

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Investment und Rendite

56 Neue Technik

59 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen. [Seite 31](#)



Investment und Rendite

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung. [Seite 54](#)

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung – 100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent. [Seite 48](#)

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge. [Seite 26](#)

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Um-Frage

Die Zeit der billigen Kredite ist vorbei. Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um?

Die Finanzmarktkrise ist in aller Munde. Laut einer Umfrage der Financial Times Deutschland leiden immer mehr mittelständische Unternehmen unter einer Kreditklemme. Auch aus Industriekreisen heißt es, dass die Banken jetzt immer häufiger versuchten, die Konditionen laufender Kreditverträge zu verändern oder höhere Zinsen durchzusetzen. Wie ist die Lage in der Wohnungswirtschaft? Wir haben den Geschäftsführer eines typischen kommunalen Wohnungsunternehmens gefragt. Klemens Nottenkemper, der die Wohn+Stadtbau GmbH in Münster leitet, sieht die Lage differenziert.



wohnungswirtschaft-heute: „Die Zeit der billigen Kredite ist vorbei, die Banken werden vorsichtiger. Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um?“

Klemens Nottenkemper, Geschäftsführer der Wohn+Stadtbau GmbH, Münster: „Die Aussagen über die Höhe der Kreditzinsen und zum Verhalten der Banken kann ich nicht in beiden Punkten bestätigen. Bei einer langfristigen Betrachtungsweise sind die Kreditzinsen nach wie vor günstig. Daran wird sich meiner Meinung nach auch in den nächsten Jahren nichts ändern. Man wird die Volkswirtschaften wieder in Gang bringen müssen. Einer der Möglichkeiten ist die Reduzierung der Zinsen bei nachlassenden Inflationsgefahren.

Dass die Banken vorsichtiger werden, kann ich in jeder Weise bestätigen. Dieses kann man nicht nur bei den Konditionen für Fremddarlehn feststellen, sondern auch bei den eingeräumten Bürgschaftsrahmen, Kontokorrentkrediten und letztendlich

auch bei der Zahl der anbietenden Banken bei Darlehnsabfragen.

Die Frage: ‚Wie geht Ihre Bank mit Ihnen um‘, passt für das von mir vertretende Wohnungsunternehmen nicht. Wir haben in der Vergangenheit nicht nur mit einer Bank zusammen gearbeitet, sondern mit mehreren. Dieses wird auch auf Dauer so sein. Unser Verhalten hängt mit der besonderen Lage unseres Geschäftsgebietes zusammen. Hier in Münster ist der Markt in Ordnung. Diese Aussage kann man auch für die nächsten Jahre machen.

Gerade haben wir ein größeres Darlehnskонтингент im unteren 2-stelligen Millionenbereich vergeben. Dabei konnten wir feststellen, dass sich der Kreis der Anbieter um ca. 1/3 reduziert hat. Das war nicht so schlimm, weil eine ausreichend große Zahl an Anbietern und eine ausreichende Konkurrenz trotzdem vorhanden waren. Weiterhin ist der größere Zinszuschlag aufgefallen. Er liegt meiner Meinung nach um 0,3 bis 0,5 % über den Konditionen der Vergangenheit.“ ■

Die Wohn+Stadtbau in Zahlen und Fakten

Wohnungsbestand
eigene Wohnungen: 4.952
verwaltete Mietwohnungen: 1.012
verwaltete Wohnungen nach WEG: 943
Garagen: 1.415
Gewerbliche Einheiten: 138
Zahl der Mitarbeiter: 63 (davon 13 in Teilzeit)
Gesellschafterin: Stadt Münster (100 %)

Energie und Umwelt

Kein Gas, kein Öl, kein CO₂ – Beruhigt Heizen mit Erdwärme

Gerade ist der Ölpreis im freien Fall. Aber das Auf und Ab am Öl-Markt darf keine Entscheidungsgröße bei der Wahl der Heizungsart sein. Wer verlässliche Kosten beim Heizen möchte, muss auf Alternativen setzen. Erdwärme-Experte Robert John Doelling stellt das System vor.



Anlieferung der Doppel-U-Rohrsonden
Foto: Stoltenberg

>> Es gibt ja eigentlich immer was zu tun. Ob nun in Ungnade gefallene Zusatzstoffe in Lebensmitteln, die die Artenvielfalt bedrohenden brasilianischen Gen-Soja Monokulturen oder die schlechte Öko-Bilanz walisischer Rinder. Gerne achtet man auf diese Kausalketten, um seinem Konsumverhalten die gewisse Portion Nachhaltigkeit zu verleihen, denn bewusst leben ist chic. Wie alles im Leben gesellen sich zu diesem bisher leicht zu befriedigendem Anspruchsniveau in den letzten Jahren Entscheidungen, die über die Wahl des Supermarkts, Strom- und Internetproviders hinausgehen. Und dies nicht nur weil es das Grüne Gewissen verlangt. Nein, auch das Haushaltsbudget rät zum Austausch eines von den Deutschen bisher stiefmütterlich behandelten täglichen Gebrauchsgutes, der Heizung.

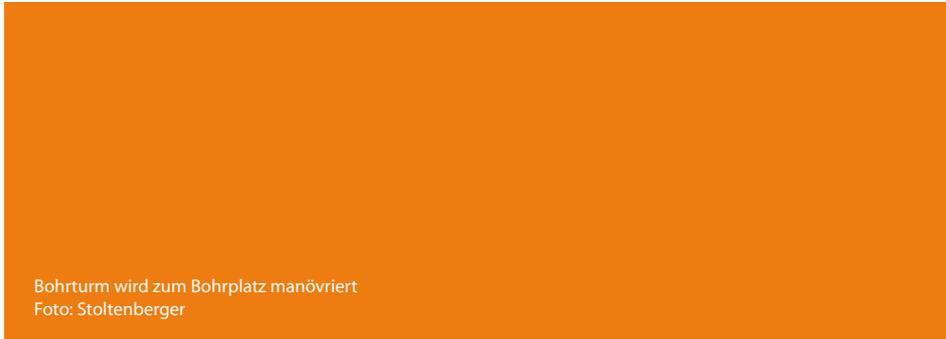
In Heizungskellern schlummert das größte Einsparpotential

In Deutschland werden Zentralheizungen zum überwiegenden Teil 25 Jahre und länger betrieben. So wundert es nicht, dass die jährliche Abgasprüfung dem zu oft aufgeschobenem Besuch beim Zahnarzt ähnelt: Jeder weiß, dass die Heizung ersetzt werden müsste, um die Umwelt von Abgasen zu entlasten und selbst Kosten zu sparen. Die Entscheidung wird jedoch lieber auf die nächste Heizperiode vertagt. Denn eins ist klar, die Heizungsanierung erfordert im heutigen Dschungel der Angebote ein waches Verständnis, das Gesamtkosten beurteilen kann, seriöse Offerten von unmoralischen Angeboten differenziert, CO₂-Neutralität hinterfragt und viele weitere Faktoren abzuwiegen hat. Eine Alternative, die sich im Neu- und Altbau immer größerer Beliebtheit erfreut und seit mehr als 30 Jahren Praxis erprobt funktioniert, ist die Wärmepumpe.

Heizungsanierung erfordert im heutigen Dschungel der Angebote ein waches Verständnis, das Gesamtkosten beurteilen kann und seriöse Offerten von unmoralischen Angeboten unterscheidet.

Gute Aussichten im Erdwärmemarkt

1998 wurden bundesweit lediglich rund 3.700 Wärmepumpen-Systeme verkauft. Mehr als das Zehnfache an Aufträgen könnten die Unternehmen der Branche für 2008 verbuchen, wenn die steigende Nachfrage die Dynamik beibehält, die sie seit Anfang des Jahres aufgenommen hat. Nach Ansicht des Bundesverbandes Geothermie (GtV-BV) sind im Neubaubereich in den kommenden zwei bis drei Jahren zweistellige Marktanteile absehbar. Noch höhere Wachstumsraten sind zu erwarten, wenn es der Branche gelingt,



Bohrturm wird zum Bohrplatz manövriert
Foto: Stoltenberger



ihre Konzepte und Lösungen für den Sanierungsbereich im Gebäudebestand auszubauen. Maßnahmen des Bundes, wie neue Fördermöglichkeiten im Marktanreizprogramm oder das Wärmegesetz treiben die Nachfrage zusätzlich an.

Erdwärme und Co.

Erforderlich für die Nutzung der Erdwärme sind meist Erdsonden, die je nach Größe des Hauses und dem Energiebedarf bis weit über 100 Meter tief ins Erdreich gebohrt werden. Daneben gibt es auch die Möglichkeit, Erdwärme über so genannte Kollektoren zu gewinnen, die horizontal in einer Tiefe von rund 1,5 Metern verlegt werden. Erforderlich ist dann jedoch in aller Regel eine Grundfläche, die mindestens dem 1,5fachen der Wohnfläche entspricht. Neben der Erdwärme kann aber auch die Außenluft als Wärmeträger genutzt werden. Allerdings muss bei hohem Heizbedarf im Winter und niedrigem Energiegehalt der Luft in der Regel ein Heizstab die Heizung unterstützen. Aber auch das heimische Grundwasser kommt als Wärmeträger infrage, oft sind aber besondere Genehmigungen erforderlich, die den Einbau bürokratisch werden lassen. Zur Prüfung der Grundwasserquantität und -qualität werden häufig auch Probebohrungen notwendig.

Das Kraftwerk der Erdwärmeheizung: Die Wärmepumpe

Die Wärmepumpe ist das zentrale Element einer Erdwärmeheizung: Sie pumpt die im Erdreich gewonnene Wärme auf das zum Heizen erforderliche Temperaturniveau. Und genau hier liegt Ihre Stärke. Denn die notwendige Energie – in den meisten Fällen Strom – zum Aufbereiten der Erdwärme ist bei gleichem Wirkungsgrad viel geringer als die Energiemenge, die benötigt wird, um mit Gas oder Öl eine Heizung zu betreiben. Die Ersparnis liegt häufig bei rund 75 % – bei steigenden Energiepreisen ist die Nutzung von Erdwärme daher wie ein Sparschwein, das sich von allein füllt. Völlig unabhängig von Energielieferungen ist man, wenn man die Erdwärmennutzung mit dem Bau einer Solaranlage auf dem Dach verbindet. Denn dann kann die Erdwärme genutzt werden und der dafür erforderliche Strom wird auch noch gleich selbst produziert.

Die Ersparnis liegt häufig bei rund 75 %.

Letztlich sind die Betriebskosten entscheidend

Bevor sich das Sparschwein füllt, muss es aber erst einmal geschlachtet werden. Je nach Größe des Hauses, Art des Grundstücks und erforderlicher Heizleistung variieren insbesondere die Investitionskosten für die Erdsondenbohrungen. Für die Umstellung eines 8-Parteien-Mehrfamilienhauses mit ca. 50 kW Wärmebedarf ist mit Gesamtkosten von ca. 100.000 Euro zu rechnen. Dafür lassen sich jedoch auch 10.000 Euro im Jahr einsparen, sodass sich die Anlage in rund zehn Jahren amortisiert hat.

In dieser Zeit investiert man zudem in die eigene Tasche und nicht in die der Ölscheichs. Wer länger als fünf Jahre im Besitz der Immobilie ist, kann die Investition im ersten Jahr komplett abschreiben. Ein weiterer gewichtiger Vorteil,

Erdwärme für eine 8-Parteien-Mehrfamilienhauses mit ca. 50 kW Wärmebedarf kostet ca. 100.000 Euro. Dafür lassen sich jedoch auch 10.000 Euro im Jahr einsparen.

Gleich wird gebohrt
Foto: Stoltenberger



der sich nur durch die Nutzung der Erdwärme erreichen lässt, ist die Betriebskostenstabilität und der daraus resultierende Heizkostenvorteil bei weiter steigenden Energiepreisen. Hier gilt: Steigen die Energiepreise weiter wie bisher, werden die Anlagen sich viel früher amortisiert haben. Dazu kommen geringere Betriebskosten, weil die Wartung günstiger ist und Schornsteinbau- sowie Schornsteinfegerkosten entfallen. Viele Immobilienbesitzer haben trotzdem die Befürchtung, dass sich die Investitionskosten nicht rechnen, da diese sich nicht auf die Miete umlegen ließen.

Dies ist jedoch ein Irrtum, da der Gesetzgeber hier die Möglichkeit einer Bruttomiete vorsieht. Der Vorteil: Die Miete bleibt gleich, jedoch der Anteil der Kaltmiete steigt und somit auch die Rendite. Zudem ist die Nutzung der Erdwärme auch für potenzielle Käufer ein Argument, eine Immobilie zu übernehmen. Denn wer möchte nicht gerne ein Haus kaufen, für das steigende Heizkosten und somit Renditeunsicherheiten der Vergangenheit angehören. Eine bessere Investition in die Wertsteigerung einer Immobilie dürfte es also kaum geben.

Die Nutzung der Erdwärme auch für potenzielle Käufer ein Kaufargument

Qualität ist wichtiger als der Preis

An der Erstellung oberflächennaher Erdwärmesysteme ist ein heterogenes Spektrum von Unternehmen beteiligt. Der Maschinenbau liefert Wärmepumpen, Pumpsysteme oder Bohranlagen. Die Kunststoffindustrie steuert Sonden- oder Kollektorrohre, die Zementindustrie die Verfüllmaterialien bei. Die meisten Brunnenbauer, darunter viele neue Betriebe, die wegen der Erdwärmekonjunktur entstanden sind, erstellen mit den Bohrungen einen wesentlichen Teil des Gesamtprojekts. Eine intensive Kundennachfrage sorgt dafür, dass Planer, Architekten, Heizungs- und Elektroinstallateure an dem Thema kaum noch vorbeikommen. Aus diesem Grund weist der Bundesverband Geothermie darauf hin, bei der Auftragsvergabe keine Kompromisse an die Qualitätsansprüche zu machen. Nur qualifizierte Unternehmen sollten mit der Durchführung der Arbeiten betraut werden.

Keine Kompromisse an Qualitätsansprüche.

Wichtige Entscheidungshilfen für Alt- und Neubauten

- Was ist bei der Auswahl der Wärmepumpe zu berücksichtigen?
- Was gehört zu einer korrekt installierten Erdwärmesonde?
- Wie sieht es mit behördlichen Genehmigungen aus?
- Woran erkennt man einen seriösen Anbieter?

Dies sind Fragen, die sich jedem Interessierten an Erdwärme im Zuge des Entscheidungsprozesses stellen. In den folgenden Ausgaben dieses Magazins werden wir deshalb speziell auf die Bedingungen eingehen, die bei der Entscheidung für Erdwärme beachtet werden müssen. ■

*Robert John Doelling
rdoelling@stoltenberg-energie.de*

Energie und Umwelt

Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten

Vielorts werden noch Einzelöfen in den Wohnungen als Wärmequelle genutzt. Das ist weder bequem noch preiswert. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zweibrücken hat 30 Mehrfamilienhäuser umgestellt.



Die frisch renovierten Häuser strahlen mit der Sonne um die Wette. 30 Mehrfamilienhäuser in drei Straßenzügen in Homburg-Erbach hat die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zweibrücken (GeWoBau) energetisch saniert. Foto: Junkers

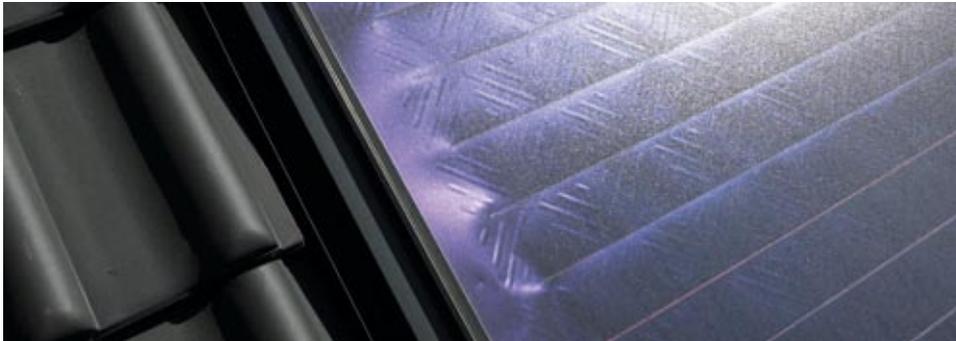
Im saarländischen Homburg kommen in 30 Häusern Gas-Brennwertanlagen mit solarer Unterstützung zum Einsatz. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zweibrücken (GeWoBau), eine Tochter der Stadt Zweibrücken, hat einen Teil ihrer Immobilien-Flotte energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Auf den Dächern fangen jetzt je fünf Solarkollektoren „Top“ von Junkers die saarländische Sonne ein. Unter den Dächern der 30 Mehrfamilienhäuser sorgt jeweils ein modernes Gas-Brennwertgerät Cerapur, ebenfalls von Junkers, für angenehme Wärme. 2005 hat die GeWoBau die Häuser von der Stadt Homburg gekauft und nach und nach renoviert. Priorität hatte die energetische Sanierung – aus Umweltschutzgründen und um die Nebenkosten für die Mieter zu senken. Die Wohnungsbaugesellschaft ließ die Heizung erneuern und Außenfassaden sowie Dächer dämmen, so dass die Gebäude bauphysikalisch gesehen heute Neubaustatus erreichen.

Ein 500-Liter-Speicher steht auf dem Dachboden



Beim Einbau von Gas-Brennwertgerät und 500-Liter-Speicher fand die GeWoBau zusammen mit Installateur Peter Theisinger von der Theisinger GmbH aus Zweibrücken auf dem Dachboden der Häuser den optimalen Standort. Die Abgase werden direkt über das Dach abgeführt, auch für die Solarleitungen sind die Wege kurz. Im nicht mehr benötigten Schornstein verlaufen heute Gas-, Wasser- und Heizungsleitungen. Im Keller war aufgrund einzelner Parzellen der Mieter wenig Platz, zudem braucht der hauseigene Kundendienst für die Wartung ständigen Zugang zu den Heizanlagen.

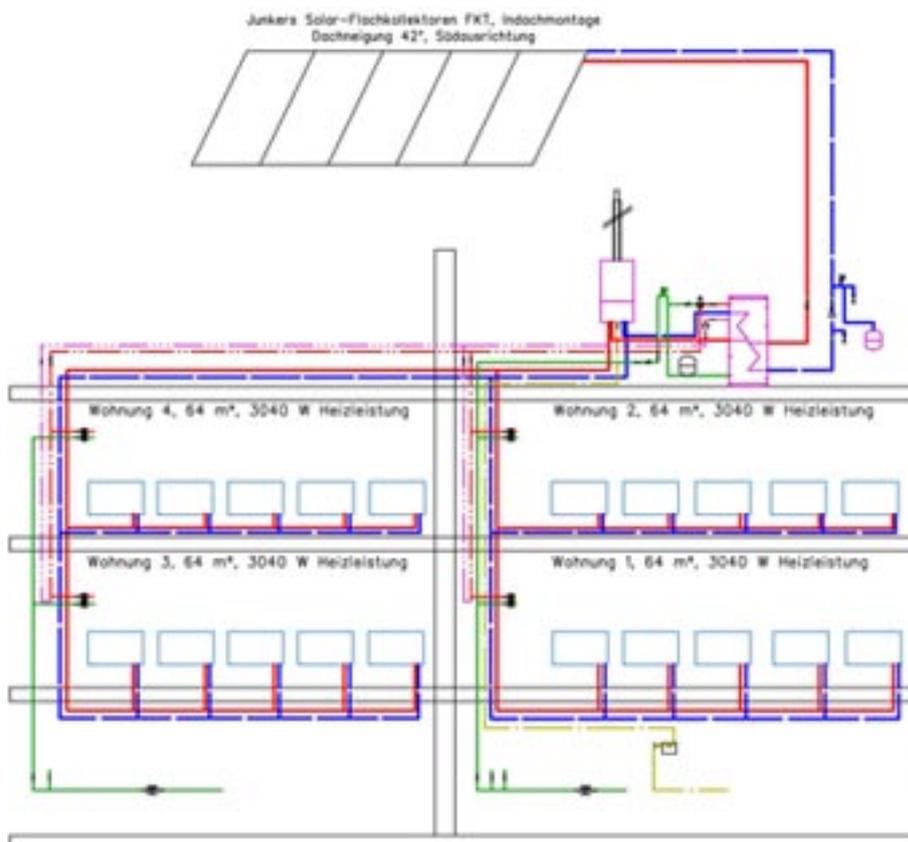
Dank ihres geringen Gewichts von nur 44 Kilogramm und der sehr einfachen Montage lassen sich die Junkers-Top-Kollektoren leicht auf dem Dach anbringen. Foto Junkers



Schön integriert: Bei der Indachmontage bilden die Solarkollektoren zusammen mit den Ziegeln eine geschlossene Fläche. So helfen sie nicht nur beim Energiesparen, sondern sind auch ein Blickfang.
Foto: Junkers

Brennwertgeräte ersetzen Öl- und Gas-Einzelöfen

Im saarländischen Homburg kommen in 30 Häusern Gas-Brennwertanlagen mit solarer Unterstützung zum Einsatz. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zweibrücken (GeWoBau), eine Tochter der Stadt Zweibrücken, hat einen Teil ihrer Immobilien-Flotte energetisch auf den neuesten Stand gebracht.



Schema der Gas-Brennwert-Solaranlagen in Homburg.

Auf den Dächern fangen jetzt je fünf Solarkollektoren „Top“ von Junkers die saarländische Sonne ein. Unter den Dächern der 30 Mehrfamilienhäuser sorgt jeweils ein modernes Gas-Brennwertgerät Cerapur, ebenfalls von Junkers, für angenehme Wärme. 2005 hat die GeWoBau die Häuser von der Stadt Homburg gekauft und nach und nach renoviert. Priorität hatte die energetische Sanierung – aus Umweltschutzgründen und um die Nebenkosten für die Mieter zu senken.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Zweibrücken
Schlossplatz 11
66482 Zweibrücken
06332/929 60

Die Wohnungsbaugesellschaft ließ die Heizung erneuern und Außenfassaden sowie Dächer dämmen, so dass die Gebäude bauphysikalisch gesehen heute Neubaustatus erreichen. Durch die Renovierung ist zweierlei gelungen: Einerseits steigern die Gas-Brennwert-Solar-Anlagen die Wohnqualität und reduzieren die Heizkosten für die Mieter und andererseits erfährt das gesamte Wohngebiet eine optische Aufwertung.

Thomas Pelizaeus

thomas.pelizaeus@de.bosch.com

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und ein Rotes Rathaus

www.designer-architekten.de

Energie und Umwelt

Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft?

Erdgas als sichere Energiequelle ist ins Gerede gekommen. Viele Gaskunden fühlen sich abhängig vom Hauptlieferland Russland. Andere, wie Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., halten die Bindung des Erdgaspreises an den Ölpreis für absolut unangemessen. Wohnungswirtschaft-heute-Autorin Dr. Birgit Wetzel beschreibt die Situation am Gasmarkt.



Pipelines mit Gasverarbeitungsanlage im Hintergrund im ewigen Frost.
Foto: eon-ruhrgas

>> Jeder zweite Haushalt in Deutschland heizt heute mit Gas. „Sicher, sauber, umweltfreundlich“ wirbt die Gasbranche auf der Suche nach neuen Kunden. Für private Haushalte nimmt Gas den zweiten Platz hinter Mineralöl ein.

Erdgas eignet sich wegen seiner Wirtschaftlichkeit, seiner guten Verfügbarkeit und der günstigen Umweltbilanz ideal für viele Anwendungen: Es liefert Wärme in Haushalte, Gewerbebetriebe und Industrie. Mit Erdgas wird gekocht, warmes Wasser bereitet und geheizt. In Gas- und Dampfturbinenkraftwerken produziert Erdgas zuverlässig Strom und Wärme.

Doch wie sicher ist das? Ein leises Unbehagen steigt so manchem vom Bauch in den Kopf, wenn das Thema Versorgungssicherheit wieder einmal in die Schlagzeilen kommt. Woher kommt das Gas, mit dem wir unsere Wohnungen und Häuser heizen? Und wie lange ist es noch ein sicherer Garant für Wärme und Wohlbefinden?

Erdgas gibt es weltweit: Das meiste in Russland und im Nahen Osten, im Arabischen Golf, in China, Nordamerika und in Afrika. In Europa findet man Erdgas vor allem in Norwegen, den Niederlanden und Italien, in kleineren Mengen auch in Deutschland und Österreich. Noch 150 Jahre würden die Vorräte reichen, wenn der Verbrauch so bliebe wie jetzt. Deutschland, Österreich und die Schweiz müssen Gas importieren. Das meiste kommt über russische Leitungen durch Weissrussland, die Ukraine und Polen. Durch die Ostsee soll ab 2012 Gas direkt aus Russland nach Deutschland kommen.

Noch 150 Jahre würden die Vorräte reichen, wenn der Verbrauch so bliebe wie jetzt.

Das Gas transportieren Pipelines über Hunderte Kilometer. Wo Rohstoff und Verbraucher zu weit voneinander entfernt sind, ist Flüssiggas eine Alternative. Denn Flüssiggas ist edles, teures und vor allem kaltes und damit transportables Erdgas. Gekühlt lässt es sich mit Tankern sogar um die Erde schippeln. So wird das einst nur regional in Pipelines verschickte Gas zum globalen Gut. Damit die Abhängigkeit von wenigen Versorgern nicht zu groß ist, bemüht sich die Politik um Kontakte zu weiteren Ländern, die Erdgasvorräte haben, die sie abseits von Russland nach Mitteleuropa liefern können. Neue Lieferanten sind Nordafrika und der kaspische Raum.

Das Innere eines LNG-Tanks. Durch Abkühlung verwandeln sich 600 Kubikmeter Erdgas in einen Kubikmeter verflüssigtes Erdgas. In diesem Zustand kann LNG (Liquefied Natural Gas) bei fast atmosphärischem Druck in speziellen Tankschiffen mit isolierten Lagertanks transportiert werden.
Foto: eon-ruhrgas



2010 soll das erste turkmenische Gas in Österreich eintreffen

In Turkmenistan werden jetzt neue Quellen erschlossen und Pipelines gebaut. Erst vor knapp drei Jahren nahm die große Kaukasus-Pipeline SCP (South Caucasus Pipeline) ihren Betrieb auf. Sie pumpt Erdgas vom Kaspischen Meer zum türkischen Erzurum, wo die Reise endet. Vorerst jedenfalls, bis die schon projektierte Nabucco-Pipeline den Weg durch die Türkei, Rumänien und Ungarn bis nach Baumgarten in Österreich fortsetzt. Sobald das erste kaspische Gas die Mitteleuropäer auf diesem Weg erreichen kann, wird es über diese Route weiteren Nachschub aus Zentralasien geben. Dort hatten bisher nur die Russen äußerst preiswert eingekauft und fast alles über ihre Pipelines nach Europa weitergeschickt. Die Europäer zahlen dafür kräftig, nämlich mehr als das Doppelte. Jetzt haben Turkmenistan und Kasachstan den Weltmarkt entdeckt und wollen zu Weltmarktpreisen verkaufen. Mit dem Bau der Nabucco-Pipeline gibt es nun Aussicht auf zentralasiatisches Gas. Schon 2010 soll das erste turkmenische Gas in Österreich eintreffen. Mit zehn Milliarden Kubikmeter ist die Menge zwar gering, aber die Produktion soll über die nächsten Jahre kräftig steigen. Turkmenistan hat große Pläne und setzt auf westliche Investoren.

Vom türkischen Erzurum ist die schon projektierte Nabucco-Pipeline durch die Türkei, Rumänien und Ungarn bis nach Baumgarten in Österreich geplant

Ähnlich wie Erdöl entsteht Erdgas aus organischen Substanzen, die auf den Grund der ehemaligen Ozeane abgesunken sind. Dort, unter Luftabschluss, erhöhtem Druck und hohen Temperaturen wandeln anaerobe Bakterien sich zu Gas. Mit verschiedenen Messmethoden werden ganze Erdgasfelder gefunden. Probebohrungen bis zu 7000 Metern Tiefe geben Aufschluss darüber, ob sich die Förderung lohnt. Danach wird mit Tiefbohrtechnik ein Bohrloch bis in das Erdgasfeld verbracht und mit der Förderung begonnen. Auf See ist die Förderung kostspieliger als an Land: Die norwegische Statfjord-Bohrinsel beispielsweise hat 176 Meter hohe Betonbeine, eine Gesamthöhe von 290 Metern, eine Standfläche von 13.000 Quadratmetern und 835.000 Tonnen Gewicht. Sie fördert täglich 30.000 Tonnen Rohöl und 6,4 Millionen Kubikmeter Erdgas.

Die norwegische Statfjord-Bohrinsel hat 176 Meter hohe Betonbeine, eine Gesamthöhe von 290 Metern, eine Standfläche von 13.000 Quadratmetern und 835.000 Tonnen Gewicht. Sie fördert täglich 30.000 Tonnen Rohöl und 6,4 Millionen Kubikmeter Erdgas.

Wo der Weg von der Quelle zum Verbraucher mehr als 3000 km beträgt, kann Gas besser flüssig sein Ziel erreichen. Schon lange erhält Japan auf diesem Wege Gas. Deutschland hat erst in jüngster Zeit ernsthafte Anstrengungen unternommen, das Angebot zu erweitern. Jetzt entsteht in Wilhelmshaven ein Flüssiggasterminal. Das flüssige Gas wird dann aus eigens dafür konstruierten Schiffen gepumpt, die stets gekühlt und in doppelwandigen Behältern fest verschlossen das Gas aus fernen Regionen anlanden. Damit sich die Touren rechnen, sind die Gastanker riesig groß. Auf manchen würden drei Fußballfelder leicht Platz finden. Mit der Ladung eines einzigen Spezialschiffs können mehr als 30.000 Wohnungen ein Jahr lang beheizt werden.



Mögliche LNG-Lieferquellen für Europa sind insbesondere der Nahe Osten sowie West- und Nordafrika. LNG kann zukünftig als günstige Alternative zum Pipeline-Gas per Schiff aus diesen Erzeugerländern zu den Verbrauchern in Europa transportiert werden.
Foto: bp

Auf minus 161 Grad heruntergekühlt und verflüssigt

Die Investitionen sind exorbitant und der Transport verlangt eine lückenlose Kühlkette von der Quelle bis zum Ziel, damit sich die teure Fracht nicht in Luft auflöst. Das Erdgas wird aufwändig auf minus 161 Grad heruntergekühlt und verflüssigt. Das Volumen schrumpft dabei auf ein Sechshundertstel. Das so entstandene LNG (Liquified Natural) ist eine ungiftige Flüssigkeit, glasklar und geruchlos, wenn auch nicht ungefährlich.

Am Zielhafen wird die eisige Fracht in speziell isolierte, doppelwandige und mit Kühlsystemen ausgestattete Coldboxen gepumpt, die bis zu 60 Meter hoch sind. Dort lagert das flüssige Gas als LNG Gas oder CNP (Comprised Natura) Gas bis der Verbraucher es benötigt. Erwärmt und wieder in Gaszustand versetzt, wird es in Pipelines und regionale Versorgungssysteme eingespeist, damit es Kraftwerke antreibt, Industrieanlagen zum Laufen bringt und Wohnungen wärmt.

Das Netz von Pipelines für Gas zieht sich durch ganz Europa. Von den großen Pipelines gehen mittlere Versorgungsleitungen ab, die wiederum zu den kleinen innerörtlichen Leitungen führen – ähnlich wie beim Stromnetz. Der Druck, mit dem das Gas durch die Leitungen gepresst wird, wird über Reduzierungsanlagen auf Mittel- und Niederdruck vermindert. Am Hausanschluss beträgt der Druck dann noch 100 Millibar – durchs Hochdrucknetz wird das Gas teilweise mit mehr als 50 bar geschickt.



Experten gehen davon aus, dass LNG in rund zwanzig Jahren mindestens ein Viertel der auf der Welt eingesetzten Energie liefern wird. Das hat mehrere Gründe. Politik, Preise und Technik spielen eine wichtige Rolle. Der Preis für Rohöl kletterte in den letzten Monaten auf Schwindel erregende Höhen von bis zu 150 \$ pro Fass, während die Kosten für Flüssiggas in wenigen Jahren um 25 Prozent sanken. Hinzu kommt, dass die Lieferländer für LNG andere sind als die, die ohnehin schon Stammlieferanten auf dem deutschen Energiemarkt sind.

Ein Tanklager. 180 Milliarden Kubikmeter Erdgas werden pro Jahr per Tankschiff transportiert. Dies entspricht rund einem Viertel des Welterdgashandels oder sechs Prozent des weltweiten Erdgasverbrauchs. Experten erwarten bis zum Jahr 2010 einen Anstieg auf 310 Milliarden Kubikmeter.

Foto: eon-ruhrgas

Bindung des Gaspreises an den Ölpreis ist absolut unangemessen

Die Preise für Energie werden weiter steigen, denn weitere Investitionen sind nötig. Hinzu kommt, dass der deutsche Gasmarkt noch lange keinen wirklichen Wettbewerb hat. Die Gaspreise sind an den Ölpreis gekoppelt, aber selbst wenn der Ölpreis sinkt, heißt das noch lange nicht, dass die Gaspreise dem folgen. Der monopolistische Markt wird von wenigen großen Konzernen betrieben, die durch Gebiets- und Preisabsprachen eine marktbeherrschende Stellung haben. „Die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis ist absolut unangemessen. Weiterhin ist es inakzeptabel, dass bei sinkenden Ölpreisen der Gaspreis weiter steigt,“ stellt Dr. Joachim Wege, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fest. „Der Gaswettbewerb ist noch nicht vorangekommen.“ Verbraucherzentralen und die Wohnungswirtschaft bemühen sich um Aufklärung. Um das vorhandene Angebot zu nutzen, sollten Eigentümer die lokalen Gasanbieter suchen und ihre Preise vergleichen. Das Internet leistet dabei wertvolle Hilfe, z. B. www.verifox.de; www.strom-prinz.de; Auskunft geben auch die Verbraucherzentralen mit einfachen Angaben ihres Verbrauches können sie dort ihr Sparpotential ermitteln.

Einen Dienst für den Verbraucher leisten jetzt auch einige Gemeinden und örtliche Stadtwerke, die ihre Bürger in Eigenregie versorgen. Sie bieten deutlich günstigere Gastarife an, kombiniert mit einem guten Kundendienst, so z.B. www.gag-ahrensburg.de

Um bestmögliche Sicherheit im Umgang mit Gasgeräten zu genießen, sollten Sie diese Checks von Ihrem Experten des Gas- und Wasserfachs durchführen lassen:

Sicherheit im Haushalt

Gasleitungs-Check

- Ist die Gas-Hauptabsperrereinrichtung frei zugänglich?
- Sind die Gasleitungen in Ihrem Haus gut befestigt?
Achtung: Gasrohre sind keine Lastenträger – also nichts dranhängen!
- Sind die Gasleitungen in einwandfreiem Zustand?
- Sind die Gasrohre hinter Verkleidungen gut belüftet?

Gasgeräte-Check

- Bekommen die Gasgeräte genügend Frischluft, sind die Verbrennungsluftöffnungen also frei?
- Wenn Sie eine Erdgassteckdose haben: Der Erdgasschlauch darf nicht geknickt sein und muss genügend Abstand zu offenen Flammen haben.
- Sind die Düsen im Gasbrenner frei von Staub und Flusen?

Daran sehen Sie, dass Ihr Gasgerät eine Wartung braucht

- gelbe statt blau brennende Flamme
- Rußspuren am Gerät
- ungewöhnliche Geräusche
- auffälliger Geruch
- beschädigte oder fehlende Bedienungsknöpfe

■ Dr. Birgit Wetzel

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Energie und Umwelt

Schimmel in der Wohnung: Ein uraltes Problem kehrt immer wieder

Seit Mitte der 70er Jahre nahmen die Schadensfälle mit Schimmelvorkommen in großer Zahl zu. Weil dies zeitlich mit der Einführung verstärkter Energiesparmaßnahmen zusammenfiel, greifen auch heute noch selbst manche Fachleute zur simpelsten Antwort: „Die Dämmung muss also Schuld sein“. Verfügen neue und modernisierte Gebäude über eine zu gute Wärmedämmung?

>> Den Schimmel als Schadenfall in Wohnungen gab es schon immer, nachzulesen beispielsweise in der Fachliteratur aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts und sogar im 19. Jahrhundert wurde darüber berichtet. Doch damals waren die Häuser weder gut gedämmt und schon gar nicht winddicht ausgestattet. So einfach kann das Problem also nicht auf den Wärmeschutz geschoben werden. Vermutlich gab es zu Beginn des 21. Jahrhunderts auch nicht mehr Schäden als in den Jahren zuvor, doch sind die Betroffenen stärker sensibilisiert und die Presse greift die Schlagzeilen häufiger auf. Seit dem Jahr 2005 wird die Problematik allerdings durch die erheblich gestiegenen Heizkosten verschärft. Dieser Hintergrund dürfte weiterhin für ein Anwachsen der Fallzahlen sorgen.

Ein Problemfall zwischen Mietern und Vermietern

„Schlichten“ statt „Richten“

Im Schadenfall geht es gewöhnlich um die Klärung, ob die Baukonstruktion oder die Bewohner verantwortlich sind. In der Regel handelt es sich um Beiträge von beiden Seiten. Erfahrungsgemäß überwiegt allerdings ein ungünstiger Nutzereinfluss, daraus entsteht leicht ein Problemfall zwischen Mietern und Vermietern. Nicht selten werden dann pauschale Schuldzuweisungen ausgetauscht, es werden Gutachter eingeschaltet und im schlimmsten Fall landen die Parteien vor Gericht.

Statt Ängste aufbauen muss informiert werden

Soweit braucht es nicht zu kommen, denn als Gewinner stehen von vorneherein die Anwälte und Gutachter fest. Wer letztlich Recht bekommt, ist relativ willkürlich. Die Richter als baufachliche Laien haben nicht selten zwischen widersprüchlichen Gutachtermeinungen zu entscheiden. Genauso konträr fällt auch die Rechtsprechung aus, vergleicht man bundesweit gefällte Urteile der letzten Jahre.

Ziel muss es künftig vielmehr sein, alle Beteiligten sachlich über bauphysikalische Zusammenhänge aufzuklären. Ein guter Berater kann als Schlichter mit seinen Tipps mehr erreichen als wissenschaftliche Messungen und Berechnungen oder deren rechtliche Wertung. Dabei ist auch vor der Vielzahl übertriebener und tendenziöser Medienberichte zu warnen. Nicht wenige Dienstleister profitieren von der Angst Betroffener, die durch Medien oft mit einseitigen oder extremen Beiträgen geschürt wird, statt Ängste durch Information abzubauen.

*Johannes Zink
Zink Baukommunikation
Raumklima Energie Bauphysik
Am Gehölz 85
22844 Norderstedt*

Fazit

Schimmelbefall durch Winterkondensat ist meist leicht vermeidbar. Voraussetzung ist das sachliche Gespräch und Verständnisbereitschaft unter den Beteiligten. Einvernehmliche Lösungen ersparen lästigen Rechtsstreit. Eine Versachlichung des Themas in allen Medien ist dringend erforderlich. ■

*zink@wohnetter.de
www.wohnetter.de*

Energie und Umwelt

Das Kraftwerk auf dem Dach: Jetzt Solarenergie nutzen!

Die Akzeptanz von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist bei Bauherren und Mietern ausgesprochen hoch. So ergab die neueste Studie, dass 27,9 Prozent der Hauseigentümer in Deutschland mit Sonnenenergie heizen wollen. Insgesamt plant jeder achte Eigentümer noch in diesem Jahr eine entsprechende Änderung seiner Heizung. In gleichem Umfang werden Fotovoltaikanlagen an der Fassade und auf dem Dach geplant. Bauexperte Hans Jürgen Krolkiewicz gibt einen Überblick.



Der gesamte Kollektor kann mit einem Hochkran sehr schnell auf die Dachfläche befördert werden Foto: Braas

>> Mit der Solarenergie steht eine fast unerschöpfliche und zudem kostenlose Energiequelle jedem zur Verfügung. Diese Energie lässt sich auf zwei Arten nutzen: über Solarzellen zur Stromversorgung oder mit Kollektoren zur Erwärmung von Wasser.

Stromgewinnung mit Solarzellen

In einer Fotovoltaikanlage, auch Solarstromanlage (PV-Anlage) genannt, findet die unmittelbare Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom statt. Sie besteht aus mehreren Komponenten und arbeitet völlig geräuschlos, emissionsfrei und ohne mechanisch bewegte Teile. Der Generator empfängt und wandelt die Lichtenergie in elektrische Energie (Gleichstrom) um. Als (Licht-)Empfänger dient entweder die Solarzelle direkt oder ein optisches System, bei dem Spiegel oder Linsensysteme die Strahlung auf die Zelle umleiten bzw. konzentrieren. Es findet eine Konzentration – oft mit einer Fresnel-Linse – dann statt, wenn die Strahlung auf einer Fläche eingesammelt wird, die größer als die Empfängerfläche ist. Dabei muss der Spiegel oder das Linsensystem den Strahl so ändern, dass die gesamte eingefangene Strahlung auf die Empfängerfläche trifft. Die Solarzelle dient in jeden Fall als Wandler der eingestrahltener Energie durch Nutzung des photovoltaischen Effekts. Da die einzelne Zelle nur geringe elektrische Spannung erzeugt, werden mehrere Zellen zu Solarmodulen zusammengefügt. Eines oder mehrere Module bedienen einen Generator.

Die so gewonnene elektrische Energie wird über Kabel dem System zugeführt. Sie kann entweder gespeichert – dann spricht man von einer Inselösung – oder direkt ins öffentliche Netz eingespeist werden. Zusätzlich sorgen weitere Komponenten dafür, dass die Energie dem Lastprofil des Nutzers entspricht. Die Systeme unterscheidet man nach Inselsystem, Hybridsystem oder Netz gekoppelte Anlage.

Man rechnet in Deutschland mit einem mittleren Energieertrag von ca. 650 kWh bis 1150 kWh pro kW_{peak} (kW_p) installierter Leistung der Anlage und Jahr.

Der Wirkungsgrad einer Fotovoltaik-Anlage ist von den verwendeten Komponenten abhängig. Die Kernkomponenten bilden dabei die Solarzellen und die Wechselrichter.

Privathaus in Weinberg
mit kompletter Süddachfläche belegt mit Thermokollektoren. Foto: Hans Jürgen Krolkiewicz, Köln



Kilowatt peak beschreibt die Nennleistung der Anlage unter Normbedingungen, die jedoch nur bei optimalen Bedingungen erreicht wird. In sonnenreichen Jahren sind in den südlichen Bundesländern Erträge von über 1200 kWh möglich. Die höheren Werte sind jedoch nur in guten Lagen im Gebirge und bei Freiflächen im Süden und Dachanlagen erreichbar. Der Wirkungsgrad einer Anlage ist von den verwendeten Komponenten abhängig. Die Kernkomponenten bilden dabei die Solarzellen und die Wechselrichter. Da die Sonne nicht den ganzen Tag scheint, muss für eine alternative Stromspeisung gesorgt sein. Das kann ein direkter Netzanschluss ebenso sein, wie zum Beispiel ein entsprechendes Diesellaggregat.

Komponenten

Zur Bevorratung von Energie wird der Warmwasserspeicher verwendet. Er sollte rund das 1,5- bis 2fache des täglichen Warmwasserverbrauchs speichern, man rechnet etwa 80 bis 100 Liter pro Person. Der Speicher sollte mit mindestens 10 cm Dämmstoff isoliert sein.

Das auf dem Dach erwärmte Wasser wird meistens über Kupferrohre mit einem Durchmesser von 15 mm bis 18 mm dem Speicher zugeführt. Diese Rohre sollten mit rund 30 mm Dämmstoff isoliert sein und durch kurze Leitungswege den Wärmeverlust mindern. Die Wärmedämmung muss hohen Temperaturen widerstehen und im Außenbereich UV beständig sein. Bewährt haben sich Mineralwolle, Polyurethan- oder Schaumglasrohrschalen und spezielle Schaumgummischalen.

Eine Solarkreis-Umwälzpumpe sichert den Wasserdurchfluss, der bei kleinen Anlagen etwa 30 bis 50 Liter/h und m² Kollektorfläche beträgt. Der typische Betriebsdruck solcher Anlagen liegt bei rund 4 bar. Thermometer im Vor- und Rücklauf dienen zur Betriebskontrolle der Anlage. Ein Ausdehnungsgefäß hält den Druck in der Anlage stabil und nimmt die durch unterschiedliche Temperaturen bedingten Volumenänderungen der Wärmeträgerflüssigkeit auf.

Zur Anlagenregelung dient ein Temperaturdifferenzregler, der über zwei Temperaturfühler die Umwälzpumpe steuert. Diese Regler sind meist so eingestellt, dass für den Pumpenstart eine Temperaturdifferenz von etwa 5°C bis 8°C zwischen Kollektor und Speicher notwendig ist. Sinkt die Temperatur auf 2°C bis 3°C Unterschied ab, schaltet sich die Pumpe aus.

Sonnenkollektoren: Typen und Einsatz

Kernstück eines Sonnenkollektors ist der Absorber. Er besteht meist aus mehreren schmalen Metallstreifen. Das Wärmeträgermedium wird durch ein mit dem Absorberstreifen verbundenes Wärmeträgerrohr geleitet. Bei einem Plattenabsorber sind zwei Platten miteinander verschweißt. Zwischen ihnen strömt das Trägermedium. Typische Absorbermaterialien sind Kupfer und Aluminium. Bei einem Speicherabsorber sind die Funktionen des Speichers und Kollektors in einem Gerät vereint. Diese Geräte benötigen keine Umwälzpumpe und Regeleinrichtungen.

Literatur

Ralf Haselhuhn, „Photovoltaik – Gebäude liefern Strom“, TÜV-Verlag Köln, 2004.

Dr. Gabriele Krüner, „Montage einer dachintegrierten solarthermischen Anlage“, Mikado 4/2006, Weka Verlag, Kissing.

Hans Jürgen Krolkiewicz, „Günstig bauen“, Haufe-Verlag, ISBN 978-3-448-08072-8

Dr. Gabriele Krüner, „Vom Schutzdach zum Nutzdach“, BDB Jahrbuch 2006, Berlin.

DIN EN 12975, Blatt 1 und 2, Thermische Solaranlagen und ihre Bauteile

DIN EN 12976-1, Thermische Solaranlagen und ihre Bauteile
DIN IEC 62116; VDE 0126-2, Prüfverfahren

DIN VDE 0100-712; VDE 0100-712, Errichtung von Niederspannungsanlagen

DIN V VDE V 0126-18-1, Solar-scheiben

SN EN 12975, Blatt 1 und 2, Thermische Solaranlagen und ihre Bauteile

SN EN 12976-1, Thermische Solaranlagen und ihre Bauteile
ÖNORM EN 60904 Blatt 1 bis 6, Photovoltaische Anlagen

BGBl. Nr. 147/1995, Solarienverordnung (für Österreich)

DIN EN 13363-2, Sonnenschutz-einrichtungen in Kombination mit Verglasungen

DIN V VDE V 0126-18-1, Solar-scheiben

Der Anschluss vom Kollektor zur Dachdeckung erfolgt wie bei einem Wohnraum-Dachfenster mit einem umlaufenden Eindeckrahmen. Foto: Intec.



Absorber sind meist schwarz, da schwarze Oberflächen einen besonders hohen Absorptionsgrad aufweisen. Der Absorptionsgrad gibt an, wie viel der einfallenden kurzweligen Sonnenstrahlung aufgenommen und nicht reflektiert wird. Da sich der Absorber dabei erwärmt, gibt er einen Teil der aufgenommenen Energie an die kühlere Umgebung wieder ab. Dieser Anteil wird als Emissionsgrad bezeichnet.

Hocheffiziente Absorber besitzen eine selektive Beschichtung. Diese ermöglicht die hohe Aufnahme von Sonnenenergie bei gleichzeitig verminderter Emission der Wärmestrahlung. Üblicherweise betragen die üblichen Absorptionsgrade über 90 Prozent.

Flachkollektoren bestehen aus den Bauteilen Absorber, transparente Abdeckung, Gehäuse und Wärmedämmung. Meistens wird eisenarmes Solarsicherheitsglas zur Abdeckung verwendet, das sich durch einen hohen Transmissionsgrad für den kurzweligen Spektralbereich auszeichnet. Die Abdeckung verhindert gleichzeitig den Wärmeentzug durch vorbeistreichende Kaltluft. Für das Gehäuse wird Aluminium, verzinktes Stahlblech oder glasfaserverstärkter Kunststoff verwendet. Die Wärmedämmung auf der Rückseite und an den Seitenwänden vermindert den Wärmeverlust. Häufig werden Polyurethanschaum und Mineralwolle, seltener Glaswolle, Steinwolle, Glasfaser oder Fiberglas verarbeitet. Flachkollektoren lassen sich sehr variabel einbauen: im Dach zwischen den Sparren, auf der Dacheindeckung oder in freier Aufstellung.

Beim Vakuum-Röhrenkollektor befindet sich der Absorberstreifen in einer evakuierten, druckfesten Glasröhre. Die Wärmeflüssigkeit durchströmt den Absorber direkt in einem U-Rohr oder im Gegenstrom in einem Rohr-in-Rohr-System. Mehrere einzeln hintereinander geschaltete bzw. über eine Sammelleitung verbundene Röhren bilden den Sonnenkollektor. Beim Heat-Pipe-Röhrenkollektor ist eine bereits bei geringen Temperaturen verdampfende Flüssigkeit in einem Wärmerohr. Bei Erwärmung verdampft diese Flüssigkeit. Dieser Dampf steigt im Wärmerohr auf und gibt die enthaltene Wärme über einen Wärmetauscher an die durch das Sammelrohr fließende Wärmeträgerflüssigkeit ab. Die kondensierte Flüssigkeit fließt anschließend wieder in das Wärmerohrende zurück. Damit der Prozess ablaufen kann, müssen die Röhren mit einer Mindestneigung von der Horizontalen aufgebaut werden.

Fazit

Auch wenn es baukonstruktiv einige Dinge zu beachten gilt, die Nutzung die Sonnenenergie ist auf Dauer nicht nur preisgünstig, sondern vor allem auch umweltschonend. Solaranlagen sind völlig abgasfreie Energieversorger. Sie erlauben eine gewisse Unabhängigkeit von den sich laufend verteuernenden Energiepreisen sowie vom Energielieferanten. Solche Anlagen heben auch den Wiederverkaufswert einer Immobilie. Durch die Solarförderung von Bund, Ländern und Gemeinden wird zumindest eine für Bauherren und Immobilienbesitzer finanziell interessante Alternative geschaffen. ■

Die Anschlüsse zwischen Kollektor und Dacheindeckung müssen so gearbeitet sein, dass kein Kriechwasser oder Flugschnee ins Dach eingetrieben werden kann.

Links

www.wikipedia.de,
www.solarfoerderung.de,
www.bsw-solar.de,
www.solarwaerme.at,
www.beuth.de,
www.planet-wissen.de,
www.lafarge-dachsysteme.de,
www.zukunftsennergien.de,
www.kfw-foerderbank.de

*Hans Jürgen Krolkiewicz,
 berat. Ing. BDB*

Energie und Umwelt

Passivhaustechnik im Bestand: hier wird gefördert!

Gas wird im Herbst um bis zu 30 Prozent teurer, Öl und Strom ziehen nach. Heizen ist für viele kaum noch bezahlbar. Energieexperten sagen: Passivhäuser sind der Ausweg. Das Online Magazin wohnungswirtschaft heute hat die Politik in den Bundesländern gefragt: Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls?



>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Die wichtigsten Aspekte? Gefördert wird die umfassende, energetisch optimierte Modernisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden unter Einsatz passivhaustauglicher Bautechniken, durch die ein dem Anforderungsniveau von Passivhäusern angenäherter jährlicher Heizwärmebedarf des Gebäudes von maximal 25 kWh pro Quadratmeter erreicht wird. Erfasst werden energetische Modernisierungsmaßnahmen in Wohn- und Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindergärten und -tagesstätten sowie Sporthallen, wenn diese in räumlicher Verbindung zu Schulen stehen.

Zu den Mehrkosten für die umfassenden energetischen Maßnahmen kann ein Zuschuss von bis zu 50 % gegenüber dem gesetzlich vorgeschriebenen Standard bei Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden.

„Wie gehen Interessierte vor?“

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen, nicht Vereine. Der Jahresheizwärmebedarf ist bei Antragstellung rechnerisch nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen, für die Planung von Passivhäusern geeigneten Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 nachzuweisen. Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen.

Antragsvordrucke, Förderkonditionen sowie die einzuhaltenden Bedingungen können im Internet unter www.energieland.hessen.de eingesehen und abgerufen werden.

Ansprechpartner:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Referat Energieeffizienz, Kaiser-Friedrich-Ring 75, 65185 Wiesbaden

Name: Margret Müller

Telefon: 0611/815-26 05

E-Mail-Adresse: margret.mueller@hmvwl.hessen.de

Homepage: www.wirtschaft.hessen.de

Weiterführende Links:

www.energieland.hessen.de

www.passiv.de

www.iwu.de

www.hessenenergie.de

www.energiesparaktion.de



Baden Württemberg



Bayern

>> Baden-Württemberg fördert vorrangig die energetische Beratung von Bauherren und Immobilienbesitzern. Dazu wurde eine Informationskampagne Zukunft Altbau aufgelegt und ein zwischenzeitlich nahezu flächendeckendes Netz von rund 20 regionalen Energieagenturen aufgebaut. Dies erleichtert auch, sich im Dschungel der vielfältigen Förderprogramme zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu Recht zu finden.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im privaten Sektor fördert Baden-Württemberg den Einsatz erneuerbarer Energien im Neubau wie auch im Gebäudebestand. In Kooperation mit der L-Bank werden mit dem Programm „Heizen mit Zukunft – Erneuerbare Energien“ zinsverbilligte Kredite angeboten. Die Förderbedingungen orientieren sich an den KfW-Programmen „Ökologisch Bauen“ und „Wohnraum modernisieren“. Mit dem Förderprogramm wird die Umsetzung des in Baden-Württemberg bereits zum 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes flankiert, das bei der Wärmeversorgung die anteilige Nutzung erneuerbarer Energien vorschreibt.

Ansprechpartner:

Umweltministerium Baden-Württemberg
Abteilung: Referat Klimaschutz
Telefon: 0711/126 - 0
E-Mail-Adresse: poststelle@um.bwl.de
Homepage:
www.umweltministerium.baden-wuerttemberg.de

Weiterführende Links:

www.zukunftaltbau.de:
Unabhängige und neutrale Marketing- und Informationskampagne des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden
www.energiesparcheck.de:
Energiebedarfsanalyse für Ein- und Zweifamilienhäuser, verbunden mit individuellen Tipps für die Energieeinsparung durch energetische Modernisierung ■

>> Der Freistaat Bayern fördert die allgemeine Modernisierung sowie die energetische Sanierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen. Die allgemeine Modernisierung betrifft vor allem die Verbesserung des Wohnungszuschnitts sowie die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu Wohnungen und der Beweglichkeit in Wohnungen sowie die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z. B. Schaffen von Kinderspielplätzen). Im Rahmen der energetischen Sanierung werden insbesondere gefördert die Erneuerung der Heizungstechnik, der Austausch von Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen durch den Einbau von Zentralheizungsanlagen auf der Basis von Brennwerttechnologie, Wärmeschutzmaßnahmen und die Fenstererneuerung mit Mehrscheiben-Isolierverglasung.

Gefördert wird mit einem zinsverbilligten Darlehen, das bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen kann.

Ansprechpartner:

Ursula Willschek
Stv. Pressesprecherin des Bayerischen Staatsministeriums des Innern
Internet: www.innenministerium.bayern.de ■



Berlin



Brandenburg

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Berlin hat Ende 2001 grundsätzlich alle Förderprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes eingestellt. Die umfangreichen und differenzierten Förderprogramme der Bundesregierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind ausreichend und benötigen (insbesondere mit Blick auf die Finanzlage Berlins) keiner ergänzenden Landesförderung.

Ansprechpartner:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
IV C 20
Württembergische Str. 6
10702 Berlin
Name: Peter Wollschläger
Telefon: 030/90 12 – 48 64
peter.wollschlaeger@senstadt.berlin.de
Homepage: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

Weiterführende Links:

<http://www.kfw-foerderbank.de>
Die Berliner Förderbank, die Investitionsbank Berlin, ist als durchleitende Bank für KfW- Kredite tätig:
<http://www.ibb.de>

>> Ein spezieller Förderungsbaustein für Passivhaustechnik im Gebäudebestand ist in den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg nicht enthalten. In den Richtlinien Brandenburgs wird darauf verwiesen, dass die Senkung des Energieverbrauchs auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung erfolgen muss.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Es werden alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudehülle und im Gebäudeinneren gefördert, sofern bei Einzelerwerbern die Kosten dafür mindestens 500,- €/qm Wohnfläche betragen. Im Fall der Herrichtung von innerörtlichen Bestandsgebäuden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände mit dem Ziel der Veräußerung als selbst genutztes Wohneigentum (Anschubfinanzierung) liegen die Kosten/qm Wohnfläche erfahrungsgemäß weit über 500,- €, so dass in der Richtlinie auf eine gesonderte Mindestkostenvorgabe verzichtet wurde. Die WohneigentumInnenstadtR wird zurzeit fortgeschrieben. Geplant sind bei Bestandsgebäuden u. a. Boni für die Unterschreitung der energetischen Vorgaben der EnEV und den Mehraufwand bei denkmalgeschützten Objekten.

Ansprechpartner:

InvestitionsBank des Landes Brandenburg
Telefon: 0331/660-13 22
E-Mail-Adresse: immo-kunden@ilb.de
Homepage: www.ilb.de



Bremen



Hamburg

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Nach dem Förderprogramm „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ werden Dämmmaßnahmen an der Außenwand, am Dach und an der Kellerdecke gefördert. Antragsberechtigt sind Privatpersonen als Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer. Die Maßnahmen sind förderfähig an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, und an Eigentumswohnungen. Die Gebäude müssen vor dem 01.01.1984 im Lande Bremen errichtet worden sein und dürfen höchstens 10 Wohneinheiten pro Hausnummer haben.

Ansprechpartner:

BreMo GbR
Name: Frau Pia Obenhaupt
Telefon: 0421/835 888-22
E-Mail-Adresse: bremen@bremono.info
Homepage: www.bremono.info

Nach dem Förderprogramm „Ersatz von Elektroheizungen“ wird der Ersatz elektrischer Raumheizungen durch Gebäudezentralheizungen mit integrierter oder gekoppelter Warmwasserbereitung auf der Basis von Nahwärme, Fernwärme, Gas oder Heizöl in privaten Wohngebäuden gefördert.

Ansprechpartner:

swb Vertrieb Bremen GmbH
Name: Herr Siemering
Telefon: 0421-359-35 90
E-Mail-Adresse: kundencenter-hb@swb-gruppe.de

Weiterführende Links:

<http://www.umwelt.bremen.de/de/detail.php?gsid=bremen179.c.5251.de> ■

>> Ja, bei Erreichen des besonders energieeffizienten Passivhausstandards kann jedes Hamburger Modernisierungsprogramm eingesetzt werden, sofern auch die jeweiligen sonstigen Anforderungen erfüllt werden. Wir empfehlen eine ausführliche Beratung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Nach dem Förderprogramm „Wärmeschutz im Wohngebäudebestand“ werden Dämmmaßnahmen an der Außenwand, am Dach und an der Kellerdecke gefördert. Antragsberechtigt sind Privatpersonen als Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer. Die Maßnahmen sind förderfähig an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, und an Eigentumswohnungen. Die Gebäude müssen vor dem 01.01.1984 im Lande Bremen errichtet worden sein und dürfen höchstens 10 Wohneinheiten pro Hausnummer haben.

Ansprechpartner:

WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Telefon: 040/248 46 - 0
E-Mail-Adresse: info@wk-hamburg.de
Homepage: www.wk-hamburg.de ■



Mecklenburg-Vorpommern



Niedersachsen

>> Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat derzeit kein landeseigenes Wohnraumförderungsprogramm, das speziell auf die Förderung der Passivhaustechnik im Gebäudebestand ausgerichtet ist.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Das Land Mecklenburg-Vorpommern fördert im Rahmen der Wohnraumförderung

- die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in Wohngebäuden, die älter als zehn Jahre sind; bei später fertig gestellten Wohngebäuden Förderung von baulichen Maßnahmen, die der Heizenergieeinsparung dienen, zur CO₂/SO₂-Minderung führen oder zur Wohnungsanpassung für behinderte oder ältere Menschen erforderlich sind,
- sind, Maßnahmen zur Schaffung von barrierefreien
- Wohnungen, den nachträglichen Anbau bzw. den Ersatz von
- Balkonen, den Dachaufbau nach einem partiellen Gebäuderückbau,
- die Wiederherstellung von Außenanlagen nach
- einem partiellen Gebäuderückbau sowie die Schaffung von altengerechten Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betreuungsangebot durch zweckentsprechende Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen.

Ansprechpartner:

Frau Zerbe
Telefon: 0385/588 83 05
E-Mail: annette.zerbe@vm.mv-regierung.de
Homepage: www.vm.mv-regierung.de

Weiterführende Links:

www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Wohnraumfoerderung/index.jsp ■

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im Rahmen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsprogramms werden energetische Modernisierungsmaßnahmen zur CO₂-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden gefördert, die bis zum 31.12.1983 fertig gestellt worden sind.

Beispiele sind die nachträgliche Wärmedämmung von Gebäudewänden, Dächern, Kellerdecken oder von erdberührten Außenflächen beheizte Räume, die Fenstererneuerung und die Modernisierung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe sowie Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger. Es sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Bei Förderung energetischer Modernisierung eines Mietwohnobjektes werden mit dem Vermieter bestimmte Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Die Förderung erfolgt mit anfänglich zinslosen Baudarlehen. Die energiesparende Bauweise bzw. Passivhaustechnik wird beim Neubau von Wohneigentum mit einem zusätzlichen Förderbetrag von bis zu 5.000 € gefördert. Ziel ist der energetische Standard von KfW 60 Häusern bzw. von KfW 40 Häusern oder Passivhäusern.

Ansprechpartner:

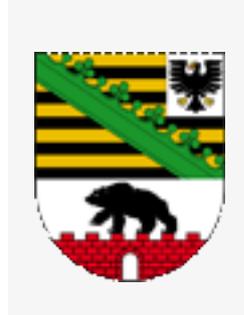
Name: NBank (Förderberatung)
Telefon: 0511/300 31 – 316 oder 317
E-Mail-Adresse: beratung@nbank.de
Homepage: www.nbank.de

Weiterführende Links:

www.ms.niedersachsen.de ■



Sachsen



Sachsen-Anhalt

>> Passivhaustechnik wird nicht explizit gefördert, doch wird sie in die Landesförderung mit einbezogen.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Mit der Richtlinie „Energetische Sanierung“ fördert der Freistaat Sachsen die Durchführung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden

förderfähige Maßnahmen:

- Verbesserung der Wärmedämmung (insbesondere der Außenwände, Fenster, Dach, Geschossdecken etc.)
- Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen)
- Verbesserung der Effizienz der Energienutzung (insbesondere Austausch von Kohle-, Öl- oder Nachtspeicherheizungen, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Kraft-Wärme-Koppelung)
- insofern wird Passivhaustechnik nicht explizit gefördert, jedoch schließen o. g. Maßnahmen die Passivhaustechnik ein

Zuwendungsempfänger:

- Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Wohnung

Darlehenshöhe:

- max. 90% der förderfähigen Kosten
- max. 50.000 € je Wohneinheit

Zinssatz:

- bei Unterschreitung der Mindestanforderung der EnEV im 1.-10. Jahr 2,00 %, im 11.-20. Jahr 3,50%
- bei Erreichen des Neubaustandards gemäß EnEV im 1.-20. Jahr 1,50 %

Ansprechpartner:

Servicecenter Sächsische Aufbaubank

Telefon: 0351/49 10 49 20

E-Mail-Adresse: servicecenter@sab.sachsen.de

Homepage: www.sab.sachsen.de

>> Auch Sachsen-Anhalt fördert energiesparende Maßnahmen. Im Programm zur Energetischen Sanierung von Wohngebäuden in Sachsen-Anhalt werden max. 5.000 Euro als Zuschuss pro Wohnung gewährt. Bedingung ist, dass die Maßnahmen in Verbindung mit den KfW-Darlehensprogrammen „CO₂-Gebäudesanierung“ und „Wohnraum Modernisieren- Öko- Plus“ erfolgen.

Ansprechpartner:

Förderberatungszentrum

Telefon: kostenfrei 0800/56 008 46

E-Mail-Adresse: beratung@ib-lsa.de

Homepage: www.ib-sachsen-anhalt.de

Weiterführende Links:

http://www.ib-lsa.de/sites/wohnungsbau/energetische_sanierung_kfw.html



Schleswig-Holstein



Thüringen

>> In Schleswig-Holstein kann der Passivhausstandard im Neubau und im Gebäudebestand im Rahmen des Sozialen Wohnraumförderungsprogramms gefördert werden. Dafür gelten dann Sonderkonditionen, wie z.B. ein Zusatzbonus für die Höhe der Bewilligungsmiete und ein Zusatzdarlehen zum Förderdarlehen.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, einen Zuschuss im Rahmen des SH-Fonds im Programm für besonders energieeffizienter Maßnahmen im Wohnungsbereich zu beantragen. (Pilot- und Demovorhaben)

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung werden unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen gefördert: Modernisierung mit Schwerpunkt energetische Maßnahmen

Mindeststandard: Neubaustandard d.h. Höchstwerte lt. §3 EnEV;

Ansprechpartner:

Finanzielle Förderberatung/Antrag: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel www.ib-sh.de

Bautechnische/energetische Förderberatung: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel www.arge-sh.de

Grundsatzangelegenheiten z.d. Förderstandards:

Heidrun Buhse, Innenministerium, Kiel [www.Heidrun.Buhse@IM.landsh.de](mailto:Heidrun.Buhse@IM.landsh.de)

Telefon: 0431/988 32 16

Homepage: http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/IM__node.html

Weiterführende Links:

www.bauen-sh.de

>> In Thüringen werden keine Passivhaustechniken mit eigenen Förderprogrammen gefördert.

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Modernisierung von Mietwohnungen

- Zuschnitt der Wohnung
- Energieversorgung
- Ver- und Entsorgung Wasser
- Abwasser
- sanitäre Einrichtungen
- Hausanschlüsse
- Hauskommunikation und Kabelnetze
- Brandschutz
- Heizungsanlagen
- Fahrstühle
- Balkone
- Wärmedämmung
- Maßnahmen der Instandsetzung von Dach; Fassade; Fenster, Fußboden; Treppen, Schornsteine, Durchfeuchtungs- und Nässeschäden

Fördermaßnahmen außerhalb der Modernisierung

- Mietwohnungsneubau in der Innenstadt
- Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Umbau (Ausbau) oder Erweiterung bestehender Gebäude

Wohneigentumsprogramm:

- Erwerb eines/r leer stehenden oder bereits bewohnten Eigenheimes oder Wohnung im Bestand;
- Um- und Ausbau sowie Erweiterung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Form von Baulückenschließung

■ Bürgschaftsübernahme für die Familienbaudarlehen durch die Thüringer Aufbaubank (TAB): Das Land verbürgt Baudarlehen der TAB zum Erwerb, Neubau oder Ausbau eines Hauses oder Eigentumswohnung. ■



Nordrhein-Westfalen



Saarland

>> Im Rahmen der energetischen Sanierung im Sozialwohnungsbestand fördert das Land Nordrhein-Westfalen mit den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestInvest) auch die Passivhaustechnik im Gebäudebestand. Dieses Förderangebot sieht Förderdarlehen für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz bis zu 30.000 Euro pro Wohnung, max. jedoch 60 v. H. der Baukosten vor.

Zuständig für Fragen, Beratung, Antragstellung und Abwicklung sind die Bewilligungsbehörden, das sind i.d.R. die Wohnungsämter der Kreise und kreisfreien Städte

Ansprechpartner:

Bewilligungsbehörden
 Name: je nach Stadt
 Telefon: je nach Stadt
 E-Mail-Adresse: je nach Stadt
 Homepage: <http://www.mbv.nrw.de>

>> Das Land Hessen fördert Passivhaustechnik auch im Gebäudebestand. Fördert Ihr Land das ebenfalls? Nein

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Für das Saarland gibt es ein Zukunftsenergieprogramm Technik (ZEP Tech), welches bis zum 31.08.2008 u.a. Wärmepumpen und Mini-KWKs förderte. Seit September 2008 werden nur noch Pilot-, Entwicklungs- und Demonstrationsvorhaben gefördert. Zuwendungsempfänger können Privatpersonen wie auch kleine und mittlere Unternehmen sein.

Ferner werden an Schulen Fotovoltaikanlagen ab 1 kW mit einem Festbetrag von 2.600 € gefördert. Hintergrund ist die umweltpolitische Bildung und der Symbolcharakter solcher Anlagen für die Erneuerbare Energien.

■ **Weiterführende Links:**

www.saarland.de/632.htm
 (zur Verfügung stehenden Förderunterlagen)

Das Förderprogramm betreut:

Bernd Sander
 Telefon: 0681/501 – 46 92
 E-Mail-Adresse: b.sander@umwelt.saarland.de
 Homepage: www.saarland.de/632.htm ■



Rheinland-Pfalz



>> In Rheinland-Pfalz motiviert die Kampagne „Unser Ener macht mit – Unsere beste Energie ist gesparte Energie“ (www.unser.ener.de), Häuser energetisch zu sanieren und so neu zu bauen, dass keine oder fast keine Energie mehr gebraucht wird. Energiegewinngebäude produzieren mit erneuerbaren Energien sogar mehr Energie als sie brauchen. Das Umweltministerium Rheinland-Pfalz hat ein eigenes 2-Millionen-Förderprogramm für Passiv- und Energiegewinnhäuser aufgelegt; über 450 Wohnungen werden oder sind schon realisiert.

Wer aktiv werden will, erhält Unterstützung: Es gibt landesweit eine kostenlose Energieersterberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, gefördert u. a. vom Umweltministerium, und ein Partnernetzwerk (u. a. mit Architekten-, Ingenieur- und Handwerkskammern, den Fachverbänden Heizung-Sanitär-Klima, Schornsteinfegern, Energieberatern, Energieagenturen, Verbraucherzentrale, Bauforum RLP, Wohnungswirtschaft, Hochschulen), das informiert und qualifizierte Hilfe vermittelt.

Die Kampagne ist bei Aktionstagen, Veranstaltungen und auf Messen präsent. In einem Wettbewerb werden Best-Practice-Beispiele erfolgreicher Sanierung ausgezeichnet.

Homepage:

www.unser-ener.de

Die Homepage führt zur Energieberater-Datenbank dort gibt es individuell Auskunft.

Das Förderprogramm betreut:

EOR e.V.-Geschäftsstelle an der TU Kaiserslautern
Paul-Ehrlich-Straße 29 67663 Kaiserslautern
Telefon-Hotline der EOR: 0631/34 28 84 44 (Mo bis Fr 10 bis 12 Uhr).

Weiterführende Links:

www.eor.de

„Wenn nicht welche Modernisierungsmaßnahmen fördern Sie?“

Das Ministerium der Finanzen fördert daneben im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Modernisierung von selbst genutzten Wohnungen, wenn die nach Haushaltsgrößen gestaffelten Einkommensgrenzen eingehalten werden. Gefördert werden auch Mietwohnungen, wenn die Miete nach den Modernisierungsmaßnahmen die festgelegten Obergrenzen nicht übersteigt.

Eine Modernisierung wird gefördert, wenn durch bauliche Maßnahmen

- der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert und/oder
- die Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt wird.

Eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes kann grundsätzlich nur durch den erstmaligen Einbau erreicht werden.

Ansprechpartner:

Kreis- und Stadtverwaltungen

Homepage: www.fm.rlp.de

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp



>> Die Stadt Espelkamp in Westfalen wird im nächsten Jahr 60 Jahre alt. So jung ist kaum eine zweite deutsche Kommune und auch sonst ist die rund 26.000 Einwohner zählende Stadt ein Sonderfall: Ein Ort, entstanden aus einer Munitionsanstalt im Zweiten Weltkrieg, bis zur Jahrtausendwende durch den Zustrom von Zuwanderern aus dem Osten beständig gewachsen. Und heute – wie viele andere in Nordrhein-Westfalen – betroffen von Strukturwandel, Abwanderung der jüngeren Einwohner und den damit einhergehenden krisenhaften Symptomen.

Dass seine Aufgabe in mehr als nur dem wohnungswirtschaftlich Üblichen bestehen würde, hatte Hans-Jörg Schmidt besonders gereizt, als er im Januar 2005 die Position des Geschäftsführers der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH antrat. „Um die Kennzahlen des Unternehmens vor einer weiteren Negativentwicklung zu bewahren“, sagt der Jurist, „mussten wir nicht nur den gesamten wohnungswirtschaftlichen Instrumentenkasten auf seine Tauglichkeit prüfen, sondern das Image einer ganzen Stadt neu positionieren.“

Hier geht was

Noch ist in Espelkamp nicht alles, wie es sein sollte. Doch vieles ist auf dem Weg. „Hier geht was“ prophezeit die sportlich-jugendliche Imagekampagne der Stadt. Unter dem alten Baumbestand, der in Kriegszeiten für Sichtschutz und heute für gute Luft sorgt, leuchten die Gebäude der Aufbaugemeinschaft in freundlichen Farben. Jedes Quartier hat ein individuelles Farbkonzept erhalten und bietet Identifikationsmöglichkeiten für die Bewohner. Geschäftsführer Schmidt hat den weitgehend öffentlich geförderten Wohnungsbestand in die Ausstattungssegmente Smart, Ideal und Premium unterteilt.

Vor jedem Neueinzug wird neu tapeziert, verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden, jungen Familien wird in ausgewählten Wohnanlagen eine Einbauküche spendiert – nur einige von vielen Maßnahmen, die die Aufbaugemeinschaft nach dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ breit kommuniziert.

Verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden.

Wer bei uns wohnt geht bestimmt baden.
Mit flotten Sprüchen und Hinguck-Fotos werden
auch auf der lokalen Wirtschaftsmesse (unten) neue Mieter geworben
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Im Sommer 2008 bereits so viele Erstvermietungen wie im gesamten Vorjahr

Das Konzept geht auf. Bis Ende August lag die Zahl der Vermietungen an Neubürger bereits über der des gesamten Vorjahreszeitraums. Dass sich Espelkamp rasant verändert, wird auch von außerhalb registriert. Das wiederum wirkt sich positiv auf die Wohnzufriedenheit jener Mieter aus, die schon bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp wohnen: Die Fluktuationsrate von fast 15 Prozent in den Vorjahren sank auf unter 10 Prozent im laufenden Jahr.

„Die Stadt ist aus dem Dornröschenschlaf erwacht“, freut sich Hans-Jörg Schmidt und zählt im selben Atemzug auf, wie er gemeinsam mit dem kommunalen Baudezernenten die Attraktivität der Innenstadt erhöht hat: Nach Vorbild der US-amerikanischen „Business Improvement Districts“ wurden 23.000 Quadratmeter innerstädtische Fläche aus dem Besitz des Wohnungsunternehmens weiter entwickelt, um der noch verschlafenen Einkaufsmeile Espelkamps neue Dynamik zu verleihen. Wichtigstes Element sind dabei 6.500 Quadratmeter neue Verkaufsflächen, mit denen das gewerbliche Flächenangebot der Innenstadt verdoppelt werden konnte.

„Change Management im großen Stil“ nennt man das. Dass Schmidt sich auf diesem Gebiet mit großer Sicherheit bewegt, ist seiner Berufsvita geschuldet. Bevor der Düsseldorfer das kommunale Wohnungsunternehmen Espelkamps und damit die Stadt selbst voran brachte, war er in diversen Geschäftssparten der Deutsche Post Wohnen GmbH



tätig. Von 1994 an betreute er unter anderem 60.000 Wohneinheiten. Später sorgte er für die Zentralisierung der weit verzweigten wohnungswirtschaftlichen Unternehmensbereiche der Post und war im Zuge der Privatisierung an dem Verkauf von Teilbeständen beteiligt. Gegen Ende seines Engagements realisierte Schmidt schließlich eine Boardinghouse- und Hotelkette mit mehr als 3000 Betten. Die heute als GHOTEL hotel & living firmierende Kette ging aus den hoch subventionierten ehemaligen Appartements für Auszubildende hervor und konnte von der Post Ende 2005 gewinnbringend veräußert werden.

Welche Instrumente der 1964 geborene im Detail in Espelkamp angewendet hat, was gut und was weniger gut funktionierte und wie Hans-Jörg Schmidt das Team der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH für seine innovative Strategie gewinnen konnte: Das lesen Sie im zweiten Teil unseres Best-Practice-Reports. Er erscheint in der Dezember-Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute. Sie wird Ihnen auf Wunsch per Mail zugesandt.

Verschiedene zur Auswahl stehende Badtypen entsprechen den heutigen Wellness-Ansprüchen in den eigenen vier Wänden

Blau und ocker abgestufte Farbtöne geben den Häusern ein eigenes Gesicht.

Wie ein Park fügt sich der Naturwald in das Wohnumfeld ein
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH in Zahlen und Fakten:

Wohneinheiten 2007: 3.087

davon Leerstand: 299

frei finanziert: 1.283

Belegungsbindungen allgemein: 1.901

davon kinderreiche: 141

Beschäftigte 2007: Vollzeit 35, Teilzeit 18, Auszubildende 3

Gesellschafter: Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NW, Stiftung Kronenkreuz, Evangelische Kirche von Westfalen Bielefeld

Aufsichtsrat: Ltd. Ministerialrätin Sigrid Koeppinghoff, Vorsitzende, Vizepräsident Klaus Winterhoff, Ministerialrätin Margot Best, Landeskirchenrat Dr. Hans-Tjabert Conring, Ltd. Ministerialrat Karl Jasper, Vizepräsident Dr. Wolfgang Teske

■ *Kirstin Ruge*



**Erfolgreiche
Internetprojekte**

www.pappert.de

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

100 Millionen-Bau mit 44 Wohnungen soll Hamburger Innenstadt beleben

Hamburg, Caffamacherreihe 16. Unter dieser postalischen Adresse schreibt die BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE Geschichte. Es entsteht mitten in der Hamburger Innenstadt ein Wohn- und Geschäftshaus mit dem Namen Bauprojekt CR 16 und einem Investitionsvolumen von 100 Millionen Euro. Es ist das größte Einzelbauvorhaben der Firmengeschichte. Die Vermietung der 44 Wohnungen soll im Frühjahr 2009 beginnen.

Fronten aus Glas und Metall prägen den 100 Millionen Bau.
Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



>> „Die Architektur wird an dieser Lage neue Maßstäbe setzen. Die schlichten Fronten aus Glas und Metall stehen in einem faszinierenden Kontrast zur bestehenden Backstein-Bebauung“, erläuterte BIG-Geschäftsführer Ralf-Jörg Kadenbach. Der Entwurf für das Gebäude stammt von dem Hamburger Architekturbüro Böge Lindner, das sich in einem Einladungswettbewerb gegen fünf Mitbewerber durchsetzen konnte. Böge Lindner überzeugte dabei nicht nur den Bauherrn BIG BAU, sondern auch die Entscheider der Stadt Hamburg sowie den Hauptmieter des Büroteils, AON Jauch & Hübener Holdings GmbH, der sich ein Mitspracherecht gesichert hatte. „CR 16“ versucht den widersprüchlichen Randbedingungen durch einen ruhigen, aus der Blockstruktur entwickelten Baukörper einerseits und eine radikal minimalistische und moderne Architektur andererseits gerecht zu werden, so die Architekten.

Finanzsenator Freytag: der Wohnstandort wird gestärkt

Anerkennenden Worten fand auch Hamburgs Finanzsenator beim Bauherrn: „Mit dem Bauprojekt CR 16 wird zugleich die Aufwertung dieses innerstädtischen Quartiers zwischen Dammtor- und Kaiser-Wilhelm-Straße vorangetrieben. Die Innenstadt wird durch neue Wohnungen weiter belebt und als Wohnstandort gestärkt.“, so Dr. Michael Freytag. Denn hier, auf dem rund 7.500 m² großen Areal entstehen derzeit nicht nur 21.400 m² Gewerbefläche, sondern auch 44 Wohnungen.



Die vordere Glasebene wird voraussichtlich eine großflächige Bedruckung oder Satinierung erhalten. Der Wohngebäude-Teil an der Drehbahn wird zu etwa 60 % aus Glas und zu 40 % aus eloxiertem Metall in den Farben Messing und Silber bestehen. Durch eine Format- und Größenänderung der verwendeten Elemente entsteht für den Betrachter das Bild einer Welle an der Fassade. Zudem wird damit die Farbigekeit der Ziegelfassaden als metallenes Patchwork fortgesetzt.

Blick auf die noch eingestrichelte Caffamacherreihe 16 mit Plakat. Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



Nach nur zehn Monaten Bauzeit konnte im September Richtfest gefeiert werden.
Foto: BIG Bau-Unternehmensgruppe



Mietpreis: 11,50 EUR bis 13,50 EUR/m² kalt

In der überaus attraktiven Umgebung entstehen auf 3.600m² 44 hochwertige 2- und 3-Zimmer Wohnungen. Ungewöhnlich für die Citylage: Ab 2009 ist eine Vermietung der Wohnungen geplant. Und trotz der Nähe zu Alster, Rathaus, Theatern und Passagen sind die Preise moderat. Bei erstklassiger Ausstattung wird der Mietpreis 11,50 EUR bis 13,50 EUR/m² kalt betragen. Auch an das Parkplatzproblem wurde gedacht. 272 Plätze stehen unter dem Gebäude in einer Tiefgarage zur Verfügung.

„Wir sind besonders stolz auf unser erstes großes Projekt in Hamburg“, so Roland Reime, Aufsichtsratsvorsitzender der BIG-Gruppe. Das kann die BIG auch sein, denn der Bau schreitet planmäßig und ohne Zwischenfälle voran. Welche Dimensionen dieses anspruchsvolle Projekt hat, machen die Zahlen deutlich: Vor Baubeginn wurden 150 Tage lang das alte Opern-Parkhaus abgerissen und 50.000 Tonnen Schutt abgefahren. In Spitzenzeiten sind über 200 Personen auf der Baustelle für den Generalunternehmer HOCHTIEF Construction AG beschäftigt.

1. April 2009 bezugfertig

Die Bauzeit wird insgesamt rund 1,5 Jahre betragen. Die Baufertigstellung soll im Frühjahr 2009 sein, zum 1. April 2009 werden bereits die 650 Mitarbeiter der AON Jauch & Hübener einziehen. Im Herbst wird das gesamte Objekt an den Erwerber, die Deka Immobilien GmbH, übergeben. Das Gebäude wird in den Bestand des WestInvest InterSelect übernommen. Der offene Immobilienfonds investiert hauptsächlich in ausgewählte Standorte in europäischen Metropolen und Ballungsräumen.

„Mit dem Ankauf haben wir ein attraktives Investment in zentraler Innenstadtlage mit guten Wachstumsperspektiven getätigt“, sagt Victor Stoltenburg, Leiter An- und Verkauf Deutschland bei der Deka Immobilien GmbH.

Die in Kronshagen bei Kiel ansässige BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE ist eines der führenden norddeutschen Immobilienunternehmen. Sie realisiert seit fast 60 Jahren Projekte in den Bereichen Büro-, Wohn- und Senioren-Immobilien. Im Bereich der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung neuer Baugebiete ist BIG Marktführer in Norddeutschland. In Hamburg wird derzeit neben dem Projekt CR16 auch an folgenden Standorten investiert: In Langenhorn entsteht ein Wohngebäude mit 44 Einheiten, am Großen Burstah ein Bürokomplex mit rund 4.000 m² Gesamtfläche und 38 Stadthäuser werden in Klein-Borstel errichtet. Außerdem betreut die BIG-STÄDTEBAU GmbH im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord das Sanierungsgebiet Barmbek-Nord.

Vor Baubeginn wurden 150 Tage lang das alte Opern-Parkhaus abgerissen und 50.000 Tonnen Schutt abgefahren.

■ *Andrea Klerman*

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe

Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schmucke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsanierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Wohnanlage Pfalzdorf: Die frisch sanierten Doppelhäuser der Wohnbau eG Goch unterscheiden sich durch die mediterranen Putzfarben. Darunter schützt eine Capatect-Dämmplatte vor Heizwärmeverlusten über Winter.

>> Im niederrheinischen Goch ließ die gemeinnützige Wohnbau eG 13 betagte Doppelhäuser aus den 1950er Jahren mit einem Wärmedämm-Verbundsystem von Caparol dämmen. Statt sich mit regionaltypisch verklinkerten Fassaden dem vorherrschenden Ortsbild anzupassen, entschied sich der Bauherr für einen energetisch vorbildlichen Dämmputz. Die geschmackvoll aufeinander abgestimmten Pastelltöne erzeugen eine mediterran anmutende Farbstimmung bei dem U-förmigen, rundum modernisierten Ensemble und grenzen die apart gestaltete Wohnsiedlung von ihrem Umfeld ab.

Wie eine Insel in einem Meer aus Mauerwerk und Klinker steht sie da, die frisch sanierte Wohnanlage Pfalzdorf der gemeinnützigen Wohnbau eG Goch. In 13 Doppelhäusern am Ostring, in der Louisendorfer und der Pfalzdorfer Straße finden heute 26 Familien ein Zuhause, das diese Bezeichnung auch verdient. 1954 wurden die Baukörper in zweckdienlicher Schlichtheit errichtet; bis 2000 dienten sie Bediensteten der Royal Airforce als Quartier.

Die Nachfrage nach gepflegtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot

Auf gute Nachbarschaft

2001 übernahm die gemeinnützige Wohnbau eG Goch die ehemaligen Soldatenunterkünfte vom Bundesliegenschaftsamt. Da es um den Heizenergiebedarf wie auch um das Fassadenbild der Immobilien nicht zum Besten stand, sollte energetisch und optisch modernisiert werden. Den Auftrag zur Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung erteilte die Wohnbau eG der ortsansässigen Architektengemeinschaft Prieske-Becker. Im März 2006 wurde mit den Fassadenbauarbeiten begonnen, schon im August 2007 erstrahlten die energiesparend gedämmten und frisch verputzten Wohnhäuser wie neu.

„Die Nachfrage nach gepflegtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot, weshalb wir unseren Bestand durch Zukäufe erweitern“, erläutert Manfred Tielkes, geschäftsführender Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft von 1899. Wie preiswert in Goch zu mieten ist, zeigt folgendes Beispiel vom Oktober 2007: Gerade einmal 590 EUR pro Monat beträgt die Nettokaltmiete für eine frisch sanierte Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern und 105 m² Wohnfläche; ein eigener Garten ist immer mit dabei. Hinzu kommen 130 EUR Nebenkosten (zuzüglich Heizgeld) sowie 35 EUR pro Garage bzw. Stellplatz. Dafür wohnt man in einem gut gedämmten, attraktiv gestaltetem Haus am Stadtrand im Grünen.

Gerade einmal 590 EUR pro Monat beträgt die Nettokaltmiete für eine frisch sanierte Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern und 105 m² Wohnfläche

Mit Schall- und Wärmeschutz richtig modernisiert sind die Doppelhäuser aus den 50ziger Jahren gefragte Mietobjekte



Andere Töne wagen

Typisch für das Bauen und Wohnen am Niederrhein sind eigentlich geklinkerte Fassaden. Die Häuser in Goch und Umgebung erscheinen daher überwiegend dunkelrot bis bräunlich, wirken zumeist ordentlich gemauert und gepflegt. Angesichts dieses recht traditionellen Baustils war es für Wohnbau-Vorstand Manfred Tielkes eine überaus reizvolle Aufgabe, die Bestandsgebäude energetisch auf den neusten Stand der Bautechnik zu bringen und bei dieser Gelegenheit einige mutige Farbakzente zu setzen.

Statt Klinker auch mal gewagte Farbe wagen

Ansprechend wirken

Keine Frage, dass ein minimierter Heizenergiebedarf ein Haus noch lange nicht zu einem wohnlichen Zuhause macht. Die energetische Instandsetzung der Dächer und Fassaden sollte deshalb auch optisch zu einem beachtenswerten Ergebnis führen. „Uns schwebte eine Gestaltung vor, die einen Brückenschlag zwischen regionaler Bautradition und gestalterischer Moderne wagt“, erläutert Architekt Dipl.-Ing. Theo L. Becker, der als Sachverständiger für den Schall- und Wärmeschutz staatlich anerkannt ist. Bei der Entwurfsplanung kam Becker der Wunsch der Wohnbau eG Goch entgegen, mit den wirtschaftlich einzusetzenden Mitteln ein Vorzeigeobjekt sehenswerter Wohnraumbewirtschaftung zu schaffen. „Langweiliges Einerlei gibt es fürwahr genug. Die allermeisten Häuser stehen hübsch in Reih und Glied und sind entweder weiß verputzt oder rot geklinkert. Als ob es nicht auch andere Farben und Fassadenbausysteme gäbe, mit denen man aus älteren Bestandsgebäuden etwas Vorzeigbares machen kann“, bezieht Manfred Tielkes Position. Wofür sich der Chef der Wohnungsgenossenschaft begeistern kann, sind Pastellfarben, die verputzten Häusern eine eigenständige Ausstrahlung verleihen.

Durch energetische Instandsetzung auch optisch ein ansprechendes Ergebnis herbeiführen.

Das ist nicht allein auf persönliche Farbvorlieben zurückzuführen, sondern entspringt zu einem guten Teil auch kaufmännischen Erwägungen: „Wenn es uns gelingt, durch eine eigenständige Fassadengestaltung die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit zu erregen, indem wir etablierte Sichtweisen um neue Perspektiven bereichern, werden wir als Vermieter auch überregional für anspruchsvolle Umzugswillige interessant“, erläutert Tielkes sein Kalkül.

Ansprechend wirken

In jedem Fall wollte sich der Bauherr schon vor Beginn der Baumaßnahme davon überzeugen, wie die Häuser nach Abschluss der Modernisierungen aussehen würden. „Unsere Aufgabe bestand darin, für 13 Doppelhäuser der Wohnanlage Pfalzdorf ein Fassadendämm- und Gestaltungskonzept vorzulegen, das sich vom monotonen Umfeld augenfällig positiv abhebt, ohne dabei den Architektur bestimmenden Charakter einer Siedlung aufzugeben“, umreißt Architekt Theo L. Becker die Herausforderung. Der Siedlungscharakter sollte schon aus Rücksicht auf den örtlichen Bebauungsplan erhalten bleiben; nichtsdestotrotz wollten Architekt und Bauherr jedem Haus ein eigenes Gesicht geben. Hierbei kam Farbe als Identität stiftendes Moment ins Spiel.

Der Umgebung angepasste Gestaltungskonzepte.



Fassaden mit zarten Pastelltöne heben sich vom norddeutschen Backsteinbauten der Region ab.



Putze in Pastelltönen sollten ein Gefühl von Individualität und Zugehörigkeit vermitteln, wo die schlichten Baukörper zu uniform gehalten waren, um Orientierung durch Differenzierung im Ensemble zu gewähren. Mit dieser Prämisse übertrug das Architekturbüro dem FarbDesignStudio von Caparol den Auftrag zur Entwicklung eines stimmigen Farbkonzepts und ließ sich von den professionellen Farbdesignern mehrere Computer gestützte Entwurfsdarstellungen ausarbeiten.

Lebensfreude vermitteln

Fröhlich sollten die neuen Putzfarben stimmen und Lebensfreude vermitteln, ohne dabei auch nur ansatzweise kitschig zu wirken. „Um sich von den typisch norddeutschen Backsteinbauten abzuheben, waren Ideen gefragt, die die Mieter selbst wie auch die Nachbarn ringsum als Bereicherung empfinden würden“, sagt Dipl.-Ing. Architektin Kirstin Bachmann vom FarbDesignStudio in Ober-Ramstadt: „Aus unseren Vorschlägen zur Fassadengestaltung wählte der Bauherr zielsicher den gewagtesten Entwurf.“ Auch Caparol-Fachberater Herbert Derks zollt der entscheidungsfreudigen Wohnungsgenossenschaft Respekt: „Es gehört schon eine anständige Portion Mut dazu, ein betont auffälliges Farbgebungskonzept zu wählen und an der einmal getroffenen Entscheidung beharrlich festzuhalten.“

Es gehört schon eine anständige Portion Mut dazu, ein betont auffälliges Farbgebungskonzept zu wählen

Wärmer mit Capatect-Wärmedämm-Verbundsystem

Unzeitgemäß und dringend verbesserungsbedürftig war der Schutz der betagten Gebäudehülle vor Kälte, Sommerhitze, Schlagregen und Schall. „Wir haben im Auftrag der Wohnbau eG Goch die Fassadensanierung ausgeschrieben. Unter den eingereichten Angeboten hat sich der Kunde auf unsere Empfehlung hin für ein Capatect-Wärmedämm-Verbundsystem entschieden, weil über die objektive Produktqualität hinaus bei diesem Anbieter auch das Preis-Leistungs-Verhältnis, der Service und die fachkundige Beratung durch die Mitarbeiter im Außendienst stimmen“, resümiert Architekt Theo L. Becker. „In bauphysikalischer wie auch in energetischer Hinsicht konnte das favorisierte WDVS ein kleines Wunder bewirken“, ergänzt Caparol-Verkaufsberater Thomas Dresemann, der das umfangreiche Projekt gemeinsam mit seinem Außendienstkollegen Herbert Derks betreute.

Neben Produktqualität müssen auch das Preis-Leistungsverhältnis und der Service stimmen.

Das Auftragsvolumen umfasste insgesamt 4.500 m² Fassadenfläche, die mit speziellen Polystyrol-Dämmplatten gegen Heizwärmeverluste auf den neusten Stand der Bautechnik zu bringen waren. On top sollten die 13 zweigeschossigen Doppelhäuser einen attraktiven Wärmedämmputz in mediterranen Pastelltönen erhalten. Nachdem die vormals uni gehaltenen Außenwände vorbereitet und grundiert worden waren, konnte die zusätzliche Dämmung direkt auf den präparierten Altputz aufgebracht werden. Haftzugprüfungen hatten zuvor ergeben, dass der aus den 1950er Jahren stammende Erstopfungsputz großteils noch belastbar war. Aufwändiges Abklopfen mit den bekannten unangenehmen Begleiterscheinungen wie Baulärm, Staub und Schmutz konnte daher entfallen. Das montierte Capatect-WDVS von Caparol basiert auf einer zwölf cm dicken

Fassadengestaltung und Wärmedämmung geschickt miteinander kombiniert.



Polystyrol-Dämmplatte, die als Putzträger fungiert und wegen ihrer grau-weißen Sprengelung auch Dalmatinerplatte genannt wird. Ihr besonderer Vorteil liegt darin, dass sie sich vom Verarbeiter auch bei strahlendem Sonnenschein weitgehend blendfrei montieren und beschichten lässt. „Eine Wohltat für die Augen“, bestätigt Malermeister Klaus Schmidthausen, der schon etliche Fassaden mit der Dalmatinerplatte von Caparol auf Vordermann gebracht hat.

Dass die Farbwahl gelungen ist, kann Mieterin Anneli Kleve nur bestätigen: „Ich find‘ herrlich“, freut sich die Bildhauerin, die sich mit der Kunstmalerin Hilde Juriens ein Haus mit Atelier und angebautem Wintergarten teilt: „Wir sind hier sehr glücklich, zumal wir in unserem Garten genau das richtige Licht zum Malen und Modellieren finden. Das kühle Grün der Fassade trifft unser beider Geschmack. Es gibt eigentlich keinen anderen Ort, an dem wir lieber wohnen würden.“ Farbe ist ein Stück Lebensqualität. Das hat sich in Goch eindrucksvoll bestätigt.

■ Achim Zielke

Alle Fotos: Caparol

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 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.

Gebäude und Umfeld

Fachgerechte Dachentwässerung, damit kein Wasserfall entsteht

Zur Ableitung von Regen- oder Tauwasser von einer Dachfläche ist immer eine sachgemäß geplante und fachgerecht montierte Dachentwässerungsanlage notwendig. Das gilt sowohl für ein Flachdach, wie auch für ein Steildach. Die Dachrinne muss für geregelten Abfluss sorgen, damit es nicht zu Gebäudeschäden kommt. Bauexperte Hans Jürgen Krolkiewicz gibt Planungstipps.



Verstopfte Dachrinne durch unsachgemäße Pflege und Pflanzbewuchs

Dachrinne

Als Dachrinne (auch Regenrinne, Dachkalle genannt) bezeichnet man eine Sammelrinne, die so montiert wird, dass sie das von der Eindeckung der Dachfläche ablaufende Wasser sammelt und über ein Fallrohr in den Abwasserkanal leitet. Nach DIN EN 12056-3 sollen Dachrinnen generell mit einem Gefälle von einem Millimeter auf den laufenden Meter (1 mm/m) bis drei Millimeter (3 mm/m) verlegt werden. Bei einer vorgehängten Dachrinne darf das Gefälle nicht so steil angelegt sein, dass die Rinne die Traufkante soweit unterschreitet, dass ablaufendes Wasser über die Vorderkante der Dachrinne hinausgeschleudert werden kann und einen Wasserfall bildet.

Besonders in den Mittelgebirgs- und Alpenregionen mit starkem Schneefall sollte die Vorderkante der Dachrinne nicht höher als die Abrutschlinie des Schnees liegen, da sonst die Gefahr von Schneestau und die daraus resultierende Bildung von Schneebänken besteht. Bei Tauwetter werden sie schwerer, die hohe Last kann zum Abriss der gesamten Dachrinne führen. Sachgemäß im Traufbereich und der Dachfläche montierte Schneefanggitter oder ähnliche Konstruktionen helfen auch nur bedingt solche Ansammlungen zu verhindern.

Bei zu hoher Vorderkante bildet sich bei Starkregen ein Wasserrückstau, der im Traufbereich unter der Traufbohle hindurch in die Wärmedämmung eindringen kann. Folge ist ein nachhaltiger Durch-

feuchtungsschaden, der nur unter hohem konstruktivem und finanziellem Aufwand behoben werden kann.

Fallrohr

Über den Dachrinnenauslass wird die Dachrinne mit dem Fallrohr verbunden. Die senkrechten Rohre zur Ableitung des Wassers in die Kanalisation werden innerhalb oder außerhalb von Gebäuden geführt und als Fallrohr bezeichnet. Innerhalb des Gebäudes werden dazu Rohre aus Gusseisen, Flusstahl, Steinzeug, Kunststoff oder Faserzement verwendet. An der Fassade setzt man Rohre aus verzinktem Stahlblech, Titanzink, Edelstahlblech, Kupferblech, Faserzement oder Kunststoff ein.

Bei Flachdächern mit Brüstung (Attika) sollten mindestens zwei Dachrinnenabläufe (oder ein Ablauf plus Notablauf) angeordnet werden, für jede Teildachfläche einer. Bei Steildächern richtet sich die Anzahl nach Länge der Dachrinne.

Bei bepflanzten Dachflächen sollte der Ablauf immer kontrolliert werden können. Außerdem muss durch konstruktive Maßnahmen verhindert werden, dass Schmutz und Pflanzsubstrat in den Ablauf eingetragen werden können. Dabei ist zu beachten, dass Schmutzsiebe oder ähnliche Bauteile das Abflussvermögen des Ablaufs stark vermindern können, selbst noch dann, wenn sie laufend sauber gehalten werden.



Fehlerhafte Einleitung des Fallrohres und Rinnenbeschädigung mit Bauschaden in der Fassade (Bemoosung)

Notablauf

Empfehlenswert ist auch, zusätzlich Notabläufe bei Flachdächern oder nicht vorgehängten Dachrinnen vorzusehen, um ein Risiko durch das Eindringen von Regenwasser in das Gebäude zu verhindern. Besonders bei großflächigen Flachdächern mit innen liegender Entwässerung kommt es immer wieder zu Gebäudeschäden durch unzureichende Entwässerung, zu hoch über der Dachfläche eingebaute Abläufe oder Laub, das die Auslässe verstopft.

Bei Steildächern werden besonders um Altbaubereich gerne mehrere kleinere Dachflächen an ein Fallrohr angeschlossen. Bei Starkregen führt das unweigerlich zu überlaufenden Dachrinnen und enormen Schäden an den Fassaden. Empfohlener Grundsatz: Lieber über zusätzliche Fallrohre auch kleine Dachflächen entwässern, als nachträglich teure Fassadensanierungen durchführen zu müssen.

Reinigungsöffnung

Grundsätzlich sollten Reinigungsöffnungen zur Kontrolle und Prüfung oberhalb des Endes der Regenwasserfalleitung und bei Richtungsänderungen angeordnet werden. Diese Öffnungen sollten nicht in der Nähe von Fenstern, Türen oder anderen Fassadenöffnungen angeordnet werden, da sonst bei Überlauf Schadensgefahr besteht.

Regenwasserleitung

Die Fallrohre der Dachentwässerung werden über eine Regenwasserleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Diese Leitungen sollten wasserdicht ausgeführt werden, wenn sie durch Außenwände von Gebäuden führen. Auch muss verhindert werden, dass sie in tragenden Bauteilen einbetoniert werden. Grundsätzlich sollten sie immer so angeordnet sein, dass sie zur Inspektion, Kontrolle, Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Austausch

jederzeit ohne großen Aufwand zugänglich sind. Das gilt nicht für die Leitungsführung in Decken, jedoch ist dann eine besondere konstruktive Sorgfalt Bedingung.

Im Gebäudeinnern geführte Leitungen müssen druckfest sein, um bei Verstopfungen nicht zu platzen. Nicht erlaubt ist die Reduzierung der Rohrennenweite in Fließrichtung. Die Leitungen sollten wärme gedämmt werden, um Schwitzwasserbildung zu verhindern.

Wo keine andere Möglichkeit besteht, als das Regenwasser auf ein niedrigeres Dach oder eine abgedeckte Fläche abzuleiten, muss ein Auslaufformstück angebracht werden. Damit wird das Wasser vom Gebäude weggeleitet. In diesem Bereich muss die Dachabdeckung des niedrigeren Daches verstärkt werden.

Leitet die Regenwasserleitung das Regenwasser in einen Bodenablauf ein, muss sie unter dem Bodenablaufgitter bzw. -sieb, jedoch oberhalb des Geruchsverschlusses, enden. Empfehlenswert ist der Anschluss über einen hinteren oder seitlichen Einlauf.

Rinnenheizung

In Gebieten mit häufigem Frost empfiehlt es sich, eine Begleitheizung in innen liegenden Dachrinnen oder Rohren einzubauen. Damit soll verhindert werden, dass Eis die Abläufe blockiert und als Folge Wasser ins Gebäudeinnern eindringen kann.

Berechnung des Regenwasserabflusses

Der Regenwasserabfluss, der von einem Dach unter stetigen Bedingungen abgeleitet werden muss, wird nach EN 12056-3 mit folgender Gleichung berechnet:



Rinnenschaden durch Überlauf und Rost, Bauschaden an der Fassade

$Q = r \cdot A \cdot C$; dabei ist
 Q der Regenwasserabfluss in Litern je Sekunde (l/s),
 r die Berechnungsregenspende in Litern je Sekunde und Quadratmeter [l/(s · m²)],
 A die wirksame Dachfläche in Quadratmeter (m²),
 C der Abflussbeiwert (1,0 wenn nationale und regionale Vorschriften und technische Regeln nichts anderes vorschreiben) dimensionslos.

Falls für die Region, in der das Gebäude steht, genaue Daten über die Häufigkeit, Menge und Dauer vorliegen, ist das die in der Berechnung einzusetzende Berechnungsregenspende r in der Gleichung. Liegen dagegen keine statistischen Werte dazu vor, und schreiben nationale und regionale Vorschriften nichts anderes vor, so sind die Werte für r der EN 12056-3, Tabelle 1 mit einem Sicherheitszuschlag aus Tabelle 2 zu multiplizieren.

Wirksame Dachfläche

Bei der Berechnung der wirksamen Dachfläche (der tatsächlich zu entwässernden Gesamtfläche) wird der Windeinfluss nicht berücksichtigt, sofern nationale oder regionale Vorschriften und technische Regeln nichts anderes vorschreiben. Empfehlenswert ist immer dann, wenn mit starken Winden bis hin zu Orkanböen zu rechnen ist (Mittel- und Hochgebirgslagen, Küstennähe), entsprechend EN 12056-3, Tabelle 3 anzuwenden.

Wo keine Windeinwirkung besteht, wird die wirksame Dachfläche durch folgende Gleichung bestimmt:

$$A = LR \cdot BR$$

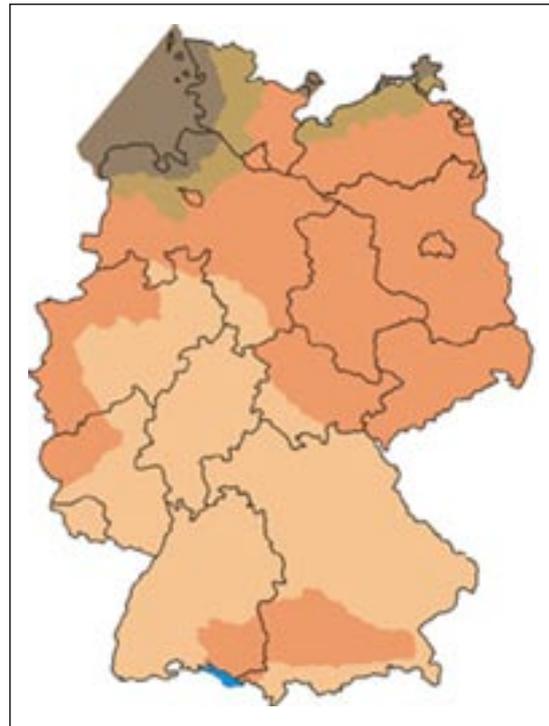
A ist die wirksame Dachfläche in Quadratmeter (m²),

LR ist die Trauflänge in Metern (m),

BR ist die horizontale Projektion der Dachtiefe von der Traufe bis zum First in Meter (m).

Ist die Windeinwirkung zu berücksichtigen, muss die wirksame Dachfläche in Übereinstimmung mit Tabelle 3 (EN 12056-3) berechnet werden.

In Gebieten, in denen Wind in die Berechnung des Regenwasserabflusses einzubeziehen ist und Regen durch den Wind gegen eine Wand getrieben wird und auf das Dach abfließen kann, müssen 50 Prozent der Wandfläche zur wirksamen Dachfläche addiert werden.



- Windzone 4
- Windzone 3
- Windzone 2
- Windzone 1

Karte: FOS



Konstruktiv gelungener Anschluss einer halbrunden verzinkten Metalldachrinne an einem Kegeldach

Planung von Dachentwässerungsanlagen

Dachrinnen dürfen mit oder ohne Gefälle verlegt werden. Bei einem Gefälle von 3 mm/m oder weniger gilt sie als Gefälle los. Bei vorgehängten halbrunden oder ähnlichen Formen, ohne Gefälle geplant und mit Abläufen versehen, die einen dauerhaft freien Ablauf garantieren, wird das Abflussvermögen durch Gleichung 3 in EN 12056-3, Abschnitt 5.1.2 bestimmt, indem der Dachrinnenquerschnitt und die Dachrinnenform berücksichtigt werden.

Bei vorgehängten Dachrinnen, rechteckiger, trapezförmiger oder ähnlicher Form ohne Gefälle geplant und mit Abläufen versehen, die einen freien Ablauf garantieren, wird das Abflussvermögen durch Gleichung 4 in EN 12056-3, Abschnitt 5.1.4 ff bestimmt.

Umkehrdach

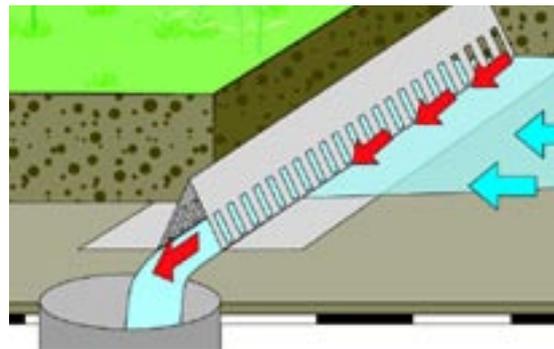
Die Entwässerung von Dränschichten beim Umkehrdach erfolgt über die Dacheinläufe und/oder Dränleitungen, die an die Dachentwässerungsleitungen angeschlossen werden. Dabei ist die Dachentwässerung so anzulegen, dass die Dämmstoffplatten nicht ständig durch Stauwasser bedeckt werden. Dacheinläufe müssen zu Revisionszwecken jederzeit ohne zusätzlichen Aufwand zugänglich sein. Konstruktionsbedingte Pfützenbildung, beispielsweise an Überlappungen der Dachabdichtung oder im Rahmen der Toleranzen von Decken, ist für Umkehrdächer zulässig. Bei Dachneigungen bis zu drei Grad ist mit bereichsweise stehendem Wasser zu rechnen.

Dachbegrünung

Bei Dachbegrünungen ist bei der Planung und Ausführung sicher zu stellen, dass begrünte und nicht begrünte Dachteilflächen einwandfrei entwässert

werden. Die Entwässerung muss sowohl durch den Schichtaufbau als auch auf dessen Oberfläche dauerhaft wirksam sein.

*Hans Jürgen Krolkiewicz
berat. Ing. BDB*



Literatur

Hans Jürgen Krolkiewicz, Hopfenperger, „Der Instandhaltungsplaner“. Haufe-Verlag, ISBN 978-3-448-08794-9

DIN EN 13508-1 Zustandserfassung von Entwässerungssystemen außerhalb von Gebäuden, Teil 1 Allgemeine Anforderungen.

ÖNORM EN 13508-1 Zustandserfassung von Entwässerungssystemen außerhalb von Gebäuden, Teil 1 Allgemeine Anforderungen

EN 12056-3 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden, Teil 3 Dachentwässerung, Planung und Bemessung.

ÖNORM B2219 Dachdeckerarbeiten

ÖNORM B 7219 Dachdeckerarbeiten

ÖNORM B 2219 Bauspenglerarbeiten

ÖNORM B 6253 Umkehrdächer

VDI 3806 Dachentwässerung mit Druckströmung

Alle Fotos: Hans Jürgen Krolkiewicz, Köln

Führung und Kommunikation

Der Minijob: kleine Arbeitsverhältnisse – viele Bestimmungen

Minijobs sind in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft/verwaltung häufige Beschäftigungsverhältnisse. Sie haben Vorteile für Arbeitnehmer und Arbeitgeber, allerdings auch viele Bestimmungen. Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler schreibt worauf Sie achten müssen.

>> Bereits in der letzten Ausgabe hatten sie Erwähnung gefunden: Minijob-Arbeitsverhältnisse, deren Auftraggeber Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften oder Wohnungsverwalter sind. Ging es dort um die Besonderheiten bei der Bescheinigung so genannter haushaltsnaher Dienstleistungen, sollen nunmehr die Minijob-Arbeitsverhältnisse als solche betrachtet werden.

Insgesamt 6.791.871 „geringfügige Beschäftigungsverhältnisse“ verzeichnete die Minijob-Zentrale (www.minijob-zentrale.de) in Essen zum 30.06.2008.

Betrachtet man die einzelnen Wirtschaftszweige, finden sich die meisten Minijob-Arbeitsverhältnisse im Handel, der Instandhaltung von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern, im Gastgewerbe sowie eben auch in der Grundstücks- und Wohnungsverwaltung. Insgesamt 6.791.871 „geringfügige Beschäftigungsverhältnisse“ verzeichnete die Minijob-Zentrale (www.minijob-zentrale.de) in Essen zum 30.06.2008.

Voraussetzungen

Eine geringfügige Beschäftigung (Minijob) liegt vor, wenn das regelmäßige Arbeitsentgelt monatlich 400 Euro nicht übersteigt. Die tatsächliche Arbeitszeit in der Woche ist dabei unerheblich – es wird nur auf die bundeseinheitlich gleiche Entgeltgrenze geachtet. Dabei ist vom regelmäßigen Entgelt auszugehen; so können z. B. Entgeltbestandteile, die für arbeitsrechtlich zulässige Entgeltumwandlungen etwa im Rahmen einer betrieblichen Altersversorgung verwendet werden, ausgeklammert werden (maximal 4 % der Beitragsbemessungsgrenze von 2.544 Euro (West) bzw. 2.160 Euro (Ost)). Regelmäßige Einnahmen wie Weihnachts- oder Urlaubsgeld sind ebenfalls zu berücksichtigen, während einmalige Zuwendungen (z. B. Jubiläum) auszuklammern sind.

Der Arbeitnehmer erhält sein Entgelt tatsächlich „brutto für netto“

Achtung: Es liegt nicht automatisch ein Minijob-Arbeitsverhältnis vor und dieses kann es auch nicht in allen Fällen von geringfügiger Entlohnung gegeben. Zu diesen Ausnahmen gehören unter anderem Auszubildende, Praktikanten und Arbeitnehmer, die in Kurzarbeit stehen.

Beispiel: Ein Hausmeister wird für ein monatliches Arbeitsentgelt von 390 Euro beschäftigt. Zusätzlich erhält er jeweils im Juli des Jahres ein vertraglich vereinbartes Urlaubsgeld in Höhe von 300 EUR. Die Prüfung, ob das regelmäßige Arbeitsentgelt die Grenze von 400 Euro übersteigt, ergibt:

12 Monate x 390 Euro 4.680 Euro

Urlaubsgeld Juli 180 Euro

Jahresarbeitsentgelt 4.860 Euro

Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches Monatsgehalt von 405 Euro, was zur Folge hat, dass ein voll sozialversicherungsrechtliches Beschäftigungsverhältnis vorliegt und kein Minijob!

Steuer- und Beitragspflicht

Der Arbeitnehmer erhält sein Entgelt tatsächlich „brutto für netto“, d.h. für ihn ist das Gehalt sozialversicherungsfrei. Der Arbeitgeber muss dagegen Pauschalbeiträge von bis zu 30,1 % zahlen und zwar:

- Krankenversicherung 13 %
- Rentenversicherung 15 %
- Pauschalsteuer 2 %
- Ausgleich bei Mutterschaft und Krankheit 0,1 %

Günstiger wird es im Rahmen des so genannten Haushaltsscheckverfahrens wo insgesamt nur rund 13,7 % zu zahlen sind. Dieses steht jedoch ausschließlich Privathaushalten offen und scheidet damit auch für Wohnungseigentümergeinschaften aus. Eine Abwälzung des Pauschalbeitrags zur Sozialversicherung ist im Übrigen nicht zulässig (§ 32 SGB I).

Arbeitgeber zahlt Pauschalbeiträge von bis zu 30,1 %.

Formelles

Trotz des als besonders einfach gerühmten Verfahrens sind einige Formalien zu beachten. Für den Minijobber gilt das Meldeverfahren nach der Datenerfassungs- und Datenübermittlungsverordnung (DEÜV). Die gesamte Abwicklung von Meldungen, Beitragsnachweisen und der pauschalen Abgaben erfolgt nur über diese Stelle und zwar ausschließlich auf elektronischem Wege!

Die Beitragsnachweise – die neben den Beiträgen zur Kranken- und Rentenversicherung auch Angaben über die Höhe der zu zahlenden Umlagebeträge und der einheitlichen Pauschalsteuer enthalten – sind im laufenden Monat spätestens bis zwei Arbeitstage vor der Fälligkeit der Beiträge abzugeben. Das heißt, dass die Beitragsnachweise spätestens im Laufe des drittletzten Arbeitstages vor der Fälligkeit übermittelt werden müssen.

Hinsichtlich der Fälligkeit der Gesamtsozialversicherungsbeiträge sowie der Pauschalabgaben gilt, dass diese bis zum drittletzten Bankarbeitstages des Monats fällig werden. Bei nicht pünktlicher Zahlung ist die Minijob-Zentrale im Übrigen verpflichtet, für jeden angefangenen Monat des Verzugs einen Säumniszuschlag von 1 % des rückständigen Betrages zu erheben.

Daneben ist ein Lohnkonto zu führen, das auch als Nachweis dafür dient, dass für Ihren Arbeitnehmer Versicherungsfreiheit besteht und eine Lohnsteuerpauschalierung möglich ist. Hier sind auch die Urlaubs- und Krankheitstage zu vermerken.

Freiwilliges Aufstockung der Arbeitgeberpauschale bis zur vollen Höhe des Rentenbeitragsatzes ist möglich.

Aufstockungsoption der Arbeitnehmer

Die pauschalen Rentenbeiträge führen bei Ihren Arbeitnehmern nur zu geringen Rentenerhöhungen und zu einer Verkürzung der Wartezeit für den Rentenanspruch.

Aus den pauschalen Rentenbeiträgen des Arbeitgebers entstehen beim Arbeitnehmer lediglich geringfügige Erhöhungen der Rente und eine Verkürzung der Wartezeit für den Rentenanspruch.

Weitere Ansprüche werden nicht erworben. Sind die Minijobber dauerhaft bei Ihnen tätig, so kann eine freiwillige Aufstockung der Arbeitgeberpauschale bis zur vollen Höhe des Rentenbeitragsatzes vorgenommen werden. Diese Aufstockung ist für das Arbeitsverhältnis grundsätzlich nicht widerrufbar.

Als Arbeitgeber müssen Sie den Arbeitnehmer bei der Einstellung über diese Möglichkeit aufklären und sich den Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen.

Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen

Aktuelle Urteile und Änderungen

Hochrechnung der Vergütung bei Arbeitsende im laufenden Monat

Das Arbeitsgericht in Marburg hat am 25.04.2008 (Az. 2 Ca 9/08 – Berufung zugelassen) entschieden, dass bei einem Minijob-Arbeitsverhältnis, das nicht zum Monatsende beendet wird, die Vergütung nicht auf einen vollen Monat hochgerechnet werden darf. Die Forderung einer Hochrechnung der Vergütung auf ein fiktives Einkommen durch die Sozialversicherungsträger widerspricht nach Ansicht des Gerichts dem Willen des Gesetzgebers, der ausschließlich auf die Höhe des Einkommens nicht aber die zeitliche Dauer des Arbeitsverhältnisses abstellt.

Mehrere Minijobs gleichzeitig – inwieweit ist der Arbeitgeber verpflichtet dies zu prüfen?

Gefahr durch den Eintritt eines voll sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisses ergibt sich dann, wenn Ihr Arbeitnehmer – ohne Sie zu unterrichten – mehreren Minijobs nachgeht und die Entgeltgrenze von 400 Euro überschritten wird. Die Richtlinien der Spitzenverbände der Krankenkassen, der Bundesagentur für Arbeit und der Deutschen Rentenversicherung (Geringfügigkeits-Richtlinien) sahen in diesen Fällen vor, dass Sie als Arbeitgeber dann rückwirkend Sozialversicherungsbeiträge aufgrund der Mehrfachbeschäftigung zu entrichten hatten. Ein für Sie als Arbeitgeber positives Urteil liegt nun vor: Das Landessozialgericht Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 09.04.2008 (Az.: L 5 R 2125/07) entschieden, dass die Richtlinie nicht anzuwenden sei. Das Gericht entschied, dass die Sozialversicherungspflicht erst mit Bekanntgabe des Bescheides beginnt, der die Versicherungspflicht feststellt. Eine Rückwirkung mit entsprechenden Nachzahlungen wird damit ausgeschlossen. Da das Verfahren nunmehr beim Bundessozialgericht (Az: B 12 R 1/08 R) anhängig ist, werden die Sozialversicherungsträger weiterhin nach den Geringfügigkeits-Richtlinien entscheiden, weshalb gegen Nachforderungsbescheide nach entsprechender rechtlicher Prüfung die Einlegung eines Widerspruchs erwogen werden sollte.

Hinzuverdienstgrenze für Rentner unter 65

Frührentner sind häufig willkommene Arbeitnehmer im Bereich von Hausmeister- und Gartentätigkeiten. Problematisch war bislang, dass die Grenze von 400 Euro beim Minijob nicht ausgeschöpft werden konnte, da ein Hinzuverdienst von über 355 Euro Rentenkürzungen nach sich zog. Seit dem 01.01.2008 können diese Rentner nun auch bis zu 400 Euro verdienen, da die Hinzuverdienstgrenze rückwirkend zum 01.01.2008 angepasst wurde. Der Rentenversicherungsträger sollte entsprechend informiert werden.

Frührentner können bis zu 400 Euro hinzuverdienen

Verwaltungsaufwand ist noch verhältnismäßig handelbar

Verzicht auf die Aufstockung schriftlich bestätigen lassen

Fazit

Der Beitrag soll nur einige Grundsätze des Minijob Arbeitsverhältnisses darstellen. Die verschiedenen Möglichkeiten und Rechtsfragen sind häufig einzelfallabhängig zu prüfen, z. B. bei der Einstellung von besonderen Personengruppen (z. B. Bezieher von Leistungen der Agentur für Arbeit), schwankenden Arbeitsentgelten oder dem oben skizzierten Verzicht des Arbeitnehmers auf die Rentenversicherungsfreiheit. Die einfache Anstellung eines Hausmeisters kann damit zu einem komplexen Unterfangen werden. Der Minijob stellt trotzdem immer noch die beliebteste Form von Nebenbeschäftigungen dar, da der verwaltungsmäßige Aufwand noch verhältnismäßig handelbar erscheint.

Seine Attraktivität hat der Minijob trotzdem seit Juli 2006 zumindest im Hinblick auf die Abgabenhöhe von nunmehr rd. 30 % teilweise eingebüßt. Damit ist die Arbeitgeberbelastung deutlich höher, als bei einem regulären Arbeitsverhältnis, bei dem Sie als Arbeitgeber „lediglich“ den Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung von rd. 21 % zahlen müssen und die andere Hälfte der Sozialversicherungsbeiträge vom Arbeitnehmer zu leisten sind. Insofern kann es sich im Einzelfall lohnen, zu prüfen welche Alternativen es gibt, etwa eine Beschäftigung in der sogenannten Gleitzone oder die Ausnutzung von steuerfreien Leistungen, für die auch die Sozialversicherungsfreiheit gewährt wird. ■

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

*Fiedler – Steuerberater
Steuerberatungssozietät
Wohldorfer Damm 4
22395 Hamburg*

*Telefon 040/604 48 70
Fax 040/60 44 87 25
info@steuerberater-fiedler.de*

Sozialmanagement

Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - das müssen Sie für 2009 wissen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

>> Zum 1.7.2008 hat es die zweite Erhöhung der Regelleistung gegeben:

- Alleinstehende 351 Euro
- Partner (beide) 316 Euro
- Kinder (- unter 14 J.) 211 Euro
- Kinder (über 14 J.) 281 Euro

Berechnungen, die eine Senkung des Regelsatzes aufgrund willkürlicher Stichproben jenseits der Sachkenntnis der Sozialpolitik empfehlen, können hier nicht berücksichtigt werden. Wohnungswirtschaftler können sich nicht an provokativen Diskussionen beteiligen, sie müssen mit dem umgehen, was ihnen in Mietrückstandslisten, vor dem Schreibtischen und in Wohnungen als Folge von Problemen ihrer Mieter/ Mitglieder mit Hartz IV begegnet. Allerdings erfahren sie viele der Schwächen des Gesetzes nach wie vor in ihrer praktischen Arbeit, unter anderem durch Fehlentscheidungen von ARGEN bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU) oder bei Kürzungen des ALG II.

Inzwischen sorgen Gerichtsurteile dafür, dass der Umgang mit diesem Gesetz, das selbst von verantwortlichen Ministern Hartz IV genannt wird, nicht langweilig wird. Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden. Weil es auffiel, dass viele der Kläger ihren Bescheid nicht verstanden hatten, gingen einige Sozialgerichte dazu über, sie ihnen zu erklären, mit der Folge, dass viele Klagen wieder zurückzogen. Diese Beratung ist für die Sozialgerichte also sehr sinnvoll - doch wäre es eigentlich Aufgabe der ARGEN, die Hartz-IV-Bezieher so zu beraten, dass sie verstehen, was und warum ihnen was bewilligt wird - oder auch nicht.

Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden.

Das Bundessozialgericht

>> Das Bundessozialgericht hat in seinem Urteil vom 7.11.2006 Folgendes verlangt:

- Die ARGEN sollten immer Einzelfallprüfungen wegen der Angemessenheit der KdU vornehmen, u.a. ob eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung tatsächlich verfügbar ist.
- Auch für größere Wohnungen oder einen gehobenen Wohnstandard, als die Obergrenzen für die KdU vorsehen, sind genaue Prüfungen erforderlich: Sie könnten bei günstiger Miete anerkannt werden.
- Der § 8 WoGG stellt allenfalls einen gewissen Richtwert dar. Ein Zuschlag von etwa 10 % zu den Tabellenwerten sollte vorgenommen werden.
- Ein Umzug in einen anderen Wohnort könnte i.d. Regel nicht verlangt werden.
- Die ARGEN sollen ggf. eigene Tabellen über den örtlichen Wohnungsmarkt erstellen.

Das Bundesverfassungsgericht

>> Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinem Urteil vom 20.12.2007 fest, dass die Hartz IV-Arbeitsgemeinschaften (ARGen) mit der Verfassung nicht vereinbar sind. Die Bestimmungen des § 44b SGB II verletzen durch die einheitliche Aufgabenwahrnehmung von kommunalen Trägern und der BfA in den ARGEn die Gemeindeverbände in ihrem Anspruch auf eigenverantwortliche Aufgabenerledigung und verstoßen gegen die Kompetenzordnung des GG und gegen den Grundsatz der Verantwortungsklarheit. Die ARGEn sind von der Sozial- und der Arbeitsverwaltung getrennte Organisationseinheiten, in denen die Fachaufsicht für die Umsetzung von Weisungen nicht sichergestellt werden kann. Unklarheiten über Einwirkungsmöglichkeiten und Verantwortungszurechnung führten zu Freiräumen, die eine Verselbständigung d. ARGEn ermöglichten. Bis 2010 sollen Änderungen vorgenommen werden.

Manche Wohnungsunternehmen könnten hierin die Bestätigung dafür finden, warum bei manchen ARGEn so vieles im ARGEn zu liegen scheint (ein deutlicher Anzeiger ist das häufige Verschwinden von Akten). Die Veränderungen, die ab 2010 auf die ARGEn zukommen, könnten langfristig für mehr Klarheit sorgen, kurzfristig allerdings wieder viel Unruhe in diese ohnehin störungsanfälligen Institutionen bringen. Falls nicht die Verfassung dafür geändert wird...

Der Bundesrechnungshof verlangt klare bundeseinheitliche Regeln für die KdU:

>> Er hat am 19.12.2007 das Arbeitsministerium aufgefordert, umgehend per Rechtsverordnung einheitliche Richtlinien zur Bewilligung von Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger zu erlassen. Dabei sollten regionale und individuelle Besonderheiten berücksichtigt werden. Bisher wäre es bei gleichen Voraussetzungen zu unterschiedlichen Obergrenzen und Wohnungsstandards bei den KdU und zu uneinheitlichen und teilweise rechtswidrigen Gesetzesanwendungen und Ungleichbehandlungen der ALG-II-Empfänger gekommen. Hinzu kämen Schwierigkeiten beim Verwaltungsvollzug sowie eine starke Belastung der Sozialgerichte. Dem Bund und den Kommunen entstünden dadurch erhebliche Mehrausgaben. Einzelfallentscheidungen der Gerichte hätten keine Änderung bewirkt. Einzelne ARGEn hätten bisher z.T. gesetzliche Vorgaben missachtet (Berlin, Hessen).

Sabine Petter

Wir empfehlen aufgrund der Gesetzesänderungen bis zum 1.1.2007

- Mietobergrenzen sollten zum Thema von Verhandlungen mit ARGEn und Sozialämtern gemacht werden. Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen haben schon Senkungen der Mietobergrenzen erreicht, nachdem sie nachgewiesen hatten, dass die verlangten Wohnungen nicht in ausreichender Zahl am Markt vorhanden sind.
- Wohnungsunternehmen sollten sich von Wohnungsbewerbern, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, eine schriftliche Zustimmung der ARGE/Optionskommune zum Umzug vorlegen lassen. Sonst werden die Kosten der Unterkunft (KdU) nicht übernommen.
- Zieht ein ALG-II-Empfänger aus einer Wohnung mit bislang angemessenen Kosten in eine andere Wohnung mit zwar höheren, aber immer noch angemessenen Kosten, werden nur die bisherigen Kosten der Unterkunft übernommen. Wohnungsunternehmen sollten sich daher auch in diesem Fall Kostenübernahmeerklärungen von der ARGE unterschreiben lassen – oder lieber auf die Vermietung verzichten. Sonst sind Mietschulden förmlich vorprogrammiert!

Begriffsklärungen:

Hartz IV Arbeitslosengeld II = ALG II = nachrangige staatliche Leistung, nach Sozialgesetzbuch II = SGB II = Grundsicherung für Arbeitssuchende. Für arbeitsfähige (ab 3 Std. tgl.) Hilfebedürftige = Menschen mit zu geringem Einkommen (u.a. Geringverdiener mit Arbeit)

Regelleistung Leistung für den Lebensunterhalt im ALG II inkl. Kleidung, Schulmaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten, Energiekosten, ohne Kosten der Unterkunft, Kranken- und Rentenversicherung

KdU Kosten d. Unterkunft, durch Kommunen finanziert u. geregelt Sozialgeld Beiträge nach SGB II für Angehörige von ALG II-Beziehern

Wohngeld für Geringverdiener (nach dem WoGG = Wohngeldgesetz) Das gibt es für ALG II- und die Bezieher von SGB XII (u. vergleichbare Leistungen) nicht mehr; ist in den KdU enthalten

Arbeitsgemeinschaften (ARGE) Zusammenführung von Sozialämtern und Agenturen für Arbeit zur Betreuung und Beratung von Hartz IV-Empfängern, meist in Jobcentern

Optionskommunen führen die ALG-II-Organisation und -Beratung ganz in eigener Hand durch, meist durch ihre Sozialämter.

Träger sind die das ALG II ausführenden Institutionen, entweder ARGEn oder Sozialämter, z.T. mit sehr unterschiedlichen Namen

- Der § 22 SGB II ermöglicht die Übernahme von Mietschulden durch die Arbeitsgemeinschaften, jedoch nur als Darlehen. Dies ist eine Verbesserung gegenüber der alten Gesetzesversion – aber da viele Wohnungsunternehmen Kunden haben, die in kaum vorstellbare soziale Not geraten, sollte für besondere Fälle unbedingt die Möglichkeit der Übernahme als Zuschuss angestrebt werden.
- Entgegen einigen zwischenzeitlichen Gerichtsurteilen sind Kosten für Strom und Warmwasserbereitung aus der Regelleistung zu tragen. Daher sollten Wohnungsunternehmen darauf achten, dass die Kosten für Warmwasserbereitung mit den Kosten der Unterkunft durch die ARGEn direkt überwiesen oder in Abtretungserklärungen extra aufgeführt werden.
- Auch im neuen Gesetzentwurf ist eine Kürzung der Kosten der Unterkunft bei Pflichtverletzungen des ALG-II-Empfängers vorgesehen. Hier besteht massiver Verhandlungsbedarf. Denn dem Gesetzgeber ist offenbar nicht bewusst, dass der ALG-II-Empfänger auf diese Weise zusätzlich durch drohende oder tatsächliche Obdachlosigkeit bestraft wird – und die Wohnungsunternehmen durch steigende Mietschulden und Leerstände.
- Hartz IV ist nicht nur selbst in Bewegung, sondern hält auch die Wohnungswirtschaft auf Trab. Denn auch wenn die bisherigen Gesetzesänderungen einige Verbesserungen enthalten, können die hier aufgeführten Themen schwere unerwünschte Folgen für die Empfänger selbst und für ihre Vermieter haben. Daher sind weitere Verhandlungen dringend erforderlich. ■

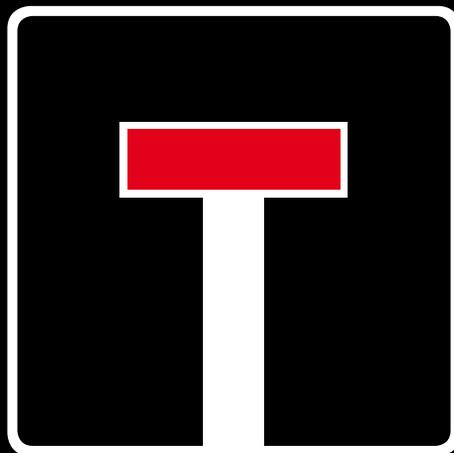
*Haben Sie Fragen dazu? Rufen Sie
gerne an:*

Sabine Petter,

*Sozialmanagement in der Woh-
nungs- und Immobilienwirtschaft,*

Tel. 040/43 09 68 11

So geht's nicht weiter ...



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

Vermarktung und Marketing

Die 50 Top-Websites der Wohnungswirtschaft

Experten des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Kriterien waren Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeit, also die Bedienerfreundlichkeit für Wohnungssuchende. Hier die 50 besten Internetauftritte der Branche.



www.wsg-nrw.de

>> Fast alle Wohnungsunternehmen sind im Internet. Für fast alle Wohnungssuchende ist das Internet die erste Wahl. Trotzdem sprechen die Hälfte der Unternehmen ihre Kunden auf der Homepage nicht zielgruppengerecht an und 30 Prozent antworten nicht auf konkrete E-Mail-Anfragen. Das ergaben Untersuchungen des Netzwerks für die Wohnungswirtschaft. Die Experten untersuchten über 1650 Internetauftritte der deutschen Wohnungswirtschaft und verfügen nun über die umfassendste Qualitätsanalyse von Online-Marketing in Deutschland.

Heute nutzen drei Viertel der Wohnungssuchenden das Internet zur Recherche nach einer Wohnung. Deshalb ist ein ansprechender Internetauftritt unabdingbar für jedes Wohnungsunternehmen. Nicht nur die Unternehmenszentrale oder das Vermietungsbüro ist die Visitenkarte eines Wohnungsunternehmens, aus der Sicht potenzieller Kunden findet die erste Begegnung fast immer im Internet statt. Wer dort nicht überzeugt, wird vor allem in größeren Städten mit vielen verschiedenen Wohnungsanbietern schnell von der Liste potenzieller Kunden gestrichen werden.

Eine Auswertung der auf Vermarktungssoftware spezialisierten Quadratis GmbH ergab sogar, dass bei ihren Kunden rund 90 % der abgeschlossenen Mietverträge auf dem Erstkontakt im Internet basieren.

Die Experten im Netzwerk für die Wohnungswirtschaft haben eine Prüfliste entwickelt, mit der die Wahrscheinlichkeit des Vermietungserfolgs durch die Website gemessen wird. Es geht nicht um die Selbstdarstellung des Unternehmens oder Fotoqualität. Objektiv messbare Fakten wie Zielgruppenansprache, Angebotspräsentation und Anfragemöglichkeiten wurden untersucht. Prüfer waren Studenten und junge Menschen, die keine Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft mitbringen.

Heute nutzen drei Viertel der Wohnungssuchenden das Internet zur Recherche nach einer Wohnung.

Erstaunliche Ergebnisse

>> Von 2300 untersuchten Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben über 500 im Jahre 2008 keinen eigenen Auftritt im Internet. Von den untersuchten rund 1700 Websites gab es bei der Hälfte der Unternehmen keine gezielte Kundenansprache auf der Homepage (Startseite des Internetauftritts). Häufig war nicht einmal eindeutig zu erkennen, dass es sich um ein Wohnungsunternehmen handelt.

670 der untersuchten Firmen erreichten weniger als 40 Prozent der vergebenen Punkte. Hier ist es für Neumieter nur sehr schwer möglich erfolgreich Kontakt aufzunehmen. Damit herrscht bei einem Drittel der Wohnungsunternehmen im Netz dringender Verbesserungsbedarf.

Wider Erwarten haben große Wohnungsunternehmen nicht die besten Auftritte. Deren Websites sind oft zu komplex und verschachtelt. Unternehmen mit 3.000 bis 10.000 Wohnungen erzielen durchschnittlich die höchste Punktzahl.

Während die Angebotspräsentation bei den Großen der Branche am besten ist, liegen die Mittelgroßen bei Zielgruppenansprache und Anfragemöglichkeiten vorne.

Erstaunlich ist ferner, dass über ein Fünftel aller Unternehmen noch keine Liste der Wohnungsangebote auf der Website haben. Die Hälfte der untersuchten Websites bieten keine Möglichkeit Details der Angebote auszudrucken. Immerhin fast 60 Prozent benennen namentliche Ansprechpartner. Soweit einzelne exemplarische Ergebnisse. ■

Peter Horenburg

Projektmanager im Netzwerk für die Wohnungswirtschaft

Große Wohnungsunternehmen haben nicht die besten Auftritte

Die 50 besten Vermieterwebsites

Die besten 50 Websites der deutschen Wohnungswirtschaft – oder exakter: die 50 Internetauftritte, mit denen ein Vermietungserfolg am wahrscheinlichsten ist.

WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, www.wsg-nrw.de

Wohn + Stadtbau GmbH, Münster, www.wohnstadtbau.de

WohnBau Frankfurt, Wohnungsbaugenossenschaft, Frankfurt (Oder), www.wohnbau-frankfurt.de

Wohnstätten Sindelfingen GmbH, www.wohnstaetten-sindelfingen.de

WOHNBAU LEMGO eG, www.wohnbau-lemgo.de

Familienheim Karlsruhe eG, www.familienheim-karlsruhe.de

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, www.wb-lb.de

Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG, www.siedlungsgemeinschaft.de

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Unna eG, www.ukbs.de

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG, www.gwg-cottbus.de

GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH, www.gsg-oldenburg.de

Wohnungsbagesellschaft mbH Salzgitter, www.wohnbau-salzgitter.de

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, Hürth-Hermülheim, www.gwg-rhein-erft.de

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Merseburg eG, www.wg-aufbau-merseburg.de

G E W O Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, www.gewo-hn.de

Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, www.swg-schwerin.de

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, www.gwc-cottbus.de

Wohnungsbau-Genossenschaft "Kontakt" eG, Leipzig, www.wbg-kontakt.de

Wohnungsverein Hagen eG, www.wohnungsverein.de

WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau, www.wis-spreewald.de

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Sangerhausen, www.swg-sangerhausen.de

Familienheim Rhein-Neckar eG, Mannheim, www.famheim-rhein-neckar.de

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Mönchengladbach, www.gwsg.de



Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, www.wv1902.de
Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau, Ulm, www.kreisbau-alb-donau.de
Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH, www.woge-werdohl.de
Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG, www.wbg-rotenburg.de
Wohnungsbagesellschaft mbH Bad Elster, www.wohnen-badelster.de
Wohnungsbagesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven, www.wbg-jade.de
WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH, Münster, www.wgm.de
Wohnbau Dinslaken GmbH, www.wohnbau-dinslaken.de
Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG, www.wg1893.de
BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG, www.bwv-hildesheim.de
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, www.kreisbau.de
Wohnungsgenossenschaft Aufbau eG Stralsund, www.wga-stralsund.de
Walddorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Hamburg, www.walddoerfer.de
Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, www.hgwg-herdecke.de
Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Oederan mbH, www.immobilien-oederan.de
Allgemeine Wohnungs Genossenschaft eG, Krefeld, www.awg-krefeld.de
Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, www.altonasbv.de
Gubener Wohnungs gesellschaft mbH, www.guwo.de
WVB Wohnpark Verwaltungs- & Betreuungs GmbH, Berlin, www.wohnpark.org
Hattinger Wohnstättengenossenschaft eG, www.hwg.de
Strausberger Wohnungsbagesellschaft mbH, www.swg-strausberg.de
Wohnungsbagenossenschaft Lünen eG, www.WBG-luenen.de
WohnBau Westmüsterland eG, Borken, www.wohnbau-wml.de
Städtische Wohnbagesellschaft Lörrach mbH, www.wohnbau-loerrach.de
Wohnungsgesellschaft der Stadt Delitzsch mbH, www.wg-delitzsch.de
Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, Villingen-Schwenningen, www.bgfh.de

Autoren der Studie:
Matthias Günther, Vorstand
Pestel-Institut e.V., Hannover
Karsten Pappert, Geschäftsführer
Pappert GmbH, Osnabrück
Kay Stolp, Geschäftsführer
Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
E-Mail: info@netzwerkfdw.de

Die Wohnungswirtschaft im Internet

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

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

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

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

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de

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

netzwerk
für die wohnungswirtschaft

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

Städte als Partner

Benchmark Müllentsorgung – 100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

>> Besonders große Preisunterschiede gibt es bei den 1100 Liter-Containern, die für 70 Personen ausgelegt und für Mehrfamilienhäuser gedacht sind. Hier liegen die Preise in Berlin am niedrigsten – für die Entsorgung verlangt die Berliner Stadtreinigung wöchentlich 1.137,60 Euro. Ganz anders dagegen die GEM (Gesellschaft für Wertstofffassung, Wertstoffverwertung und Entsorgung) aus Mönchengladbach. Sie fordert für eine vergleichbare Leistung 6.533,09 Euro.

Auch die nächst kleinere Tonne ist in Berlin preiswert. Für die 14-tägige Entsorgung einer 1100 Liter-Tonne für 35 Personen verlangt die Berliner Stadtreinigung 568,80 Euro. München möchte dafür mehr als das Doppelte, nämlich 1.269,84 Euro. Erfurt erhebt Gebühren in Höhe von 2.360,75 Euro und in Mönchengladbach will die GEM, zur Hälfte im Besitz der Stadt und zur Hälfte im Besitz der EGN (Entsorgungsgesellschaft Niederrhein), satte 3.326,55 Euro für den Service haben.

Weitere Informationen:

www.verivox.de

kostenfreie Verbraucher-Hotline:
0800/808 08 90

Schlanke Prozesse und sinnvolle Verwertung des Mülls

Gegenüber dem Spiegel, der die Benchmark-Tabelle im Sommer des Jahres bei verivox.de in Auftrag gegeben hat, verteidigt sich die GEM mit dem Argument, man hole schließlich den Sperrmüll gratis ab. Auch würden im Januar die Weihnachtsbäume umsonst entsorgt. Die Berliner hingegen begründen ihr günstiges Preisniveau mit schlanken Prozessen und sinnvoller Verwertung des Mülls – beispielsweise zur Gewinnung von Energie durch die Verbrennung.

Ein Blick in die Tabelle ist für Wohnungswirte allemal interessant. Zwar räumt verivox.de ein, dass die Zusammenstellung gegen Ende 2008 nicht mehr auf dem allerneuesten Stand sei. Doch sie gibt genug Anhaltspunkte, die Gebühren des „eigenen“ Versorgers noch einmal genauer unter die Lupe zu nehmen. Sie mit den Gebühren der Nachbarkommune zu vergleichen. Und gegebenenfalls Fragen zu stellen.

Die Zahlen des Bundesamtes für Statistik beleuchten das Feld der Müllentsorgung noch einmal von einer anderen Warte aus: die Kosten für Müll sind in den letzten zehn Jahren um 36,5 Prozent gestiegen. Das sind rund 7 Prozent mehr, als die Statistik für die Preissteigerungen der Stromkonzerne ausweist.

Und es lohnt sich, regelmäßig einen Blick auf die Homepage von verivox.de zu werfen. Das unabhängige und neutrale Verbraucherportal hat sich in den letzten Jahren einen guten Ruf als seriöser Preisvergleich bei Strom-, Gas- und Handytarifen erworben. Für die Benchmarks der 100 Müllentsorger übernimmt verivox.de keine Gewähr für die in der Tabelle genannten Werte. Grund: Die Preisvergleichler haben die Werte nicht selbst berechnet, sondern die Angaben der Versorger übernommen. ■

Kirstin Ruge

Recklinghausen	123905	ESR - Entsorgungsbetrieb Stadt Recklinghausen	96,00 €	-	-	-	-	192,00 €	-	384,00 €	-	1.759,97 €	-	nein
Göttingen	123697	Stadtreinigung Göttingen	109,65 €	-	124,30 €	-	-	146,25 €	-	292,50 €	-	-	1.755,00 €	ja
Wolfsburg	122331	WAS Wolfsbürger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung	-	-	-	-	-	128,40 €	-	256,80 €	-	-	2.355,60 €	nein
Boitrop	120759	BEST Boitroper Entsorgung und Stadtreinigung AöR	-	-	113,20 €	-	-	-	-	406,10 €	-	-	1.994,50 €	ja
Heilbronn	120729	Stadt Heilbronn	94,00 €	-	126,00 €	-	-	189,00 €	-	378,00 €	-	-	2.076,00 €	ja
Ulm	119968	EBU - Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm	166,00 €	-	202,00 €	-	-	274,00 €	-	499,00 €	-	-	2.047,00 €	ja
Pforzheim	119280	Stadt Pforzheim	156,00 €	-	231,00 €	-	-	-	-	-	-	-	-	ja
Offenbach	119233	ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft	-	-	101,64 €	-	207,60 €	304,80 €	331,32 €	304,80 €	662,64 €	1.397,04 €	2.854,80 €	gibt es nicht
Remscheid	118339	Remscheider Entsorgungsbetriebe	-	-	-	-	-	152,50 €	305,00 €	305,00 €	610,00 €	-	1.986,00 €	ja
Erlangen	117164	Stadt Erlangen	-	-	189,60 €	-	-	261,60 €	-	476,40 €	-	2.154,00 €	-	nein
Ingolstadt	114782	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR	-	-	-	-	-	270,00 €	348,00 €	666,00 €	-	-	2.988,00 €	gibt es nicht
Reutlingen	112180	Stadt Reutlingen	-	-	176,40 €	-	-	-	-	312,60 €	-	-	2.484,60 €	ja
Fürth	111945	Stadt Fürth	-	-	132,00 €	-	-	198,00 €	-	396,00 €	-	-	1.815,00 €	ja
Salzgitter	110816	SRB Salzgitter	-	-	111,28 €	-	222,56 €	166,92 €	333,84 €	333,84 €	667,68 €	-	3.121,32 €	ja
Siegen	108334	Stadt Siegen	-	-	-	-	-	149,00 €	279,00 €	265,00 €	504,00 €	-	1.510,00 €	ja
Moers	108019	Städtischen Betriebe Moers AöR	234,60 €	351,60 €	280,80 €	443,20 €	-	387,60 €	620,00 €	688,80 €	1.111,60 €	-	6.261,60 €	nein
Koblenz	107891	Koblenzer Entsorgungsbetrieb	138,00 €	-	182,40 €	-	-	265,20 €	-	530,40 €	-	-	2.664,00 €	nein
Gera	107413	AMV Ostthüringen	-	-	150,90 €	285,60 €	-	181,10 €	357,40 €	328,80 €	648,00 €	-	1.360,30 €	ja
Bergisch Gladbach	105925	Abfallwirtschaftsbetrieb Bergisch Gladbach	139,68 €	-	-	-	209,52 €	279,36 €	-	558,72 €	-	-	2.561,04 €	ja
Hildesheim	103448	ZAH Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim	115,20 €	214,80 €	147,60 €	279,60 €	164,40 €	214,80 €	414,00 €	412,80 €	810,00 €	1.837,20 €	3.658,80 €	ja
Cottbus	103187	Stadt Cottbus	59,28 €	118,56 €	79,04 €	158,08 €	-	118,56 €	237,12 €	237,38 €	474,76 €	-	2.175,16 €	gibt es nicht
Witten	102433	Stadt Witten	96,00 €	-	127,92 €	-	-	192,00 €	-	384,00 €	-	-	1.759,20 €	nein
Jena	101326	KSJ Kommunalservice Jena Eigenbetrieb der Stadt Jena	151,76 €	303,52 €	-	-	110,64 €	268,94 €	537,88 €	494,46 €	988,92 €	-	1.665,98 €	nein
Trier	100234	A.R.T. Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier	-	-	105,96 €	-	-	143,64 €	-	278,04 €	-	-	1.135,68 €	nein
Kaiserslautern	99469	Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungs-Eigenbetrieb (ASK)	128,40 €	-	-	-	198,00 €	260,40 €	-	522,00 €	-	-	2.256,00 €	nein
Schwerin	98742	SDS - Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin	-	-	97,77 €	152,46 €	-	125,12 €	207,15 €	207,15 €	371,21 €	795,04 €	1.547,00 €	nein
Iserlohn	98598	Zweckverband für Abfallbeseitigung	116,00 €	-	153,00 €	-	-	228,00 €	-	452,00 €	-	-	4.142,00 €	nein
Zwickau	98132	Stadt Zwickau	81,05 €	141,37 €	108,24 €	188,84 €	-	162,36 €	283,26 €	324,72 €	566,52 €	1.487,91 €	2.595,77 €	nein
Dessau-Roßlau	97014	Stadt Dessau-Roßlau	-	-	-	-	-	112,96 €	225,92 €	225,92 €	451,84 €	988,40 €	1.976,80 €	ja
Ratingen	96523	Stadt Ratingen	66,00 €	-	88,00 €	-	-	132,00 €	-	264,00 €	-	-	1.210,00 €	ja
Gütersloh	95712	Stadt Gütersloh	-	-	128,00 €	-	-	192,00 €	-	384,00 €	-	-	1.760,00 €	ja
Düren	92492	Dürener Service Betrieb	158,20 €	-	211,00 €	-	-	316,50 €	-	633,10 €	-	-	2.901,60 €	nein
Marl	92126	Stadt Marl	-	-	107,76 €	215,52 €	-	161,64 €	323,28 €	323,28 €	646,56 €	1.481,76 €	2.963,52 €	nein
Lünen	91943	Wirtschaftsbetriebe Lünen GmbH (WBL)	-	-	149,62 €	-	-	224,43 €	-	448,86 €	-	-	2.057,28 €	nein
Esslingen	91915	Landkreis Esslingen (AWB Esslingen)	108,60 €	-	-	-	-	190,20 €	-	358,80 €	-	-	1.510,20 €	ja
Velbert	89478	Technische Betriebe Velbert AöR	119,40 €	238,80 €	159,20 €	318,40 €	-	238,80 €	477,60 €	477,60 €	955,20 €	2.188,90 €	4.377,80 €	nein
Hanau	89185	Stadt Hanau	-	-	112,00 €	224,00 €	-	168,00 €	336,00 €	336,00 €	672,00 €	-	3.080,00 €	nein
Ludwigsburg	87543	AVL-Ludwigsburg und dem Landkreis Ludwigsburg	-	-	-	-	-	179,08 €	-	270,01 €	-	-	738,27 €	ja
Flensburg	85036	Stadt Flensburg	95,28 €	-	-	-	-	141,12 €	232,68 €	415,92 €	889,32 €	1.729,20 €	-	nein
Wilhelmshaven	84751	Wilhelmshavener Entsorgungsbetriebe	-	-	79,68 €	-	-	102,72 €	-	309,96 €	-	-	1.414,44 €	nein
Landshut	84575	Stadt Landshut	106,08 €	212,16 €	-	-	-	212,16 €	424,32 €	424,32 €	848,40 €	1.944,88 €	3.889,76 €	gibt es nicht
Minden	83046	Stadt Minden	-	85,20 €	-	-	-	127,80 €	-	255,60 €	-	-	972,00 €	nein

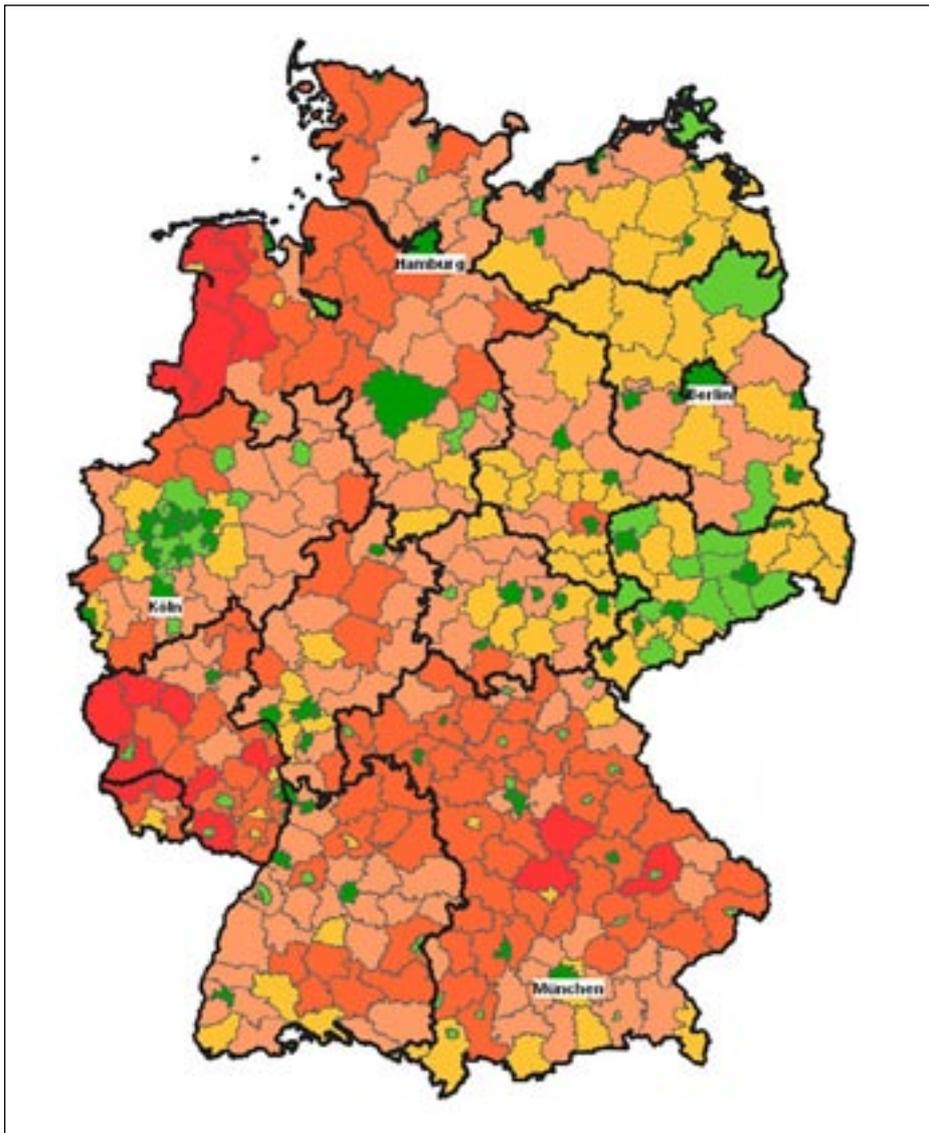
Deutschland regional

Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage

Wie erfüllen wir uns den Traum vom sicheren Wohnen bis ins hohe Alter. Sollen wir kaufen oder sollen wir mieten? Matthias Günther, Stellvertretender Vorstand des Eduard Pestel Instituts e. V., Hannover, wägt das Für und Wider ab.

>> Die Wohnung bildet das Zentrum für den privaten Haushalt und den Lebensmittelpunkt für die Familie. Gerade in unsicheren Zeiten wie heute - nach den Ergebnissen einer aktuellen Forsa-Umfrage befürwortet vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise eine große Mehrheit der Bevölkerung zumindest die Teilverstaatlichung von Schlüsselindustrien - kommt dem Schutz vor dem Wohnungsverlust eine besondere Bedeutung zu. Es sollte daher selbstverständlich sein, dass der Staat ein besonderes Interesse daran hat, alle Bürger mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen.

Nach wie vor stark ausgeprägt ist der Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland.



Die Karte zeigt den aktuellen Zustand: Sehr hohe Mieterquoten in den kreisfreien Städten, sehr niedrige in ländlichen Räumen. Nach wie vor stark ausgeprägt auch der Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland. Vor allem in Sachsen weisen auch Landkreise noch sehr hohe Mieterquoten auf.

Welche eigentumsrechtliche Form ist nun aber aus der Sicht von Bürgern, Wirtschaft und Politik zu favorisieren?

Das Thema ist stark emotional belastet und die meisten Beiträge aus Wissenschaft und Praxis, Politik und Publizistik befassen sich mit der so beklagenswert niedrigen Eigentumsquote in Deutschland, die in Westeuropa wohl nur von der ansonsten hoch geschätzten Schweiz unterboten wird. Auch ökonomische Betrachtungen sind wenig hilfreich, da unterschiedliche zentrale Ansätze wie etwa das Basisjahr der Betrachtung, die Dauer der Zinsfestschreibung, der Eigenkapitalausstattung der Käufer, die Bestimmung der Vergleichsmiete und deren Entwicklung zwangsläufig bereits bei Vergangenheitsanalysen zu gravierenden Unterschieden im Ergebnis führen. Noch viel stärker gilt dies alles natürlich für Modellrechnungen zur künftigen Entwicklung. Das was kommen wird, ist nun einmal ungewiss.

Wenn aber eine eindeutige ökonomische Begründung nicht leistbar ist, so erscheint es doch sinnvoll, das Thema unter Ausblendung von Miete, Zins und Tilgung aus der Sicht des privaten Haushalts zu betrachten.

Schutz vor Wohnungsverlust und extremen Kostensteigerungen

Den privaten Haushalten kann wohl unterstellt werden, dass sie ein hohes Maß an Sicherheit und Schutz vor dem Verlust der Wohnung wie auch vor plötzlichen starken Kostensteigerungen haben möchten. Diese Sicherheit ist im Prinzip bei Eigentümern in höherem Maße gegeben. Leider gilt dies aber erst, wenn die Wohnung oder das Haus weitgehend oder vollständig bezahlt ist. Das mit dem Kauf einer Wohnimmobilie verbundene Verschuldungsrisiko ist nicht zu unterschätzen. Da Häuser das vielfache eines Nettojahresgehaltes kosten, ist das Risiko der Erwerber sehr hoch. Der Arbeitsplatzverlust oder auch die Trennung vom Lebenspartner, beides alltägliche Risiken, können vor allem zu Beginn der Tilgungsphase sehr schnell zum Verlust der Wohnung und nicht selten zur Privatsolvenz führen.

Dem Mieter stehen der gesetzliche Kündigungsschutz und die Regelungen zur maximalen Erhöhung der Miete vom Tage des Einzugs an zur Verfügung und bieten ein hohes Maß an Sicherheit vor dem Wohnungsverlust. Noch erhöhen lässt sich die Sicherheit des Mieters z. B. durch den Eintritt in eine Wohnungsgenossenschaft. Insgesamt ist die Sicherheit des Mieters zwar geringer als die eines „schuldenfreien“ Eigentümers, doch der letztgenannte Zustand wird vom Eigentümer in der Regel. frühestens nach 10 bis 20 Jahren erreicht.

In der Schweiz liegt die Eigenheimquote bei knapp 35 %, in Deutschland bei 43 %.

Persönliche Freiheit bei der Gestaltung der Wohnung

Auch die individuellen Möglichkeiten zur Gestaltung der Wohnung werden von den meisten Haushalten sehr hoch eingeschätzt. Hier ist formal der Eigentümer eindeutig im Vorteil. Doch auch die Mieter können, in der Regel unter dem Vorbehalt der Herstellung des ursprünglichen Zustandes, ihre Wohnung weitgehend frei gestalten. Welchen Aufwand ein Mieter betreibt ist vor allem seine eigene Entscheidung und hängt nicht zuletzt mit der erwarteten Wohndauer zusammen.

Auch Mieter können ihre Wohnung „frei“ gestalten

Flexibilität

Eine höhere Flexibilität ist selbstverständlich beim Mieten einer Wohnung gegeben. Ob ein Umzug aus beruflichen Gründen notwendig wird oder die bisherige Wohnung zu klein oder zu groß ist, der Mieter kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist die bisherige Wohnung aufgeben und eine andere beziehen.

Eigentümer kann seine Wohnung nicht kündigen

Der Eigentümer kann seine Wohnung nicht kündigen, er braucht einen Käufer. Er hat zwar die Chance, von gestiegenen Preisen zu profitieren, dem steht aber das Risiko sinkender Preise gegenüber. Da es sich dabei um ein reales Risiko handelt, mussten und müssen in dieser Zeit viele potenzielle Verkäufer erfahren. Hinzu kommen die Kosten des Eigentumsüberganges, die schnell 5 % bis 10 % des Kaufpreises erreichen können.

Flexibilität

Die Wirtschaft stellt immer höhere Anforderungen an die räumliche Mobilität ihrer Mitarbeiter. Diese Anforderungen können Wohnungseigentümer kaum erfüllen. Insofern muss die Wirtschaft fast zwangsläufig ein Interesse an einer hohen Mieterquote und einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einem breiten Angebot haben. Das ist die Chance für professionelle Vermieter, wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Sie müssen nicht nur vier Wände vermieten, sondern neue attraktive Produkte schaffen für eine mobile Gesellschaft.

Die Chance für professionelle Vermieter

*Matthias Günther
guenther@pestel-institut.de*

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

Investment und Rendite

Das neue Versicherungsvertragsgesetz

Das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) wurde nach fast 100 Jahren vom Gesetzgeber grundlegend reformiert. Das Ziel: Stärkung des Verbraucherschutzes, die Verbesserung der Transparenz hinsichtlich des gebotenen Deckungsschutzes. Nachfolgend haben wir für Sie die wesentlichen Neuerungen zusammengefasst, die für bestehende Versicherungsverträge spätestens ab 01.01.2009 gültig sind.

Wegfall des Alles-oder-Nichts-Prinzips

>> Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Nur die Prämie für den Versicherer, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist

Anteilige Prämienberechnung bei vorzeitiger Vertragsaufhebung

>> Das bisherige Versicherungsvertragsgesetz sah in verschiedenen Vorschriften vor, dass dem Versicherer die volle Jahresprämie auch dann zusteht, wenn der Vertrag im Laufe des Versicherungsjahres außerplanmäßig z. B. durch Kündigung nach Erwerberwechsel endete.

Künftig kann vom Versicherer lediglich die Prämie beansprucht werden, die für den tatsächlich versicherten Zeitraum angefallen ist, so genannte pro-rata-temporis-Abrechnung.

Unwirksamkeit eines Anerkenntnis- und Befriedigungsverbots

>> Nach dem neuen VVG darf der Versicherungsnehmer den Haftpflichtanspruch des Geschädigten (§ 823 BGB) grundsätzlich anerkennen oder befriedigen. Eine Zahlungspflicht des Versicherers kann der Versicherungsnehmer durch das Anerkennen oder die Befriedigung eines nicht bestehenden Anspruches aber nicht begründen. Tipp: Es empfiehlt sich daher, die Schadenregulierung bzw. den Rechtstreits zur Abwehr unberechtigter Schadenersatzforderungen nach wie vor vollumfänglich dem Haftpflichtversicherer zu überlassen.

Kündigungsrecht nach 3 Jahren

>> Nach neuem Versicherungsvertragsgesetz kann der Vertrag bei einer Laufzeit von mehr als drei Jahren zum Ablauf des dritten oder jedes darauf folgenden Jahres unter Einhaltung der Kündigungsfrist (3 Monate) vom Versicherungsnehmer gekündigt werden.

Vertragsfreiheit für Großrisiken

>> Nach § 210 Versicherungsvertragsgesetz gelten die Beschränkungen der Vertragsfreiheit nicht für Großrisiken. Eine Qualifizierung als Großrisiko liegt vor, sofern mindestens zwei der nachstehend genannten drei Kriterien beim Versicherungsnehmer überschritten werden:

- Bilanzsumme 6,2 Mio. €
- Nettoumsatz (ohne konzerninterne Umsätze) 12,8 Mio. €
- durchschnittlich 250 Arbeitnehmer.

Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein.

Auswirkungen

>> Das geänderte Versicherungsvertragsgesetz gilt unabhängig von einer individuellen Vertragsanpassung für bestehende Versicherungsverträge ab dem 01.01.2009.

Der Gesetzgeber hat den Versicherern das Recht eingeräumt, die den jeweiligen Versicherungsverträgen zugrunde liegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) an das neue VVG anzupassen. Die von dem Versicherer ausgehende Änderungsmitteilung muss dem Versicherungsnehmer dann bis zum 30.11.2008 unter Kenntlichmachung der Unterschiede zugegangen sein. Eine Zustimmung des Versicherungsnehmers ist nicht erforderlich.

Das Umstellungsrecht bezieht sich nur auf die vom neuen Recht betroffenen Klauseln. Vor dem Hintergrund, dass der Aufwand im Hinblick auf die große Zahl unterschiedlicher Deckungskonzepte, Versicherungsbedingungen und Klauseln sehr groß wäre, ist derzeit noch nicht erkennbar in welchem Umfang die Versicherer die AVB anpassen werden. Es wird intensiv die Frage diskutiert, ob die Kann-Bestimmung zur Umstellung der AVB so zu interpretieren ist, dass der Versicherer auf die Umstellung verzichten kann.

Zum anderen besteht für die Versicherer bei Unterlassen einer Bestandsumstellung die Gefahr, dass sie sich später nicht mehr auf Rechtsfolgen von Obliegenheits-Verletzungen berufen können, denn diese entsprechen in den früheren Bedingungen nicht mehr den Vorgaben des neuen VVG (insbesondere hinsichtlich des Wegfalls des Alles-oder-Nichts-Prinzips).

Eine Möglichkeit ist, dass die Versicherer keine Bestandsumstellung, sondern eine Bestandsanpassung vornehmen werden. In deren Rahmen könnten die Kunden einen Nachtrag zum Versicherungsvertrag erhalten, in dem die zu ändernden Bestimmungen beschrieben und die neuen Regelungen abgedruckt werden, die an deren Stelle gelten sollen. Damit blieben die alten AVB grundsätzlich bestehen. Zu den Sachversicherungen würden dann ggf. nur die besonders relevanten Obliegenheitsverletzungen und Sicherheitsvorschriften unter Benennung der Unterschiede alt/neu mit ihren zukünftig vorteilhafteren Rechtsfolgen aufgeführt werden.

Ausblick

>> Mit dem neuen Versicherungsvertragsgesetz hat der Gesetzgeber den Erwartungen nach kundenfreundlicheren Bedingungen und mehr Transparenz weitgehend entsprochen. Mit der Einführung des neuen Gesetzes sind bei den Versicherern aber auch Unsicherheiten hinsichtlich der erforderlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit der Auslegung einzelner Gesetzespassagen entstanden.

Die eigentliche Bewährung in der Praxis steht dem neuen Versicherungsvertragsgesetz noch bevor. Vieles wird erst durch die Rechtsprechung endgültig geklärt werden. ■

*Dirk Gehrmann
Prokurist/Bestandsmanagement
AVW Assekuranzvermittlung der
Wohnungswirtschaft GmbH &
Co. KG
e-Mail: avw@assekuranzvermittlung.com*

Neues aus der Technik

Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten



Nicht nur private Bauherren, auch die öffentliche Hand sowie die gesamte Wohnungswirtschaft stehen vor einem Aufbruch in ein neues Zeitalter: gefordert wird die schnelle und wirksame Einsparung schwindender Ressourcen. Damit ist nicht nur die durch die weltweite Bankenkrise verursachte Knappheit finanzieller Mittel gemeint, sondern auch die besonders im Wohn- und Geschäftsbau notwendige Einsparung kostbarer Energien für Raumheizung und Klimatisierung.

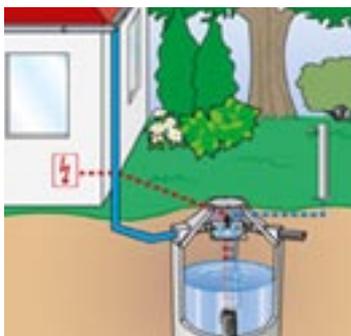
Wer neu baut, muss die strengen Werte der EnEV und des EEWärmeG einhalten. Doch noch wichtiger ist es, den immensen Bestand an Altbauten – auch wenn es augenblicklich auf Widerstand von Seiten der Wohnungswirtschaft stößt – den künftigen Bedingungen anzupassen. Denn eines ist sicher: wer heute sich nicht um die wirksame und nachhaltige Minderung der Heizkosten kümmert, wird in einigen Jahren zunehmenden Leerstand seiner Mietimmobilien verzeichnen. Denn Haus- und Wohnungskäufer sowie Mieter werden sich verstärkt dem Wohnungsunternehmen zuwenden, das seinen Gebäudebestand energiesparend aus- bzw. nachgerüstet hat. Möglichkeiten dazu gibt es mittlerweile genug und wir von der Redaktion Wohnungswirtschaft heute werden sie laufend auf dem aktuellen Stand der Dinge halten.

Rauchwarnmelder

Der Rauchwarnmelder (siehe dazu Beitrag in Ausgabe 1/2008) Genius Hx von Hekatron ist so programmiert, dass er zwischen einem Fehlalarm und Echtalarm unterscheiden kann. Mittels Mikrocontroller und Temperatursensoren (Hybrid Technologie) erkennt das Gerät bei Veränderungen im Umfeld, ob ein Ernstfall vorliegt. Bei der vorgeschriebenen Wartung gibt der Rauchwarnmelder eine aktive Verschmutzungs- und Energieversorgungsprognose für die nächste eineinhalb Jahre ab. Nachts verdunkelt sich die Funktionsanzeige automatisch und schaltet die Störungsmeldung ab, die sich morgens dann wieder einschaltet. www.hekatron.de

Fassade

Beständig und optisch ansprechend lassen sich Gebäudefassaden mit ALUCOBOND naturalAL von Alcan in unterschiedlichen Oberflächen gestalten. Sie werden in drei Aluminiumoberflächen hergestellt, die aufgrund ihrer Flächenstrukturen – je nach Lichteinfall – besondere Effekte schaffen. Außerdem bietet die Serie Wood Design Aluminium-Verbundplatten mit holzähnlichen Oberflächen. Das Material ist resistent gegen Feuchtigkeit und Insektenbefall. So lassen sich auch Bestandsgebäude damit ansprechend gestalten. www.alucobond.de



Gartenbewässerung

Regenwasser sammeln und es umweltfreundlich zur Bewässerung von Gartenanlagen nutzen ist mit der Paketlösung Fontana L von Mall kostengünstig möglich. In einer unterirdisch angelegten Zisterne wird das Regenwasser gesammelt und von einer mehrstufigen U-Pumpe mit Hydraul-

likteil nach oben gepumpt. Ein Durchflusswächter verhindert das Einschalten der Pumpe bei fehlendem Wasser. Sobald man den Wasserhahn öffnet, schaltet ein elektronischer Druckschalter sowie ein Durchflusskennungssensor die Pumpe an und wieder aus.

www.mall.info

Dreifach-Parkraum

Besonders in Ballungsräumen gibt es immer wieder große Probleme bei der Schaffung notwendiger KFZ-Abstellplätze. Eine besondere Lösung – sowohl für Neubau oder Altbau – bietet eine neue Version der bekannten Parkautomaten: der dreistöckige Trendvario 4300 von Klaus Multiparking GmbH. Wo bisher nur zwei Autos gestapelt wurden, lassen sich durch nachträgliche Umrüstung ohne bauliche Änderung drei Fahrzeuge übereinander stapeln. Eine gute Lösung für Neu- und Altbauten, um die vorhandene Parkkapazität einfach um ein Drittel zu erhöhen.
www.multiparking.com



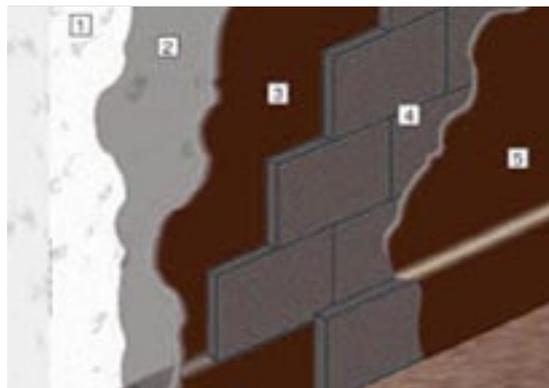
Entwässerung

Die zunehmenden Starkregen stellen oft alte Entwässerungssysteme vor Probleme. Abhilfe verspricht MEA Bausysteme mit dem Einbau ihrer Rinnenkörper aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK). Die verbesserten Rinnensysteme Mearin Plus und Mearin Expert mit 300 mm Nennweite können größere Regenmengen schneller ableiten, bis zu 50 Liter pro Sekunde. Sie sind hoch belastbar: Belastungsklassen A15 bis A400 und entsprechen der Norm EN 1433. So können sie auch auf Parkplätzen oder im Straßenbereich sicher eingesetzt werden.
www.mea-bausysteme.de

Briefkasten

Ob nur einer oder viele, die leidige Frage der Briefkästen in Wohngebäuden ist besonders für Hausverwalter eine unendliche Geschichte. Hilfe bietet dafür die Max Knobloch Nachf. GmbH aus Döbeln. Neben der nachhaltig hohen Qualität ihrer für Neu- und Altbau individuell konzipierbaren Briefkastenanlagen wird ein Servicepack geboten. Er beinhaltet Hinweise und Tipps zur Montage sowie kostenlos Ersatzteile, wie z. B. Schlüsselrohlinge, Namensschilder und Schlösser dem Briefkasten. Zudem lässt sich mit einer eigenen Software eine Briefkastenanlage planen und kalkulieren.

www.max-knobloch.com



Weißer Wanne

Bei der Bauweise „Weißer Wanne“ übernimmt die Betonkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton im Erdreich neben der tragenden auch die abdichtende Funktion. Dämmplatten aus z. B. Foamglas werden mit einem Bitumenkaltkleber erdseitig verklebt und bilden gleichzeitig die Wärmedämmebene als Perimeterdämmung. Abschließend wird die Oberfläche der Schaumglasplatten mit einem zellfüllenden Deckanstrich mit PC 56 WU flächig abspachtelt.
www.foamglas.de



Alarmanlage

Neben mehreren Möglichkeiten, Alarm zu melden, ist die Secvest 2WAY eine Alarmanlage, die aktiv vor Einbruch schützt. Neben zusätzlichen Meldern kann auch die Funk-Fenstersicherung FTS 96 E von ABUS mit eingebunden werden. Bei Einbruchversuch werden zwei massive Stahlriegel wirksam, gleichzeitig Alarm ausgelöst. Mechanische und elektronische Haussicherheit lassen sich in ein gemeinsames Sicherheitskonzept einbinden. www.abus.de



Aufzugsschacht-Entrauchung

Für Aufzugsschächte sind Rauchabzüge vorgeschrieben. In der Regel entweicht permanent durch diese die im Aufzugsschacht vorhandene Gebäudewärme. Die EnEV schreibt Energiesparen vor. Um beide Faktoren unter einen Hut zu bringen, entwickelte die D+H Mechatronic AG ein Lift Smoke Control-System. Im Gegensatz zu bisherigen Rauchabzugsanlagen für Aufzugsschächte wird hierbei die Gebäudewärme erhalten: Eine notstromversorgte RWA-Zentrale mit integriertem Rauchansaugsystem überwacht permanent den Aufzugsschacht. Sobald Rauchgas auftritt öffnet sich der elektrisch betriebene Rauchabzugsöffnung im Schachtkopf, gleichzeitig werden durch einen akustischen Alarm die Nutzer gewarnt. www.dh-partner.com

Installationskanal mit Brandschutz

Ein Elektro-Installationskanal, der aktiv einen Brand eindämmt, ist der neue G+H Pyroment-IK 90 von G+H Isolierung GmbH. Er besteht aus verzinktem Blech mit einem speziellen Dämmschichtbildner und Decklack. In Rettungswegen angebracht, schützt das System die Umgebung vor den Folgen eines Elektrobrandes. Bei Brand schäumt das Material auf und verhindert damit die gefürchtete Brandweiterleitung. Im Gegensatz zu üblichen Auskleidungen mit Brandschutzplatten wird hier der Kabelbrand im Kanal erstickt. www.gruppe-guh.de

Photovoltaik

Das niederländische Unternehmen Scheuten beschäftigt sich mit der Entwicklung und Herstellung von Solarelementen zur Energiegewinnung. Das Optisol-Fassadenelement lässt sich mit allen gängigen Glasaufbauten an Gebäuden kombinieren – ob auf dem Dach oder in der Fassade. Bei der Elementfertigung setzt man nur ökologisch unbedenkliche Werkstoffe ein und nimmt diese zum Recycling auch wieder zurück. Die Photovoltaikmodule wandeln die Solarstrahlung direkt in elektrischen Strom um. www.scheuten.com



Der Instandhaltungsplaner

Mit diesem umfassenden Ratgeber können Eigentümer, Hausverwalter, Vermieter und Immobiliengesellschaften die Instandhaltungsmaßnahmen ihres Gebäudebestandes vorausschauend langfristig planen und kalkulieren. Sie erhalten bautechnische, energetische und rechtliche Hinweise zur Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft. Buch und CD führen Schritt-für-Schritt zur Aufstellung einer Datenbank, in der Istzustand, Instandhaltungsbedarf und -termine über Krolkiewicz/Hopfensperger „Der Instandhaltungsplaner“, Haufe-Verlag (ISBN 978-3-448-08794-9), 390 Seiten, 39,80 Euro, ist ab sofort im Buchhandel oder Internetversand erhältlich.

Menschen und Veranstaltungen

Personalien im November

Aareon AG

Nach Neuhaus-Weggang Vorstandsaufgaben neu geordnet

Nach dem Ausscheiden von Gereon Neuhaus aus dem Vorstand der Aareon AG und der Beendigung seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH im Oktober, haben sich seine Aufgaben im Vorstand der Aareon AG auf die verbleibenden Mitglieder des Vorstands wie folgt verteilt



Dr. Manfred Afflen, Vorstandsvorsitzender, übernimmt die Gesamtverantwortung für den Vertrieb im Konzern



Jürgen Pfeiffer ist künftig für die Produktlinie Wodis und den Bereich Software Services verantwortlich



Eberhard Villmow erhält die Verantwortung für das Blue-Eagle- und SAP®-Systemhaus



Dr. André Rasquin, Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH, ist künftig für den gesamten Vertrieb in Deutschland zuständig und berichtet an den Vorstandsvorsitzenden Dr. Manfred Afflen.

Mit der Ansiedlung des Vertriebsressorts beim Vorstandsvorsitz sowie der Verantwortung für den gesamten deutschen Vertrieb bei Dr. Rasquin, sieht sich Aareon gut aufgestellt, um seine Marktposition weiterhin maßgeblich auszubauen. Gereon Neuhaus zieht es wieder zurück in seine Heimatregion Nordrhein-Westfalen, wo er den Vorstandsvorsitz der EASY SOFTWARE AG, Mülheim, übernehmen wird. Vorstand und Aufsichtsrat der Aareon AG danken Neuhaus für die gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit und seine Leistung beim Ausbau des Vertriebs sowie dem Aufbau des signifikanten SAP®-Knowhows innerhalb des Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bedauern den Weggang von Neuhaus und wünschen ihm für seine neuen beruflichen Tätigkeiten alles Gute und viel Erfolg.

Europäische Bausparkassenvereinigung

Andreas J. Zehnder wieder Geschäftsführender Direktor



Andreas J. Zehnder bei der Jahrestagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung

Bei der Jahrestagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung EuBV) in Bukarest (Rumänien) wurde Andreas J. Zehnder einstimmig für weitere drei Jahre in seinem Amt als Geschäftsführender Direktor bestä-

tigt. Zehnder, der auch Vorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen in Deutschland ist, leitet die Geschäfte der EuBV seit 1993. Thematischer Schwerpunkt der Jahrestagung waren die Auswirkungen der US-Immobilienkrise. Die Rückbesinnung auf sichere Finanzierungswege wird dem Bausparen nach Überzeugung der Teilnehmer international neuen Auftrieb verschaffen. Bereits heute gibt es europaweit mehr als 60 Millionen Bausparverträge.

Die Europäische Bausparkassenvereinigung wurde 1962 gegründet. Ihr Ziel ist es, die Finanzierung von Wohneigentum zu fördern und zu unterstützen. Sie wird derzeit von 57 Kreditinstituten und Einrichtungen in Europa und Mittelmeeranrainerstaaten getragen. Dem Präsidium gehören Mag. Herbert Pfeiffer (Slowakei) als Präsident, Ing. Vojtěch Lukáš (Tschechische Republik) als 1. Vizepräsident und Dr. Hartwig Hamm (Deutschland) als 2. Vizepräsident an.

Buderus

Olaf Erichson Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft



Olaf Erichson ist neuer Buderus Key Account Manager Wohnungswirtschaft. Foto: Buderus

Bei Planung und Betrieb größerer Heizsysteme ist der intensive Kontakt zwischen Hersteller und Wohnungswirtschaft besonders wichtig.

Mit Olaf Erichson, dem neuen Key Account Manager Wohnungswirtschaft, intensiviert Buderus innerhalb der Bosch Thermotechnik GmbH die Betreuung dieser Kunden. Seit mehr als 30 Jahren ist Erichson in der Heizungsindustrie tätig, zehn Jahre lang leitete er die Buderus Niederlassung in Esslingen. Von dort aus kümmert er sich nun bundesweit um die Belange der deutschen Wohnungswirtschaft und ist Bindeglied zwischen Buderus Niederlassungen und den Gesellschaften der Wohnungswirtschaft.