichen Vermietung.

## Der verlorene Speicher: Eigentümer darf Trockenraum nicht einfach zusperren

Die Mieter eines Wohnhauses mit mehreren Parteien staunten nicht schlecht, als sie wie gewohnt ihre Wäsche zum Trocknen auf den Dachboden bringen wollten. Die Speichertüre war versperrt, den Schlüssel hatte der Eigentümer an sich genommen. Das wollten sich die Hausbewohner nicht gefallen lassen. Erstens hatten sie zuvor diesen Trockenraum stets benutzen dürfen und betrachteten dies als eine Art Gewohnheitsrecht. Zweitens war sogar im Übergabeprotokoll die Formulierung Speicherschlüssel steckt nachzulesen, was auf eine Erlaubnis zur Nutzung hindeutet. Und drittens fehlte den Mietern ihren eigenen Angaben zufolge jede Alternative, wo sie sonst die Wäsche hätten aufhängen können. Schließlich könne man sogar in der Hausordnung unter dem Punkt Waschordnung nachlesen, dass – falls vorhanden – entweder eine Waschküche oder ein Trockenspeicher zu nutzen seien. Den zuständigen Richter überzeugten all diese Argumente. Er ordnete an, dass den Parteien wieder ein Zugang zum Dachboden gewährt werden müsse (Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 208 C 194/07).

## Ein Haus verschwindet: Eigentümer kann Mietern wegen Abriss kündigen

Der Eigentümer einer Immobilie kann seinen Mietern unter gewissen Umständen kündigen, wenn er die Wohnung oder das Haus wirtschaftlich verwerten will. Gilt das auch, wenn diese wirtschaftliche Verwertung in einem Abriss des Gebäudes und dem späteren Wiederaufbau besteht? Das oberste zuständige Gericht in Deutschland stimmte dem zu (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 7/08).

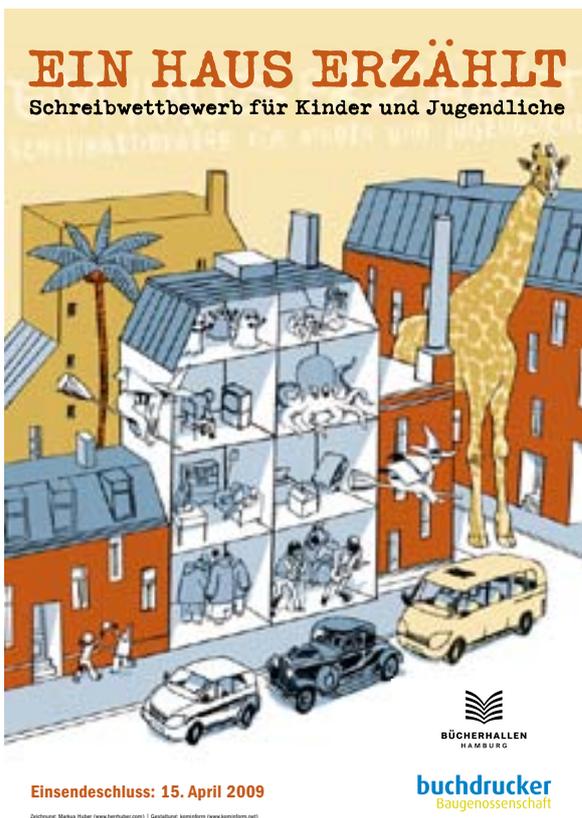
Der Fall: Die Mieter in einem Mehrfamilienhaus waren ganz und gar nicht damit einverstanden, dass ihnen ihre Bleibe genommen werden sollte. Doch der Eigentümer kündigte ihnen trotzdem und strengte in der Folgezeit auch Räumungsklagen an. Er hatte die über 90 Jahre alte Immobilie mit sechs vermieteten Wohnungen erst ein Jahr zuvor erworben und beabsichtigte nun deren Abriss. Das Objekt schien ihm kaum noch sanierungsfähig, weswegen er einen Neubau plante. Die denkmalschützerischen und baurechtlichen Genehmigungen dafür lagen ihm bereits vor, doch zunächst musste noch der BGH entscheiden, was hier schwerer wiege – das Wohnrecht der Mieter oder die angemessene wirtschaftliche Verwertung durch den Eigentümer.

Das Urteil: Genau diese Abwägung führten die Bundesrichter durch. Angesichts des Zustandes des Hauses kamen sie zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Altbaus „Investitionen mit hohem Kostenaufwand“ bedeuten würde und die Restnutzungsdauer des Objekts trotzdem nicht dramatisch verlängere. Mit anderen Worten: Irgendwann hätten die Bagger sowieso anrücken müssen. Deswegen gebe es hier keinen Grund, dem Eigentümer seine Pläne zu untersagen. Zumal, so führte der Bundesgerichtshof weiter aus, durch den Neubau „in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen“ werde.

### Infodienst Recht und Steuern der LBS

# Das besondere Marketing: Schreibwettbewerb „Ein Haus erzählt“ der Hamburger Baugenossenschaft der Buchdrucker

Wohnen ist Leben, Wohnen ist Nachbarschaft, Wohnen sind gemeinsame Aktionen. Wohnungsmarketing der besonderen Art hat sich die Hamburger Baugenossenschaft der Buchdrucker ausgedacht. Sie lobte mit der Bücherhalle Barmbek einen Schreibwettbewerb für Kinder und Jugendliche mit dem Thema „ein Haus erzählt“, aus 170 Kinder nahmen teil, 140 Kinder und Erwachsene kamen Verleihung der zehn Preise.



„Ein Haus erzählt“ war ein Schreibwettbewerb für Kinder und Jugendliche mit großer Resonanz: Über 170 Einsendungen trafen ein. Gemeinsame Veranstalter des Wettbewerbs sind die Baugenossenschaft der Buchdrucker und die Bücherhalle Barmbek. Ein voller Erfolg waren auch Preisverleihung und Lesung ausgewählter Einsendungen mit Vorlesepreis am 12.5.09 in der Bücherhalle Barmbek im Rahmen des 100-jährigen Jubiläums der Bücherhalle. Insgesamt rund 140 Kinder und Erwachsene kamen in die Bücherhalle. Es galt immerhin, zehn Preise zu vergeben, bzw. zu bekommen und der Lesung von über 15 Geschichten zu lauschen. Das Publikum saß dicht gedrängt in der Bücherhalle. Deren Leiter Joachim von Elsner war „überwältigt von der Resonanz“. Vorstand

Zeichnung: Markus Huber

Frank Seeger fasste sich in der Begrüßungsrede kurz. Er betonte, wie gut ihm und der gesamten Jury viele der Geschichten gefallen hätten und wie schwer es gewesen sei, die Preise zu vergeben. Und dass ein Teil der Geschichten nach und nach veröffentlicht werde. Im Internet und vielleicht auch gedruckt.

Doch erst einmal ging es um das Lesen selbst, denn die Hauptakteure waren an diesem Nachmittag die 17 Leserinnen und Leser, die ihre Geschichten, zum Teil gekürzt, dem konzentriert lauschenden Publikum darboten. Die jüngsten waren ganz aufgeregt, die älteren schon ein wenig cooler, gern gelesen haben sie alle und das Publikum ap-





plaudierte anerkennend. Auch als Frank Seeger als Leser einspringen musste – für eine weit entfernte Teilnehmerin aus Süddeutschland, Nora Kußmann aus Ingelheim, und für Merle Branning, die wegen Erkältung nur noch leise soufflieren konnte.

Die Spannung stieg, als nach rund anderthalb Stunden Frank Seeger die Preise überreichte. Die ersten zehn Prämierten erhielten Geld-Preise. Alle Teilnehmer bekamen eine Urkunde und ein Geschenk: u. a. ‚ein Jahr frei lesen‘ bei den Hamburger Bücherhallen. Der Vorlesepreis, den das Publikum vergab, ging an Christina Fast. Sie las die Geschichte „Vom Kloster

**Die Preisträger: Alexander Henzler, Nadine Hüncken, Alina Kahl, Cheyenne Krack Franziska Baumann, Samir Datubar, Batuhan Katircioglu, Leona Klanck, Fenja Kuhrman, Nora Kußmann und Luca Stosch.**

zum Museum“ und bekam einen Büchergutschein im Wert von 40 Euro. Finn Vincent Moriz und Yannik Sanders erhielten für ihren Song „Drogenklinik im Haus“ einen Sonderpreis: einen halben Tag in einem professionellen Musikstudio in Hamburg.

**Die ersten drei Plätze belegten:**

1. Alexander Henzler mit der Geschichte „Das Haus der Geschichten.“
2. Nadine Hüncken mit der Geschichte „Der alte Grauling.“
3. Alina Kahl und Cheyenne Krack mit der Geschichte „Elchauge“.

Die weiteren sieben Preise wurden unplatziert als ‚siebenmal der vierte Preis‘ vergeben an: Franziska Baumann, Samir Datubar, Batuhan Katircioglu, Leona Klanck, Fenja Kuhrman, Nora Kußmann und Luca Stosch.

## Hintergrund zum Schreibwettbewerb:



Die Beiträge stammen zum größten Teil aus Barmbek und Umgebung. Die weiteste Einsendung kam aus Ingelheim in Süddeutschland. Rund 30 Teilnehmer sind ausländischer Herkunft. Im Frühjahr 2009 luden die in Barmbek ansässige Bauge-nossenschaft der Buchdrucker und die Bücherhalle Barmbek, die in diesem Jahr 100-jähriges Bestehen feiert, erstmals zum gemeinsam Schreibwettbewerb für Kinder und Jugendliche. „Ein Haus er-

**Wer mochte, durfte bei der Preisverleihung seine Geschichte vorlesen, alle Fotos Christoph Irrgang**

zählt“, der erste Wettbewerb dieser beiden angesehenen Institutionen im Stadtteil, brach sofort alle Rekorde: über 170 Einsendungen kamen, per Post, per Mail oder wurden von aufgeregten Kindern selbst abgegeben.

## Überwiegend Geschichten, aber auch Bilder, Gedichte, Comics und Songs ...

Frank Seeger, Vorstand der Baugenossenschaft der Buchdrucker, ist durch seinen Beruf tagtäglich mit dem Alltag von Häusern und ihren Bewohnern befasst: „Der Wettbewerb war ein toller Erfolg und vor allem diese wunderbaren Geschichten haben mich überrascht und gefreut“, fasst er als Mitveranstalter und Jurymitglied seinen Eindruck zusammen. „Mich freute die Vielseitigkeit der Geschichten: vom *Hochhaus Grauling* über *ein Pony als Mieter im 2. Stock* bis zum *Hochhaus das lieber ein Holzhaus wäre*, wurde der Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Ich freue mich auch sehr über die große Anzahl von Geschichten ausländischer Kinder.“

Mehrseitige Werke und viele ganz kurze, handgeschriebene und mit Bildchen versehene, im Großformat als Illustration oder als Gedicht in ganz unterschiedlichen Versen und ein Song auf Kassette – auch die weiteren Jury-Mitglieder, die Mitarbeiterin der Bücherhalle Barmbek, Anne Vowinckel und Bücherhallen-Leiter Joachim von Elsner, sind beeindruckt von der Vielfalt der Formen und Ideen. „Tolle Geschichten und eine tolle Atmosphäre um den ganzen Wettbewerb. Viele Kinder haben ihre Geschichten persönlich bei uns abgegeben und oft aufgeregt bis zum letzten Tag gewartet. In den letzten Tagen vor dem Abgabeschluss trafen die meisten Geschichten ein. Mit der Preisverleihung am 12.5. entstand durch die Möglichkeit zum Vorlesen vor vollem Haus eine ganz besondere Stimmung – unabhängig von der Preisvergabe.“

Die Hamburger Journalistin und Autorin Bärbel Wegner begleitet häufiger Schreibwettbewerbe und freute sich ebenfalls als Jurymitglied über die zahlreichen Einsendungen und die vielen Lebensformen, die die Kinder und Jugendlichen den ‚erzählenden Häusern‘ gegeben haben. Gemeinsam mit dem Bücherhallenleiter Joachim von Elsner moderierte sie die Lesung: „In jeder Geschichte steckten berührende Elemente – die Kinder und Jugendlichen erzählen über die Figur eines Hauses auch stets über ihren Alltag oder über ihre Träume. Eine Lesung mit derart unterschiedlichen Kindern hat einen besonderen Reiz – für das Publikum und die Leser. Die Aufregung war groß, doch alle, Publikum und Leser, gingen wunderbar mit.“

[www.buchdrucker.de](http://www.buchdrucker.de)  
Baugenossenschaft der Buchdrucker eG  
Steilshooper Straße 94  
22305 Hamburg  
Telefon 040 697081-0

### Frank Seeger

Die Buchdrucker sind eine Hamburger Wohnungsgenossenschaft mit rund 1700 Wohnungen und rund 2300 Mitgliedern. Ursprünglich für die Berufsgruppe der Buchdrucker vor über 80 Jahren entstanden, fühlen sie sich den Büchern, der Literatur und dem Stadtteil Barmbek besonders verbunden. Deshalb hat der Vorstand anlässlich des 100-jährigen Geburtstages der Bücherhalle Barmbek einen Vertrag über eine dauerhafte Zusammenarbeit mit der Bücherhalle unterzeichnet.

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

# Aareons neue Produktgeneration Wodis Sigma auf Microsoft.NET ist der Schritt in die Zukunft

Aareon, Europas großes Beratungs- und Systemhaus hat sich auf die Zukunft vorbereitet. Beim 19. Kongress in Garmisch-Partenkirchen vor fast 1000 Teilnehmern präsentierte das Team um Dr. Alflen die Aareon-Zukunft: Wodis Sigma auf Microsoft .NET, Blue Eagle Individual auf Basis von SAP® für den Anspruch an hohe Individualität, Flexibilität und Komplexität sowie GES und WohnData als etablierte Systeme. Ein Insider: „Mit dieser Produktpalette kann Aareon jedem Immobilien- und Wohnungsunternehmen das richtige System anbieten, da hat man die Weichen für die Zukunft gestellt.“

Anlässlich des Aareon Kongresses 2009 stellte Aareon die neue Produktgeneration Wodis Sigma einem breiten Publikum vor. Um den künftigen Anforderungen des wohnungswirtschaftlichen Marktes gerecht zu werden, hat das Beratungs- und Systemhaus seine Branchenlösung Wodis strategisch weiterentwickelt. Zukunftssicherheit, Marktfähigkeit, Bedienungsfreundlichkeit und modernste Technologie waren bei der Entwicklung maßgebliche Leitlinien.

## **Wodis Release 4.5 auf neuer Technologieplattform mit verbessertem Reporting**

Die Entwicklung und Markteinführung verläuft stufenweise: Aareon hat zunächst die heutige Wodis Software komplett auf eine neue Entwicklungsplattform umgestellt: Microsoft .NET, eine der beiden weltweit verbreitetsten Technologieplattformen. Diese steht den Kunden bereits mit dem neuen Wodis Release 4.5 zur Verfügung und ist schon heute erfolgreich bei Pilotkunden im Einsatz. Die neue technische Plattform sorgt für die Zukunftsfähigkeit und Flexibilität der Lösung.

## **Wodis Sigma: Moderne Oberfläche und neue Funktionalitäten**

Mit der Markteinführung einer neuen Oberfläche wird Wodis dann zur neuen Produktgeneration Wodis Sigma. Die moderne benutzerfreundliche Oberfläche der Software ist eng an den Standard der Microsoft-Office-Welt angelehnt und verfügt über stark unterstützende Bedienelemente. Wodis Sigma wird ab 2010 für Kundenprojekte zur Verfügung stehen. Danach werden sukzessive zusätzliche Module und neue Funktionalitäten erhältlich sein.

*Ab 2010 für Kundenprojekte zur Verfügung*

## **Schon zwei Verträge in Garmisch unterzeichnet**

Vorstandsvorsitzender Dr. Manfred Alflen: „Mit Wodis Sigma bieten wir eine zukunfts- und investitionssichere Lösung, die unseren Kunden Flexibilität für die steigenden Anforderungen von heute und morgen ermöglicht.“ Die Branchenlösung Wodis setzen derzeit nahezu 400 Wohnungsunternehmen in Deutschland ein. Dies zeigt die Wettbewerbsfähigkeit der Lösung, auf der die neue Produktgeneration Wodis Sigma aufsetzen und den gewohnt hohen Qualitätsstandard fortführen wird. Dass Aareon auf dem richtigen Weg ist, zeigte sich schon in Garmisch-Partenkirchen: Im Rahmen der Veranstaltung entschieden sich zwei Unternehmer für die neue Produktgeneration Wodis Sigma und unterzeichneten auch gleich die Verträge.

Zur Abdeckung unterschiedlicher Kundenanforderungen bietet Aareon im Rahmen der Mehrproduktstrategie neben Wodis drei weitere ERP-Lösungen an: Blue Eagle Individual auf Basis von SAP® für den Anspruch an hohe Individualität, Flexibilität und Komplexität sowie GES und WohnData als etablierte Systeme.

red.

## Die neue HOAI

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

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



Fotos Haufe-Verlag

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

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

### Inhalte

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



# Immobilienleasing: die alternative Finanzierungsmöglichkeit für die Wohnungswirtschaft

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

Immobilienleasing ist die Nutzungsüberlassung von Grundstücken (oder Erbbaurechten) und Gebäuden, die an einen festen Standort gebunden – also immobil – sind. Leasing stellt eine Sonderform der Miete dar, bei der eine Leasinggesellschaft ein Grundstück (oder Erbbaurecht) mit Gebäude, d. h. ein Leasingobjekt langfristig an einen Leasingnehmer (ein Wohnungsunternehmen) verleast. Dabei wirkt Immobilienleasing für das Wohnungsunternehmen ähnlich wie eine mittelfristige oder langfristige Finanzierung. Indem ein Wohnungsunternehmen Teile seiner Wohnungsbestände auslagert, kann es aus seinen eigenen Finanzmitteln Kapital für andere Investitionen generieren und einen externen Eingriff in das Unternehmen vermeiden. Trotz der erheblichen Gestaltungsmöglichkeiten und der damit für das Wohnungsunternehmen verbundenen Vorteile wird das Immobilienleasing in der Wohnungswirtschaft derzeit selten als alternative Finanzierungsmöglichkeit geprüft bzw. umgesetzt. Dabei ist das klassische Immobilienleasing keinesfalls vergleichbar mit den aktuell eher negativ diskutierten „Cross-Border-Leasingverträgen“, welche Kommunen bzw. kommunalnahe Unternehmen vor einigen Jahren abgeschlossen haben. Aufgrund bestimmter Entwicklungen in der weltweiten Finanzierungsbranche werden einige der Kommunen bzw. kommunalnahen Unternehmen heute mit Zusatzkosten belastet, die beim klassischen Immobilienleasing nicht entstehen können. Das klassische Immobilienleasing wird erfolgreich von vielen Unternehmen in der gewerblichen Wirtschaft als alternative Finanzierungsmöglichkeit genutzt.

*Nicht mit Cross-Border-Leasing verwechseln*

## Unterschiede zu anderen Finanzierungsformen

Immobilienleasing für die Wohnungswirtschaft ist, abweichend von den so genannten Erbschaftsteuerfonds Anfang der 90er Jahre, grundsätzlich bereits ab Investitionskosten in Höhe von einer Million Euro möglich. Hierbei werden die Merkmale von Miete und Kredit vereint. Immobilienleasing unterscheidet sich jedoch in mehrfacher Hinsicht von diesen herkömmlichen Finanzierungsformen. Ein Kredit bezeichnet die Überlassung von Geldmitteln für eine bestimmte Zeit gegen Zahlung eines Zinses. Üblicherweise macht der Kreditgeber die Höhe des gewährten Kredites von der Bonität des Wohnungsunternehmens abhängig. Zudem muss das Wohnungsunternehmen Sicherheiten anbieten, die der Kreditgeber im Falle eines Kreditausfalls in Anspruch nehmen kann.

*Ab 1. Mio. Euro machbar*

Anders stellen sich die Voraussetzungen bei Immobilienleasing dar: Zwar erfüllt diese in vielerlei Hinsicht die gleiche Funktion wie ein mittelfristiger oder langfristiger Kredit; das Wohnungsunternehmen muss jedoch in der Regel keine Sicherheiten stellen, da die Leasinggesellschaft Eigentümerin des Leasingobjektes ist. In dieser Hinsicht ist das Immobilienleasing eher mit einer Miete zu vergleichen.

Im Rahmen eines Mietvertrages verpflichtet sich ein Vermieter dazu, dem Mieter den Gebrauch einer Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter sichert zu, das für die Nutzung vertraglich vereinbarte Entgelt, den so genannten Mietzins – umgangssprachlich lediglich als Miete bezeichnet – regelmäßig zu entrichten. Das Mietverhältnis endet durch Zeitablauf, sofern eine bestimmte Zeitdauer für die Gebrauchsüberlassung vereinbart wurde, oder durch Kündigung einer der beiden Parteien. Der Mieter muss das gemietete Objekt dann an den Vermieter zurückgeben.

Beim Immobilienleasing handelt es sich, zivilrechtlich gesehen, ebenfalls um einen Miet- bzw. Pachtvertrag. Dabei können die Vertragsparteien (Wohnungsunternehmen und Leasinggesellschaft) den jeweiligen Immobilienleasingvertrag nach individuellen Gesichtspunkten und spezifischen Besonderheiten gestalten. Ein Immobilienleasingvertrag besteht aus mehreren Einzelverträgen wie einem Leasingvertrag, einer Ankaufsrechtsvereinbarung, einem Gesellschaftsvertrag, einem Grundstückskaufvertrag oder einem Erbbaurechtsvertrag. Eventuell werden weitere Verträge wie eine Andienungsrechtsvereinbarung oder ein Generalübernehmervertrag geschlossen. Besonders hervorzuheben bei Immobilienleasing ist die zuvor erwähnte Ankaufsrechtsvereinbarung. Grundsätzlich hat das Wohnungsunternehmen während der Laufzeit des Immobilienleasingvertrages das Recht, das Leasingobjekt (Wohnungsbestände) wie ein Eigentümer zu nutzen. Anders als bei der üblichen Anmietung hält sich das Wohnungsunternehmen die Möglichkeit offen, nach Ablauf der Grundmietzeit das Leasingobjekt zu erwerben. Vertraglich wird diese Option im Rahmen der Ankaufsvereinbarung durch ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht fixiert. Der Ankaufspreis richtet sich nach dem linearen steuerlichen Restbuchwert des Leasingobjektes nach Ablauf der Grundmietzeit. Eine mögliche Wertsteigerung kommt daher vollständig dem Wohnungsunternehmen zugute.

#### **Eitel Kirchbach**

Alles über die Grundformen des Immobilienleasings lesen sie in der Juli-Ausgabe von Wohnungswirtschaft heute.

*Mit Miete vergleichbar*

*Wertsteigerungen kommen der Wohnungsgesellschaft voll zugute*

*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](mailto:info@netzwerkfdw.de)  
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

**netzwerk**<sup>®</sup>  
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück  
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) · [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

# GEWOS Mieter-Studie 2009: Bekanntheit und Beliebtheit der Hamburger Genossenschaften steigt weiter

In Zeiten der Krise wird Vertrauen bei der Wohnungssuche immer wichtiger. Mitglieder von Genossenschaften fürchten keine Eigenbedarfskündigung, sind zufriedener als sonstige Mieter, klagen auch viel weniger über die Miethöhe. Dies ergab die GEWOS Mieter-Studie 2009 bei der 3.000 Mieter unterschiedlicher Wohnungsanbieter zum Hamburger Wohnungsmarkt befragt wurden.



Hamburger Mieter wählen ihren Vermieter heute mit größerer Sorgfalt aus als in vergangenen Jahren. So wie die Erwartungen an den persönlichen Kontakt und den Service des Vermieters gestiegen sind, spielt auch der Vermietertyp beim Wohnungswechsel eine immer wichtigere Rolle. Zu diesem Ergebnis kommt das unabhängige Beratungsinstitut GEWOS, das im Auftrag des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. mehr als 3.000 Genos-

**Pioniere in der HafenCity – 42 Wohnungen seit Juli 2006 am Kaiserkai, alle Fotos Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG/M. Klotmann**

senschaftsmitglieder und Mieter, die in Wohnungen privater Vermieter und städtischer Wohnungsgesellschaften leben, zu ihren Einstellungen und Erwartungen befragt hat.

Besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist die Wahl des Wohnungsanbieters Vertrauenssache: 65 Prozent der Genossenschaftsmitglieder und 41 Prozent der Mieter bezeichnen die Art des Vermieters bei ihrer Wohnungswahl als „wichtig“. 2003 hatten dies deutlich weniger – 56 Prozent bzw. 28 Prozent – angegeben. Bei der Frage nach dem bevorzugten Vermieter im Falle eines Umzugs fällt die Präferenz deutlich zugunsten der Genossenschaften aus. 66 Prozent der Genossenschaftsmitglieder, die durch den Kauf von Anteilen zu Miteigentümern ihrer Genossenschaft werden und deshalb auch keine Eigenbedarfskündigung fürchten müssen, würden sich wieder für eine genossenschaftliche Wohnung entscheiden. Auch 16 Prozent der Mieter städtischer Unternehmen und 19 Prozent der Mieter privater Anbieter würden bei der nächsten Wohnungssuche eine Genossenschaft bevorzugen, aber nur 24 Prozent bzw. 13 Prozent wieder ihren jetzigen Vermieter.

Die Bekanntheit der Genossenschaften, von denen sich 30 Unternehmen mit 130.000 Wohnungen und über 200.000 Mitgliedern in einem Arbeitskreis zusammengeschlossen haben, ist in den vergangenen drei Jahren wiederum um zwei Prozentpunkte auf 78 Prozent gestiegen. Ein Plus von sogar elf Prozent verzeichnen die Genossenschaften in der Altersgruppe der unter 30-Jährigen, wo die Bekanntheit jetzt ebenfalls 78 Prozent beträgt (2006: 67%).

*78 % kennen die Genossenschaften*

Darüber freut sich der Arbeitskreis-Vorsitzende Ulrich Stallmann sehr: „Die Befragungsergebnisse belegen, dass die Genossenschaften in Hamburg immer bekannter und beliebter werden. Basis für die Zukunft unserer Unternehmen ist es, jüngere Leute für uns zu gewinnen. Wir sind überzeugt, uns hier sehr gut aufgestellt zu haben.“



Wohnen für kleine Rahlstedter

Die Umfrage stellt den Genossenschaften insgesamt ein sehr gutes Zeugnis aus: Genossenschaftsmitglieder zeigen sich zufriedener mit ihrer Wohnsituation (91 zu 88%) als die befragten anderen Mieterhaushalte. Sie leben im Durchschnitt drei Jahre länger in ihrer Wohnung als sonstige Mieter (15 zu 12 Jahre). Eklatant fällt der Unterschied bezüglich der Bewertung der Miethöhe aus. Hier finden fast doppelt so viele Mieter wie Genossenschaftsmitglieder, dass ihre monatlichen Zahlungen an den Vermieter zu hoch ausfallen (23 zu 12%). Mieter zahlen mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 525 Euro durchschnittlich 19 Prozent mehr als Genossenschaftshaushalte (441 Euro). „Genossenschaften haben in Hamburg eine lange Tradition. In der derzeitigen wirtschaftlichen Situation wecken sie mehr als andere Wohnungsanbieter Vertrauen bei den Mietern. Das spiegelt sich auch in den Umfrageergebnissen wider. Die Unternehmen stehen für solides Wirtschaften und für ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis“, erläutert Renate Szameitat, Geschäftsführerin des Instituts GEWOS

Bei Genossenschaft wohnt man länger

Peter Giese



Imelda formt ihre

# Ziegel

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

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



DESWOS

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

# Nassauische Heimstätte: Senioren-Wohnprojekt in Dreieich-Buchsschlag

Buchwaldstraße 16 in Dreieich-Buchsschlag. Hier baut die Nassauische Heimstätte zwölf geförderte Wohnungen zusammen mit der Initiative ‚Unter einem Dach e.V.‘ als gemeinschaftliches Wohnprojekt. Das ist ihre Antwort auf die demografische Entwicklung.



Buchwaldstraße 16 lautet die Adresse des Domizils mit zwölf geförderten Wohnungen, die die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte zusammen mit der Initiative ‚Unter einem Dach e.V.‘ als gemeinschaftliches Wohnprojekt geplant hat. Auf dem Grundstück, das die Stadt Dreieich dem Unternehmen in Erbbaupacht zur Verfügung stellt, befinden sich noch zwei Altgebäude. Eines davon muss dem

**Baggerbiss in Dreieich-Buchsschlag für das gemeinschaftliche Wohnprojekt Unter einem Dach: v.l.n.r. Bürgermeister Dieter Zimmer; Kreisbeigeordneter Carsten Müller; Prof. Thomas Dilger, Geschäftsführer des Bauherrn Nassauische Heimstätte (im Führerhaus) und Mitglieder der Initiative Unter einem Dach e.V., alle Fotos Nassauische Heimstätte**

Neubau weichen. Zum offiziellen „Baggerbiss“, dem Beginn der Abbrucharbeiten, versammelten sich unter anderem Prof. Thomas Dilger, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, Bürgermeister Dieter Zimmer, der Sozialdezernent des Kreises Offenbach, Carsten Müller sowie die Mitglieder des Vereins ‚Unter einem Dach‘ mit ihrer Vorsitzenden Marie-Luise Arnakis. An deren Adresse gerichtet erklärte Dilger: „Wir haben Ihre Geduld sehr in Anspruch genommen aber diese Geduld zahlt sich nun aus. In einem Jahr werden wir an diesem Standort nicht nur ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude, sondern ein weiteres Vorzeigeprojekt für gemeinschaftliche Wohnformen verwirklicht haben, auf das wir alle stolz sein können.“ Bürgermeister Dieter Zimmer ergänzte: „Auch wir bedanken uns beim Verein ‚Unter einem Dach‘ für die gute und faire Zusammenarbeit und Ihr Engagement, dieses zukunftsweisende Wohnprojekt auf den Weg zu bringen. Sie haben Ihr Ziel in all der Zeit nie aus den Augen verloren.“

## Passende Antwort auf demografische Entwicklung

Das Projekt war ursprünglich auf einem Gelände am Ulmenhof vorgesehen, bevor das Unternehmen sich Ende 2007 von seinen dortigen Grundstücken getrennt hatte. Innerhalb weniger Wochen war es Magistrat, Stadtverwaltung und Unternehmensvertretern damals gelungen, einen Alternativstandort in der Buchwaldstraße zu finden. „Das zeigt, wie gut die Zusammenarbeit mit Dreieich funktioniert. Das Projekt selbst stand für uns nie zur Disposition, auch wenn wir uns vom Ulmenhof zurückgezogen haben“, betonte Dilger. Zimmer zeigte sich ebenfalls zufrieden, dass man den Mitgliedern der Initiative nun eine klare Perspektive aufzeigen könne. „Ich weiß, dass der Verein von diesem neuen Standort ebenfalls sehr überzeugt ist. Das Projekt für gemeinschaftliches Wohnen in der Phase des Älterwer-

*Die Zusammenarbeit funktioniert*



dens hat für Dreieich aber auch für den Landkreis angesichts der demografischen Entwicklung eine hohe Bedeutung. Wir sind froh, dass die Nassauische Heimstätte das Vorhaben als Investor und später als Vermieter der Immobilie umsetzt.“

Ansicht

In unmittelbarer Nachbarschaft des Standortes befindet sich bereits das August-Wienand-Haus, eine Seniorenwohnanlage. Hier seien durchaus Synergien wie Gemeinschaftseinrichtungen für die Freizeitgestaltung oder Betreuungsdienstleistungen denkbar, so Dilger.



## Der Gemeinschaftsraum ist das Zentrum

Das zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss beherbergt insgesamt acht Ein-Personen-Wohnungen mit je rund 50 Quadratmeter Wohnfläche und vier Zwei-Personen-Wohnungen mit je rund 64 Quadratmeter Wohnfläche. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggien. Zentraler Mittelpunkt des Gebäudes ist der Gemeinschaftsbereich mit

Lageplan, Grafik Nassauische Heimstätte

einem rund 60 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum, der sich in der Höhe über zwei Geschosse erstreckt, einer rund 40 Quadratmeter großen Terrasse sowie eigenem Sanitär- und Küchenbereich. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss gehen sternförmig von diesem Gemeinschaftsbereich ab. Im Dachgeschoss ist die Haustechnik untergebracht. Auf dem Flachdach befinden sich Kollektoren zur Nutzung von Solarthermie. Das Bauvorhaben wird im KfW60-Standard realisiert und entsprechend durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau mit 250.000 EUR gefördert. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet, das Obergeschoss ist neben dem Treppenaufgang auch über einen Behindertensenkraufzug zu erreichen. Das Gebäude ist nicht unterkellert, Abstellräume sind in jeder Wohnung und zentral im Obergeschoss vorhanden. Auf dem Gelände sind acht Pkw-Stellplätze ebenerdig angeordnet.

## Preisgünstige Mieten machen Wohnen erschwinglich

Das Projekt wird mit Wohnungsbaufördermitteln realisiert, um den zukünftigen Mietern preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Neben dem Landesbaudarlehen in Höhe von 679.000 EUR gemäß den Förderrichtlinien des Landes Hessen unterstützt die Stadt Dreieich das Projekt mit einem zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 521.100 EUR aus Mitteln der Fehlbelegungsabgabe. So können acht Wohnungen mit direkter Belegung zu einer günstigen Quadratmetermiete von 5,70 EUR vermietet werden. Für vier Wohnungen kommt das Instrument der mittelbaren Belegung zum Einsatz. Dazu wird in den Wohnungsbeständen der Nassauischen Heimstätte in Dreieich Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt, auf den die Belegungsbindung übertragen wird. Die nun bindungsfreien Wohnungen können so zu einer Quadratmetermiete von 7,00 EUR an Vereinsmitglieder vergeben werden, die die Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum überschreiten.

Miete beträgt 7 Euro pro qm

red.

# 1. Symposium Heidelberger Wohnungsunternehmen: Mieter gesucht!? Agieren in einem differenzierten Wohnungsmarkt

Familien haben es schwer auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt. Kaltmieten liegen zwischen 3,70 und 15 Euro, so die Teilnehmer beim ersten Wohnungsmarktsymposium der Heidelberger Wohnungsunternehmen. Abhilfe schaffen Sanierungen, neue Wohnkonzepte und neue Baugebiete, so ein erstes Fazit.



Podiumsdiskussion v.l.n.r.: Peter Bresinski (GGH), Baubürgermeister Bernd Stadel, Christoph Nestor (Mieterverein), Moderator Micha Hörnle, Georg Breithecker (S-Immobilien) und Reinhold Hornig (Baugenossenschaft Neu Heidelberg)

Die Heidelberger Wohnungsunternehmen gehen davon aus, dass die Universitätsstadt mit ihren gut 140.000 Einwohnern weiterhin ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen bleibt, denn die Stadt boomt. Dennoch bereitet es ihnen Sorge, dass gerade jüngere Familien mit mittlerem Einkommen es schwer haben, geeignete und vor allem preisgünstige Wohnungen zu finden, so die Bilanz beim ersten Symposium der Heidelberger Wohnungsunternehmen am 29. April. Die vertretenen ehemals gemeinnützigen Unternehmen – die kommunale Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz GGH, die drei Baugenossenschaften Familienheim Heidelberg, Neu Heidelberg und Bauhütte Heidelberg – sowie die Bewog und das IBV Wohnungsunternehmen Erich Ross vermieten insgesamt 23 Prozent aller Heidelberger Mietwohnungen, wie Heidelberg's Oberbürgermeister Eckart Würzner (parteilos) in seinem Grußwort feststellte.

Beim Symposium wurde deutlich, wie differenziert der Heidelberger Wohnungsmarkt mittlerweile ist. In gesuchten Lagen würden mittlerweile bis zu 15 Euro Kaltmiete für den Quadratmeter gezahlt, so Reinhold Hornig (Baugenossenschaft Neu Heidelberg). In weniger gesuchten Lagen, vornehmlich im Süden der Stadt, zahle man nur 3,70 Euro. Hornig wandte sich gegen die in Heidelberg weit verbreitete Vorstellung, es gebe eine Wohnungsknappheit. Es gebe heute höchstens nur eine Knappheit in gesuchten Lagen, in weiten Teilen der Stadt sei der Wohnungsmarkt durchaus entspannt.

Peter Bresinski (GGH) betonte, dass die Heidelberger Wohnungsunternehmen immer noch zu ihrem sozialen Auftrag stehen. Mit ihren durchweg günstigen Mieten (im Durchschnitt 5,01 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu der Heidelberger Mietspiegelrente von 7,40 Euro) „wirken sie dämpfend und regulierend auf das lokale Mietpreisniveau“. Allerdings sei es heute nicht mehr vordringlich, untere Einkommenschichten mit günstigem Wohnraum zu versorgen, sondern sich auf die mit mittlerem Einkommen zu konzentrieren, da diese bisher oft ins Heidelberger Umland abwandern.

*Je nach Lage bis zu 15 Euro Kaltmiete*

*Wir stehen zum sozialen Auftrag*



Die Gastgeber – Arbeitsgemeinschaft Heidelberger Wohnungsunternehmen v.l.n.r.: Reinhold Hornig (Baugenossenschaft Neu Heidelberg), Peter Bresinski (GGH), Elisabeth Unser (BEWOG), Norbert Winter und Jürgen Rau (Bauhütte Heidelberg), Peter Stammer (Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G.), Michael Ross-Mezger (IBV)

Diesem Trend will die Stadt mit neuen Baugebieten abhelfen, die größte Hoffnung liegt im neuen Stadtteil Bahnstadt, der seit diesem Jahr erschlossen wird. Mit 116 Hektar Fläche ist die Bahnstadt größer als die Heidelberger Altstadt (und sogar größer als Stuttgart 21, wie OB Würzner anmerkte). Georg Breithecker, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien Heidelberg, sieht den neuen Stadtteil als Modellstadtteil: Hier sollen die Leute nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten. Denn in den neuen Stadtteil ist auch ein Gewerbegebiet integriert, das für aufstrebende, universitätsnahe Unternehmen gedacht ist (und deswegen auch Campus II heißt). Hier sollen die unterschiedlichen Wohnkonzepte Realität werden, die Prof. Volker Eichener (Rektor der EBZ Business School, Bochum) zu Beginn des Symposiums skizziert hatte. Nach seiner Analyse, basierend auf einer Befragung von 1500 Haushalten, entwickeln sich daraus bis 2020 sechs Konzepte:

- konventionell-situiert (eher älter, gehobener Standard der Wohnungen/Häuser),
- anspruchsvoll (Premiumsegment mit hoher Zahlungsbereitschaft)
- kommunikativ-dynamisch (jung, aufwärts strebend, nachbarschaftlich orientiert),
- häuslich-familiär (Familien mit wenig nachbarschaftlichen Kontakten, eher im EFH),
- einfach-funktional (sozial schwach, keine hohen Ansprüche) und
- solide-bescheiden (eher älter, „Kittelschürzengeneration“).

Eichener empfahl den Wohnungsunternehmen, gerade den stark wachsenden Wohnkonzepten (anspruchsvoll, kommunikativ-dynamisch und einfach-funktional) besondere Beachtung zu schenken.

### Modellstadtteil

## Priorität beim Bau von familiengerechten Wohnungen

In der Podiumsdiskussion nach den Vorträgen erklärten Bresinski und Hornig als Vertreter der Wohnungsunternehmen, dass ihre Firmen bereits drauf und dran sind, Eicheners Wohnkonzepten (Wohn-)Raum zu geben. Die Sanierung der Bestandsimmobilien zielt auf das gerade in Universitätsstädten vorherrschende kommunikativ-dynamische Wohnkonzept ab. Allerdings wollen sich die Wohnungsgesellschaften, anders als von Eichener gefordert, nur im Einzelfall dem Premiumsegment widmen, absolute Priorität habe der Bau von familiengerechten Wohnungen. Oberbürgermeister Eckart Würzner

### Familiengerechte Wohnungen werden gebraucht

hatte bereits zuvor mehr Wohnungen für Familien angemahnt, denn der akute Mangel an großen, bezahlbaren familiengerechten Wohnungen sei der größte Schwachpunkt in seiner Familienoffensive, die seit Würzners Amtsantritt im Dezember 2006 Heidelberg zur familienfreundlichsten Stadt Deutschlands machen soll.

Christoph Nestor vom Mieterverein Heidelberg hob ausdrücklich hervor, dass die Heidelberger Wohnungsunternehmen Partner des Mietervereins seien, da sie für günstigen Wohnraum sorgen. Nestor forderte allerdings von der Kommunalpolitik, bezahlbaren Wohnraum zum politischen Top-Thema zu machen und dafür auch viel Geld in die Hand zu nehmen. Geld nehmen die Wohnungsunternehmen jetzt schon in die Hand, allerdings gibt es zwischen den Baugenossenschaften und der kommunalen GGH Unterschiede. Während die Genossenschaften in den nächsten Jahren in erster Linie ihren großen Wohnungsbestand der fünfziger und sechziger Jahre zu sanieren haben, will sich die GGH – neben einem ambitionierten 100-Millionen-Euro-Programm zur Sanierung von 900 Wohnungen - besonders bei den Neubaugebieten engagieren.

Gerade weil die GGH hier Schrittmacher sei, gab ihr der Heidelberger Baubürgermeister Bernd Stadel (parteilos) eine Art Bestandsgarantie: „Wir können gerade bei unseren neuen Baugebieten froh sein, dass wir noch eine kommunale Wohnungsfirma haben. Andere Städte haben sich aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen; bei uns steht so etwas nicht zur Debatte.“

red

*Arbeitsgemeinschaft der Heidelberg Wohnungsunternehmen:  
Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G.  
Baugenossenschaft Neu Heidelberg  
Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG  
BEWOG Beamten-Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann GmbH & Co. KG  
GGH Heidelberg*

*IBV Wohnungsunternehmen  
Erich Ross GmbH & Co. KG*



The advertisement features a white background with a horizontal line. Above the line are four fishing lures with colorful heads (yellow, red, blue, green) and dark bodies. Below the line are four pieces of bait: a yellow cube, a black fly, a green leaf, and a red tomato. To the right, a large, detailed illustration of a goldfish is shown swimming towards the left. In the top right corner, there is a black box with the text 'STOLPUNDFRIENDS' in white, followed by a red dot and 'seit 1989'. Below this, in smaller text, is 'Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft'.

**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](mailto:info@stolpundfriends.de). Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

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

## „Das Glück im Blick“: Altoba schenkt sich zum 117. Geburtstag ein Thalia-Theater-Stück – Öffentlichkeitsarbeit mal anders

Im Mai 2003 zum 111. Jubiläum feierte die Hamburger Genossenschaft Altoba im renommierten Thalia Theater. Zum 117. Geburtstag des Altonaer Spar und Bauvereins spendierte man sich ein eigenes Stück „Das Glück im Blick“ von Bärbel Wegner und Frank Abt. Thalia Intendant Ulrich Khuon und Altoba-Vorstand Holger Kowalski vereinbarten eine Kooperation. Gespielt wurde in Altoba-Wohnungen und Hinterhöfen.



Frank Abt nimmt das Publikum mit auf einen Streifzug durch Wohnungen und Höfe

Das Thalia Theater und besonders das Thalia in der Gaußstraße unter der Leitung des Intendanten Ulrich Khuon verstehen sich dezidiert als Stadttheater. Als ein Theater für Hamburg. Ulrich Khuon: „Bei diesem Projekt freuen wir uns über die Begegnung mit dem Altonaer Spar- und Bauverein. Frank Abt geht zusammen mit Bärbel Wegner in seinem Projekt „Das Glück im Blick“ an einen Ort der Lebenswirklichkeit, einer Wohnung in Altona, und fragt nach: Wie außergewöhnlich ist das ganz normale Leben? Meistens holen wir das Leben ins Theater – jetzt gehen wir ihm nach.“

Im Dezember 2008 trafen sich der Vorstand der Genossenschaft, Holger Kowalski, und der Intendant des Thalia Theaters, Ulrich Khuon, und starteten mit diesem Projekt eine Kooperation. Die Genossenschaft stellte für Proben und Aufführungen eine Wohnung zur Verfügung und die meisten der Interviewpartner, deren Texte anonymisiert und zu einem Stück ausgearbeitet wurden, wohnen bei der Genossenschaft und von Kindheit an in Altona.

Für den Altonaer Spar- und Bauverein, eine Traditionsgenossenschaft in Altona, die 1892 gegründet wurde, ist es eine besondere Freude, dass das weit über die Grenzen Hamburgs angesehene Thalia Theater Stoff für ein Stück bei den Mitgliedern und in den Wohnungen und Höfen der Genossenschaft entdeckt hat.

Dazu Vorstandsmitglied Holger Kowalski: „Ich finde es beeindruckend, dass unsere Kultur, das Leben der Menschen, die in den Häusern und Wohnungen der Genossenschaft wohnen, zum Thema für ein Theaterstück werden. Mit dem Alltag der Menschen sind wir tagtäglich befasst. Wir sorgen für gute Wohnungen, die bezahlbar sind und auch ein gutes Umfeld bieten. Dazu zählen schöne Höfe und auch eher ungewöhnliche Einrichtungen wie Waschhäuser und Nachbarschaftstreffs. Dieses fördert Nachbarschaft und Gemeinschaft, das ist uns wichtig.“

*Das Thalia Theater, 1843 gegründet, wurde 2003 und 2007 zum Theater des Jahres gewählt. Ulrich Khuon übernahm im Jahr 2000 die Intendanz, 2009 wird er das Thalia Theater verlassen und nach Berlin gehen. Das Thalia in der Gaußstraße wurde Ende 2000 als zweite Spielstätte eröffnet. Im Zentrum stehen Ur- und Erstaufführungen, junge AutorInnen, junge RegisseurInnen, das Erproben neuer Theaterformen und Stile. Das Thalia in der Gaußstraße ist auch „ein Ort für das Unfertige, Nichtwiederholbare.“ (Quelle: Thalia)*



Weiterer Anlass für das Projekt: Jedes Jahr im Mai begeht die Genossenschaft ihren Geburtstag, Gründungsdatum ist der 4. Mai 1892. In diesem Jahr gab es eine Geburtstagssauaufführung des Theaterstückes am 7. Mai 2009. Die Altonaer Journalistin und Autorin Bärbel Wegner, die viel für und über Wohnungsgenossenschaften schreibt, hat dieses Projekt angeregt und die Interviews, auf denen es basiert, geführt.

Der Hamburger Regisseur Frank Abt, 1976 geboren, gilt heute bereits als Spezialist für Dokumentartheater. In Hamburg inszenierte er einige Produktionen der Reihe „Glück in Hamburg“, darunter „Stadtnotizen 1-5“ und „die Boxerin“. Aktuelle Inszenierungen waren 2008/ 2009 am Bochumer Schauspielhaus ein Stück zur

**Eine Hausdurchfahrt. Vergessen tanzen Rita Schaper und Hans Krumnow**

Schließung des Nokia-Werkes und in Graz ein Stück über Obdachlosigkeit. „Mich berühren bei diesem Projekt in Altona besonders die Erzählungen der älteren Menschen. Sie handeln von Einsamkeit, von extremen Erlebnissen, aber auch immer wieder vom Glück. Diese Geschichten sind zum einen sehr typisch für viele von uns, aber zum anderen auch wieder speziell genug, um für die Bühne interessant zu sein.“

red.

## Herr Khuon, bitte drei Antworten zum Stück „Das Glück im Blick“



**Sie haben einen prallen Spielplan. Nun realisieren Sie auch noch ein neues Projekt mit dem Altonaer Bau- und Sparverein. Warum?**

Ulrich Khuon: Das Thalia Theater und besonders das Thalia in der Gaußstraße verstehen sich unter meiner Leitung dezidiert als Stadttheater: ein Theater für Hamburg. Das heißt, wir wollen auch erforschen, wodurch das Leben, Wohnen und Arbeiten in dieser Stadt geprägt wird. Welchen Lebensäu-

**Das Team zum Stück: Darstellerin Rita Schaper, dann in der Mitte Altona-Mitglieder, die Interviewt wurden Liesel und John Schröder, Edith Cornelius, Gerda Fatum, hinten rechts Darsteller Hans Krumnow, vorne links Hauptdarsteller Thorsten Hierse.**

ßerungen begegnen wir hier? Mit Hilfe von Stücken, dem Glück in Hamburg auf der Spur.



### **Was ist an der Kooperation zwischen Altonaer Spar- und Bauverein und Thalia Theater für Sie von Interesse?**

Ulrich Khuon: Wir sind in Hamburg ein Akteur neben anderen und suchen den Austausch. In diesem Fall freuen wir uns über die Begegnung mit dem Altonaer Spar- und Bauverein. Frank Abt geht zusammen mit Bärbel Wegner in seinem Projekt ‚Das Glück im Blick‘ an einen Ort der Le-

benswirklichkeit, einer Wohnung in Altona, und fragt nach, wie außergewöhnlich ist das ganz normale Leben? In ihm nämlich ist in aller Regel all das versammelt, was auch die große Dramen auszeichnet: Nähe und Trennung, Ängste und Weltvertrauen, Untreue und Liebe. Meistens holen wir das Leben ins Theater – jetzt gehen wir ihm nach.

### **Was interessiert Sie persönlich an diesem Projekt?**

Ulrich Khuon: Das Glück im Blick zu haben ist Theater und Lebensimpuls zugleich, auch mein persönlicher. Egal wie schmerzhaft unsere Erfahrungen sind, wir hoffen immer und diese Hoffnung muss man teilen. Dafür ist Altona ein schöner Ort.

Danke für das Gespräch.

**Zuschauer und Darsteller im Hinterhof, heute fast ein Park: Wenn Thorsten Hierse erzählt, wird die Vergangenheit wieder wach, alle Fotos Kristina Wedekind**

*„Das Glück im Blick“ – eine Inszenierung von Frank Abt. Ein Kooperationsprojekt von Thalia Theater und Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Regie: Frank Abt  
Ausstattung: Annelies Vanlaere  
Interviews: Bärbel Wegner  
Dramaturgie: Claus Caesar  
Darsteller: Thorsten Hierse, Hans Krumnow, Rita Schaper.*

# Hausmeister, Verwalter, Vermieter: Mit Software und BlackBerry gegen die Papierflut

Protokolle und Dokumentation werden auch in der Wohnungswirtschaft immer wichtiger. Nachweise im Rahmen der Sicherungspflichten, wie die Überprüfung von Spielplätzen, Wohnungsübergaben und -abnahmen, müssen rechtssicher dokumentiert werden. Die Flut an Papier nimmt zu. Vor Ort wird aufgenommen, im Büro nachgearbeitet und in den Computer eingepflegt. Arbeitsweisen, die Zeit kosten, aber nicht mehr zeitgemäß sind. Wir haben Günter Vollet von der GFI Informatik AG & Co. KG gefragt, welche Lösungen es in anderen Branchen gibt und was man für die Wohnungswirtschaft übernehmen kann.



Nicht nur Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen Liegenschaften verwalten und deren Zustand überwachen. Auch hier gab es früher Papier und zeitaufwendige Dokumentation. Seit einiger Zeit wird der einst manuelle Prozess durch den Einsatz geeigneter Programme ersetzt. Bereichsübergreifend vereinfacht die Software die komplexen Vorgänge bei der Erfassung und Administration von Gebäuden und Grundstücken. Der mobile Einsatz der Wartungs- und Reparatur-Trupps vor Ort wurde bisher hauptsächlich über Listen und Telefonate gesteuert. Es existierte auch ein rudimentärer mobiler Client, der aber nur eine minimale Funktionalität aufwies. Der Prozess funktioniert gut, doch gibt es hier mehrere Schwachpunkte, die es zu optimieren gilt:

Foto GFI

- Der Mitarbeiter führt eine große Anzahl an Papiausdrucken mit sich.
- Die Daten sind erst nach der manuellen Bearbeitung und dem manuellen Einpflegen in das Abrechnungssystem verfügbar.
- Bei dem manuellen Einpflegen der Daten entstehen bekanntermaßen viele Fehler, u. U. wird eine weitere Person dazu benötigt, die eventuell den handschriftlichen Bericht nicht vollständig lesen kann. Hier muss dann rückgefragt werden.
- Das Controlling über ausgeführte Tätigkeiten und die erforderlichen Investitionen kann erst mit einer erheblichen Zeitverzögerung stattfinden.
- Schäden können nur schriftlich aufgenommen werden (kein Foto).
- Die Auftragsübermittlung findet manuell (schriftlich oder per Telefon) statt.
- Die Disposition der Mitarbeiter ist nur manuell mit erheblichem Aufwand möglich.
- Es muss ein regelmäßiger Besuch der Zentrale stattfinden.
- Der Mitarbeiter hat keinen Überblick über seine ausgeführten Tätigkeiten.

Der gesamte Prozess wird von Anfang bis Ende digital auf einem mobilen Endgerät aufgenommen. Die erfassten Daten müssen sofort in der Auftragsbearbeitung, Zeiterfassung oder eigenen Datenbank verfügbar sein. Die übertragenen Daten können in der Zentrale begutachtet und bewertet werden. Der Sachbearbeiter hat einen sofortigen Überblick über den aktuellen Bearbeitungsstand. Dringende Aufträge können umgehend an verfügbare bzw. in der Nähe befindliche Mitarbeiter weitergeleitet werden. Schäden etc. können mit dem digitalen Endgerät fotografiert und dem Tätigkeitsbericht eindeutig zu-

geordnet werden. Die Abrechnung erfolgt vollständig transparent, objektbezogen und mit entsprechenden Nachweisen. Der Status der erfolgten Wartung kann sofort nach der Datenübermittlung eingesehen werden und liefert somit ein aktuelles Abbild der getätigten Reparaturen/Wartungen.

## Sind solche Ziele schon darstellbar?

Günter Vollet zeigt eine Lösung auf: „Mit unserer Lösung unterstützen wir Endgeräte mit BlackBerry- und Windows Mobile Betriebssystem und natürlich auch das Apple iPhone. Diese Geräte können mit integrierten Digitalkameras ausgerüstet werden und unterstützen auch alle aktuellen Übertragungsstandards (UMTS, GPRS, HSDPA, WLAN). Mit dem eingebauten Speicher und einer Erweiterungsmöglichkeit über SD-Speicherkarten sind diese Geräte auch für den Offlinebetrieb gerüstet.“

So wird der vollständige mobile Prozess auf das mobile Endgerät verlagert. Der Mitarbeiter hat auf dem mobilen Endgerät eine optisch angepasste Bearbeitungsmaske zur Verfügung, die über eine Schnittstelle direkt mit der Zentrale gekoppelt ist. Auf das mobile Endgerät können Aufträge und Wartungspläne übermittelt werden. Nach erfolgter Tätigkeit übermittelt das mobile Endgerät Details, wie den Zeitaufwand und den derzeitigen Status.

Der Disponent kann dem Mitarbeiter weitere Informationen bzw. neue Aufträge übermitteln. Jeder Auftrag verfügt über eine Priorisierung, so kann der Mitarbeiter vor Ort auch ggf. seine aktuelle Arbeitsreihenfolge unterbrechen um dringende Tätigkeit umgehend zu erledigen.

Um Schäden oder auch erledigte Reparaturen bildlich zu dokumentieren, ist eine Digitalkamera integriert. Endgeräteabhängig besteht auch die Möglichkeit eine Unterschrift auf dem Endgerät zu leisten um den Prozess vollständig papierlos zu gestalten. Die Tätigkeiten werden exakt dokumentiert und stellen so eine hervorragende Grundlage für die zeitnahe Abrechnung und sichern das Unternehmen im Falle einer Fehlfunktion oder eines Unfalls juristisch ab.

Um Gebäude, Räume und Geräte einwandfrei zu identifizieren kann auf die Barcodeerkennung zurückgegriffen werden. Einen Schritt weiter geht die RFID-Technik, die die eindeutige und weitestgehend fälschungssichere Identifizierung ermöglicht.

Was für andere Branchen gilt, greift auch in der Wohnungswirtschaft. Einsatzbereiche sind ähnlich. Der Hausmeister bei seinen Kontrollfahrten, die Mitarbeiter Technik, auch die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung sind mit einer drahtlosen papierfreien Verbindung zum Zentralcomputer effizienter. Statt im Nachgang Papierverarbeitung bzw. die Übertragung der Daten ins Computersystem sicherzustellen haben die Mitarbeiter wieder Zeit für ihre Kernarbeiten.

**Gerd Warda**

*GFI Informatik AG & Co bietet das Know-how von mehr als 9.000 Spezialisten und eine permanente Anpassung des Leistungsangebotes an die Anforderungen eines globalen Marktes. Die Kunden sind Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Industrie, Handel, Banken, Versicherungen, Dienstleistung und öffentliche Verwaltung.*

[www.gfi-informatik.de](http://www.gfi-informatik.de)

# Berlin: Bei Wohngeldanträgen schon vierfache Bearbeitungszeit, Mietschulden sind seit 2005 um 33 Prozent gesunken

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von Wohngeldanträgen hat sich in acht von zwölf Berliner Bezirken weiter verlängert. „Die Situation auf den Wohnämtern dürfte sich noch weiter zuspitzen“, so Ludwig Burkardt, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Dagegen sanken die Mietschulden bei den 144 BBU-Mitgliedsunternehmen weiter.

Die Zahlen gehen aus der Antwort auf eine Kleine Anfrage der Grünen hervor. In der Anfrage listet der Senat die Bearbeitungszahlen per 28. Februar 2009 auf. Eine ähnliche Anfrage hatten die Grünen bereits im Juli 2008 gestellt. Aus den neuen Zahlen geht hervor, dass sich beispielsweise in Friedrichshain-Kreuzberg die durchschnittliche Antragsbearbeitungszeit vervierfachte. Sie liegt jetzt bei vier Monaten. In Treptow-Köpenick wurde eine Verdoppelung bis Verdreifachung der Bearbeitungszeit festgestellt.

## Nur die Spitze des Eisbergs

Der BBU gehe vor dem Hintergrund der Zahlen von weiter deutlich steigenden Bearbeitungszeiten aus. Die Zahl der Anträge habe sich im Vergleich zum Juli 2008 von knapp 9.200 auf rund 28.100 verdreifacht. Das Gros dieser Anträge dürfte erst nach Inkrafttreten der Wohngeldnovelle am 1.1.2009 eingegangen sein. Zum 28. Februar habe diese Antragsschwemme also höchstens seit acht Wochen bei den Ämtern gelegen. Burkardt: „Die vom Senat in seiner Antwort ausgewiesene durchschnittliche Bearbeitungsdauer ist durch diesen Effekt nach unten verzerrt worden.“ Es wäre aufschlussreicher gewesen, nur die Bearbeitungsdauern für neu eingegangene Anträge zu untersuchen. „So ist davon auszugehen, dass die Lage in einem sehr viel besseren Licht erscheint, als sie tatsächlich ist“, erläuterte Burkardt.

*schon 28.100 Anträge*

## Die Verwaltung hätte früher reagieren müssen

Die Wohngeldnovelle sei nicht vom Himmel gefallen. Senat und Bezirke hätten sich deshalb frühzeitig auf die Vervielfachung der Antragstellungen einstellen können und müssen. Die Berliner Verwaltung habe hier viel zu lang die Hände in den Schoß gelegt. Burkardt: „Es muss schnell gehandelt werden. Der Senat sollte die Personalausstattung der Wohnämter unter die Lupe nehmen und mit den Bezirken tragfähige Lösungen entwickeln.“

*Es muß schnell gehandelt werden*

## Trotz Krise: die Mietschulden sind in Berlin weiter rückläufig

Die Mietschulden bei den 144 Berliner Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sind 2008 erneut gesunken. „Die Wohnungsunternehmen setzen mit Erfolg auf Mietschuldenberatung“, erklärte BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt. Sozialer und unternehmerischer Nutzen gingen hier Hand in Hand. Zum 31.12.2008 beliefen sich die Mietschulden bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen auf rund 98 Millionen Euro. Das waren 4,2 Millionen bzw. 4,1 Prozent weniger als 2007 (102,2 Millionen €).

## Die Mietschulden sind um ein Drittel gesunken

Gegenüber 2005 beträgt der Rückgang der Mietschulden sogar rund ein Drittel. Damals lagen sie bei 142,4 Millionen Euro. „In dem Rückgang schlägt sich nieder, dass viele landeseigene, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren ihre Mietschulden-Beratungsangebote konsequent ausgebaut haben. Davon profitieren jetzt sowohl die Mieter als auch die Vermieter“, so Burkardt. Den Wohnungsunternehmen gehe es dabei vor allem darum, Räumungen vorzubeugen, die Mieter als Kunden zu halten und ihre Mietzahlungsfähigkeit langfristig zu sichern.

*Mietschulden unter 100 Mio*

## Frühzeitige Beratung

Wichtig sei beim Aufkommen von Mietschulden ein möglichst frühzeitiges Gegensteuern. Mittlerweile würden viele Wohnungsunternehmen Mietern schon bei ersten Zahlungsunregelmäßigkeiten Beratung anbieten. Burkardt: „So kann gemeinsam nach Lösungen gesucht werden. Das kann eine günstigere Wohnung sein, aber auch die Beantragung beispielsweise von Wohngeld.“ Bewährt habe sich bei der Mietschuldenberatung ein behutsames Vorgehen. Die meisten Menschen schämten sich für ihre Schulden und wagten deshalb nicht, bei Anderen Rat zu suchen. Oft sei gerade das die Ursache für ein weiteres Anwachsen der Schulden. „Ein professionelles und trotzdem einfühlsames Beratungsangebot bewirkt hier viel Positives“, führte Burkardt aus. Die Ordnung der Mietschulden könne für die Betroffenen vielfach Grundlage für eine Strukturierung und Stabilisierung auch anderer Lebensbereiche sein.

*Unter dem Dach des BBU sind 362 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.*

**Dr. David Eberhart**

# GAG-Vorstand Uwe Eichner: Dreiklang von Ökonomie – Ökologie – Sozialengagement

2003 stand die GAG Köln noch zum Verkauf, heute ist das Unternehmen Mittelstandsmotor, Stadtentwickler, Quartiersentwickler und Sozialmanager. GAG-Vorstand Uwe Eichner zieht Bilanz.



Seit fünf Jahren sind wir am Markt in Köln verstärkt als Großinvestor, Mittelstandsmotor, Stadtentwickler, Quartiersentwickler und Sozialmanager aktiv. All diese Aktivitäten lassen den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig wachsen. Und das, obwohl Wachstum und Wertzuwachs in angespannten und wirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht selbstverständlich sind.

Nach der verhinderten Privatisierung der GAG im Jahre 2003 haben wir eine langfristig ausgelegte Neuausrichtung des Unternehmens aufgezeigt und diese Schritt für Schritt konsequent umgesetzt. Dabei haben wir mit Augenmaß die Wertschöpfung erreichen können, die nunmehr in vielen Einzelergebnissen im Geschäftsbericht

2008 erneut sichtbar wird. Für uns als Vorstände war und ist es wichtig, dass die GAG, über das Tagesgeschäft des Vermietens und Verwaltens hinaus, nicht nur der Unternehmensbilanz, sondern auch unseren fast 100.000 Kunden sowie allen Kölnerinnen und Kölnern einen Mehrwert schafft und damit für Köln insgesamt gute Dienste leistet. Dabei setzen wir auf den Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung. Deshalb sind wir heute in den meisten der 86 Kölner Veedeln als Unternehmen aufgestellt, das sich in vielerlei Hinsicht engagiert und von unseren Kunden und der Öffentlichkeit im Sinne dieser Konzeption wahrgenommen wird.

Unsere jährlichen Investitionen für Modernisierung, Instandhaltung, Abriss/Neubau und Bauträgersgeschäft sichern Arbeitsplätze und verändern Stadtquartiere. 2008 wurden rund 159 Mio. Euro in Sachanlagen investiert. Unter Berücksichtigung weiterer Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 62 Mio. Euro erreichen die bestandsverbessernden Ausgaben eine Höhe von rund 221 Mio. Euro.

Für 2009 sind Investitionen und Ankäufe in Höhe von 238,1 Mio. Euro geplant. Sie nehmen Einfluss auf die Stadtentwicklungspolitik, sorgen für sozialen Frieden und gute Nachbarschaften, beugen Gewalt in Schulen und Siedlungen der GAG vor und steigern die Wohnzufriedenheit in den Vierteln. Projekte wie Solarsiedlung, Erdwärmesiedlung und Photovoltaikanlagen auf 100 Dächern unserer Objekte verbessern spürbar das ökologische Klima in Köln.

*Mittelstandsmotor in Köln*

**GAG Vorstand Uwe Eichner,  
Foto GAG Köln**

*159 Mio Euro investiert*

## Die GAG ist damit auf dem richtigen Weg

2008 steigen die Umsatzerlöse um 5,8 Mio. Euro auf 290,1 Mio. Euro (plus zwei Prozent). Der Wohnungsbestand erhöhte sich per Saldo um 409 Wohnungen auf 41.381 eigene Wohneinheiten. Die Sollmieten stiegen im Konzern um 6,4 Mio. Euro auf 175,7 Mio.

*41.381 Wohnungen*

Euro. Die Durchschnittsmiete stieg um 3% von 5,15 Euro auf 5,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für 2009 ist ein Anstieg auf 5,51 Euro geplant. Die Leerstandsquote liegt bei 5,77%. Nachfragebedingt standen am Jahresende lediglich 575 Wohnungen (= 1,39%) leer. Der Umsatz des Bauträgergeschäfts konnte auf 31,1 Mio. Euro gesteigert werden. Durch die Privatisierung wurden Erlöse in Höhe von 24,7 Mio. Euro erzielt. Der Konzernwert nach IAS stieg um 411 Mio. Euro auf 2,6 Milliarden Euro. Das Konzernergebnis stieg von minus 15,3 Mio. Euro auf plus 17,9 Mio. Euro.

Die im Imageteil unseres diesjährigen Geschäftsberichtes dargestellten vielfältigen Projekte und Aktionen belegen, dass sich mit unseren Investitionen die Anmutung ganzer Stadtviertel verändert und dass sich gleichzeitig das Unternehmen im Innenverhältnis neu aufstellt.

Der Einsatz moderner Software, ein wegweisendes CO<sub>2</sub>-Management, der Ankauf von größeren Beständen zur Abrundung von Angeboten an bestimmten Standorten sowie zur Kompensation der Abgänge von Beständen im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“ und die Stärkung von Organisationsstrukturen im Innenverhältnis des Konzerns, in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfung und der Innenrevision, runden das Gesamtbild ab.

Der aufgezeigte Weg hat sich bewährt und wird von uns konsequent weiter beschritten. Der Vorstand und unsere Mitarbeiter gleichermaßen engagieren sich weiterhin dafür, dass nicht nur die Menschen ihren Stadtteil und ihre GAG neu erleben und sich in ihrem Veedel wohl fühlen, sondern dass auch die Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Unternehmens in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gesichert sind.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement 2008 und unseren Aktionären für das in die GAG gesetzte Vertrauen. Sie alle haben ihren Anteil am Konzernerfolg. Wir werden diesen Erfolgsweg der kontinuierlichen Wertsteigerung weiter verfolgen.

Uwe Eichner

CO<sub>2</sub>-Management

„Hier geht was!“

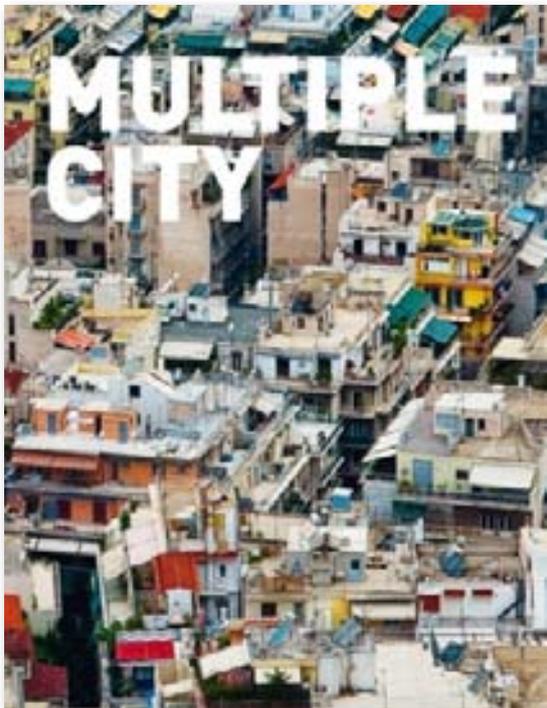
*„Dank eines integrierten Marketingkonzeptes und mittels Anheben der Wohnungsstandards, passender Werbung, kontinuierlichem Training der Mitarbeiter sowie konsequenter Umsetzung der Portfoliostrategien konnten wir den vermietbaren Leerstand von 8 % in 2005 auf 3,5 % in 2008 senken und gleichzeitig die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



Hans-Jörg Schmidt  
Geschäftsführer  
Aufbaugemeinschaft Espelkamp

# Buch: Sophie Wolfrum, Winfried Nerdinger (Hrsg.), Multiple City, Stadtkonzepte 1908–2008

Sophie Wolfrum, Winfried Nerdinger: Multiple City. 32 Essays namhafter Autorinnen und Autoren, mit 160 Fotos und Abbildungen über das Phänomen Stadt. Ein Buch, das das Bild von Städten erweitert. Erschienen im Jovis-Verlag, 2008 für 42,00 Euro.



Das Buch „Multiple City“ reflektiert aktuelle urbane Entwicklungen im Spiegel zentraler Stadtkonzepte der letzten 100 Jahre. Multiple Erscheinungsformen, parallele Strategien und gegenläufige Entwicklungen lassen sich historisch zurückverfolgen. Stadtkonzepte und urbanistische Diskurse haben vorübergehend Konjunktur – aber sie hinterlassen dauerhafte Spuren. Eine Vielfalt an Phänomenen, Interpretationen und Debatten besteht heute nebeneinander. Die Publikation dokumentiert 16 signifikante Themen des Städtebaus anhand von Texten, aktuellen Fotografien und historischem Planmaterial. Namhafte Autoren nehmen in 32 Essays Stellung zu den aktuellen urbanen Entwicklungen. Die Herausgeber lehren an der TU München.



Fotos Jovis-Verlag

*Sophie Wolfrum, Winfried Nerdinger (Hrsg.)  
Multiple City  
Stadtkonzepte 1908-2008  
Jovis-Verlag, Berlin, 2008  
344 Seiten mit ca. 110 farbigen  
und 50 s/w-Abbildungen, Hardcover, Deutsch/Englisch  
42,00 Euro*

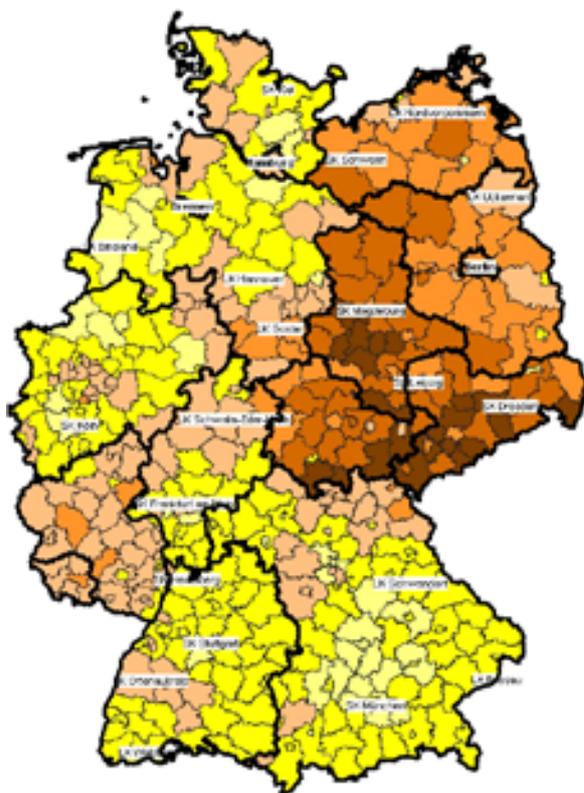
## Inhalt

- Gartenstadt/Stadtlandschaft
- Funktionale Stadt
- Region als Stadt
- Stadt als kollektives Gedächtnis
- Regeneration der Stadt
- Stadtbaukunst
- Genius Loci
- Situativer Urbanismus
- Mobile Stadt
- Gesunde Stadt
- Sozialer Wohnungsbau
- Pleasure City
- Stadt als Bild
- New Towns
- Territorium Stadt
- Mythos Metropolis

Deutschland als Partner

# DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips: Wohnpakt 2020 modernisiert 37 Mio. Wohnungen, ist Konjunktur- und Jobmotor

„Zur Bewältigung der aktuellen und vor allem künftigen Herausforderungen reichen die bisherigen Analysen, Instrumente und Programme der Bundesregierung nicht aus. Stattdessen brauchen wir einen Wohnpakt 2020“, fordert Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). Allein 30 Milliarden Euro sind nötig um 37 Millionen Wohnungen energetisch zu modernisieren.

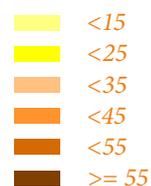


Das Angebot zum Abschluss eines Wohnpaktes 2020 richtet sich an Politik und Wohnungswirtschaft. Neben der Definition klarer Zielvorgaben und der Bestimmung eines ordnungspolitischen Rahmens müssen finanzielle Anreize gesetzt werden.

„Bis zum Jahr 2020 werden nach unserer Schätzung 30 Milliarden Euro benötigt“, erklärte Rips. Erforderlich ist die energetische Modernisierung von etwa 37 Millionen Wohnungen, die massive Ausweitung eines altengerechten und barrierearmen Wohnungsangebotes, die Verdoppelung des Neubaus, vor allem in Ballungszentren, die Sicherung tragbarer Mieten und die Fortführung integrierter Stadtentwicklungskonzepte.

„Richtig ist, dass die Immobilienwirtschaft einen erheblichen Beitrag für die Volkswirtschaft leisten kann. Wohnungspolitik ist auch Wirtschafts- und Konjunkturpolitik. Sie gibt einerseits die Antwort auf Klimaschutzprobleme, demografische Entwicklungen, steigende Wohnkosten sowie Wohnungsengpässe bzw. -leerstände. Gleichzeitig kommt der Wohnungspolitik aber eine wichtige Multiplikatorenwirkung zu. Eine Milliarde Euro Investitionen im Gebäudebereich sichern und schaffen 20.000 bis 25.000 Arbeitsplätze für ein Jahr“, sagte Rips.

*Die Deutschland Regional-Karte des Pestel Instituts zeigt den Altbauanteil am Wohnungsbestand 2007*



*Grafik Pestel Institut Hannover*

red.

# Meine Heimat Villach: Transparenz, Kosteneffizienz, Wirtschaftlichkeit, Qualität und vor allem Service- und Kundenorientiertheit

Vor hundert Jahren gründeten Eisenbahner eine Spar- und Baugenossenschaft zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Stadt Villach. Heute spricht man vom Ziel, „das Unternehmen zur effizientesten Wohnbau-Genossenschaft in Österreich zu machen“. Über den Weg dorthin informierte sich Robert Koch.



Transparenz, Kosteneffizienz, Wirtschaftlichkeit, Qualität und vor allem Service- und Kundenorientiertheit. So lautete der Auftrag des Obmannes an die 2006 neu eingesetzte Geschäftsführung. Seit zweieinhalb Jahren wird nun daran gearbeitet, die traditionsreiche Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „fit für die Zukunft“ in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Ausgangspunkt war eine außerordentliche Generalversammlung der „Heimat“ in Villach, die ein Reformpaket mit neuer Geschäftsordnung und neuem Statut ver-

abschiedete. Gewählt wurden der Vorstand mit Obmann Helmut Manzenreiter, Bürgermeister der Stadt Villach, und der Aufsichtsrat unter Vorsitz von Dr. Karl Hofrichter. Als wirtschaftlicher Geschäftsführer fungiert seither Mag. Harald Repar, vorher Manager in der Medienbranche; Ing. Karl Woschitz ist für die technischen Aufgaben im Unternehmen verantwortlich.

Ihr erstes Haus in Villach-Völkendorf wurde im Jahre 1910 mit 30 Wohnungen übergeben, zwei Jahre nach der Gründung der Baugenossenschaft. Seither sind 8.000 Wohnungen und 2.000 sonstige Einheiten errichtet worden und stehen in der Verwaltung des Unternehmens.



## Neue Dachmarke

Sichtbares Zeichen für das unternehmerische Fitnessprogramm ist das Logo meine heimat. Helmut Manzenreiter will damit „die Identifizierung nach innen und die Unverwechselbarkeit und Wiedererkennung nach außen optimal präsentieren.“ Zweifellos ist Heimat aus historischen Gründen in der Branche häufig anzutreffen.

Die im Zuge einer ersten Umbenennung – 1908 gründeten Eisenbahner in Villach die „Spar- und Baugenossenschaft der k.u.k. österreichischen Staatsbahnen“ – in der Nachkriegszeit gewählte Bezeichnung erwies sich zwar durchaus richtig. Doch heute gelten andere Maßstäbe.

Schlüsselübergabe in der Muldensiedlung durch Obmann Helmut Manzenreiter (rechts). Die neuen Mieter freuen sich mit Villachs Bau-Vizebgm. Richard Pfeiler, links die Heimat-Geschäftsführer Harald Repar und Karl Woschitz

Die neue Dachmarke meine heimat zielt seit 2007 den gesamten Schriftverkehr, die Homepage ist neu gestaltet und das ebenfalls neue Mitgliedermagazin Aktuell, das periodisch über Neuigkeiten informiert, bislang in neun Ausgaben erschienen. 2008 wurde auch der Name der Genossenschaft modifiziert. „Wir wollen den Stärken unseres Unternehmens einen neuen Ausdruck verleihen“, begründet das Harald Repar.



## Anwälte der Mieter

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Weiterentwicklung der Zielsetzung. Man fühlt sich dem Gründungsgedanken verpflichtet, „den Menschen leistbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen“, betont Obmann Helmut Manzenreiter. Das aktuelle Bauprogramm mit rund 200 neuen Wohnungen in ganz Kärnten und erheblichen Investitionen in die Sanierung des Bestandes weisen klar in die Richtung.

Was die Wohnkosten betrifft, „sind wir intensiv bestrebt, die Mieten nicht nur leistbar zu machen, sondern wollen auch massive Vergünstigungen erreichen“, ergänzt Harald Repar. „Denn wir sind die echten Anwälte der Mieterinnen und Mieter“. Allerdings sieht der Geschäftsführer hier enge Grenzen, „weil wir den gesetzlichen Vorschriften vollständig ausgeliefert und bei der Mieteneinhebung nur Vollzieher sind“. Lediglich 3,73 Prozent der Miete betreffen die Verwaltung. Deshalb setzt man auf Transparenz aller Kostenfaktoren: In der Mitgliederinfo wird die monatliche Mietvorschreibung auf zwei Seiten in allen Details erläutert, in einer anderen Ausgabe die Jahresabrechnung für Betriebskosten und Instandhaltung, die verwendeten Formulare sind übersichtlich gestaltet und leicht verständlich.

Wohnen wo andere Urlaub machen



## Der direkte Draht

Besonders wichtig ist den Villachern die Klärung von Fragen der Bewohner, wofür seit Herbst 2007 ein Ombudsmann sorgt. Dr. Oskar Tonkli, pensionierter Mietenrichter des Bezirksgerichtes, nimmt diese Funktion offenbar ernst. Neben periodischen Beratungsterminen – Ihr direkter Draht – steht er für kompetente Erläuterung von Rechtsfragen im Mitgliedermagazin zur Verfügung. Zum Eintrittsrecht oder zur Heizkostenabrechnung füllt er locker zwei Seiten mit allgemein verständlicher Auslegung komplizierter Sachverhalte.

Auch heiklen Fragen wie Kündigungsgründen oder der Heizthermen-Regelung weicht Tonkli nicht aus – und liefert auch die Interpretation von meine heimat dazu.

Die Muldensiedlung in Villach.

Ein weiterer Schwerpunkt heißt energieeffizientes Wohnen, zuständig dafür ist Karl Woschitz. Der technische Leiter kümmert sich um die Sanierung des Bestandes: In den letzten zwei Jahren wurden Häuser mit 700 Wohnungen umfassend erneuert, innerhalb von 20 Jahren hat man 2.500 Wohnungen ans Fernwärmenetz angeschlossen – „unsere Baugenossenschaft ist Vorreiter beim Klimaschutz und Energie sparen“, betont Woschitz. Nun geht es um höchste Energiestandards bei Neubauten, wie bei dem 2005 fertig gestellten Holzwohnbau in der Villacher Aussichtsstraße „Wir setzen bei der Errichtung von neuen Mietwohnhäusern auf moderne Planungen, um die Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten.“ Und die Bewohner werden durch Energieberater Roman Baumann beim bewussten Einsatz von Energie im Haushalt unterstützt.



Holzwohnbau Aussichtsstraße.

## Familiäres Ambiente

An die genossenschaftlichen Wurzeln erinnert die Muldensiedlung in Villach-Auen. In dem 1949 gestarteten Notwohn-Programm für Heimatvertriebene entstanden zunächst 33 Baracken mit Kleinwohnungen und Vorgärten. 1989 begann der abschnittsweise Ersatz durch moderne Wohnhäuser. So entstanden 21 Häuser mit je sechs bis 18 Wohnungen in drei Geschossen, insgesamt 320 Wohnungen plus Gemeinschaftshaus in Grünlage. Gerade rechtzeitig zum Jubiläum wurde im Herbst 2008 der letzte Bauabschnitt übergeben.

„Die Muldensiedlung ist ein Paradebeispiel für den sozialen Wohnbau in unserer Stadt“, freute sich Obmann Helmut Manzenreiter bei der Schlüsselübergabe: „Kleinteiligkeit und familiäres Ambiente entsprechen dem Bedürfnis der Menschen“. Und das ist eine Voraussetzung für Kundenzufriedenheit – und ein weiterer Schritt zum Ziel, „die Heimat zu einem gläsernen Unternehmen zu machen, das den Kunden höchsten Service bietet.“ Für eine Genossenschaft gilt dies in besonderem Maße.

*2008 zählte „Meine Heimat“ rund 20.000 Mitglieder, die Bilanzsumme überschritt die 300-Millionen-Euro-Marke und das Bauvolumen betrug rund 13 Millionen Euro. In einer Wohnbau-Offensive wurden 173 Wohnungen in neun Neubauten übergeben, davon 78 Wohnungen in Villach.*

*Weitere Informationen im Internet unter [www.heimat-villach.at](http://www.heimat-villach.at)*

### Robert Koch

## H. J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet Neue Photovoltaikanlagen müssen der Bundesnetzagentur gemeldet werden!

Er erinnert an die Verpflichtung der Betreiber, Standort und Leistung neuer Anlagen zu melden, da die Stromlieferanten sonst nicht zur Bezahlung des eingespeisten Stroms verpflichtet sind, erläutert neue Gesetze und Verordnungen und berichtet über neue Materialien, diesmal mit den Schwerpunkten Dach und Dämmung.



### Ecoguss-Sortiment Dachabläufe

Neu im Sortiment sind Dachabläufe zur Freispiegelentwässerung. Neben diesen hat das Unternehmen bereits Parkdeck- und Hofabläufe für den Außenbereich sowie Deckenabläufe für den Einsatz im Gebäude aus Ecoguss im Programm. Die neuen Abläufe sind in den Nennweiten DN 70, 100 und 125 erhältlich und können mit und ohne Heizung bestellt werden. Darüber hinaus wurde zum Dachablaufsystem auch ein passendes Zubehörprogramm entwickelt.

Zum umfangreichen Zubehörprogramm der Dachabläufe gehören unter anderem ein Laubfangkorb und ein Distanzring für die Notentwässerung mit integriertem Verriegelungssystem Lock & Lift. Dieses ermöglicht eine werkzeugfreie Reinigung und Wartung. Besonders durch die immer häufiger auftretenden Jahrhundertregen ist eine effektive Notentwässerung unverzichtbar. Das schreiben auch die DIN EN 12056-3 und DIN 1986-100 vor. Für mehr Sicherheit beim Einbau sorgt eine Bauzeit-Schutzabdeckung, die Kessel als bisher einziger Hersteller für

den Dachbereich anbietet. Die Abdeckung schützt nicht nur vor Grobschmutz, sondern garantiert durch spezielle Öffnungen auch eine Abflussleistung von bis zu 5,95 Litern pro Sekunde – und das bereits während der Bauphase. Damit wird die von der Norm DIN EN 1253 geforderte Abflussleistung von 4,5 Litern pro Sekunde noch überschritten. Ganz neu im Programm ist die Geruchs- und Ungeziefersperre Multistop für das System 200. Foto Kessel

### Industrie- und Gewerbebau mit Kalksandstein

Auf 64 Seiten gibt es Planungshilfen für das Konzeptionieren und Bauen. Innovative Entwurfs- und Konstruktionsmöglichkeiten mit Kalksandstein werden übersichtlich und leicht nachvollziehbar dargestellt. Zeichnungen, Tabellen und Grafiken unterstützen die Umsetzung in die Praxis.

Sehr ausführlich und praktisch informativ sind die einzelnen Kapitel über Bauphysik, Schutz vor Feuer, Schallschutz und die abschließende Darstellung von Fallbeispielen. Die Broschüre kann im Internet unter [www.ks-original.de](http://www.ks-original.de) kostenfrei heruntergeladen oder gegen eine Schutzgebühr von fünf Euro bei KS-Original, Postfach 210103, D-30410 Hannover, angefordert werden. KS-Original



### Unterdeckbahn

Die schlagregensichere und diffusionsoffene dreilagige Unterdeckbahn Majcoat von Siga eignet sich für die Erstellung einer dauerhaften winddichten Gebäudehülle. Sie ist bei Zwischensparren- und Aufsparrrendämmung sowie auch bei hinterlüfteten Fassaden einsetzbar. Die Schlagregensicherheit für das Produkt wurde von der TU-Berlin nachgewiesen. Sie entspricht dem ZVDH-Produktdatenblatt „Unterdeckbahnen Klasse UDB-A“ gemäß Tabelle 1. Sie eignet sich auch als Behelfsabdeckung für den Übergang bis zur Eindeckung. Zahlreiches Zubehör rundet das Angebot des Herstellers

ab. Nach dessen Angaben ist die Bahn dauerhaft diffusionsoffen und schlagregensicher, besitzt eine hohe Reißfestigkeit und aufgedruckte Schneide- und Verklebehilfen, Foto: Siga)

### Photovoltaik: Betreiber muss Anlage bei der Bundesnetzagentur melden

Seit Januar 2009 sind die Betreiber von Photovoltaikanlagen gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 des „Erneuerbaren-Energien Gesetz“ (EEG) verpflichtet, Standort und Leistung dieser Anlagen der Bundesnetzagentur zu melden. Andernfalls ist der jeweilige Netzbetreiber (regionale Stromlieferant) nicht zur Vergütung des erzeugten Stroms auf Grundlage des EEG verpflichtet. Gemeldet werden müssen der Bundesnetzagentur alle Solarmodule (Photovoltaikanlagen), die seit dem 1. Januar 2009 neu in Betrieb gegangen sind und für die eine Vergütung nach § 32 oder § 33 des EEG gezahlt wird. Anlagen, die bereits vor diesem Zeitpunkt in Betrieb genommen wurden, sind nicht zu melden. Zudem sind nicht zu melden Photovoltaikanlagen, wenn deren Betreiber den darin erzeugten Strom ausschließlich selbst verbraucht (z. B. im eigenen Haushalt) und eine Vergütung nach dem EEG nicht erfolgt.

Die Meldepflicht umfasst nur Anlagen, bei denen das Datum der Inbetriebnahme verbindlich feststeht. Die Meldung sollte spätestens mit der Inbetriebnahme erfolgen. Von Meldungen, die länger als zwei Wochen vor der Inbetriebnahme liegen, ist abzusehen. Für die Meldung ist das „Formular zur Meldung von Photovoltaikanlagen an die Bundesnetzagentur“ vorgeschrieben. Dieses und ein Merkblatt mit zusätzlichen Erläuterungen stehen findet man auf der Internetseite der Bundesnetzagentur: [www.bundesnetzagentur.de/Sachgebiete – Elektrizität/Gas – Aktuelles zum Download](http://www.bundesnetzagentur.de/Sachgebiete-Elektrizitaet/Gas-Aktuelles-zum-Download).

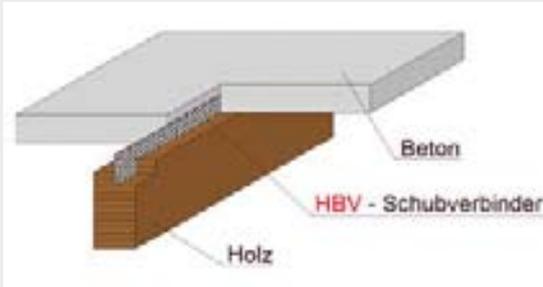
Das Formular muss vom Anlagenbetreiber unterschrieben und per Brief, Telefax oder E-Mail an die Bundesnetzagentur gesendet werden. Anschrift: Bundesnetzagentur DLZ 60, Postfach 10 04 40, D-34004 Kassel, Telefon: 0561-7292 120.



### Ytong Dämmsteine

„Bereits bei einer Wanddicke von 36,5 cm werden mit dem Ytong PP 2-0,35 die Anforderungen des EnEV 2009 deutlich erfüllt und erreichen mit einem U-Wert von 0,21 W/m<sup>2</sup>K die voraussichtlichen Dämmstandards der geplanten EnEV 2012“, meint der Hersteller. Seiner Meinung nach können die augenblicklich üblichen zusätzlichen Dämmmaßnahmen mit Außendämmungen bei Gebäuden bei Verwendung des Baustoffes entfallen. Der Ytong-Planblock PP 2-0,35 ist nur in 36,5 cm Dicke erhältlich und ist mit einem Doppelnut- und Federsystem ausgestattet. Die Verarbeitung erfolgt in einem Dünnbettverfahren. Zusätzlich werden passende Eck- und Laibungssteine angeboten. Foto: Ytong (Xella)

Die Verarbeitung erfolgt in einem Dünnbettverfahren. Zusätzlich werden passende Eck- und Laibungssteine angeboten. Foto: Ytong (Xella)



### Holz-Beton-Verbundbauweise

Die Holz-Beton-Verbundbauweise hat sich in jüngerer Zeit besonders im Wohnungsbau bewährt. Hier werden zunehmend Holz-Beton-Verbunddecken eingesetzt. Für das HBV-System mit eingeklebten HBV-Schubverbindern liegt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des DIB vor.

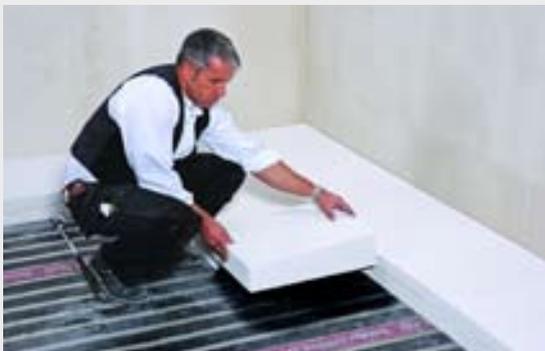
Die Grundidee des HBV-Systems besteht darin, einen Holzquerschnitt kontinuierlich über die gesamte Länge mit einem darüber liegenden Betonquerschnitt

zu verbinden. Dies wird mit Hilfe des HBV-Schubverbinders erreicht, der sowohl ins Holz als auch in den Beton hineinreicht. Dazu werden im Holzquerschnitt ein oder mehrere Schlitze längs des Holzes eingesägt, mit einem Klebstoff aufgefüllt und der Schubverbinder eingeklebt. Nach dem Abbinden wirkt der herausragende Schubverbinder als Abstandshalter der konstruktiven Bewehrung und wird überbetoniert. Eine Folie zwischen Holz und Beton verhindert das Eindringen von Feuchtigkeit des Frischbetons in den Holzquerschnitt. Der so eingeklebte Verbinder kann sehr hohe Schubkräfte aufnehmen. Bei statischen Einfeldsystemen der oben liegenden Betonplatte wird die Aufnahme der Biegedruckspannung dem unten liegenden Holzquerschnitt zugeordnet. TiComTec GmbH Foto hbv-System

### EU-Richtlinie Gebäudeenergieeffizienz

Die Europäische Union befasst sich derzeit mit der Neufassung der „Richtlinien der Gesamten-Energieeffizienz von Gebäuden“. Sie wird Auswirkungen auf die Fortschreibung der EnEV 2009 haben. Daher ist es wichtig, sich mit dem Mitte Januar 2009 veröffentlichten Entwurf eingehend zu befassen. Einige Regelungen in diesem Richtlinienentwurf hätten zur Folge, dass die in Deutschland bestehenden Regelungen in der EnEV 2009 verschärft werden müssen. Das betrifft insbesondere die Einführung eines Zertifizierungssystems für Aussteller von Gebäudeausweisen (Energiepass) im Rahmen dessen die Ausstellung von Gebäudeenergieausweisen bis hin zur stichprobenartigen Kontrolle einzelner Gebäude vorgesehen ist.

Die Neufassung und Verschärfung in einzelnen Bereichen der Richtlinien wird von der EU-Kommission damit begründet, dass in einigen Ländern ein sehr großes Potenzial kostenwirksamer Energieeinsparungsmaßnahmen nicht ausgeschöpft wird und dass einige Mitgliedsstaaten nur einen geringen Ehrgeiz bei der Durchsetzung von Klimaschutzziele haben. ZDB



### Mineralische Dämmplatte

Die Multipor Mineraldämmplatte von Xella gilt als ökologischer Dämmstoff und erhielt für ihre Umweltverträglichkeit das Zertifikat der Arbeitsgemeinschaft Umweltverträgliches Bauprodukt. Aufgrund ihrer Materialstruktur bieten die Dämmplatten eine Kombination verschiedener Eigenschaften: formstabil, dampfdurchlässig, nichtbrennbar und faserfrei. Man kann sie zur Wärmedämmung im Alt- und Neubau unter anderem zur Innendämmung, unterseitiger Decken-, Keller- und Garagendämmung, massiven Steildächern, Flachdächern und vorgehängten hinterlüfteten Fassaden einsetzen.

Außerdem werden sie in Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) verarbeitet. Das Standardplattenformat beträgt 600 mm x 390 mm, die Dicke reicht von 60 mm bis 140 mm. Foto Multipolster Xella



### **Sicherer Anschluss Dachflächenfenster**

Die optimierte Dampfsperrschürze BBX von Velux wurde in vielen Produktdetails verbessert. Sie macht den Einbau sicherer und schneller. Statt der bisherigen schwarzen Kunststoffflaschen sorgt jetzt ein umlaufendes Klemmprofil für den dauerhaft festen Halt in der Innenfutternut. Damit können Blower-Door-Tests jetzt bereits ohne stabilisierendes Innenfutter durchgeführt werden. Die neue Dampfsperrschürze stellt einen dauerhaften luft- und dampfdichten Anschluss des Fensters an das Dach sicher. Butyl-Klebestreifen sind bei der Montage nicht mehr erforderlich. Mit einem mitgelieferten Spezialwerkzeug drückt der Handwerker das Klemmprofil gerade in die Innenfutternut, wodurch die BBX fixiert wird. Verstärkte Ecken sorgen dabei für eine verbesserte Verarbeitungsfähigkeit. Foto Velux

### **Energieeinsparverordnung 2009 ist ab 1. Oktober 2009 verbindlich**

Die am 6. März 2009 vom Bundesrat novellierte und im Bundesanzeiger verkündete EnEV 2009 ersetzt ab 1. Oktober 2009 die bisherige Fassung der EnEV 2007. Ein wichtiger Begriff ist nach § 26 „Verantwortliche“, nach dem Personen, die der Bauherr beauftragt, „im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises“ verantwortlich sind. Bei Wohngebäuden wird als alternatives Bemessungsverfahren das „Referenzgebäude“ eingeführt. Dieses Verfahren kann alternativ zu dem bisherigen Verfahren, das heißt dem Nachweis nach Anlage 1 Tabelle 1, angewendet werden. Da bei der Fortschreibung der EnEV 2009 geplant ist, nur noch das Verfahren mit dem Referenzgebäude anzuwenden, wird allen Anwendern die Möglichkeit geboten, sich auf das neue Verfahren einzustellen. Auch die Anwendung der DIN V 18599 kann alternativ zum weiterhin gültigen Verfahren nach DIN V 4108-6/DIN V 4701-10 angewendet werden. Grundsätzlich gibt es Forderungen aus der Bauindustrie, die DIN V 18599 insgesamt zu vereinfachen. ZDB



### **Nichtrostender Stahl**

Nach Herstellerangabe ist Ugitop ein nicht rostender Stahl, der bereits bei der Verlegung eine matte, graue Oberfläche aufweist, sich leicht verarbeiten lässt und alle Anforderungen erfüllt, die an Dacheindeckungen gestellt werden. Er ist in Breiten bis zu 1250 mm und im Dickenbereich von 0,4 bis 1,2 mm lieferbar. Das Material eignet sich nicht nur als Dacheindeckung, sondern auch zur Verkleidung von Dachuntersichten und Fassaden. Es kann mit allen herkömmlichen Verarbeitungstechniken verarbeitet werden und als Stehfalz oder auf Querleisten in den Dicken 0,4 mm und 0,5 mm verlegt werden. Aufgrund seines niedrigen Gewichtes von drei bis vier Kilogramm pro Quadratmeter kann es auf leichten Trägerkonstruktionen verlegt werden. Es wird auch zur Herstellung von Dachrinnen mit einer Breite bis zu 1250 mm und einer Länge bis zu 20 m verwendet. Brandt Edelstahl Foto Brandt

Neues aus der Technik

## DIN-Taschenbücher Wärmeschutz, drei aktuelle Bände: 2008 und 2009.

Die schnelle Entwicklung bei der nationalen und Europäischen Normung spiegelt sich auch im Bereich Wärmeschutz wider. Sämtliche Vor-, DIN-, DIN-EN- und DIN-EN-ISO-Normen aus diesem Bereich ebenso wie einschlägige Berechnungsverfahren, Planungs- und Ausführungshinweise, Mindestanforderungen und Informationen zur energetischen Bewertung liegen jetzt in drei Bänden des Beuth-Verlags vor. 171,00 Euro, 178,40 Euro, 89,50 Euro.



Fotos Beuth-Verlag

Ein Großteil der DIN-Normen und -Vornormen, die in der Energieeinsparverordnung genannt werden, wird Planern und Ausführenden im Rahmen einer neuen Taschenbuch-Trilogie zur Verfügung gestellt. Die in DIN-Taschenbuch 158/1 Wärmeschutz 1 enthaltenen Normen spezifizieren Größen und Einheiten, Mindestanforderungen zur Energieeinsparung in Gebäuden, Anforderungen, Berechnungsverfahren und Hinweise für Planung und Ausführung zum Thema Klimabedingter Feuchteschutz, Planungs- und Berechnungsgrundlagen für geschlossene zwangsbelüftete Ställe, Berechnungsverfahren für Bauteile in Hinblick auf den Wärmedurchlasswiderstand und den Wärmedurchgangskoeffizienten sowie weitere Themen. Ergänzt wird diese Sammlung durch DIN-Taschenbuch 158/2, das dem Heizenergiebedarf von Gebäuden und der energetischen Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen gewidmet ist sowie DIN-Taschenbuch 158/3, in dem es um die Energieanforderungen und Nutzungsgrade von Heizungsanlagen und Gebäuden und die Normheizlast geht.

### DIN Taschenbücher Wärmeschutz

158/1: Wärmeschutz 1; Bauwerksplanung, Wärmeschutz, Wärmebedarf  
9. Auflage.

751 Seiten, 171,00 Euro, alle Ausgaben im A5 Format und broschiert

158/2: Wärmeschutz 2; Heizenergiebedarf von Gebäuden und energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen  
1. Auflage

788 Seiten, 178,40 Euro

158/3: Wärmeschutz 3; Energieanforderungen und Nutzungsgrade von Heizungsanlagen in Gebäuden und Norm-Heizlast  
1. Auflage.

376 Seiten, 89,50 Euro

## Trends und Hintergründe: Dussmann trotz der Krise – GEFMA zertifiziert Aus- und Weiterbildungsangebote

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.

### Bilfinger Berger: Zwischenbericht

Bilfinger Berger ist nach einer Mitteilung des Unternehmens mit einem guten ersten Quartal ins Geschäftsjahr 2009 gestartet. Leistung, Auftragseingang und operatives Ergebnis (EBIT) konnten insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung im Dienstleistungssegment deutlich gesteigert werden. Das Baugeschäft zeigte sich insgesamt stabil, das privatwirtschaftliche Betreiberportfolio wurde um ein bedeutendes Verkehrsprojekt erweitert.

*Bilfinger gut gestartet*

Die Leistung des Konzerns stieg in den ersten drei Monaten des Jahres um neun Prozent auf 2.418 Mio. Euro. Der Auftragseingang erreichte 2.729 Mio. Euro, dies entspricht einer Zunahme um 22 Prozent. Der Auftragsbestand erhöhte sich um zwei Prozent und lag mit 10.971 Mio. Euro über dem Wert einer Jahresleistung. Im Vergleich zum bereinigten Vorjahresquartal stieg das EBIT auf +43 (Vj. +28) Mio. Euro, das Ergebnis vor Ertragsteuern auf +37 (Vj. +29) Mio. Euro und das Konzernergebnis auf +23 (Vj. +18) Mio. Euro. Das Zinsergebnis ging auf -6 (Vj. +1) Mio. Euro zurück.

Bilfinger Berger rechnet für das Geschäftsjahr 2009 mit einer Leistung von rund 10 Mrd. Euro. Das Unternehmen erwartet, dass EBIT und Konzernergebnis mindestens das um den Sondereffekt aus dem Verkauf der französischen Beteiligungsgesellschaft Razel bereinigte Niveau des Vorjahres von + 250 Mio. Euro beziehungsweise + 140 Mio. Euro erreichen.

### ISS: Geschäftsjahr 2008

Die ISS Facility Services GmbH, deutsches Tochterunternehmen der ISS Holding A/S, beendet das Geschäftsjahr 2008 mit einem Umsatzwachstum von 23 Mio. Euro auf insgesamt 323 Mio. Euro. Im Vorjahr hatte der Umsatz bei 300 Mio. Euro gelegen, das entspricht einer Steigerung von 7,6 Prozent. Die größten Zuwächse waren in den Dienstleistungsbereichen Catering, Sanierung, Gebäudetechnik Schädlingsbekämpfung, Logistik und Reinigung zu verzeichnen. Größter deutscher Neuauftrag 2008 war das integrierte Gebäudemanagement für 52 Standorte von Hewlett Packard (HP). Das Auftragsvolumen bewegt sich in Deutschland im zweistelligen Millionenbereich. Weltweit setzte die ISS Holding A/S, Kopenhagen, in 2008 mit 473.000 Mitarbeitern in 52 Ländern 9,2 Mrd. Euro um. 2008 erwarb ISS 66 Dienstleistungsunternehmen in 28 Ländern mit fast 40.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von 520 Mio. Euro.

*7,6 Prozent Steigerung*

## Dussmann trotz der Krise

Die Dussmann-Gruppe beendete das Geschäftsjahr 2008 mit einem Umsatzwachstum von 75 Millionen Euro auf insgesamt 1.406 Mio. Euro. Im Vorjahr hatte der weltweite Gesamtumsatz bei 1 331 Mio. Euro gelegen. Das entspricht einer Steigerung von 5,6 Prozent, die laut Unternehmen ausschließlich durch organisches Wachstum erzielt wurde. Die Steigerung im Vorjahr hatte 47 Mio. Euro bzw. 3,7 Prozent betragen.

Der Umsatz des Geschäftsbereiches Dussmann-Service stieg um fünf Prozent, oder 53 Mio. Euro, von 1.062 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 1.115 Mio. Euro im Jahr 2008.

Bei Kursana stieg der Umsatz um 9,4 Prozent, oder 22 Mio. Euro, von 235 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 257 Mio. Euro im Jahr 2008. Mit ihren Kerngeschäften Facility Management sowie Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren konnte die Dussmann-Gruppe im Jahr 2008 den Umsatz in Deutschland um drei Prozent, bzw. 26 Mio. Euro, auf insgesamt 879 Mio. Euro steigern. 2007 lag er bei 853 Mio. Euro. Der Umsatz der Unternehmensgruppe im Ausland betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 527 Mio. Euro und stieg damit um 10,3 Prozent, bzw. 49 Mio. Euro, im Vergleich zum Vorjahresumsatz von 478 Mio. Euro. Das Jahresergebnis konnte um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die weltweite Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Dussmann-Gruppe stieg von 51.136 im Jahr 2007 um 1.570 Beschäftigte auf 52.706 im Jahr 2008.

52.706 Mitarbeiter

## GEFMA zertifizierte Aus- und Weiterbildungsangebote

Trotz Krise fehlen im Facility Management (FM) nach wie vor qualifizierte Mitarbeiter. Auch sind Tätigkeiten und Verantwortung von Facility Managern in Unternehmen außerhalb des Kerngeschäfts noch zu wenig bekannt. Eine Infobroschüre mit den Ausbildungseinrichtungen und Angeboten, die Bildungswillige bei der Suche nach einer für sie passenden Qualifikation unterstützt, hat der Deutsche Verband für Facility Management neu aufgelegt. Vorgestellt werden Grundständige-, Aufbau- und Zertifikats-Studiengänge an Hochschulen, Fachwirtlehrgänge für das Objektmanagement und die Ausbildung zur Servicekraft FM. GEFMA setzt sich seit seiner Gründung 1989 mit der Entwicklung von praxisnahen Qualifizierungsangeboten ein. In Zusammenarbeit mit Hochschulen und privaten Ausbildungsanbietern hat der Verband für die meisten Qualifizierungswünsche ganz spezielle Angebote mit Abschluss GEFMA entwickelt:

- Servicekraft Facility Management
- Fachwirt Facility Management – mit Vertiefungsrichtungen
- Zertifizierter Facility Manager
- Bachelor/Master of Facility Management

Den Ausbildungsangeboten liegen die Richtlinien GEFMA 600ff zu Grunde, die die Qualitätssicherung und einen bundeseinheitlichen Standard sicherstellen. Erfolgreiche Absolventen der in Vollzeit und berufsbegleitend angebotenen Ausbildungen erhalten ein GEFMA Zertifikat. Für Interessenten steht Broschüre als kostenfreies PDF auf der GEFMA Website zur Verfügung oder kann bei der Geschäftsstelle angefordert werden.

## Hochtief FM betreibt Baxter Healthcare

Hochtief Facility Management Swiss verantwortet ab sofort für vier Jahre das Facility-Management der europäischen Hauptverwaltung von Baxter Healthcare in Zürich. Baxter ist ein international agierendes Unternehmen der Gesundheitsbranche. Der Auftrag hat ein Volumen von zirka drei Mio. Schweizer Franken – das sind etwa zwei Mio. Euro.

## Reinigungsbranche hofft auf positive Impulse

Die CMS 2009 – Cleaning. Management. Services. trotz der Krise. Vier Monate vor Beginn der wichtigsten europäischen Fachmesse des Jahres für Reinigungssysteme, Gebäudemanagement und Dienstleistungen zeichnet sich der bislang beste Anmeldestand des alle zwei Jahre stattfindenden Branchenevents ab. Mehr als 300 Aussteller aus über 20 Ländern werden einen aktuellen Marktüberblick über Produkte, Systeme und Verfahren der gesamten Reinigungstechnik präsentieren. Auf einer Ausstellungsfläche von 24.000 Quadratmetern werden darüber hinaus Sonderschauen gezeigt. Erwartet werden rund 14.000 Fachbesucher aus 50 Ländern. Begleitet wird das viertägige Messegesehen von einem Konferenzprogramm mit Themen aus dem Dienstleistungsbereich sowie dem Reinigungsmaschinen- und Reinigungsmittelmarkt. Zum dritten Mal verleiht die Messe Berlin auf der CMS den Designpreis „Purus Award“ als Qualitätssiegel für gute Gestaltung. Veranstaltet wird die CMS 2009 von der Messe Berlin GmbH. Trägerverbände sind der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV), Bonn, der Fachverband Reinigungssysteme im Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau (VDMA), Frankfurt, sowie der Industrieverband Hygiene und Oberflächenschutz (IHO), Frankfurt. Insgesamt hat die Gebäudereinigerbranche 2007 rund 11,4 Mrd. Euro mit rund 850.000 Mitarbeitern umgesetzt. Weit über 31.000 Unternehmen teilen sich den Markt.

Die Gebäudereiniger rechnen als Folge der Wirtschaftskrise insgesamt mit einem Rückgang der Reinigungshäufigkeiten und des Reinigungsumfangs. Einzig vorsichtig optimistisch stimmt laut BIV die Aussicht, dass die Krisensituation den Auftraggebern zeige, welche Vorteile die Fremdvergabe birgt: Die höhere Flexibilität lasse darauf hoffen, dass am Ende der Krise die Bereitschaft zur Vergabe eher wachsen wird und die Betriebe die Umsatz-Einbußen einigermaßen wett machen können.

Nach einem positiven Verlauf des Geschäftsjahres 2008 rechne der VDMA für 2009 mit zum Teil zweistellig negativen Veränderungen. Der deutsche Branchenumsatz von Reinigungsmaschinen habe laut VDMA im vergangenen Jahr um knapp fünf Prozent auf 840 Mio. Euro zugelegt, erstmals vor allem vom Inlandswachstum getragen (+8 Prozent, Export +ein Prozent). Die Wirtschaftskrise schlage allerdings auf die Gebäudereinigung voll durch, eine seriöse Prognose sei daher zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Dennoch hoffe man darauf, dass die Krise bis zum Herbst ihren Tiefpunkt erreicht habe und von der CMS somit wieder positive Signale für 2010 ausgehen könnten.

Die aktuellen Entwicklungen in der Gebäudereinigung sowie der Trend zu ökologischen, europaweit zertifizierten Produkten zeigen ganz deutlich, so der IHO, wie stark die Branche sich verändere. Hygiene steht für die soziale Komponente, Werterhalt für den ökonomischen Aspekt und die zunehmende Verwendung von umweltfreundlichen Reinigern für den ökologischen Part, so bezeichnete der Verband die drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit.

Während der viertägigen Messe haben alle Branchenvertreter die Möglichkeit, sich bei dem begleitenden Konferenzprogramm auf den aktuellen Informationsstand zu bringen. Die CMS 2009 findet vom 22. bis 25. September täglich von 10 bis 17 Uhr statt.

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

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



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

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

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

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

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



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

**Sven Korndörffer**

### **Der Geist des Geldes**

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

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

*Dienstag bis Sonntag sowie an Feiertagen von 11 bis 18 Uhr  
Adresse, Georgengarten, 30167 Hannover  
Telefon 0511 16 99 99-11/16*

## Das Wilhelm-Busch-Museum

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

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe und das Licht im Raum  
[www.designer-architekten.de](http://www.designer-architekten.de)

## Personalien im Juni

### Glückwunsch Herr Ehrensenator!

### Dr. Manfred Alflen bekam den Ehrentitel für Engagement an der HfWU verliehen



Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, engagiert sich seit Jahren für den Studiengang Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Die Verbindung von Theorie und Praxis sowie die Qualifizierung des Nachwuchses für die Immobilienwirtschaft sind ihm ein besonderes Anliegen. Dafür hat Dr. Alflen von Rektor Professor Dr. Werner Ziegler im feierlichen Rahmen die Ernennungsurkunde zum Ehrensenator erhalten.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, engagiert sich seit Jahren für den Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU. Als Beirat des Fachbereichs Immobilienwirtschaft bringt er seine immobilienwirtschaftliche und IT-Kompetenz zur Weiterentwicklung des Studiengangs ein. Darüber hinaus fördert die Aareon AG im Rahmen einer Stiftung die Immobilienprofessur für DV-gestützte Informationssysteme und Aareon-Spezialisten vermitteln in Fachvorträgen den Studierenden Praxiswissen. Zweimal jährlich verleiht Dr. Alflen den Aareon-IT-Förderpreis im Bereich Informationstechnologie.

In seiner Laudatio würdigte Prorektor Professor Dr. Hansjörg Bach FRICS die Botschafterfunktion und das Anliegen von Dr. Alflen, Theorie und Praxis zu verbinden und die Studierenden so zu qualifizieren und zu motivieren. Damit würde ein wesentlicher Beitrag für die zukünftige Entwicklung in der Immobilienbranche geleistet. Dr. Alflen bedankte sich und unterstrich: „Auch in Zukunft wollen wir die qualifizierte Ausbildung in der Immobilienwirtschaft und IT weiter fördern. Erfolgreich sind wir mit unserem Engagement vor allem dann, wenn wir den Nachwuchs für die spannenden Aufgaben in der Immobilienwirtschaft begeistern können.“ **Andreas Bulling**

### Olaf Scholz:

### „Von Genossenschaften kann man viel lernen“

„Die Finanz- und Wirtschaftskrise verlangt neue Antworten. Von der Idee der Genossenschaft können wir viel lernen. Was Genossenschaften ausmacht, kann heute ein Teil der Antwort auf die Krise sein“, sagte Bundesarbeitsminister Olaf Scholz auf dem Genossenschaftspolitischen Dialog, der am 26. Mai gemeinsam vom GdW und dem DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband in Berlin – veranstaltet wurde.



## Verband der Privaten Bausparkassen: Andreas J. Zehner wurde wieder gewählt

Andreas J. Zehnder wurde auf der Mitgliederversammlung des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. als Vorsitzender des Vorstands wieder gewählt. Als Mitglieder des Vorstands wurden bestätigt: Hans-Joachim Gasda, Vorsitzender des Vorstands der BHW Bausparkasse AG, Michael Hoffelder, Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Bank Bauspar AG, Matthias Lechner, Vorsitzender des Vorstands der Wüstenrot Bausparkasse AG, Ehrhard Steffen, Mitglied des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, und Peter Ulrich, Sprecher des Vorstands der Bausparkasse Mainz AG.

## Schader-Preis 2009 an Lord Ralf Dahrendorf

„Selten ist das wissenschaftlich informierte Verständnis der menschlichen Dinge wichtiger als in Zeiten der Auflösung und des Umbruchs, selten ist indes auch die Wissenschaft ratloser als in den Zeiten der Auflösung und des Umbruchs“, sagte Dahrendorf in seiner Dankesrede. „Chancen für alle in der bunten Vielfalt des Daseins“ schwebte ihm vor und sein Dank galt der Schader-Stiftung dafür, „dass sie mich auf diesem Wege ermuntert.“ Der 1929 in Hamburg geborene Ralf Dahrendorf ist einer der wichtigsten Vertreter einer liberalen Gesellschafts- und Staatstheorie und hat die Entwicklung der deutschen Nachkriegssoziologie maßgeblich geprägt. „Dahrendorf integriert. Er integriert zeitlich, sachlich und sozial. Er integriert über Generationen, über Disziplinen, über gesellschaftliche Sektoren, über politisch-soziale Fragmentierungen, über Nationalstaaten hinweg. Als Grenzgänger zwischen den Welten wird er oft beschrieben. Bei Grenzgängern gibt es noch die Grenzen. Diese sehe ich aber bei Lord Dahrendorf nicht“, erläuterte Laudatorin Professor Jutta Allmendinger, Präsidentin des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung.

Mit Ralf Dahrendorf würdigte die Stiftung einen der bedeutendsten deutschen Gesellschaftswissenschaftler, der in Werk und Wirken auf beeindruckende Weise die Grenzen zwischen Wissenschaft, Politik und Publizistik überschreitet. Mit seinen präzisen Gesellschaftsanalysen zur Zukunft der Arbeitsgesellschaft und des Wohlfahrtsstaats, zum Liberalismus und zur europäischen Integration hat er sowohl innerhalb der Wissenschaft als auch in der politischen Diskussion immer wieder bedeutende Impulse gegeben. In seinen verschiedenen wissenschaftlichen und politischen Funktionen förderte er beispielhaft die Kommunikation und Kooperation zwischen den Gesellschaftswissenschaften und der Praxis und trug und trägt wesentlich zur Praxisorientierung in den Gesellschaftswissenschaften bei.

Der Schader-Preis wird jährlich von der Schader-Stiftung in einem Festakt im Mai in Darmstadt verliehen und ist mit 15.000 Euro dotiert. Preisgericht ist das Kuratorium der Stiftung. Zu den bisherigen Preisträgern zählen unter anderem Klaus von Beyme (2008), Franz-Xaver Kaufmann (2007), Gesine Schwan (2006) und Ulrich Beck (2005).

## Joachim Brech fragt: Wohnungen ohne Küche?

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

### „Nestlé reagiert auf die küchenlose Wohnung“.

so ein Bericht von Georg Giersberg in [www.faz.net](http://www.faz.net) am 11.11.08. Hier steht, dass in New York Wohnhäuser ohne Küche gebaut werden, weil immer mehr Menschen zu Hause kein Essen mehr zubereiten. Man benötigt daheim nur noch Geräte zum Aufwärmen fertiger Speisen und Getränke, zum Beispiel einen Kaffeeautomaten, wie man ihn auch im Büro stehen hat.

*Essen zum aufwärmen*

Nestlé hat die Außer-Haus-Versorgung zu einem der künftigen Wachstumsfelder erklärt. FAZ: „Zurzeit geben die Menschen in Deutschland für Außer-Haus-Verpflegung (ohne alkoholische Getränke) 18 Milliarden Euro aus, davon zehn Milliarden Euro in der öffentlichen Gastronomie (Restaurants, Hotels), 4,4 Milliarden Euro in Betriebsrestaurants und Kantinen und 3,7 Milliarden Euro in Schulen, Heimen und Pflegeeinrichtungen. Nestlé geht davon aus, dass der Gesamtmarkt um zwei bis drei Prozent im Jahr zulegt und dass er sich wie der Konsumgütermarkt im Einzelhandel in ein Premiumsegment und ein Standardsegment aufspalten wird.“

Die Essenlieferanten setzen auf neue Lebensstile und Haushaltsformen. Die Entwicklung hin zu mehr Ein-Personen-Haushalten gibt es auch in den europäischen Großstädten. Man meint, dass sich vor allem die zunehmende Anzahl der Singles warmes Essen bringen lassen oder außer Haus essen wird, aber nicht in feinen Restaurants mit einem Koch am Herd, sondern in Gastronomien, die sich auch von Essen-Großunternehmen beliefern lassen. International setzt Nestlé schon sieben Milliarden Euro mit der Belieferung der Gastronomie um.

*Ein Milliardengeschäft*

Und man schließt daraus, dass man hier dem nordamerikanischen Beispiel folgen und Wohnungen ohne Küchen bauen werde.

Mit dem Essen außer Haus fängt man auch immer früher an und bleibt zeitlebens dabei. Im Kindergarten gibt es angeliefertes warmes Essen, in der Schule, der Mensa, der Kantine, im Altenpflegeheim. Damit verlernen die Menschen auch das Kochen und man braucht tatsächlich nur noch einen Automaten zum Aufwärmen der Speisen.

JB