

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Unternehmens- -Porträts	2
Um-Frage	5
Energie und Umwelt	9
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	17
Gebäude und Umfeld	25
Führung und Kommunikation	38
Investment und Rendite	47
Städte als Partner	55
Deutschland regional	58
Neues aus der Technik	60
Menschen und Veranstaltungen	65



## Unternehmens-Porträts

### Dr. Volker Riebel: „Wir haben alle Unternehmensaktivitäten stärker auf Wertorientierung ausgerichtet“

Vor fast einem Jahr wurde Dr. Volker Riebel zum Vorstandsvorsitzenden der GEWOBA in Bremen bestellt. Grund für Wohnungswirtschaft heute nachzufragen.

Im ersten Teil unserer dreiteiligen Best Practice-Serie zieht der Ökonom Bilanz und skizziert seine Erwartungen an das kommende Jahr. [Seite 2](#)

## Investment und Rendite

### Genossenschaften: Exzessive Gier ist satzungsmäßig ausgeschlossen!

Mit ihrer Informationsveranstaltung „Mehr als Wohnen: Soziale, ökologische und ökonomische Aspekte der genossenschaftlichen Unternehmensführung“ zeigten die drei Freiburger Wohnungsgenossenschaften, dass nachhaltiges Wirtschaften eine Antwort sowohl auf die Finanzmarktkrise als auch auf den demografischen Wandel ist. [Seite 47](#)

## Um-Frage

### Die Gaspreise: rauf oder runter – alles ist möglich!

Endlich, die Ölpreise sind gefallen, und zwar gewaltig. Gerade rechtzeitig zu Beginn des Winters. Nun sollte eigentlich auch der Gaspreis nachgeben, folgert der Gaskunde. Energieexpertin Birgit Wetzel fragte bei den Gasversorgern nach. [Seite 5](#)



## Führung und Kommunikation

### „Stadtleben“ von der degewo – mit dem eigenen Magazin Mieter binden

Was früher noch gemeinsam ging, ist heute out. Unternehmen suchen ihr Alleinstellungsmerkmal und sei es mit der Kundenzeitschrift. Beispiel degewo in Berlin. Professionell gemacht und erfrischend anders tritt das neue Mietermagazin auf. Mit Redaktion und Produktion wurde die Agentur KircherBurkhard betraut. Arbeitsaufwand und Kosten blieben in etwa konstant. Kirstin Ruge berichtet. [Seite 41](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Sanierungsmaßnahmen in der richtigen Reihenfolge planen - Gebäude im Erdreich langfristig sicher abdichten - E-Mail-Kommunikation: Mit diesen zehn Tipps sind Sie schon E-Mailprofi - Hartz IV zwingt zu kleineren Wohnungen – hier fehlen sie!

## Unternehmens-Porträts

## Dr. Volker Riebel: „Wir haben alle Unternehmensaktivitäten stärker auf Wertorientierung ausgerichtet“

Vor fast einem Jahr wurde Dr. Volker Riebel zum Vorstandsvorsitzenden der GEWOBA in Bremen bestellt. Grund für Wohnungswirtschaft heute nachzufragen. Im ersten Teil unserer dreiteiligen Best Practice-Serie zieht der Ökonom Bilanz und skizziert seine Erwartungen an das kommende Jahr.

Dr. Volker Riebel.  
Foto: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



Wohl kaum ein Phänomen hat die deutsche Wohnungswirtschaft so in Unruhe versetzt, wie die umfangreichen Paketverkäufe der jüngsten Vergangenheit. Und wie kaum ein Zweiter kennt Dr. Volker Riebel dieses Geschäftsmodell. Nach seinem Engagement bei der THS in Essen war er von Juli 2001 bis Dezember 2006 Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Annington. Mit Hilfe günstiger Kredite hat sich deren Eigentümerin, die britische Kapitalgesellschaft Terra Firma, in relativ kurzer Zeit zum Vermietungsriesen entwickelt. Heute hält die Deutsche Annington mehr als 220.000 Einheiten im Bestand. Volker Riebel, zuletzt Vice President der Terra Firma Tochter Consilia, wurde im Januar 2008 zum Vorstandsvorsitzenden der GEWOBA in Bremen bestellt. Wo, so wollten wir von dem Manager wissen, liegen die Unterschiede in der Führung der beiden Unternehmen?

„Das ist schwer zu beantworten: Die Deutsche Annington ist zwar deutlich größer als die GEWOBA, aber die Geschäftsaktivitäten waren doch mehr oder weniger fokussiert auf den An- und Verkauf von Wohnungen und die Bestandsbewirtschaftung.“, sagt Volker Riebel. Und er fügt hinzu: „Bei der GEWOBA ist das Geschäftsfeld deutlich breiter mit Stadtentwicklung, Projektentwicklung und auch Neubautätigkeit. Auch spielt die GEWOBA in Bremen mit einem Marktanteil von knapp 20 Prozent eine deutlich wichtigere wohnungswirtschaftliche Rolle mit großer Verantwortung für die Entwicklung und Stabilisierung großer Wohnquartiere.“

*Große Verantwortung für die Entwicklung und Stabilisierung großer Wohnquartier*

### Bei der GEWOBA in ruhigerem Fahrwasser?

Mit 40.300 Wohnungen und rund 14.000 Eigentumswohnungen in der Verwaltung verfügt die GEWOBA im Vergleich zur Deutschen Annington Immobilien GmbH über ein eher kleines Portfolio. Da liegt die Vermutung nahe, dass der Vorstandsvorsitzende ein



Räume zum Leben.

„Wegen der besonderen Bedeutung der GEWOBA für das Land Bremen ist beispielsweise die Präsenz nach außen sehr wichtig. Auch der Aufmerksamkeitsgrad der regionalen Medien ist hoch: Nahezu alles, was bei der GEWOBA passiert, interessiert auch die Öffentlichkeit – kein Wunder, denn bei uns wohnt ja statistisch jeder sechste Bremer Bürger.“

vergleichsweise gemächliches Managementtempo einschlagen konnte. Doch weit gefehlt. „Auch wenn das Umfeld bei der GEWOBA ein ganz anderes ist als bei der THS oder der Deutschen An-

*Der Aufmerksamkeitsgrad der regionalen Medien ist sehr groß*

## Nach einem Jahr ist es Zeit, Bilanz zu ziehen.



Wie so viele Wohnungswirte in Deutschland hat Riebel in dem Stadtstaat mit schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen. Besonders in Bremerhaven hinterlassen die Folgen des Strukturwandels, der Abbau von Industrialisierung und der Aufbau einer Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, Spuren.

„Wir haben alle Unternehmensaktivitäten, insbesondere die Investitionspolitik der GEWOBA im Bereich der Bestandsverbesserung und -erhaltung durch Modernisierung und Instandhaltung, stärker auf Wertorientierung ausgerichtet.“, skizziert der Vorstandsvorsitzende die Akzentuierung seiner Führungsstrategie. Doch der promovierte Ökonom hat

*Mitten in der Stadt, in Hastedt entsteht ein neues innerstädtisches Quartier. Mit Flächen für Wohnungsbau, Dienstleistungen und Gewerbe wird hier der ideale Mix für Wohnen und Arbeiten im Alter geschaffen.*

*Foto: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen*

auch nach innen, ins Unternehmen hinein, Akzente gesetzt: „Darüber hinaus haben wir – und darauf bin ich sehr stolz – ein sehr pragmatisches Prämien- und Zielvereinbarungssystem für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingeführt, das sicherstellt, dass alle am Unternehmenserfolg partizipieren.“

## Ausgleich zwischen Shareholdern und Stakeholdern

Mit einer gewissen Gelassenheit blickt Dr. Riebel, außerdem Mitglied des Vorstands des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., auf das kommende Jahr. „Ich erwarte, dass die Kreditmärkte noch eine Zeitlang angespannt bleiben, aber dann wieder eine Normalisierung eintritt. Natürlich bleibt abzuwarten, wie stark die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft werden und wie sie sich auf die Mietzahlungsfähigkeit unserer Kunden niederschlagen.“ Nach Ansicht des Wohnungswirts werden auch die deutschen Wohnungsunternehmen nicht gänzlich unberührt von der Krise bleiben. Insbesondere der Investitionsbedarf für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen könnte in Mitleidenschaft gezogen werden. „Deutsche Wohnimmobilien waren und sind von keiner Spekulationsblase betroffen - das ist die gute Botschaft. Allerdings gibt es schon ein restriktiveres Verhalten bei der Kreditvergabe, das aber andere Branchen weit mehr betrifft als die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen, die langfristige und nachhaltige Geschäftsmodelle haben.“ Auf lange Sicht plädiert der Wirtschaftswissenschaftler für eine Balance der unterschiedlichen Interessen. Sein Fazit: „Um langfristig erfolgreich zu sein, müssen die Interessen der Shareholder und Stakeholder – also vor allem der Mieter - in Einklang gebracht werden.“



Je nach Gesellschafterstruktur sind hierbei die Herausforderungen unterschiedlich. Soziale und ökologische Verantwortung und die Bereitschaft, aktiv den demographischen Wandel mitzugestalten, sind eine notwendige Voraussetzung, dabei nachhaltig auch ökonomisch erfolgreich zu sein.“

Kirstin Ruge

GEWOBA Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen – Daten und  
Fakten zum Stichtag 31.10.2008:  
Zahl der Mietwohneinheiten:  
40.303  
Zahl der verwalteten  
Eigentumswohnungen: 14.148  
Zahl der treuhänderisch  
verwalteten Eigentumswohnungen:  
934  
Zahl der bewirtschafteten  
Gewerbeobjekte: 380  
Zahl der Mitarbeiter: 406  
Zahl der Gesellschafter: 8

*Durch das ganzheitliche  
Stadtumbaukonzept hat sich  
Osterholz-Tenever gewandelt.  
Überzählige Wohnungen wurden  
abgerissen und zurückgebaut,  
viele der Gebäude sind bereits  
umfassend modernisiert. Bei wei-  
teren sind Dämmung, Erneue-  
rung der Heiztechnik, der Fenster  
und der Bäder in Vorbereitung.  
Auf den frei gewordenen Flä-  
chen sind attraktive Grünzonen  
entstanden. Osterholz-Tenever ist  
auf dem richtigen Weg.  
Foto: GEWOBA  
Aktiengesellschaft Wohnen und  
Bauen*

#### Aktionäre

HAWOBEG Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH 74,27 %  
Bremische Grundstücks GmbH 7,76 %  
nwk nordwest Kapitalbeteiligungsgesellschaft der Sparkasse Bremen mbH 4,54 %  
Commerzbank Immobilien- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH 4,13 %  
Finanzholding der Sparkasse in Bremen 3,22 %  
EUROHYPO AG 2,92 %  
SEB AG 1,75 %  
Sparkassen Bau und Grund GmbH 1,41 %

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

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

Um-Frage

## Die Gaspreise: rauf oder runter – alles ist möglich!

Endlich, die Ölpreise sind gefallen, und zwar gewaltig. Gerade rechtzeitig zu Beginn des Winters. Nun sollte eigentlich auch der Gaspreis nachgeben, folgert der Gaskunde. Energieexpertin Birgit Wetzel fragte bei den Gasversorgern nach.

Heute kostet das Öl nur etwa ein Drittel dessen, was es vor drei Monaten gekostet hat. Nun müssten auch die Gaspreise fallen. Als das Öl teurer wurde, stiegen die Gaspreise sofort auch. Nun ist der Ölpreis gefallen, und da der Gaspreis an den Ölpreis gekoppelt ist, sollte nun auch das Gas schnell billiger werden. Fein, denkt der Gaskunde, gerade jetzt, wo der Gasverbrauch zum Winteranfang in die Höhe schnell.

Doch was machen die rund dreihundert Gasversorger in Deutschland? Längst nicht alle senken die Preise, einige machen gar nichts und warten – auf was eigentlich? Und einige heben sogar die Preise an. Warum reagieren sie so unterschiedlich? Grundsätzlich machen die Gasbezugskosten rund 70–80 Prozent der Gesamtkosten aus. Dabei orientieren sich alle am Ölpreis, aber jeder zu einem anderen Zeitpunkt, denn es gibt unterschiedliche Regeln, welche Zeitspanne in die Preisgestaltung einfließen soll.

Dies führt im Moment zu einem sehr unterschiedlichen Bild in der Branche. Während manche Versorger bereits erklärt haben, dass sie die Preise Anfang 2009 senken werden, müssen andere zum 1. Januar 2008 noch die Preise erhöhen. (Unternehmen, die 6-3-3 Bindung im Bezug haben). „Sollte das Heizöl dauerhaft auf dem jetzigen Niveau bleiben, werden 2009 die Gaspreise bei allen Unternehmen sinken“, heißt es aus der Branche.

Zwar liegt der Gasbeschaffungsmarkt in der Hand von wenigen Firmen, weil aber alle Versorger die Preise und ihre Verträge so unterschiedlich gestalten, ist Bewegung in den Markt gekommen. Sie können viel sparen, wenn sie die Preise und Verträge ihrer regionalen Versorger vergleichen.

Tipp: Im Internet unter [www.verifox.de](http://www.verifox.de) einfach Ihre Postleitzahl eingeben – und sie finden die gängigsten Anbieter in Ihrer Region.

Birgit Wetzel

### Hier finden Sie eine Auswahl der Reaktionen auf die gefallenen Ölpreise

#### **Bayerngas**

„Wer jetzt senkt, hat vorher kräftig erhöht“.



#### **Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH**

DEW21 wird bereits zum 01.01.2009 noch während der Heizsaison die Gaspreise senken. Helmut Engelhardt, Vorsitzender der Geschäftsführung der DEW21 erklärt dazu: „Die Entwicklung der Erdgas- und Wärmepreise folgt dem Mechanismus der Ölpreisbindung. Zwar werden Erdöl und auf Erdöl basierende Energien zum heutigen Zeitpunkt günstiger angeboten als noch zur Jahresmitte, dieser Effekt wirkt sich aber nach der Ölpreisbindung erst mit sechsmonatiger Verzögerung aus. DEW21 wird allerdings bereits während der Heizsaison - in Erwartung einer zukünftigen Bezugskostensenkung - eine



Preissenkung um 0,2 Cent/kWh (netto) für alle unsere Gas- und Wärmekunden ab dem 01.01.2009 vornehmen“. Das macht bei dem Tarif Erdgas.spezial, den die allermeisten Kunden beziehen 3% aus. Bei 20.000 kWh und 11 kW ergibt sich daraus eine jährliche Ersparnis von 47,60 €. Die anderen Tarife liegen mit 2,9–2,8 % marginal darunter. Obwohl das Preissenkungspotenzial im Frühjahr dadurch vorgezogen wurde, gibt es aller Voraussicht nach zum 01.04.2009 die nächste Preissenkung.

## DREWAG

„Es wird derzeit keine Preisveränderung geben. Wir halten die Preise stabil und beobachten die weitere Entwicklung des Ölpreises. Tendenziell zeichnet sich dabei eine Senkung ab. Zu Höhe und Zeitpunkt können wir heute noch keine Aussage treffen.“



## EWE

Der Oldenburger Energiedienstleister EWE senkt zum 1. Februar 2009 in seinem Grundversorgungsgebiet in Ems-Weser-Elbe seine Erdgaspreise. Der Preis pro Kilowattstunde Erdgas fällt im Haushaltskundenbereich um brutto 0,36 Cent. Im Tarif EWE Erdgas classic kostet die Kilowattstunde Erdgas dann brutto 6,08 Cent (aktuell: 6,44 Cent). Dies entspricht einer Senkung um 5,5 Prozent.



## Energie Baden-Württemberg AG

Stuttgart. Die EnBW Gas GmbH senkt zum 1. Januar 2009 vorzeitig ihre Gaspreise (Grundversorgung Erdgas Plus) um brutto 0,36 ct/kWh bzw. durchschnittlich 4 Prozent. Als erster der großen Energiekonzerne gibt die EnBW damit niedrigere Gasbezugspreise in vollem Umfang an ihre Kunden weiter. Die niedrigeren Gasbezugspreise ergeben sich aus dem Rückgang des Ölpreises in den letzten Monaten. Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch einer Familie in diesem Tarifbereich führt die Preissenkung zu einer jährlichen Entlastung von rd. 50 Euro brutto. Weitere Senkung noch im Frühjahr könnte folgen.



## EON Ruhrgas

Die Großhandelspreise der E.ON Ruhrgas werden ölpreisbedingt zum 1.1.09 sinken. Aus heutiger Sicht ist auch eine Senkung in größerem Umfang zum 1.4.09 wahrscheinlich. Wir haben individuelle Verträge mit unseren Kunden und nennen daher keine Preissenkungsraten.



## GASAG – Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft

Der Gaspreis folgt dem Ölpreis mit etwa einem halben Jahr Verzug sowohl nach oben als auch nach unten. Die GASAG hat aufgrund der hohen Ölpreise Anfang 2008 eine Preiserhöhung zum 1.9.08 vorgenommen. Die Rekordölpreise vom Juli dieses Jahres (rd. 150 \$/Barrel) sind hier noch nicht berücksichtigt. Bleibt der Ölpreis auf derzeitigen Niveau werden die Gaspreise im März oder April 2009 entsprechend sinken.



## MVV Energie

„MVV Energie wird zum 1. Januar 2009 ihre Gaspreise um durchschnittlich 5 Prozent senken. Wir geben damit die gesunkenen Beschaffungspreise an unsere Kunden weiter. Diese kundenfreundliche Politik werden wir auch im kommenden Jahr beibehalten.“



## RheinEnergie

Zum 1. Januar 2009 sinken die Erdgaspreise der RheinEnergie für Privat- und kleinere Gewerbekunden in Köln und Rösrath um rund fünf Prozent bzw. um 0,35 Cent pro Kilowattstunde (netto). Damit gibt das Unternehmen günstigere Bezugskosten unmittelbar an die Endkunden weiter, und zwar noch mitten in der Heizperiode.



## RWE

„Der Gaspreis folgt dem Ölpreis mit einem Abstand von circa sechs Monaten, um nach Ermittlung eines durchschnittlichen Ölpreises eine stabile Kalkulationsgrundlage zu gewährleisten. Da der Ölpreis seinen Höchststand Mitte Juli hatte, wird der Gaspreis zu Beginn des Jahres 2009 ebenfalls sinken. Details hierzu werden folgen.“



## Stadtwerke Leipzig GmbH

Der Gaspreis orientiert sich an den Ölpreisen, die innerhalb eines bestimmten Referenzzeitraumes ermittelt werden. Ein nachhaltig sinkender Ölpreis hätte dann auch mittelfristig Auswirkungen auf die Gaspreise der Stadtwerke Leipzig. Wenn sich dies in unseren Einkaufs- und Bezugspreisen an den Märkten für Erdgas widerspiegelt, werden wir dies auch an unsere Kunden weitergeben können.



## Stadtwerke München

Die SWM haben die Preise für ihre Stromprivatkunden seit nunmehr drei Jahren unverändert stabil gehalten (bis auf die Mehrwertsteuer-Erhöhung). Beim Erdgas liegt der Preis noch deutlich unter dem Niveau von Anfang 2007 und dies obwohl der Heizölpreis bis Juli 2008 um rund 90 Prozent gestiegen war und heute immer noch 30 Prozent über dem Preis von Anfang 2007 liegt. Nun müssen aber auch die SWM der Entwicklung auf den Rohstoffmärkten und den gestiegenen Bezugskosten Rechnung tragen. Die Strom- und Erdgaspreise für Privatkunden (Allgemeine- und Vertragspreise) werden daher zum 1. Januar 2009 angepasst. (Anmerkung: Erhöhung um 14 Prozent) Selbstverständlich werden sich – mit einer zeitlichen Verzögerung von rund einem halben Jahr – die derzeit niedrigeren Ölpreise auf die Gaspreise auswirken und im Frühjahr zu einer deutlichen Senkung führen.



„Darüber zeichnet sich ab, dass unsere Erdgasbezugskosten zum 1. April 2009 im deutlich zweistelligen Prozentbereich sinken. Diese Senkung werden die SWM in vollem Umfang an ihre Kunden weitergeben.“ stellt die Pressestelle fest.

## Thüga

Die Frage, um wie viel Prozent die Preise steigen werden, ist für die Thüga-Gruppe nicht beantwortbar. Die Bezugskosten der Unternehmen, die eine 6/3/3 Regelung haben, steigen zum 1. Januar 2009 nochmals um gut 10 Prozent. Wie die Unternehmen das in ihre Preisbildung zum Kunden einfließen lassen, ist sehr unterschiedlich und kann nicht in Prozentwerten für die Gruppe genannt werden. Einige wenige Versorger erhöhen die Gaspreise zum 01.01.2009, die meisten in Rheinland-Pfalz senken. Die Thüga Aktiengesellschaft Rheinhessen-Pfalz senkt zum 01.02.2009 um voraussichtlich 0,85ct/kwh brutto und somit eine Ersparnis von 10%. „Die Lage auf dem Ölmarkt hat sich entspannt.“, so die Pressesprecherin.



Nach dem zweimaligen Anstieg der Gaspreise in 2008, einmal zum 01.01.2008 und zum 01.09.2008, können die Kunden endlich deutlich entlastet werden. Eine endgültige Prognose der Ölpreisentwicklung steht im Dezember fest, so dass dann die Kunden über die konkrete Zahlen individuell und persönlich informiert werden können.

## Vattenfall

Der Arbeitspreis für unser Produkt „Hamburg Easy Gas“ beträgt derzeit 5,75 Cent/kWh brutto und der monatliche Grundpreis 13,50 EUR brutto. Eine Preisgarantie für einen bestimmten Zeitraum besteht nicht mehr. Die weitere Preisentwicklung ist für Vattenfall derzeit nicht abzuschätzen. Vattenfall ist aber selbstverständlich weiterhin bemüht, Kosten zu senken und Ihnen als Kunden attraktive Leistungen zu fairen Preisen zu bieten. Eine automatische Absenkung von Hamburg Easy bei Preissenkungen des Wettbewerbs erfolgt nicht. Um dem Kunden einen wettbewerbsfähigen Preis zu bieten, wird Vattenfall seine Kalkulation aber regelmäßig überprüfen.



## Wintershall

Wintershall verfügt über individuelle Verträge mit unterschiedlichen Laufzeiten und Preismodellen.



## WINGAS

Bei WINGAS gibt es keine generellen Preisanpassungen. Wir schließen mit jedem Kunden individuelle Verträge mit unterschiedlichen Laufzeiten und Preismodellen ab. Preissteigerungen und -reduzierungen erfolgen also auf Basis frei ausgehandelter Verträge.

Grundsätzlich sind in unserem Gashandelsgeschäft sowohl langfristige einkaufsseitige als auch viele verkaufsseitige Lieferverträge weitgehend an die Notierungen von Ölprodukten (leichtes und schweres Heizöl) gekoppelt, wobei die Einkaufspreise zeitnah den Ölpreisnotierungen folgen, während die Verkaufserlöse mit zeitlicher Verzögerung (geläufig sind 6 Monate) angepasst werden. Doch das heißt nicht, dass wir das Gas ausschließlich mit Ölpreisbindung weiterverkaufen. Wir haben längst vielfältigere Preismechanismen für unsere Kunden etabliert.



## Energie und Umwelt

# Sanierungsmaßnahmen in der richtigen Reihenfolge planen

Wer verlässliche Kosten beim Heizen möchte, muss auf Alternativen zu fossilen Brennstoffen setzen und gut dämmen. Meist wird erst gedämmt, dann in die Heizungsanlage investiert. Warum die umgekehrte Reihenfolge Vorteile bietet beschreibt Experte Robert John Doelling.

In der Immobilienwirtschaft öffnet sich die Schere zwischen Kaltmieten und Nebenkosten immer weiter. Es entsteht ein Wettbewerb um die zweite Miete. Allzu schnell steht die Rendite dabei dann an zweiter Stelle oder wird mit alleinigem Blick auf den Liquiditätsgewinn sogar sträflich vernachlässigt. Die zweite Miete lässt sich nur durch die Senkung des Energieverbrauchs oder den Ersatz des Heizsystems reduzieren. In diesem Zusammenhang ist die Wahl und Abfolge der Sanierungsmaßnahmen, deren Umsetzung durch die Einführung des Energieausweises noch an Druck gewinnen wird, entscheidend.

Kaum wird der Energieausweis für Wohngebäude Pflicht, ändert sich auch die Marktlage für Hausbesitzer gründlich. Wer nicht in Wärmedämmung und/oder Heizung seines Hauses investiert, muss mit Wertverlusten rechnen. Viele Makler sind heute der Auffassung, dass das Thema Energiebedarf schon heute für Kunden eine zentrale Rolle spielt. So feilschen potenzielle Käufer oder Mieter vehement um Preissenkungen, wenn ein Gebäude bei den Energiewerten mäßig oder schlecht abschneidet. Weiter heißt es, dass Hausbesitzer in diesem Fall immer Preiszugeständnisse machen müssten. Diese Entwicklung wird sich weiter zuspitzen, wenn der Energieausweis ab 1. Januar 2009 für sämtliche Wohnhäuser bei Neuvermietung oder Verkauf vorgelegt werden muss. Die Preisabschläge taxieren viele Makler auf zehn bis 20 Prozent des Wertes, den Hausbesitzer als Kauf- oder Mietpreis ansetzen, sofern die energetische Qualität nicht dem heutigen Stand entspricht.

*Fehlt der Energieausweis wird um den Preis gefeilscht*

## Was macht die energetische Qualität eines Hauses aus?

Die energetische Qualität eines Gebäudes hängt zum einen vom Jahresheizwärmebedarf, zum anderen vom Nutzungsgrad der Anlagentechnik zur Wärmeerzeugung ab. Um ein Gebäude energetisch bestens auszurüsten, sind drei Prämissen wichtig: - optimale wärmetechnische Eigenschaften der Gebäudehülle, - höchstmöglicher Nutzungsgrad der Anlagentechnik (Heizungsanlage, Klimaanlage, Lüftungsanlage, Warmwasserbereitung) und - die Einbindung erneuerbarer Energien.

Beim höchstmöglichen Nutzungsgrad der Anlagentechnik spielen der Wirkungsgrad der Primärenergieumwandlung, der Wärmeerzeugung (beispielsweise mit Öl- oder Gas-Brennwerttechnik), der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeübergabe eine entscheidende Rolle. Dazu zählt neben der Effizienz des Wärmeerzeugers auch die optimale Zusammenstellung aller Komponenten. Effiziente Pumpen, eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die bestmögliche Dämmung der Rohrleitungen und Komponenten sind dabei nur einige Systembestandteile. Außerdem birgt die nutzbringende Einbindung von Umweltenergiequellen ein großes Potenzial um wirtschaftlich unabhängig preisstabile Heizwärme zu erzeugen. Neben der Solarthermie ist die Erdwärmenutzung per Wärmepumpe im Moment Spitzenreiter.

*Alle Komponenten müssen optimal aufeinander abgestimmt sein.*

## Dämmung oder Wärmepumpe? Oder beides? Und wann?

Die aufgeführten Punkte sind jedoch nur im System sinnvoll umzusetzen. Nur im Zusammenhang und unter Beachtung der Wechselwirkungen wird der angestrebte Effekt erreicht. Wenn man beispielsweise bei einer Sanierung ausschließlich Dämmmaßnahmen ergreift, wird der Nutzungsgrad einer bestehenden Heizungsanlage schlechter, da diese häufiger im Taktbetrieb laufen wird und die Oberflächenverluste anwachsen. Die erwartete Einsparung an Brennstoff wird so sehr oft nicht erzielt.

Vermieter, die systematisch denken und die Vorteile der Erdwärmeheizung in das Energiekonzept einbinden wollen, stehen dann vor der Frage: Zuerst die Dämmung oder zuerst eine Wärmepumpe? Der Vollzug beider Maßnahmen ist oft nicht gleichzeitig zu finanzieren. Da die Frage der Reihenfolge von Energieberatern meist eindeutig mit zunächst vorzunehmender Wärmedämmung beantwortet wird, zeigen folgende Überlegungen Ansatzpunkte auf, die die gängige Meinung widerlegen und anschaulich darstellen, wieso man zuerst eine Wärmepumpe installieren sollte, um dann von den Einsparungen sukzessive weitere Maßnahmen an der Gebäudehülle vorzunehmen.

*Erst neue Heizung,  
dann dämmen.*

## Was ist zuerst zu beachten?

In der Praxis ist zunächst die bestehende Bausubstanz entscheidend. Diese und der beschränkte Sanierungswille der Mietparteien schränken das Spektrum der technisch umsetzbaren Dämmungsmöglichkeiten von vornherein ein. Letztlich bleiben oft nur die Verfüllung der Hohlräume zwischen Mauerwerk und Klinker, neue Fenster und die Dachdämmung. Die Durchführung einzelner Maßnahmen kann jedoch die thermischen Verhältnisse der Gesamtimmobilie beeinträchtigen, sodass sich die Sanierungsmassnahmen auf die heute aller Orten zu sehende Fassadendämmung beschränken. Dass sich an dieser nun gerne auch Vögel zu schaffen machen ist ein Phänomen jüngster Zeit und ist zumindest für Ornithologen nicht überraschend, da das Klopfen an eine Wärmedämmverbundwand sehr an einen hohlen, morschen Holzstamm erinnert. Dieses außer Acht lassend sollte ein versierter Planer einen individuellen Maßnahmenkatalog entwerfen und wirtschaftlich beurteilen. Aber auch hier werden aus Unwissenheit oftmals Fehler gemacht.

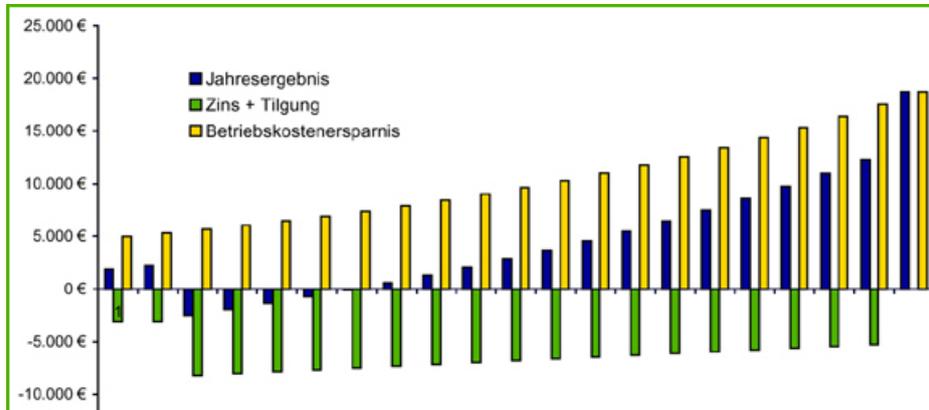
*Einzelne Maßnahmen kann  
jedoch die thermischen  
Verhältnisse der Gesamtimmobilie  
beeinträchtigen.*

## Wie sind Dämmung und Wärmepumpe wirtschaftlich zu beurteilen?

Vergleicht man beide Maßnahmen, so weist aus wirtschaftlicher Sicht ein Vollwärmeschutz die längste Amortisationsdauer auf, da die relative Heizkostensparnis geringer ist als die einer Erdwärmepumpe. Diese erzielt in Altbauten Einsparungen von ca. 50%. Wärmedämmungen erzielen häufig nur ein Einsparpotenzial von 30%, obwohl sie in vielen Fällen sogar teurer sind. Entscheidet man sich für eine Dämmung statt einer Wärmepumpe, so beraubt man sich in Zeiten volatiler, zumeist steigender Energiepreise eines viel wichtigeren Effekts: Betriebskostenstabilität und Unabhängigkeit der Energieversorgung.

Eine Dämmung reduziert den Wärmebedarf, das konventionelle Heizsystem bleibt jedoch bestehen. Es entstehen weiterhin Emissionen, Wartung und Schornsteinfeger sind

*Ein Vollwärmeschutz hat  
die längste Amortisationsdauer !*



*Die systemimmanente Betriebskostenstabilität der Erdwärmeheizung führt bei gleichen Preissteigerungsraten für Gas, Öl, Pellets und Strom zu jährlich steigenden Ersparnissen.*

zu berücksichtigen und so werden steigende Öl- und Gaspreise weiterhin in vollem Umfang in die Heizkostenbilanz eingehen. Ist der Effekt der Bedarfssenkung bei steigenden Preisen mittelfristig bereits aufgehoben, so stünde der Wärmepumpe weiterhin drei Viertel des Wärmebedarfs durch kostenlose Erdwärme zur Verfügung. Dieses Verhältnis ist es, das zur Kostenstabilität und Unabhängigkeit führt (eine 10%ige Strompreiserhöhung belastet nur zu einem Viertel die Heizkosten; letztlich steigen diese nur um 2,5% an).

Oftmals wird diesen Gedanken entgegengesetzt, dass Investitionskosten für eine zunächst passende, bei nachträglicher Durchführung von Dämmungsmaßnahmen jedoch zu große Erdwärmeheizung, ein solches Vorgehen unwirtschaftlich machen. Beispielhaft sei ein in den Achtzigern erbautes 12-Parteien-Wohnhaus herangezogen, das durch eine 50 kW Wärmepumpe mit 750 Metern Erdsonden versorgt würde. Diese würde ca. 100.000 € kosten. Führt man nun eine Dämmung nachträglich aus und reduziert den Energiebedarf um 20%, so könnte eine Wärmepumpe mit 40 kW und 600 Metern Erdsonden ausreichen. Diese Anlage würde jedoch trotzdem eine Investition von ca. 90.000 € erfordern, sodass letztlich 10.000 € vermeidbar gewesen wären. Hierbei vergisst man jedoch, dass nach der Dämmung die Erdwärme in größerem Umfang zur Verfügung steht und sich Stromkosten für die Wärmepumpe überproportional zur Bedarfssenkung reduzieren. Die Amortisation der anfangs zu großen Wärmepumpenheizung würde also die Amortisationsdauer nur unterproportional erhöhen.

## Welche Reihenfolge ist zu beachten?

Wird die Dämmungsmaßnahme vorgezogen, so leidet die Finanzierung weiterer Maßnahmen. Das liegt daran, dass daraus eine geringere Kostenersparnis resultiert als durch die Installation einer Wärmepumpe möglich gewesen wäre. Dies schränkt nachfolgend auch die finanziellen Möglichkeiten ein. Größter Nachteil der primären Dämmung: Mit steigenden Öl- und Gaskosten sind die positiven Effekte der einmaligen, absoluten Verbrauchsreduktion meist schnell verflogen. Wird zudem die Erdwärmeheizung über ein KfW-Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren finanziert, so lässt sich der Kapitaldienst von der Ersparnis begleichen. Mieter, Vermieter, Käufer und Verkäufer profitieren; dies ist bei einer Dämmungsmaßnahme aufgrund der geringeren Effizienz so nicht möglich.

Robert John Doelling  
rdoelling@stoltenberg-energie.de

## Wirtschaftlichkeitsanalyse - 50 KW Erdwärmepumpe für ein 12-Parteien Mehrfamilienhaus

### Annahmen:

Inflationsrate:	2,0 %
Zinssatz Barwertermittlung:	4,0 %
Energiepreissteigerung Öl und Energie:	5,0 %
Energiepreissteigerung:	5,0 %

### Finz. einer Heizungssanierung im Bestand durch das

- KfW-Förderdarlehen  
- und dem Investitionskostenzuschuss des BAFA

Bruttoinvestition:	100.000 €
BAFA-Zuschuss:	12.605 €
Investition mit Zuschuss:	87.395 €
Darlehen:	91.109 €
Disagio:	3.714 €
Zinssatz;	3,40 %
Bereitstellung:	0,25 %
Tilgungsfrei:	2 Jahre
Laufzeit:	20 Jahre
Zinsbindung:	5 Jahre

### Gesamtrechnung 20 Jahre

Kostenersparnis;	219.555 €
Zins + Tilgung gesamt:	-126.733 €
Jahresergebnis:	92.822 €

Je nach Laufzeit, tilgungsfreie Anlaufjahre und Zinsbindung können die Zinssätze auch unterhalb des in diesem Beispiels genannten liegen

*Über einen längeren Zeitraum betrachtet, ergeben sich erhebliche Überschüsse und ein großes Renditepotential.*

### Die Wohnungswirtschaft im Internet

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

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

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

**netzwerk**  
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](mailto:info@netzwerkfdw.de) • [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Energie und Umwelt

## Was sie über Pelletheizungen wissen sollten

Weg von Öl oder Gas, unabhängig von den Förderländern und ökologisch sauber sein, das ist der Wunsch vieler Hauseigentümer. Eine Alternative ist die Pelletheizung. Günter Bendisch beschreibt den aktuellen Stand der Technik.



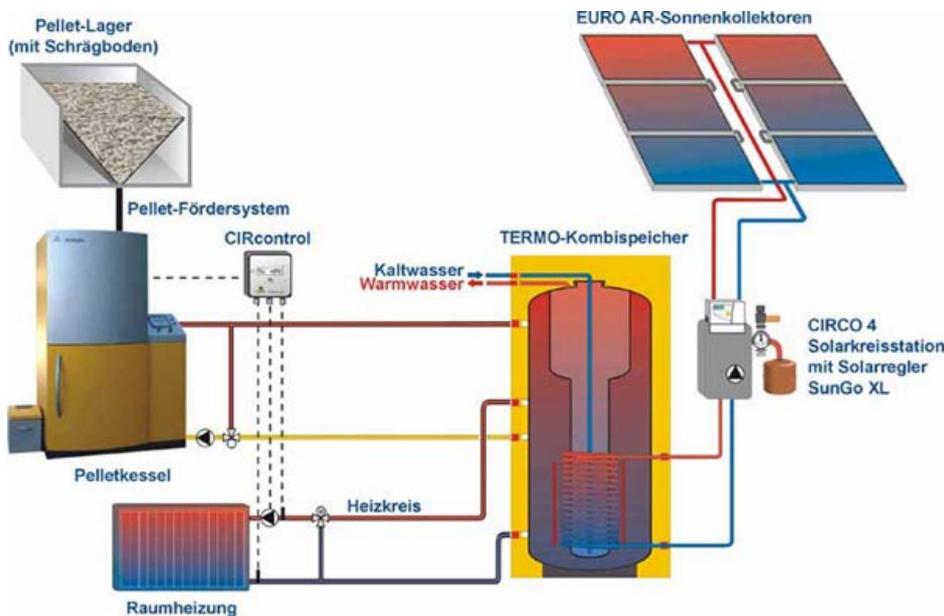
Holzpellets  
Foto: C.A.R.M.E.N. e.V.

Mit dem am 1.1.2009 in Kraft tretenden EEWärmeG sind die Weichen für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien gestellt. Bei allen ab diesem Termin neu erstellten Bauten sind die Besitzer verpflichtet, einen im Gesetz festgelegten Anteil des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Kombinationen verschiedener erneuerbarer Energien sind möglich, auch Ersatzmaßnahmen wie optimierte Wärmedämmung oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz. Zusätzlich bietet die Energie-Einsparverordnung EnEV attraktive Förderungen für existierende Gebäude und insbesondere für Maßnahmen, die über den im Gesetz festgeschriebenen Pflichtanteil aus erneuerbaren Energien hinausgeht. Gerade deshalb sind Pelletheizungen eine interessante Möglichkeit, den Wärmebedarf von Immobilien komplett zu decken, vorzugsweise in Kombination mit einer solarthermischen Anlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Mittlerweile gibt es auch eine Auswahl von Fabrikaten im Leistungsbereich bis 300 kW für den Einsatz in Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen. Der Brennstoff Holzpellets ist gegenüber Holzhackschnitzel etwas teurer. Dafür benötigen Pellets auf Grund der hohen Energiedichte weit weniger Lagervolumen und lassen sich ähnlich wie Heizöl mit einem Tankwagen anliefern. Auch werden Pelletheizungen wegen des streng normierten Brennmaterials ein zuverlässigerer Betrieb nachgesagt.



Im Internet gibt es eine Vielzahl von Planungs-, Auswahl-, und Entscheidungshilfen für Pelletheizungen. Einige Aspekte, die in den Verbandsbroschüren nur selektiv behandelt werden, sollen hier genauer betrachtet werden, da diese den langfristigen Erfolg einer solchen Investition beeinflussen können.

*Heizhaus kombiniert mit einer Solaranlage.  
Foto: [www.energycabin.de](http://www.energycabin.de)*



*Der gesamte Wärmebedarf kann mit einer Kombination von Pellet- und Solarheizung gedeckt werden.*

*Grafik: [www.wagner-solar.com](http://www.wagner-solar.com)*

## Bauliche Randbedingungen

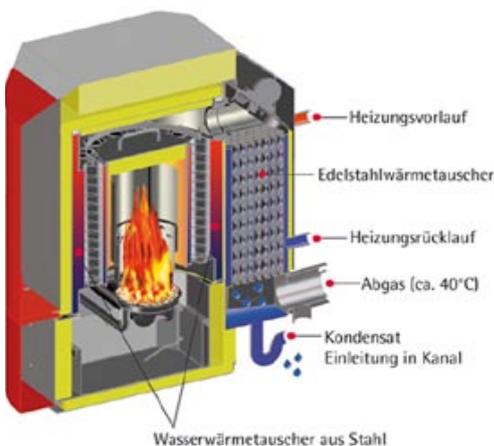


Vor der Entscheidung für eine Pelletheizung sind die baulichen Möglichkeiten zu prüfen. Neben der Lagermöglichkeit für den Brennstoff erfordert die Abgasanlage einige Aufmerksamkeit, insbesondere bei Einbau in Bestandsbauten. Bei unzureichendem Raum im Gebäude gibt es auch baulich und finanziell interessante Lösungen für abgesetzte Heizzentralen. Hierbei wird die gesamte Heiztechnik inklusive Abgasanlage und Pelletlagerraum für monatliche bis jährliche Belieferung in einem Heizhaus separiert.

*Heizhaus mit kombinierter Pellet-Solarheizung 30–50kW.*

*Foto: [www.energycabin.de](http://www.energycabin.de)*

## Schnelle Entwicklung der Technik



Die Technik der Pelletheizungen wird von den Geräteherstellern ständig in Richtung höherer Energieausnutzung, Emissionsminimierung und Betriebssicherheit weiter entwickelt. Man sollte also aktuelle Technik einsetzen und sich bei der Entscheidung von unabhängigen Fachleuten beraten lassen. Einige Stichworte für eine Beratung könnten sein: hoher Wirkungsgrad, insbesondere auch im Teillastbereich, niedriger elektrischer Hilfsenergiebedarf, Sicherstellung einer ausreichend hohen Rücklauftemperatur zwecks Korrosionsvermeidung, mögliche Nutzung der Brennwert-Technik.

*Pelletofen mit Brennwertnutzung. Foto: ÖkoFEN Heiztechnik GmbH*

## Wartungs- und Instandsetzung

Wartungs- und Instandsetzungskosten beeinflussen die Wirtschaftlichkeit einer Investition nachhaltig. Da die VDI 2067 noch keine Kostenansätze für Holzpelletkessel angibt und auch sonst wenige Erfahrungen mit größeren Pelletheizungen vorliegen, sollte ein erhöhter Wert angesetzt werden. Das Bremer Energieinstitut nimmt für eine Wirtschaftlichkeitsanalyse von Biomasse-Heizsystemen z.B. für einen Pelletheizkessel insgesamt 4% der Investitionssumme jährlich für Wartung und Instandhaltung an. Ob dieser Wert ausreicht, hängt sicherlich vom jeweiligen Fabrikat ab. Wie jede Feststoffheizung erfordert eine Pelletheizung eine regelmäßige Reinigung des Brenners, des Brennraumes und des Kessels in Abständen von 2 bis 12 Wochen. Auch ist die Asche regelmäßig zu entsorgen. Im Vergleich zu Gas- und Ölheizungen erfordern Pelletheizungen damit einen höheren Betreuungsaufwand durch geschultes Personal.

*Der Brenner muss regelmäßig gereinigt werden.*

## Lebensdauer der Anlagen

Langzeiterfahrungen mit größeren Pelletheizungen liegen noch nicht vor und die VDI 2067 macht ebenfalls keine Angabe. Das Bremer Energieinstitut geht in seiner Analyse von 20 Jahren aus, entsprechend der Haltbarkeit von Gasbrennwertkesseln im Bereich 100-200 kW. Es kann aber nicht schaden, bei seiner Kaufentscheidung die unterschiedlichen Gewährleistungsfristen der Kesselhersteller im Bereich von 2-10 Jahren zu berücksichtigen.

*Die Lebensdauer der Anlage kann bis zu 20 Jahre betragen.*

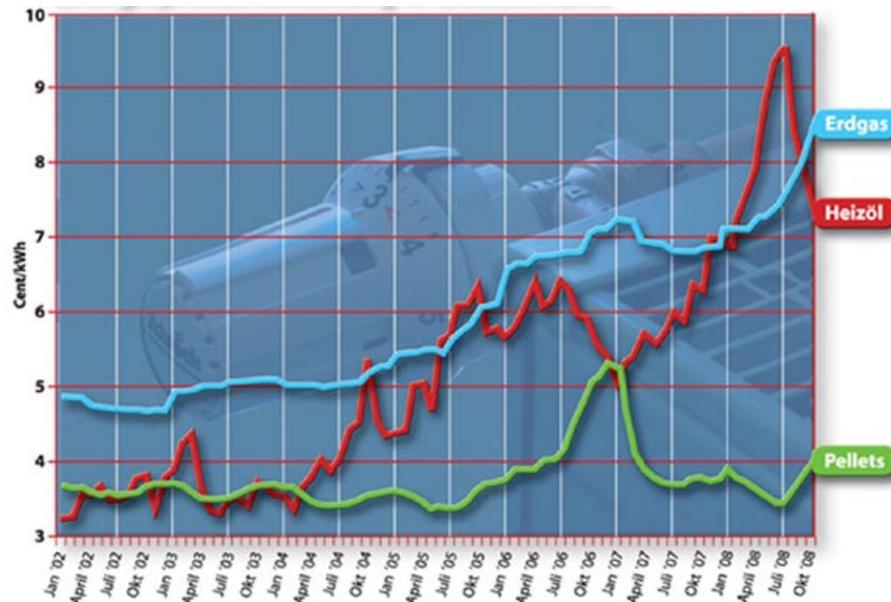
## Qualität der Pellets

Pelletheizungen funktionieren nur mit qualitativ hochwertigen Pellets langfristig zuverlässig. Die Qualität der Pellets ist in der so genannten DIN-Plus/Ö-Norm festgeschrieben. Trotz der Versicherung der Lieferanten, dass diese Norm eingehalten wurde, kam es in den letzten zwei Jahren zu Problemen durch so genannte Versinterung und Verschlackung. Hierbei verklumpten die Pellets im Brennraum und verursachten dadurch Ausfälle von Heizungen. In einer lobenswerten Initiative haben sich Hersteller von Pelletheizungen, Hersteller von Pellets und der Pellet-Handel im Jahr 2008 verpflichtet, für Schäden aus dieser Problematik aufzukommen. In einem Konsenspapier sind die Pflichten von Mitgliedsfirmen im DEPV in Richtung Qualitätssicherung festgelegt, auch unter Einbeziehung der Pelletlogistik. Tritt ein Schadensfall durch Versinterung auf, wird der Kessel vom Hersteller auf seine Kosten überprüft. Ist hier kein Fehler feststellbar, wird ein Fehler bei den Pellets angenommen und diese werden kostenlos ausgetauscht. Laut Auskunft des DEPV sind in den letzten Monaten keine Fälle von Versinterung mehr aufgetreten. Es ist aber trotzdem zu empfehlen, bei einer Beschaffung von Heizkessel und Pellets sol-



che Lieferanten zu bevorzugen, die das Konsenspapier unterzeichnet haben. Da die Qualität von Pellets auch durch unsachgemäße Lagerung und Transport leiden kann, hat sich eine Anzahl von Lieferanten ihre Lieferkette vom TÜV Rheinland zertifizieren lassen. Diese Betriebe nennen sich „Fachbetrieb Pelletlogistik“ und verpflichten sich zur Einhaltung zusätzlicher Qualitätsmaßnahmen.

*Lieferung von Pellets mit Tankwagen. Foto C.A.R.M.E.N. e.V. Autor: Günter Bendisch*



Entwicklung der Energiepreise in Deutschland, Grafik Solar Promotion.

## Links

### Pelletheizung

<http://www.nawaro-kommunal.de/documents/Pellets-Bioenergie-gesamt-03-05.pdf>

<http://www.depv.de/> <http://www.carmen-ev.de/> <http://www.nawaro-kommunal.de/documents/pellets-2.pdf>

<http://www.fotovoltaikanlage.net/de/node/569>

[http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev\\_2007/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev_2007/gesamt.pdf)

[http://www.idz.bayern.de/recht/detail\\_rahmen.php?pid=1103010100308](http://www.idz.bayern.de/recht/detail_rahmen.php?pid=1103010100308)

### Wirtschaftlichkeit

<http://www.energiekonsens.de/Downloads/Service/Biomasseheizungen-Endbericht.pdf>  
Fördermöglichkeiten

[http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html)

<http://www.pelletsheizung.de/de/foerderungen/deutschland.html>

### Bauliche Randbedingungen

<http://www.depv.de/downloads/publikationen/>

### Pelletqualität und Logistik

[http://www.depv.de/uploads/media/Konsenspapier\\_Versinterung\\_Juni\\_2008\\_2.pdf](http://www.depv.de/uploads/media/Konsenspapier_Versinterung_Juni_2008_2.pdf)

### Zukunftssicherheit

[http://www.depv.de/uploads/media/Hintergrundinformationen\\_Feinstaub.pdf](http://www.depv.de/uploads/media/Hintergrundinformationen_Feinstaub.pdf)

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Transparenz statt Orakel – Einwohnerzahlen und Wohnbedarf bis in das Jahr 2025 in Deutschland

Exklusiv für Wohnungswirtschaft heute hat das Pestel Institut aus Hannover 117 kreisfreie Städte und 322 Kreise auf Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf bis 2025 untersucht. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt in der Analyse der letzten Jahre und den daraus ableitbaren generellen Tendenzen für die unmittelbare Zukunft anhand der dritten Fortschreibung der regionalen Modellrechnungen des Pestel Instituts. Für die Leser von Wohnungswirtschaft heute gibt es die Zahlen für einen Kreis für 600 Euro netto.

Alle paar Monate werden neue Zahlen veröffentlicht. Die Deutschen sterben aus, die Deutschen bekommen wieder mehr Kinder, es fehlen Wohnungen, es gibt zu viele Wohnungen. Kaum einer blickt noch durch. Wohnungswirtschaft heute will Transparenz und fragte das Pestel Institut aus Hannover: Was haben nun der demografische Wandel und seine realen oder vermuteten Auswirkungen mit der weiteren Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wohnungsmärkten zu tun? Das Pestel Institut sagt dazu: Sie zeigen eigentlich nur den hohen Grad der Verunsicherung und der Ungewissheit bezüglich künftiger Bevölkerungsbewegungen.

Dieser Unsicherheit wollen wir begegnen! Deshalb: exklusiv für Wohnungswirtschaft heute und ihre Leser hat das Pestel Institut auf der Basis seiner mehr als fünfundzwanzigjährigen Erfahrungen „regionale Modellrechnungen für Deutschland von 2008 bis zum Jahr 2025“ für die Wohnungsmärkte erarbeitet. Dies natürlich mit der aktuellen Datenbasis von 2007.

Wir nennen diese Pestel-Untersuchung: Transparenz statt Orakel – Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf bis 2025 in Deutschland. Für die insgesamt 439 Regionen (117 kreisfreie Städte und 322 Kreise, für Sachsen-Anhalt erfolgte die Berechnung mit der alten Kreisstruktur) sind jeweils vier unterschiedliche Modellrechnungen

der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung,

des Wohnungsbedarfs,

der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und

der daraus resultierenden Notwendigkeit der Errichtung von neuen Geschosswohnungen zur Vermeidung einer neuen Wohnungsknappheit

durchgeführt worden.

Da bei einer regionalen Betrachtung Deutschlands (ausgenommen die Wanderungsbewegungen über die Grenzen der Bundesrepublik) alle Zu- und Fortzüge zugunsten oder zulasten von Kreisen oder Städten gezählt werden müssen, bilden die 439 regionalen Einheiten ein weitgehend vernetztes System.

Exklusiv für Leser von Wohnungswirtschaft heute gibt es die Zahlen für Ihren Kreis für 600 Euro netto.

*Das Bestellformular finden  
Sie unter [http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/  
images/410/Bestellformular\\_  
Studie.pdf](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/images/410/Bestellformular_Studie.pdf)*

## Wie war es und was passiert in den nächsten Jahren?

In der ersten und zweiten Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute lag der Fokus unserer Betrachtungen auf dem Demografischen Wandel und den Bevölkerungsmodellrechnungen. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt in der Analyse der letzten Jahre und den daraus ableitbaren generellen Tendenzen für die unmittelbare Zukunft anhand der dritten Fortschreibung der regionalen Modellrechnungen des Pestel Instituts.

### Bevölkerungsentwicklung bis 2007

Die Einwohnerzahl Deutschlands hat sich von 1995 bis 2007 um 421.000 Personen erhöht. Bei einer Gesamtzahl von gut 82 Mio. Personen kann diese Veränderung um 0,5 % auch als Stagnation bezeichnet werden. In diesem Zeitraum sind 1,27 Mio. mehr Menschen gestorben als geboren wurden. Der Ausgleich erfolgte über Wanderungen; die Zuzüge aus dem Ausland nach Deutschland überwogen die Fortzüge um 1,69 Mio. Menschen. Allerdings nimmt seit dem Jahr 2003 die Einwohnerzahl ab. Die deutlich zurückgegangenen Wanderungsgewinne konnten seitdem den Sterbeüberschuss nicht mehr kompensieren.

Die Veränderungen der Einwohnerzahl erfolgten nicht gleichermaßen in allen Regionen Deutschlands. Bereits auf der Ebene der Bundesländer sind erhebliche Unterschiede sichtbar, wie Abbildung 1 zeigt. Bevölkerungsgewinne erzielten die norddeutschen Bundesländer Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie die beiden großen Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern im Süden. Weitgehend ausgeglichen war die Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg sowie in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Leichte Einwohnereinbußen zeigen sich in Bremen und im Saarland. Deutliche Rückgänge der Einwohnerzahl sind dann in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen zu erkennen.

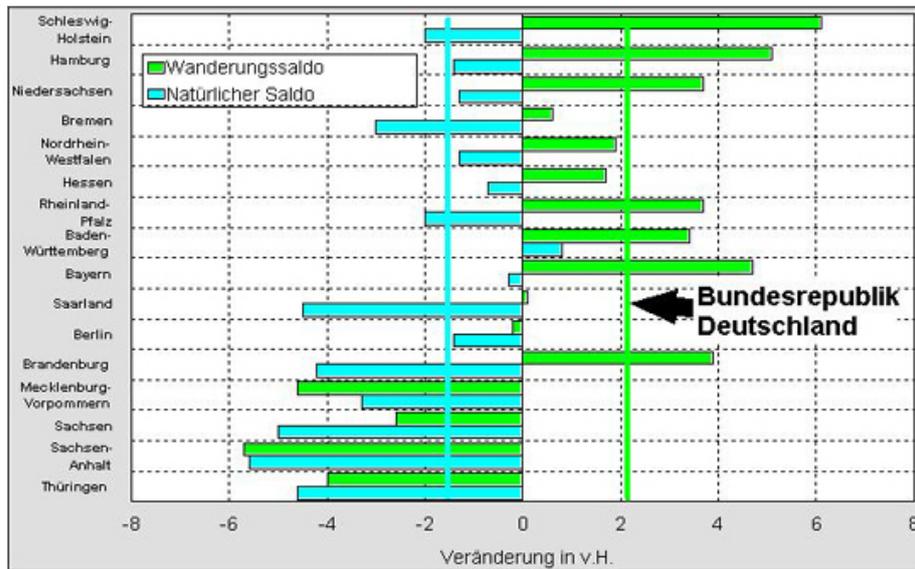


Starke Differenzen zwischen den Bundesländern zeigen sich bei den Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 2). Den relativ stärksten Sterbeüberschuss weist Sachsen-Anhalt auf, gefolgt von Sachsen, Thüringen und dem Saarland. Nur ein Bundesland – Baden-Württemberg – hatte im betrachteten Zeitraum einen Geburtenüberschuss. Da Sachsen-Anhalt auch bei der Wanderungsbilanz den höchsten negativen Saldo aufweist, ist die Frage nach dem Bundesland mit den größten Einwohnerverlusten unmittelbar geklärt. Deutliche Bevölkerungsverluste durch einen Abwandererüberschuss hatten auch Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen sowie etwas schwächer Sachsen. Dagegen war die Wanderungsbilanz Berlins nahezu ausgeglichen und Brandenburg hatte

*Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2007 in v.H.*

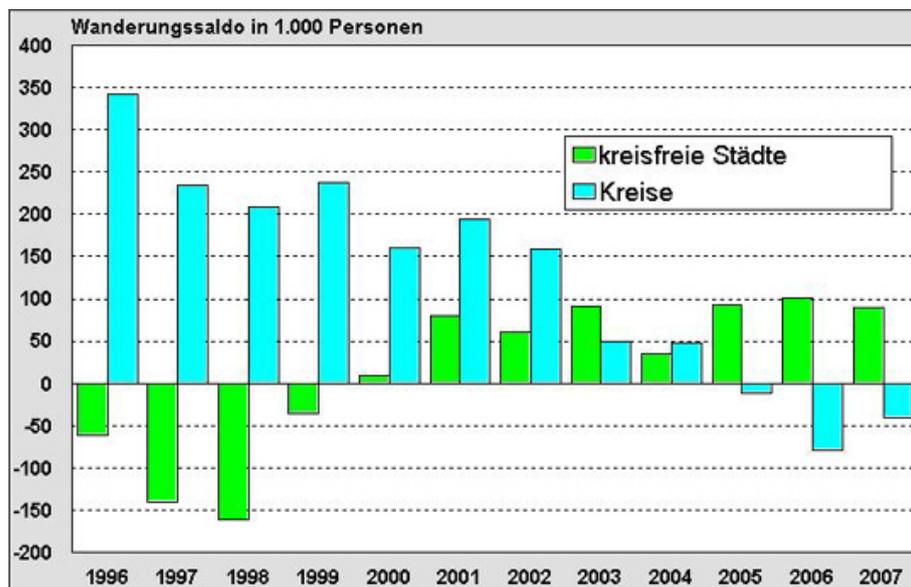


mit 3,9 % der Einwohnerzahl Ende 1995 den vierthöchsten Wanderungsgewinn. Höhere Werte weisen nur Schleswig-Holstein, Hamburg und Bayern auf.



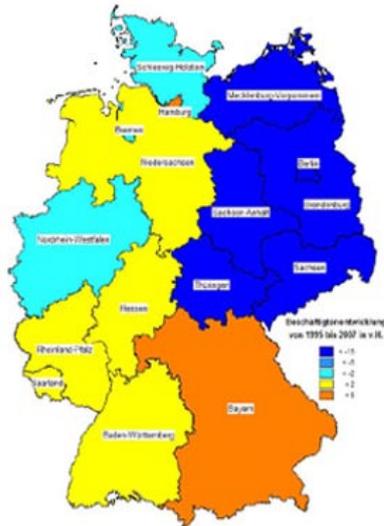
Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo von 1995 bis 2007 nach Bundesländern

Für die Entwicklung des Landes ist auch der Bevölkerungsaustausch zwischen städtischen und ländlichen Regionen von hoher Bedeutung. Wie Abbildung 3 zeigt, hat sich bei diesem Wanderungsaustausch über die vergangenen zehn Jahre ein erkennbarer Wandel vollzogen. Haben noch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Kreise ganz erheblich von Zuwanderungen aus den Städten profitiert, so haben sich die Verhältnisse inzwischen umgekehrt. Insgesamt hat sich Deutschland eingereiht in die lange Liste der Länder mit Landflucht. Viele Dörfer wurden, nicht zuletzt wegen der Produktivitätssteigerungen in der Landwirtschaft, auf die Funktion „Wohnen“ reduziert. Wenn diese Dörfer in Zeiten steigender Mobilitätskosten zu weit von den Arbeitsplätzen entfernt liegen, so werden sie langfristig „verschwinden“ wenn keine neuen Nutzungen (z. B. im Freizeitbereich) gefunden werden.



Wanderungssaldo der Kreise und kreisfreien Städte von 1996 bis 2007

## Beschäftigungsentwicklung bis 2007



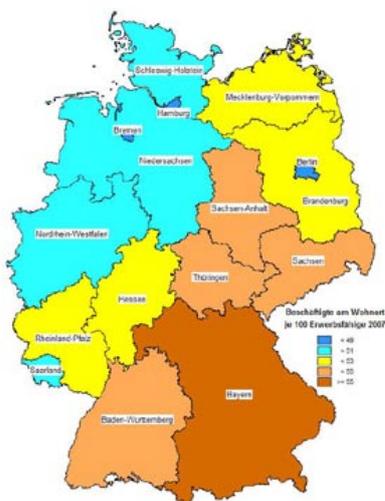
Weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist, muss als ökonomischer Parameter die Arbeitsplatzentwicklung in die Analyse einbezogen werden. Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist.

*Beschäftigtenentwicklung in Deutschland von 1995 bis 2007*

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat von 1995 bis 2007 (jeweils 30.6. d. J.) um knapp 1,3 Mio. bzw., 4,5 % abgenommen. Die Verteilung dieser Abnahme war jedoch extrem einseitig, wie Abbildung 4 zeigt.

In Ostdeutschland reduzierte sich das Arbeitsplatzangebot um fast 20 %, während in Westdeutschland bei -0,1 % die Verhältnisse weitgehend stabil blieben. So müssen auch die Wanderungsverluste Ostdeutschlands aus dem „ökonomischen“ Blickwinkel betrachtet werden: Es handelt sich um die Anpassung der Einwohnerzahl an die verfügbaren Erwerbsmöglichkeiten. Diese Anpassung erfolgt selbstverständlich über die Abwanderung der jüngsten und der qualifiziertesten Arbeitskräfte, was ebenso selbstverständlich bereits zu erheblichen Verwerfungen in der Altersstruktur geführt hat. Dies gilt umso mehr als offensichtlich junge Frauen wesentlich flexibler und mobiler sind als junge Männer. Ob diese bisherige Entwicklung „erwünscht“ oder „unerwünscht“ war, ist an dieser Stelle

unerheblich. Die Entwicklung und ihre Auswirkungen sind aber bei allen Überlegungen zu Szenarien auf Gemeinde-, Kreis- oder Landesebene in Ostdeutschland zu berücksichtigen.



Das bisherige Ergebnis von Arbeitsplatzabbau, Umverteilung von Bevölkerung und Berufspendeln ist in Abbildung 5 dargestellt. Auch wenn die ostdeutschen Bundesländer relativ weniger Beamte und Selbständige aufweisen - was die Erwerbsituation insgesamt leicht relativiert - so war der bisherige Ausgleich über Abwanderungen und Berufspendeln doch recht erfolgreich. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort je 100 erwerbsfähiger Personen ist höher als in Norddeutschland und selbst Sachsen-Anhalt reicht fast an den Wert Baden-Württembergs heran. Die nach wie vor weit höheren Arbeitslosenquoten in Ostdeutsch-

*Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 100 Erwerbsfähige (18- bis unter 65-Jährige) im Jahr 2007*

land dürften somit zumindest teilweise auf die dort traditionell höheren Erwerbsquoten zurückzuführen sein.

Die niedrigen Werte in den Stadtstaaten resultieren zum Teil aus dem vergleichsweise hohen Anteil an Studenten, zum Teil aber auch aus dem in der Regel höheren Anteil einkommensschwacher Haushalte, die aufgrund der dort verfügbaren Infrastruktur das Wohnen in der bevorzugen (müssen). Auch das Nord-Süd-Gefälle ist erwartungsgemäß ausgeprägt.

## Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V

Das Institut wurde 1975 von Prof. Eduard Pestel und sechs weiteren Wissenschaftlern im Rahmen grundlegender Arbeiten für den Club of Rome gegründet. Nach dem Tod des Gründers erhielt es den Namen „Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.“ Im Juli 2005 bestand das Pestel Institut 30 Jahre. Träger des Institutes ist ein Verein mit 22 Mitgliedern, bestehend aus den Mitarbeitern und Freunden des Instituts. Geführt wird das Institut gegenwärtig von den Vorstandsmitgliedern Johannes Schaffner (Dipl.-Phys./ETH) & Matthias Günther (Dipl.-Ök.).

Im Internet finden Sie das Institut unter [www.pestel-institut.de](http://www.pestel-institut.de)

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](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)

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

## Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Aufbaugemeinschaft Espelkamp-Chef Hans-Jörg Schmidt: Moderator zwischen Stadt, Bürger und Gewerbe

Als er 2005 zur Aufbaugemeinschaft Espelkamp wechselte, implementierte Hans-Jörg Schmidt als Erstes eine neue Gesprächskultur. Nicht nur intern wurden die Ebenen besser vernetzt, sondern auch die Kommunikation mit den Mietern, der Stadt und der Privatwirtschaft optimiert. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge



Das Team der  
Aufbaugemeinschaft Espelkamp  
Foto: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Welche Strukturen fand der neue Geschäftsführer im Wohnungsunternehmen vor, dessen Leerstände und Fluktuationsraten er so schnell wie möglich senken wollte? Hans-Jörg Schmidt denkt nicht lange nach. „Streng hierarchische“, antwortet er. Und fährt fort: „Im Verhältnis zur Stadtverwaltung sogar ausgesprochen frostige.“ Heute, vier Jahre später, hat sich das radikal geändert. Heiner Brockhagen, den Leiter der Stadtentwicklung, und Schmidt verbindet inzwischen fast Freundschaft. Einmal wöchentlich treffen sich Stadtplaner und Geschäftsführer, um die Entwicklung von Espelkamp voran zu treiben. Dabei besprechen sie nicht nur die Bausteine des integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“, das der Stadtrat Ende 2006 beschlossen hat, sondern tauschen sich auch über die vielen anderen Ideen und Konzepte aus, die dem Ort möglicherweise noch gut tun würden – über die schon umgesetzten Maßnahmen hinaus.

*Frostiges Verhältnis zur Stadt, mit Schmidt wurde es fast freundschaftlich.*

### Wie man Mitarbeiter motiviert

Auch die Mitarbeiter finden sich in der Geschäftspolitik ihres Unternehmens wieder. Das war nicht immer so. Aber der neue Geschäftsführer zeigte sich von Anbeginn gegenüber der Kreativität der Mitarbeiter aufgeschlossen. Mit ihrer Hilfe wurde die „Corporate Identity“ bearbeitet. Vom Briefbogen bis zum Firmenwagen angewendet und von allen mitgetragen, stärkt sie das Wir-Gefühl des Teams, hilft, sich mit der Aufbaugemeinschaft zu identifizieren. Stärke- und Schwäche-Analysen und viermal jährlich durchgeführte Trainings, um gegenüber den Kunden situationsgerecht auftreten zu können, motivieren die Mitarbeiter der operativen Ebene, ihre Ziele zu erreichen. Und mehr als das: „Pro Wohneinheit, die über saldierte Leistung von neu vermieteten und gekündigten Wohnungen hinaus vermietet wird, schütten wir einen Bonus aus“, sagt Hans-Jörg Schmidt.

Um keine Ungerechtigkeiten aufkommen zu lassen, werden „wir mit den Mitarbeitern, die weniger auf der operativen Ebene agieren, im kommenden Jahr individuelle Prämienregelungen erarbeiten.“ Weil die Aufbaugemeinschaft Espelkamp inzwischen viel stärker als zuvor in bauliche Maßnahmen und in Abriss, Modernisierung sowie in den Neubau investiert, hat der Geschäftsführer zudem den technischen Sachverstand verstärkt und die Architektin Birgit Aumann-Keull ins Unternehmen geholt.

*Mit einem Prämiensystem wird motiviert.*

## Aus Fehlern lernen

Wer Change-Management mit so viel Elan betreibt, macht Fehler. Aus seinem ersten Jahr, so räumt der Geschäftsführer ein, seien ihm noch die Modernisierungen in bewohntem Zustand in schmerzlicher Erinnerung. „Da hatten wir den psychologischen Kommunikationsbedarf gegenüber den Mietern unterschätzt.“ Heute steht in jedem Quartier, das modernisiert wird, eine Leerwohnung zur Verfügung. In ihr finden während der Modernisierungsarbeiten regelmäßige Sprechstunden mit der technischen Leiterin statt. Auch bei den vielen aktuellen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung finden die Wünsche der Mieter Gehör. Wo sie sinnvoll sind, werden sie berücksichtigt. Fahrradhäuschen oder Spielgelegenheiten stehen auf der Wunschliste ganz oben. Aus gutem Grund: In der „Stadt im Park“ mit ihrem reichen Baumbestand finden Kinder und Fahrradfahrer geradezu ideale Bedingungen vor.

*Regelmäßige Gespräche mit den Mietern vor Ort.*

## Für jeden Mieter die passende Wohnung



Die Luft ist fantastisch, der Distanzen überschaubar in Espelkamp. Werte, die zunehmend auch für jüngere Zielgruppen attraktiv sind. Paare, die dabei sind, eine Familie zu gründen, qualifizierte Fachkräfte, die jederzeit bei einem der beiden großen Arbeitgeber der Stadt, bei Gauselmann oder Harting anheuern könnten, ferner Studenten, die sich für ein duales Studium zum Mechatroniker interessieren:

jeder dieser potenziellen Mietergruppen macht die Aufbaugesellschaft Espelkamp das passende Wohnungsangebot. Dabei werden neben dem klassischen Angebot von der örtlichen Industrie besonders stark möblierte Apartments im Segment „Wohnen auf Zeit“ nachgefragt. Die Kommunikationsstrategie des Düsseldorfers schlägt sich bereits in Erfolgswerten nieder (siehe Teil eins unseres Reports). Zu Beginn seiner Tätigkeit hatte Hans-Jörg Schmidt zahlreiche Akteure der Stadt zunächst in „Kick-off“-Veranstaltungen mit seinen Plänen vertraut gemacht. Jetzt, da der Jurist zahlreiche Mitglieder aus Politik, Privatwirtschaft, Stadtverwaltung, Sozialamt, Ausschüssen sowie der regierenden CDU- und der anderen Fraktionen persönlich kennt, hat Hans-Jörg Schmidt sein kommunikatives Netz weniger eng gespannt. Gleichwohl fließen die Informationen des Absenders Aufbaugemeinschaft Espelkamp in gleich bleibender Qualität weiter.

Lesen Sie im dritten Teil unseres Best-Practice-Reports, wie Hans-Jörg Schmidt einen Mieter zum Fotomodell machte, wie wirksam gute Plakatwerbung sein kann und wie segensreich sich die Farbe auf die Entwicklung der Stadt auswirken konnte.

Kirstin Ruge

*Die Aufbaugemeinschaft verfügt über acht möblierte Gästewohnungen, die von der ortsansässigen Industrie zur vorübergehenden Unterbringung neu eingestellter Mitarbeiter genutzt werden. Ziel: Schaffung eines komfortablen Brückenkopfes, um neue Mitarbeiter der Industrie dauerhaft an Espelkamp zu binden, Foto Aufbaugemeinschaft Espelkamp*

## Espelkamp (Ostwestfalen) in Zahlen und Fakten

1959 erhält die ehemalige Munitionsanstalt die Stadtrechte. Insbesondere Nachkriegsflüchtlinge finden hier eine Heimat. Bis zur Jahrtausendwende kommen viele Spätaussiedler – nicht wenige bringen ihren mennonitischen Glauben mit. Im Jahr 2000 erreichte die Bevölkerungszahl mit mehr 27.000 Einwohnern den Höhepunkt. 2006 lag sie knapp darunter.

Der Wirtschaftsstandort - Espelkamp verfügt über rund 9.000 Arbeitsplätze in modernen und innovativen Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Besondere Kompetenzen liegen auf den Feldern Elektrotechnik, Mechatronik, Maschinen-, Anlagen- und Automatenbau. Das Team des Gründer- und Anwendungszentrum Espelkamp (hier der Link: <http://www.gaz-technik.de/>) beantwortet alle Fragen.

Duales Studium zum Mechatroniker - Seit August 2006 dient das Gründer- und Anwendungszentrum Espelkamp (GAZ) auch als Lehrstandort für das „Duale Studium im Mühlenkreis“. Gemeinsam mit der Privaten Fachhochschule für Wirtschaft und Technik (FHWT) Vechta/Diepholz/Oldenburg gGmbH Fachhochschule und Berufsakademie kann man sich in Espelkamp unter anderem zum Mechatroniker ausbilden lassen.

*Espelkamp ist mit 9000 Arbeitsplätzen durchaus attraktiv*

## 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



**Erfolgreiche  
Internetprojekte**

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

Gebäude und Umfeld

## Gebäude im Erdreich langfristig sicher abdichten

Die sichere Abdichtung von erdberührten Bauwerken gegen einwirkende Feuchtigkeit von außen stellt hohe Anforderungen an Planer und Ausführende. Weitblickende Detailplanung und große Sorgfalt bei der Ausführung beugen möglichen Bauschäden vor.



bituminöse Abdichtung der Außenwand (Schwarze Wanne)  
Foto: Krolkiewicz

Bei der Herstellung einer langfristig funktionsfähigen Abdichtung aller im Erdreich erstellten Bauteile gegen Wassereintritt ist von allen am Bau Beteiligten höchste Sorgfalt gefordert. Dazu sind das genaue Wissen der Eigenschaften aller eingesetzten Materialien, eine akkurate und auf den Baustellenbetrieb abgestimmte Detailplanung sowie die fachgerechte und gewissenhafte Ausführung der Bauteile Voraussetzung. Denn nach Fertigstellung lassen sich nachträglich auftretende Schäden nur mit hohem finanziellem und technischem Aufwand beheben.



Bereits im Planungsstadium müssen die Baugrundverhältnisse sowie Art und Beschaffenheit des angreifenden Wassers geprüft werden, um eine sachgemäße und geeignete Abdichtungsmaßnahme zu finden, die gleichzeitig auch wirtschaftlich ausführbar sein soll. Um die richtige Höhe einer Außenabdichtung festzulegen, sollte sich der Planer am historisch höchsten Wasserstand vor Ort (Lage der Baustelle) orientieren. In Deutschland kann er das, regional unterschiedlich, beim zuständigen Bauamt, dem Wasserwirtschaftsamt oder dem Katasteramt.

Generell haben sich in der Praxis zwei Anwendungsarten zur Abdichtung erdberührter und wasserbeanspruchter Bauteile durchgesetzt. Einmal die Weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton, wobei hier die Konstruktion sowohl die tragende als auch die abdichtende Funktion erfüllt. Zum anderen werden im Erdreich liegende Bauteile außenseitig mit einer Dichthaut versehen, um Wassereintritt und Feuchtigkeit abzuwehren. Bei dieser Ausführungsart werden als Materialien Bitumen oder Betonitbahnen eingesetzt.

Rohbau Kellergeschoss,  
Foto: CEMEX

## Rissbildung bei Bauteilen



Bei erdberührenden Bauteilen, die mit wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt werden, spricht man vom Konstruktionsprinzip der Weißen Wanne. Dagegen unterscheidet man die Abdichtung von außen mit Bitumen (hier spricht man von einer Hautabdichtung) oder anderen Stoffen als Braune bzw. Schwarze Wanne. Im Gegensatz dazu ist bei der Ausführung mit wasserundurchlässigem Beton keine zusätzliche Außenabdichtung der Tragkonstruktion notwendig. Auch sind bei der Weißen Wanne weniger Arbeitsschritte notwendig, da sie gleichzeitig in ihrer Doppelfunktion tragender und abdichtender Baukörper ist.

Damit eine Weiße Wanne dauerhaft wirksam und sicher hergestellt werden kann, sollte ein möglichst klar gegliederter, rechtwinkliger Grundriss ohne Versprünge, Nischen, Vertiefungen, Schrägen und Bögen gewählt werden. Insbesondere einspringende Ecken sind aufgrund der auftretenden Kerbspannungen anfällig für Rissbildungen. Kann man solche querschnittsschwächende Elemente wegen der vorgesehenen Nutzung nicht vermeiden, gilt es, diese Bereiche mit zusätzlicher Bewehrung abzusichern.

Ursache von Rissbildung bei Bauteilen kann auch die Entstehung von Zwangsspannungen infolge der Entwicklung von Hydrationswärme in Bauteilen sein. Diesen Zwangsspannungen kann man konstruktiv begegnen, indem Gleitschichten zwischen Betonsohle und Erdreich eingebaut werden, die der beim Aushärten des Betons entstehenden Reibung in diesem Bereich entgegen wirken. Auf diese Weise können Schäden beim Schwinden des Betons verhindert und die Rissanfälligkeit der Betonsohle verringert werden. Eine andere Möglichkeit besteht darin, Stahlfaserbeton (SFB) in den Bauteilen einzusetzen. Es wurde nachgewiesen, dass wasserundurchlässige Wände aus Stahlfaserbeton ohne zusätzliche Betonstahlbewehrung mit bis zu 10 m Wandabschnitten unter praxisüblichen Randbedingungen trennrissfrei hergestellt werden können.

*Perimeterdämmung mit Abdichtung.  
Foto: Krolkiewicz*

## Wasserundurchlässiger Beton



Um Rissbildung vorzubeugen, ist vor allem die Wahl einer für das Objekt geeigneten Betonmischung von Bedeutung. Ein geringes Schwindverhalten und die Verarbeitung von Zementen mit niedriger Hydrationswärme zählen zu den Betoneigenschaften, die wesentlich zur Verminderung der Risswahrscheinlichkeit beitragen. Die geforderte Eigenschaft von Weißen Wannen ist nicht Wasserdichtheit sondern Wasserundurchlässigkeit. In

der praktischen Anwendung lassen sich bei Ortbetonkonstruktionen Rissbildungen selten vermeiden. Daher muss der Ausführende vorbeugend fachgerechte Maßnahmen ergreifen, um die Dichtheit von Weißen Wannen dauerhaft zu gewährleisten.

Treten haarfeine Risse nachträglich in der Konstruktion auf, kann es durch die selbstheilende Eigenschaft von Beton zum wasserundurchlässigen Verschluss kommen. Die so bezeichnete Selbstheilung basiert auf der natürlichen Ausbildung von Kalkstein, wodurch der wasserundurchlässige Widerstand des Betons aufgebaut werden kann. Auf der Innenseite des Bauteils lagert sich Calciumhydroxid ab, das sich unter Lufteinwirkung zu Calciumcarbonat wandelt und ebenfalls feine Risse abdichtet.

*Außenabdichtung Kellerwand (orange Wanne CEMEX).  
Foto: CEMEX*

In der Praxis lassen sich Trennrisse kaum vermeiden. Deshalb sollten dafür genug geeignete Bewehrungsmaßnahmen eingeplant und ausgeführt werden, um die Breite solcher Risse zu minimieren. Treten Risse auf, die nicht durch Selbstheilung geschlossen werden, muss man nachträglich abdichten. Solche Risse werden meist durch Injektion mit hydraulisch bindenden Füllstoffen, Zementsuspension oder Polyurethanharz geschlossen.

## Wasser muss verdunsten können

Im Gegensatz zur Abdichtung von außen, mit z. B. Bitumen, verdunstet bei Weißen Wannen aus wasserundurchlässigen Beton die Feuchtigkeit immer nach innen. Die Feuchtwanderung geschieht durch die Bauteildicke über Dampfdiffusion sowie kapillarer Wasserwanderung. Bei guter Planung und sachgemäßer Ausführung verdunstet auf der Konstruktionsinnenseite mehr Feuchtigkeit als von außen nachgeführt werden kann. Die Innenräume bleiben so trocken. Bei Weißen Wannen sollte deshalb die Konstruktion so geplant und ausgeführt werden, dass diffundierende Feuchtigkeit ungehindert und vollständig verdunsten kann. Besonders beim folgenden Innenausbau (bewohnte Kellerräume) muss darauf geachtet werden, dass Luft ausreichend und permanent vor der Wandfläche zirkulieren kann. Grundsätzlich vermieden werden sollten dampfdichte Beläge sowie nicht aufgeständerte oder unbelüftete Fußbodenkonstruktionen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob nicht ein Großraumgebläse zur Lüftung eingesetzt werden sollte, um trockene Fußböden und Wände zu sichern. Denn es kann durch den Feuchtetransport nach innen durchaus zur Erhöhung der Raumluftfeuchtigkeit und den damit verbundenen negativen Folgen (hohe Raumluftfeuchtigkeit, Schimmelbildung, u. Ä.) kommen.

*Luft muss ausreichend und permanent vor der Wandfläche zirkulieren können!*

## Sachgemäße Ausführung



Schwachstellen der Weißen Wanne sind neben ihrer Rissanfälligkeit auch die Herstellung des Übergangs zwischen Betonsohle und aufstehenden Wänden. Dieser Übergang zählt zu den sensibelsten Bereichen bei dieser Konstruktionsart und ist mitentscheidend für eine dauerhafte Wasserundurchlässigkeit. Ein Wandanschluss zur Bodenplatte sollte mit einer feinkörnigen Anschlussmischung hergestellt werden. Die Arbeits-

fugen können entweder ebenengleich mit der Bodenplatte oder mit einer Aufkantung bzw. Sockel ausgeführt werden. Die Aufkantung muss dabei immer gleichzeitig mit der Bodenplatte betoniert werden. Die Oberfläche, an die anbetoniert wird, sollte eine raue, waschbetonähnliche Struktur besitzen. Außerdem müssen die Zementschlämme vorher entfernt und das Korngerüst freigelegt werden.

Ein Pluspunkt von Weißen Wannen gegenüber außenseitigen Abdichtungen ist, dass Fehlstellen wegen ihrer direkten Nähe zu Nässestellen einfach zu lokalisieren und nachträglich zu beheben sind. Die spätere Abdichtung mangelhafter Stellen kann schnell durch Verpressen mit Spezialzementen, Epoxidharzen, Polyuretanharn, Silikaten oder Silikonen ausgeführt werden.

*Detail Anschluss Boden – Wand  
Foto: CEMEX*

## Eigenschaften des Betons

Gemäß der Betonnorm EN 206 kann Beton grundsätzlich nach Zusammensetzung oder Eigenschaften hergestellt werden. In die Verantwortung genommen werden dazu der

Ausschreibende, die bauausführende Firma und der Betonhersteller. Zunächst hat der ausschreibende Planer die Betoneigenschaften festzulegen. Dafür sind entsprechend den Baustellenbedingungen die Expositionsklassen zu bestimmen. Bei fehlenden Grundlagen, z. B. Boden- und Wasserzustand, muss der Ausschreibende diese verantwortlich besorgen. Auch muss der Planer die Festigkeitsklasse genau definieren. Für die Bauausführung müssen Konsistenz und Größtkorn festgelegt sowie Details – beispielsweise die Nachbehandlung – dargestellt werden. Der Verarbeiter hat auf der Baustelle zu prüfen, ob der gelieferte Beton den Vorgaben entspricht.

Bei der Herstellung von erdberührenden Bauteilen als Weiße Wanne kommt es wesentlich auf die Qualität des eingebauten Betons an. In EN 206 gliedern die Expositionsklassen alle Eigenschaften, die sich auf die Dauerhaftigkeit von Beton beziehen. Deswegen sind sie für die Bemessung und Konstruktion von Bauwerken sehr wichtig. Dort werden die zu erwartenden Einwirkungen aus der Umwelt beschrieben, wobei die Korrosion von Bewehrung und Beton getrennt betrachtet. Den einzelnen Expositionsklassen zugeordnet sind die jeweiligen Anforderungen an die Zusammensetzung (DIN 1045-2), an die Betondeckung (DIN 1045-1) und die Nachbehandlung (DIN 1045-3) von Beton.

Bei der Betonkorrosion sind als Angriffsklassen genannt: XF (freezing) = Frost mit oder ohne Taumittel, XA (acid) = chemischer Angriff und XM (mechanical abrasion) = Verschleißbeanspruchung. Die Basisklasse XO (ohne Angriff) gilt, wenn bei Beton ohne Bewehrung bzw. eingebettetem Metall kein Angriff bezüglich XF, XM und XA vorliegt.

Die Angriffsstufen werden in jeder Gruppe mit Nummern gekennzeichnet: je höher die Ziffer, desto größer der Angriffsgrad.

Bei der Planung ist grundsätzlich von der objektbezogen größten Einwirkung auszugehen. Auch muss beachtet werden, dass Bauteile Anforderungen an mehrere Expositionsklassen haben können.

Bei Beton mit hohem Wassereindringwiderstand, wie er z. B. bei Wasserbehältern, Schwimmbädern, Kellern im Grundwasserbereich (Weiße Wanne), u. Ä., ausgeführt wird, der in diesem Fall neben der tragenden auch eine abdichtende Funktion übernimmt, sind Arbeits- und Dehnungsfugen wasserdicht auszuführen. Anforderungen an Konstruktion, Bemessung, Abdichtung, Betontechnik und -verarbeitung werden im Geltungsbereich des DAfStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ beschrieben.

## Abdichtung von außen



Eine andere Technik stellt die Abdichtung erdberührender Bauwerke von außen dar. Im Gegensatz zur wasserundurchlässigen Weißen Wanne werden diese Techniken auch mit Braune Wanne oder Schwarze Wanne bezeichnet. Bei der Schwarzen Wanne werden Bahnen aus bituminösen Stoffen erdseitig auf die betonierten Bauteile aufgebracht. Diese bilden bei sachgemäßer Ausführung einen dauerhaften Schutz gegen Wasser- und Feuchtigkeitseintritt.

Bei der Braunen Wanne dichtet man die wasserbeanspruchten Bauteile erdseitig mit Betonitbahnen ab. Als Betonit bezeichnet man tonhaltiges Gestein, das durch Verwitterung vulkanischer Asche entstand. Seinen Namen erhielt das Material nach der ersten

*Wohngeschoss im Erdreich  
Foto: Krolkiewicz*



Fundstätte bei Fort Benton, Wyoming (USA). Seine Eigenschaften werden durch das Tonmineral Montmorillonit bestimmt. Dieser Name leitet sich von der französischen Stadt Montmorillon, wo ebenfalls diese Tone vorkommen, ab. Montmorillonit ist ein Aluminiumhydroxysilikat, das zur Gruppe der Phyllosilikate (Blätterstruktur-Silikate) gehört. In der Praxis werden Betonit, Smeclit und Montmorillonit als Synonyme für quellfähige Mehrschichtsilikate gebraucht. Betonit kann Begleitminerale wie Quarz, Feldspat oder Glimmer enthalten. Im Bauwesen wird Betonit zur Bauwerksabdichtung gegen Wassereinwirkung, Errichtung von Wasserbarrieren, mineralische Dichtung von Deponien, Teichen, Kanälen, usw., zum Bau von Erddämmen, als Stützflüssigkeit beim Bau von

*Aushub für Schlitzwand*  
*Foto: Krolkiewicz*

Schlitzwänden, Zusatz zur Erhöhung der Wasserdichtigkeit und des Haftvermögens sowie der Entmischungsneigung und Schwindung bei Beton, u. Ä., verwendet.

Bei dieser Abdichtungsvariante dichtet man die wasserbeanspruchten Bauteile erdseitig mit Betonitbahnen ab. Diese Bahnen lagern eintretendes Wasser zwischen den einzelnen Silikatschichten des Betonit ein, wodurch sich der Abstand zwischen den Lagen dehnt. Dieser Vorgang wird als innerkristalliner Quellvorgang bezeichnet. Bereits bei geringer Schichtdicke wird so eine stark abdichtende Wirkung erzielt. Qualität und Funktionsfähigkeit von Betonabdichtungen ist dabei abhängig vom Quellvermögen und dem Widerstand gegen mechanische Belastungen. Bei einer bituminösen Abdichtung ist die Wirkung gegen anstehendes und einwirkendes Wasser durch deren Verarbeitung gegeben, dagegen werden bei Betoniteinsatz ähnlich wie bei Weißen Wannern wasserundurchlässige Eigenschaften hergestellt. Der Wasserundurchlässigkeitswert ist jedoch geringer als der bei Beton.

Erdseitig aufgebraute Abdichtungen haben gegenüber den Weißen Wannern den Vorteil, durch die erdseitig aufgebraute Abdichtungsschicht keinen unmittelbaren Kontakt der Bauteile mit einwirkendem Wasser zu haben. Insbesondere bei aggressivem Wasser kann diese trennende Funktion vorteilhaft sein.

## Verarbeitung auf der Baustelle



Bei außenliegenden Abdichtungen spielt die Witterung bei der Aufbringung eine wichtige Rolle. Da Gebäudeabdichtungen meist am Beginn der Rohbauarbeiten und damit in die witterungsmäßig feuchte und kalte Jahreszeit Frühjahr oder Herbst fallen, können bituminöse Dichtbahnen auf feuchtem oder nassem Untergrund nicht ausgeführt werden. Zudem muss der Untergrund von Betongraten gesäubert, staubtrocken und besenrein sein. Die oft auf der Baustelle angewandte Maßnahme, mit einem Brenner oder Heißluftgerät Teilbereiche der feuchten Wandoberfläche abzutrocknen, ist abzulehnen, da sich auf der kalten Oberfläche schnell ein Feuchtefilm durch Kondensation bilden kann. Dann klebt die Abdichtungsbahn zwar

*Schlitzwandgreifer*  
*Foto: Krolkiewicz*

scheinbar fest, jedoch können sich hygroskopisch kleine Wassertropfen in die Klebeebene einnisten und so zu Schwachstellen führen, selbst bei Verarbeitung in Heißbitumen. Auch führt feuchtkalte Witterung zur Verschlechterung der Dichtqualität. Im Gegensatz

dazu lassen sich Abdichtungen mit Betonit bei solchen Verhältnissen ausführen.

Bei Betonitbahnen ist auch die sofortige Hinterfüllung der Baugrube möglich. Maßgebend für die Dichtheit der Abdichtung ist hier der entsprechende Quelldruck. Er ermöglicht eine innige Verbindung zwischen Abdichtung und Bauteil. Je höher der Quelldruck, desto größer ist die Dichtheit gegenüber Wasser. Um das abzusichern, muss der Quellungsvorgang durch den Anpressdruck der Hinterfüllung begrenzt werden. Das Verfüllmaterial darf nicht scharfkantig sein, es sollte abschnittsweise eingebracht und ausreichend verdichtet werden. Noppenfolien dürfen bei der Betonitabdichtung nicht als Schutzschicht vor der Bahn liegen, da Betonit beim Quellungsvorgang sonst in die Hohlräume ausweichen kann und damit den Quelldruck vermindert.

Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB

## Literatur

„Beton in Form mit neuer Norm“, Readymix Baustoffgruppe

„Was ist Betonit?“, Internet: [www.betonit.de](http://www.betonit.de)

„Betonit“, Internet: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

„Bauwerksabdichtung“, vdd Industrieverband Bitumen-Dach- und Dichtungsbahnen e.V. [www.derdichtebau.de](http://www.derdichtebau.de)

„Der Hochbau“, Hugo Ebinghaus, Verlag Dr. Pfannenberg & Co. Giessen

„Baukonstruktionslehre“, Frick/Knöll/Neumann, Verlag Teubner, Stuttgart

„Der Instandhaltungsplaner“, Krolkiewicz/Hopfensperger, Haufe-Verlag, Freiburg

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

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



**STOLPUNDFRIENDS**

Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

## Gebäude und Umfeld

## Windsogsicherung an geneigten Dachflächen

Extreme Wettersituationen mit großen Regenmengen und hohen Windgeschwindigkeiten häufen sich nach Beobachtungen der Wetterdienste in den letzten Jahren. Die Wissenschaftler sind sich mittlerweile einig, dass diese Erscheinungen auf eine Klimaveränderung zurück zu führen sind (UN-Umweltschutzbericht). Aufgrund der immer öfter und in bisher nicht bekannter Intensität auftretenden Stürme in Deutschland und bei den europäischen Nachbarn gehen Gebäudeversicherungen von einem erhöhten Risiko aus. Deshalb sollten Immobilienbesitzer und Bauausführende intensiver vorbeugende Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden planen und ausführen lassen.



Sturmschaden Sogbereich Satteldach  
Foto: Krolkiewicz

Bereits 2002 wurde das Wetter in Deutschland von Extremen bestimmt: Die Jahrhundertflut, der Orkan Jeanett und regional begrenzte schwere Unwetter charakterisierten die Wetterlage nach Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes. So kommen beim schwersten Unwetter seit 30 Jahren in Berlin am 10. Juli 2002 acht Menschen ums Leben. Das Orkantief Jeanett fegt Ende Oktober über große Teile Europas hinweg. In Deutschland sterben dabei elf Menschen, die Sturmschäden durch umgeknickte Bäume und zerstörte Dachflächen belaufen sich auf Zigmillionen Euro. Im November erreicht ein Föhnsturm in München die Spitzengeschwindigkeit von 198 km/h.



Auch das Jahr 2005 beginnt in Deutschland stürmisch. Innerhalb von fünf Wochen ziehen drei Orkane über unser Land hinweg. So erreichte Ulf im Februar an der Küste eine Geschwindigkeit von 125 km/h, in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern um die 100 km/h und auf dem Brocken 153 km/h. Im Mai hinterließ das Sturmtief Dieter mit seinen Sturm- und Orkanböen zwischen 72 km/h und 130 km/h eine Spur der Verwüstung. In Duisburg wurde das Dach des Stadttheaters komplett abgedeckt und im angrenzenden Stadtteil fast alle Hausdächer zerstört. Die „wie Geschosse herumfliegenden Dachziegel beschädigten viele Autos und richteten große Sachschäden an“, so die Meldung der Regionalpresse.

Die „wie Geschosse herumfliegenden Dachziegel beschädigten viele Autos und richteten große Sachschäden an“, so die Meldung der Regionalpresse.

*Ein durch den Sturm umgeknickter Baum fiel auf Autos.*  
Foto: Krolkiewicz

Im Pfälzer Wald, im Hochschwarzwald und im Bayerischen Wald gab es schwere Sturmböen bis zu 104 km/h. Auf dem Fichtelberg im Erzgebirge und in den bayerischen Alpen traten Orkanböen bis zu 130 km/h auf. „Frau stirbt durch starkes Unwetter in Köln“, meldet ddp am 28.07.2005, „Eine Tote, mehrere Verletzte und erhebliche Sachschäden sind die Bilanz eines Unwetters am Mittwochabend im Westen Deutschlands. In Köln wurde eine Radfahrerin von Fensterglasscheiben getötet, erheblich verletzt wurde im Stadtteil Deutz eine Frau durch einen herabstürzenden Baum, der auf ihr Auto fiel. Innerhalb von vier Stunden fuhr die Feuerwehr 220 Einsätze, fast ausschließlich Schäden durch umgestürzte Bäume und herabfallende Dachziegel“. Im Rhein-Hunsrück-Kreis gab es große Schäden durch abgedeckte Dächer und umstürzende Bäume.



Und die Serie setzte sich auch 2008 weiter fort. Zuletzt im November: Im Hamburger Hafengebiet stürzte ein starker Sturm Container um, die einen Mann in einem vorbeifahrenden Auto unter sich begruben. Und die Meteorologen rechnen für Winter/Frühjahr für 2008/2009 mit einem Anstieg der Sturmhäufigkeit.

*Sturmschaden Walmdach  
Foto: FOS*

## Wind

Meteorologisch wird eine gerichtete Luftbewegung in der Atmosphäre als Wind bezeichnet. Windstärken zwischen 2 bis 5 wird mit Brise bezeichnet, zwischen 6 und 8 heißen



sie in der Abstufung starker, steifer oder stürmischer Wind. Ab Windstärke 9 spricht man von einem Sturm. Orkane sind Winde mit der Stärke 12. Windstärken 10 und 11 bescheren schweren und orkanartigen Sturm mit Spitzengeschwindigkeiten von 102 km/h bzw. 117 km/h (ab 10 werden Bäume entwurzelt und Häuser beschädigt). Bei einem orkanartigen Sturm der Stärke 11 ist mit schweren Sturmschäden zu rechnen, ab 12 mit starken Verwüstungen. Die 12-teilige Windstärkenskala wurde bereits 1946 auf 17 Beaufort (Sir Francis Beaufort entwickelte diese Skala um 1850) erweitert, um Hurrikane, wie sie 2005 in Amerika auftraten (bis 230 km/h), einstuft zu können. Auf der Erde beträgt die maximale Windgeschwindigkeit 520 km/h.

*Windschaden am Ortgang  
Foto: FOS*

## Dachflächen schützen

Jedem Bauherren wird aufgrund der Sturmsituation von Fachleuten zu einer ausreichenden Versicherung auch gegen Sturmschäden geraten. Zunehmend verlangen Gebäudeversicherer dafür einen Nachweis zusätzlicher Sicherung der Dachflächen gegen Windsog. Ist das nicht der Fall, kann es zu einer Ablehnung der Kostenübernahme im Schadensfall führen. Entsprechende Maßnahmen werden in den „Fachregeln für Dachdeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen“ des Zentralverbands des Deutschen Dach-

deckerhandwerks (ZVDH) beschrieben, leider aber im praktischen Alltag oft vergessen oder nicht beachtet. Hier sollte insbesondere der Dachdecker seinen Architekten bzw. Bauleiter darauf hinweisen, dass mindestens eine der in den Fachregeln genannten Maßnahmen angeordnet werden sollte. Der Immobilienbesitzer ist verpflichtet, sein Gebäude dem Stand der Technik entsprechend auszurüsten.

Die Fachregeln gelten für die Planung und Ausführung mit Dachziegeln und Dachsteinen. Die Auswahl des Dachwerkstoffes wird durch technische Anforderungen und architektonische Vorgaben bestimmt. Bei erhöhten Anforderungen und Beanspruchungen an die Eindeckung sind immer Zusatzmaßnahmen erforderlich. Diese können sich aus der Dachform, der Dachneigung, der Konstruktion (z. B. starke Gliederung), den klimatischen und örtlichen Bedingungen (Höhenlage, Windbeanspruchung, Gebäudehöhe, usw.) und der Nutzung des Dachgeschosses ergeben. Ein ausgebautes und genutztes Dachgeschoss stellt erhöhte Anforderungen und muss deshalb durch den Einbau geeigneter Zusatzmaßnahmen gesichert werden. Dabei sind die bauphysikalischen und statischen Anforderungen des Wärme-, Feuchte-, Brand- und Schallschutzes sowie die zusätzliche Sicherung gegen Windsog zu beachten.

## Befestigungsmittel



Diese zusätzlichen Maßnahmen können durch Vermörtelung als Fugenverstrich, durch Verwendung von Befestigungsmitteln oder Einsatz von Klammern erfolgen.

Beim Vermörteln entsteht eine geschlossene Dachfläche, die unter normalen klimatischen Verhältnissen ausreichend Sicherheit bietet. Es entsteht eine zwar geschlossene, aber auch relativ unelastische Ebene, die bei starken Bewegungen, wie sie bereits bei Sturm am Dach durch Staudruck und Windsog auftreten können, in der „Sollbruchstelle“ Mörtelfuge brechen kann. Solche Risse vermindern den Zusammenhalt, lassen Feuchtigkeit eindringen und führen zu Frostaufbrüchen. Auf diese Weise können einzelne Dachziegel durch Windsog abgehoben werden.

Zugelassen als Befestigungsmittel sind Nägel, Schrauben, Schraubnägel und Klammern für Dach- und Formziegel. Alle Mittel müssen mindestens korrosionsgeschützt und vom Hersteller des jeweiligen Deckwerkstoffes dafür zugelassen sein. Immer wieder trifft man allerdings auf dem Dach Materialien an, die diesen Forderungen nicht entsprechen. Sei es, weil sie nicht oder



nur gering korrosionsgeschützt sind, oder aus Kostengründen billige Plagiate verwendet werden, die vom Hersteller nicht zugelassen sind. Im später möglichen Schadenfall haften Dachdecker und Bauleitung voll und die vermeintlich kostengünstige Lösung wird sehr teuer. Unmittelbar der Witterung ausgesetzte Befestigungsmittel müssen korrosionsbeständig sein. Bindedraht muss grundsätzlich auch korrosionsbeständig sein.

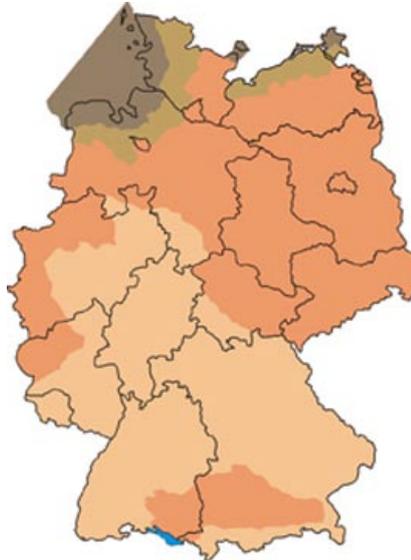
*Windsogsicherung bei Biberschwanzziegeln  
Foto: Krolkiewicz*

*Windsogsicherung bei Falzdachziegeln  
Foto: Krolkiewicz*

Werden Klammern zur Windsogsicherung eingesetzt, müssen diese für den jeweiligen Zweck geeignet, auf den Deckwerkstoff abgestimmt, vom Hersteller dafür zugelassen, nichtrostend und in Verbindung mit Docken aus Bitumen korrosionsbeständig sein. Überschreitet der Windsog das Eigengewicht der Dachdeckung, sind Zusatzmaßnahmen zur Windsogsicherung erforderlich. Bei Dachneigungen  $\geq 65$  Grad ist jeder Dachziegel bzw. -stein zu befestigen. Normalerweise ist jeder zweite oder mindestens jeder dritte Dachziegel bzw. -stein diagonal versetzt zu verklammern.

In Deutschland gilt es, zur Berechnung der Windsogmaßnahmen, vier kartografisch erfasste Windzonen zu beachten, in den Niederlanden und Österreich gibt es entsprechende regionale Einteilungen. Es kann aber auch in Landesbauordnungen, die dann über den Fachregeln stehen, zu anderen Forderungen kommen. Die deutschen Fachregeln enthalten Tabellen, mit deren Hilfe die Anzahl der Klammern ermittelt werden kann. Das gilt nur für übliche Deckungsarten, nicht z.B. für Mönch- und Nonnenziegel. Hierfür und in den Fällen, die in den Fachregeln aufgeführt werden (1.4 Zusatzmaßnahmen zur Windsogsicherung), kann eine Einzelfallberechnung notwendig werden. Zur Ermittlung der Windsogsicherheit wird eine Dachfläche in verschiedene Bereiche eingeteilt: Ecke, Rand, Fläche, Durchdringungen (Dachgauben, Schornstein, Glasfläche, u. Ä.). In diesen Bereichen müssen ebenfalls Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

Nahezu alle Dachziegel- bzw. Dachsteinhersteller nennen auf Anfrage die für ihr Produkt zugelassenen Befestigungsmittel. Zusätzlich haben im Internet Hersteller der Befestigungsmittel entsprechende Seiten mit Schnellberechnung für den jeweiligen Baustoff eingestellt. Wichtig: Die dort genannten Werte gelten jeweils nur für das berechnete Produkt, sie sind nicht übertragbar auf andere Produkte und Hersteller.



## Zusammenfassung

Grundsätzlich sollten auf geeigneten Dachflächen immer Befestigungsmittel eingesetzt werden. Aus Platzgründen kann dieser Beitrag nur begrenzt Hinweise geben, jeder verantwortungsbewusste Handwerker, Bauleiter oder Immobilienbesitzer sollte sich frühzeitig mit der Materie beschäftigen, um Windschäden am Dach von vornherein einzugrenzen.

Hans Jürgen Krolkiewicz

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)

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

## Gebäude und Umfeld

# Augsburger Fassadenpreis: Renaissance-Bau von Elias Holl überzeugend saniert

Baustile verschiedener Epochen machen den Charakter einer Stadt aus, deshalb sind alte Gebäude für das Stadtbild prägend. Will man als Bauherr modernisieren, sei es die Fassade sanieren oder den Wärmeschutz verbessern, wird es schwer. Denkmalschutzgesetze und die Energieeinsparverordnung enthalten Auflagen, die erfüllt werden müssen. Wie der Renaissance-Bau des Stadtbaumeisters Elias Holl aus dem 17. Jahrhundert wieder zum Schmuckstück wurde beschreibt Ute Schader.



Der Renaissancebau an der Maximilianstraße, vorn der Herkulesbrunnen.  
Foto: Caparol

Die 2000-jährige bewegte Geschichte der Stadt Augsburg spiegelt sich in vielen sorgfältig renovierten Bauwerken, Plätzen und Kirchen wider. Das Stadtbild wird geprägt durch die historischen Zeugnisse der Fugger und Welser, vor allem aber durch die beeindruckenden Renaissance-Bauten des Stadtbaumeisters Elias Holl, die zu Beginn des 17. Jahrhunderts entstanden sind.

Holl stammte aus einer etablierten Augsburger Baumeisterfamilie und plante neben Wohn-, Zunft- und Speicherhäusern auch Markthallen, Schulen sowie Tore und Türme für die Stadtbefestigung. Das von ihm entworfene prächtige Rathaus wurde als Ausdruck einer selbstbewussten Bürgerschaft zum Wahrzeichen Augsburgs. Elias Holl entwickelte schon früh eine eigene Formensprache, die von klarem Aufbau und schlichter Gliederung geprägt war.

*Eigene Formensprache  
mit klarem Aufbau und  
schlichter Gliederung.*

## Innenstadtlage am Herkulesbrunnen

Eines der weniger bekannten Gebäude von Elias Holl ist das ehemalige Reichsstädtische Kaufhaus. Der lang gestreckte dreigeschossige Traufseitbau wurde im Jahr 1611 unter Verwendung eines Planes von Matthias Kager erbaut. Es steht giebelständig an der Prachtstraße der Renaissance, der Maximilianstraße, direkt am Herkulesbrunnen. In der Reihe der vom Krieg verschonten Bürgerhäuser gibt sich das Bauwerk an der Ecke zur Heilig-Grab-Gasse eher bescheiden. Das Gebäude wird von einer Eckrustika und einem Traufgesims gerahmt und ist seit dem 18. Jahrhundert mehrfach baulich verändert worden: Im Rahmen der Erweiterung der Fassadengliederung zur Dreigeschossigkeit opferte man das Kranzgesims für die Erhöhung der Mezzaninfenster, platzierte an der West-

fassade einen Schweifgiebel und ersetzte die architravierte Fensterumrahmungen durch klassizistische Verdachungen. Die Gusseisenstützen der Eingangsportale im Erdgeschoss sind Einbauten aus dem 19. Jahrhundert.

Der Vorgängerbau des Kaufhauses war eine Heilig-Grab-Kapelle aus dem 12. Jahrhundert. Unter protestantischer Verwaltung Augsburgs verlor die Kapelle an Bedeutung, verkehrte und wurde 1604 von Elias Holl als baufällig bezeichnet und abgetragen. Die Fundamente dieses einzigen Zentralbaus Augsburgs hat der Baumeister erhalten – letztlich wohl aus baupraktischen Gründen –, und die Grundmauern des Kaufhauses zum Teil direkt auf die mittelalterliche Gründung gesetzt.

## Strenge Auflagen des Denkmalschutzes für die Generalsanierung



Was zu Holls Zeiten problem- und pietätlos möglich war, nämlich die bauliche Anpassung historischer Bausubstanz an veränderte Gegebenheiten und neue Nutzer, ist heutzutage nur unter strengsten Auflagen des Denkmalschutzes möglich. Die Arbeit an einem denkmalgeschützten Bauwerk ist immer eine Gratwanderung, bei der die Interessen der Eigentümer und die Forderungen des Denkmalschutzes unter einen Hut gebracht werden müssen.

Auch die Generalsanierung (von 1984 bis 1986) des ehemaligen Kaufhauses verlangte einen Spagat zwischen denkmalgerechter Aufarbeitung und zeitgemäßer Modernisierung. Dennoch konnte unter Erhalt der originalen Grundrissdisposition und der befundeten Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen eine neue, komplett gewerbliche Nutzung durch verschiedene gastronomische Betriebe und ein Ladengeschäft eingefügt werden.

*Die Hausfigur, eine Kopie der Pietà aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, wurde restauriert.*

Zur Schonung der historischen Konstruktionen wurde die erforderliche Aufzugsanlage im Innenhof angeordnet. Dieser Hof wurde mit überdacht und dient als erweitertes Raumangebot für das Café im Erdgeschoss. Zusätzlich entstanden auf Straßenniveau zwei Bars und ein Schuhladen, während das erste Obergeschoss zu einem Veranstaltungsraum, der so genannten Pantheon Lounge, umgestaltet wurde. Im zweiten Obergeschoss befinden sich ausschließlich Lagerräume, die über den Lastenaufzug beschickt werden.

## Historische Anstriche wurden wiederentdeckt

Im vergangenen Jahr standen abermals Sanierungsarbeiten an – am Dach, an den Fenstern und an der Fassade. Gemeinsam mit dem Augsburger Denkmalamt und dem Malerbetrieb Kugler nahm die Eigentümergemeinschaft die Fassadensanierung in Angriff. Kirchenmaler Peter Engelhardt und Restauratorin Nicole Müller-Groß wurden als Experten hinzugezogen. Im Rahmen ihrer Befunduntersuchung legten sie unzählige Farbschichten frei, die sich im Laufe der Jahrhunderte auf den Untergründen angesammelt hatten. Durch stichprobenartige Untersuchung der Fassade konnte nachgewiesen werden,



dass die historischen Fassungen der Fassade monochrom gehalten waren und überwiegend grüne Farbtöne verwendet wurden. In Absprache mit dem Denkmalamt und gestützt auf den Befundbericht wurde entschieden, die Fassade gemäß der frühesten, nachweisbaren Farbfassung monochrom im Farbton „Grüne Erde“ zu rekonstruieren. Diese Farbigekeit wird allerdings nicht der Entstehungszeit des Bauwerks zugeschrieben, sondern geht eher auf das 18./19. Jahrhundert zurück. Insgesamt fünf Farbvarianten wurden angemischt, bemustert und von Mitarbeitern des Denkmalamts begutachtet. Der gewählte zartgrüne Anstrich harmoniert mit den angrenzenden Bauten und akzentuiert dennoch das

Gebäude. Dem ursprünglichen Wunsch der Eigentümer nach farblicher Differenzierung wurde aufgrund der Befundergebnisse nicht nachgegeben. „Wir hatten uns anfangs eine kontrastreichere Fassadengestaltung vorgestellt“, beschreibt Walter Lugert. „Mittlerweile aber sind wir von der einheitlichen Gestaltung absolut überzeugt und sehr glücklich mit dem Resultat.“

*Der grüne Farbton geht auf Anstriche aus dem 18./19. Jahrhundert zurück.*

## Diese Einsicht wurde mit dem Augsburger Fassadenpreises ausgezeichnet



Zur Beschichtung wurden Silikatfarben ausgeschrieben. Diese Art von Anstrichstoffen besitzt hervorragende bauphysikalische Eigenschaften wie Lichtbeständigkeit, Nichtbrennbarkeit sowie hohes Wasserdampfdiffusionsvermögen. Der ausführende Malerbetrieb entschied sich für silikatische Produkte der Firma Caparol. Nach der Fassadenreinigung und der Ausbesserung von Putzausbrüchen und Fehlerstellen erfolgte die Ausführung im Caparol-Histolith-System. Die Neuputzstellen wurden fluatiert, um die Sinterschichten zu entfernen. Nach dem Nachwaschen mit Wasser erfolgte ein zweimaliger Anstrich mit abgetönter Dispersions-Silikatfarbe Histolith Außenquarz. Die Histolith Dispersions-Silikatfarbe Außenquarz ist durch die einzigartige

Doppeltvergieselung ungewöhnlich kreidungsstabil, hoch deckend, widerstandsfähig gegen saure Luftschadstoffe und beeindruckt durch ihre tuchmatte Oberfläche. Den Sockelbereich ließ man mit Histolith-Fassadenputz ausbessern und anschließend mit Histolith-Außenquarz beschichten. Die Fensterflügel im ersten und zweiten Obergeschoss wurden abgeschliffen und weiß lackiert, die Fensterrahmen und Gusseisenstützen im Erdgeschoss beschichtete man auf Empfehlung des Restauratorenteams farblich abgesetzt in kräftigem Petrolgrün. Die Hausfigur, die Kopie einer Pietà des mittleren 18. Jahrhunderts, wurde gereinigt, fehlende Teile wurden ergänzt und eingefärbt. Die Sanierung und farbliche Neufassung wertet das Gebäude optisch stark auf und bereichert die Maximilianstraße um eine weitere prachtvolle Fassade.

Mit der Verleihung des Augsburger Fassadenpreises, gestiftet aus dem Friedrich-Prinz-Fonds, wurde die Qualität der Maßnahme 2008 auch von offizieller Seite bestätigt. Der Preis prämiert denkmalgeschützte Einzel- oder Ensembleobjekte, bei denen die Fassadensanierung in besonderer Weise gelungen ist und die damit – ganz im Sinne des Stifters Friedrich Prinz – zur Verschönerung der Stadt Augsburg beitragen.

Ute Schader

*Bauherren und Eigentümergemeinschaft*

*Lugert-Eisenschmid GbR*

*Beteiligte*

*Kugler Malerbetrieb GmbH  
86316 Friedberg, OT Derching  
[www.maler-kugler.de](http://www.maler-kugler.de)*

*Nicole Müller-Groß, Restauratorin, Augsburg*

*Peter Engelhardt, Kirchenmaler  
Emersacker  
[www.wandmalerei-engelhardt.de](http://www.wandmalerei-engelhardt.de)*

## Führung und Kommunikation

# E-Mail- Kommunikation: Mit diesen zehn Tipps sind Sie schon E-Mailprofi

Immer mehr Menschen fühlen sich von Handy, E-Mail und Internet getrieben. Bei einigen gibt es schon Zeichen von Abhängigkeit. Wie machen wir uns die neue Technik untertan? Wann schalten wir ab, im Kopf und per Ausschalter am Computer oder Handy? Welche Geräte nutze ich wie? Wohnungswirtschaft heute begleitete Karsten Pappert, den Chef der Internet Marketing Agentur Pappert GmbH, durch den Irrgarten der neuen Informationswelten. Heute zum Thema Kommunikation per E-Mail.

Letzte Woche Freitag war ich unterwegs. Jetzt ist Montagmorgen. Ich komme ins Büro und schalte meinen PC an guck mal nach meinen Mails. Vielleicht ist ja Post für mich da ... 47 neue E-Mails! Wenn ich in meinem E-Mail-Programm in der Kopfzeile der E-Mail-Liste auf Absender klicke, werden prompt alle Mails nach Absender sortiert. Das ist ganz praktisch, so kann ich sehen von wem ich schon zwei bis drei Mails zu einem Thema erhalten habe – meist mit der Frage warum ich noch nicht geantwortet habe ... Klar, ich sollte ein schlechtes Gewissen haben. Donnerstagabend wurde mir die erste Mail geschickt und Freitag, Samstag, Sonntag, Montag jeweils eine weitere. Das mache jetzt vier Tage warten auf Antwort. Andere schafften das in zwei Stunden – oder „ob ich das nicht nötig hätte?“ – werde ich vom Absender gefragt ...

Dagegen ist die Zwölf-Punkte-Rückrufliste von meiner Sekretärin harmlos – ach guck, auf der tauchen auch einige von den Mail-Absendern auf. Ich habe, nebenbei bemerkt, wie jeder andere „Wissensarbeiter“ (so werden wir Büro-Schreibtisch-Angestellte nach Peter F. Drucker genannt) auch ein Posteingangsfach für solche Papier Post.

Also zurück zum Problem: Die grundsätzliche Erwartung ist, dass jemand, der im Büro ist, seine E-Mails auch mehrmals täglich liest und beantwortet. Daher:

- 1. Im Büro alle zwei bis drei Stunden das E-Mail Postfach durchschauen.**
- 2. Jede geschäftliche E-Mail, die Sie erhalten muss beantwortet werden. (Ausgenommen sind natürlich unaufgeforderte Angebote!)**

Nur ist trotzdem auch eine inhaltliche Klärung und Stellungnahme bei manchen E-Mails erforderlich. Wenn Sie es schaffen dann:

- 3. Versuchen Sie jede E-Mail direkt zu beantworten (Und wenn Sie nur schreiben, dass sie die Mail erhalten haben und sich drum kümmern). Ihr Gegenüber wird sich freuen, und es bleibt ein gutes Gefühl. Der Absender kann ja jetzt auch nachfassen, wenn er meint es wäre wichtiger – oder bedarf der direkten Aufmerksamkeit.**

Wer eine E-Mail versendet weiß ja, dass diese E-Mail binnen zwei Sekunden ihren Zielempfänger erreicht hat. Und wenn dieser im Büro ist, dann wird er sie innerhalb der nächsten zwei Stunden bestimmt gelesen haben. So entsteht die Frage: Warum antwortet er nicht? Da hätte ich ja besser anrufen können? Stimmt, also:

*Eine Mail erreicht binnen Sekunden den Empfänger.*

**4. Wenn ich auf eine eilige Antwort warte, wenn ich ein direktes Feedback möchte, dann rufe ich an. Das gilt für Alle!**

Und nun zurück zu Freitag: Es ist problematisch, wenn ich den ganzen Freitag unterwegs bin – und noch schwieriger wird es, wenn ich eine ganze Woche mit meiner Familie an Norddeutschlands Stränden oder in Süddeutschlands Bergen unterwegs bin. Hier bedarf es einer größeren Lösungsstrategie. Wenn ich meine E-Mails an jemand anderen weiterleite – kann dieser Sie zwar bearbeiten, aber was ist mit den Mails, die ich danach noch bearbeiten muss? Und wie erfahre ich was er gemacht hat? Und Datenschutzrechtlich ist es fraglich, schließlich werden hier ja Informationen vom Absender an mich persönlich gesendet, die vielleicht kein Dritter lesen soll. Also für mich ignoriere ich den Datenschutz und gebe im Urlaub meiner Vertretung Zugang zu meinem PC: Er kann von dort aus arbeiten, und in meinem E-Mail Postfach sehe ich was er gemacht hat.

**5. Wenn Sie einen Tag oder länger ohne Vertretung Ihre E-Mails nicht bearbeiten, dann sollten Sie Abwesenheitsnotizen einsetzen, damit wird der Absender automatisch informiert. Wann Sie Ihre Mails bearbeiten und wen er in dringenden Fällen per Mail benachrichtigen kann, sollte angegeben sein.**

**6. Sorgen Sie bei längeren Abwesenheiten für eine funktionierende Bearbeitung Ihres Posteingangs.**

Beim Mittagessen zeigt mir ein Kollege sein neues Handy mit „Black Berry“. Er kriegt damit seine Mails auch im Restaurant – und kann mal eben schnell antworten. Na toll, denk ich mir – ich hab grad Mittagspause, und will gar auch gar nicht mal eben antworten. Oder muss ich jetzt auch wieder ein schlechtes Gewissen haben? Das ist ja aggressiver als ein Mobiltelefon. Da weiß jedenfalls jeder, dass ich grad nicht erreichbar bin wenn ich nicht rangehe und probiert es noch mal ohne beleidigt zu sein! Früher hieß als Selbstschutz: „Ich habe kein Handy.“ Heute ist vielleicht angebracht: „Ich habe keine E-Mail-Adresse“. Ich wette, wenn ich das im Restaurant laut sagen würde, wäre hier Totenstille und alle würden mich anstarren.

Außerdem bleiben ja die Anforderungen an die inhaltliche Qualität genauso bei anderen Anfragen. Das heißt, ich muss für bestimmte Antworten erst einiges klären, irgendwo Rücksprache halten, oder selber eine Arbeit erledigen. Diese Anforderung geht nicht verloren, durch die Tatsache dass es sich um eine E-Mail handelt. Also manage ich den Inhalt so wie er es erfordert. Und das geht nur in den seltensten Fällen per „Black Berry“ aus dem Restaurant.

**7. Achten Sie auf die inhaltliche Qualität Ihrer Antwort E-Mails. Ihr Gegenüber tut das auch – im Zweifelsfall: „Ich werde Ihre Anfrage bearbeiten, und mich hierzu bei Ihnen melden.“**

Kennen Sie das? Sie schicken jemandem eine E-Mail, und fünf Tage später – als Sie Ihre Mail schon fast wieder vergessen haben, erhalten Sie Post. Und wie bringen Sie jetzt die E-Mail, und die Post zusammen – Legen Sie doch wieder eine Akte an?

**8. Wenn sie eine Anforderung per E-Mail erhalten – versuchen Sie, diese auch per E-Mail zu antworten. Es scheint das bevorzugte Kommunikationsmittel Ihres Gegenübers zu sein.**

*Bilder, Zwischenzeilen, Text  
erscheinen mir etwas langweilig  
obwohl ja der Inhalt sehr gut  
und hilfreich ist!*

**9. Benutzen Sie die Antworten-Funktion – dadurch wird die Mail, die Sie erhalten haben, automatisch unten angefügt und der Empfänger weiß schnell, worum es sich handelt.**

Und noch ein „echter Tipp“ zum Schluss. So wie ihnen geht es vielen. Das heißt sie erhalten viele E-Mails jeden Tag, und haben ein echtes Problem, sich um jede Mail zu kümmern. Ich hab da einen Trick bei David Allen – dem Erfinder von GTD – einer modernen Selbstmanagementtechnik aus Amerika, entdeckt:

**10. Mails, die ich versende, und auf die ich auf jeden Fall eine Rückmeldung haben möchte, kopiere ich mir nach dem Versenden in den Ordner „Warten auf Rückmeldung“. Diesen Ordner gehe ich alle zwei bis drei Tage durch, und jede Mail, auf die ich noch keine Rückmeldung erhalten habe, sende ich noch mal „als Erinnerung“. (Man kann in die zu sendende Mail hervorragend einen Text wie „\*wt“ an das Ende der E-Mail schreiben, und im Mail-Programm automatisch eine Regel für das Kopieren in den o. G. Ordner anlegen. Manch einer meiner Empfänger weiß schon, was solche Mails von mir bedeuten ...)**

Wer mehr wissen möchte, hier ist noch ein toller Link für die Frühstückspause: Ein Ratgeber zum Thema, wie kann ich mit elektronischer Post meine Mitmenschen ärgern (und mich lächerlich machen)? <http://www.kasper-online.de/goldmail/>

Karsten Pappert

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

## Führung und Kommunikation

## „Stadtleben“ von der degewo – mit dem eigenen Magazin die Mieter binden

Was früher noch gemeinsam ging, ist heute out. Unternehmen suchen ihr Alleinstellungsmerkmal und sei es mit der Kundenzeitschrift. Beispiel degewo in Berlin. Professionell gemacht und erfrischend anders tritt das neue Mietermagazin auf. Mit Redaktion und Produktion wurde die Agentur KircherBurkhard betraut. Arbeitsaufwand und Kosten blieben in etwa konstant. Kirstin Ruge berichtet.



Die Ausgangslage war unübersichtlich. Noch vor kurzem gab es bei der degewo einen regelrechten Blätterwald: Da das kommunale Unternehmen aus drei Wohnungsunternehmen zu einem verschmolzen wurde, verfügte es bis Anfang des Jahres über ein Sammelsurium der unterschiedlichsten Publikationen. Auch das Erscheinen in der wohnungswirtschaftlichen Gemeinschaftszeitung „Wohnen in Berlin-Brandenburg“ war für das Unternehmen unbefriedigend. Michael Zarth, Kommunikationschef der degewo nennt den Grund: „Als dieses Format gegründet wurde, haben alle beteiligten Wohnunternehmen noch in einem Boot gesessen. Der Berliner Wohnungsmarkt war angespannt und dies prägte auch die Kommunikation mit den Mietern.“

Entstanden war die Gemeinschaftszeitung 1986. Zunächst erschien sie unter dem Titel „Wohnen in Berlin“, nach der Wende kam das Wort „Brandenburg“ mit in den Titel. Gedruckt in schwarz-weiß, erschien das Mietermagazin im Zeitungsformat sechsmal im Jahr. Die Idee war: eine Redaktion für alle, schlanke Prozesse, ein einheitlicher Look für alle großen Berliner Vermieter. Michael Zarth: „Inzwischen sind die großen Wohnungsunternehmen in Berlin zu Wettbewerbern geworden, das trifft selbst für ehemalige Schwestergesellschaften zu. Der Markt hat sich in einen Mietermarkt gedreht. Und das heißt: Wir stehen im Wettbewerb um die gleichen Kunden.“

*Wohnungsunternehmer sind zu Wettbewerbern geworden.*

### Mit besten Grüßen von der degewo

Um sich am Markt mit einem eigenen Mietermagazin eindeutig zu positionieren, ließ Kommunikationschef Zarth vier Agenturen gegeneinander antreten. Sie sollten ein einziges Journal für rund 70.000 Mieter konzipieren. Aus dem Pitch ging die Berliner Agentur KircherBurkhardt als Sieger hervor. Das neue Magazin erhielt den Titel „Stadtleben“. Michael Zarth legt die Messlatte für das neue Format der degewo hoch: „Wir wollen so gut sein, dass sich unser Magazin auch am Kiosk verkaufen könnte.“ Dass der Anspruch des Kommunikationschefs nach Kräften umgesetzt wird, erkennen Liebhaber gut gemachter Zeitschriften sofort. Die „Stadtleben“, erst seit Januar des Jahres am Start, hebt sich wohltuend von anderen Mietermagazinen ab. Fotos werden von Profis gemacht, die Gestaltung von zeitschriftenkundigen Grafikern, die Dramaturgie folgt den Regeln des journalistischen Handwerks. Alle Geschichten sind nah an den Mietern, nach dem Schema einer festen Rubrizierung folgen auf Reportagen saisonal relevante Ratgeberthemen

und selbst für Rätsel oder Gewinnspiele ist Platz, ohne dass das Niveau jäh abstürzen würde. Andreas Schulte, der das Journal bei KircherBurkhardt betreut, erläutert die Grundidee: „Da alle degewo-Mieter mit dem Magazin angesprochen werden sollen, muss die Wahl der Themen nicht nur inhaltlich, sondern auch regional ausgewogen sein. Alle Mieter sollen sich im Heft wieder finden, jede Rubrik lokale Anknüpfungspunkte bieten. Diese werden in der redaktionellen Planungsphase entsprechend auf die unterschiedlichen degewo-Quartiere verteilt. Je mehr degewo-Mieter in einem Bezirk oder in einem Ortsteil wohnen, je häufiger wird dieser Stadtteil genannt.“

*Themenwahl muß regional ausgewogen sein.*

## Keine Nabelschau des Unternehmens, sondern Service für die Leser

„Die Orientierung am Leser ist uns wichtig – und das in Abgrenzung zu der Nabelschau, die die meisten Mietermagazine betreiben.“, sagt Michael Zarth, auf die Frage, warum die „StadtLeben“ so erfrischend anders ist. „Wir überlegen uns nicht: Was will das Unternehmen den Mietern mitteilen? Sondern wir fragen uns: Was könnte unsere Leser interessieren?“ Rund 150.000 Leser umfasst die theoretische Reichweite des Magazins. Eine erste Leserzufriedenheits-Analyse ist für 2009 geplant. Das Heft wird in einer Auflage von 72.500 Exemplaren gedruckt, davon gehen 1.500 an Multiplikatoren der Stadt. Die Aufgabe, die das Magazin erfüllen soll: das Unternehmen will mit seiner Hilfe zur Mieterbindung beitragen und die degewo als Berlins führende Wohnungsgesellschaft profilieren.



Ein Blick auf die beiden Magazine der Hauptkonkurrenten GSW und GEWOBAG zeigt, wie sehr die degewo die Kunst einer angenehm zurückhaltenden Selbstdarstellung pflegt. Im Vergleich wirken sowohl die „WohnRaum“ der GSW als auch die „berlinerleben“ der GEWOBAG ein wenig top down, nicht so ganz auf der Höhe eines entspannten Mietermarktes, der Kreative aus aller Welt magnetisch anziehen vermag.



Ungefähr eine halbe Stelle, so Michael Zarth, betrage der Arbeitsaufwand für die Koordination der „Stadtleben“ innerhalb des Unternehmens. Im Vergleich zu früher sind die Kosten in etwa konstant geblieben. Produktion und Redaktion liegen vollständig bei der Agentur. Ohne die Druckphase veranschlagt Andreas Schulte cirka drei bis vier Wochen Arbeitsaufwand pro Ausgabe. Ein ganzes Team ist dann mit der „Stadtleben“ beschäftigt: eine Chefredakteurin und weitere interne sowie externe Autoren, eine Creative Directorin, ein zusätzlicher Gestalter, eine Bildredakteurin sowie verschiedene Fotografen, Infografiker, eine Projektmanagerin, die Kolleginnen und Kollegen aus der Druckvorstufe und natürlich eine Lektorin. Der Aufwand lohnt sich – sehen Sie selbst! Unter diesem Link steht die „Stadtleben“ zum Download zur Verfügung.

*Die degewo in Zahlen und Fakten*  
*Wohneinheiten: 70.000*  
*Gewerbeobjekte: 1.500*  
*Geschäftsfeld: Bewirtschaftung von Mietwohnungen, Verkauf von Eigenheimen, Entwicklung von Grundstücken sowie Serviceangebote für Senioren.*  
*Vorstände: Frank Bielka und Christoph Beck.*

Kirstin Ruge

## Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten schaffen Praxislösungen nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

**netzwerk**<sup>®</sup>  
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

## Führung und Kommunikation

# Hausverwaltung als GmbH: Wichtige Änderungen im GmbH-Recht

Seit November ist das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) in Kraft. Wie wirken sich die Änderungen auf die Immobilienwirtschaft, insbesondere auf Hausverwaltungen aus? Welche Vor- und Nachteile gibt es? Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler beschreibt worauf Sie achten müssen.

Eine für Hausverwaltungen gebräuchliche Rechtsform ist die GmbH. Nachfolgend möchten wir Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Änderungen durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) geben, das am 01.11.2008 in Kraft getreten ist. Hierbei handelt es sich wohl um die größte Reform des GmbH-Rechts in Deutschland seit über 100 Jahren. Der Gesetzgeber versucht hierdurch insbesondere das Vordringen ausländischer Rechtsformen nach Deutschland, wie der britischen „Limited by shares“, zu verhindern.

Dabei hält die Reform sowohl zur Gründung einer GmbH als auch für bereits bestehende GmbHs umfangreiche Änderungen bereit.

## Neue Gründungsvorschriften für die GmbH

Auch zukünftig ist der Notar für eine Gründung notwendig, das Mindeststammkapital wurde entgegen der Planungen nicht von 25.000 Euro auf 10.000 Euro gesenkt. Folgende Änderungen sind zu beachten:

### **Unternehmergesellschaft UG (Mini-GmbH)**

Um insbesondere Gründungen im Dienstleistungsgewerbe zu erleichtern, ist die „haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft“ gemäß § 5a GmbH-Gesetz eingeführt worden. Hier kann das Mindeststammkapital quasi nach und nach angespart werden, wobei die Gründung ohne Kapital möglich ist. Die Gesellschaft darf ihre Gewinne nur zu höchstens drei Viertel an ihre Gesellschafter ausschütten, das weitere Viertel wird für das Stammkapital „angespart“, bis 25.000 Euro erreicht sind. Anschließend ist eine Umfirmierung in eine reguläre GmbH möglich.

*Gewinne dürfen nur zu drei Viertel an Gesellschafter ausgeschüttet werden*

### **Firmierung**

Damit die Gläubiger darüber informiert sind, dass diese häufig als Mini-GmbH bezeichnete Gesellschaft nicht über das volle Stammkapital verfügt, muss sie im Geschäftsverkehr als „UG (haftungsbeschränkt)“ oder „Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ firmieren. Der Zusatz haftungsbeschränkt darf auf keinen Fall fehlen oder abgekürzt werden. Ansonsten kann es zur unbeschränkten Haftung der Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen kommen!

### **Einfache Standardgründung**

Um die Gründungsformalitäten zu vereinfachen, wurden dem GmbH Gesetz als Anlage sogenannte Musterprotokolle beigefügt. Genutzt werden können die Musterprotokolle für Bargründungen mit höchstens drei Gesellschaftern und einem Geschäftsführer. Auch bei Verwendung der Musterprotokolle bleibt eine notarielle Beurkundung notwendig, wobei dabei die Kosten deutlich geringer sind als bei der bisherigen GmbH Gründung.

### **Weitere Neuerungen**

Als weitere Neuerungen seien Änderungen bei der Sachgründung, die Änderung der Mindeststammeinlage von 100 Euro auf 1 Euro, die Einlage des Mindeststammkapitals ohne Sicherheiten bei Ein-Personen-GmbHs sowie Vereinfachungen bei einem genehmigungspflichtigen Unternehmensgegenstand erwähnt. Der Gläubigerschutz soll durch eine Eintragung einer inländischen Geschäftsanschrift im Handelsregister verbessert werden.

## **Fazit**

Als Fazit für Neugründungen kann festgestellt werden, dass die „Mustersatzung“ häufig nicht geeignet sein wird, da die Verhältnisse der Gesellschafter untereinander nur unzureichend abgebildet werden. Daneben wird eine als Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) auftretende Hausverwaltung möglicherweise mit Imageproblemen – ähnlich wie die in Deutschland aufgetretenen Limited – zu kämpfen haben (z. B. Kreditgewährung durch Banken).

## **Wichtige Änderungen für bestehende GmbHs**

### **Erweiterte Anforderungen an den Geschäftsführer**

Die Ausschlussstatbestände, wer Geschäftsführer einer GmbH sein kann, wurden erheblich verschärft. Besonders praxisrelevant sind hier die strafrechtliche Verurteilung wegen einer Insolvenzverschleppung sowie die Verurteilung zu einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr wegen Straftaten wie u. a. Kreditbetrug, Untreue oder Vorenthalten von Arbeitsentgelten. Dies gilt auch bei vergleichbaren Delikten, die im Ausland vollzogen wurden. Wird ein vorbestrafter Geschäftsführer bestellt, kommt zudem eine Haftung der Gesellschafter in Betracht.

### **Cash-Pooling**

Das bei der Konzernfinanzierung international gebräuchliche Cash-Pooling, wurde rechtlich nunmehr abgesichert. Hierbei handelt es sich um ein Instrument zum Liquiditätsausgleich zwischen einzelnen Unternehmen in einem Konzern. Vermögen darf in einen Cash-Pool abgeführt werden, wenn ein Beherrschungs- bzw. ein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

### **Gesellschafterliste**

GmbH-Gesellschafter sind zukünftig nur Personen die in der sogenannten Gesellschafterliste eingetragen sind. Diese ist zum Handelsregister einzureichen, wobei jeder Gesellschafter Anspruch darauf hat, in diese Liste eingetragen zu werden. Wer von einem dort aufgeführten Gesellschafter Anteile erwirbt, tätigt einen gutgläubigen Erwerb.

### **Gesellschaftssitz im Ausland**

Auch deutsche GmbHs dürfen zukünftig wie alle anderen EU-Auslandsgesellschaften ihren Verwaltungssitz im Ausland begründen oder ins Ausland verlegen. Der Verwaltungssitz muss somit nicht mehr mit dem Satzungssitz übereinstimmen.

### **Eigenkapitalersatz**

Die Neuregelung führt zu einer Abschaffung der Unterscheidung zwischen eigenkapitalersetzenden Darlehen und normalen Gesellschafterdarlehen. Das Gebiet der eigenkapitalersetzenden Darlehen wurde vollständig neu geregelt. Dieser Bereich war bisher durch

eine extrem komplexe Rechtsprechung mit erheblichen Risiken verbunden. So wurde ein Darlehen – das ein Gesellschafter seiner GmbH in einer wirtschaftlichen Krise gewährte bzw. es nicht abzog – in die Haftungssumme gegenüber den Gläubigern wie Eigenkapital einbezogen. Häufig kam es zu der Frage, ab wann überhaupt eine wirtschaftliche Krise vorlag.

Nach dem MoMiG sollen nunmehr sämtliche Gesellschafterdarlehen – unabhängig davon wann sie gewährt wurden – in einer Insolvenz gegenüber weiteren Gläubigerforderungen nachrangig sein. In diesem Zusammenhang sind weitere Aspekte zu berücksichtigen, wie u. a. für nicht geschäftsführende Gesellschafter, die weniger als 10 % der Anteile innehaben, auf die Passivierungspflicht im handelsrechtlichen Jahresabschluss sowie Möglichkeiten, Zahlungen auf Gesellschafterdarlehen gegebenenfalls vom Insolvenzverwalter zurückverlangen zu können.

Die Regelung wurde deutlich vereinfacht, zu beachten ist für den Gesellschafter aber auch das Risiko, dass bereits erfolgte Darlehensrückzahlungen im Insolvenzfall gegebenenfalls durch den Insolvenzverwalter zurückgefordert werden können.

#### **Änderungen für Gesellschafter und Geschäftsführer**

Für die Geschäftsführer ist im Hinblick auf die Kapitalerhalterhaltungspflichten eine strengere Haftung eingeführt worden. So muss jeder im Fall der Zahlungsunfähigkeit die Insolvenz anmelden, da ansonsten die Haftung mit dem Privatvermögen droht. Auch die Streichung des § 64 Abs. 1 GmbHG hilft dem Geschäftsführer hier nicht, weil sich seine Insolvenzantragspflicht (auch bei Überschuldung der GmbH) zukünftig direkt aus § 15a Insolvenzordnung ergibt.

#### **Zahlungsunfähigkeit**

In § 15a der Insolvenzordnung wurde zusätzlich normiert, dass bei einer Führungslosigkeit der GmbH (wenn sie keinen Geschäftsführer mehr hat) die Gesellschafter verpflichtet werden, den Insolvenzantrag zu stellen. Diese Pflicht trifft grundsätzlich jeden einzelnen Gesellschafter bei Führungslosigkeit der Gesellschaft!

#### **Ersatzpflichten des Geschäftsführers**

Hinsichtlich der Ersatzpflichten des Geschäftsführers wurde der bisherige § 64 Abs. 2 GmbHG erheblich erweitert. Bisher waren die Geschäftsführer nur zum Ersatz von Zahlungen an die Gesellschaft verpflichtet, die nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder nach Feststellung der Überschuldung geleistet wurden. Nunmehr müssen Geschäftsführer auch für Zahlungen an Gesellschafter haften (z. B. verdeckte Gewinnausschüttungen), die zur Zahlungsunfähigkeit der GmbH führen, es sei denn, ein ordentlicher Kaufmann hätte den Eintritt der Zahlungsunfähigkeit nicht voraussehen können.

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

## Fazit

Das MoMiG bringt eine Vielzahl von Neuerungen mit sich und wird die GmbH-Praxis insgesamt erleichtern, wobei eine deutliche Steigerung des Gläubigerschutzes verschärfte Haftungsregelungen für Geschäftsführer und Gesellschafter mit sich bringt. Der Gesetzeswortlaut wirft jedoch auch Auslegungsfragen auf, die erst durch die Rechtsprechung und in der Praxis geklärt werden müssen.

Bitte beachten Sie, dass diese Ausführungen nur einen ersten Überblick über die Thematik verschaffen sollen und eine einzelfallbezogene Beratung nicht ersetzen können. Weitere mit dem MoMiG verbundene Änderungen sind u. a. auch für das Umwandlungsgesetz, das Handelsgesetzbuch und das Insolvenzrecht zu beachten.

Dipl.-Kfm. Steuerberater Florian Fiedler

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

## Investment und Rendite

## Genossenschaften: Exzessive Gier ist satzungsmäßig ausgeschlossen!

Mit ihrer Informationsveranstaltung „Mehr als Wohnen: Soziale, ökologische und ökonomische Aspekte der genossenschaftlichen Unternehmensführung“ zeigten die drei Freiburger Wohnungsgenossenschaften, dass nachhaltiges Wirtschaften eine Antwort sowohl auf die Finanzmarktkrise als auch auf den demografischen Wandel ist.



„Die Lehre, die wir aus der Finanzmarktkrise ziehen müssen, ist eindeutig: Der Hyperkapitalismus ist am Ende. Welcher 68er Salonmarxist hätte erwartet, dass das Finanzkapital im Jahr 2008 um seine eigene Verstaatlichung betteln würde!“ So skizzierte Gastredner Prof. Volker Eichener vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung der Ruhr Universität Bochum (InWIS) die aktuelle Finanzkrise und steckte damit den Rahmen ab. Auf der Suche nach neuen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Alternativen sieht er nur eine Antwort: das genossenschaftliche Unternehmensmodell. „Die Genossenschaft ist insbesondere auch deshalb dem Hyperkapitalismus überlegen, weil sie nachhaltig ist“, so Eichener.

*Prof. Volker Eichener. Alle Fotos und Logos zu diesem Artikel: Freiburger Wohnungsgenossenschaften*

Nachhaltig bedeutet, dass man wirtschaftet, ohne dass dies zu Lasten zukünftiger Generationen geht. Ein solches Handeln ist geprägt von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten. Dabei ist das Grundprinzip der Baugenossenschaften simpel: Menschen legen Geld zusammen – in Form der Genossenschaftsanteile – und sorgen so für das nötige Eigenkapital, um Wohnungen zu bauen, worin sie dann selbst als Mieter einziehen. Oder anders gesagt: Die Bewohner von Baugenossenschaftsimmobilien sind Mieter und Vermieter zugleich.

Dieses System bringt Vorteile mit sich: Die Bewohner haben lebenslanges Wohnrecht – Eigenbedarfkündigungen gibt es nicht. Außerdem müssen die Baugenossenschaften keine Gewinne erzielen, was die Mieten relativ günstig macht. Die Durchschnittsmiete bei den Freiburger Baugenossenschaften liegt bei 5,38 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Der städtische Mietspiegel sieht 6,91 Euro vor. Das sorgt für Andrang. „Wir nehmen jeden Tag zwei neue Mitglieder auf“, sagte Bauverein-Chef Reinhard Disch. Bei der Heimbau wächst die Mitgliederzahl jährlich um 200. „Weil die Genossenschaften nicht auf Rendite aus sind, wirken sie auch im Gesamtmarkt Mietsteigerungen entgegen“, so Volker Eichener, Professor

Auf der ökologischen Seite ist die Lage eindeutig: So sind über 60 Prozent des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Freiburg energetisch saniert, weit mehr als die Selbstverpflichtung zum Klimaschutz es fordert. Das klassische Investor-Nutzer-Dilemma, das renditeorientierte Wohnungseigentümer vor den teuren Sanierungskosten zurückschrecken lässt, existiert bei den Wohnungsgenossenschaften nicht – denn hier sind Mieter gleichzeitig Miteigentümer.



Auch die soziale Verantwortung ist ein unmittelbarer Ausdruck der Unternehmensform „Wohnungsgenossenschaft“. Eichener zeigte auf, dass sich Genossenschaften um den demografischen Wandel kümmern – „und zwar jenseits von Renditeerwartungen.“ Dazu gehört die Schaffung von lebenswerter Wohnraum genauso wie die zielgruppenorientierte Mieterbetreuung.“ Als eine der wichtigsten und traditionellen Grundlagen von Genossenschaften sieht er den Umgang miteinander. Dieser beruht auf nachbarschaftlicher Mithilfe, Solidarität und Gemeinschaft.

*Wichtig sind lebenswerter Wohnraum und zielgruppenorientierte Mieterbetreuung*

## Finanzmarktjongleure haben die Genossenschaftsidee als altmodisch belächelt

Die wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit wird heute deutlicher denn je. Die gegenwärtige Krise, ausgelöst durch „exzessive Gier und einer immer kurzfristigeren Orientierung“ zeigt, dass das Denken in extrem kurzen Abschnitten – stets mit dem nächsten Quartalsbericht im Blick – Nachhaltigkeit ausschließt. Doch „Gier ist bei den Wohnungsgenossenschaften satzungsmäßig ausgeschlossen“, erklärte Eichener. Stattdessen setzt man lieber auf Geschäftsmodelle, die die regionale Wirtschaft stärken und damit allen nützen. So gehen circa 95 Prozent aller Aufträge der Freiburger Wohnungsgenossenschaften in Höhe von im Schnitt 30 Millionen Euro pro Jahr an heimische Handwerksbetriebe. „Die Finanzmarktjongleure haben die Genossenschaftsidee gern als altmodisch belächelt. Heute wissen wir, dass altmodisch modern sein kann, denn altmodisch bedeutet nichts anderes als nachhaltig.“

*Die Vorstände der drei Freiburger Baugenossenschaften (von links): Reinhard Disch, geschäftsführender Vorstand beim Bauverein Breisgau, Markus Patrick Keil, Geschäftsführer Bauverein Breisgau, Anja Dziollos, Geschäftsführerin und Vorstand der Familienheim Freiburg, Werner Eickhoff, Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender der Familienheim Freiburg, und Martin Weiner, Geschäftsführer der Heimbau Freiburg-Teningen*



In einer anschließenden Gesprächsrunde konnten die geschäftsführenden Vorstände der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften verdeutlichen, wie solch ein nachhaltiges Handeln in ihren Projekten konkret umgesetzt wird. Etwa durch Quartiersarbeit in Wohnanlagen mit hohem Migrationsanteil, wo gemeinschaftlich nach Lösungen gesucht wird. Oder bei der Quartiersverantwortung. So liegt zum Beispiel die gewerbliche Miete bei der Ladenzeile am Gerwigplatz in der Wiehre deutlich unter dem Mietspiegel, um gerade den älteren Mietern des Quartiers die Nahversorgung zu erhalten. „Wohnungsgenossenschaften können Dinge tun, die sich nicht unbedingt rechnen, weil es Mitgliederförderung ist – auf die wir großen Wert legen“, erklärt Werner Eickhoff von der Familienheim Freiburg diesen ungewöhnlichen Schritt. Voraussetzung dafür sei jedoch stets, dass die Genossenschaften wirtschaftlich gesund bleiben.

## Nachhaltiges Denken für die Zukunft



Eine der größten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft ist heute die nachhaltige Energieversorgung. Bei der energetischen Sanierung und alternativen Energieversorgung haben Wohnungsgenossenschaften längst die Nase vorn. Durch ihre kontinuierlichen Sanierungsmaßnahmen und den Einsatz regenerativer Energieträger sind Wohnungsbaugenossenschaften schon seit langem dabei, ihre Wohnungsbestände energetisch zu optimieren. Sie tragen damit nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern sorgen auch dafür, dass ihre Mieter von den geringeren Nebenkosten profitieren.

Doch auch bei den Herausforderungen des demografischen Wandels sehen sie sich gut gewappnet. So muss der Wohnungsbedarf den veränderten Ansprüchen angepasst werden – gefragt sind einerseits kleinere Wohnungen für die alternde Bevölkerung, aber auch hochwertiger ausgestattete Einheiten. Innovative Dienstleistungskonzepte, von der Kinderbetreuung bis zur Versorgungssicherheit im Alter, werden zunehmend aktuelle Themen bei Mietern und Bürgern sein. Mit dem Bau barrierefreier Wohnungen allein ist es nicht getan – es ist die Einbindung in eine kooperative und gut funktionierende Nachbarschaft, die die Wohnungsbaugenossenschaften von anderen Anbietern unterscheidet. „Wir stellen ein Portfolio an Wohnraum für jeden Bedarf“, fasst Reinhard Disch vom Bauverein Breisgau zusammen. Martin Weiner von der Heimbau Freiburg-Teningen sieht die Antwort darin, „verstärkt auf kleinräumige Wohnquartiere zu setzen“, damit die Gemeinschaft und das nachbarschaftliche Engagement gefördert werden.

Nicht umsonst stehen zurzeit über 2000 Mitglieder auf der Warteliste der Genossenschaften. Sie nehmen die 2–5 Jahre Wartezeit für eine Wohnung vor allem deshalb in Kauf, weil ihnen gute Lebensqualität wichtig ist. Genau das ist die Basis von Nachhaltigkeit, und wird von den Wohnungsgenossenschaften teilweise schon seit über einem Jahrhundert praktiziert – lange bevor der trendige Begriff in aller Munde war.

Kitty Kerner

*Wohnungsbaugenossenschaften setzen vermehrt auf alternative Energieversorgung, wie hier mit Solarfassaden.*



**Bauverein Breisgau eG**  
Zähringer Straße 48  
79108 Freiburg

Tel.: 0761-510 44-0

Fax 0761-510 44-90

[info@bauverein-breisgau.de](mailto:info@bauverein-breisgau.de)

[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)



**Familienheim Freiburg e.G.**  
Gaußstraße 5  
79114 Freiburg

Tel.: 0761-888 87-0

Fax 0761-888 87-99

[info@familienheim-freiburg.de](mailto:info@familienheim-freiburg.de)

[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)



**Heimbau Freiburg-Teningen eG**  
Stefan-Meier-Straße 157  
79104 Freiburg

Tel.: 0761-385 58-0

Fax: 0761-385 58-11

[info@heimbau-freiburg.de](mailto:info@heimbau-freiburg.de)

[www.heimbau-freiburg.de](http://www.heimbau-freiburg.de)

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

**Wir helfen Ihnen beim Gackern!**

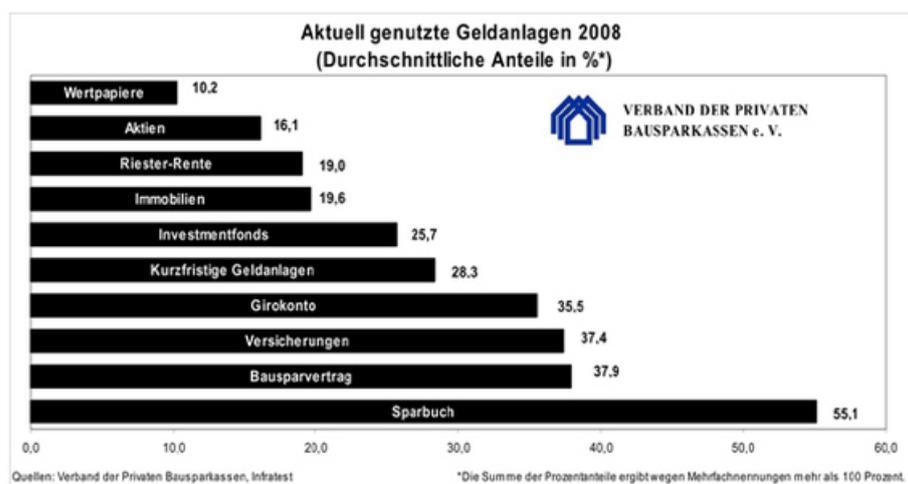
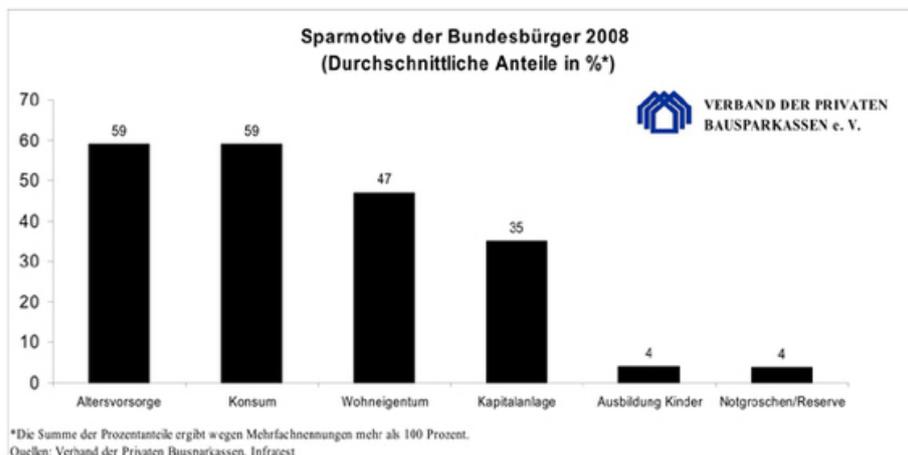
Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)

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

Investment und Rendite

# Private Bausparkassen: Sparer denken um – Wohneigentum statt Kapitalanlage

In unsicheren Zeiten sind die eigenen vier Wände offenkundig eine solide Investition. Das zeigt die zum 34. Mal im Oktober 2008 von TNS Infratest, Bielefeld, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen durchgeführte repräsentative Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Interviewt wurden dabei über 2.000 Bundesbürger im Alter von 14 Jahren und mehr. Die Umfrage findet drei Mal im Jahr statt.



oben und unten:  
Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent  
Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen, Infratest

Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes: „Die Sparer sind durch die Finanzkrise irritiert und setzen zunehmend auf Sachwerte. Das Sparziel Wohneigentum hat mit plus fünf Prozent-Punkten deutlich an Attraktivität gewonnen. Es steht jetzt mit 46,5 Prozent unangefochten an dritter Stelle. Das bestätigt die Entscheidung der Politik für den Wohn-Riester, der das Wohneigentum als Altersvorsorge aufwertet.“

Der Sparzweck Nummer 1, die sonstige Altersvorsorge, erreicht in der Konsequenz nur noch 57,9 Prozent – nach 66,5 Prozent im Vorjahr. Auf Platz 2 befindet sich nach wie vor das Sparen für Anschaffungen mit 57,7 Prozent.

Besonders drastisch sei der Rückgang beim Motiv Kapitalbildung von knapp 50 Prozent Ende 2007 auf nur noch 26 Prozent. Hier drückt sich nach Ansicht des Verbandes das gesunkene Vertrauen in die Kapitalmärkte aus. Laut Umfrage ist gleichzeitig der Anteil der Haushalte, die überhaupt sparen, mit 44,5 Prozent auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Umfragen im Jahr 1997 gesunken. Ende der 90er Jahre habe der Anteil noch um 10 Prozentpunkte höher gelegen. Entgegen der Beobachtung aus den Vorjahren habe sich diese Quote auch nicht gegen Jahresende saisonal bedingt erholt. Entsprechend habe der Anteil der Haushalte, die nichts auf die hohe Kante legen konnten, mit 54,7 Prozent den höchsten Wert erreicht.

Zum dritten Mal sind bei dieser Umfrage neben dem Sparverhalten auch die hauptsächlich genutzten Anlageformen abgefragt worden. Nach einer Zusammenfassung aller drei Befragungen im Jahr 2008 stehe das traditionelle Sparbuch (einschließlich Spareinlagen, Banksparplänen) mit 55,1 Prozent an erster Stelle vor dem Bausparvertrag mit 37,9 Prozent und den Renten-/Kapitallebensversicherungen mit 37,4 Prozent. Bemerkenswert ist nach Ansicht des Verbandes, dass 35 Prozent, also mehr als jeder Dritte, Geld auf einem Girokonto spare. Damit werde diese Sparform noch häufiger genutzt als kurzfristige Geldanlagen mit 28,3 Prozent und Investmentfonds mit 25,7 Prozent. Die geringsten Nutzungsquoten wiesen Aktien mit 16,1 Prozent auf, gefolgt von festverzinslichen Wertpapieren/Bundesschatzbriefen, die nur von 10,2 Prozent als Geldanlage angegeben worden seien.

Der aus der Untersuchung abgeleitete Sparklima-Index des Verbandes wird als Saldo aus den Prozentanteilen derjenigen, die künftig mehr sparen wollen, und derjenigen, die künftig weniger sparen wollen, berechnet: Nach dem Anstieg zu Beginn des Jahres 2008 habe sich der Sparklima-Index zunächst im Sommer und auch jetzt im Herbst wieder abwärts entwickelt. Nach -4,3 im Frühjahr sei nun der Index auf -7,7 und aktuell auf -8,1 gesunken. Dabei sei die Entwicklung in der Oktoberumfrage in Ost- und Westdeutschland unterschiedlich verlaufen. In Westdeutschland sei der Index von -6,5 im Frühjahr jetzt auf -6,2 leicht angestiegen; in Ostdeutschland sei er dagegen deutlich von -12,8 auf -16,0 zurückgegangen.

Abschließend weist der Verband darauf hin, dass das bei dieser Umfrage festgestellte rückläufige Sparverhalten der Bundesbürger keineswegs im Widerspruch zum Anstieg der Sparquote der privaten Haushalte im ersten Halbjahr 2008 stehe. Während die Erhebung des Verbandes bei dem einzelnen Bundesbürger ansetze und dessen aktuelles und künftiges Sparverhalten abfrage, sei die Sparquote Ausdruck des in der Vergangenheit liegenden Sparaufkommens der privaten Haushalte und werde gemessen als Anteil der Ersparnis (in Mrd. €) am gesamten verfügbaren Einkommen (in Mrd. €).

## Investment und Rendite

## Vorsicht: Haftungsrisiken durch das neue Umweltschadengesetz

Vor gut einem Jahr trat das Umweltschadengesetz in Kraft, es befasst sich mit der Vermeidung und Sanierung von Schäden an Wasser, Boden und Natur. Welche Risiken dadurch auch für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft entstehen können und wie man sich dagegen schützt, beschreibt der Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk.

Am 21. April 2004 hat die Europäische Union die „Richtlinie über Umwelthaftung und zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden“ erlassen. Diese Richtlinie wurde durch das Umweltschadengesetz mit Inkrafttreten am 14. November 2007 in nationales Recht umgesetzt. Im Gegensatz zum bislang schon geltenden Umwelthaftungsrecht befasst es sich mit der Vermeidung und Sanierung von Schäden an Wasser, Boden und Natur, nicht jedoch mit den Ansprüchen Geschädigter auf Schadenersatz nach Verletzung ihrer Rechtsgüter.

Diese Ansprüche regelt seit 1991 das Umwelthaftungsgesetz vom 10. Dezember 1990. Erfasst sind hier Ansprüche gegen einen Unternehmer auf Ersatz von Personenschäden oder Schäden an Sachen, die im fremden Eigentum stehen, die durch Austritt von Schadstoffen aus einer seiner Anlagen verursacht wurden. Normiert wird also eine verschuldensunabhängige Anlagenhaftung bei Umwelteinwirkungen.

*Verschuldensunabhängige Anlagenhaftung bei Umwelteinwirkungen*

### Nur Behörden können Schäden geltend machen

Demgegenüber begründet das Umweltschadengesetz in § 2 Ziffer 1 eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Verantwortlichen, also jeder natürlichen oder juristischen Person, die eine berufliche Tätigkeit ausübt oder bestimmt (§ 2 Ziffer 3 USchadG), zur Vermeidung oder Sanierung von Umweltschäden bzw. der Erstattung der hierfür anfallenden Kosten. Diese Verantwortlichkeit besteht nur gegenüber den Behörden, nicht jedoch gegenüber etwa geschädigten Dritten, so dass nur die Behörden legitimiert sind, Ansprüche gegenüber dem Verantwortlichen eines Umweltschadens geltend zu machen. Eine Ausnahme besteht insoweit, als anerkannte Umweltverbände sowie von einem Umweltschaden nachteilig Betroffene die Behörden zum Tätigwerden auffordern können. Im Falle der Untätigkeit der Behörden begründet § 11 Abs. 2 USchadG ein Recht, der nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände, gegen Entscheidungen der Behörde bzw. das Unterlassen einer Entscheidung Rechtsbehelfe einzulegen. Diese erhalten also den Status von Verfahrensbeteiligten mit entsprechenden Möglichkeiten der Einflussnahme. Zivilrechtliche Ansprüche gemäß BGB oder dem Umwelthaftungsgesetz bleiben hiervon unberührt.

Wie definiert sich nun ein Umweltschaden in Sinne des Umweltschadengesetzes? Der § 2 Nr. 1. USchadG nennt jedwede Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, von Gewässern oder von Böden und verweist wegen der Detailfragen auf die Spezialgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz:

*Detailfragen regeln die Spezialgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz*

## Schädigung von geschützten Arten und natürlichen Lebensräumen

Das Bundesnaturschutzgesetz erhält einen neuen § 21a, der die Umwelthaftung für den Bereich Naturschutz regelt. Die Begriffe „Arten“ und „Lebensräume“ werden dort unter Rückgriff auf die Europäischen Naturschutzrichtlinien näher konkretisiert (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Grundsätzlich sind alle zum Europäischen Biotopverbund zählenden Lebensräume erfasst. Schutzzweck der Norm ist letztlich die biologische Vielfalt, die sog. „Biodiversität“.

*Alle zum Europäischen Biotopverbund zählenden Lebensräume sind erfasst*

## Schädigung der Gewässer

Auch das Wasserhaushaltsgesetz erhält einen neuen § 22a, der den Schutz von Oberflächengewässern, Küstengewässern und Grundwasser gegen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den chemischen Zustand schützt. Weiteres Schutzgut ist bei oberirdischen und Küstengewässern der ökologische Zustand sowie das ökologische Potenzial.

*Schutz von Oberflächen-, Küsten- und Grundwässern*

## Schädigung des Bodens

Dies setzt eine durch die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes verursachte Gefahr für die menschliche Gesundheit voraus. Änderungen dieses Gesetzes erfolgen nicht, da die Regelungen des Umweltschadensgesetzes bezüglich der Schädigung des Bodens bereits vorweggenommen wurden.

Sofern nun durch eine berufliche Tätigkeit ein Umweltschaden oder die unmittelbare Gefahr eines solchen Schadens verursacht wurde, ist die dafür verantwortliche natürliche oder juristische Person für Vermeidungs- oder Sanierungsmaßnahmen finanziell verantwortlich, sofern die betreffende Tätigkeit kausal für den Schaden war und fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt wurde. Besonders umweltgefährdende berufliche Tätigkeiten gem. Anlage 1 des USchadG wie etwa die Beförderung bestimmter Gefahrgüter oder die Abfallentsorgung begründen darüber hinaus eine verschuldensunabhängige Haftung.

Zwar sind in der Bundesrepublik bislang – soweit ersichtlich – noch keine spektakulären Umweltschäden auf der Basis des Umweltschadensgesetzes saniert worden, jedoch lässt sich das Haftungspotenzial sehr gut am Beispiel eines Schadenfalles in Spanien illustrieren. Dort führte im Jahre 1998 der Bruch eines Staudamms einer Pyritmine in der Nähe von Sevilla zu einer Schlammlawine, die große Flächen kontaminierte. Der Fischbestand in zwei Flüssen wurde nahezu vernichtet, außerdem drohte der größte Nationalpark Spaniens, der vielen europäischen Zugvögeln als Rastplatz dient, zu verschmutzen. Dank sofortiger behördlicher Gegenmaßnahmen konnte der Supergau verhindert werden, dennoch zerstörten die Schlammmassen große Teile des Reservates. Letztlich entstanden Kosten für Drittschäden, in Höhe von zehn Millionen Euro, während sich die Aufwendungen für Sanierungskosten auf 170 Millionen Euro beliefen.

*Schäden in Millionenhöhe*

## Reicht die Haftpflichtversicherung?

Dieser Fall verdeutlicht sehr anschaulich, welches Risikopotential in dem neuen Umweltschadensgesetz steckt. Natürlich sind die Haftungsrisiken für das produzierende Gewerbe besonders ausgeprägt, jedoch schlummern auch in Immobilienbeständen beachtliche Risiken. Nicht nur Öltanks sondern auch Kleingebinde mit Dieselmotoren oder Hydraulikölen können auslaufen und dadurch erhebliche Umweltschäden verursachen. Niemand sollte sich darauf verlassen, dass eine schon vorhandene Haftpflichtdeckung ei-

nen derartigen Schaden deckt, da die bisherigen UHG-Policen lediglich privatrechtliche Ansprüche, nicht jedoch die öffentlichrechtlichen Sanierungsforderungen der Behörden nach dem neuen USchadG erfassen.

Hier hilft nur der Abschluss einer entsprechenden Umweltschadensversicherung, die inzwischen von zahlreichen Anbietern – mit unterschiedlich weit reichenden Deckungsbausteinen – angeboten wird.

Wolf-Rüdiger Senk

*Leiter Kundenmanagement  
AVW Assekuranzvermittlung der  
Wohnungswirtschaft  
GmbH & Co. KG  
e-Mail:  
avw@assekuranzvermittlung.com*

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und ein Rotes Rathaus

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

Städte als Partner

## Mit Farbe: „Leo 2000“ wird zum Blickpunkt im Stadtbild

Was tun, wenn das Einheitsgrau der 70er in die Jahre kommt? Mut zur Farbe beweisen! In Leonberg haben die Eigentümer von „Leo 2000“ Mut bewiesen und damit ihr Gebäude zu einem Anker im Stadtbild bemacht. Wie Farbe Attraktivität und Wert steigert, beschreibt Wilhelm Michel



Im Trubel der Straßen, Autos und Ampeln wurde das Bauwerk zu einem markanten Orientierungspunkt.  
Entwurf und alle Foto: Caparol Farben Lacke Bautenschutz



In den Jahren 1976 bis 1978 entstand in Leonberg ein zwölfgeschossiges Gebäude, das bis heute multifunktional genutzt wird. Vor kurzem war es nötig, die Fassaden zu renovieren, wobei die Wahl der Eigentümerversammlung auf kräftige Farbtöne fiel, die das „Leo 2000“ genannte Bauwerk zum attraktiven Blickpunkt im Straßenbild machen.

### Fassade und Balkonbrüstungen wurden instand gesetzt



Vor allem bei den 4 600 Quadratmetern Fassadenfläche, hiervon rund 2 000 Quadratmeter Beton-Untergrund, gab es erheblichen Sanierungsbedarf. Dieser wurde in einem Gutachten der FMPA Stuttgart festgestellt, das die hierfür entstehenden Kosten auf rund 700 000 Euro schätzte. Die Eigentümerversammlung beschloss, diesen Betrag zu investieren. Sie beauftragte nach einem Vorschlag der Treubau Verwaltungs GmbH das Ingenieurbüro Zimbelmann

GmbH aus Sindelfingen mit der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Instandsetzungsmaßnahme. Als dessen Projektleiter fungierte Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiese. Die Arbeiten wurden von der Bilfinger + Berger-Instandsetzung, Niederlassung Stuttgart, ausgeführt.

„Die Vorderkanten der Balkone wiesen starke Korrosionsschäden auf“, sagt Dipl.-Ing. (FH) Martin Wissmann, der das Projekt vor Ort im Auftrag von Caparol fachtechnisch betreute. Es war demnach erforderlich, Schadstellen aufzustemmen, den Korrosionsschutz der Armierung teilweise zu erneuern und die Schadstellen mit Reparaturmörtel

*Der „Leo 2000“ vor der Renovierung. Das Bauwerk ist wenig attraktiv, ein Gebäudekomplex wie ein massiver Betonklotz, bei dem die Orientierung schwer fällt.  
Foto: Caparol*

fachgerecht zu verschließen. Zum Verschluss von Poren und Lunkern auf der Betonoberfläche wurde Disbocret 510 eingesetzt, ein plastoelastischer, streichfähiger Dispersionspachtel. Dieses Material kann auch auf tragfähigen Altbeschichtungen verwendet werden, so dass auf das aufwendige Entfernen von Farbschichten verzichtet werden kann, was den Bewohnern entsprechende Belästigungen erspart. Endbeschichtet wurden die Oberflächen mit Disbocret 518 Flex-Finish, einer tieftemperaturelastischen und UV-vernetzenden Schutzschicht speziell für Beton, die auch dann geeignet ist, wenn dieser mit alten Beschichtungen ausgestattet ist.

## Flachdach wurde abgedichtet und gedämmt

Rund 2.600 Quadratmeter war die Fläche der altbeschichteten Faserzementplatten an der Fassade groß. Sie wurde mit Amphibolin-Reinacrylatfarbe in den im Farbwurf vorgegebenen Tönen neu gestrichen. Der Werkstoff zeichnet sich durch hohe Farbtonstabilität aus, was besonders bei intensiven Farbtönen von Bedeutung ist. Hinzu kam eine Sanierung des 700 Quadratmeter großen Flachdaches. Es erhielt eine neue Wärmedämmung und neue Abdichtungen.

## Farbkonzept mit deutlichem Signal



Zur Neugestaltung des „Leo 2000“ erstellte Dipl.-Designerin Petra Ruhnau vom Caparol-Farbedesignstudio drei unterschiedliche Entwürfe. Sie wurden der Eigentümersammlung in Gegenwart der Leonberger Baubürgermeisterin vorgestellt. „Der Farbausschuss entschied sich nach einiger Überzeugungsarbeit für die auffälligste Farb-Konzeption, die das Bauwerk in seiner markanten Architektur und Lage bestätigt sowie für mehr Akzeptanz wirbt“, betont Petra Ruhnau.

*Die Balkonuntersichten sind neutralweiß ausgeführt, um unerwünschte Farbabstrahlungen in die Innenräume zu verhindern.  
Foto: Caparol*

Der Entwurf sieht für die Wandflächen der Ost- und Westansicht zunächst einen ruhigen, zurückhaltenden Sandton vor. Die vertikalen Streben setzen in einem leuchtenden Ziegelorangerot starke grafische Akzente. Das Gebäude wird dadurch optisch gestreckt und wirkt schlanker und feingliedriger. Die Balkonbrüstungen der oberen Geschosse gewinnen an Leichtigkeit durch einen hellen sonnigen Gelbton. Ein deutliches Signal in Richtung „Neues Einkaufszentrum“ und gen Norden setzen die auffälligen Giebel in einem kräftigen, tiefen Rotton, der bei Sonnenuntergang lebendig leuchtet.

Im Fußgängerbereich sorgen ein dunkler Blauton sowie ein tiefes Bordeauxrot für Prägnanz und Standfestigkeit. Für die Bewohner und Besucher ist der Eingangsbereich mit einem mutigen Grünton der Balkongeländer akzentuiert. Das Gebäude hat jetzt zur Straße hin eine leichte und freundliche Anmutung, die seitlichen Giebel wirken standfest und sind schon von weitem deutlicher Blickfang. „Durch die klar gegliederte und fein abgestimmte Farbigkeit ist ein charakteristischer und sehr einladender Gesamteindruck entstanden. Mutiges Farbedesign kommt eben gut an“, resümiert Petra Ruhnau.

## „Leo 2000“ mit Gewerbe, Büros und Wohnungen

Das Multifunktionsgebäude „Leo 2000“ ist auf einer Grundfläche von 37,5 Metern mal 28 Metern 32 Meter hoch. Die Baukosten betragen rund vier Millionen Euro, neben zwei Fahrstühlen, 33 Ein- bis Fünfstzimmerwohnungen mit Grundflächen von 40 bis 150 Quadratmetern, gibt es außerdem fünf Penthouse-Wohnungen mit jeweils 155 Quadratmetern. Weitere drei Etagen bieten Büroflächen, nochmals drei Etagen sind für Gewer-



betriebe und Ladengeschäfte vorgesehen. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen, unter der halben Grundfläche befindet sich noch Kellerraum. „Derzeit sind sämtliche Flächen belegt“, betont Hans-Günter Gorzitze, der das Gebäude für die Treubau Verwaltungs GmbH betreut und dazu mindestens einmal pro Woche vor Ort nach dem Rechten sieht. Rund 140 Mitarbeiter beschäftigt sein Unternehmen.

Dipl.-Ing. (FH) Ingmar Flumm ist Geschäftsführer der Zimbelmann GmbH, ein weit über die Region hinaus bekanntes Ingenieurbüro für Instandsetzung. Er ist zugleich sachkundiger Planer für den Schutz und die Instandsetzung von Betonbauteilen beim Deutschen Institut für Prüfung und Bauüberwachung. Er lobt die intensive und problemlose Zusammenarbeit mit dem Hersteller der Betonschutz-Systeme, die auch schon bei früheren gemeinsam angegangenen Projekten „zu guten und bei aller Wirtschaftlichkeit vor allem dauerhaften Erfolgen geführt hat.“

Wilhelm Michel

*Im Umfeld vom Grau der Straßen und dem Blaugrau von Beton- und Glasbauten bildet das Gebäude „Leo 2000“ jetzt einen wohltuenden Blickfang.*

*Foto: Caparol*

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

**Wir helfen Ihnen beim Gackern!**

Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)

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

Deutschland regional

## Hartz IV zwingt zu kleineren Wohnungen – hier fehlen sie!

HartzIV-Empfängern steht nur eine bestimmte Wohnungsgröße zu, dies entscheiden in der Regel die Argen vor Ort. Meist sind die Wohnungen zu groß, kleinere Wohnungen sind aber kaum am Markt. Deutschland regional zeigt die Arbeitslosenzahlen laut Veröffentlichung der Bundesagentur für Arbeit, oder die Regionen wo kleine Mietwohnungen fehlen.

Wohnen kostet Geld und dieses ist beim weit überwiegenden Teil der von Arbeitslosigkeit betroffenen Menschen knapp. Da ein Umzug mit Kosten und Arbeit verbunden ist, zählt die Konsumreduzierung beim Wohnen in der Regel mit zu den letzten Maßnahmen, die Arbeitslose zur Kostenreduzierung durchführen. Soweit die Arbeitslosigkeit nur über einen kurzen Zeitraum besteht, ist ein Wohnungswechsel nicht erforderlich. Bei längerer Arbeitslosigkeit, vor allem wenn der Übergang zum Arbeitslosengeld II vollzogen werden musste, wird ein Wohnungswechsel häufig notwendig, weil die bisherige Wohnung oberhalb festgelegter Größen- und Preisgrenzen liegt und damit per Definition als „unangemessen“ gilt. Zu erwarten ist, dass Arbeitslose im Durchschnitt eine höhere Mieterquote aufweisen als Erwerbstätige und dementsprechend auch weniger Wohnfläche konsumieren. Zwar werden in der maßgeblichen statistischen Veröffentlichung keine Daten zu „Arbeitslosen“ veröffentlicht, aber Hilfsweise sollten die Durchschnittswerte der Erwerbslosen\* ein hinreichend genaues Bild liefern.

\*Erwerbslose sind Personen ohne Arbeitsverhältnis, die sich um eine Arbeitsstelle bemühen, unabhängig davon, ob sie beim Arbeitsamt als Arbeitslos gemeldet sind. Insofern ist der Begriff der Erwerbslosen umfassender als der Begriff der Arbeitslosen. Andererseits zählen Arbeitslose, die vorübergehend geringfügige Tätigkeiten ausüben, nach dem Erwerbskonzept (Volkszählung, Mikrozensus) nicht zu den Erwerbslosen, sondern zu den Erwerbstätigen (Statistisches Bundesamt; Fachserie 5/Heft 1: Mikrozensus – Zusatzerhebung 2006 – Bestand und Struktur der Wohneinheiten – Wohnsituation der Haushalte; Wiesbaden 2008). Dieser Veröffentlichung sind auch die Daten entnommen. Alle nachfolgenden Zahlen und Fakten sind der Veröffentlichung zum Mikrozensus 2006 entnommen.

Während die Mieterquote (Haupt- und Untermieter) deutschlandweit bei 59,1 % liegt, erreicht diese Quote bei den Erwerbslosen 87,5 %. Hauptmieterhaushalte mit einem erwerbstätigen Haupteinkommensbezieher bewohnen im Durchschnitt 74,7 m<sup>2</sup>. Die Haushalte mit einem erwerbslosen Haupteinkommensbezieher müssen mit fast 20 % weniger Wohnfläche auskommen. Die Liste an statistischen Unterschieden zwischen Erwerbstätigen und Erwerbslosen ließe sich nahezu beliebig fortsetzen. Aus allen Fakten lässt sich der wenig überraschende Schluss ziehen, dass Erwerbslose weniger Wohnen konsumieren können als Erwerbstätige oder Rentner.

Die Karte zeigt die Arbeitslosenquoten im Juni 2007 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Zwar sind die Werte im Juni 2008 etwas niedriger gewesen, aber das Bild ist im Wesentlichen identisch. Weiterhin kann ohne ein zu hohes Maß an Spekulativem (zumindest weniger als im Bankgeschäft der vergangenen Jahre) unterstellt werden, dass zwischen den Arbeitslosenquoten und dem Anteil der Erwerbslosen an den Erwerbsfähigen ein Zusammenhang besteht. D. h., in Regionen mit hoher Arbeitslosenquote werden erheblich mehr kleine und preiswerte Mietwohnungen benötigt als in Regionen mit niedriger Arbeitslosenquote. Gerade die „Überführung“ der früheren Arbeitslosenhilfebezieher in

Arbeitslosengeld II-Bezieher hat der Zwangsnachfrage nach kleinen Wohnungen einen enormen Schub gegeben. Allerdings passt nicht überall der vorhandene Wohnungsbestand zu dieser politisch induzierten Nachfrage. Angeblich ist es bereits vorgekommen, dass mangels ausreichend kleiner Wohnungen in „zu großen“ Wohnungen Zimmer oder Balkon stillgelegt wurden, um die staatlichen (der Staat sind letztlich wir alle) Anforderungen zu erfüllen.

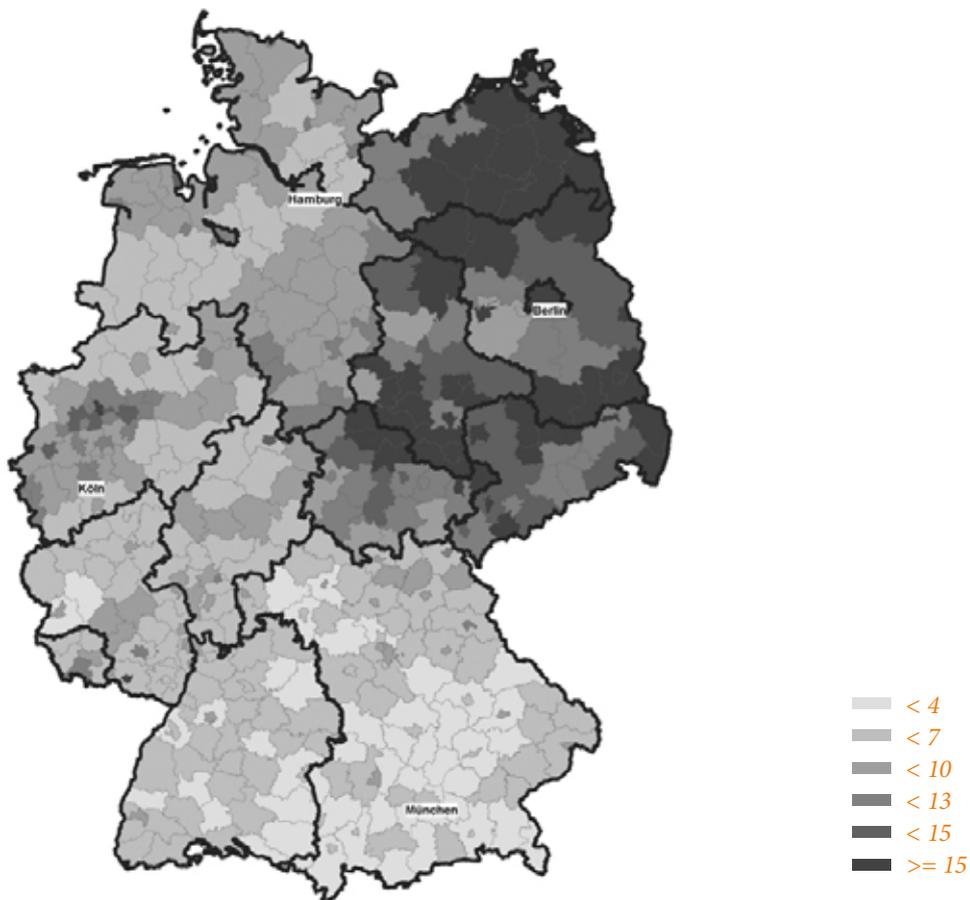
Ob solche Konsequenzen staatlichen Handeln vom Bürger als sinnvoll, notwendig oder wahnsinnig betrachtet werden, für die Wohnungsanbieter stellen sie einen Teil der Rahmenbedingungen dar.

Wird die Wohnungswirtschaft gezwungen Schlichtwohnungen bereit zu stellen?

Weitergedacht, und dies hat der eine oder andere Politiker ja durchaus schon getan, scheint das Ziel in der Wiedereinführung von „Schlichtbauten“ mit kleinen Wohnungen und einfachster Ausstattung zu liegen. Bei abgesenkter Raumtemperatur kann möglicherweise auch auf Maßnahmen zur Wärmedämmung verzichtet werden. Je nach Region müssen sich Wohnungsanbieter fragen, einen wie großen Teil ihres Wohnungsbestandes sie unter wirtschaftlichen Aspekten unsaniert lassen müssen, um für den unteren Bereich des Einkommensspektrums dauerhaft genügend bezahlbare Wohnungsangebote vorhalten zu können, die dann auch von den Argen Land auf Land ab akzeptiert werden.

Richard Bosan

Quelle: Zahlen von der Bundesagentur für Arbeit



Neues aus der Technik

## Gebäudesicherheit – damit sich Ihre Mieter wohlfühlen

Haben auch Sie sich bereits mit der Frage nach Verbesserung der Sicherheit in Ihrem Gebäudebestand beschäftigen müssen? Die Palette der Problembereiche sehr groß ist: vorbeugender Schutz vor Brand – dazu in unserem letzten Heft der Beitrag über Rauchbrandmelder – Einbruch und Diebstahl, Vandalismus und Sachbeschädigung, bis hin zu Fragen der Personensicherheit.

Gerade in den dunklen Monaten November bis Februar nehmen nach der Statistik der Polizei und der Versicherungen die Einbruchs- und Personendelikte zu. Um vorbeugend und neutral die Wohnungswirtschaft sachbezogen beraten zu können, wurde in NRW das Netzwerk Zuhause sicher e.V. ins Leben gerufen. Wie wirksam diese Zusammenarbeit sein kann, ist in Köln zu besichtigen. Hier hat die Polizei erfolgreich eine Aktion gestartet, indem sie gezielt und nachhaltig ihre Präsenz in Wohngebieten zeigt, die bisher zu Schwerpunkten der Einbruchskriminalität galten. Zu den Maßnahmen zählen die Kontrolle der weitläufigen Tiefgaragenanlagen, die teilweise von der Wohnungswirtschaft vernachlässigt und nicht mehr gepflegt wurden, sowie die Ansprache der Mieter und Fahrzeugkontrollen auf den Anfahrtswegen. Erfolgreich konnte damit eine Serie von Einbrüchen in Großwohnanlagen aufgeklärt werden.

Leider gibt es noch immer Immobilienbesitzer, die zu wenig Wert auf die Verbesserung der vorbeugenden Sicherheit ihres Wohnungsbestandes legen. Dazu zählen einfache Maßnahmen wie eine hellere Ausleuchtung von Treppenhäusern, Vorplätzen, Aufzugsbereichen und Tiefgaragen, der Einsatz von überwachten Türschließanlagen und Fluchtwegen in Kellern und Garagen, aber auch der vorbeugende Brandschutz mit Rauchbrandmeldern in diesen Bereichen. Mit einfachen Maßnahmen erhöhen sie nicht nur das Sicherheitsgefühl ihrer Mieter, sondern verbessern damit auch die Werterhaltung ihrer Immobilie.

Machen Sie den Test: überprüfen Sie bei einer Begehung zusammen mit der örtlichen Polizei und der Feuerwehr Ihre Gebäude. Sie werden erstaunt sein, was sich noch alles verbessern lässt.

Jürgen Krolkiewicz

### Wohnungseinbrüche

Jährlich werden in Deutschland über 120.000 Wohnungseinbrüche mit einem Gesamtschaden von mehreren hundert Millionen Euro verübt. Doch kann dem entgegengewirkt werden. Mechanischer Einbruchschutz – wie einbruchhemmende Fenster, Türen und Beschläge – sichert die Außenhaut der Wohnung. Gute Beleuchtung und Gegensprechanlagen schrecken Einbrecher ab. Eine gepflegte Nachbarschaft ermöglicht Integration und soziale Kontrolle. Wie diese Maßnahmen konkret umgesetzt werden können zeigt das Netzwerk „Zuhause sicher“. Es ist ein Zusammenschluss aus Polizeibehörden, qualifizierten Handwerksbetrieben, Kreishandwerkerschaften und -verbänden, Industrie-, Handels- und Versicherungsunternehmen sowie Bausparkassen. Es hat sich zum Ziel gesetzt, den Einbruchschutz durch mechanische Sicherungstechnik zu verbessern. Das Netzwerk Zuhause sicher e.V. besteht erst in Nordrhein-Westfalen, möchte aber auch in anderen Bundesländern tätig werden. Für die Wohnungswirtschaft ist die umfangreiche Beratung zur Gebäudesicherheit wichtig. Wer mehr darüber wissen möchte, kann sich unter [www.zuhause-sicher.de](http://www.zuhause-sicher.de) informieren.



## Mieterbeteiligung

Fünf Jahre wird die umfangreiche Modernisierung der aus 534 Wohneinheiten bestehenden „Burg“ in Wolfsburg dauern. Die Neuland Wohnungsgesellschaft bezog die Mieter bereits in der Planungsphase bewusst mit ein. Der Erfolg gab ihnen recht: Zum Bürgerfest im Oktober kamen 1.500 Besucher um den Baubeginn mitzufeiern. Besonders angetan waren alle von einem fast tausend Quadratmeter großen Plakat. Es ist bis zur Fertigstellung des ersten Bauabschnittes an einer Fassade befestigt und zeigt wie das Wohnen nach Rückbau und Neugestaltung aussehen soll. Damit zeigt die Wohnungsbaugesellschaft, wie man erfolgreich die Öffentlichkeit informieren kann. Denn bisher stand jede vierte Wohnung leer, war die Optik der aus den 60er-Jahren stammenden Architektur wenig ansprechend und der Anteil älterer Mieter stieg ständig. Die zehngeschos-sigen Gebäude werden teilweise bis auf vier Etagen zurückgebaut, energetisch modernisiert und mit zeitgemäßen Grundrissen ausgestattet. Damit der Anteil junger Mieter steigt. ([www.neuland.wolfsburg.de](http://www.neuland.wolfsburg.de))

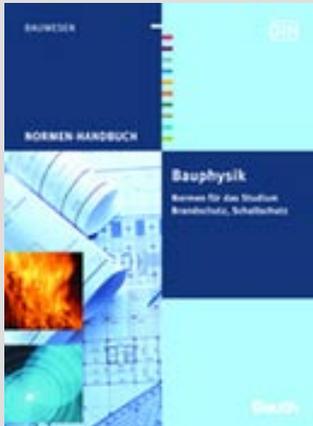
## Wettbewerb

Die Forschungsinitiative EnOB hat einen Wettbewerb unter dem Motto „Architektur mit Energie“ gestartet. Gesucht werden ehrgeizige und gestalterisch herausragende Neubau- und Sanierungskonzepte mit optimiertem Gebäude- und Energiekonzept. Der vom BMWi initiierte Wettbewerb ist mit insgesamt 100.000 Euro dotiert. Jetzt sind die Wettbewerbsunterlagen abrufbar unter [www.bine.info](http://www.bine.info). Deshalb hier der Aufruf: Beteiligen auch sie sich daran!



**Wohnungs-  
sundheit**  
Auf der  
Fachmes-  
se BAU

2009 (12. – 18. 01. 2009) findet erstmals der Fachkongress „Gesundes Bauen & Wohnen“ am 13. Januar statt. Experten informieren zur Bedeutung der Wohnsundheit und Raumluftqualität. Die Rolle der Schadstoffe und deren Wirkung auf die menschliche Gesundheit wird ebenso diskutiert, wie Forschungsergebnisse zum Thema vorgestellt. Für Planer, Handwerker und Wohnungswirtschaft sind besonders die von einem Fachanwalt vorgetragenen rechtlichen Konsequenzen wichtig, die hohe Schadstoffwerte in einem Gebäude bedeuten können. Information zum Thema und Anmeldung zum Kongress erfolgt über [www.gesundes-wohnen.eu](http://www.gesundes-wohnen.eu). Wärmedämmverbundsystem



### Literatur

Im Beuth-Verlag, Berlin, ist das neue Normen Handbuch „Bauphysik“ erschienen. Es eignet sich nicht nur für Studenten, es sollte auch in keiner Bibliothek der Wohnungswirtschaft fehlen. Inhaltlich sorgsam überarbeitet und aktualisiert finden sie darin eine gute Zusammenstellung von 22 anzuwendenden DIN- und DIN-EN-Normen sowie Norm-Entwürfen, jeweils in ihren vollständigen Originaltextfassungen. Im Einzelnen enthält das Buch die grundlegenden Anforderung- und Klassifizierungsnormen für den Bereich Brand- und Schallschutz. Zwei wichtige Normenbereiche für den Wohnungsbau. Bauphysik, Beuth-Verlag GmbH, Berlin, 1. Auflage 2008, 672 Seiten ISBN 978-3-410-16903-1

### DIN EN ISO 9001

Seit Anfang Dezember 2008 gibt es die revidierte Neufassung der DIN EN Iso 9001 „Qualitätsmanagementsysteme – Anforderungen“. Gegenüber der Vorläuferausgabe wurden zahlreiche Präzisierungen und Klarstellungen vorgenommen. Die Neufassung kann beim Beuth Verlag GmbH, Berlin oder als Download unter [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zum Preis von 110,66 Euro direkt aus dem Internet bezogen werden



### Baulicher Brandschutz im Bestand

Um das Brandverhalten historischer Bausubstanz richtig einschätzen zu können, ist die Kenntnis der zum Zeitpunkt des Baus geltenden Brandschutzbestimmungen unumgänglich. Das Buch legt seinen Schwerpunkt auf die staatlichen bautechnischen relevanten Brandschutz-

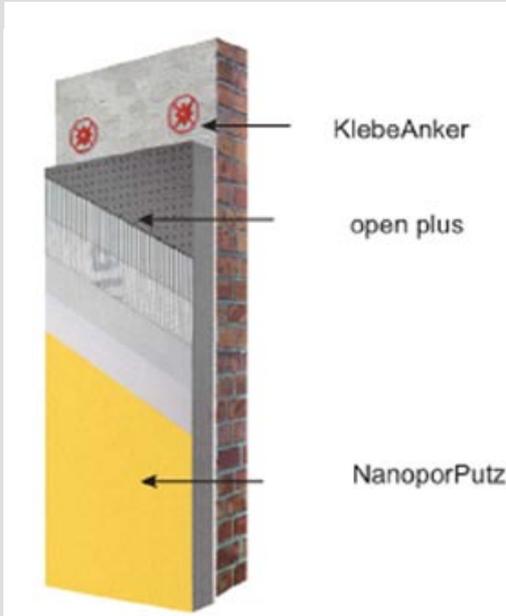


Standards der DDR (TGL). Der Autor kommentiert und erläutert mögliche Spielräume, die Bezüge zu den heutigen Bestimmungen des bautechnischen Brandschutzes zulassen. Ausgehend von der Analyse des zentralen Begriffs der konkreten Gefahr wird damit die Lücke zu DIN 4102-4 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ geschlossen. Ein Praxisratgeber, der besonders bei der Objektbetreuung von Bestandsgebäuden in den neuen Bundesländern hilfreich ist. Eine Checkliste zur Bewertung von Bestandsbaustoffen und Bestandgebäuden rundet das Werk ab.

Gerd Gebortig, Baulicher Brandschutz im Bestand, Beuth Verlag GmbH, Berlin, 1. Auflage 2008, 264 Seiten, 48,00 Euro, ISBN 978-3-410-16775-4

### Wärmedämmverbundsystem

Das WDVS-System ist für die Wärmedämmung von Fassaden ausgerichtet. Es gibt unterschiedliche Systemvarianten mit Mineralwolle- oder Polystyrol-Dämmplatten (EPS). BaumiTbayosan hat auf Basis EPS eine „SuperDämmfassade“ entwickelt. Sie soll laut Herstellerangaben bei vergleichbarer Plattendicke 25 Prozent mehr Dämmleistung gegenüber herkömmlichen Systemen bieten. Zum System gehören KlebeAnker, die im Mauerwerk verankert und mit Klebepunkten versehen den Dämmplatten als Befestigung dienen. Die Dämmplatten werden zunächst mit einem Gewebeträger beschichtet und abschließend mit NanoporPutz verputzt. Dieser Putz ist sehr glatt und besitzt nur eine geringe statische Aufladung. Dadurch soll die sonst übliche Verschmutzung durch elektrostatische Aufladung solcher Fassaden minimiert werden. Die spezielle Oberfläche und der Selbstreinigungseffekt verhindern die dauerhafte Verschmutzung der Fassade, sagt der Hersteller. ([www.baumitbayosan.com](http://www.baumitbayosan.com))



### Energie-Agentur

Die Energie-Agentur NRW gibt es seit 2007. Sie gilt als strategische Plattform im Energiebereich: das Spektrum reicht von der Forschung, der technischen Entwicklung, Demonstration und Markteinführung über die Energieberatung bis hin zur beruflichen Weiterbildung. Aufgabe der Agentur ist es, die Entwicklung von innovativen Energietechnologien zu forcieren und von neutraler Seite Wege aufzuzeigen, wie Kommunen, Privatleute und die Wohnungswirtschaft erneuerbare Energie sinnvoll nutzen können. Zudem werden umfangreiche Beratungs- und Weiterbildungsleistungen angeboten. Ähnliche Agentureinrichtungen gibt es auch in anderen Bundesländern. ([www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de))

### Der BINE Informationsdienst

Der BINE Informationsdienst hat eine Themeninfo zu großen solarthermischen Anlagen herausgegeben. Darin wird der Fokus auf große Gebäude und deren Potenziale zur Nutzung von Solarenergie gelegt. Mietshäuser, Wohnsiedlungen, Wohnheime, Krankenhäuser und Gewerbegebäude aber auch Fassaden und Balkonbrüstungen oder Garagendächer bieten Flächen für Solarkollektoranlagen. Im Gegensatz zu kleinen Standardanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser liefern große Solaranlagen mehr Wärme pro Quadratmeter Kollektorfläche. Zudem sind sie kostengünstiger. In dem BINE-Info werden – auf Basis von Projekten aus der Energieforschung des Bundesumweltministeriums – Fragen für Nutzer, Planer und Installateure von großen Solaranlagen diskutiert. Kostenlose Bestellung unter Tel. 0228-92379 oder E-Mail [kontakt@bine.info](mailto:kontakt@bine.info)



## Steildachdämmung

Oft reicht bei alten Steildächern die Sparrentiefe nicht aus, um eine effiziente Dämmung zwischen den Sparren einzubringen. Für solche Fälle hat die Deutsche Rockwool eine Dämmplatte Formrock 035 entwickelt. Sie wird einfach unter den Sparren zwischen die Konterlattung geklemmt. Diese Zusatzdämmung ist eine Weiterentwicklung mit einer verringerten Wärmeleitfähigkeit von  $\lambda = 0,035 \text{ W/(mK)}$ . Sie ist auf Format geschnitten, passt

mit einer Breite von 450 mm genau zwischen die Konterlattung und ist in Dicken von 30 mm bis 60 mm lieferbar. Diese Untersparrendämmung absorbiert zusätzlich Schall und erhöht die vorhandene Wärmedämmung, eine gute Verbesserungsmaßnahme besonders bei Altgebäuden mit unzureichender Wärmedämmung. Für diese Platte gilt auch das Öko-Label Typ III des DIBU. ([www.rockwool.de](http://www.rockwool.de))

Alle Fotos/Logos zu diesen Artikeln wurden von den genannten Unternehmen zur Verfügung gestellt

# Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten  
schaffen Praxislösungen  
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

**netzwerk**<sup>®</sup>  
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](mailto:info@netzwerkfdw.de) · [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)

## Menschen und Veranstaltungen

## Personalien im Dezember

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

## Techem

### 10.000 Euro für DESWOS-Projekt



Techem, unterstützt eines Trinkwasserprojekte der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) in Afrika mit einer Spende in Höhe von 10.000 Euro. Weitere 10.000 Euro sind für 2009 geplant. Damit ermöglichen Techem und DESWOS die Versorgung des Dorfes Ukange in Tansania mit sauberem Trinkwasser. Hierfür wird eine Bergquelle eingefasst und das Wasser

Von links nach rechts: Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS, Bernd Sülberg, Vorstand Vertrieb Deutschland der Techem AG, Norbert Scheller, Bereichsleiter Key Account Management der Techem Energy Services. Foto: DESWOS

über eine geschützte Rohrleitung ins Tal und an die Zapfstellen der Haushalte befördert. Die Kosten für das Projekt belaufen sich auf insgesamt 50.000 Euro. Einen Teil der Kosten trägt die Bevölkerung in Form von Arbeitsleistungen selbst. Weitere Sponsoren sind der Rotary-Club Hamburg-Wedel sowie die Norddeutsche Stiftung für Umwelt und Entwicklung (NUE).

Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS, freut sich über das Projekt, von dem rund 1.000 Menschen im Süden Tansanias profitieren: „Bis jetzt müssen die Menschen ihr Wasser aus den Bächen der Umgebung schöpfen. Diese sind wegen der uneingeschränkten Beweidung durch das Vieh häufig stark kontaminiert, so dass es in Folge häufig zu Darm- und Magenkrankheiten kommt, an denen insbesondere Alte und Kinder sterben. Zudem müssen in der Regel die Schöpfarbeiten von Mädchen ausgeübt werden, die so keine Chance bekommen eine Schule zu besuchen. Wir schlagen mit unserem Projekt also zwei Fliegen mit einer Klappe! Wir verringern die Sterblichkeit aufgrund des verseuchten Wassers und wir ermöglichen den Mädchen den notwendigen Freiraum, der es ihnen überhaupt erst erlaubt eine Schule zu besuchen.“

Bernd Sülberg, Vorstand Vertrieb Deutschland der Techem AG bis 4. Dezember 2008, sieht die Notwendigkeit sich international gesellschaftlich zu engagieren: „Bis heute verursacht verunreinigtes Wasser in den Entwicklungsländern achtzig Prozent aller Krankheiten und bis zu zwei Millionen Todesfälle jährlich. Als einer der weltweit führenden Energiedienstleister nehmen wir uns hier selbst in die Pflicht. Wir wollen unsere Expertise im Energiemanagement international einsetzen und auch in einem globalen Kontext Verantwortung übernehmen.“

## Deutscher Solarindustriepreis 2008

Tanja Gönner und  
Ulrich Kelber wurden ausgezeichnet

Mit der Verleihung des Deutschen Solarindustriepreises 2008 ehrte die deutsche Solarwirtschaft die Landespolitikerin Tanja Gönner (39) und den Bundespolitiker Ulrich Kelber (40) für ihre Verdienste um den Ausbau der Solarenergie. „Die jungen Politiker Tanja Gönner und Ulrich Kelber erkennen die enormen ökonomischen und ökologischen Chancen der Solarenergie für unser Land und tragen dazu bei, Deutschland durch moderne Gesetzesinitiativen im Umwelt- und Energiebereich zukunftsfähig zu machen“, lobte Georg Salvamoser, Präsident des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW-Solar), die Träger des ideellen Preises in seiner Laudatio.



Tanja Gönner (CDU), Umweltministerin aus Baden-Württemberg, erhielt die höchste Auszeichnung der deutschen Solarbranche in der Kategorie Solarthermie für die erfolgreiche Gesetzesinitiative für ein Erneuerbare-Wärme-Gesetz in ihrem Bundesland. Das

Von links nach rechts: Georg Potschka, Generalsekretär der DESWOS, Bernd Sülberg, Vorstand Vertrieb Deutschland der Techem AG, Norbert Scheller, Bereichsleiter Key Account Management der Techem Energy Services. Foto: DESWOS

Gesetz verpflichtet Gebäudeeigentümer seit Frühjahr dieses Jahres zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung. Bauherren neuer Wohngebäude, für die nach dem 1. April 2008 das Bauverfahren eingeleitet wird, sind gesetzlich verpflichtet, 20 Prozent des Wärmebedarfs z. B. aus Solaranlagen zu decken. Ab 2010 gilt eine ähnliche Verpflichtung auch im Falle der Heizungssanierung im Wohnungsbestand. Die Gesetzesinitiative von Tanja Gönner in Baden-Württemberg war nach Einschätzung des BSW-Solar auch ein wichtiger Impuls für das im Sommer dieses Jahres im Bundestag beschlossene Bundeswärmegesetz, das ab dem 1. Januar 2009 den Einsatz erneuerbarer Energien beim Neubau nun auch bundesweit vorschreibt.

Landesministerin Gönner äußerte sich erfreut über die Auszeichnung und erklärte: „Wir sehen uns darin bestätigt, den Klimaschutz bei der Wärmeversorgung voranzubringen.“ Baden-Württemberg sei ein Land mit großer Solartradition. Mit dem Wärmegesetz habe das Land beim Klimaschutz eine bundesweite Vorreiterrolle eingenommen. „Mit der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor wird ein wichtiger Beitrag geleistet, den Ausstoß des klimaschädlichen Treibhausgases Kohlendioxid dauerhaft zu vermindern.“ In Baden-Württemberg seien Solarthermieanlagen mit über 1,88 Millionen Quadratmetern Kollektorfläche installiert. Dies entspricht etwa einem Fünftel der bundesweit erzeugten Solarwärme.

Als stellvertretender Vorsitzender der SPD-Fraktion hat sich der Bonner Bundestagsabgeordnete Ulrich Kelber im Rahmen der Novellierung des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) erfolgreich und mit Augenmaß dafür eingesetzt, dass die Investitionsbedingungen für Solarstromanlagen und die Photovoltaikindustrie in Deutschland attraktiv bleiben. Die im Rahmen der EEG-Novelle ausgehandelten Konditionen zur Rückführung der Solarförderung/Einspeisevergütung berücksichtigen den technologischen Fortschritt der deutschen Solarstromindustrie und geben der Branche ausreichend Spielraum für

die notwendigen Investitionen zum Erreichen der Wettbewerbsfähigkeit mit konventionellen Energieträgern.

Kelber betonte bei der Preisverleihung die Bedeutung der Solarstromförderung im Wettbewerb mit fossilen Energien: „Anstatt weiter auf eine unberechenbare Atomkraft und ineffiziente Kohle- und Erdölkraftwerke zu setzen, gilt es durch entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen den Ausbau erneuerbarer Energien weiter fördern. Nur so kann Deutschland seine Spitzenposition an den Weltmärkten für solares Hightech ausbauen und viele Tausend neue Arbeitsplätze schaffen.“

### Bundesverband Solarwirtschaft

## Mitgliederversammlung wählte neue Führung für zwei Jahre

Bei der diesjährigen Vorstandswahl des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW-Solar) wurden der bisherige 1. Vorsitzende Georg Salvavoser, der 2. Vorsitzende Helmut Jäger und der Kassenwart Werner Koldehoff in ihren Ämtern bestätigt. Sie werden dem Verband für weitere zwei Jahre vorstehen.

Neu in den insgesamt achtköpfigen Vorstand gewählt wurden Klaus-Bernhard Hofmann, Leiter Politik und Kommunikation des Schott-Konzerns sowie Matthias Willenbacher, Mitbegründer und Vorsitzender der Juwi Holding AG. In ihren Ämtern bestätigt wurden Claudio Fischer-Zernin-Schmitt von Nordsolar e. V. als Vertreter des Solarhandwerks, Frank Asbeck, Gründer und Vorstandsvorsitzender der SolarWorld AG, und Rudolf Sonnemann, Geschäftsführer von STIEBEL ELTRON.

Ausgeschieden aus der Vorstandsriege sind Matthijs Bruijnse (BP Solar) und Anton Milner, Mitgründer und Vorstandsvorsitzender der Q-Cells AG.

Der Bundesverband Solarwirtschaft ist die Vertretung von rund 700 Solarunternehmen entlang der gesamten solaren Wertschöpfungsstufe. Nach dem Ausscheiden von Geschäftsführer Gerhard Stryi-Hipp aus der bisherigen Doppelspitze zum 31. Dezember 2008 führt Carsten Körnig die Verbandsgeschäfte zukünftig allein.

### IWO

## Mitglieder wählen neuen Vorstand

Die Mitgliederversammlung des Instituts für wirtschaftliche Ölheizung e.V. (IWO) hat in Hamburg einen neuen Vorstand für die kommenden zwei Geschäftsjahre gewählt. Im Amt bestätigt wurden der bisherige Vorstandsvorsitzende Dr. Fabian Ziegler (Shell Deutschland Oil GmbH), Stefan Brok (Deutsche BP AG) und Christoph Reiter (AGIP Deutschland GmbH). Neue Mitglieder im sechsköpfigen Vorstand sind Nikolaus Gehrs (Mabanaft Deutschland GmbH & Co. KG), Rainer Scharr (GKG Mineralöl Handel GmbH & Co. KG) und Gerd Deisenhofer vom Bundesverband mittelständischer Mineralölunternehmen e. V. (UNITI).

Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH

## Josef Rehring wird Mitgeschäftsführer von Berthold Prunzel

An die Seite von Berthold Prunzel, seit 1986 Geschäftsführer der Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH (mehr als 8.000 Wohnungen), tritt Josef Rehring. Mitte Oktober bestellte die Gesellschafterversammlung des Unternehmens Josef Rehring zum Mitgeschäftsführer. Der 60-jährige Diplom-Kaufmann leitet bereits seit 1983 die Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH (WGM). Somit ist eine engere Zusammenarbeit der Bielefelder und Münsteraner Wohnungsunternehmen im Rahmen der LEG-Konzernstrukturen gewährleistet.

Sowohl Josef Rehring als auch Berthold Prunzel können auf umfangreiche Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Josef Rehring leitet die WGM, die 2007 ihr 85-jähriges Jubiläum feierte, seit über 25 Jahren. Mit rund 6.500 Wohnungen in Münster und im Münsterland ist sie eines der größten Immobilienunternehmen der Region. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Münster in den 70er Jahren war Rehring für den Kreis Steinfurt als Wirtschaftsförderer und Geschäftsführer der dortigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft tätig. Danach wechselte er zur WGM. Der 57-jährige Diplom-Betriebswirt Berthold Prunzel kennt die Ravensberger Heimstättengesellschaft bereits aus seiner Lehrzeit. Anfang September 1969 begann er dort als Auszubildender.

ImmobilienScout24

## Dirk Hoffmann wird neuer COO

Dirk Hoffmann übernimmt ab dem 1. März 2009 die Position des Chief Operating Officer (COO) bei ImmobilienScout24 in Berlin. Der 39-Jährige wird als Mitglied der Geschäftsführung die Bereiche IT, Finanzen und Personal des Immobilienportals verantworten.

„Ich freue mich sehr, mit Dirk Hoffmann einen so versierten Manager als COO gewonnen zu haben. Seine langjährige Erfahrung – zusammen mit seiner Branchenexpertise und persönlichen Integrität – haben ihn zu unserem Wunschkandidaten gemacht“, so Martin Enderle, CEO von ImmobilienScout24. „Durch seine fundierten Kenntnisse im Onlinegeschäft wird er die positive Entwicklung des größten Immobilienmarktplatzes in Deutschland weiter vorantreiben.“ Dirk Hoffmann kommt von der Fox Mobile Group (vormals Jamba) in Berlin, wo er unter anderem in den Bereichen Finance, Planning und Business Development tätig war. Die letzten drei Jahre fungierte er als CFO (Chief Financial Officer) und Geschäftsführer. Hoffmann folgt auf Marianne Voigt.

### Die Wohnungswirtschaft im Internet

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

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

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

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

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 8 • 49134 Wallenhorst  
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 • Fax 0 54 07. 34 91 - 34  
[info@netzwerkfdw.de](mailto:info@netzwerkfdw.de) • [www.netzwerkfdw.de](http://www.netzwerkfdw.de)