

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	2
Energie und Umwelt	4
Deutschland regional	21
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	27
Gebäude und Umfeld	30
Führung und Kommunikation	37
Sozialmanagement	43
Vermarktung und Marketing	50
Unternehmens-Porträts	56
Neues aus der Technik	60
Facility Management	66
Menschen und Veranstaltungen	69

## Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

### Evonik: Trends setzen beim Energiesparen



Nachhaltige Wertorientierung und Energieeffizienz sind die Kernpunkte des aktuellen Paradigmenwechsels in der Wohnungswirtschaft. In der Zukunft wird der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt zunehmend über die Warmmieten entschieden. Evonik Wohnen setzt deshalb auf die nachhaltige Bestandsentwicklung und investiert so in die energetische Modernisierung ihrer Altbaubestände. [Seite 22](#)

## Führung und Kommunikation

### Baugenossenschaft Familienheim: Wenn Mieter Probleme haben und Hilfe brauchen

Die Baugenossenschaft Familienheim hat sich auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder eingestellt. Die Kundenbindung und -pflege steht im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Daraus entsteht langfristig für alle Beteiligte eine Win-Win-Situation. Dem Mieter ist gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen garantiert, der Genossenschaft die Existenzgrundlage. [Seite 43](#)



## Sozialmanagement

### Bauverein zu Lünen bringt die Mitglieder zum Sprechen

„Bauverein zum Hören“ – mit Statements und Wohngeschichten von Genossenschaftsmitgliedern zum Hören präsentiert sich der Bauverein zu Lünen eG. Eine Mitgliederbefragung der besonderen Art. [Seite 47](#)

## Vermarktung und Marketing

### Techem: 202 Städte auf dem Umzugsprüfstand

Die Deutschen sind mobil wie noch nie. Im Jahr 2007 hat die Zahl der Haushaltswechsel mit 12,7 Prozent ihren Höchststand erreicht. Die Umzugsquote nimmt damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent zu und ist die höchste seit 1985. Nach wie vor sind dabei ostdeutsche Haushalte mit 13,9 Prozent (Vorjahr: 11,1) mobiler als westdeutsche mit 12,3 Prozent (Vorjahr: 10,8). [Seite 50](#)

Sonstige Themen: Drei von vier Bundesbürgern kennen ihre Heizkosten nicht • Wohnanlage in Kaufbeuren zieht Heizkostenbremse • Antidiskriminierungsgesetz – Haftungsfalle oder Totgeburt? • Hausverwaltung als GmbH: Wichtige Änderungen im GmbH-Recht

Um-Frage

## Drei von vier Bundesbürgern kennen ihre Heizkosten nicht

Deutsche wünschen sich mehr Informationen über ihren Energieverbrauch, denn drei von vier Bundesbürgern kennen ihre Heizkosten nicht. Dies ergab eine Forsa-Umfrage im Auftrag von ista.

Energiesparen ist den Deutschen sehr wichtig. Eine große Mehrheit achtet in den meisten Bereichen des täglichen Lebens auf den Energieverbrauch, wie eine repräsentative Forsa-Umfrage im Auftrag des weltweit führenden Messdienstleisters ista ergab. Zudem wünschen sich die Deutschen mehr und regelmäßige Informationen über ihren Verbrauch und die Heizkosten, um künftig noch sparsamer mit Energie umgehen zu können.

Mehr als vier von fünf Befragten geben an, beim Heizen und bei der Beleuchtung (jeweils 85 Prozent) sehr oder zumindest etwas aufs Energiesparen zu achten. Die Menschen sind sich zudem der Stromverschwendung bei Elektrogeräten im Stand-by Modus bewusst. So schalten 79 Prozent Geräte wie Fernseher, Stereoanlage oder Computer ganz aus, statt sie auf Stand-by zu lassen. Beim Waschen und Trocknen der Kleidung achten 71 Prozent sehr oder etwas aufs Energiesparen, beim Autofahren 68 Prozent und bei der Zubereitung und der Kühlung von Lebensmitteln 66 Prozent.

Die Körperpflege ist der Bereich im Haushalt, bei dem die Deutschen am wenigsten auf sparsamen Umgang mit Energie schauen. Aber auch hier, beim Duschen, Baden oder Haare fönen, denken immerhin 57 Prozent sehr oder etwas an die Energierechnung.

Betrachtet man nur die Kategorie „achte sehr aufs Energiesparen“, liegt der Stand-by-Betrieb von Elektrogeräten mit 64 Prozent Zustimmung vorn. Jeweils 62 Prozent sind es beim Heizen und bei der Beleuchtung, 40 Prozent bei der Kühlung und Zubereitung des Essens und nur 32 Prozent bei der Körperpflege.

Obwohl die meisten Deutschen bewusst mit Energie umgehen, kennt weniger als jeder Vierte (23 Prozent) die genauen Heizkosten des eigenen Haushalts. Ein Drittel (33 Prozent) kann immerhin den ungefähren Betrag nennen, doch fast die Hälfte der Befragten (44 Prozent) hat keine Ahnung, wie hoch die eigene Energierechnung ist.

*Der Stand-by-Betrieb von Elektrogeräten liegt mit 64 Prozent Zustimmung vorn.*

## Frauen und Jüngere wissen weniger über ihre Energiekosten als ältere Männer

Vor allem bei Frauen und Jüngeren ist der Kenntnisstand unterdurchschnittlich. Bei den 18- bis 29-Jährigen wissen 65 Prozent überhaupt nicht über ihre Energiekosten Bescheid, und nur 9 Prozent von ihnen sind genau im Bilde. Unter den Frauen haben 51 Prozent keine Kenntnis davon und nur jede Fünfte (20 Prozent) kann den genauen Betrag nennen. Bei den Männern dagegen weiß mehr als jeder Fünfte (27 Prozent) ganz genau und nur 36 Prozent wissen überhaupt nicht, wie viel sie für Energie bezahlen.

*Ältere Männer wissen mehr über ihre Energiekosten.*

## Detaillierte Informationen können sparen helfen

Die Umfrage ergab zugleich, dass sich die Deutschen mehr Informationen über ihren Verbrauch wünschen. Zwei Drittel (67 Prozent) sind der Meinung, dass Angaben über den aktuellen Stand des eigenen Energieverbrauchs und der Heizkosten viel oder etwas dazu beitragen könnten, den Verbrauch zu senken. Besonders überzeugt von diesem Einsparpotenzial sind die 30- bis 44-Jährigen. Hier glauben über drei Viertel (78 Prozent) an Sparmöglichkeiten durch detailliertere Informationen. Frauen sind hier etwas skeptischer als Männer: 41 Prozent der männlichen Befragten sind überzeugt, dass häufigere Informationen viel zum Energiesparen beitragen könnten, aber nur 38 Prozent der Frauen.

Eine große Mehrheit der Deutschen würde gerne von der Möglichkeit Gebrauch machen, künftig detaillierte, aktuelle Informationen über den eigenen Energieverbrauch zu erhalten. Fast zwei Drittel der Befragten (64 Prozent) haben ein generelles Interesse daran. 37 Prozent würden häufigere Informationen zum Energieverbrauch „ganz bestimmt“ nutzen, weitere 27 Prozent würden es „eher nutzen“. Nur jeder Fünfte (18 Prozent) würde regelmäßige Energiedaten „ganz bestimmt nicht“ nutzen. Auch hier sind Männer innovationsfreudiger: 40 Prozent von ihnen würden ganz bestimmt auf die Daten zugreifen, aber nur 34 Prozent der Frauen würden das sicher tun.

*78 Prozent glauben an Sparmöglichkeiten durch detailliertere Informationen.*

## Monatliche Information gewünscht

Die meisten Bürger (43 Prozent) bevorzugen eine monatliche Information statt der bisherigen Jahresabrechnung. Für 28 Prozent würde einmal im Quartal ausreichen. 8 Prozent wären sogar mit einer Information pro Halbjahr zufrieden, während sieben Prozent am liebsten einmal in der Woche ihren aktuellen Energieverbrauch erfahren würden.

Die Energiedaten müssten über unterschiedliche Informationswege angeboten werden. 34 Prozent der Befragten würde sich diese per Brief wünschen, gut ein Viertel (27 Prozent) würden die Daten gerne auf einer Internetseite abrufen. Weitere 24 Prozent möchten sie per E-Mail erhalten. 13 Prozent votieren für eine Telefon-Hotline. Die Wahl des Informationskanals hängt stark vom Alter ab. Die Älteren (ab 60 Jahren) bevorzugen Brief und Telefon, während viele Jüngere für eine Internetseite oder E-Mail plädieren.

„Die Forsa-Umfrage bestätigt eindrucksvoll, dass unter den Bürgern ein großer Bedarf an detaillierten Informationen über den Energieverbrauch besteht“, sagte der Vorsitzende der ista-Geschäftsführung, Walter Schmidt.

Für die Studie hat Forsa vom 3. bis 6. November 2008 im Auftrag von ista 1.003 Personen ab 18 Jahren befragt. An 100 Prozent fehlende Angaben: „weiß nicht“.

*43 Prozent möchten eine monatliche Information*



**Erfolgreiche  
Internetprojekte**

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

Energie und Umwelt

## Gesiba in Wien: Fit für den Energieausweis

Mit ihrem Programm zur Sanierung eigener Wohnbauten fungierte die Gesiba als Pionier für die Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (Thewosan-Förderschienen) der Stadt Wien. Gerade rechtzeitig zur Einführung des Energieausweises ist der gesamte Bestand des Wohnungsunternehmens saniert. WohnenPlus-Chefredakteur Robert Koch berichtet.



Pionierprojekt der Thewosan-Sanierung in der Sinagasse. 15 Stiegen eingepackt mit Vollwärmeschutz

Begonnen hat alles vor acht Jahren in der Sinagasse, Wien 22, unweit jenes Gemeindebaus, wo einst der legendäre Kaisermühlen-Blues entstand. Eine große Wohnhausanlage im Stil der sechziger Jahre mit 15 Stiegen – in bester Grünlage in der Nähe der Alten Donau – stand zur Renovierung an. Aus den Erfahrungen einer Serie von Sockelsanierungen bei Stiftungshäusern der Stadt Wien reifte die Idee zur thermisch-energetischen Wohnhaussanierung. Ing. Johannes E. Kornherr, Leiter Technischer Bereich in der Gesiba-Hausverwaltung, erinnert sich noch gerne an seine Gespräche mit der neu eingesetzten Mannschaft des WBSF (heute wohnfonds wien): „Durch intensiven Erfahrungsaustausch konnten wir dazu beitragen, eine praxisgerechte Handhabung der Abläufe in der Thewosan-Förderung zu erarbeiten.“

*Idee zur thermisch-energetischen Wohnhaussanierung.*

### Analyse Althausbestand

Die im Jahre 2000 eingeführte Förderungsschiene des Landes soll bekanntlich die Emissionen aus dem Beheizen älterer Wohnhäuser nachhaltig reduzieren und damit auch zur Senkung der Heizkosten beitragen. Maßgeblich für die Gewährung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses ist die Reduktion des Heizwärmebedarfes im Vergleich zu einem Niedrigenergiehaus. Es gibt vier Klassen mit gestaffelten Beiträgen, die maximal ein Drittel der Sanierungskosten abdecken. Derzeit beläuft sich die Obergrenze auf 75 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Anreiz genug für die Gesiba, um parallel zum Probelauf in den Häusern Sinagasse 1 bis 19 – wo rund eine Million Euro für den Vollwärmeschutz von rund 16.000 Quadratmeter Fassaden samt Nebenarbeiten investiert wurden – den gesamten Althausbestand zu analysieren.

„Wir haben einen relativ jungen Bestand“, erklärt Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner das Resultat, „aber immerhin rund 13 Prozent unserer 16.400 Wohnungen befinden sich in Häusern aus der Nachkriegszeit. Und damals gab es weder Baumaterialien heutiger Qualität, noch machte sich jemand Sorgen über die Steigerung von Energiekosten.“



Das unternehmensinterne Thewosan-Programm umfasst 36 Häuser höchst unterschiedlicher Dimension, die insgesamt 2099 Wohnungen verteilen sich auf Objekte mit 14 bis 243 Wohnungen. Derzeit befinden sich je eine Wohnhausanlage und ein Stiftungshaus der Gemeinde Wien in Vorbereitung, bei einem Gesiba-Haus mit 20 Wohnungen steht die Sanierung kurz vor Abschluss. Bereits fertig gestellt sind die Arbeiten bei 33 Häusern mit 2022 Wohnungen. Für die 29 abgerechneten Projekte mit Gesamtkosten von etwa 14 Millionen Euro wurden Zuschüsse der Stadt Wien von nahezu vier Millionen Euro überwiesen – und „den Wohnhausanlagen zu Gunsten der Mietergemeinschaften gutgeschrieben“, wie Johannes Kornherr betont.

**Wohnbauten aus den sechziger Jahren mit Niedrigenergiehaus-Standard:**

**Haymogasse 12**



Sanierungsprojekte können keineswegs über einen Kamm geschoren werden, sondern bedeuten detailreiches Eingehen auf die vorhandene Bausubstanz. So wurde etwa eine Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen in Wien 23, Haymogasse 12, in den späten sechziger Jahren in Hohlziegelbauweise errichtet.

**Reihenhäuser Altmannsdorfer Straße**

Vor der Sanierung im Jahre 2001 eruierte man einen Heizwärmebedarf von 95,61 kWh(m2a), der auf nur 36,45 kWh(m2a) gesenkt werden konnte. Um das zu erreichen waren umfangreiche Dämmungen im Sockelbereich, an den Fassaden, Keller- und Dachdecken sowie der Austausch von Fenstern und Portalen in den vier Stiegenhäusern erforderlich. Auch die Fenster der Wohnungen wurden größtenteils erneuert.

Nach ähnlich umfangreichen Arbeiten beim fünfgeschossigen Eckhaus an der Nordmannngasse 22 in Wien-Floridsdorf mit 35 Wohnungen reduzierte sich der Jahresheizwärmebedarf von 93,67 auf 34,54 kWh(m2a). Weiterhin freuen sich die Bewohner über den Einbau von zwei durch den Wohnfonds geförderte Aufzüge im Zuge der Sanierung.

## Typische Projekte



Bei diesen Wohnhausanlagen – beide repräsentativ für den Bautypus der Nachkriegszeit in Wien – gelang also eine Reduktion des Jahres-Heizwärmebedarf um nahezu 60 kWh(m2a), wodurch Stufe drei, das bedeutet Niedrigenergiehaus-Standard, erreicht wurde. 75 Euro bringt Stufe vier und betrifft eine Reihenhausanlage in Wien 23, Altmannsdorfer Straße 207-225. Dort beträgt der HWB nun zwar 114 kWh(m2a), jedoch 131 kWh weniger als vor der 2007

**Ihr erstes Passivhaus hat die Gesiba im Frühjahr 2008 fertig gestellt, konzipiert von Architekt Georg W. Reinberg, einem Pionier des ökologischen Wohnbaus. Der kompakte Baukörper in Wien 23, Schellenseegasse 5, enthält 22 Mietwohnungen.**

abgeschlossenen Sanierung. Dazu waren bei den 21 Reihenhäusern mit Baujahr 1967 neben den üblichen Dämmungen spezielle Maßnahmen notwendig: Die alten Flachdächer wurden abgetragen und über einer Deckendämmung von 24 cm neue Konstruktionen aufgesetzt. Fenster und Verglasungen brachte man auf zeitgemäßen Standard. Ebenso unterschiedlich wie die Thewosan-Projekte sind ihre Resultate bezüglich der Heizkosten-Ersparnis ausgefallen. Das hängt auch von der Heizungsart ab – wo möglich, wurde eine Nachrüstung auf Fernwärme-Anschluss durchgeführt. Das durchschnittliche Einsparungspotenzial wird mit 25 Prozent angegeben. Basis für den Energieausweis

**In einem Leitfaden für die Bewohner werden Grundidee und Funktionsweise eines Passivhauses erläutert. „Nach heutigem Stand der Technik ist es die beste und günstigste Methode, komfortables Raumklima herzustellen“, erklären die Planer.**

## Basis für den Energieausweis



Ein sehr wertvolles Nebenprodukt des Sanierungsprogrammes sind Basisdaten für den Energieausweis – dieser Begriff wurde im Jahre 2000 mit der Thewosan-Förderung in Wien eingeführt. Für jedes Förderungsansuchen waren entsprechende Nachweise erforderlich. „Diese können zwar nicht 1:1 für Energieausweise im Sinne der Technikonovelle 2007 verwendet werden“, gibt Johannes Kornherr zu bedenken, „weil andere Berechnungskriterien gelten.“ Aber die Grundlagen sind für die Ausstellung vorhanden.

Der innerhalb weniger Jahre vollständig sanierte

Althausbestand ist energetisch auf aktuellen Standards. „Die ab Jänner 2009 vorgeschriebene Vorlage eines Energieausweises bei Wiedervermietung von Bestandwohnungen bringt für uns keine Probleme“, freut sich Generaldirektor Ewald Kirschner, „die Gesiba ist ebenso wie im Neubaubereich fit für den Energieausweis.“

Robert Koch

Diese Berichterstattung erfolgt in Kooperation mit WohnenPlus, dem Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich

Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft  
1013 Wien, Eßlinggasse 8-10  
Tel.: +43 1 534 77-0  
Fax: +43 1 534 77-600  
E-Mail: office@gesiba.at

Vorstand  
Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner  
Dr. Manfred Haas

Die Gesiba wurde 1921 gegründet, zunächst um die Versorgung mit günstigen Baumaterialien sicherzustellen, dann um leistbare Reihenhaussiedlungen – wie die berühmte Werkbundsiedlung – zu bauen. Heute ist die Gesiba mit knapp 45.000 betreuten Wohnungseinheiten (davon etwa 26.000 eigene) und mehr als 70 Wohnanlagen einer der größten Wohnbauträger Wiens. Die Gesiba sieht sich heute aber nicht mehr nur als reiner Wohnbaugesamtdienstleister, sondern beschäftigt sich auch mit Facility-Management, der Wohnbetreuung und Beratung und der Schaffung von neuen Infrastrukturen. [www.gesiba.at](http://www.gesiba.at)

## Literatur:

Thermisch-energetische Wohnhaussanierung in Wien (Thewosan)  
Thewosan-Förderschienen:  
[http://eeg.tuwien.ac.at/events/iewt/iewt2007/papers/abstracts/Poster/PosterStrategien/Heumesser\\_%20WienerEnergiepolitik.pdf](http://eeg.tuwien.ac.at/events/iewt/iewt2007/papers/abstracts/Poster/PosterStrategien/Heumesser_%20WienerEnergiepolitik.pdf)

Ewald Kirschner und Johannes Kornherr (rechts) präsentieren den Energieausweis

Alle Fotos: Robert Newald/  
GESIBA, Gemeinnützige  
Siedlungs- und  
Bauaktiengesellschaft in Wien

Energie und Umwelt

## Wohnanlage in Kaufbeuren zieht Heizkostenbremse

Schluss mit den hohen Nebenkosten, sagte Michael Stolle, geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Kaufbeuren e.G. Die neue Solaranlage mit Gasbrennwert-Kaskade spart nun in 20 Jahren über 100.000 Euro Energiekosten ein. Sabine Heuer beschreibt das System.



Neue Hochleistungs-Vakuumpipelinekollektoren unterstützen die Heizung und die Warmwasserbereitung.  
Beide Fotos: Paradigma

„Die hohen Nebenkosten machten unseren Mietern zu schaffen“, sagt Michael Stolle, geschäftsführender Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Kaufbeuren e.G. „Da die Heizkessel veraltet waren, stand dringend eine Sanierung an.“ Bis vor kurzem wurden die beiden Mietshäuser in der Obermayer Straße 24-26 und 28-30 in Kaufbeuren noch mit vier 60 kW Gaskesseln aus dem Jahr 1981 beheizt.

Bei anhaltend steigenden Gaspreisen wurde diese veraltete Heiztechnik für die 28 Mietsparteien mit der Zeit richtig teuer. Darum beauftragte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kaufbeuren e.G. den Fachhandwerksbetrieb Josef Klaus GmbH aus Lauchdorf mit der Planung und Installation einer energieeffizienten, für größere Wohngebäude geeigneten Heizanlage. Dazu Michael Stolle: „Verschiedene Möglichkeiten wurden geprüft, zum Beispiel ein Blockheizkraftwerk. Am wirtschaftlichsten für unsere Objekte war aber die Kombination von Gasbrennwertkesseln mit einer Solaranlage. Die kostenlose Wärmelieferung durch die Solaranlage trägt dazu bei, die Nebenkosten für die Wohnungen künftig so gering wie möglich zu halten.“

*Kostenlose Solarwärme sorgt für geringe Nebenkosten.*

### Solaranlage zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung

Bei der aus acht Hochleistungs-Vakuumpipelinekollektoren bestehenden Solaranlage für die Wohnanlage handelt es sich um das mit dem Bundesinnovationspreis ausgezeichnete AquaSystem des Markt führenden Herstellers Paradigma. Dabei dient normales Heizungswasser als Wärmeträger, wodurch eine einfache und direkte Anbindung an das hauseigene Wärmenetz möglich ist. Die Anlage mit einer Bruttokollektorfläche von 39,3 m<sup>2</sup>, die auf der Dach-Westseite der Wohnhäuser installiert wurde, dient zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung. Von Paradigma stammen auch die neue Gasbrennwert-Kaskade mit zwei 110 kW Modula-Kesseln, zwei 800 Liter Pufferspeicher sowie ein 500 Liter Warmwasser-Schichtenspeicher.

Die neue Solaranlage der beiden Mehrfamilienhäuser spart in 20 Jahren ca. 44.104 Kubikmeter Gas ein. Bis 2028 werden die über die Solaranlage eingesparten Energiekosten bei ca. 101.218 Euro liegen. Darüber hinaus trägt sie dazu bei, dass der Ausstoß von rund 88 Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden wird. Die eingesetzte Brennwertechnik spart gegenüber den alten Kesseln durch einen deutlich besseren Jahresnutzungsgrad nochmals 20 Prozent Gas ein. Somit können die Bewohner ihre Wohnungen während der kalten Jahreszeit bedarfsgerecht beheizen, ohne künftig unbezahlbare Heizkostenabrechnungen fürchten zu müssen.

*20 Prozent Gas eingespart.*

## Nach 8,7 Jahren hat sich die Anlage amortisiert

Im Rahmen der Gesamtanierung der Wohnanlage Kaufbeuren mit insgesamt 78 Wohneinheiten wurden noch weitere Mietshäuser in der Wagenseilstraße 15-17 und der Obermayer Straße 18-22 mit Solaranlagen und teils mit Gasbrennwert-Kaskaden ausgestattet.

Auch für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kaufbeuren e.G. hat sich die Investition in renditefähige große Solaranlagen plus Gasbrennwerttechnik gelohnt. Bei einer Solaranlage beginnt mit dem Tag ihrer Abschreibung zugleich der kostenlose Energiebezug für viele Jahre. Bereits nach 8,7 Jahren hat sich die Anlage amortisiert. Die effektive Verzinsung der Investitionskosten, also der effektive Endpreis, liegt durch die eingesparten Energiekosten bei 9,1 Prozent. Dass für die neue Heizanlage staatliche Zuschüsse gezahlt wurden, war für Michael Stolle nicht ausschlaggebend für die Sanierung: „Entscheidend war die Energieeffizienz. Natürlich tut der Zuschuss den Projekten gut. In diesem Jahr werden wir zwei weitere Objekte mit dieser Heiztechnik sanieren.“

Sabine Heuer



Gasbrennwert-Kaskade im Heizungsraum

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kaufbeuren eG ist eine Vermietungsgenossenschaft, die bereits im Jahre 1918 gegründet wurde und seit nunmehr 90 Jahren preisgünstigen Wohnraum im Stadtgebiet Kaufbeuren zur Verfügung stellt.

Der Bestand umfasst derzeit 1.650 Wohnungen mit verschiedenen Größen, Ausstattungen und Mietpreisen. Der Althausbestand ist durch großzügige Modernisierungsmaßnahmen attraktiv gestaltet. [www.baugenossenschaftkaufbeuren.de](http://www.baugenossenschaftkaufbeuren.de)

*Gemeinnützige  
Baugenossenschaft Kaufbeuren eG  
Hochstadtweg 16  
87600 Kaufbeuren  
Telefon: +49 8341 966 225-0  
Telefax: +49 8341 83 74  
E-Mail: [Info@gbk-kfb.de](mailto:Info@gbk-kfb.de)  
Vorstand: Rudolf Eppler, Alfred  
Steiner, Michael Stolle  
Aufsichtsratsvorsitzender: Rudolf  
Krause, Altoberbürgermeister*

## Energie und Umwelt

## Neue Heizkostenverordnung legt mehr Gewicht auf individuellen Verbrauch

Zum 1.1.2009 trat die neue Heizkostenverordnung in Kraft. Sie ist ein Baustein des Integrierten Energie- und Klimaprogramms. Die Bundesregierung verfolgt damit drei Ziele: Energieversorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit. Was die neue Heizkostenverordnung für die Wohnungswirtschaft bedeutet lesen Sie im nachfolgenden Bericht.

Wesentlicher Bestandteil des ambitionierten Programms ist der Gebäudebereich und damit Neufassungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) sowie der Heizkostenverordnung (HeizkostenV 2009). Schließlich werden mehr als vier Fünftel der Energie in deutschen Privathaushalten für Heizung und Warmwasser verbraucht. Laut Experten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung könnten teilweise bis zu 80 Prozent davon durch Sanierung und Einsatz moderner Gebäudetechnik eingespart werden. Durch die Novellierung der nun fast 20 Jahre alten Heizkostenverordnung will der Gesetzgeber zukünftig noch mehr Anreize für ein sparsames Verhalten des Nutzers beim Verbrauch von Heizwärme und Warmwasser schaffen.

Die stärkere Gewichtung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Heizkostenabrechnung ist dabei eine der wesentlichen Neuerungen. „Die Bundesregierung geht mit der neuen Heizkostenverordnung den richtigen Weg. Sie belohnt zum einen Wohnungsnutzer, die mithilfe einer verbrauchsgerechten Abrechnung mit Energie und Wasser sparsam umgehen. Gleichzeitig profitieren aber auch Eigentümer und Vermieter von Häusern mit niedrigem Heizwärmebedarf“, erklärt Ralf Schäfer, Produktmanager bei ista. So sind Passivhäuser mit einem Heizwärmebedarf von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (15 kWh/m<sup>2</sup>/a) von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Verteilung der Wärmekosten befreit. In der Plenarsitzung vom 19. September 2008 hat der Bundesrat (Drucksache 570/08) die Änderungen der Heizkostenverordnung beschlossen. Das Bundeskabinett hat diesen Änderungen am 5.11.2008 zugestimmt. Nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt trat die neue Heizkostenverordnung am 1.1.2009 in Kraft.



Ob Verdunsterröhrchen oder Funk gesteuerte Heizkostenverteiler, sie müssen punktgenau an Heizkörper angebracht sein.  
Foto: ista

*Passivhäuser mit einem Heizwärmebedarf von unter 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (15 kWh/m<sup>2</sup>/a) von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Verteilung der Wärmekosten befreit.*

## Die wichtigsten Änderungen für Eigentümer und Verwalter im Überblick

### Verteilerschlüssel zugunsten verbrauchsgerechter Abrechnung

Die bedeutendste Neuerung betrifft die Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung (§ 7 Absatz 1). Die bisher übliche Wahlfreiheit bei der Festlegung der Anteile für Grund- und Verbrauchskosten (mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach Verbrauch) wird in der neuen Heizkostenverordnung eingeschränkt.

- Künftig gilt für Gebäude, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen
- und die mit Öl- oder Gasheizung versorgt werden
- und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind,
- ein Verteilschlüssel von 30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten.

„Wir begrüßen diese Entscheidung zugunsten der verbrauchsgerechten Abrechnung. In Zeiten hoher Energiepreise sind Abrechnungen mit hohem Grundkostenanteil nicht mehr zeitgemäß“, so Ralf Schäfer von ista.

*30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten.*

### **Änderung von Abrechnungsmaßstäben vereinfacht**

In diesem Zusammenhang wurde auch das Änderungsverfahren der Verteilschlüssel (§ 6 Absatz 4) vereinfacht. Bisher legte der Gebäudeeigentümer den Verteilschlüssel für den prozentualen Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Fläche und Verbrauch einmalig fest. Dieser Abrechnungsmaßstab konnte anschließend nur einmal innerhalb der ersten drei Jahre geändert werden. Danach war eine Umstellung nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich, zum Beispiel nach Durchführung baulicher Maßnahmen, die eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken. Ab 1. Januar 2009 können Eigentümer mehrfach und wesentlich unkomplizierter zwischen den Abrechnungsmaßstäben wechseln. Neben baulichen Maßnahmen räumt der Gesetzgeber dem Eigentümer nun auch bei anderen sachgerechten Gründen eine Änderung des Verteilschlüssels ein. Eines gilt es jedoch nach wie vor zu beachten: Bei einer Änderung des Verteilschlüssels müssen zuerst die Bewohner informiert werden. Die Änderung des Abrechnungsmaßstabes betrifft dann die kommende Abrechnungsperiode.

*Bei einer Änderung des Verteilschlüssels müssen zuerst die Bewohner informiert werden.*

### **Zeitnahe Übermittlung der Ableseergebnisse**

Wesentliches Ziel der neuen Heizkostenverordnung ist es, Nutzern möglichst schnell die Ableseergebnisse zukommen zu lassen (§ 6 Absatz 1). Sie sollen künftig das Ergebnis der Ablesung innerhalb eines Monats erhalten. Das betrifft allerdings nur Geräte ohne Stichtagsspeicher wie ältere Heizkostenverteiler auf Verdunstungsbasis (ohne Vergleichsröhrchen vom Vorjahr). Wenn die Ablesewerte in den Messgeräten gespeichert und vom Mieter jederzeit abgerufen werden können, entfällt diese Pflicht. Ebenso entfällt die Verpflichtung bei Warmwasserzählern, die über ein Rollenzählwerk verfügen. Auch damit kann der Mieter jederzeit seinen Verbrauch selbst kontrollieren.

*Mieter sollen Ergebnis der Ablesung innerhalb eines Monats erhalten.*

### **Kosten für Verbrauchsanalyse können umgelegt werden**

Zu den umlagefähigen Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage gehören künftig auch die Kosten für Eichung und Verbrauchsanalyse (§ 7 Absatz 2). Damit können Kosten für Auswertungen, die dem Mieter helfen sein Verbrauchsverhalten effizienter zu kontrollieren und zu steuern, umgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Verbrauchsanalyse insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben sollte. „Diese Entscheidung weist einem leistungsfähigen Energiemonitoring und -benchmarking den Weg. Eigentümer, Verwalter und Mieter haben so jederzeit alle Energiekosten und -verbräuche im Blick. Energie sparen kann schließlich nur der, der genau weiß wie viel er verbraucht“, so Schäfer. Mit einem leistungsfähigen Energiedatenmanagement lässt sich so nachvollziehen, wie erfolgreich der bewusste Umgang mit Energie ist.

### Erfassung der Warmwasserkosten

Für die bisherige Praxis der rechnerisch ermittelten Wärmemenge bei der Warmwasserbereitung kommt das Aus. Ab Ende 2013 muss die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler gemessen werden (§ 9 Absatz 2). Nur in wenigen Ausnahmefällen, wenn die Erfassung der Wärmemenge mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden ist, erlaubt der Gesetzgeber eine rechnerische Ermittlung des Energieanteils an der Warmwasserbereitung. Die dafür anzuwendenden Formeln wurden im Sinne einer differenzierteren Berechnung grundlegend überarbeitet. So wurde beispielsweise der pauschale prozentuale Warmwasseranteil nun durch einen Flächen bezogenen Faktor ersetzt. Denn bei einem verbesserten Dämmstandard steigt natürlich der Anteil zur Warmwasserbereitung am Gesamtverbrauch. Zusätzlich wurde die Heizwerttabelle um neue Brennstoffarten, wie beispielsweise Holzpellets und Holzhackschnitzel erweitert.

*Energie sparen kann schließlich nur der, der genau weiß wie viel er verbraucht.*

### Kostenverteilung in Sonderfällen

Auch in Sonderfällen schafft die neue Heizkostenverordnung Klarheit (§ 9 a Absatz 1): Wenn in zwingenden Gründen (zum Beispiel bei Geräteausfall) der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, so kann der Verbrauch vom Gebäudeeigentümer aufgrund des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe ermittelt werden. „Die Erweiterung des Schätzverfahrens schreibt eine im Alltag bereits erprobte Praxis fest und erhöht damit die Rechtssicherheit für Eigentümer“, begrüßt Schäfer die Regelung.

*Nur wenige Ausnahmen*

### Regelung bei Passivhäusern

Der Gesetzgeber belohnt Eigentümer von Passivhäusern (§ 11 Absatz 1 - 1.a). So enthält die Heizkostenverordnung eine Ausnahmeregelung für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh je m<sup>2</sup> und Jahr aufweisen. In diesem Fall sind die § 3 bis 7, soweit sie sich auf die Versorgung mit Wärme beziehen, nicht anzuwenden. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Warm- und Kaltwasser in Passivhäusern ist trotzdem empfehlenswert. „Die Ausstattung von Liegenschaften mit Warm- und Kaltwasserzählern führt nachweislich zu einem deutlich geringeren Wasserverbrauch. Der sparsame Umgang mit Ressourcen sollte nicht bei der Heizenergie aufhören“ so Schäfer.

*Der sparsame Umgang mit Ressourcen sollte nicht bei der Heizenergie aufhören*

### Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Warmwasserkostenverteiler und andere, nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Mess- und Verteilgeräte, wie zum Beispiel Heizkostenverteiler, die vor dem 01.07.1981 montiert worden sind, müssen bis spätestens 31. Dezember 2013 ausgetauscht sein (§ 5 Absatz 1 und § 12 Absatz 2).

„Die Neuregelung der Heizkostenverordnung ist ein großer Schritt zu mehr Energieeffizienz und bringt neue Aufgaben für Eigentümer und Verwalter“, erläutert Ralf Schäfer. Die neue Heizkostenverordnung trat ab 1. Januar 2009 in Kraft. Für Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, gilt noch die bestehende Fassung der Heizkostenverordnung.

Energie und Umwelt

## Dachdämmung: Schutz vor Hitze und Kälte

Politik und Medien haben seit der Vorlage des Weltklimaberichts der UN entdeckt, dass mehr als bisher für die Dämmung von Gebäuden getan werden muss. Baufachleuten ist das seit langem klar, die Aufträge bleiben jedoch aus, da bessere gedämmte Bauten auch entsprechend mehr kosten. Die Politik versucht nun in kleinen Schritten Maßnahmen einzuleiten, die sich unter dem Schlagwort Umweltschutz besser umsetzen lassen.

Auch Baufachleute müssen ihre bisherige Betrachtungsweise zum baulichen Wärmeschutz ändern: Es ist nicht mehr allein der Heizwärmeverlust zu reduzieren, sondern auch das Gebäude im Sommer vor intensiver Wärmeeinstrahlung zu schützen. Der falsche Weg dabei ist, bezogen auf die Forderung des UN-Berichtes, nun Klimaanlage zur Raumkühlung einzusetzen. Denn diese verbrauchen zu viel Energie, die immer teurer wird und deren Erzeugung die CO<sub>2</sub>-Belastung erhöht. Dagegen müssen wir beim Bauen wesentlich mehr auf schwere, wärmespeichernde Baustoffe und eine zusätzliche Dämmung gegen Hitze und Kälte setzen. Bei dieser Betrachtungsweise bildet das Dach, wie es heute üblicherweise gebaut wird, den größten Problembereich. Um Kosten zu minimieren, werden Steildächer konstruktiv immer leichter gebaut. Dicke Dämmstoffpakete und eine luftdichte Ausführung mindern bei dieser Konstruktionsweise den Heizwärmeverlust im Winter. Um Bauherren zu zwingen, solche Bauweisen zu akzeptieren, wurden beispielsweise in Deutschland die Energieeinsparverordnung (EnEV) schrittweise verändert und ein Energieausweis der EU sowie finanzielle Fördermaßnahmen eingeführt. Solche Maßnahmen zielen allein darauf ab, Heizenergie im Winter zu minimieren. Im Sommer dagegen heizt die Sonneneinstrahlung solche normativ richtig ausgeführten Dachgeschosse unerträglich auf. So kam es beispielsweise im April 2007 bei Tagestemperaturen von plus 30 Grad Celsius in Dachgeschossräumen zu Raumtemperaturen von über 40 Grad. Deshalb sollten auch im Dachbereich schwere Konstruktionen angewendet werden, die wärmespeichernde Eigenschaften aufweisen. Ideal wären hier Dachtragwerke aus Beton, außenseitig ergänzt mit entsprechend dicken Dämmstoffpaketen und Dacheindeckung.

*Ideale Dachdämmung wären Dachtragwerke aus Beton.*

### Klimaschutz beim Steildach



Dachdecker und Architekten sollten ab sofort ihre Bauherren – egal ob beim Neubau oder bei der Sanierung von Altbauten – aufmerksam machen, dass neben dicken Dämmstoffpaketen eine gute Wärmespeicherung der Dachkonstruktion das Wohlbefinden beeinflusst. Selbst alte Holzdachstühle können nachgerüstet werden. So bringen z. B. schwere Dämmstoffe, zementgebundene Leichtbauplatten oder Gipskartonplatten ein gewisses Maß an Masse

*Aufdachkonstruktion mit Mineralwolle. Foto Rockwool*

ins Dachgeschoss, die eine sommerliche Amplitudendämpfung bewirken können. Besonders in den Ballungsräumen der Großstädte, wie der Weltklimabericht der UN dokumentiert, ist künftig mit sehr hohen sommerlichen Temperaturen zu rechnen. Außerdem nehmen Stürme und hohe Regenmengen in unserer mitteleuropäischen Klimazone eben-

so zu wie starke Schneefälle im Winter. Alle Ereignisse werden kurzzeitig und intensiv auftreten. Sie alle setzen besonders dem Dach zu. Deshalb müssen Dachgeschosse künftig nicht allein auf guten winterlichen Wärmeschutz, sondern auch auf Windsogsicherung, Regen- und Luftdichtigkeit sowie sommerlichen Hitzeschutz ausgerichtet werden. Die Einschätzung der Industrie, beispielsweise mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckte Dachflächen seien ausreichender Schutz vor Windsog und Aufheizung, ist ebenso irreführend wie die Annahme, dicke Dämmstoffpakete im Dach reichten schon aus, um uns künftig vor Hitze und Kälte zu schützen.



Bei weiterem Einsatz leichter Holzdachtragwerke im Alt- oder Neubau, ist es unter diesen Voraussetzungen überlegenswert, zur Wärmespeicherung eine schwere Baustoffplatte, die gleichzeitig das wasserführende Unterdach bilden kann, auf den Sparren und darauf dicke Dämmstoffpakete auf der Dachaußenseite aufzubringen. Zwischen den Sparren wird die gesamte Sparrenhöhe mit einem schwergewichtigen mineralischen Dämmstoff ausgefüllt. Raumseitig folgt dann ebenfalls eine schwere zementgebundene Leichtbauplatte oder eine Gipsbauplatte, deren glatte Oberfläche gestrichen oder tapeziert wird.

Beim Neubau ist zu überlegen, ob die tragende Dachkonstruktion nicht gleich als wärmespeichernde Betonplatte ausgeführt wird. Witterungsseitig werden darauf ein entsprechend dimensioniertes Dämmstoffpaket und die Dacheindeckung verlegt,

raumseitig entsprechend geeignete Leichtbauplatten. Eine solche Dachkonstruktion erfüllt – gegenüber den leichten Holzdächern – wesentlich besser die gemäß dem UN-Klimabericht geforderten Maßnahmen zum Schutz vor Kälte und Hitze. Zusätzlich werden die Forderungen des Brandschutzes, Schallschutzes und der Windsogsicherung kostengünstig erfüllt.

In der DIN 4108 Teil 2 wird ein so genannter Sonneneintragskennwert benannt, der einer übermäßigen Aufheizung von Räumen vorbeugen soll. Dieser Höchstwert darf nicht überschritten werden. Ist das der Fall, ist der sommerliche Wärmeschutz eines Gebäudes nicht in Ordnung. Die Planung bzw. Bauausführung muss deshalb überarbeitet werden.

Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle, Foto Rockwool

## Konstruktionen fürs Steildach

Grundsätzlich sind alle zurzeit am Markt erhältlichen und normativ für die Steildachdämmung ausgewiesenen Wärmedämmstoffe dafür geeignet. Aufgrund der im europäischen Normenwerk festgelegten Eigenschaften müssen diese Dämmstoffe ihre Eignung über Zulassungen bzw. Prüfzeugnisse nachweisen. Im Zweifelsfall sollte der Verarbeiter einen entsprechenden Nachweis vom Lieferanten verlangen. Denn der Verarbeiter haftet im Schadensfall, wenn er nicht normgerechte Baustoffe verarbeitet.

Generell unterscheidet man beim traditionellen Sparrendach je nach Anordnung der Dämmschicht nach Untersparrendämmung, Zwischensparrendämmung und Aufsparrendämmung. Unter dem Aspekt des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes ist die Aufsparrendämmung bauphysikalisch die beste Lösung. Die Zwischensparrendämmung ist ein Kompromiss, wogegen die Untersparrendämmung lediglich den winterlichen Wärmeschutz verbessert.



Alle Konstruktionen müssen zusätzlich luft- bzw. winddicht ausgeführt werden.

Bei der Sanierung von Altbauten gibt es beim nachträglichen Einbau dicker Dämmstoffpakete, wie sie zur Energieeinsparung gefordert werden, oft Probleme mit der vorhandenen Sparrenhöhe. Der Hersteller Protektor hat dafür eine einfache und für Dachdecker gut zu handhabende Lösung entwickelt:

Montage des Nivelierprofils bei einem alten Dachstuhl.

Foto: Protektor

Ein Metallwinkelprofil wird mit seinem längeren Winkel an die Sparren geschraubt. Langlöcher und Rechtecklaschen ermöglichen so die exakte Justierung und einen Höhenausgleich.



In die kürzeren Winkelteile wird dann das notwendige Dämmstoffpaket eingebracht und mit einer Langlochzunge gegen das Abrutschen gesichert. Das Profilsystem lässt sich auch zur Drempeausbildung einsetzen.

Profil zur Herstellung eines Dremfels. Foto: Protektor.

Nicht umsonst fordern die Berichterstatter des UN-Klimaschutzberichtes eine geänderte Denkweise aller Bürger. Baufachleute müssen sich intensiver um

Dachkonstruktionen kümmern, die mehr Schutz vor Kälte und Wärme sowie die anderen Umwelteinflüssen bieten. Schlechte Karten haben bei dieser neuen bautechnischen Betrachtungsweise alle leichten Dämmstoffe. Sie besitzen zwar beste Isoliereigenschaften gegen Kälte und Wärme, allein es fehlt ihnen die notwendige Masse, um eine Ausgleichfunktion bei hoher Wärmeeinstrahlung durch Wärmespeicherung zu bewerkstelligen.

Beispiel: Gemäß den Normen wird für Steildächer ein U-Wert  $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$  gefordert. Empfehlenswert ist ein U-Wert von  $\leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Dieser Wert wird beispielsweise mit Mineralwolle-Dämmstoffen ( $\lambda = 040 \text{ W}/[\text{mK}]$ ) von mindestens 200 mm Dicke erreicht. Gleichzeitig ergibt diese Dämmung eine Amplitudendämpfung  $\geq 15$ . Kombiniert man diese Dämmung mit einer schweren, wasserdichten Baustoffplatte als Unterdach (Aufsparrendämmung) sowie der raumseitigen Anordnung einer doppelten GK-Platte (2 x 12,5 mm), wird die Aufheizung durch Wärmeeinstrahlung im Dachraum wesentlich verringert.

## Dämmstoffe fürs Steildach

Nachfolgend werden natürliche bzw. naturidentische Dämmstoffe mit ihren Eigenschaften beschrieben, die für die Dachdämmung geeignet sind. Auf die Darstellung der handelsüblichen Dämmstoffe, z.B. Mineral- und Glaswollendämmstoffe, Polystyrol-Hartschaumplatten, PU-Hartschaumplatten, Schaumglas, u. Ä. wird hier bewusst verzichtet, da deren Eigenschaften allen Bauleuten bekannt sind. Reihenfolge und Darstellung stellen keine irgendwie geartete Wertung dar. Die Daten beruhen auf Herstellerangaben. Für deren Richtigkeit übernimmt der Autor keine Haftung.

## Holzfaserdämmplatte:

Dämmstoff aus organisch-natürlichen, pflanzlichen Rohstoffen. Holzweichfaserplatten aus Hackschnitzeln bestehend aus Nadelholz-Restholz; thermisch-mechanische Zerfaserung der Resthölzer, der mit Wasser verdünnte Faserbrei wird gesiebt, Fasern zu Vlies verarbeitet, gepresst und getrocknet. Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,040 \text{ [W}/(\text{mK})]$  WL 0,040,

Holzweichfaserplatten aus Hackschnitzeln.

spezifische Wärmekapazität  $c = 2100 \text{ [J/(kgK)]}$ ,  $\mu = 5 - 10$ , Rohdichte ca. 160 bis 230  $\text{kg/m}^3$ , hohe Wärmespeicherfähigkeit, recyclebar.

## Flachsfaser-Dämmplatte:

Dämmstoff aus organisch-natürlichen, pflanzlichen Rohstoffen, Flachsfasern mit natürlichem Stärkekleber zu Platten verbunden. Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,037 \text{ [W/(mK)]}$  WL 040,  $\lambda = 1$ , Rohdichte  $30 \text{ kg/m}^3$ ; bestehend aus Flachsfasern, Stärke, Borsalz, teilweise Wasserglas, recyclebar.

*Recyclebar.*

## Cellulose-Dämmplatte:

Dämmstoff aus Zellulose (Altpapier und Jute), Ligninsulfonat, Tallharz, Aluminiumsulfat (Bindemittel), Borax, Borsäure (Brandschutzmittel);  $\lambda = 0,040 \text{ [W/(mK)]}$ ,  $\mu = 1$ , Rohdichte  $70 - 100 \text{ kg/m}^3$ , hohe Wärmespeicherfähigkeit.

Celluloseflocken-Einblasdämmstoff: Einblasdämmstoff aus organischen pflanzlichen Rohstoffen, im Recyclingverfahren aus Tageszeitungspapier hergestellt. Geeignet zum Einblasen von Hohlräumen in Dächern, Wänden und Decken. Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,040 \text{ [W/(mK)]}$ ,  $\mu = 1$  bis 2, Rohdichte  $35 - 80 \text{ kg/m}^3$ , nicht druckbelastbar, bestehend aus Recyclingpapier, Borax, Borsäure, gute Wärmespeicherfähigkeit, bei Verarbeitung hohe Staubentwicklung möglich.

*Hohe Staubentwicklung möglich.*

## Hobelspan-Einblasdämmstoff:

Dämmstoff aus Hobelspänen, in einem Spezialverfahren aufbereitet und mit dünnem Zementsteinfilm umhüllt, einsetzbar als Schütt- und Blasdämmstoff in Dächern, Wänden und Decken. Wärmeleitfähigkeit  $\lambda = 0,055 \text{ [W/(mK)]}$ ,  $\mu \leq 2$ , Rohdichte  $90 - 140 \text{ kg/m}^3$ , bestehend aus Hobelspäne aus Nadelholz-Resthölzern, Imprägnierung mit Molke, Soda oder Zement, gute Wärmespeicherfähigkeit.

Blähperlit-Schüttdämmstoff: Dämmstoff aus mineralischem Rohstoff Perlit, vulkanischen Ursprungs. Durch Erhitzung auf über  $1000^\circ\text{C}$  entweicht chemisch gebundenes Wasser und bläht dabei das Korn um das 15 - 20-fache auf.  $\lambda = 0,050 \text{ [W/(mK)]}$ ,  $\mu \sim 3$ , Rohdichte  $90 - 95 \text{ kg/m}^3$ , bestehend aus Perlitgestein mit herstellerbezogener Ummantelung aus Bitumen, Gips oder Parafinharz für höherer Druckfestigkeit.

*Dämmstoff aus mineralischem Rohstoff Perlit.*

Hans Jürgen Krolkiewicz

### 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

## Industrie-Initiative drängt auf Technologieoffenheit

Die Verankerung der Primärenergie-Reduktion als einheitliche Ziel- und Steuerungsgröße sowie die Sicherstellung von Technologieoffenheit und damit einer Vielfalt von Lösungsansätzen: Mit diesen beiden Empfehlungen plädiert die „Industrie-Initiative für effizienten Klimaschutz in Deutschland“ für eine Optimierung des „Integrierten Energie- und Klimaprogramms“ (IEKP) der Bundesregierung.

In der Initiative haben sich namhafte Unternehmen der Energiewirtschaft und der Heizgeräteindustrie zusammengeschlossen, um im Dialog mit der Bundesregierung den klimapolitischen Gesetzgebungsprozess in Bezug auf den Gebäudesektor und Wärmemarkt fachlich zu unterstützen. Als Repräsentant der deutschen Mineralölwirtschaft ist das Institut für wirtschaftliche Ölheizung (IWO) in der Initiative vertreten.

Die Initiative wird von renommierten Hochschul- und Forschungsinstituten wissenschaftlich beraten: vom Lehrstuhl für Energiewirtschaft und Anwendungstechnik der Technischen Universität München unter Prof. Ulrich Wagner, vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart unter Professor Gerd Hauser und von Prof. Wolfgang Pfaffenberger von der Jacobs Universität Bremen. Die beteiligten Institutionen erarbeiteten im Rahmen wissenschaftlicher Studien konstruktive Vorschläge für eine optimierte Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Erreichung der klimapolitischen Ziele für den Wärmemarkt.

Die politischen Vorgaben Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf im Gebäudesektor zu reduzieren, so wird in einem Positionspapier ausdrücklich betont, werden von allen beteiligten Unternehmen mit Nachdruck unterstützt. Bei der Ausgestaltung der Klimaschutzpolitik sehen die Mitglieder der Industrie-Initiative allerdings Handlungsbedarf zur Verbesserung der gesetzgeberischen Vorgaben. „Nicht zuletzt, um die bei Gebäudeeigentümern vorherrschende Verunsicherung und die daraus resultierende Investitionszurückhaltung nachhaltig aufzulösen“, erklärt Dr. Heinrich-Hermann Schulte als Sprecher der Initiative.

*Vorherrschende Verunsicherung bei Gebäudeeigentümern und die daraus resultierende Investitionszurückhaltung nachhaltig auflösen.*

## Die entscheidende Größe für den Wärmemarkt ist der Primärenergiebedarf

Die Initiative stützt sich dabei insbesondere auf die umfangreichen wissenschaftlichen Arbeiten. Ein wesentliches Resultat der Studien: Aus den bereits realisierten und den geplanten Gesetzesvorhaben ergeben sich unterschiedliche Zielgrößen, die teilweise sogar miteinander konkurrieren. Daraus leiten sich zum einen eine Überregulierung und zum anderen eine weit verbreitete Verunsicherung ab, die maßgeblich dazu beiträgt, dass Investitionen zur Energieeinsparung gänzlich unterbleiben. Vor diesem Hintergrund kommen die Autoren der Studien zu dem Schluss, allen gesetzlichen Regelungen in Zukunft lediglich eine einzige Zielgröße zugrunde zu legen. „Die beste Größe für den Wärmemarkt ist der Primärenergiebedarf“, so Dr. Schulte.

*Allen gesetzlichen Regelungen in Zukunft lediglich eine einzige Zielgröße zugrunde zu legen.*

## Wird auch vom Verbraucher akzeptiert und verstanden

Dieser Faktor integriert sämtliche Ziele der Gesetzesinitiativen, nämlich die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Verringerung des Energiebedarfs und die Ausweitung des Anteils erneuerbarer Energieträger. Zudem ist die Reduktion des Primärenergiebedarfs als Leitgröße bereits in der Energieeinsparverordnung (EnEV) und in den KfW-Fördermaßnahmen etabliert. Darüber hinaus korrespondiert die Primärenergieeinsparung mit übergreifenden CO<sub>2</sub>-Minderungszielen in anderen Bereichen wie dem Verkehrssektor oder dem öffentlichen und privaten Konsum. Zugleich harmonisiert diese Zielgröße mit den außenwirtschaftlichen Zielen, die Importabhängigkeit zu verringern und die Exportfähigkeit der deutschen Wirtschaft zu stärken. Last, not least: Diese Bezugsgröße wird auch vom Verbraucher akzeptiert und verstanden, weil mit einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs automatisch eine Verringerung der Energiekosten verbunden ist.

Ergänzend zur Einführung der einheitlichen Steuerungsgröße drängt die Initiative auf uneingeschränkte Technologieoffenheit in den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Nur so kann die Vielfalt von Lösungsansätzen zum Erreichen klimapolitischer Ziele genutzt werden. Und, so betont Dr. Schulte: „Nur durch Technologieoffenheit wird ein auch ökonomisch vertretbarer Klima- und Ressourcenschutz realisierbar, gleichzeitig wird das Kreativitätspotenzial zur Nutzung neuer technischer Lösungen gefördert.“ Denn ein Innovationswettbewerb um die technisch besten Lösungen sichert die notwendige Kosteneffizienz. Eine technologieoffene Klimaschutzpolitik gibt den im Wettbewerb stehenden deutschen Unternehmen den dafür notwendigen Freiraum und zwingt sie zugleich zum innovativen und marktorientierten Handeln. Womit auch die Chance zum weiteren Ausbau ihrer Technologieführerschaft auf dem Weltmarkt gewahrt bleibt.

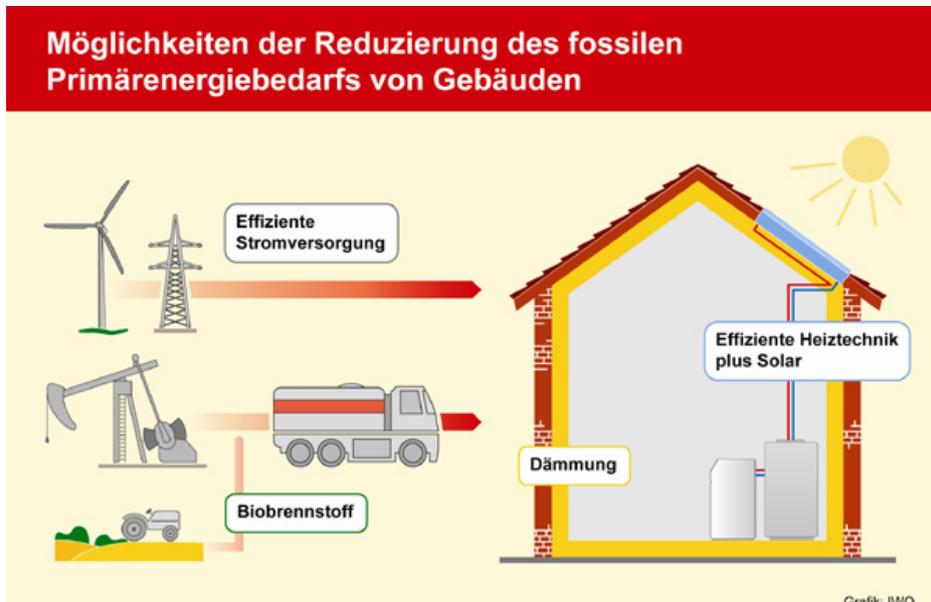
*Nur durch Technologieoffenheit wird ein auch ökonomisch vertretbarer Klima- und Ressourcenschutz realisierbar.*

## Im EEWärmeG ist Technologieoffenheit sogar ausdrücklich nicht gewollt

Beide Forderungen, Technologieoffenheit und Beschränkung auf eine einheitliche Ziel- bzw. Leitgröße, werden mit der gegenwärtigen gesetzlichen Situation im Wärmemarkt jedoch nicht erfüllt, kritisiert die Industrie-Initiative. Technologieoffenheit zum Beispiel wird weder in der EnEV noch im Erneuerbare Energien Wärme-Gesetz (EEWärmeG) gewährleistet. Im EEWärmeG ist Technologieoffenheit sogar ausdrücklich nicht gewollt. Bei der EnEV mangelt es an der Technologieoffenheit zwischen Wärmedämmung und Heizungstechnik.

Daraus resultiert eine weitere Empfehlung der Experten aus Wissenschaft und Industrie: EnEV und EEWärmeG sollten zu einem Regelwerk zusammengeführt werden. Die Zusammenfassung der beiden Gesetzeswerke mit der einheitlichen Steuerungsgröße Primärenergiebedarfs-Reduktion ermöglicht es in der Praxis, aus verschiedenen Maßnahmen aus den Bereichen Effizienztechnologie und Einsatz erneuerbarer Energien die jeweils wirtschaftlichste und effizienteste auszuwählen. Die erforderlichen Grundlagen dazu liefern bereits bestehende Normen und Regelwerke.

*Erforderlichen Grundlagen liefern bereits bestehende Normen und Regelwerke.*



Grafik: IWO

## Die Höhe der Fördermittel wird ausschließlich an der Höhe der Primärenergieeinsparung bemessen

Konsequenterweise sollte auch eine nachhaltige Förderpolitik an der Zielgröße Primärenergieeinsparung ausgerichtet werden. Der Anspruch auf Förderung sollte sich also aus der Primärenergieeinsparung ergeben und nicht, wie derzeit etwa im Marktanreizprogramm (MAP), von einer bestimmten Technologie abhängig sein. Oder, wie im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW, von der Höhe der Investition zum Erreichen bestimmter energetischer Grenzwerte. Effiziente und vereinfachte Förderpolitik heißt nach dem Verständnis der Industrie-Initiative: „Die Höhe der Fördermittel wird ausschließlich an der Höhe der Primärenergieeinsparung bemessen, die mit einer einzelnen Sanierungsmaßnahme oder einem Maßnahmenpaket erreicht wird.“

Gegenüber den derzeitigen Programmen ergibt sich damit der entscheidende Vorteil, dass auch eine schrittweise Sanierung gefördert wird – für viele Gebäudeeigentümer aufgrund der Höhe der erforderlichen Investitionssumme die einzig realisierbare Möglichkeit. Angesichts des großen Anteils älterer Gebäude mit hohem Energiebedarf sind die politisch angestrebten Klimaschutzziele aber nur über die Steigerung der energetischen Sanierungsquote bei Gebäudehülle und Technik erreichbar. Die Aufstellung von langfristigen Primärenergiebedarfszielen auch für den Gebäudebestand, flankiert von einer breiten Einführung des bedarfsorientierten Energieausweises, würde den Hauseigentümern Planungssicherheit geben.

Diskussionsbedarf liefern die Studien überdies zu Nachhaltigkeitskriterien bei der Entwicklung von Energieversorgungssystemen. So etwa sollte neben dem aktuellen Ressourcenverbrauch auch der Energieaufwand für die Erstellung der jeweiligen Technologie in die Bewertung einfließen. Heutige Photovoltaikanlagen beispielsweise benötigen für ihre Herstellung einen Energieaufwand, der dem fünf- bis zehnjährigen Energieertrag eines solchen Systems entspricht. Derart ungünstige Gesamtenergiebilanzen, so geben die Wissenschaftler zu bedenken, dürften bei der Erstellung von Energiekonzepten nicht unberücksichtigt bleiben, um einseitigen Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken.

*Der Text wurde der Fachzeitschrift Ölheizung aktuell 3/2008 des Instituts für wirtschaftliche Ölheizung e.V. (IWO) entnommen.*

*Zur Industrie-Initiative für effizienten Klimaschutz in Deutschland haben sich zusammengeschlossen:*

*Bosch Thermotechnik  
E.ON Ruhrgas  
EWE  
GASAG Berliner Gaswerke  
Institut für wirtschaftliche Ölheizung  
N-ERGIE  
RheinEnergie  
RWE Energy  
Siemens Building Technologies  
Vaillant Deutschland  
Verbundnetz Gas  
Viessmann Werke*

## Energir und Umwelt

# Schimmelpilze: Vorkommen und Lebensbedingungen

Schimmelpilze sind überall. In der Natur bauen sie organische Substanzen ab, in der Wohnung erzeugen sie Giftstoffe und Ärger. Wie Bewohner durch richtiges Lüften Schimmelbildung verhindern können, erläutert Johannes Zink.

Man kennt weltweit über 100.000 Arten von Schimmelpilzen. Sie haben in der Natur die Aufgabe, organische Substanzen abzubauen und den Pflanzen als Nährstoffquelle zugänglich zu machen. Die größten Schimmelquellen in Wohnungen sind Blumenerde und Hausmüll. Nahrungsgrundlage für die Pilze sind Kohlenstoffe und Feuchtigkeit. Da Kohlenstoffe jedoch in den Materialien und auf Oberflächen überall vorhanden sind, lässt sich durch deren Entzug Schimmelwachstum nicht verhindern. Es ist aber bekannt, dass Schimmelpilze nicht ohne ein reichliches Feuchtigkeitsangebot wachsen können (mind. 70 – 80 % r. F. auf Bauteiloberflächen). So besteht die einzige Vermeidungsstrategie darin, das Entstehen erhöhter Feuchtigkeit auf Oberflächen zu unterbinden.

*Ohne reichlich Feuchte wächst kein Schimmel.*

## Ursache Wohnfeuchte

Unser heutiges Wohnverhalten führt dazu, dass in Wohngebäuden weit mehr Wasserdampf als früher freigesetzt wird. Wurde früher einmal in der Woche gebadet, so duscht man heute nicht selten täglich. Auch die Kleidung wird viel häufiger gewaschen und gerade im Winter oft in der Wohnung getrocknet. Die Auswirkungen sind leicht zu erkennen, werden von den Betroffenen aber oft ignoriert: Betreten Sie einmal bei kalten Außentemperaturen eine schlecht gelüftete Wohnung. Es muss nicht einmal schlecht riechen, Brillenträger werden zunächst einmal halb blind umher tappen. Bei hartnäckigen Lüftungsverweigerern muss die Brille sogar ein zweites Mal trocken gewischt werden. Wer brillenlos unterwegs ist, möge auf kalte Schreibutensilien oder seine Aktentasche achten, in Extremfällen fühlt man dem Papier die schlagartig hohe Wasseraufnahme aus der Wohnungsluft an. Die wichtigsten Quellen für Wohnfeuchte sind:

- Atmung über Lunge und Hautoberfläche
- Baden und Duschen
- Wäschewaschen und -trocknung
- Kochen und Backen
- Pflanzen, Tiere und Aquarien

So entsteht in einem durchschnittlichen Haushalt mit 3-4 Personen täglich mit ca. 10 Litern die Füllmenge eines Wassereimers, die in unsichtbarer Form von Wasserdampf an die Luft abgegeben wird. In Beratungsgesprächen mit Mietern hinterfrage ich diese hausgemachten Feuchtequellen, derer sich kaum jemand bewusst ist. Damit ernten Kundenberater häufig einen Aha-Effekt.

Die Schlussfolgerung daraus ist, dass die Feuchtigkeit entsorgt werden muss. Genau wie der Mülleimer, im Unterschied dazu kann man jedoch leider nicht einfach den 10-Liter-Eimer Wasser abends ausleeren. Die Feuchtigkeit entsteht schleichend täglich 24 Stunden. Deshalb muss in Etappen gelüftet werden. Je öfter und kürzer, desto besser. Optimal

macht es die Wohnungslüftungsanlage. Sie erneuert die Luft Tag und Nacht mit einem kompletten Luftaustausch etwa alle zwei Stunden.

Wenn das jedoch der Bewohner durch den Griff zum Fenster selbst regeln muss, geschieht dies oft unzureichend. Verschärft wird dieser Umstand durch die heute erforderlichen und gewünschten dicht schließenden Fenster sowie durch weitgehend versiegelte Raumbooberflächen. Früher konnten natürliche Oberflächenmaterialien die Luftfeuchtigkeit besser aufnehmen und zwischenspeichern. Heute verwendet man oft Tapeten, Farb-anstriche und kunststoffbeschichtete Möbel, die für Wasserdampf mehr oder weniger undurchdringlich sind. So verbleibt die Wohnfeuchte oft viel zu lange in den Innenräumen und führt zu überhöhten Werten mit Schimmelfolgen.

*Natürliche  
Oberflächenmaterialien  
konnten die Luftfeuchtigkeit  
besser aufnehmen und  
zwischenspeichern,  
kunststoffbeschichtete  
Materialien nicht.*

## Fazit

Hauptfaktor für Schimmelbildung ist Feuchtigkeit. Für dauerhaften Erfolg muss immer die Feuchtigkeit beseitigt werden. Bewohner sind sich sehr oft nicht bewusst, dass sie selbst Feuchtequelle sind und gezieltes Lüften in Herbst und Winter eine notwendige Folge ist. Hier muss kundenorientierte Beratung ansetzen.

Johannes Zink

## 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.

Deutschland regional

## Jetzt ist der Energieausweis Pflicht: der Osten glänzt schon mit Energieeffizienz

Der Energieausweis bringt es ans Tageslicht: Die Gebäude mit der besten Energieeffizienz stehen in den neuen Bundesländern. Wohngebäude in den neuen Bundesländern haben bessere Energieverbrauchskennwerte. Mecklenburg-Vorpommern ist Spitzenreiter. Hamburg und Niedersachsen haben die roten Laterne. Das ergab eine Studie des Messdienstleisters ista.



„Die Auswertung offenbarte, dass Wohngebäude in den neuen Bundesländern wesentlich bessere energetische Kennwerte aufweisen als Immobilien in den alten Bundesländern“, erklärt Karsten Zastrau, Produktmanager von ista. Dies liege zum einen an den zahlreichen Sanierungs- und Neubauprojekten in Ostdeutschland seit 1990. Aber auch die durchschnittlich höhere Anzahl von Wohnungen pro Gebäude trägt zum niedrigeren Energieverbrauch bei. Bundesweiter Spitzenreiter ist im Ländervergleich Mecklenburg-Vorpommern.

Hier ermittelte ista einen Wert von 102 Kilowattstunden (kWh) Wärmeverbrauch pro Quadratmeter. Auf den folgenden Plätzen finden sich Brandenburg (118 kWh), Sachsen (119 kWh), Thüringen (120 kWh), Sachsen-Anhalt (130 kWh) und Bayern (134 kWh).

Grafik: ista

Die Schlusslichter sind Hamburg und Niedersachsen mit jeweils 151 kWh je Quadratmeter. Bremen (150 kWh), Hessen (145 kWh) und Baden-Württemberg (145 kWh) rangieren knapp davor.

## Jüngere Gebäude haben deutlich niedrigere Verbrauchswerte

Vor allem neue Gebäude weisen deutlich niedrigere Energieverbrauchskennwerte auf. „Das Ergebnis zeigt ganz klar, dass sich die verschärften gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz bei Neubauten auszahlen. Dieser Trend wird sich durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung weiter fortsetzen“, so Zastrau weiter. Die Verbrauchswerte stehen im Mittelpunkt des Energieausweises: Der Verbrauchskennwert wird in kWh je Quadratmeter und Jahr angegeben und als Pfeil auf einer Farbskala zwischen 0 und 400 angezeigt. Als Bezugsgröße ist die Gebäudenutzfläche vorgeschrieben, die im Regelfall um 20 Prozent höher ist als die Wohnfläche. Der Bundesdurchschnitt liegt laut ista bei 138 kWh pro Quadratmeter. Damit sind mehr als neun von zehn Objekten in Deutschland energetisch im grünen Bereich.

Der Bundesdurchschnitt liegt laut ista bei 138 kWh pro Quadratmeter.

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Evonik: Trends setzen beim Energiesparen

Nachhaltige Wertorientierung und Energieeffizienz sind die Kernpunkte des aktuellen Paradigmenwechsels in der Wohnungswirtschaft. In der Zukunft wird der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt zunehmend über die Warmmieten entschieden. Evonik Wohnen setzt deshalb auf die nachhaltige Bestandsentwicklung und investiert so in die energetische Modernisierung ihrer Altbaubestände.



Alte Balkone werden abgeschnitten und mit einem Hubstapler abgetragen.

In einem Zeitraum von nur zwei Jahren werden zahlreiche Bestandsgebäude, beispielsweise in Düsseldorf und Dortmund, zu modernen Energiesparhäusern mit schicken Fassaden und komfortablen Wohnungen umgestaltet. Das Unternehmen setzt mit seinem Engagement bereits jetzt die Vorgaben um, welche der Gesetzgeber mit der jüngsten Energieeinsparverordnung und der Einführung des neuen Energieausweises forderte.



Dämmmaterial türmt sich links und rechts der Straße, zahlreiche Häuser sind von hohen Baugerüsten umschlossen. Bauarbeiter und Handwerker sind mit Eifer bei der Sache: Hier werden Platten an die Hauswand gedübelt, dort wird neu verputzt oder schon gestrichen. Sägegeräusche überlagern den üblichen Baulärm. Alte Balkone werden abgeschnitten und mit einem Hubstapler abgetragen. Das ungewöhnliche Szenario ist am Bingener Weg im Düsseldorfer Stadtteil Eller zu sehen.

Das Viertel ist derzeit eine Großbaustelle und die Anwohner sind bester Laune. Die umfassenden Bauarbeiten offenbaren bereits überzeugende Ergebnisse. Mit farbenfrohen Fassaden, großzügigen Balkonen und modernen Fenstern scheinen die Wohngebäude aus den 1960er-Jahren wie verwandelt. Und sie sind es auch. Denn hinter der neuen Gebäudehaut steckt

fortschrittlichste Bautechnik: für eine ambitionierte energetische Modernisierung.

Die Modernisierungsarbeiten im Düsseldorfer Stadtteil Eller sind bereits weit fortgeschritten und viele der 850 Wohnungen wieder hergerichtet.

## Maßnahmen zur energetischen Modernisierung



„Nach dem Umbau sinkt der Energiebedarf der Häuser und Wohnungen um gut 55 Prozent. Fielen bislang 180 bis 190 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr für die Heizung an, sind es künftig nur noch 80 bis 90. Das heißt, unsere Mieter sparen Energie und Geld“, erklärt Reiner Kathenbach. Der technische Leiter für den Bestandsbereich koordiniert das umfangreiche Programm zur energetischen Modernisierung bei der EvonikWohnen GmbH. Jedes Jahr startet das Unternehmen die Sanierung von mehreren Hundert Altbauten und bringt diese auf den neuesten Stand der Technik, gemäß der heute aktuell gültigen Energieeinsparverordnung für den Neubaustandard. Ein mehr als umfangreiches Unterfangen, angesichts eines Gesamtbestands von rund 60.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen, darunter über 10.000 Wohnungen, die vor dem Jahr 1965 errichtet wurden. Allein in Düsseldorf-Eller standen rund 850 Wohnungen auf dem Modernisierungsplan.

„Eine energetische Modernisierung, die erkennt man nicht, jedenfalls nicht auf den ersten Blick“, schmunzelt der Experte. Die 120 Millimeter dicke Wärmedämmung auf den Außenwänden verschwindet hinter neuem Putz und unter angepassten Dachbreiten, ebenso die zusätzlich gedämmten Haussockel, Kellerwände und Kellerdecken.

**Reiner Kathenbach, technischer Leiter für den Bestandsbereich von EvonikWohnen**

## Wärmebrücken gezielt beseitigen und neue vermeiden



Auch die doppelt bis dreifach verglasten Fenster fügen sich gut in die Fassade ein. Das Drei-Liter-Haus am Wäschlacker Weg in Düsseldorf ist das energetische Leuchtturmprojekt der EvonikWohnen, weil es sämtliche Standards übertrifft. Die neuen vorgeständerten Balkone und die modernen Regendächer über den Hauseingängen verraten dem aufmerksamen Betrachter, dass die Mehrfamilienhäuser mehr bekommen haben als einen neuen Anstrich.

Deshalb werden die alten Betonbalkone ebenso wie die Vordächer mit einer Diamantsäge bündig abgeschnitten. „Beton hat schlechte Dämmwerte, ähnlich wie Metall. Früher waren die Balkone direkt mit den Geschossdecken verbunden, hier konnte viel Wärme entweichen“, erläutert der technische Leiter. Die neuen Balkone, eine Konstruktion aus Beton und Aluminium, koppeln nur noch mit zwei Trägern an die Fassade an. Moderne Technik macht's möglich. Das energetische Modernisierungsprogramm von EvonikWohnen erfordert allerdings nicht nur modernste technische Aufwendungen, sondern vor allem auch umfangreiche Investitionen.

**„Zu den wichtigsten Aufgaben einer energetischen Modernisierung gehört es, dass man Wärmebrücken vermeidet und beseitigt“, betont Reiner Kathenbach, hier mit Zollstock.**

## Sanierungsprogramme, die sich auszahlen



Bei der Finanzierung solcher Projekte nutzt EvonikWohnen unter anderem die zinsgünstigen Darlehen aus dem KfW CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, das im Rahmen des Nationalen Klimaschutzprogramms aufgelegt wurde. Es dient der langfristigen Finanzierung von besonders umfangreichen Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Energieeinsparung. EvonikWohnen kann deshalb die Modernisierungen weitgehend ohne Einsatz von Eigenkapital durchführen. „Geld für mehr Energieeffizienz auszugeben ist eine Investition in die Zukunft, vor allem, wenn die Energiepreise weiter steigen“, meint Reiner Kathenbach. Schon heute forcieren steigende Energiekosten die Nachfrage nach energetisch sanierten Wohnungen spürbar, gleichzeitig bewirkt der Energieausweis eine steigende Angebotstransparenz.

Die Antizipation von gesetzlichen Vorgaben wird für Unternehmen eine entscheidende Rolle spielen. „Wir müssen jetzt handeln, um weiterhin für den Wettbewerb gerüstet zu sein“, gibt Kathenbach die Richtung vor.

Liebevoller Dekorationen an den neuen Balkonen und in den frisch renovierten Treppenhäusern sprechen für sich.

## Positive Resonanz der Mieter

Das Thema Energiesparen hat inzwischen die gesamte Immobilienwirtschaft erreicht. Schon heute rückt die Frage nach den Heizkosten bei der Wohnungssuche immer mehr in den Fokus. Denn diese haben sich in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt. Der neue Energieausweis wird das Bewusstsein der Mieter für die anfallenden Heizkosten weiter schärfen und die Vermieter zu neuen Energiesparmaßnahmen veranlassen.

EvonikWohnen greift dieser Entwicklung vor: Hand in Hand mit der Erstellung eines Energieausweises gehen die Modernisierungen in Bestandsbauten. Inzwischen liegt für 35 Prozent aller Bestandsgebäude ein so genannter bedarfsorientierter Ausweis (siehe Kästen) vor, 65 Prozent des Bestandes ist entsprechend verbrauchsorientiert bewertet. „Mit unseren heutigen Modernisierungen haben wir uns einen Marktvorteil verschafft“, weiß Reiner Kathenbach.

Die bislang mehr als positive Resonanz der Mieter ist dafür der beste Beweis. „Viele Mieter fragen uns schon, wann ihre Häuser und Wohnungen an der Reihe sind“, erzählt der erfahrene Modernisierer. Die im gesetzlichen Rahmen erhöhten Kaltmieten, die EvonikWohnen nach den Modernisierungen berechnet, werden akzeptiert. Zumal die Mieter nicht nur Heizkosten sparen, sondern auch mehr Komfort genießen. Denn im Zuge der energetischen Modernisierung wurden auch Treppenhäuser und Flure sowie Küchen und Bäder in den Wohnungen neu gestaltet. „Ich bin immer wieder erstaunt, wie unsere Mieter mitarbeiten und die Modernisierungen annehmen“, meint Reiner Kathenbach.

Positive Resonanz bei den Mietern.

## EvonikWohnen hilft den Energieverbrauch zu senken.

Die große Akzeptanz ist nicht zuletzt auf die umfangreiche Aufklärungsarbeit und die vorbildliche Kundenbetreuung zurückzuführen, die EvonikWohnen beim Thema Energiesparen leistet. Durch frühzeitige Informationen und in persönlichen Gesprächen erklärt das Unternehmen den Sinn und Zweck der energetischen Modernisierung, erläutert den Umfang der baulichen Maßnahmen und erklärt die unvermeidliche Anhebung der Kaltmieten. „Die künftigen Energiepreise liegen ja leider nicht in unserer Hand, aber doch einige Maßnahmen, die helfen, den Energieverbrauch zu senken“, sagt Reiner Kathanbach. Nicht zuletzt ist der effiziente Umgang mit Energie auch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

*Wohnungswirtschaft kann sich dem Trend nicht entziehen.*



*Die Modernisierungsarbeiten im Düsseldorfer Stadtteil Eller sind bereits weit fortgeschritten und viele der 850 Wohnungen wieder hergerichtet.*

EvonikWohnen stellt sich dieser Herausforderung vor dem Hintergrund der Marktentwicklung. Insgesamt kann sich die Wohnungswirtschaft diesem Trend nicht entziehen, gilt es doch, sich im Wettbewerb erfolgreich zu differenzieren.

Inge Kemper

## EU-Richtlinie umgesetzt

Mit dem Energieausweis erfüllt der Gesetzgeber die Vorgaben der Europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die in allen 24 Mitgliedstaaten der EU umgesetzt werden soll. Ziel der Richtlinie ist es, den Energieverbrauch im Wohnungsbau zu senken und den Klimaschutz zu verbessern. Denn heute werden allein 40 Prozent der EU-weit verbrauchten Energie für die Heizung von Gebäuden benötigt.

## Der Energieausweis ist Pflicht

Seit dem 1. Juli 2008 gilt in Deutschland der Energieausweis für Wohngebäude, die vor 1965 errichtet wurden. Ab dem 1. Januar 2009 ist er für alle Immobilien Pflicht: Damit müssen Vermieter und Verkäufer Interessenten verbindlich über den Energieverbrauch ihrer Wohnungen und Häuser informieren und ihnen einen aktuellen Energieausweis vorlegen. Dieser klärt über den Energieverbrauch und die zu erwartenden Heizkosten auf. Eine Farbskala kategorisiert die Energieeffizienz der Gebäude. Rot heißt: Vorsicht, Energieschleuder. Grün zeichnet Immobilien mit niedrigem Energieverbrauch aus. Mieter und Käufer profitieren von der neuen Regelung, da sie Nebenkosten tendenziell besser abschätzen können als zuvor. Die sogenannten Warmmieten werden transparent und vergleichbar, die Suche nach einer geeigneten Wohnung oder einem Hauswird damit um einiges leichter.

## Verbrauchs- oder bedarfsbasiert

Den Energieausweis gibt es in zwei Ausführungen: verbrauchsbasiert und bedarfsbasiert. Der Verbrauchsausweis informiert über das Baujahr der Immobilie und gibt den Energieverbrauch der Gebäudenutzer bei Heizung und Warmwasser im Durchschnitt der vergangenen drei Jahre (witterungsbereinigt) an. Er bildet eher das Verhalten der Bewohner als die Energieeffizienz des Hauses ab – eine Familie verbraucht mehr Energie als ein Single. Der verbrauchsbasierte Ausweis darf für Immobilien mit fünf oder mehr Wohnungen vorgelegt werden, die ab 1977 gebaut bzw. modernisiert wurden und somit den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 entsprechen.

Beim bedarfsbasierten Energieausweis berechnet ein Ingenieur den Energiebedarf des Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten. Dieser Ausweis ist Pflicht für Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, bei größeren Immobilien, die noch nicht auf dem Status der Wärmeschutzverordnung von 1977 sind, sowie bei Neu-, An- und Umbauten. Der bedarfsbasierte Energieausweis nennt über die reine Verbrauchsrechnung hinaus konkrete Vorschläge, um die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes zu verbessern.

Evonik Wohnen GmbH  
Rellinghauser Strasse 7  
45128 Essen  
Telefon (0201) 177-06  
Telefax (0201) 177-4128  
info-immobilien@evonik.com

## Geschäftsführung

Dr. Peter Schörner (Vorsitzender)  
Robert Schmidt  
Hans-Jürgen Schneider

Die Evonik Wohnen GmbH gehört mit mehr als 60.000 Wohnungen zu den größten privaten Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Die regionalen Schwerpunkte sind neben dem Ruhrgebiet auch der Raum Aachen und die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn. [www.evonik-wohnen.de](http://www.evonik-wohnen.de)

Alle Fotos: Evonik Wohnen

## Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

## Hans-Jörg Schmidt: Es ist schön, in Espelkamp zu wohnen

Die Wechselwirkung vieler Maßnahmen hat die Aufbaugemeinschaft Espelkamp in ein erfolgreiches Jahr 2008 geführt. Im Schwerpunkt des dritten und letzten Teils unseres Best-Practice-Reports berichten wir, welchen Anteil ein ausgeklügeltes Farbkonzept und umfassende Werbemaßnahmen an der positiven Entwicklung hatten.



Seit vier Jahren leitet Hans-Jörg Schmidt das Wohnungsunternehmen Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Der Geschäftsführer hat es mit einer besonderen Situation zu tun: Als jüngste neu gegründete Stadt Deutschlands zeichnet sich Espelkamp durch sehr fragile wirtschaftliche und demografische Strukturen aus. Plus: Mit einem Anteil von 85 Prozent des

Mietwohnungsmarktes ist das Schicksal der Aufbaugemeinschaft aufs Engste mit dem der Stadt verwoben. Um hier erfolgreich zu sein, hat Hans-Jörg Schmidt so gut wie alle Maßnahmen ergriffen, die zu einem modernen wohnungswirtschaftlichen Management gehören. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. „Es ist die Wechselwirkung aller Aktivitäten, die 2008 erstmals zum Erfolg geführt haben.“, sagt der Wohnungswirt. Und er präzisiert: „Anhebung der Wohnungsstandards, passende Werbung, dienstleistungsorientiertes Handeln der Mitarbeiter und die konsequente Umsetzung der Portfoliostrategien – alles zusammen ergibt, dass der vermietbare Leerstand von 8 Prozent 2005 auf 3,5 Prozent 2008 gesunken ist, dass die Fluktuation deutlich zurückgeht und dass im laufenden Jahr mehr als 30 Prozent neue Erstmieter gewonnen werden konnten als im Vorjahr.“

Der bekannte Farbgestalter Friedrich Ernst von Garnier hat mit seinem Team die Wohnanlage Preusseneck am Stolper Weg gestaltet.

### Vom Schlüsseljahr zur Schlüsselwerbung



Mitte 2007 waren die ersten von Schmidt initiierten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen. Vorgefunden hatte der neue Geschäftsführer wenig Erfreuliches. „Die Vorurteile gegen sozialen Wohnungsbau, nämlich abtapezierte Räume, muffige Bäder und uralte PVC-Bodenbeläge aus den 50er Jahren, wurden eher bestätigt.“, erinnert er sich.

„Mit einem solchen Angebot lassen sich in einem Mietermarkt heute keine neuen Mieter mehr gewinnen.“ Die aber galt es anzusprechen, um dem stetigen Abflauen der Wohnungsnachfrage in Espelkamp zu begegnen. Als potenzielle Zielgruppen sollten vor allem junge Paare, Familien oder Singles mit einem frischen Lebensgefühl angesprochen werden. Um sie zu begeistern, entwickelte der Geschäftsführer in enger Zusammenarbeit mit dem Vertrieb drei unterschiedliche Wohnungskategorien. Sie firmieren unter dem Label Smart, Ideal oder Premium. Je nach Wohntyp wurden hochwertige Ausstattungsmerkmale festgelegt. Insbesondere sehr moderne Küchen und Bäder, aber auch zeitgemäße Fußbodenbeläge und optimierte Grundrisse sollen den hohen Ansprüchen der avisierten

Der aktuelle Stadtimage-Slogan „Hier geht was“ geht auf Initiative der Aufbaugemeinschaft Espelkamp zurück.

Zielgruppen gerecht werden. Und sie wurden es, davon zeugen die guten Zahlen. Ein nicht geringer Anteil am Vermietungserfolg geht auf das Konto der Werbung. Inzwischen sind es drei Kampagnen, die Hans-Jörg Schmidt in Auftrag gegeben hat. Bei jeder einzelnen hat der Düsseldorfer, je nach dem, was die Hauptbotschaft war, ein sicheres Gespür bewiesen. So wurden beispielsweise die neuen Standards der modernisierten Wohnung mit provokanten Slogans beworben. Sprüche wie „Mit uns gehen sie garantiert baden“, „Bei uns wird Komfort mit Füßen getreten“ oder „Neuen Mietern kleben wir erst mal eine“ sollten die gehobenen Ausstattungsmerkmale der Wohnungen transportieren. Hans-Jörg Schmidt: „Mit unserer ersten Kampagne wollten wir bestehende Vorurteile gegen sozialen Wohnungsbau abbauen und über unsere neuen Wohnstandards informieren.“ Inzwischen wurde die Werbebotschaft modifiziert. Die aktuelle Testimonial-Kampagne ist auf der Homepage der Aufbaugemeinschaft Espelkamp unter [www.aufbau-espelkamp.de](http://www.aufbau-espelkamp.de) zu besichtigen. Ihre Besonderheit: Echte Mieter aller Altersgruppen halten einen symbolischen Wohnungsschlüssel in die Kamera, der Slogan ist auf den stolzen Ausruf „Meine!“ reduziert. Hans-Jörg Schmidt: „Wir sind der Ansicht, dass ein zufriedener Kunde am Besten für ein Produkt werben kann. Gleichzeitig wollen wir authentisch werben und keine professionellen Models einsetzen. Auf einem indirekten Weg appellieren wir so auch an die Kundenbindung.“ Der Wohnungswirt schätzt, dass neben den vielen anderen Maßnahmen auch die Werbung zu einem erheblichen Rückgang der Fluktuation beigetragen in 2008 hat. In Zahlen: Während im Jahre 2000 eine durchschnittliche Fluktuation von 15 Prozent bestand, ist diese im Jahr 2008 hingegen auf unter 10 Prozent gesunken.

*Fluktuation von 15 Prozent auf unter 10 Prozent gesunken.*

## Farbe gezielt einsetzen



Und es ist nicht zuletzt der durchdachte Einsatz von Farbe, den Hans-Jörg Schmidt von Beginn seiner Geschäftsführerschaft zur Steigerung der Mietquoten konsequent vorgenommen hat. Den Anfang machte dabei der Anstrich von Fensterläden an hochfrequentierten Straßen, ein Anstrich in reinen, leuchtenden Farben. „Damit haben wir erstmals signalisiert, dass die Aufbaugemeinschaft Espelkamp endlich einen

*Wer Wohnungen modernisiert braucht für die Vermietungswerbung Slogans. Mit provokanten Sprüchen wie „Neuen Mietern kleben wir erst mal eine“ wurden schnell neue Kunden überzeugt.*

Schlussstrich unter das monotone Grau und Beige der Vergangenheit zieht.“, sagt Schmidt. In Beständen mit einer funktional nüchternen Architektur wurden gezielt Flächen auflösende Formen und warme Farben kontrastierend zu kaltfarbigen Flächen eingesetzt, um mehr Leben und Spannung in die Wohnquartiere zu bringen. Nicht jedem gefalle jeder Farbwurf, räumt der Wohnungswirt ein. Dennoch hält er es für einen positiven Effekt, dass sich in der Zwischenzeit alle Einwohner und Mieter mit dem Thema Farbe ernsthaft befasst hätten, sagt er. Und dass für die Mehrheit Bürger der Gebrauch frischer Farben eine Bereicherung für das Stadtbild sei.



Dieses Urteil fällen auch die Meinungsführer der Stadt. Wie berichtet, ist die Aufbaugemeinschaft im Stadtmarketingverein von Espelkamp überaus aktiv. „Durch unsere Aktivitäten haben wir für die gesamte Stadt einen Imageerneuerungsprozess eingeleitet. Der aktuelle Stadtimage-Slogan „Hier geht was“, geht auf unsere Initiative zurück und hat die Stadt aus ihrer Apathie erweckt.“, sagt der Geschäftsführer.

*Die Aufbaugemeinschaft setzt auf authentische Werbung. Die kleine Mieterin trat stellvertretend für ihre Eltern vor die Kamera. Die Kundenzufriedenheit steigt, die Fluktuation sinkt.*

Mittlerweile bekennt sich auch die Stadtverwaltung zur Farbe. Unter reger Beteiligung der privaten Eigentümer hat sie ein innerstädtisches Farbkonzept erstellen lassen. Aus einem Farbkanon können die Eigentümer sich eine bestimmte Farbe für ihre Fassaden auswählen, so dass im Ergebnis der Eindruck eines norwegischen Fischerdorfes entsteht. Kurzum: Es ist schön, in Espelkamp zu wohnen. Und das war vor drei Jahren noch vollkommen anders.

Kirstin Ruge



Mittlerweile bekennt auch die Stadt Farbe. Die Fassaden an der Breslauerstraße, der Einkaufsstraße, wurden in verschiedenen Farbtönen gestrichen.



Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp bekennt sich zu Farbe und Figuren

Die externen Berater der  
Aufbaugemeinschaft Espelkamp  
Farbkonzept Wohnanlagen  
Preusseneck, Stolper Weg:  
Friedrich Ernst von Garnier  
Hof Iben  
55546 Fürfeld  
[www.studionvongarnier.de](http://www.studionvongarnier.de)

Farbkonzept Wohnanlagen  
Reichenbacher Hof,  
Waldenburger Hof,  
Habelschwerdter Hof,  
Farbkonzept Innenstadt:  
Götz Keitel  
August Schröder Str. 12  
33602 Bielefeld  
[www.goetz-keitel.de](http://www.goetz-keitel.de)

Werbekonzept  
Aufbaugemeinschaft Espelkamp,  
Imagekampagne Stadt  
Espelkamp:  
Stolp + Friends  
Marketing-Gesellschaft mbH  
Otto-Lilienthal-Straße 8  
49134 Wallenhorst  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Personalentwicklung /  
Kundenorientierung:  
Stolp + Friends  
Marketing-Gesellschaft mbH  
Otto-Lilienthal-Straße 8  
49134 Wallenhorst  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Portfoliomanagement  
Deloitte Innova  
Kurfürstendamm 23  
10719 Berlin  
[www.deloitte.de](http://www.deloitte.de)

Gebäude und Umfeld

## Gebäudebegrünung ist ein aktiver Baustein zum Umweltschutz

Obwohl Fachleute seit Jahrzehnten auf eine mögliche Klimaveränderung hinweisen, hat das politische Europa erst jetzt den Klimaschutz entdeckt. Die Europäische Union fordert den Schutz der Umwelt und die Länder versuchen sich gegenseitig mit Maßnahmen zu übertrumpfen. Umweltbewusste Bauherren praktizieren bereits seit Jahrzehnten aktiven Klimaschutz, indem sie ihre Gebäude begrünen.



Tonnendach extensiv begrünt,  
Foto: optigrün

Begrünte Dächer und Fassaden waren früher im westlichen Europa auf Gebäuden im Wohn- oder Gewerbebereich nahezu unbekannt. Man konnte sie lediglich bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in Hanglagen der Mittelgebirgsregionen antreffen. In Nord- und Osteuropa zählen sie seit Jahrhunderten zum Standard der Dachkonstruktion von Holzhäusern – besonders im in nördlichen Regionen wie Grönland und Norwegen. Man nutzte, da andere Baustoffe nicht vorhanden oder zu teuer waren, die natürlich wachsenden Grassoden, um damit das Haus zu decken. Selbstverständlich wurden diese Soden von Zeit zu Zeit mit frisch ausgestochenem Rasen, der vor den Häusern wuchs ausgebessert. Als Unterlage für die Soden wurde auf den Dächern die Rinde von Bäumen, zumeist Birkenrinde, ausgelegt. Diese Technik ist heute noch immer im norwegischen Bergland anzutreffen.

### Die ersten begrünten Dächer in Deutschland



Im Wohnhausbau versuchte man Mitte der dreißiger Jahre die Blockhausbauweise mit dem Rasendach in Deutschland einzuführen.

So entstand für einen besonderen Personenkreis in Hamburgs Walddörfer-Siedlung eine Norwegersiedlung mit begrünten Dächern. Die Fachleute, das Know-how sowie die gesamte Bau- und Dachkonstruktion kamen aus Norwegen. Bis heute (!) ist diese

Siedlung, mit einigen nachträglichen Umbauten, noch nahezu im Ursprungszustand zu

extensiv begrüntes Steildach,  
Foto: optigrün

besichtigen. Einige Dächer sind noch immer begrünt und voll funktionsfähig.

Seit fast dreißig Jahren beschäftigten sich Fachleute intensiver mit Gründächern. Aller Anfang war auch hier schwer, galten Gründächer doch lange Zeit als teuer und nur für reiche Bauherren erschwinglich. Ein begrüntes Dach drückt Exklusivität aus, die Masse der Bauherren konnte es sich nicht leisten und wollte es auch nicht. Das so genannte biologische Bauen und die Ökowelle machten die Öffentlichkeit auf die Begrünung von Dachflächen aufmerksam. Sogar das Fernsehen beschäftigte sich mit diesem Thema. In der Werbung machte der Gag mit auf dem Dach grasenden Schafen die Runde, von vielen Laien noch immer als reale Situation anerkannt. Besonders intensiv beschäftigte man sich im Süden Deutschlands, in der Schweiz und Österreich mit Gründächern, dort wurden auch die ersten Wohn- und Geschäftshäuser realisiert. Im Laufe der Zeit setzte sich der Systemgedanke bei Dachbegrünungen durch: Nicht einfach Erde aufs Dach, sondern aufeinander abgestimmte Komponenten ermöglichen das langlebige und sichere Gründach. Intensiv begann auch die Wissenschaft sich mit der Begrünung zu beschäftigen. An den Hochschulen in Hannover und Weihenstephan erforschte man vor allem den Zusammenhang zwischen Pflanze und Erde, dem heutigen Substrat. Auch fand man heraus, dass nur bestimmte Pflanzen für das Dach und bestimmte regionale Klimaverhältnisse geeignet sind. Die ursprünglichen Grassoden sind passé, nur eine spezielle Pflanzenmischung hält unserem Klima dauerhaft stand.

*Nicht einfach Erde, sondern aufeinander abgestimmte Komponenten aufs Dach.*

## Menschengerechte Wohn- und Arbeitsumwelt



Auch setzte sich die Erkenntnis allmählich durch, dass die Dachbegrünung mit dazu beiträgt, unsere Wohn- und Arbeitsumwelt wieder menschengerechter zu gestalten. Begrünte Dachflächen sind mittlerweile in breiten Bevölkerungsschichten als ökologische (Bau)Alternative und als Ausgleichsfläche für überbaute Areale anerkannt. Selbst die sonst sehr zögerlichen Kommunen haben die Dachbegrünung in den meisten Fällen als Ausgleichfläche in Be-

*Volksschule in Soll Österreich, Foto: optigrün*

bauungsplänen oder Ortssatzungen integriert.

Und es gibt Fördergelder dafür. Außerdem hat die Dachbegrünung im Laufe der Zeit eine intensive fachtechnische Weiterentwicklung erfahren. Diese bezieht sich nicht allein auf die Form der Begrünung und deren Vegetation, sondern auch auf die Verarbeitungstechnik.

Für die Dachbegrünung sprechen folgende Argumente:

- Schaffung zusätzlichen Lebensraumes für Fauna und Flora.
- Ersatz für überbaute Flächen.
- Speicherung von Niederschlagswasser, Verringerung des Abflußbeiwertes durch Rückhaltung und damit Entlastung öffentlicher Kanalisation.
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Feinstaubbindung (Forderung der EU!) im Vergleich zu harten Bedachungen.
- Ausgleich von Temperaturextremen im Kleinklima und als Auswirkung auf die Dachkonstruktion.
- Zusätzlicher Schutz der Dachabdichtungsbahn und Minderung deren Versprödung durch UV-Einstrahlung und Umweltbelastung.
- Größere Sicherheit der Dachabdichtung vor extremen Beanspruchungen.

- Insgesamt eine Verlängerung der Lebensdauer einer Dachkonstruktion.
- Verbesserung der Wärmedämmung und des Schallschutzes - der rechnerische Nachweis ist objektbezogen oder durch Zulassung zu erbringen.

Dachbegrünungen werden vorwiegend auf flachen oder flach geneigten Dächern aufgebracht. Hier kommt es vor, dass sich bodenbrütende Vogelarten, ruhebedürftige Insekten oder trittempfindliche Pflanzen mit der Zeit ansiedeln. Auch stellt sich die Begrünung, z.B. durch Samenflug oder Samen transportierende Vögel allmählich auf die ortsübliche Vegetation ein.

## Der konstruktive Unterschied



Eine Dachbegrünung übernimmt bei fachgerechter Planung und Ausführung die Schutzfunktion einer Oberlagsbahn. Hinzu kommen noch aufgrund der Substratdicke und Pflanzendichtigkeit zusätzlicher Schall- und Wärmeschutz sowie die Minderung der Sonneneinstrahlung auf die Dachkonstruktion. Damit werden die ausgeführte Dachabdichtung und Wärmedämmung geringeren physikalischen und/

oder mechanischen Beanspruchungen ausgesetzt. Rechnerisch kann, in Abhängigkeit vom verarbeiteten System und dessen Zulassung, die Dachbegrünung in den Nachweis zum Wärmeschutz nach Norm einbezogen werden. Generell stellt der zusätzliche Aufbau eine gewisse Reserve hinsichtlich der Amplitudenverschiebung zur Wärmespeicherung im Dach dar.

Bautechnisch ist jedoch der zusätzliche Schutz des gesamten, unter einer Dachbegrünung liegenden Schichtaufbaues wesentlich. Dieser muss auch bei Begrünungen fachgerecht, wie auf dem Dach üblich und den Richtlinien entsprechend ausgeführt sein. Dünnere Wärmedämmschichten und Minderung der Anzahl bzw. Anordnung der Dachabdichtungsbahnen sind fachlich nicht vertretbar.

Eine Dachbegrünung schützt die darunter regelgerecht ausgeführte Dachkonstruktion zusätzlich wie eine zweite Haut. Deshalb besitzen fachgerecht ausgeführte Gründächer auch eine längere schadensfreie Lebenserwartung als allgemein dargestellt wird. Allerdings sind Gründächer wie alle Dächer Pflegebauteile, die regelmäßig überprüft, gärtnerisch gepflegt, nachgedüngt und fallweise nachgebessert werden müssen. Grundsätzlich gehören Planung und Ausführung von Flachdächern und Dachbegrünungen in die Hand von Fachleuten, die eine entsprechende Vorkenntnis und handwerkliches Fachwissen besitzen.

Einbau von Schubschwellen.  
Foto: optigrün.

## Baukonstruktion



Man muss immer wieder darauf hinweisen dass unter jede Dachbegrünung ein für sich allein funktionsfähiger Dachaufbau gehört! Die Schichtenfolge und die Technik verschiedener Konstruktionsvarianten werden hier aus Platzgründen nicht angesprochen. Sie ergeben sich aus der vorhandenen statischen Belastbarkeit, der Architektur, den bauphysikalischen

Heißluftverschweißung der Stöße einer Wurzelschutzbahn. Foto Krolkiewicz.

Bedingungen, den Forderungen des Bauherren bzw. der Ausschreibung sowie baupolizeilichen und normativen Besonderheiten.

Für die Bepflanzung sind neben den objektspezifischen Verhältnissen folgende Punkte zu beachten:

- Dachneigung und -gefälle;
- Auflast bzw. statisch-konstruktive Tragfähigkeit des Dachtragwerks;
- Art der Begrünung: Intensivbegrünung, Einfache Intensivbegrünung, Extensivbegrünung;
- Ausbildung der Vegetation und Wahl des Begrünungssystems;
- Dicke und Zusammensetzung der Substratschicht (kein Erdaushub oder Humus!);
- Verträglichkeit verschiedener Baustoffe bzw. Abdichtungsbahnen und Wurzelschutzbahn;
- Be- und Entwässerung, Niederschlagsmenge, Klimaverhältnisse, Sonneneinstrahlung, Trockenperioden, Frostperioden;
- Windbelastung (Druck/Sog), Windströmungsverhältnisse, Dachhöhe über NN,
- Hauptwindrichtung, Schneeverhältnisse;
- Belastungen aus der Umwelt, Lage des Gebäudes;
- Empfindlichkeit der vorgesehenen Bepflanzung.

## Dachneigung

Unter Berücksichtigung der bau- und vegetationstechnischen Anforderungen an die Systeme für Dachbegrünungen wird nach folgenden Dachneigungen unterschieden:

- 1,8 bis 9 % Gefälle entsprechen ca. 1° bis 5° Neigung
- 9 bis 40 % Gefälle entsprechen über ca. 5° bis 22° Neigung
- über 40 % Gefälle entsprechen über ca. 22° Neigung

Dächer mit Neigungen unter 1,8 Prozent sind Sonderkonstruktionen und erfordern besondere Maßnahmen. Für Begrünungssysteme mit einer Anstaubewässerung oder bei einer Unterschreitung des Mindestgefälles bestehen erhöhte Arbeitsanforderungen an die Dachabdichtung und den notwendigen Durchwurzelungsschutz.

Werden Begrünungen auf Dächern mit weniger als 1,8 Prozent Gefälle angelegt, ist aus entwässerungstechnischen Gründen eine entsprechend dimensionierte, hydraulisch wirkende Dränschicht auszubilden. Einschichtige Bauweisen sind nicht zulässig.



Als Regelfall für Extensivbegrünungen und einfache Intensivbegrünungen sollten Dächer mit einem Mindestgefälle, entsprechend den Richtlinien, ausgebildet werden. Eine geregelte Entwässerung entspricht den grundsätzlichen Bedürfnissen der Vegetation von Extensivbegrünungen.

Mit zunehmendem Dachgefälle wird Wasser schneller abgeführt. Ab einem Gefälle von fünf Prozent (drei Grad) lässt sich das durch einen Schichtaufbau mit höherem Wasserspeichervermögen und geringer Dränung oder durch eine Vegetationsform mit geringem Wasserbedarf ausgleichen.

Mit steigender Dachneigung von über neun Prozent (fünf Grad) sind unbedingt besondere Maßnah-

Wandanschluß des Schutzvlieses.  
Foto Krolkiewicz

men der Rutsch- und Schubsicherung vorzusehen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sollte grundsätzlich von einer Begrünung abgesehen werden. In jedem Fall ist bei Steildächern die Gefahr der Winderosion und der Vegetationsverkümmern durch klimatische Verhältnisse besonders hoch.

## Dachbauweisen

Nicht jedes Dach eignet sich für die Begrünung. Es sind unterschiedliche konstruktive und bauphysikalische Bedingungen zu beachten.

Einschaliges Dach ohne Wärmedämmung ist begrünbar mit allen Begrünungsbauarten und Vegetationsformen, insbesondere auch bei hohen Auflasten. Können unterseitig Minustemperaturen nicht ausgeschlossen werden, sind Frostschäden an der Vegetation möglich.

- Einschaliges Dach mit Wärmedämmung ist mit allen Begrünungsbauweisen und Vegetationsformen, auch solchen mit höheren Lastannahmen, begrünbar (Tragfähigkeit beachten).
- Einschaliges Dach mit Wärmedämmung auf Leichtkonstruktion kann nur mit geringen Lastannahmen begrünt werden. Nachträgliche Begrünung oft aus statischen Gründen nicht möglich.
- Zweischaliges Dach mit Wärmedämmung (durchlüftet) ist problematisch bei geringer Tragfähigkeit der oberen Schale. Bauphysik muss überprüft werden, da durch den Kühleffekt der Begrünung Auswirkungen auf die Konstruktion möglich sind.
- Umkehrdach und Sonderformen machen eine grundsätzliche Überprüfung der Dampfdiffusion bzw. bauphysikalischen Bedingungen notwendig. Inwieweit Ausgleichs- und Zwischenschichten erforderlich sind, ist objekt- und herstellerbezogen abzustimmen. Bei Sanierungen sind die besonderen Bedingungen der Hersteller zu beachten.
- Dach aus wasserundurchlässigem Beton (WUB) ohne oder mit unterseitiger Wärmedämmung ist begrünbar mit allen Begrünungsarten und Vegetationsformen. Bauwerksfugen müssen wurzelfest ausgebildet werden.
- Dach aus wasserundurchlässigem Beton (WUB) mit oberseitiger Wärmedämmung ist wie beim Umkehrdach begrünbar.
- Dächer mit schuppenförmigen Deckungen sind wegen der heutigen Bauweisen und der eingesetzten Baustoffe nicht für eine Begrünung vorgesehen. Bei entsprechenden bautechnischen und bauphysikalischen Maßnahmen sind im Einzelfall solche Dächer bedingt begrünbar.

## Wasserdampfdiffusion

Bauphysikalisch wirkt, in Abhängigkeit von Schichtaufbau und -dicke, eine Dachbegrünung ähnlich wie eine zusätzliche Dampfbremse. Es muss sichergestellt werden, dass Was-



erdampf entsprechend diffundieren kann. Deshalb sollte die Planung grundsätzlich vor der Ausführung von einem Fachmann überprüft werden. Das gilt sowohl für neu herzustellende als auch für vorhandene Dachkonstruktionen bei Dachsanierungen.

Aufbringen des Pflanzsubstrates.  
Foto: Krolkiewicz

## Stoffverträglichkeit

Generell müssen alle Stoffe für den Dach- und Begrünungsaufbau, die mittel- oder unmittelbar miteinander in Berührung kommen, auf ihre chemische und/oder physikalische Verträglichkeit überprüft und auf Pflanzenverträglichkeit abgestimmt sein. Im Zweifelsfall ist vom Stoffhersteller eine schriftliche Tauglichkeitsfreigabe zu verlangen. Die Dachabdichtung und der Durchwurzelungsschutz müssen hydrolysebeständig sein. Aufgrund biologischer Einwirkungen durch Mikroorganismen sowie durch in Wasser gelöste Stoffe dürfen keine Funktionen beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen ist auch die dauernde Wassereinwirkung durch die Begrünung.

## Beanspruchung und Nutzung

Bezogen auf die Dachkonstruktion sind u. a. die Flachdachrichtlinien der IFD, DIN 18 195 und DIN 1055 zu beachten. Die Benutzung der Begrünung beschränkt sich i. d. R. auf die zum Aufenthalt vorgesehenen und entsprechend befestigten Flächen und Wege. Die großflächige Benutzung einer Dachbegrünung ist nur bei entsprechend ausgelegten Rasenflächen möglich. Alle Pflanzflächen von Intensivbegrünungen und Extensivbegrünungen sind nicht zur Benutzung geeignet und werden normalerweise nur zur Kontrolle oder Pflege begangen.

Das entscheidende Auswahlkriterium für die Art und Ausbildung der Begrünung ist die Lastannahme, also die Ausnutzung statisch-konstruktiver Vorgaben. Dabei wird nach Norm zwischen ständiger Last und Verkehrslast unterschieden. Der Gründachaufbau mit allen Schichten bei maximaler Wasserkapazität und der Vegetation gehört zur ständigen Last. Im Anstau gestautes Wasser ist zusätzlich einzurechnen. Zu berücksichtigende Punktlasten wie Bäume, Großsträucher, Zierfelsen, Pergolen, Wasserbecken, Randlelemente, u. Ä. konstruktive Elemente, sind gesondert zu ermitteln. Die tragende Dachkonstruktion darf auch bei der Herstellung der Begrünung durch lagernde Stoffe nicht überlastet werden (Einsturzgefahr der Dachkonstruktion!). Die eingebaute Wärmedämmschicht und die Dachabdichtung müssen grundsätzlich ausreichend druckfest sein, um die zu erwartenden Lasten aufnehmen zu können.

*Der Gründachaufbau mit allen Schichten bei maximaler Wasserkapazität und der Vegetation gehört zur ständigen Last*

## Windsoglasten

Die Windsoglasten nach ÖNORM B 4014-1 sind bei Dachbegrünungen unbedingt zu beachten, da Pflanzen, Sträucher und Bäume immer wachsen und zusätzliche Windlasten in die Dachkonstruktion eintragen. Der Begrünungsaufbau im fertigen, ausgetrockneten Zustand ohne Durchwurzelung des Bodens muss gegen Windsog, z. B. durch engmaschige Netze, gesichert werden. Bis zur endgültigen Fertigstellung sind zusätzliche Maßnahmen gegen Erosion notwendig. Zusätzliche Lagesicherheit bei Dachbegrünungen wird durch intensive Durchwurzelung des Schichtaufbaus bzw. der Vegetationsdecke erreicht.

## Umweltverträglichkeit

Verarbeitete Bauteile und Stoffe dürfen weder durch Auswaschungen noch durch Ausgasen umweltbelastende Auswirkungen haben. Gesetze und Verordnungen des Bundes, der Länder sowie örtliche Regelungen zur Umweltverträglichkeit und Schadstoffbelastung sind einzuhalten. Bei der Auswahl der Stoffe muss auch deren spätere Entsorgung berücksichtigt werden.

*Spätere Entsorgung  
berücksichtigt*

Hans Jürgen Krolkiewicz

Lesen sie im Februar

Das langlebige Gründach – wie man es richtig plant

## 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 Musterprotokolle beigefügt. Genutzt werden können diese Musterprotokolle für Bar-

gründungen mit höchstens drei Gesellschaftern und einem Geschäftsführer. Auch bei Verwendung der Musterprotokolle bleibt eine notarielle Beurkundung notwendig, wobei die Kosten deutlich geringer ausfallen 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 die Personen, die auch in der sogenannten Gesellschafterliste eingetragen sind. Diese Liste 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. Bisher 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.

## 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  
Fiedler – Steuerberater  
Wohldorfer Damm 4  
22395 Hamburg

Tel. (040) 604 48 70  
Fax (040) 604 48 725  
info@steuerberater-fiedler.de

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.

## 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).

## Führung und Kommunikation

# Antidiskriminierungsgesetz – Haftungsfalle oder Totgeburt?

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), umgangssprachlich auch als Antidiskriminierungsgesetz bezeichnet, trat am 18. August 2006 in Kraft. Es basiert auf der Umsetzung von insgesamt vier Europäischen Richtlinien aus den Jahren 2000 bis 2004. Wie es sich auf die tägliche Arbeit auswirkt, berichtet Wolf-Rüdiger Senk.

Die Umsetzung dieser Richtlinien in nationales Recht gestaltete sich mühsam. Bereits in der 15. Legislaturperiode erarbeite die damalige rot-grüne Koalition den Entwurf eines so genannten Antidiskriminierungsgesetzes, der jedoch letztlich scheiterte. Nach der vorgezogenen Bundestagswahl brachte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen diesen Entwurf abermals im Bundestag ein, fand jedoch keine parlamentarische Mehrheit. Im Jahr 2006 einigte sich die Regierungskoalition schließlich auf einen Gesetzesentwurf, das AGG, der in weiten Teilen mit dem ursprünglichen ADG der rot-grünen Koalition identisch war.

Wenige Gesetzesvorhaben wurden im Vorfeld derart heftig diskutiert und waren so umstritten. Insbesondere die FDP sowie die Wirtschaftsverbände kritisierten den steigenden bürokratischen Aufwand, die zu erwartende Prozesslawine sowie die Einschränkung marktwirtschaftlicher Freiheit. Die Befürworter dieses Gesetzes fanden sich vornehmlich in den Frauen- und Behindertenverbänden, dem DGB, dem Lesben- und Schwulverband LSVD sowie dem eher linken Parteienspektrum.

Tatsächlich galt auch in der Vergangenheit der Grundsatz der Gleichbehandlung, in Art. 3 GG, allerdings nur für staatliches Handeln. Dennoch hat das Bundesarbeitsgericht schon seit langem diese Norm auch auf das Verhältnis zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber angewandt. Über diese bisherige Rechtsprechung geht das AGG deutlich hinaus, indem es nicht nur Beschäftigte sondern auch Bewerber sowie sonstige Dritte vor Benachteiligungen jeglicher Art schützen soll.

*AGG geht deutlich über bisherige Rechtsprechung hinaus.*

## Inhalte des AGG im Unternehmen kommunizieren

Für die Unternehmen hat dies weitreichende Konsequenzen. Die Inhalte des AGG müssen im Unternehmen kommuniziert werden, Maßnahmen zum Schutz des Personals müssen getroffen werden, eine Beschwerdestelle muss eingerichtet werden, bei Verstößen sind geeignete, erforderliche und angemessene Maßnahmen zu treffen. Dabei schützt das AGG nicht nur abhängig Beschäftigte sondern auch Bewerber, Vorstände, Geschäftsführer sowie sonstige Organmitglieder. Darüber hinaus ist jedwede Diskriminierung von Kunden verboten.

Dieses weitreichende Benachteiligungsverbot greift als Schutzgesetz auch in den Privatrechtsverkehr ein und schränkt insofern den Grundsatz der Privatautonomie ein. Allerdings findet dieser Eingriff nicht in allen rechtlichen und gesellschaftlichen Bereichen statt und verbietet Diskriminierungen auch nur dann, wenn diese auf im AGG normierten Merkmalen beruhen. Dabei handelt es sich um die personenbezogenen Merkmale Rasse und ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter sowie sexuelle Identität gem. § 1 AGG. Den sachlichen Anwendungsbereich regelt § 2 Abs. 1 AGG.

*Greift als Schutzgesetz auch in den Privatrechtsverkehr ein.*

Demzufolge sind Benachteiligungen unzulässig hinsichtlich:

- der Bedingungen für den Zugang zur Erwerbstätigkeit,
- beruflichen Aufstieg,
- der Beschäftigungs- und Arbeitsbedingungen einschließlich Entgelt und Entlassung,
- der Mitgliedschaft in Gewerkschaften und Vereinigungen,
- Zugang zu Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen einschließlich Wohnraum,
- jedweder Art von Belästigungen
- sowie der Anweisung zu einer dieser Verhaltensweisen.

## Schadensersatz bei Nichtvermieten

Im Falle des Verstoßes gewährt das AGG den Betroffenen eine Reihe von Ansprüchen zur Beseitigung der individuellen Beeinträchtigung. Dies geht vom Beschwerderecht der Beschäftigten gem. § 13 AGG über das Leistungsverweigerungsrecht nach § 14 bis zu Entschädigungs- und Schadenersatzansprüchen nach § 15. Bei zivilrechtlichen Beeinträchtigungen wie etwa der Nichtvermietung einer Wohnung gewährt § 21 AGG einen Katalog von Maßnahmen bis hin zu Unterlassungs- und Schadenersatzklagen. Diese Ansprüche vermeintlich oder tatsächlich Beeinträchtigter erhalten eine zusätzliche prozessuale Brisanz durch eine (teilweise) Umkehr der Beweislast, d.h. der Geschädigte braucht den AGG-Verstoß nicht zu beweisen, sofern er Indizien vorträgt, die diesen zumindest nahe legen.

All dies hat große Besorgnis geschürt, dass mit Inkrafttreten des AGG eine Lawine von AGG-Trittbrettfahrern die Unternehmen mit einer Prozesslawine überziehen würde. Glücklicherweise hat sich diese Prognose bis dato nicht bestätigt. Zwar hat es gerade vor den Arbeitsgerichten einige Rechtstreitigkeiten gegeben, welche die Vermutung nahe legen, dass der Eine oder Andere vom AGG in seiner Kreativität, sich neue Einkommensquellen zu erschließen, beflügelt wurde, jedoch rechtfertigt diese Entwicklung nicht, von einer Prozesslawine zu sprechen.

Dessen ungeachtet hat auch die Versicherungswirtschaft rechtzeitig reagiert und mit so genannten AGG-Policen ein Produkt auf den Markt gebracht, das für vorsichtige Unternehmen eine weitgehende Absicherung möglicher Ansprüche und Rechtsverfolgungskosten zu bislang noch sehr moderaten Prämien ermöglicht. Diese bieten umfassenden Schutz für Personen-, Sach- und Vermögensschäden sowie Versicherungsschutz für Anwalts-, Gerichtskosten etc., selbst wenn diese im Vorfeld eines Schadens anfallen, wie dies etwa bei Widerruf diskriminierender Äußerungen der Fall wäre.

Als Haftungsfälle lässt sich das AGG bislang (noch?) nicht bezeichnen. Um von einer Totgeburt zu sprechen, ist es wiederum noch zu früh. Vorsichtigen Unternehmen bietet sich jedenfalls der Einkauf einschlägigen Versicherungsschutzes an.

Wolf-Rüdiger Senk

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

Sozialmanagement

## Baugenossenschaft Familienheim: Wenn Mieter Probleme haben und Hilfe brauchen

Die Baugenossenschaft Familienheim hat sich auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder eingestellt. Die Kundenbindung und Pflege steht im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Daraus entsteht langfristig allen Beteiligten eine Win-Win-Situation. Dem Mieter ist gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen garantiert, der Genossenschaft die Existenzgrundlage.

Die Baugenossenschaft, mit Sitz in Villingen-Schwenningen, wurde im Jahre 1949 gegründet und behauptet sich als gesundes Unternehmen am Markt. Mit über 2500 eigenen Mietwohnungen ist sie der größte genossenschaftliche Wohnungsanbieter im weiten Umkreis. Bis heute bietet sie getreu ihrem genossenschaftlichen Förderauftrag gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen an. Jedoch erfordern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region und der demographische Wandel mehr als nur günstigen Wohnraum. Da müssen Angebot und Leistung stimmen.

Die Baugenossenschaft Familienheim unterstützt Nachbarschaftstreffs und örtliche Vereine. Sie fördert soziale Projekte und betätigt sich als Kultursponsor. Auch bei Mieter- und Nachbarschaftsfesten unterstützt sie die Organisatoren indem sie Tische, Bänke, Zelte und alkoholfreie Getränke kostenlos zur Verfügung stellt. Integration und Migration sind Selbstverständlichkeiten. Sie fördert das Miteinander der Generationen und Kulturen. Die Genossenschaft ist ein fester Bestandteil des öffentlichen Lebens in der Stadt und in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Die Familienheim bietet umfangreiche Serviceleistungen durch eigene und externe Hausmeisterdienste. Ein eigener Regiebetrieb mit 7 Mitarbeitern erledigt schnell und unbürokratisch Kleinreparaturen, hilft den Mitgliedern aus misslichen Situationen und steht in Notfällen zur Verfügung. Diese Dienstleistungen (sofern vom Mieter nicht selbst verschuldet) bietet sie rund um die Uhr kostenlos an. Auch für Kleinreparaturen wird keine Rechnung gestellt.

Jedem Mitglied wird ermöglicht bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Sollte es dabei Schwierigkeiten geben, bietet die Baugenossenschaft Familienheim unbürokratische und individuelle Hilfen an. Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung oder die Abhaltung von Informationsveranstaltungen finden aktiv Anwendung. Es wurde eine Stelle für „Soziales Management“ geschaffen, diese kooperiert eng mit dem Diakonischen Werk. Damit ist die Familienheim in der Lage selbständig Beratungen (z.B. Schuldner, Ehe-, Lebens-, Schwangerschaftsberatung, etc.) durchzuführen. In Konfliktsituationen und bei Nachbarschaftsstreitigkeiten bietet sie den Beteiligten die Möglichkeit zur Mediation an.

*Soziales Management diese kooperiert eng mit dem Diakonischen Werk.*

Melanie Pees  
Sozialmanagerin

## Streitigkeiten zwischen Mietparteien gibt es ständig

Wenn Mieter nicht miteinander klar kommen oder auffällig werden, dann holt die Baugenossenschaft Familienheim Anita Neidhardt-März (52) vom Diakonischen Werk in Villingen-Schwenningen. Die ausgebildete Sozialarbeiterin und Sozialtherapeutin hat in den letzten eineinhalb Jahren mit vielen Mietern Kontakt gehabt. Was die Leute in dieser weit verbreiteten Lebensform Mietshaus bewegt, das berichtet sie hier.

Neidhardt-März: Die Baugenossenschaft Familienheim kümmert sich um ihre Mieter. Sie überlässt sie bei Problemen nicht sich selbst oder klagt sie bei Mietschulden einfach aus der Wohnung. Sie hat den Anspruch, bei der Suche nach Lösung behilflich zu sein. Der Gewinn für die Baugenossenschaft liegt darin, dass sie wenig Mieterfluktuation hat, weil die Mieter zufrieden sind. Sie haben letztendlich weniger Ärger und weniger Aufwand. Familienheim ist eine Wohnbaugenossenschaft im Schwarzwald-Baar-Kreis. Sie haben eine Sozialmanagerin angestellt, weil sie erkannt haben, dass Mieter, die Probleme machen, auch welche haben. Und sie gehen dem nach. Die Sozialmanagerin kümmert sich darum. Wenn sie nicht weiter kommt, wendet sie sich an uns. Vor einem guten Jahr ist sie das erste Mal auf uns zugekommen. Die Diakonie war ihr aus ihrem früheren Arbeitsfeld bekannt. Sie hat uns um Rat gefragt. Ich bin damals mit ihr zu einem Besuch eines Mieters mitgegangen. So ist dieser Kontakt entstanden. In der Zwischenzeit hat sich daraus eine Kooperation entwickelt. Sie bezieht uns mit ein, wenn sie Mieter hat, die Probleme machen. Das sind schwerpunktmäßig zwei Bereiche: erstens Mietrückstände und zweitens Streitigkeiten unter den Mietern.

*Die Sozialmanagerin kümmert sich darum.*

### **Können Sie einmal einen Fall schildern?**

Neidhardt-März: Ja. Aktuell haben wir gerade eine sehr intensive Begleitung. Es ist eine ältere Dame deren Mann vor ein paar Monaten überraschend gestorben ist. Es fiel auf, dass sie mit den Mietzahlungen nicht mehr nach kam. Die Sozialmanagerin kam auf mich zu, weil die Dame ihr Sorge bereitete. Sie wirke sehr verwirrt, vielleicht sei sogar eine Einweisung in die Psychiatrie notwendig. Sie hat einen gemeinsamen Hausbesuch arrangiert. Ich habe mir zunächst ein Bild gemacht und abgeklärt wie dramatisch die Situation ist, ob es wirklich angezeigt wäre, sie einzuweisen. Meiner Einschätzung nach war sie aber nicht psychotisch. Sie war klar orientiert aber relativ hilflos. Nach dem Tod ihres Mannes kam sie mit allem einfach nicht mehr zurecht. Sie war verwirrt und überfordert angesichts all der Formalitäten, die jetzt auf sie zukamen. Eine Mitarbeiterin von uns ging dann am Anfang zweimal die Woche zu ihr und sortierte mit ihr die Unterlagen und stellt die notwendigen Anträge. Diese Dame benötigt im Moment einen intensiven und engen Kontakt.

Ein anderer aktueller Fall: Auch da kam die Sozialmanagerin auf uns zu. Es ging auch hier um ausstehende Mietzahlungen. Diese junge Frau war zunächst nicht bereit, sich auf einen Kontakt einzulassen. Die Sozialmanagerin hat es dann über die Eltern versucht. Das kam auch nicht zustande. Ich habe sie am nächsten Tag noch mal besucht, um ihr zur Not einen Brief unter der Tür durchzuschieben, in dem ich ihr beschrieb, wie wir ihr helfen könnten. Bei ihr war außerdem der Strom abgestellt. Sie hat diesmal die Tür aufgemacht. Ich konnte mit ihr ins Gespräch kommen. Sie war außer sich und relativ hilflos. In diesem Fall konnten wir jetzt schon mal sofort regeln, dass die Miete wieder regelmäßig überwiesen wird. Als nächstes sind wir ihr behilflich, dass die Stromschulden beglichen werden und sie wieder Strom hat. Also eigentlich sind es Beratungssituationen, die wir auch in der Kirchlichen Allgemeinen Sozialarbeit haben. Nur der Zugang ist ein anderer. Und es sind Menschen, die würden nie Hilfe suchen und von sich aus zu uns kommen.

*Zur Not einen Brief unter der Tür durchzuschieben.*



## Was wäre passiert, wenn Sie diese Menschen nicht aufgesucht hätten?

Neidhardt-März: Die Frau hat drei Monatsmieten nicht bezahlt. Sie hätte eine Kündigung bekommen, eine Klage, eine Zwangsräumung. Das ist der normale Gang. Wenn es ganz schief geht, wird so jemand in eine Obdachlosenunterkunft eingewiesen. Das erleben wir in unserer Sozialarbeit auch manchmal. Um das zu vermeiden, meldet sich die Sozialmanagerin bei uns. Das ist das Schöne daran, dass wir frühzeitiger mit Menschen, die in Not sind, in Kontakt kommen und dann wirklich effektiv helfen können. Das Phänomen kennen wir alle aus der Beratung, dass es eine große Hürde gibt, Hilfe zu suchen oder sich einzugestehen, dass man allein nicht klar kommt. Der Sinn dieser Kooperation ist, dass wir frühzeitig intervenieren und die Leute ihre Wohnung behalten können. Ein neuer Bereich, den wir gerade

gemeinsam angehen sind Streitigkeiten unter Mietern. Wir versuchen zu vermitteln und Lösungen zu erarbeiten. Das ist auch für mich ein neues Feld.

Sozialmanagerin Melanie Pees und Anita Neidhardt-März vom Diakonischen Werk überwinden die erste Hürde zum Gespräch: die verschlossene Haustür  
Foto: Familienheim

## Dass sich zwei Leute in einem Mietshaus nicht verstehen, gibt es des Öfteren. Warum macht es Sinn, da zu vermitteln? Es könnte sich doch jeder in seine Wohnung zurückziehen und sagen: Der andere kann mich mal.

Neidhardt-März: Gerade in einem Wohnblock, in dem acht oder zwölf Parteien wohnen, bekommt man sehr viel voneinander, etwas vom Leben des anderen, mit. Es ist zum Teil auch relativ hellhörig. Miteinander zu wohnen ist auch eine Form von Beziehung. Ob ich will oder nicht, ich muss mich irgendwie beziehen. Nehmen wir an, mein Nachbar tut etwas, was mich stört. Wenn ich dann die Neigung dazu habe, auf mein Gegenüber zu projizieren „der hat was gegen mich“, gestalten wir den schönsten Beziehungskonflikt. Ich wohne selbst seit zwanzig Jahren in den verschiedensten Mietwohnungen und habe selbst die Erfahrung gemacht, dass ich mich in jeder neuen Wohnung wieder neu beziehen, das heißt mit meiner Umgebung arrangieren muss. Es geht gar nicht anders. Es hat dabei auch Situationen gegeben, in denen ich gespürt habe: „Das will ich so nicht.“ Ich habe versucht eine Klärung herbeizuführen. Dabei musste ich die Erfahrung machen, dass eine gemeinsame Ebene nicht möglich war. In solchen Fällen kann es hilfreich sein, wenn jemand von außen moderiert.

Frühzeitig intervenieren damit die Leute in ihrer Wohnung bleiben können.

## Finden die Mieter es immer gut, wenn Sie kommen?

Neidhardt-März: Die Gespräche in den Streitfällen finden nur statt, wenn die Betroffenen dazu bereit sind. In den Einzelberatungen erleben wir oft zunächst einmal Abwehr. Das ist nachvollziehbar. Wenn der Vermieter kommt und man weiß, man hat die Miete nicht bezahlt, ist oft sehr große Vorsicht: „Was wollen die jetzt von mir?“ Unter diesen Vorzeichen in eine vertrauensvolle Beziehung zu kommen, gehört zum Handwerkszeug in unserer Arbeit. Ich komme aus der Arbeit mit Suchtkranken und kenne das gut. Da kam ja

selten jemand freiwillig. Es geht zunächst darum eine Beziehung zu schaffen, indem wir konkrete Hilfe anbieten. Und die Mieter haben was davon, wenn zum Beispiel der Strom wieder angestellt wird oder wenn die finanzielle Situation geklärt werden kann. Dann ist eher eine andere Basis da. Bei den Streitfällen ist es so, dass die Leute selbst oft an eine Grenze gekommen sind. Sie erhoffen sich etwas aus den Gesprächen. In der Regel, dass dem Gegenüber endlich jemand sagt, dass er oder sie nicht richtig ist. Das ist natürlich die Hoffnung (lacht).

### **Hatten Sie schon viele Streitfälle?**

Neidhardt-März: Ich war in zwei Streitfälle einbezogen. In einem Fall lag die Lösung darin, dass eine Frau entschieden hat: „Ich suche mir eine andere Wohnung. Dieser Konflikt schadet mir zu sehr.“ Ihr wurde dann auch vom Familienheim geholfen, innerhalb der Wohnbaugenossenschaft eine neue Wohnung zu bekommen. Auch beim Umzug wurde ihr geholfen. In diesem Konflikt sind zwei ganz unterschiedliche Wertvorstellungen und zwei völlig unterschiedliche Lebenswelten aufeinander gestoßen. Eine der beiden Frauen ließ von morgens bis abends die Waschmaschine laufen. Sie war allein erziehend, mit zwei Jungs, selbst arbeitslos und weitgehend den ganzen Tag daheim. Dazu kam eine Frau als neue Mieterin ins Haus, berufstätig, auch allein erziehend, mit völlig anderen Wertvorstellungen, die sich am Geräusch der Waschmaschine störte. Sie hat ihre arbeitslose Mitmieterin sehr entwertet. „Sie haben ja nichts anderes zu tun als zu waschen.“ Diese Frau übte einen enormen Druck aus.

### **Und diese beiden Frauen haben zugestimmt, dass Sie dazu kommen?**

Neidhardt-März: Beide haben das Angebot angenommen. Beide hatten die Erwartung, dass jetzt endlich der anderen gesagt wird, dass es so nicht geht. Es ist uns zunächst gelungen, eine Regelung auf der formalen Ebene zu finden, das heißt mit der Einhaltung der Hausordnung. Im Verlauf des Prozesses hat aber die waschintensive Frau entschieden, dass das nicht das ist, was sie will. Sie wollte sich nicht so einengen lassen. Sie hat die Entscheidung getroffen, eine andere Wohnung zu suchen. Damit war die Lösung ganz einfach. Sie hat jetzt eine Wohnung, in der die Waschmaschine im Keller steht und ist sehr glücklich in ihrer neuen Umgebung.

*Der hat was gegen mich.*

*Es geht zunächst darum eine Beziehung zu schaffen.*

*Baugenossenschaft Familienheim in Zahlen*

*Geschäftsanteil: 50,00 €*

*Mitgliederzahl: ca. 4.000*

*Gezeichnete Anteile: ca. 146.000*

*Anzahl der eigenen Wohnungen ca. 2.600*

*Anzahl eigener Garagen bzw.*

*Stellplätze: ca. 1.700*

*Anzahl eigener gewerblicher*

*Einheiten: 29*

*Verwaltung fremder*

*Wohneinheiten: 259*

*Verwaltung fremder Garagen: 158*

*Verwaltung fremder gewerblicher Einheiten: 7*

*Anlagevermögen: 66,8 Mio. €*

*Bilanzsumme: 72,9 Mio. €*

*Eigenkapital: 32,2 Mio. €*

## Lesen Sie im Februar

Welche Vorstellungen Mieter vom gemeinsamen Wohnen in einem Mietshaus haben, welche Probleme aufeinanderprallen und das Zusammenleben erschweren. Wie Anita Neidhardt-März vom Diakonischen Werk damit umgeht.

Baugenossenschaft Familienheim  
Schwarzwald-Baar-Heuberg eG  
Pontarlierstr. 9  
78048 Villingen-Schwenningen

Aufsichtsratsvorsitzender: Siegfried Wolber  
Vorstand: Klaus Merkle, Martin Renner  
[www.familienheim-villingen.de](http://www.familienheim-villingen.de)

## Sozialmanagement

## Bauverein zu Lünen bringt die Mitglieder zum Sprechen

„Bauverein zum Hören“ – mit Statements und Wohngeschichten von Genossenschaftsmitgliedern zum Hören präsentiert sich der Bauverein zu Lünen eG. Eine Mitgliederbefragung der besonderen Art.

Älterwerden, Familienleben, Nachbarschaft und Genossenschaft – das sind die Themen. Auf der Pressekonferenz im Dezember in Lünen wurden den Medien erstmals vier Hörstücke präsentiert: Jeweils drei- bis fünfminütige Audioaufnahmen mit Musik, mit Originalbeiträgen von Mitgliedern des Bauvereins. Die munteren Berichte und kleinen Geschichten wurden von zwei Hamburger Journalistinnen, Bärbel Wegner und Anke Pieper, eingefangen. Die Audiostücke sollen sowohl die Identifikation der Mitglieder mit der Genossenschaft stärken wie auch die Stimmung im Bauverein an Außenstehende kommunizieren. Erhältlich ist der „Bauverein zum Hören“ auf einem USB-Stick bei verschiedenen Veranstaltungen – erstmals an einem Kinotag des Bauvereins in der Cineworld Lünen.

Der 1906 gegründete Bauverein, wie er von seinen Mitgliedern meist genannt wird, gehört zur genossenschaftlichen Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen und bietet seinen rund 6000 Mitgliedern fast 5000 Wohnungen. „Wir gestalten Lebensräume“ lautet das Motto des Bauvereins. Die Bewirtschaftung unter anderem eines Kindergartens (Tabaluga), einer Seniorenwohnlange (Seniorenresidenz am Osterfeld), eines Facharztzentrums (ab 2009) und der gemeinsame Erwerb des Rathauses mit einer weiteren Genossenschaft machen das schon im Stadtbild offenkundig.

Mit regelmäßigen Angeboten wie dem zweimal jährlich stattfindenden Kinotag (freier Eintritt für alle Mitglieder), und der Gründung einer Stiftung im Jubiläumsjahr 2006 zeigt die Genossenschaft Nähe zu den Mitgliedern.

*Zweimal jährlich einen kostenfreien Kinotag.*



Hören sie mal rein! von rechts: Journalistin Bärbel Wegner, Bauvereinsvorstand Hubert Scharlau, Christoph Günther und Vorstandmitglied Friedhelm Deuter. Foto: Bauverein zu Lünen

## Plaudern über den Bauverein

Bei einem im Juni 2008 gestarteten Projekt „Bauverein zum Hören“ wurden die Mitglieder in teils kurzen aber auch ausführlichen Gesprächen zum Plaudern über den Bauverein eingeladen und von zwei Hamburger Journalistinnen aufgenommen. Die Aufnahmen wurden zu O-Ton-Collagen geschnitten und ohne weitere Sprecher und Erläuterungen mit eigens komponierter Musik unterlegt. Entstanden sind keine Podcasts, sondern Audiostücke – wie die Autorinnen sie nennen – die einem Rundfunkfeature ähneln und neben anrührenden Momenten dem Zuhörer auch ein Schmunzeln entlocken. Die Aufnahmen sprächen für sich, die Mitgliederbefragung der besonderen Art – wie Vorstandsvorsitzender Hubert Scharlau sie lächelnd nennt – basiere auf kurzen Statements am Kinotag und bei einer Vertreterversammlung und ausführlichen Interviews in Küchen und Wohnzimmern von Familien, im Kindergarten Tabaluga und der Seniorenresidenz. Die Hörstücke erhielten die Titel: „Nachbarschaft im Bauverein“, „Familien leben beim Bauverein“, „Älter werden beim Bauverein“ und „Unser Bauverein“ und befassen sich mit den Themen Senioren, Familien, Nachbarschaft und Genossenschaft.

*Die Aufnahmen wurden zu O-Ton-Collagen geschnitten.*

## Die Hörstücke transportieren die Stimmung im Bauverein ganz wunderbar

„Dieses Projekt ist bundesweit einmalig. Die Hörstücke transportieren die Stimmung im Bauverein und den genossenschaftlichen Gedanken ganz wunderbar und werden vielfachen Einsatz finden. Zudem dienen sie als weiteres Instrument der Mitgliederbindung“, so Hubert Scharlau, der sich erfreut zeigte, wie offen und zugänglich die befragten Genossenschaftsmitglieder für ein solch ungewöhnliches Projekt waren.

Die Journalistinnen äußern sich zu ihrem Projekt: „Wo Menschen zusammen wohnen, spielt sich ein beträchtlicher Teil des Lebens ab. In den O-Tönen haben wir kleine Geschichten eingefangen, die dies auch an ganz banalen Dingen wie beim Smalltalk in der Waschküche, beim Tratsch im Treppenhaus, bei der Trauer über eine weggezogene Lieblingsnachbarin zeigen. Wir waren verblüfft, wie spontan und mit wie viel Humor die Lünener Genossenschaftsmitglieder ihr Zusammenleben schilderten.“

Die beiden Journalistinnen, Bärbel Wegner ist in Dortmund aufgewachsen, Anke Pieper in Hannover, kennen das Charisma von Nachbarschaft und jung und alt aus beiden Perspektiven. Sie wohnen selbst im eng verdichteten Stadtgebiet von Hamburg und berichten als Fachjournalistinnen der Wohnungswirtschaft seit Jahren bundesweit über Wohnungsgenossenschaften.

Anke Pieper hält gute Nachbarschaften für „das A und O für Zufriedenheit mit der Wohnsituation.“ Nachbarschaften seien sensible Gebilde, Lebensgefühl und Wohlbefinden störanfällig. „Wir erfahren bei so einer intensiven Arbeit von den Menschen viel über ihr Zusammenleben, hören von Angst vor Einsamkeit, dem Prozess des Älterwerdens und wie wichtig die Wohnung wird, wenn die Mobilität abnimmt. Diese Arbeit hat uns selbst sehr berührt.“

Bärbel Wegner: „Beim Bauverein herrscht umfassende Zufriedenheit, das war sehr ausgeprägt. Wir haben ehrliche Fragen gestellt und ehrliche Antworten bekommen. Aber die Lünener Genossenschaftsmitglieder haben wenig Kritisches zu Gehör und aufs Band gebracht. Deutlich wurde, dass die Lünener sehr mit ihrer Stadt verbunden sind. Sie schätzen die kurzen Wege, die Ruhe, dass man kennt sich, die Grünanlagen. Mehrere

*Wir haben ehrliche Fragen gestellt und ehrliche Antworten bekommen.*

sagten, sie wollten nicht mit Hamburg oder Dortmund tauschen ...”

Öffentliche Premiere hatten die Hörstücke „Bauverein zum Hören“ beim Kinotag am 17.12. Mit eigens gebauten Hörstationen und als Kino-Trailer hörten die Mitglieder sich selbst und ihre Nachbarn. Für dieses Jahr ist eine Kooperation mit einer Lünener Schule geplant, hier sollen Schüler die Audiostücke im Unterricht behandeln.

Christoph Günther

E-Mail: [c.guenther@bauverein.de](mailto:c.guenther@bauverein.de)

Der Bauverein zu Lünen verwaltet zurzeit fast 5000 Mietwohnungen, 73 gewerbliche Einheiten, 2700 Garagen und mehr als 300 Objekte für Wohnungseigentümer und andere Investoren.

*Vorstand: Dipl. Betriebswirt  
Hubert Scharlau, Vorsitzender,  
Friedhelm Deuter, Ferdinand  
Beckmann  
[www.bauverein.de](http://www.bauverein.de)*

# GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe  
und die Philosophie des  
Unternehmens

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

Vermarktung und Marketing

## Techem: 202 Städte auf dem Umzugsprüfstand

Die Deutschen sind mobil wie noch nie. Im Jahr 2007 hat die Zahl der Haushaltswechsel mit 12,7 Prozent ihren Höchststand erreicht. Die Umzugsquote nimmt damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent zu und ist die höchste seit 1985. Nach wie vor sind dabei ostdeutsche Haushalte mit 13,9 Prozent (Vorjahr: 11,1) mobiler als westdeutsche mit 12,3 Prozent (Vorjahr: 10,8).

Bei den Bundesländern liegen Sachsen-Anhalt (17,3 Prozent), Bremen (15,7), Schleswig-Holstein und Niedersachsen (beide 14,9) vorn. Die niedrigsten Quoten haben Baden-Württemberg (10,3 Prozent), Bayern (11,6) und Nordrhein-Westfalen (12,3). Hessen, Hamburg (beide 12,7 Prozent) und Berlin (12,9) liegen im Mittelfeld. Analysiert hat Techem außerdem das Umzugsverhalten in 202 Städten. Die Bewohner norddeutscher Kommunen ziehen heute am häufigsten um: Heide 19,8 Prozent (Vorjahr: 17,1), Oldenburg 19,3 (17,8), Flensburg 18,5 (15,3), Bremerhaven 18,0 (12,9), Itzehoe 18 (15,1) und Schleswig 17,7 (14,2) Prozent. Die wenigsten Umzüge gibt es heute im schleswig-holsteinischen Lübeck mit 7 Prozent (13,2) und in den baden-württembergischen Kommunen Ludwigsburg mit 7,4 (7,5), Stuttgart mit 7,9 (8,1), Karlsruhe mit 8,3 (8,3) und Friedrichshafen mit 8,4 (8,0) Prozent.

Techem kann das Umzugsverhalten so genau analysieren, da Vermieter für eine korrekte Heizkostenabrechnung alle Wohnungswechsel melden müssen. Die Analysen von Techem erfolgen seit 1985. Die niedrigste Umzugsquote mit 6,8 Prozent wurde 1990 registriert und der bisherige Höchstwert 1999 mit 11,6 Prozent. Cornelia Müller, Pressesprecherin von Techem: „Nachdem sich die Wohnungswechsel über die letzten Jahre auf einem relativ hohen Niveau eingependelt hatten, können wir erstmals seit 1999 eine Zunahme an Umzügen beobachten. 37 Prozent der betroffenen 576.975 Wohnungen weisen dabei mehr als einen Nutzerwechsel auf.“

Techem hat auf der Basis von 4,6 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Deutschland ermittelt.

*Erstmals ist seit 1999 eine ist Zunahme an Umzügen zu beobachten.*

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)

## Umzugsquoten in Deutschland

Platz	Stadt	Jahr 2007 in Prozent	Jahr 2006 In Prozent	Verän-derung
1	Lübeck	7,0	13,2	-6,2
2	Ludwigsburg	7,4	7,5	-0,1
3	Stuttgart	7,9	8,1	-0,2
4	Karlsruhe	8,3	8,3	0
5	Friedrichshafen	8,4	8,0	0,4
6	Velbert	8,6	9,3	-0,7
6	Esslingen	8,6	7,9	0,7
8	Gelsenkirchen	8,8	8,7	0,1
8	Neu-Ulm	8,8	9,5	-0,7
10	Bad Salzuflen	9,2	10,8	-1,6
10	Grevenbroich/Dormagen	9,2	9,3	-0,1
12	Fellbach	9,3	8,1	1,2
13	Ratingen	9,4	9,4	0
13	Waiblingen	9,4	7,8	1,6
15	Cuxhaven	9,5	8,3	1,2
15	Gladbeck	9,5	9,0	0,5
15	Moers	9,5	9,9	-0,4
15	Göppingen	9,5	8,0	1,5
19	Meerbusch	9,7	9,4	0,3
19	Lüdenscheid	9,7	10,8	-1,1
19	Kempten	9,7	9,1	0,6
19	Kaufbeuren/Memmingen	9,7	8,3	1,4
23	Chemnitz	9,8	8,6	1,2
23	Landshut	9,8	11,6	-1,8
25	Lünen/Castrop-Rauxel	9,9	9,5	0,4
25	Mülheim	9,9	9,1	0,8
25	Heilbronn	9,9	8,7	1,2
28	Menden	10,0	10,3	-0,3
28	Erlangen	10,0	9,4	0,6
30	Oberhausen	10,1	8,9	1,2
30	Baden-Baden	10,1	9,2	0,9
30	Konstanz	10,1	9,6	0,5
33	Hanau	10,3	9,1	1,2
34	Lippstadt	10,4	11,8	-1,4
34	Garmisch-Partenkirchen	10,4	8,9	1,5
36	Detmold	10,5	10,6	-0,1
36	Bergheim/Kerpen	10,5	12,0	-1,5

36	Heidelberg	10,5	9,2	1,3
36	Freising	10,5	13,0	-2,5
36	Ulm	10,5	9,6	0,9
41	Zwickau	10,6	20,2	-9,6
41	Herne	10,6	10,0	0,6
41	Bochum	10,6	9,4	1,2
44	Schwerte	10,7	10,8	-0,1
44	Offenburg	10,7	10,1	0,6
44	Ravensburg/Leutkirch	10,7	10,0	0,7
44	Weiden	10,7	11,0	-0,3
48	Reutlingen	10,8	9,2	1,6
48	Villingen-Schwenningen	10,8	9,5	1,3
50	Riesa	10,9	9,8	1,1
50	Lemgo	10,9	9,8	1,1
50	Bottrop/Dorsten	10,9	9,2	1,7
50	Köln	10,9	10,6	0,3
50	Freiburg	10,9	10,7	0,2
55	Duisburg	11,0	10,2	0,8
56	Paderborn	11,1	12,3	-1,2
56	Nordhorn	11,1	14,3	-3,2
56	Neunkirchen	11,1	12,6	-1,5
56	Bamberg	11,1	11,1	0
60	Stade	11,2	9,3	1,9
60	Düsseldorf	11,2	10,1	1,1
60	Essen	11,2	10,5	0,7
60	Ansbach	11,2	10,3	0,9
64	Gütersloh	11,3	10,0	1,3
64	Hattingen	11,3	8,6	2,7
64	Fürth	11,3	8,7	2,6
67	Aachen	11,4	12,2	-0,8
67	Hagen	11,4	9,5	1,9
67	Unna/Soest	11,4	12,4	-1,0
67	Offenbach	11,4	10,2	1,2
67	Aschaffenburg	11,4	11,0	0,4
67	Völklingen	11,4	13,9	-2,5
73	Iserlohn	11,5	10,9	0,6
74	Kamen/Bergkamen	11,6	10,3	1,3
75	Hilden/Langenfeld	11,7	9,0	2,7
75	Witten	11,7	11,0	0,7
75	Frankfurt	11,7	10,1	1,6
75	Eltville	11,7	10,4	1,3
75	Pirmasens	11,7	10,8	0,9

75	Amberg	11,7	10,1	1,6
75	Hof	11,7	10,5	1,2
82	Neuwied	11,8	11,1	0,7
83	Hürth	11,9	10,0	1,9
83	Siegen	11,9	13,2	-1,3
83	Bad Homburg	11,9	9,6	2,3
83	Pforzheim	11,9	9,6	2,3
83	Lörrach	11,9	10,3	1,6
83	Ingolstadt	11,9	11,6	0,3
89	Eutin/Bad Segeberg	12,0	10,2	1,8
89	Remscheid	12,0	9,3	2,7
89	Dinslaken	12,0	9,1	2,9
89	Heidenheim	12,0	10,4	1,6
93	Frankfurt (Oder)	12,1	9,5	2,6
93	Münster	12,1	13,5	-1,4
93	Augsburg	12,1	11,1	1,0
93	Nürnberg	12,1	9,5	2,6
93	Würzburg	12,1	10,4	1,7
98	Garbsen/Langenhagen	12,2	9,9	2,3
98	Peine	12,2	11,0	1,2
98	Leverkusen	12,2	10,1	2,1
98	München	12,2	10,1	2,1
98	Regensburg	12,2	11,7	0,5
98	Schweinfurt	12,2	9,7	2,5
104	Weilheim	12,3	12,8	-0,5
104	Traunstein	12,3	9,8	2,5
106	Wolfsburg	12,4	10,6	1,8
106	Ludwigshafen	12,4	8,4	4,0
108	Marburg	12,5	13,1	-0,6
108	Mainz	12,5	11,1	1,4
108	Hamm	12,5	11,1	1,4
108	Mannheim	12,5	10,6	1,9
112	Wetzlar	12,6	11,4	1,2
112	Viersen	12,6	11,1	1,5
112	Wittlich	12,6	12,7	-0,1
115	Hamburg	12,7	11,1	1,6
115	Mönchengladbach	12,7	11,1	1,6
115	Rüsselsheim	12,7	9,3	3,4
115	Bayreuth	12,7	11,5	1,2
119	Salzgitter	12,8	9,0	3,8
119	Goslar	12,8	10,7	2,1
119	Wesel	12,8	12,6	0,2

119	Weimar	12,8	9,1	3,7
123	Berlin	12,9	10,5	2,4
123	Neuss	12,9	9,2	3,7
123	Böblingen/Sindelfingen	12,9	7,0	5,9
126	Dortmund	13	11,1	1,9
126	Kevelaer	13	12,9	0,1
126	Arnsberg	13	11,8	1,2
129	Potsdam	13,1	11,0	2,1
130	Jena	13,2	14,7	-1,5
130	Trier	13,2	13,2	0
130	Mörfelden-Walldorf	13,2	11,3	1,9
133	Plauen	13,3	13,2	0,1
134	Brandenburg	13,4	11,7	1,7
135	Rosenheim	13,5	11,5	2,0
136	Jülich	13,6	11,6	2,0
136	Tübingen	13,6	11,8	1,8
138	Leipzig	13,7	12,4	1,3
138	Stralsund	13,7	12,4	1,3
138	Wiesbaden	13,7	10,8	2,9
141	Dillenburg	13,8	12,8	1,0
141	Ahlen	13,8	10,6	3,2
143	Norderstedt	13,9	10,0	3,9
143	Fulda	13,9	10,7	3,2
143	Homburg	13,9	12,6	1,3
143	Worms	13,9	12,1	1,8
143	Erfurt	13,9	13,5	0,4
148	Saarbrücken	14,0	11,3	2,7
149	Hannover	14,1	11,1	3,0
149	Hameln	14,1	12,9	1,2
149	Koblenz	14,1	10,8	3,3
152	Wolfenbüttel	14,2	12,4	1,8
152	Solingen	14,2	8,5	5,7
154	Kaiserslautern	14,3	12,1	2,2
154	Suhl	14,3	9,6	4,7
156	Greifswald	14,4	11,4	3,0
156	Bremen	14,4	10,7	3,7
156	Bocholt	14,4	12,3	2,1
156	Coesfeld	14,4	16,2	-1,8
156	Bad Kreuznach	14,4	12,8	1,6
156	Limburg	14,4	13,1	1,3
162	Görlitz	14,5	15,0	-0,5
162	Krefeld	14,5	11,3	3,2

164	Schwerin	14,6	10,8	3,8
164	Hildesheim	14,6	12,0	2,6
164	Bonn	14,6	11,7	2,9
167	Neubrandenburg	14,7	11,7	3,0
167	Rostock	14,7	10,5	4,2
167	Husum	14,7	12,6	2,1
170	Gera	14,8	14,1	0,7
170	Bielefeld	14,8	11,1	3,7
172	Wismar	14,9	14,1	0,8
172	Delmenhorst	14,9	12,8	2,1
172	Gießen	14,9	12,8	2,1
175	Cottbus	15,1	11,8	3,3
176	Lüneburg	15,2	14,4	0,8
176	Elmshorn	15,2	14,8	0,4
178	Neumünster	15,4	13,0	2,4
179	Rheine	15,5	14,6	0,9
179	Osnabrück	15,5	12,5	3,0
181	Kiel	15,6	12,9	2,7
182	Kassel	15,8	12,1	3,7
183	Dresden	15,9	13,4	2,5
183	Göttingen	15,9	14,4	1,5
183	Braunschweig	15,9	11,7	4,2
186	Darmstadt	16,0	11,9	4,1
187	Recklinghausen/Herten/Marl	16,2		
188	Andernach	16,4	12,1	4,3
189	Celle	16,6	14,4	2,2
190	Eberswalde	16,9	11,2	5,7
190	Minden	16,9	10,2	6,7
190	Magdeburg	16,9	12,7	4,2
193	Herford	17,0	12,2	4,8
194	Halle	17,5	13,7	3,8
194	Dessau	17,5	12,6	4,9
196	Rendsburg	17,7	15,6	2,1
196	Schleswig	17,7	14,2	3,5
198	Itzehoe	18,0	15,1	2,9
198	Bremerhaven	18,0	12,9	5,1
200	Flensburg	18,5	15,3	3,2
201	Oldenburg	19,3	17,8	1,5
202	Heide	19,8	17,1	2,7
	Deutschland, Ost	13,85	11,13	2,72
	Deutschland, West	12,25	10,76	1,49
	Deutschland, gesamt	12,67	10,84	1,83

## Unternehmens-Porträts

## Die GEWOBA bietet umfassende Serviceleistungen für ältere Mieter

Die Bewältigung der demografischen Herausforderung steht auf der Prioritätenliste der GEWOBA ganz oben. Um daraus resultierende Probleme erst gar nicht entstehen zu lassen hat das Bremer Wohnungsunternehmen neben der kostenlosen Beratung für ältere Mieter noch ganz andere Services im Programm.



Das Serviceteam der GEWOBA (von links): Ilka Sawatzki, Heike Baarhs, Frank Turostowski, Daniela Beier, Hans-Hermann Wessels, Christine Dose und Melanie Vahlsing

Jeder siebte Bremer wohnt in einer Wohnung der GEWOBA. Ein Drittel der Mieter ist älter als sechzig Jahre. Eine Situation, die sich für viele bundesdeutsche Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften ähnlich darstellt. Was also tun? Gerade die älteren Mieter sind für Dr. Volker Riebel eine wichtige Klientel, die es zu halten gilt: „Vielfach sind es Stammkunden, die schon seit Jahrzehnten bei uns wohnen“, sagt der Vorstandsvorsitzende des Unternehmens, „Ihnen wollen wir auch in Zukunft ein selbst bestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen.“ Um dieses Ziel zu erreichen, hat Riebel mit seinem Team ein umfassendes Service-Konzept entwickelt. Innerhalb des Unternehmens wurde eine Abteilung geschaffen, die sich ausschließlich um die Belange der älteren Mieter kümmert: das Servicemanagement. Seit dem 1. Dezember 2008 stehen fünf geschulte Serviceberater und -beraterinnen allen Interessierten Rede und Antwort. Die Beratung ist unentgeltlich und kann wahlweise vor Ort im Quartier oder sogar in der eigenen Wohnung in Anspruch genommen werden.

*Selbst bestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen.*

### Unterstützen ohne zu bevormunden

Christine Dose, Leiterin des Servicemanagements, möchte älteren Kunden auf einfühlsame Weise Hilfestellung geben. „Uns ist wichtig, den Mietern ein Angebot zu unterbreiten, das ihnen im Alltag hilft. Wir bieten individuelle Unterstützung ohne zu bevormunden“, sagt sie. In Kooperation mit vier qualitätsgeprüften Partnern, dem Bremer Pflegedienst, der Arbeiterwohlfahrt (AWO), dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) und dem Sozial- und Pflegedienst Vacances, vermitteln die Serviceberater nach einer umfassender Beratung hauswirtschaftliche und soziale Dienstleistungen. Dazu gehören auch

der ASB-Fahrdienst und der Johanniter-Hausnotruf, die zu Sonderkonditionen gebucht werden können. Außerdem wurde ein kompaktes Paket von hilfreichen Services geschürt, das gegen eine monatliche Gebühr von 9,90 Euro, abgerechnet mit der Miete, genutzt werden kann.

Das steckt im GEWOBA Komfort-Paket:

- Wöchentlicher Telefonanruf „Hallo, wie geht’s?“. Einmal pro Woche erkundigt sich ein Mitarbeiter des Servicemanagements oder der zuständige Pflegedienst nach dem Befinden des Mieters
- ein persönliches Beratungsgespräch mit dem Serviceberater, beispielsweise zum Thema „Sicherheit in der Wohnung“
- zwei Stunden Reinigungsservice pro Jahr
- Teilnahme an vier Freizeitveranstaltungen pro Jahr aus dem Kalender des Magazins GEWOBA MITTENDRIN
- eine Service-Telefonnummer mit 24-Stunden-Rufbereitschaft, die Hilfs- und Serviceleistungen vermittelt

Flankiert wird das neue Serviceangebot von GEWOBA MITTENDRIN. Das kostenlose Magazin erscheint drei Mal pro Jahr. Es informiert über die zielgruppenspezifischen Leistungen und unterhält mit Reportagen, Geschichten und Interviews aus Bremen und Bremerhaven. Der umfangreiche Veranstaltungskalender soll Interessierte zum Mitmachen anregen.

*GEWOBA MITTENDRIN, das Magazin mit zielgruppenspezifische Leistungen.*

Kultur und Geist
Kultur und Geist

## Versailles in Bremen

Auch an der Meier muss Marie Antoinette aufs Schafot - aber nur auf der Musicalbühne...



Die 18-jährige Königin hätte nach der ersten Marie-Antoinette gefälligst...

Verschwendungssucht ließ sie zur Hängelgarde der Französischen Revolution werden. Nach langem Kerkeralltag wurde sie auf dem Schafot hingerichtet. In ihrer dunkelsten Stunde ergriff Marie Antoinette unvermutet menschliche Größe. „Das hat mich an dieser Figur besonders fasziniert“, so Kanitz.

Die Seite des Volkes hat der Autor einer fiktiven Gregorietrin zugeordnet, der bettelarmen Margrit Anand. Ihr Stern steigt, während sich Marie Antoinettes Schicksal senkt. In den Wirren der Revolution überwinden die Frauen ihre gegenseitige Vorurteile und werden Freundinnen. Nicht alle Wendungen im Stück beruhen auf Fakten - Ziel Kanitz ist vielmehr, die Zuschauer für die Zeit Marie Antoinettes zu interessieren.

Ähnlich operiert wie Marie Antoinettes Lebensstil wird das Musical inszeniert. Die Darsteller tragen prächtige Kleider im Stil des Rokoko und aufwändige Perücken. Die Kulisse will das Pathos am Vorabend der Französischen Revolution zu seinem Leben erwecken. Mitfließende Chöre, dramatische Entwürfe und intime Szenen sollen für Glanz und Sagen um die österreichische Kaiserin Maria Theresia wurde im Alter von 14 Jahren aus politischem Kalkül mit dem französischen König Ludwig XVI. verheiratet. Sie wuchs in Pomp auf, blieb dann aber einsam und hablos. Ihre

Beide können auf einen reichen Erfahrungsschatz verweisen. Levy komponierte für Showstays wie Udo Jürgens und Elton John, aber auch für Hollywoodfilme und zahlreiche Musicals. Kanitz ist mit weit über 1.000 Aufführungen jährlich einer der erfolgreichsten deutschsprachigen Bühnenautoren.

Marie Antoinette ist ein DramaMusical. Und DramaMusical hat das Leben Frankreichs letzter Monarchin wahrlich genau. Die lebenslustige Tochter der österreichischen Kaiserin Maria Theresia wurde im Alter von 14 Jahren aus politischem Kalkül mit dem französischen König Ludwig XVI. verheiratet. Sie wuchs in Pomp auf, blieb dann aber einsam und hablos. Ihre

Ende Januar wird es im Musical Theater Bremen revolutionär, denn dann führt das Musical „Marie Antoinette“ Europa-Premiere. Das Stück wurde 2006 in Japan vier begeisterten Publikums uraufgeführt.

Die sprachliche und musikalische Bearbeitung des historischen Stoffes verantworten Michael Kanitz und Komponist Sylvester Levy. Zwei Männer mit erdbeerrotem Falbe für historische Personen. Gemeinsam haben sie Musicals über Mozart und die österreichische Kaiserin Elisabeth inszeniert. So ist es kein Wunder, dass sie sich jetzt einer weiteren schillernden und tragischen Person der Geschichte annehmen: Frankreichs letzter Königin Marie Antoinette.

### GEWOBA MITTENDRIN verlost 3x2 Karten für Marie Antoinette

Sehen Sie Marie Antoinette vor allen anderen? GEWOBA MITTENDRIN verlost 3x2 Karten für eine exklusive Vorabendvorstellung von Marie Antoinette am 27. Januar um 20:00 Uhr im Musical Theater Bremen.

Preisfrage: Wie hätte die Gregorietrin Marie Antoinette im Abseits? Schreiben Sie Ihre Lösung und Telefonnummer per Post an: GEWOBA Aktiengesellschaft Wischen und Bauen „Marie Antoinette“ Sonja Busch Remberting 27 28195 Bremen

Einworbefrist ist der 03. Januar 2009. Der Rechnung ist ausgeschlossen. GEWOBA-Mitarbeiter dürfen leider nicht teilnehmen.

### Die Stadtbücherei empfiehlt: Die souveräne Leserin von Alan Bennett

Wer hätte gedacht, dass Liebeserklärungen an die Queen und die Literatur so gut zusammenpassen? Alan Bennett, britischer Drehbuchautor und Theaterkritiker, lässt Elisabeth II in seinem Buch hierzuland komisch zur männlichen Leserin werden. Schick sind ihre Hände. Beim Spaziergang rassen die Corgis los, um den allwissentlich in einem der Palasthöfe parkenden Bienenkorb der britischen Bibliothek anzuklaffen. Man ist zu gut erzogen, um sich nicht bei dem Bibliothekar zu entschuldigen, beide sich ebenfalls an Hilflichkeit ein Buch aus - und kommt auf den Geschnack. Jede Woche lässt sie sich nun von einem Kiechergängen der Palastküche bei der Auswahl neuer Lektüre beraten und liegt jetzt überall: in der Kathedrale, vor Engländern, bei der „Arbeit“, im Bem-Jagel oh Philipp drin liegt oder nicht. Sie möchte sich über das, was sie gelesen hat, auch gerne unterhalten und stellt Botschaftern, Ministern, hohen Beamten und ihrem Thema literarische Fragen...



Die Auswirkungen der majestätischen Leserin sind unvorhersehbar, die Grundformen des Buckingham Palace werden jedenfalls gehörig durcheinander gewirbelt und beim Leser Meist kein Auge trocken. Very brüh!

**Bibliotheken in Ihrer Nähe:**  
 HB-Osterholz: in der Gesamtschule Ost, Wallner Straße 125, mittwochs geschlossen  
 HB-Vahle: im Einkaufszentrum, Berliner Freiheit 21, mittwochs geschlossen  
 HB-Hemmlinger: Bücherbus, Übergangswegweiser Osterkirkstraße 16-18, jeden 2. Dienstag 16:30 bis 18:00 Uhr  
 HB-Gröpelingen: Bibliothek West, Lindenhofstraße 53, mittwochs geschlossen

## 70 Jahre und kein bisschen müde

Früher war Henning Scherf Bürgermeister, jetzt ist er Privatier – ein Mann im Unruhestand.



„Man muss loslassen können“

Foto: Jörg Sarbach

Freundlich, fröhlich, unkompliziert: Eigenschaften wie diese haben Henning Scherf als Bürgermeister seiner Heimatstadt Bremen so beliebt gemacht. Kürzlich 70 Jahre alt geworden und seit drei Jahren Privatier, hat er nun jede Menge Spaß am Leben nach der Arbeit.

27 Jahre war Scherf im Bremer Senat, zehn Jahre Bürgermeister. Ein Mensch, der Macht gewohnt ist, Einfluss. Kann man darauf verzichten? „Man muss loslassen können“, sagt er.

Erstmal lässt sich der Zweimeter-Mann jetzt auf das niedrige

Rattansofa in seinem Wohnzimmer herab. Er zündet eine Kerze an und nippt an einer Tasse seines Lieblingsgetränks, heißes Wasser. Dann berichtet er von seinem neuen Leben, das bislang gänzlich ungeplagt von Zipperlein ist.

Da ist das Musikmachen. Orgelstunden hat er genommen, übt Klavier in seinem Wohnzimmer, dessen Wände viele Familienfotos und viel Kunst zieren. Zudem malt er mit einer Gruppe im Bürgerpark, trainiert für Jedermann-Radrennen. Und er engagiert sich in rund einem

Dutzend Organisationen ehrenamtlich.

Scherf und seine Ehefrau Luise sind 1988 mit Freunden in eine Hausgemeinschaft gezogen. Von dort aus startet der Altbürgermeister noch fast täglich ins Rathaus. Zu eigenen Terminen oder auch, um Delegationen zu empfangen, wenn der heutige Bürgermeister Jens Böhrnsen und seine Senatoren verhindert sind.



Aquarellmalerei ist sein Hobby

Besonders gern schreibt er. Das erste seiner Bücher, das von seinen Ideen zum Leben im Alter handelt, ist ein Bestseller. Bereits 200.000 Exemplare von „Gru ist bunt“ gingen seit 2006 über den Ladentisch, es wurde in mehrere Sprachen übersetzt. Der Erlös geht an den Verein „Pan y arte“ für Kulturprojekte in Nicaragua, dessen Vorsitzender Scherf ist.

Das Buch ist ein Plädoyer für Tätigsein, Einsatz und Austausch mit anderen Menschen, um ein erfülltes Alter zu erleben. Seine Empfehlung an Gleichaltrige lautet denn auch: Nicht sich verkriechen, sondern etwas mit anderen gemeinsam machen, sich herausfordern,

## Triple Play und Wohnguckmobil

„Wir von der GEWOBA nehmen unsere soziale Verantwortung sehr ernst und leiten daraus Maßnahmen ab, die wir Schritt für Schritt umsetzen. Das neue Servicemanagement ist ein sehr wichtiger Baustein“, begründet Volker Riebel die Gründung einer auf ältere Mieter zugeschnittenen Abteilung. Das Traditionsunternehmen, das in den letzten 80 Jahren einen Bestand von rund 40.000 eigenen und 15.000 fremd verwalteten Wohnungen aufgebaut hat, punktet zudem immer wieder und auf ganz unterschiedlichen Feldern mit kreativen wohnungswirtschaftlichen Ideen. Ein Beispiel von vielen: Ein umfassendes Triple-Play-Angebot vermarktet die GEWOBA auf ihrer Homepage mit dem verheißungsvollen Slogan „Die Dose der Möglichkeiten.“ Dahinter steckt eine Kooperation mit der ImmoMediaNet und Kabel Deutschland – nach und nach rüstet die Wohnungsgesellschaft gemeinsam mit den Partnern ihren gesamten Bestand mit Multimediaanschlüssen aus. Damit erhalten alle GEWOBA-Mieter, je nach Bedarf in Paketen unterschiedlichen Umfangs, die Möglichkeiten des Telefonierens, Fernsehens und Internetsurfens aus einem Anschluss.

Auch das so genannte Wohnguckmobil ist ein innovatives Angebot, das von potenziellen Kunden, insbesondere von jenen, die von außerhalb kommen, gern genutzt wird. Die GEWOBA hat eine Telefonnummer ins Netz gestellt, unter der sich Näheres über den originellen Service in Erfahrung bringen lässt. Menschen, die planen, nach Bremen zu ziehen, werden vom Bahnhof abgeholt und wieder zurück gebracht. Für das Unternehmen ist die Dienstleistung deshalb attraktiv, weil sich mit Hilfe des Wohnguckmobils nicht nur eine Wohnung, sondern gleich mehrere besichtigen lassen. Eine kleine Idee mit großer Wirkung: Der Service erhöht die Chance einer Vermietung.

Kirstin Ruge



Lesen Sie im dritten Teil unseres Best-Practice-Reports über die Bremische GEWOBA, wie und wo die Entwicklung der Hansestadt vorangetrieben wird. Dabei steht sowohl im Neubaubereich als auch bei der Instandhaltung der Bestände die Frage der Energieeffizienz im Vordergrund.

Damit sich GEWOBA-Kunden rundum wohlfühlen, gibt es auch in 2009 wieder das GEWOBA-Couponheft – mit exklusiven Heimvorteilen für die Kunden mit nützlichen Informationen, individuellen Serviceleistungen und vielen praktischen Rabatt-Coupons

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

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 %

**GEWOBA**  
Räume zum Leben.

Neues aus der Technik

## H. J. Krolkiewicz berichtet ...

... über den Abschlußbericht der energetischen Modernisierung in Hofheim, die Biegebeanspruchung von Kellermauerwerk, einen neuen Leitfaden zur Geothermie, ein energiesparendes Komplettpaket für den Anschluss an den Heizkessel, Systembausteine für die Innendämmung von Altbauten, eine solare Großanlage und kleine Solardachpfannen, geprüfte Sturmklammern für Dachpfannen, ein Sockelelement zur Minimierung von Wärmebrücken und flexible First- und Gratrollen aus Edelstahl.

## Launige Anmerkungen zu den Auswirkungen des politischen Jahres auf die Wohnungswirtschaft von Hans Jürgen Krolkiewicz

Himmelhoch jauchzend, zu Tode betrübt – so endet das Jahr 2008. In der ersten Jahreshälfte überschlugen sich noch alle Wirtschaftsweisen über die gute Konjunktur und unsere Regierung lobte sich wegen der niedrigen Arbeitslosenzahlen. Am Jahresende wurde eine olle Kamelle aus Schillers Zeiten (nicht der Dichter, sondern Karl Schiller, Bundesminister der Finanzen von 1971 bis 1972, ist gemeint) ausgepackt: im Kanzleramt traf man sich zur Krisenbewältigung am Runden Tisch. Und in Brüssel verkündeten die Regierenden ein Konjunkturpaket zur Ankurbelung der Wirtschaft. Dessen Inhalt ist nichts Neues: Energie will man sparen – mit den bekannten alten Beschlüssen.

Dafür sollen besonders für den Gebäudebestand zusätzlich Fördergelder fließen. Ehemals galt der Bau in Deutschland als Konjunkturlokomotive, als es noch Bauminister gab, die sich für die Interessen am Bau einsetzten. Heute gibt es zwar keinen Autominister, dafür aber Kanzler und eine Kanzlerin, die diesem Industriezweig hohe Priorität einräumen und dafür sogar Steuererleichterungen bei Neukauf ermöglichen und Bankbürgschaften ver-

teilen. Für Gebäude wurden diese abgeschafft. Dafür wird jetzt die energetische Sanierung und Modernisierung der in Deutschland riesigen Zahl von Bestandsgebäuden gefördert. Leider gibt es potente Bremsen: die Banken. Sie haben mit dem Kapital ihrer Anleger gezockt und verloren – jetzt büßen die Anleger durch Erschwerung der Immobilien- und Unternehmensfinanzierung dafür. Diese politische Schlangenlinie bezeichnet man als Kapitalismus oder ist es nur das Ergebnis von Leuten, die sich als Finanzfachleute ausgeben und nach Stimmungslage entscheiden? Es gab gerade in Deutschland einmal eine Zeit, da krepelten alle die Ärmel hoch und packten mit an: Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Politiker. Besinnen wir uns alle und lamentieren wir nicht, sondern packen mit an!

In diesem Sinne wünsche ich ihnen ein erfolgreiches Neues Jahr.

Empfehlen Sie die Wohnungswirtschaft heute weiter – denn die Redaktion wird auch 2009 die Ärmel hochkrepeln und Ihnen Informationen aus erster Hand liefern.



## Energetische Modernisierung

In Hofheim wurden drei baugleiche Mehrfamilienhäuser umfassend modernisiert und auf unterschiedlichem Niveau energetisch saniert: Neubausstandard nach EnEV, KfW-60 und KfW-40 Standard. Die Hofheim Wohnungsbau (HWB) führte von Frühjahr 2005 bis Herbst 2006 die Maßnahmen durch. Nun liegt ein Abschlußbericht dazu vor. Er enthält die Dokumentation der energetischen Sanierung, die Messergebnisse mit dem Vergleich von

Bedarf und Verbrauch, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sowie eine Kurzfassung des Teilobjekts zur Entwicklung vorgefertigter großformatiger Dämmelemente mit Vakuumpaneelen.

Bei den Gebäuden aus dem Baujahr 1927 wäre es für eine zeitgemäße, nachträgliche Dämmung straßenseitig eng gewesen. Deshalb wählte man einen neuen Weg: geschosshohe Elemente kombinieren hocheffiziente Vakuumdämmung mit den Vorteilen einer industriellen Vorfertigung. Sie werden in ein an der Fassade vorgerüstetes Befestigungssystem eingehängt. Auch die Fenster wurden bereits im Werk in die Fassadenelemente integriert. ([www.bine.de](http://www.bine.de))

## Kellermauerwerk

Der Wandbaustoff Kalksandstein eignet sich gut für Kellermauerwerk, weil er eine

- hohe Tragfähigkeit hat. Die Bemessung von Mauerwerk erfolgt nach Mauerwerks-Norm DIN 1053.
- hohe Abdichtungssicherheit ermöglicht. Die Festlegung der Abdichtungsart erfolgt nach DIN 18195 Bauwerksabdichtungen in Abhängigkeit vom Lastfall;
- fachgerechte Detailsbildung nach Beiblatt 2 zur DIN 4108 ermöglicht.
- erstklassige bauphysikalische Eigenschaften besitzt.
- vielfältige optische Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht, wie z. B. sichtbar belassenes KS-Mauerwerk im Keller.

Die hohen Steindruckfestigkeiten von Kalksandstein ( $SFK \geq 12$ ) führen zu hohen zulässigen Spannungen im Mauerwerk. Damit lassen sich hochbelastbare Kellerwände erstellen. Besonders vorteilhaft ist der Einsatz von KS-Plansteinen und großformatigen Kalksandsteinen (KS XL) mit einer Schichthöhe  $\geq 50$  cm. Generell tragen Kellerwände die vertikalen Lasten aus den Geschossen und



den aufgehenden Wänden über die Fundamente in den Baugrund ab. Bei den Kelleraußenwänden ergibt sich zusätzlich eine horizontale Belastung durch die Erdanschüttung. Die daraus resultierende Biegebeanspruchung kann bei vertikaler Belastung relativ leicht aufgenommen werden. In diesem Fall können die KS-Kelleraußenwände auch bei hohen Erdanschüttungen mit Wanddicken  $\geq 24$  cm sehr schlank ausgeführt werden. ([www.kalksandstein.de](http://www.kalksandstein.de))

### Geothermie

Geothermie, also die Nutzung von Erdwärme und die Speicherung von thermischer Energie im Boden, ist eine nachhaltige, grundlastfähige erneuerbare Energie. Steigende Energiepreise, abnehmende fossile Ressourcen und ein zunehmendes Umweltbewusstsein lenken den Blick immer stärker zur Geothermie. Mehr Information dazu liefert der VBI-Leitfaden Oberflächennahe Geothermie. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Autorenteam stellt den aktuellen Stand der Technik dar. Mit dem Leitfaden richtet sich der Verband Beratender Ingenieure VBI an alle, die sich mit dem Thema befassen oder neutrale Information darüber suchen. Der Leitfaden kann gegen eine Gebühr bezogen werden von: verband Beratender Ingenieure, Budapester Str. 31, 10787 Berlin ([www.vbi.de](http://www.vbi.de))



### Energiesparendes Komplettpaket für den Anschluss an den Heizkessel

Mit einer neuen Heizkreisstation bietet Solvis jetzt eine komplett vorgefertigte Energiesparlösung zur Anbindung der Heizkreise an den Solarheizkessel SolvisMax. Die Station ist mit der Hocheffizienzpumpe Wilo-Stratos Eco der Energieeffizienzklasse A ausgestattet. Sie ging bei Stiftung Warentest mit der Bewertung „sehr gut“ als Testsieger hervor (9/2007). Die Tester errechneten Stromkosten von 238 Euro über 20 Jahre für ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Das entspricht einer Stromersparnis von bis zu 80 Prozent im Vergleich zu herkömmlichen Pumpen. Ein EC-Motor, optimierte Hydraulik und eine integrierte Leistungsregelung ermöglichen die Ersparnis. Solvis bietet als erster Heizungshersteller eine komplette Heizkreisstation mit Hocheffizienzpumpe an. Damit führte das Unternehmen seine Philosophie fort, die Produkte so energiesparend wie möglich zu gestalten. Weitere Informationen unter [www.solvis.de](http://www.solvis.de).

### Flexible First- und Gratrollen aus Edelstahl

INOFLEXX First- und Gratrollen bestehen im Mittelteil aus einem engmaschigen Gestrick aus Edelstahldraht. Hierdurch werden die Lüftungsquerschnitte maximiert. Der Hinterlüftung der Dachkonstruktion wird dauerhaft kein relevanter Strömungswiderstand entgegengesetzt. Die DIN 4108 wird optimal umgesetzt. Alterungsprobleme des Materials sind ausgeschlossen, so dass CoTexx auf First- und Gratrollen guten Gewissens 30 Jahre Garantie geben kann. Die Aluminiumseitenstreifen sind plissiert und extrem witterungsbeständig farbbeschichtet. Statt beschichteter Aluminiumfolie gibt es auch eine Variante mit Seitenstreifen aus Kupferfolie.

Die Verarbeitung erfolgt wie gewohnt von der Rolle weg durch Ausrollen auf der Firstlatte. Nach dem Verkleben der Seitenteile und vor dem Aufsetzen der Firstpfannen wird der nicht verklebte Teil der Alufolie aufgebogen. Hierdurch ergeben sich ein optimaler Regenschutz und eine zusätzliche Hinterlüftung durch Venturi-Effekt. (CoTexx GmbH)



#### Solardachpfanne

Eine technisch-innovative Idee präsentierten die Dachziegelwerke Nelskamp auf der BAU 2009 in München. Die neuen Solarthermie-Kollektoren sind der Form eines Dachsteins angepasst und fügen sich harmonisch in die Dachoptik ein. Pfannen und Kollektoren werden fertig montiert auf die Baustelle geliefert und können sofort eingebaut werden. Die Kombination aus Wärmetauscher und Wärmepumpe stellt die Energieversorgung sicher, nach Firmenangaben lassen sich bis zu 95 Prozent des Wärmebedarfs damit decken. Die Absorber aus eloxiertem Aluminium erzielen wegen ihrer matten Oberfläche hohe Wirkungsgrade. Die System-Wärme/Kühlflüssigkeit fließt durch die Kollektoren und nimmt die Strahlungswärme auf. Im Sommer kann das System auch als Kühlsystem umgekehrt werden. Das sdp-System liefert Nelskamp zunächst für das Modell Finkenberger Pfanne. (sdp/nelskamp)



#### Sockelelement WDVS

Zur Minimierung von Wärmebrücken bei WDVS-Systemen entwickelte Knauf das Quix Sockelanschlußelement als Alternative zu Sockelschienen aus Metall. Das thermisch entkoppelte Element soll helfen, die bei Wärmebrücken auftretenden bauphysikalischen Probleme zu minimieren. Es ist ein Baustein aus dem vom Unternehmen angebotenen „Warm-Wand-System“, das mit unterschiedlichen Dämmstoffen ausführbar ist. Neben einer guten Optik durch unterschiedliche Oberflächengestaltung mit hochwertigen Oberputzen werden auch vorgefertigte Gestaltungselemente im Fenster- und Türenbereich geliefert. Das Unternehmen bietet Planern und Verarbeitern technische Merkblätter zu den einzelnen Systemen. ([www.knauf.de](http://www.knauf.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 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)



## Solare Großanlagen

Der Umstieg auf regenerative Energien lohnt sich nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für größere Objekte wie Mehrfamilienhäuser, Hotels, Industrie- und Verwaltungsgebäude. Solvis hat auch energiesparende Systeme für Großanlagen entwickelt und errichtete ein eigenes Betriebsgebäude als Nullemissionsfabrik.

2002 baute das Unternehmen ein ca. 8 000 Quadratmeter großes Büro- und Fertigungsgebäude, das zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Bis zum Frühjahr 2009 wird das Gebäude um 5 400 Quadratmeter erweitert. Europas größte Nullemissionsfabrik wird durch 1 200 Quadratmeter Photovoltaikmodule, 180 Quadratmeter Kollektoren sowie ein mit Rapsöl betriebenes Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt. So erspart das Unternehmen der Umwelt jährlich 800 Tonnen CO<sub>2</sub> – soviel, wie durchschnittlich 80 Einfamilienhäuser im Jahr verbrauchen. Die Systeme rechnen sich auch für große Mehrfamilienhäuser. Immer mehr Wohnbau-Gesellschaften modernisieren ihre Objekte, denn der Einbau eines effizienten Solarheizsystems lohnt sich für Vermieter und Mieter gleichermaßen. Der Energieverbrauch sinkt nach der Modernisierung spürbar. Durch die reduzierten Nebenkosten wird eine Wohnung attraktiv und der Wert der Immobilie steigt sofort. Insgesamt amortisiert sich die Investition nach ca. acht bis zehn Jahren, meint das Unternehmen. ([www.solvis.de](http://www.solvis.de))



## Prüfverfahren für Sturmklammern

Im Regelwerk des Zentralverbands des deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) werden bestimmte Anforderungen an die Dachdeckung und deren Befestigung gestellt. Zur Windsogsicherung von Dachziegeln und Dachsteinen haben sich Sturmklammern seit Jahrzehnten bewährt und gelten als anerkannte Regeln der Technik.

In den Fachregeln für Dachdeckungen heißt es dazu (Abschnitt 1.2.6-1): „Klammern zur Windsogsicherung müssen für diesen Zweck geeignet und auf

den jeweiligen Deckwerkstoff abgestimmt sein.“ Diese Forderung ist wichtig, da nicht jede handelsübliche Klammer beliebig für jeden handelsüblichen Deckwerkstoff verwendet werden darf. Grundsätzlich muss von den Herstellern der Dachziegel oder Dachsteine und den Sturmklammern der Nachweis dokumentiert sein, welche Sturmklammer für den verlegten Deckbaustoff geeignet ist.

### *Bemessungslast*

Gefordert wird ebenfalls, dass „die Bemessungslast von Klammern sowie deren auf die jeweilige Dachziegel- bzw. Dachsteinform bezogene Eignung ist vom Hersteller nachzuweisen“, (Abschnitt

1.2.6-5). Damit wird deutlich darauf hingewiesen, dass eine beliebige Verklammerung ohne den Nachweis ihrer Wirksamkeit nicht erlaubt ist. Verarbeitet werden dürfen nur Sturmklammern, die in Verbindung mit dem verwendeten Dachstein bzw. Dachziegel eine Einheit bilden und nachweislich dem Windsog standhalten. Die für einen Nachweis erforderlichen Bemessungslasten lassen sich nur durch ein Prüfverfahren, bei dem die Belastung des Dachbaustoffsystems simuliert wird, ermitteln.

Diese Ermittlung erfolgte bisher weitgehend nach der niederländischen Norm NEN 6707 „Befestigung von Dachdeckungen“. Eine realistischere Prüfung wird nach der seit Mai 2005 europaweit gültigen Norm DIN EN 14437 mittlerweile angewendet. Im Prüflabor der Firma Fr. Ossenberg-Schule + Söhne in Altena werden Sturmklammern grundsätzlich nur noch nach dieser aktuellen Norm geprüft.

#### *Systemprüfung*

Hierfür wird auf einer 45 Grad geneigten Fläche eine festgelegte Anzahl Dachpfannen eingedeckt. Die Sogwirkung des Windes wird durch eine Kraft, die gleichzeitig an 16 Dachpfannen angreift, simuliert. Geprüft wird das komplette System: Dachpfannen, Sturmklammern und Traglattung. Im Gegensatz zur alten niederländischen Prüfnorm, bei der nur an einer Dachpfanne gezogen wurde, wird bei der DIN EN 14437 für die Bestimmung des Abhebewiderstandes (Bemessungslast) von geklammerten Dachdeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen eine Dachfläche simuliert.

#### *Sicherheit*

Die vom führenden Hersteller von Befestigungselementen für Dach und Fassade, Fr. Ossenberg-Schule + Söhne aus Altena, gelieferten Sturmklammern für fast alle in Europa gängigen Dachpfannenmodelle (-formen) sind auf dem eigenen Versuchstand nach DIN EN 14437 geprüft. Damit werden dem Verarbeiter nur nach aktueller Norm sicherheitstechnisch geprüfte und für den Dachbaustoff ausgewiesene Sturmklammern geliefert.

Zusätzlich bietet FOS® auf seiner Internetseite [www.fos.de](http://www.fos.de) ein kostenloses Windsogberechnungsprogramm zur Ermittlung des Verlegeschemas für die Dachfläche. Für jedes kleinformatige Deckelement kann man für die objektbezogene Anwendung die sachgerechte Befestigung auswählen und diese fachgerecht berechnen. ([www.fos.de](http://www.fos.de))

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

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)

## Facility Management

## Trends und Hintergründe

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

### Facility Management: 2009 Kongressprogramm

Die FM-Messe nimmt Fahrt auf. Anmeldezahlen und Flächenauslastung sollen sich schon jetzt positiv entwickeln. In Frankfurt zeigt man sich hoffnungsfroh. Das Kongressprogramm für die Facility Management vom 21. – 23. April 2009 in Frankfurt am Main steht fest. Das Komitee wählte aus weit über 100 Einreichungen 55 Vorträge aus und benannte Invited Speaker zu Spezialthemen. Die zum Kongress zugelassenen Vorträge beziehen sich entweder auf aktuelle, sektorübergreifende Fragestellungen oder behandeln spezielle, branchenspezifische Anforderungen, z.B. für Industrie und Öffentliche Hand. Die Schwerpunktthemen des FM-Kongresses 2009:



FM-Experte Dirk Trusheim

- FM Grundlagen & Trends
- FM im öffentlichen Bereich
- FM im industriellen Bereich
- FM im Gesundheitswesen
- Energiemanagement
- Human FM
- Kirchliche Immobilien
- Nachhaltiges Bauen
- Nutzungskosten von Immobilien
- Sanierung von CAFM-Projekten

Neben den klassischen Kongressvorträgen finden erstmals Diskussionsrunden im Rahmen des Kongresses statt. Diese laden mit hochrangigen Experten zum intensiven Erfahrungsaustausch über die Themen Nachhaltiges Bauen und FM im industriellen Umfeld ein.

*Schon vormerken:  
Facility Management vom 21. –  
23. April 2009 in Frankfurt*

### Hochtief FM: Auftrag am Flughafen Stuttgart

Hochtief Facility Management hält für die nächsten vier Jahre am Stuttgarter Flughafen die Gebäudetechnik der vier Terminals in stand. Das Unternehmen schloss einen entsprechenden Vertrag mit der Flughafengesellschaft. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart. Der Dienstleister wird unter anderem die Klima- und Sprinkler- sowie die Steuerungstechnik in den Flughafengebäuden betreuen. Für Hochtief FM gelten spezielle Anforderungen, da sich die Anlagen in der Hochsicherheitszone des Ankunft- und Abflugbereichs befinden.

## PPP-Rathaus erhält Architekturpreis



Das Rathaus der Stadt Gladbeck, das von Hochtief PPP Solutions im Zuge einer Public Private Partnership (PPP) geplant, finanziert und gebaut wurde, ist mit dem Prix Européen D'Architecture der Philippe Rotthier Stiftung ausgezeichnet worden. Die Immobilie gewann den Preis in der Kategorie „Beste öffentlich geförderte Sanierungsmaßnahme“. Der Prix Européen D'Architecture wurde im Jahr 1982 von dem Architekten Philippe Rotthier ins Leben gerufen und prämiert herausragende Leistungen bei der Planung und dem Bau von Stadtvierteln.

Im Neuen Rathaus sind etwa 320 moderne Arbeitsplätze neu entstanden. Es bietet Büroflächen von 4.875 qm, weitere 1.975 qm Nebennutzflächen sowie 2.150 qm Verkehrs- und Funktionsflächen, außerdem Räume für eine Kantine und ein öffentliches Bistro. Foto: Stadt Gladbeck .

## Deutsche Immobilienaktien stürzen ab

Deutsche Immobilienaktien haben zwischen Januar und Anfang Dezember 2008 im Durchschnitt einen Kursverlust von rund 64 Prozent erfahren. Im gleichen Zeitraum sank der wichtigste deutsche Aktienindex DAX um 41 Prozent. Das ermittelte der Kommunikationsberater Kirchhoff Consult. Die höchsten Kursstürze gab es bei dem kleinen Immobilienhändler Estavis (-87 Prozent), der Colonia Real Estate (-86 Prozent) und dem Branchen-Schwergewicht IVG (-85 Prozent). Den geringsten Rückgang verzeichneten der kleine Wohnungs-Bestandshalter Francono West (-4,5 Prozent) und die Shoppingcenter-AG Deutsche EuroShop (-9 Prozent). Daraus lässt sich Kirchhoff zufolge schließen, dass es keine automatische Korrelation zwischen der Kursentwicklung und dem Marktkapitalisierung gibt.

Im Durchschnitt einen Kursverlust von rund 64 Prozent.

## Drees & Sommer expandiert

Drees & Sommer wird ab Januar 2009 mit einem eigenen Standort in der Schweiz vertreten sein. Geschäftsführer der neuen Gesellschaft werden Bernhard Unseld, Geschäftsführer von Drees & Sommer Stuttgart, und Steffen Szeidl. Drees & Sommer ist bereits seit 2006 in der Schweiz aktiv.

Mit Standort Schweiz.

## Neuer Investitionsrekord im Industriepark Höchst

Im Jahr 2008 investieren die rund 90 Standortgesellschaften mehr als 602 Mio. Euro im Industriepark Höchst. Somit beläuft sich die Summe der Investitionen allein für die Jahre 2007 und 2008 auf mehr als eine Milliarde Euro, seit dem Jahr 2000 ergibt sich eine Summe von mehr als 3,7 Milliarden Euro. Im Rahmen eines Pressegesprächs präsentierte Infracore Höchst neue Energieversorgungs-Projekte, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen und auch einen Beitrag zur ressourcenschonenden Energieversorgung leisten. Denn rekordverdächtig ist der Industriepark Höchst nicht nur bei den Investitionen, sondern auch bei der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen: 400.000 Tonnen Kohlendioxid werden jährlich durch die konsequente Nutzung der Abwärme aus Industrieanlagen und die Kraft-Wärme-Kopplung eingespart.

Ein Großprojekt, das Infracore Höchst vorstellte, ist ein Baustein im Konzept der nachhaltigen Energieversorgung des Standortes: Das Unternehmen wird eine neue Gas-

turbinen-Anlage errichten, die aus zwei Gasturbinen mit jeweils 45 Megawatt elektrischer Leistung bestehen wird. 70 Mio. Euro werden in die neue Anlage investiert, in der beide Turbinen in einem gemeinsamen Abhitzekessel Dampf erzeugen, der anschließend in den bestehenden Dampfturbinen zur Stromerzeugung genutzt und in das Dampfversorgungsnetz des Industrieparks eingespeist wird.

Ein weiteres Projekt ist die Bioerdgas-Aufbereitungsanlage, die InfraserV Höchst gemeinsam mit der Mainova EnergieDienste GmbH errichten wird. In dieser fünf Mio. Euro teuren Anlage soll ab 2011 das Rohbiogas, das in der Biogasanlage von InfraserV Höchst aus Klärschlämmen sowie organischen Abfällen erzeugt wird, auf Erdgasqualität aufbereitet und in das öffentliche Netz eingespeist werden. Bis zu 80 000 Megawattstunden (MWh) Bioerdgas aus dem Industriepark Höchst werden dazu beitragen, dass weniger konventionelles Erdgas benötigt und der Kohlendioxid-Ausstoß somit reduziert wird. Gleichzeitig meldet das Unternehmen, dass im Geschäftsjahr 2008 der Umsatz der InfraserV-Hoechst-Gruppe erstmals die Milliardengrenze überschritten hat. Mit 1,057 Mrd. Euro erzielt die Gesellschaft eine Steigerung von 17,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

*80 000 Megawattstunden (MWh)  
Bioerdgas aus dem Industriepark  
Höchst.*

## N+P übernahm CAFM-Geschäft von RIB

Zum 1. Januar 2009 übernahm die N+P Informationssysteme GmbH (N+P), Hersteller des CAFM-Systems Spartacus Facility Management, die Weiterentwicklung der RIB-CAFM-Lösung ARRIBA openFM. Beide Produkte sollen technologisch und funktional bei N+P zusammengeführt werden. Die Vermarktung der neuen Version wollen beide Unternehmen gemeinsam übernehmen. Dazu wurde jetzt eine strategische Kooperation zwischen RIB und N+P vereinbart.

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)

Menschen und Veranstaltungen

## Personalien im Januar

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.

Siedlungswerk Baden e.V.

### Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz an Immopoint e.V., Geislingen

Der Preisträger des Thomas-Aschenbrenner-Preises für soziale Kompetenz 2008 ist die studentische Initiative Immopoint e.V., Geislingen und ihre derzeitigen Vorstände Stephanie Kempa und Stefan Fritz.

Die Preisverleihung fand im Rahmen des Immobilienkongress Ende Oktober 2008 in der Jahnhalle in Geislingen statt. Veranstalter des jährlichen Ereignisses ist der Studiengang Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Der Preis wurde von Vertretern des Siedlungswerks Baden, dem Vorsitzenden des Vorstands Klaus Merkle und dem Vorstandsmitglied Friedrich Plettenberg, an Stephanie Kempa und Stefan Fritz von Immopoint übergeben. Er setzt sich aus einem Award, einer Urkunde und einem Geldbetrag von 1.000 Euro zusammen.



Das Foto der Preisverleihung zeigt von links nach rechts: Prof. Dr. Hansjörg Bach, Dekan Immobilienwirtschaft, HfWU Nürtingen-Geislingen; Vorstand Friedrich Plettenberg, Siedlungswerk Baden e.V.; Preisträger Stefan Fritz, Immopoint e.V., Geislingen; Vorstandsvorsitzender Klaus Merkle, Siedlungswerk Baden e.V.; Preisträgerin Stephanie Kempa, Immopoint e.V., Geislingen; Prof. Dipl.-Kfm. Volker Hardegen und Prof. Dr. Thomas Kinateter, beide Immobilienwirtschaft, HfWU Nürtingen-Geislingen. Fotos: Siedlungswerk-Baden e.V.

Immopoint stellt als gemeinnütziger Verein den Kontakt zwischen der Hochschule und der Immobilienwirtschaft her, unter anderem durch die Vermittlung von Praktika und Themen für Abschlussarbeiten. Außerdem hat sich Immopoint als eine Anlaufstelle für



Studenten bei allen Fragen rund um das Studium und die Immobilienwirtschaft profiliert. Aber auch bei Fragen zu beruflichen Chancen und Perspektiven nach dem Studium hilft Immopoint mit Informationen und Ratschlägen.

Der Thomas-Aschenbrenner-Preis zielt bewusst nicht auf akademische Leistungen der Studierenden ab, sondern soll besonderes Engagement für die studentische Gemeinschaft und die studentischen Belange würdigen. Begründet ist diese Ausrichtung des Preises in der historischen Verknüpfung des Siedlungswerks Baden und seiner Mitglieder mit der Erzdiözese Freiburg. Der Preis basiert auf den Prinzipien und Ideen der katholischen Soziallehre und deren zentralen Werten wie Gemeinwohl, Solidarität und Subsidiarität. Der Name des Preises geht zurück auf Prälat Dr. Thomas Aschenbrenner, der auf dem Deutschen Katholikentag 1929 in Freiburg das Ziel formulierte, einer möglichst großen Zahl von Familien die Chance zum Erwerb familiengerechter Eigenheime zu geben.

Das Siedlungswerk Baden e.V. ist eine Vereinigung von 24 selbständigen Wohnungsbaugenossenschaften im Erzbistum Freiburg und konnte im Jahr 2007 sein 60-jähriges Bestehen feiern. Als ein Verband von Genossenschaften, die auf kirchliche Gründungen zurückgehen, nimmt das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft ein. Insgesamt umfasst der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen mehr als 30.000 Mietwohnungen, zusätzlich werden mehr als 12.000 Wohnungen im Auftrag Dritter verwaltet. Die Unternehmen beschäftigen knapp 400 Mitarbeiter.

## GAG Immobilien AG

### Kathrin Möller jetzt Bau-Vorstand



„Kathrin Möller, ist die erste Frau, die bei einer börsennotierten Immobilien AG in Deutschland in den Vorstand berufen wurde!“ mit diesem Worten begrüßte der Vorsitzende des GAG-Aufsichtsrates, Jochen Ott, die Architektin Kathrin Möller als neues Vorstandsmitglied für das Ressort Bauen.

Frau Möller (44) war bis zum Eintritt in die GAG Immobilien AG Alleingeschäftsführerin der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, einer Tochtergesellschaft der GEWOBA in Bremen. Sie verfügt über langjährige und anerkannte Berufserfahrungen in den Bereichen Planung und Bauen sowie Stadtplanung und Stadtentwicklung. Frau Möller sieht so ihre Schwerpunkte in der Weiterführung und Vertiefung der innovativen und der gestalterisch anspruchsvollen

Entwicklung und Umsetzung der komplexen Bauaufgaben der GAG Immobilien AG. Für deren Umsetzung sieht sie eine enge Synergie aus architektonischem Anspruch, Wirtschaftlichkeit und sozialer Quartiersverantwortung der GAG, Kölns größter Wohnungsgesellschaft, gegenüber den jetzigen und zukünftigen Mieterinnen und Mietern, Bewohnerinnen und Bewohnern. So sind bis zum Jahr 2013 Investitionen in Höhe von 1 Milliarde Euro in rund 10.000 Wohnungen vorgesehen. Weitere Vorstandsmitglieder sind Günter Ott (Bestandsmanagement, PR/Öffentlichkeitsarbeit) sowie Uwe Eichner (Finanzen, Personal).

**Kathrin Möller, GAG-Bauvorstand und zuständig für Abriss/Neubau, Modernisierung, Bauträgergeschäft und Vertrieb. Foto: GAG**

## WL Bank

## Frank M. Mühlbauer Mitglied des Vorstandes



Der Aufsichtsrat der WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank in Münster bestellte den Vorstandsvorsitzenden der Volksbank Niederrhein eG, Dipl. Kaufmann Frank M. Mühlbauer, einstimmig zum Mitglied des Vorstandes der WL BANK. Der 45 jährige Mühlbauer trat sein neues Amt zum 01.01.2009 an. Damit ist rechtzeitig die Nachfolge von Günter Lampe sichergestellt, der altersbedingt mit Erreichen des 63. Lebensjahres zum

30.06.2009 ausscheidet.

Mühlbauer war bisher bereits Aufsichtsratsmitglied der WL BANK und ist über weitere Mandate im genossenschaftlichen FinanzVerbund engagiert. Er begann seine Karriere mit einer genossenschaftlichen Bankausbildung bei der NG Bank, später DG Bank, in Hannover im Jahre 1983. Hier war Mühlbauer bis 1993 in verschiedenen Positionen tätig. Parallel studierte er Betriebswirtschaftslehre an der Fernuniversität in Hagen.

Seine weiteren Stationen führten ihn als Abteilungsleiter Marketing in die Volksbank Hannover eG, wo er 1999 zum Prokuristen und im gleichen Jahr zum Generalbevollmächtigten ernannt wurde. 2001 wechselte er in den Vorstand der Volksbank Niederrhein eG, dessen Sprecher er 2005 wurde. Anfang dieses Jahres wurde Mühlbauer Vorstandsvorsitzender der Volksbank Niederrhein eG. Schwerpunkte seiner bisherigen Arbeit waren Aufgabenstellungen in Zentralbereichen sowie der Vertrieb.

Dipl.-Kaufmann Frank M. Mühlbauer Foto: WL Bank

## Techem

## Ulrich Fischer wurde Geschäftsführer für Internationale Märkte



Ulrich Fischer (43) ist zum Geschäftsführer der Techem Energy Services GmbH ernannt worden. Er übernimmt in dieser Funktion die Verantwortung für den Bereich Internationale Märkte. Der gebürtige Schwabe kam Mitte 2004 zu Techem und leitete seitdem erfolgreich die Region Nord. Ulrich Fischer verfügt über langjährige Branchen- und Führungserfahrung, die er nach seinem Studium der Versorgungstechnik bei ista als Produktmanager, Niederlassungs- und Marketingleiter sammeln konnte. Während dieser Zeit hatte er auch verschiedene Auslandstätigkeiten inne.

Horst Enzelmüller, Vorstandsvorsitzender der Techem AG, begrüßt die Entwicklung: „Für Techem ist der weitere Ausbau des internationalen Geschäftes eines der wichtigsten strategischen Unternehmensziele. Umso mehr freuen wir uns, dass wir für diese anspruchsvolle Aufgabe eine erfahrene Führungskraft aus den eigenen Reihen gewinnen konnten.“

Versorgungstechniker Ulrich Fischer Geschäftsführer im Bereich internationale Märkte der Techem Energy Services GmbH.