

**INDIVIDUELL AUF
IHRE WÜNSCHE
ABGESTIMMT, BIETET
IHNEN DIE AVW ALLE
VERSICHERUNGEN
AUS EINER HAND. DAS IST
VORTEILHAFT
FÜR IHR UNTERNEHMEN.**

Versicherungsspezialist
der Wohnungswirtschaft



www.avw-gruppe.de

Ausgabe 15 | Dezember 2009

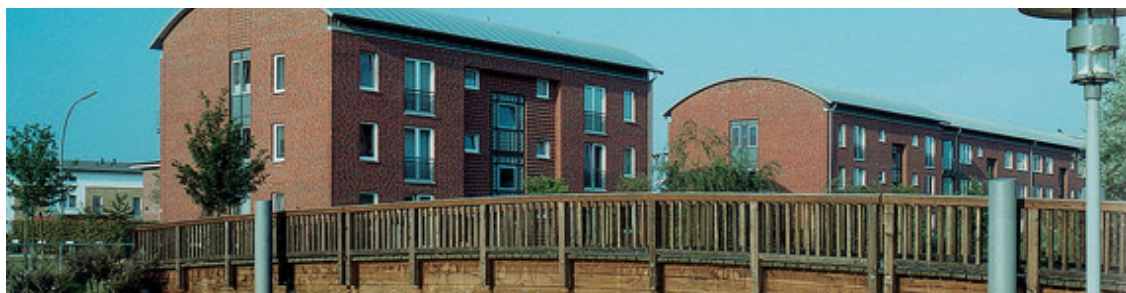
Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	5
Gebäude und Umfeld	15
Führung und Kommunikation	32
Personalentwicklung	51
Investment und Rendite	65
Vermarktung und Marketing	71
Sozialmanagement	77
Städte als Partner	79
Porträts	83
Facility Management	89

Städte als Partner

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Zusammen Nachbarschaft gestalten, in den Treffs der BGFG in Hamburg



Ein Zuhause zum Wohlfühlen – das möchten wir unseren Mitgliedern bieten. Und weil zum Wohlfühlen auch ein attraktives Umfeld gehört, engagieren sich BGFG und Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) in der Quartiersentwicklung. „In Kooperation mit zahlreichen Stadtteileinrichtungen setzen wir uns für sicheres Wohnen, Bewohnerbeteiligung, Integration und Bildung ein. Lebendige, offene Nachbarschaften – dafür setzen wir uns ein.“ so Ingo Theel, BGFG-Vorstand. Ein Blick hinter die Kulissen. [Seite 79](#)



Gebäude und Umfeld

GAG Ludwigschafen am Rhein: Hightech an der Rinde digitalisiert Bäume und Außenanlagen

Vier Zentimeter große Mikrochips, die auf gut zwei Metern Höhe in der Rinde der Bäume befestigt werden, funken die Nummer des Baumes an ein handliches Lesegerät. Mit diesen und vielen weiteren Daten, z. B. von Kinderspielflächen, und der Einschätzung eines erfahrenen Fachmanns für Baumpflege können alle Pflege- und Kontrollmaßnahmen organisiert und lückenlos dokumentiert werden. [Seite 15](#)

Investment und Rendite

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG jetzt auch mit Spareinrichtung

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) hat einen weiteren Meilenstein in ihrer Entwicklung erreicht: Sie darf eine genossenschaftliche Spareinrichtung gründen. Mit großer Freude wurde die Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 12. Oktober in Empfang genommen, am 23. Oktober die Spareinrichtung offiziell eröffnet. [Seite 70](#)

Unternehmens-Porträts

Eine andauernde Erfolgsgeschichte – 100 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim

Mit einem Festakt beging der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim sein 100-jähriges Bestehen. 1909 gegründet um die Wohnungsnot zu lindern, nach 1945 einer der Motoren des Wiederaufbaus in der Stadt und heute ein modernes Unternehmen in dem sich der Genossenschaftsgedanke einer Renaissance erfreut, die unter anderem dadurch verstärkt wird, dass zu dem reinen Wohnungsangebot eine breite Angebotspalette im Bereich „Service-Wohnen“ hinzugefügt worden ist. Ein Portrait von Claudia Günther. [Seite 83](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt! • Hightech im Flachdach: Mit moderner Technik Leckagen aufspüren • Komische Oper Berlin und GEWOBA „Abenteuer Oper“ – Workshop-Reihe für Schüler

Das lesen Sie im Dezember 2009

Seite 3 Zertifizierte IT-Sicherheit in der Wohnungswirtschaft, wie steht es damit Herr Villmow?

Seite 5 Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt!

Seite 7 Baustelle Stadt: High- und Bio-Tech führen zu ungewöhnlichen Perspektiven in der Energieversorgung

Seite 9 Was Sie bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009, Haustechnik beachten müssen

Seite 15 GAG Ludwigshafen am Rhein: Hightech an der Rinde digitalisiert Bäume und Außenanlagen

Seite 17 Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG: Brandschutzmängel im Installationsschacht. Das ist zu tun!

Seite 23 Hightech im Flachdach: Mit moderner Technik Leckagen aufspüren

Seite 29 Wenn die Flugzeuge über Hausdach donnern entstehen Wirbelschleppen: Die unsichtbare Gefahr für Dachflächen

Seite 32 Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, die Business Mediatoren der RICS schlichten

Seite 37 Mietvertrag Gewerberäume: Wertausgleich bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nach Zwangsversteigerung

Seite 40 Geteiltes Leid: Mieterregress und Teilungsabkommen

Seite 42 Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht, Teil 2: Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOG – dem Wohnungsunternehmen der BASF“

Seite 48 3. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung der Wohnungsabgänge in ostdeutschen Städten

Seite 51 Personalien im Dezember

Seite 54 Siedlungswerks Baden e.V.: Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz an Moritz Müller und Nicolas Herrmann

Seite 55 „Du willst also Makler werden?!“ oder wie wird das Studium der Immobilienwirtschaft sexy?

Seite 61 Wettbewerbe

Seite 63 „Bauen mit Zukunft! Studieren mit Zukunft!“ FH Mainz Technik baut mit vier neuen Professoren Kompetenzen aus

Seite 65 BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern zum Immobilienmarkt: Wohnungswirtschaft in der Krise gut und stabil aufgestellt

Seite 66 Immobilienleasing für das Gewerbeobjekt: VR LEASING entwickelt maßgeschneidertes Finanzierungskonzept für Druckereigruppe Appl

Seite 69 Die gif veröffentlicht praktische Hinweise für den Umgang mit der Ahlhorn-Entscheidung

Seite 70 Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG jetzt auch mit Spareinrichtung

Seite 71 Erfolgreiche Neuvermietung: Ein guter Bodenbelag ist die halbe Miete

Seite 73 DAWAG heißt jetzt meravis! Hannoverscher Immobilienspezialist erweitert Portfolio

Seite 75 TÜV SÜD geprüfte Immobilienverwaltung: geprüfte Qualität bei Klauß & Partner überzeugt

Seite 77 Komische Oper Berlin und GEWOBA „Abenteuer Oper“ – Workshop-Reihe für Schüler

Seite 79 Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Zusammen Nachbarschaft gestalten, in den Treffs der BGFG in Hamburg

Seite 83 Trends und Hintergründe: 20 Jahre GEFMA – Reiniger haben sich geeinigt – DIW betreut Linde AG – Hochtief: Technische Leitung RUHR.2010

Seite 89 Eine andauernde Erfolgsgeschichte – 100 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim

Zertifizierte IT-Sicherheit in der Wohnungswirtschaft, wie steht es damit Herr Villmow?

Banken, Kreditkarten und IT-Sicherheit machen gerade Schlagzeilen. Aber wie ist es in der Wohnungswirtschaft? Immer mehr Geschäftsprozesse werden an Dienstleister ausgelagert. Dabei bekommt neben dem Aspekt der IT-Sicherheit die Einhaltung der gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Regelungen, der so genannten Compliance, eine immer größere Bedeutung. Wie steht es mit der IT-Sicherheit beim Marktführer? Wir fragten Eberhard Villmow, Vorstandsmitglied der Aareon AG.



Die IT findet heutzutage vielfältigen Einsatz in der Wohnungswirtschaft. Bei den IT-Anwendungen werden zunehmend Funktionalitäten zur Vereinfachung und Optimierung von Geschäftsprozessen nachgefragt. Ebenso liegt die Auslagerung von Prozessen weiter im Trend. Neben dem Aspekt IT-Sicherheit kommt der Einhaltung der gesetzlichen, unternehmensinternen und vertraglichen Regelungen, der so genannten Compliance, immer mehr Bedeutung zu. Folglich spielt das Thema IT-Sicherheit auch eine wichtige Rolle bei der Auswahl des geeigneten IT-Dienstleisters. Auch wenn ein Unternehmen Geschäftsprozesse an einen Dienstleister auslagert, bleiben die Anforderungen an das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem beim Auslagernden bestehen. Zum Nachweis der Angemessenheit des internen

Kontrollsystem für die ausgelagerten Prozesse hat sich der Prüfungsstandard SAS 70 bewährt. In Deutschland besteht als analoger Prüfungsstandard der PS 951.

Herr Villmow, welchen Stellenwert hat das Thema IT-Sicherheit bei Aareon?

Eberhard Villmow: IT-Sicherheit ist schon immer ein ganz zentrales Thema in unserem Hause mit äußerst hohem Stellenwert. Der Einsatz von IT und die Anforderungen an IT nehmen in der Branche stetig weiter zu. Dies führt zu einer höheren Prozessabdeckung und somit zu Effizienzsteigerungen in den Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig haben sich aber im Rahmen von IT-Compliance die Anforderungen an Sicherheit, Verfügbarkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit der eingesetzten IT sowie der verarbeiteten Daten erhöht. Im Zuge dieser Entwicklung hat der IT-bezogene Teil der Jahresabschlussprüfung erheblich an Bedeutung gewonnen und wird von den Wirtschaftsprüfern verstärkt unter die Lupe genommen. Als IT-Dienstleister ist es für uns selbstverständlich, unsere Kunden bei der Prüfung soweit wie möglich zu entlasten.

Wie gelingt Ihnen das?

Eberhard Villmow: Mit unseren hohen IT-Qualitätsstandards. Hierzu gehört, dass wir unsere ERP-Produkte regelmäßig nach dem Prüfungsstandard PS 880 für rechnungsrelevante Softwareprodukte zertifizieren lassen. Beispiele hierfür sind die Software-Releases Blue Eagle 5.1 und Wodis 4.5.

Vorstandsmitglied der Aareon AG Eberhard Villmow

Das Aareon-Rechenzentrum auf einen Blick

Modern, leistungsfähig und zuverlässig ist das Aareon-Rechenzentrum in Mainz. Es besteht aus zwei Standorten: einem Hauptsitz, in dem permanent die Anwendungen für die Kunden der Aareon und die Aareon selbst betrieben werden, und einem gespiegelten Standort, der kritische Anwendungen im Hauptrechenzentrum spiegelt und parallel läuft. Im Falle einer Havarie kann damit der Betrieb für die Kunden aufrechterhalten werden.

Unser modernes Rechenzentrum verfügt über höchste Sicherheitsstandards sowie über ein effizientes, transparentes Kontrollsystem als Bestandteil des Rechenzentrumsbetriebs. Den Outsourcing, Hosting- oder ASP-Betrieb lässt Aareon derzeit im Rahmen eines Projektes nach dem vom Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. herausgegebenen Prüfungsstandard PS 951 testieren.

Was beinhaltet die Zertifizierung nach PS 951?

Eberhard Villmow: Die Prüfung ausgelagerter Prozesse verläuft in zwei Schritten. Zunächst wird das interne Kontrollsystem des Rechenzentrumsbetriebs mit seinen Regeln und Prozessvorgaben zertifiziert. Dies bezeichnet der so genannte Typ A von PS 951, der bei Aareon bereits im August 2009 erfolgreich testiert wurde. Dabei werden nicht nur die Prozesse im Rechenzentrum wie Verfügbarkeit, physische Sicherheit, Netzwerk-, Datenbank- und Systemsicherheit, Datensicherung sowie Jobverarbeitung untersucht, sondern das gesamte Unternehmen ist in den dafür relevanten Bereichen Gegenstand der Prüfung. So gehören zu den Kontrollumfeldern auch Unternehmensführung, Personalmanagement, Risikomanagement und interne Revision. Zu allen Bereichen sind im internen Kontrollsystem die Risiken ausgewiesen und die entsprechenden Kontrollziele mit den Kontrollvorgaben formuliert.

Darauf baut in einem zweiten Schritt die retrograde Abnahme der Durchführung auf – der so genannte Typ B von PS 951. Hier geht es um die jährlich erneute Prüfung, ob das interne Kontrollsystem von allen Mitarbeitern der beteiligten Bereiche in der täglichen Arbeit – insbesondere hinsichtlich der Themenbereiche Berechtigungen, Authentifizierung, Dokumentation, Nachhaltigkeit und Transparenz – umgesetzt wird. Diese Zertifizierung wird bei uns erstmalig im ersten Quartal 2010 erfolgen.

Der Vorteil auf den Punkt gebracht?

Eberhard Villmow: Die Zertifizierung nach PS 951 sichert ein dauerhaftes Monitoring der eingesetzten Infrastruktur und der laufenden Prozesse. Da es sich um IT-Prozesse handelt, verlaufen die Kontrollen, Nachweise und Prüfungen selbstverständlich auch maximal IT-gestützt und automatisiert.

Wovon profitieren Ihre Kunden jetzt konkret?

Eberhard Villmow: Als zuverlässiger IT-Dienstleister setzen wir den modernsten Standard in Bezug auf Technik und Datensicherheit in unserem Rechenzentrum ein. Mit unseren Zertifizierungen von Software und Rechenzentrumsbetrieb entsprechen wir allen heute gängigen Anforderungen von Markt, Kunden und Prüfern. Damit realisieren wir weitere Optimierungen in punkto Effizienz und Transparenz und werden den steigenden Anforderungen an ein IT-Compliance-Management-System gerecht. Dadurch profitieren unsere Kunden sowie deren Prüfer bei dem IT-bezogenen Teil der Jahresabschlussprüfung von der hohen Sicherheit sowie Zeit- und Kostenreduktionen. Wohnungsunternehmen können somit mit Sicherheit ihre Prozesse an Aareon auslagern.

Gerd Warda

Das Rechenzentrum als Schaltstelle für alle immobilienwirtschaftlichen Systeme und Integrierten Services stellt seine Dienstleistung vom Stand-alone-Server bis zur hochverfügbaren Clusterlösung auch Unternehmen anderer Branchen, wie beispielsweise Banken, zur Verfügung. Dies erfolgt auf einem Standard, den die Unternehmen selbst nur sehr schwer erreichen könnten:

- * 7x24-Stunden-Betrieb
- * Kontinuierliche Überwachung aller Systeme rund um die Uhr
- * Mehrere parallele Rufbereitschaften, die bei Störungen sofort eingreifen
- * Katastrophenfall-Absicherung
- * Markenhardware mit redundanten Auslegung zentraler Baugruppen
- * Hochverfügbarkeitssysteme, auf mehrere Standorte und Gebäude verteilt
- * Passgenaue Lösungen für Datensicherung, Verschlüsselung, Authentifizierung, Autorisierung und Datenintegrität
- * Zertifizierung nach Prüfungsstandard PS 951



Laksmibai schwingt die

Kelle

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

www.deswos.de



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

Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt!

46 Versorger erhöhen im Januar Strompreise um bis zu 10,7 Prozent, Preiserhöhungen soll es auch bei den Großversorgern Vattenfall, EnBW und EWE geben. Der Anstieg der gesetzlichen Umlage aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz verteuert den Strom. Für einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh Strom bedeutet das einen Kostenanstieg um durchschnittlich 4,7 Prozent oder 43 Euro jährlich.

Viele Haushalte in Deutschland werden im kommenden Jahr für ihren Strombezug wieder tiefer in die Tasche greifen müssen. Nach Recherchen des unabhängigen Verbraucherportals toptarif.de (www.toptarif.de) planen mindestens 46 regionale Versorger, ihre Strompreise ab Januar um bis zu 10,7 Prozent zu erhöhen.

Strom wird ab Januar 2010 bis zu 10,7 Prozent teurer

„Neben vielen kleineren und mittleren Stadtwerken planen auch Großunternehmen wie Vattenfall, EnBW, EWE und ENTEGA eine Verteuerung ihrer Stromtarife“, erklärt Energieexperte Thorsten Bohg von toptarif.de. Für einen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh Strom bedeuten die angekündigten Preiserhöhungen zum Januar einen Kostenanstieg um durchschnittlich 4,7 Prozent oder 43 Euro jährlich.

Die Preissetzung der Unternehmen für das kommende Jahr ist allerdings sehr uneinheitlich. So haben bereits 19 regionale Versorger angekündigt, ihre Strompreise im Januar zu senken. Am stärksten fällt die Senkung bei der im Großraum Nürnberg agierenden N-Ergie aus. Hier werden die Haushalte um rund 7,2 Prozent entlastet.

Aktuelle Preissetzungen bei Strom werden von drei Faktoren bestimmt

Die uneinheitliche Preisgestaltung der Unternehmen lässt sich auf Veränderungen bei drei Faktoren zurückführen: die Beschaffungskosten der Versorger, die gesetzliche Umlage für Erneuerbare Energien (EEG-Umlage) und die Transportkosten für Strom.

Die Netzdurchleitungsgebühren steigen weiter

Auf der einen Seite sind die Beschaffungskosten der Unternehmen im letzten Jahr erheblich zurückgegangen, was allgemein sinkende Strompreise für 2010 zur Folge gehabt hätte. Einen erheblichen Anstieg gibt es für 2010 hingegen bei der gesetzlichen EEG-Umlage, deren Kosten vereinheitlicht werden und sich gegenüber 2009 auf rund 2 Cent pro Kilowattstunde verdoppeln. Zudem sind die Netzentgelte 2009 signifikant gestiegen, was bedeutet, dass viele Versorger höhere Preise für die Nutzung von Übertragungsnetzen und den Transport des Stroms zum Verbraucher zahlen müssen. Auch für 2010 rechnet die Bundesnetzagentur mit steigenden Netzdurchleitungsgebühren, die von den Unternehmen letztlich auf die Endkunden umgelegt werden.

„Je nachdem, wie die einzelnen Faktoren bei den Versorgern ins Gewicht fallen, kommt es zu Preisadjustierungen nach oben oder unten“, so Bohg. „Einige Unternehmen kompensieren die Mehrkosten aus EEG-Umlage und Stromtransport über günstigere Beschaffungskosten. Beim weitaus größeren Teil der Versorger müssen Endkunden im

nächsten Jahr hingegen mehr zahlen“. „Durch einen Preisvergleich und die Möglichkeit des Stromanbieterwechsels können sich Verbraucher aber effektiv vor kommenden Preiserhöhungen schützen“, rät Bohg. So lassen sich durch die Wahl eines neuen Stromanbieters nicht nur mehrere Hundert Euro sparen. Auch schützen Verträge mit langfristigen Preisgarantien vor weiteren bösen Überraschungen im nächsten Jahr.

Hintergrund:

Die EEG-Umlage wird ab 2010 vereinheitlicht

Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wird die so genannte EEG-Umlage zum 1. Januar 2010 bundesweit auf einheitlich 2,047 Cent/kWh angehoben. Damit ist die Quote im nächsten Jahr beinahe doppelt so hoch wie 2009 und wird sich deutlich in der Stromrechnung der Endverbraucher bemerkbar machen.

Die EEG-Umlage ist ein wichtiges Instrument zur Förderung der regenerativen Energien und wird von allen Endverbrauchern in Deutschland getragen. Bislang zahlten die Endkunden über die Energieversorger anteilig die in ihrer Region eingespeiste Quote regenerativer Energie. Die Belastung betrug bisher etwa 1,2 Cent/kWh und wird 2010 deutlich steigen.

Die Betreiber von erneuerbaren Energiequellen profitieren von der Umlage, ihnen wird ein gesetzlich festgelegter Vergütungssatz für die Energieabnahme garantiert. Die Umsetzung des EEG dient dem Klima- und Umweltschutz und gehört zu einer Reihe gesetzlicher Maßnahmen, die die Nutzung regenerativer Energiequellen fördern und damit die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern in Deutschland reduzieren sollen.

Christina Seddig

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

Baustelle Stadt: High- und Bio-Tech führen zu ungewöhnlichen Perspektiven in der Energieversorgung

Was heute gebaut wird, bleibt uns mindestens fünfzig Jahre erhalten, meist länger. Um heute schon über die Gebäude von morgen nachzudenken hat die Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen (VFW) Vertreter von Wirtschaft, Politik und Verwaltung zu einem Vortrag zum Thema Energievisionen eingeladen. Der Physiker und Energieexperte Franz Schreier bot dem Freiburger Investorenpublikum ungewöhnliche Perspektiven. Energie aus Algen, Kohle aus Biomasse, Sulfurplasma-Leuchten und aquaponische Gewächshäuser sollen uns in Zukunft bei der Energie- und Lebensmittelversorgung helfen.



Franz Schreier demonstriert den Zuhörern die effizienteste Leuchte überhaupt, die Sulfurplasma Leuchte, Foto Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e.V.

Die VFW repräsentiert 19 private und öffentliche Unternehmen aus Wohnungs- und Gewerbebau. Durch regelmäßige Dialoge mit Politik und Verwaltung will die VFW zur bedarfsgerechten Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung beitragen. „Nur wer heute mit wachen Augen Ausschau hält nach viel versprechenden Entwicklungen, ist vorbereitet für die Anforderungen der Zukunft“, ist Ralf Klausmann, VFW-Vorstandssprecher, überzeugt. Am Mittwochabend sprach einer, der dies professionell tut: Franz Schreier, Geschäftsführer der Urbana EBF Energiemanagement GmbH, Heppenheim. Er sucht als Technologie-Scout der Kalo-Gruppe nach innovativen Lösungen für die Energiewirtschaft und entwickelt auch eigene Ideen.

Energie aus Algen – Kohle aus Rüben

Von Photo-Bio-Reaktoren verspricht sich Schreier in Zukunft eine hocheffiziente Ölproduktion: in Plastikbeutel oder Glaszylinder eingefüllt, nutzen Mikroorganismen die Photosynthese und produzieren eine stark ölhaltige Substanz. Die Erträge sind fast 25 Mal höher als bei Palmen und der Flächenbedarf beträgt nur einen Bruchteil.

Erträge 25 Mal höher als bei Palmen

Durch Hydrothermale-Karbonisierung (HTC) – eine künstliche Kohleherstellung – wird in sechs bis 18 Stunden aus bislang nicht verwertbarer feuchter Biomasse Kohle hergestellt. Geeignete Biomasse fällt in jedem Klärwerk oder in der Grünen Tonne an. Die braunkohleähnliche Bio-Kohle dient als Brennstoff oder verbessert karge Böden nachhaltig, mit einer lupenreinen Klimabilanz.

Schreier zeigt weiter, wie sich bei einem aquaponischen Gewächshaus in einem fast geschlossenen Kreislauf die Wärme- und Nährstoffzeugung (Exkremate und CO₂) der Fische mit den Nährstoffbedürfnissen der Pflanzen ergänzen.

Überhaupt ist Schreier daran gelegen, lineare Denkweisen aufzuweichen. Möglichst mehrere Nutzen sollen die von ihm gezeigten Technologien gleichzeitig aufweisen. Auch eine von ihm entwickelte Multifunktionslamelle hat gleich sechs Funktionen: sie produziert Strom und Wärme, spendet Schatten nach Bedarf, dämmt und heizt in der Nacht und lenkt das Licht im Winter. Zum Einsatz kommen High-Tech-Materialien, denen man ihre bahnbrechenden Qualitäten äußerlich nicht ansieht: Kunststoffe thermoplastisch und extrem UV-beständig, zum Teil gerade erst den Laboren entsprungen.

Ein weiteres solches Energietalent ist die Sulfurplasma-Leuchte: mit 180 Lumen pro eingesetztem Watt ist sie laut Schreier die effizienteste Leuchte überhaupt. Ihr Lichtspektrum ähnelt stark dem des Sonnenlichts. Es lässt Pflanzen kräftig wachsen und soll insbesondere in Gewächshäusern energieeffizient für optimale Erträge sorgen.

Noch nicht rentabel, aber faszinierend

Die von Schreier eindrucksvoll und lebhaft vorgestellten Technologien sind heute noch nicht auf dem Markt erhältlich. Der VFW ging es an diesem Abend darum, ein Fenster in die Zukunft zu öffnen und im Kreis praxiserfahrener Baufachleute und Bürgervertreter innovative Lösungsansätze zu diskutieren. Denn Schreiers Erfahrung zeigt, dass die Energieversorgung dringend auf innovative Technologien angewiesen ist. Das Zusammenspiel von Hightech und Biotech kann durchaus zu marktgerechten Lösungen für den Bau führen, ist der Grundtenor bei der VFW. Der Bau sei eine ideale Nische für das Keimen von dezentral angelegten Energievisionen, fanden einige VFW-Mitglieder, die schon selbst Erfahrungen in dieser Richtung gesammelt haben. Weitere Expertenvorträge und Diskussionen über die Fachgrenzen hinaus sollen den Austausch in der Branche und mit den Planungsverantwortlichen aus Gemeinderat und Verwaltung anregen und die Entwicklung des Bauens am regionalen Markt stärken.

Kerry Kerner

*Vereinigung Freiburger
Wohnungs- und
Gewerbeunternehmen e.V.
Vorstandssprecher
Ralf Klausmann
Am Karlsplatz 2, 79098 Freiburg
Telefon 0761/2105216
Fax 0761/2021521
info@vfw-freiburg.de
www.vfw-freiburg.de*

Mehr Wissen spart Geld.

Unsere Online-Redaktion durchsucht für Sie regelmäßig das Netz und stellt Ihnen sehens-, hörens- und lesenswerte Beiträge zur Energie- und Immobilienbranche vor. Hier finden Sie Gesetze, Studien, Energiespartipps, CO₂-Rechner, aktuelle Heizölpreise und mehr.

Nennen Sie uns Ihr Wunschthema, über das wir einmal schreiben sollten. Oder kommentieren Sie die Kolumne unseres Gastautors. Diskutieren Sie mit über den Sinn und Unsinn von Abwrackprämien, All-inclusive-Urlaub, Energiesparlampen und mehr – wir freuen uns auf Sie.

www.techem.de/dialog



Techem. Energie clever nutzen.



techem

Was Sie bei der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009, Haustechnik beachten müssen

Die erste Wärmeschutzverordnung trat im November 1977 in Kraft. Mit ihr wurden erstmals Werte zur Energieeinsparung festgeschrieben. Sie war der Versuch, auf die vorhergehende Ölkrise zu reagieren, um damit besonders den Heizenergiebedarf zu reduzieren. Abgelöst wurde die WSVO durch die erste EnEV 2002, die wiederum im Dezember 2004 von der EnEV 2004 und diese durch die EnEV 2007 im September 2007 abgelöst wurden, die bis September 2009 gültig war. Seit Oktober 2009 gilt die EnEV 2009. Neben der Energieeinsparverordnung bleiben die entsprechenden Fachnormen (DIN bzw. DIN EN) in ihren jeweils aktuellen Fassungen gültig.

Wesentliche Änderungen

Am 18. März 2009 beschloss die Bundesregierung das „Dritte Gesetz zur Änderung des Energieeinspargesetzes“, einschließlich der Maßgaben des Bundesrates. Seine Gültigkeit wurde im Bundesgesetzblatt verkündet, wodurch es seit 1. Oktober 2009 gültig ist. Damit wird ein europäischer Standard angestrebt, gleichzeitig soll der Energieverbrauch im Gebäudebereich wesentlich gesenkt werden. Wesentliche Änderungen der EnEV 2009 gegenüber der EnEV 2007 sind, dass die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 30 Prozent gesenkt und die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle bei Neubauten um rund 15 Prozent erhöht werden. Werden bei Altbauten größere bauliche Änderungen an der Gebäudehülle vorgenommen, sind bei den Bauteilanforderungen durchschnittlich 30 Prozent höhere Werte einzuhalten. Oberste Geschossdecken müssen bis Ende 2011 generell eine Wärmedämmung erhalten. Für Klimaanlageanlagen, die die Raumluftfeuchte verändern, gibt es eine Pflicht zur Nachrüstung der automatischen Regelung der Be- und Entfeuchtung. Nachtstromspeicherheizungen, die über 30 Jahre alt sind, sollen in größeren Gebäuden außer Betrieb genommen und durch effiziente Heizungen ersetzt werden. Auch sind die Anforderungen an Heizanlagen und Warmwasseraufbereitung verschärft. Die geforderten Maßnahmen sollen intensiver geprüft und bei Nichteinhaltung mit Bußgeld belegt werden. Nachfolgend wird die EnEV 2009 auszugsweise vorgestellt. Bitte beachten sie, dass sie aus Platzgründen nur gekürzt und sinngemäß wiedergegeben werden kann. Den genauen Wortlaut finden sie in der amtlichen Fassung der EnEV 2009.

Jahres-Primärenergiebedarf um durchschnittlich 30 Prozent niedriger als die EnEV 2007

(§ 1) Anwendungsbereich der EnEV 2009

Die EnEV 2009 gilt für Gebäude, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und für Anlagen und Errichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden. Dazu gehört nicht der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden. Mit Ausnahme der Paragraphen 12 und 13 fallen darunter nicht Betriebsgebäude für Tiere und offene Gebäude (Lager, Abstellgebäude, usw.) sowie unterirdische Bauten; außerdem gärtnerisch genutzte Räume, Traglufthallen und Zelte, demontierbare Gebäude mit einer Nutzungsdauer von maximal zwei Jahren, Gebäude für Gottesdienste, Wohngebäude bis maximal vier Monate Nutzungsdauer, handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche, industrielle Betriebsgebäude mit weniger als 12 Grad Innentemperatur oder jährlicher Beheizung von vier bzw. Kühlung von zwei Monaten.

(§ 2) Begriffsbestimmungen

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

Einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen

Im Sinne der Verordnung sind

- kleine Gebäude solche mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche,
- Baudenkmäler nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten,
- beheizte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder durch Raumverbund beheizt werden,
- gekühlte Räume solche Räume, die auf Grund bestimmungsgemäßer Nutzung direkt oder im Raumverbund gekühlt werden,
- erneuerbare Energien solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermik, Wasserkraft, Windenergie und Energie aus Biomasse,
- Heizkessel die aus Kessel und Brenner bestehenden Wärmeerzeuger, deren Wärmeträger Wasser ist,
- Geräte der mit einem Brenner auszurüstende Kessel und der zur Ausrüstung eines Kessels bestimmte Brenner,
- Nennleistung die vom Hersteller festgelegte und im Dauerbetrieb unter Beachtung des vom Hersteller angegebenen Wirkungsgrades als einhaltbar garantierte größte Wärme- und Kälteleistung in Kilowatt,
- Niedertemperatur-Heizkessel solche, die kontinuierlich mit einer Eintrittstemperatur von 35 bis 40 Grad Celsius betrieben werden können und in denen es unter bestimmten Umständen zur Kondensation des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes kommen kann,
- Brennwertkessel solche, die für die Kondensation eines Großteils des in den Abgasen enthaltenen Wasserdampfes konstruiert sind,
- elektrische Speicherheizsysteme mit vom Energielieferanten unterbrechbarem Strombezug, die nur in den Zeiten außerhalb des unterbrochenen Betriebes durch eine Widerstandsheizung Wärme in einem geeigneten Speichermedium speichern (Nachstromspeicher),
- Wohnflächen die nach der Wohnflächenverordnung oder auf Basis anderer Rechtsvorschriften oder anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen ermittelte Flächen,
- Nutzflächen solche, die nach anerkannten Regeln der Technik beheizt oder gekühlt werden,
- Gebäudenutzflächen die nach Anlage 1 Nummer 1.3.3 (EnEV 2009) berechneten Flächen,
- Nettogrundflächen solche, die nach den anerkannten Regeln der Technik beheizt oder gekühlt werden.

(§ 3) Anforderungen an Wohngebäude

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreitet. Auch dürfen die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes nach Anlage 1 Tabelle 2 nicht überschritten werden. Für das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach einem der in Anlage 1 Nummer 2 genannten Verfahren zu berechnen. Das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude sind mit demselben Verfahren zu berechnen. Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 eingehalten werden.

EnEV 2009

(§ 6) Dichtheit, Mindestluftwechsel

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

*Dauerhaft luftundurchlässig
entsprechend den anerkannten
Regeln der Technik*

(§ 7) Mindestwärmeschutz, Wärmebrücken

Bei zu errichtenden Gebäuden sind Bauteile, die gegen die Außenluft, das Erdreich oder Gebäudeteile mit wesentlich niedrigeren Innentemperaturen abgrenzen, so auszuführen, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes nach den anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Ist bei zu errichtenden Gebäuden die Nachbarbebauung bei aneinandergereihter Bebauung nicht gesichert, müssen die Gebäudetrennwände den Mindestwärmeschutz nach Satz 1 einhalten. Neubauten sind so auszuführen, dass der Einfluss konstruktiver Wärmebrücken auf den Jahres-Heizenergiebedarf nach den anerkannten Regeln der Technik und den im jeweiligen Einzelfall wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird.

*Einfluss konstruktiver Wärme-
brücken auf den Jahres-Heizener-
giebedarf so gering wie
möglich halten*

(§ 9) Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

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

Die Anforderungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn

- geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 (EnEV 2009) und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust nach Anlage 1 Tabelle 2 (EnEV 2009),
- geänderte Nichtwohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Absatz 1 und die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche nach Anlage 2 Tabelle 2 (EnEV 2009)
- um nicht mehr als 40 vom Hundert (40 %) überschreiten.

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

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

Hierbei können anerkannte Regeln der Technik verwendet werden; die Einhaltung solcher Regeln wird vermutet, soweit Vereinfachungen für die Datenaufnahme und die Ermittlung der energetischen Eigenschaften sowie gesicherte Erfahrungswerte verwendet werden, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einver-

nehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind. Bei Anwendung der Verfahren nach § 3 Absatz 3 sind Randbedingungen und maßgaben nach Anlage 3 Nummer 8 zu beachten.

(§ 10) Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

Eine wesentliche Änderung wurde bei der Nachrüstung von Anlagen und Gebäuden vorgenommen, wobei eine komplette Neuerung in § 10a gefasst ist. Die ursprünglich vorgesehen verschärfte Fassung wurde in der endgültigen Neufassung gemildert. Allerdings werden nun Gebäudeeigentümer in die Pflicht genommen, d. h. sie sind verpflichtet, die Forderungen zu kontrollieren und deren Einhaltung zu sichern. Bei Nichteinhaltung drohen hohe Geldbußen. Eigentümer von Gebäuden dürfen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Es ist nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt ($\leq 4 \text{ kW}$) oder mehr als 400 Kilowatt ($\geq 400 \text{ kW}$) beträgt und auf Heizkessel nach § 13 Absatz 3 Nummer 2 bis 4 (EnEV 2009). Eigentümer von Gebäuden müssen dafür sorgen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, nach Anlage 5 (EnEV 2009) zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt sind.

Eigentümer von Wohngebäuden sowie von Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate (≥ 4 Monate) und auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius ($\geq 19^\circ\text{C}$) beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der Geschossdecke das darüber liegende, bisher ungedämmte Dach entsprechend gedämmt ist. Auf begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume ist der vorgenannte Absatz nach dem 31. Dezember 2011 entsprechend anzuwenden. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Sind im Falle eines Eigentümerwechsels vor dem 1. Januar 2010 noch keine zwei Jahre vergangen, genügt es, die obersten Geschossdecken beheizter Räume so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,30 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ nicht überschreitet. Einschränkung: Die genannten Maßnahmen sind nicht anzuwenden, soweit die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

(§ 10a) Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen

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

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

Gebäudeeigentümer in die Pflicht genommen, d. h. sie sind verpflichtet, die Forderungen zu kontrollieren und deren Einhaltung zu sichern

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

Ausnahmen gelten,

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

Wenn für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist

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

(§ 13) Inbetriebnahme von Heizkesseln

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und deren Nennleistung mindestens vier Kilowatt und höchstens 400 Kilowatt beträgt, dürfen nur eingebaut oder aufgestellt werden wenn sie eine gültige CE-Kennzeichnung besitzen. Soweit Gebäude mit begrenztem Jahres-Primärenergiebedarf nach § 3 Abs. 1 oder § 4 Abs. 1 ausgestattet werden, müssen diese Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sein. Heizkessel dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie gegen Wärmeverluste ausreichend gedämmt sind.

Wenn für das Gebäude der Bauantrag nach dem 31. Dezember 1994 gestellt worden ist

(§ 14) Verteilungseinrichtungen und Warmwasseranlagen

Zentralheizungen müssen mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie dem Ein- und Ausschalten elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur bzw. anderen Führungsgrößen und der Zeit ausgestattet werden. Soweit diese nicht vorhanden sind, muss der Gebäudeeigentümer diese nachrüsten. Warmwasserheizungen müssen bei Einbau mit selbsttätig wirkender Einrichtung zur raumweisen Regulierung der Raumtemperatur ausgestattet werden. Fußbodenheizungen dürfen, wenn sie vor dem 1. Februar 2002 eingebaut wurden, abweichend mit raumweiser Anpassung ausgestattet sein. Bei Zentralheizungen mit mehr als 25 kW Nennleistung sind die Umwälzpumpen der Heizkreise so auszustatten, dass die elektrische Leistungsaufnahme dreistufig geregelt werden kann. Zirkulationspumpen müssen mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Ein- und Ausschaltung ausgestattet sein. Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, Armaturen und Heiz- bzw. Warmwasserspeicher müssen grundsätzlich nach Vorgabe wärmegeämmt werden.

Umwälzpumpen der Heizkreise muß dreistufig geregelt sein

(§ 26) Verantwortliche

Für die Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung (EnEV 2009) ist der Bauherr verantwortlich, soweit in der EnEV 2009 nicht ausdrücklich ein anderer Verantwortlicher bezeichnet ist. Für die Einhaltung der Vorschriften EnEV 2009 sind im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises auch die Personen verantwortlich, die im Auftrag des Bauherren bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden oder der Anlagentechnik in Gebäuden tätig werden (NEU: Hier werden Personen, nicht Firmen, in die Pflicht genommen).

(§ 26a) Private Nachweise

Wer geschäftsmäßig an oder in bestehenden Gebäuden Arbeiten

- zur Änderung von Außenbauteilen im Sinne von § 10 Absatz 3 und 4, auch in Verbindung mit Absatz 5, oder
- zum erstmaligen Einbau oder zur Ersetzung von Heizkesseln und sonstigen Wärmeerzeugersystemen nach § 13, Verteilungseinrichtungen oder Warmwasseranlagen nach § 14 oder Klimaanlageanlagen oder sonstige Anlagen der Raumlufttechnik nach § 15 durchführt, hat dem Eigentümer unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten schriftlich zu bestätigen, dass die von ihm geänderten oder eingebauten Bau- und Anlagenteile den Anforderungen der EnEV 2009 entsprechen (Unternehmererklärung). Mit der Unternehmererklärung wird die Erfüllung der Pflichten aus den genannten Vorschriften nachgewiesen. Die Unternehmererklärung ist von dem Eigentümer mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Der Eigentümer hat die Unternehmererklärung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Zukunft

Grundsätzlich gilt, dass die in der EnEV 2009 genannten Maßnahmen und Werte in 2012 erneut geändert und angehoben werden. Deshalb ist empfehlenswert, sich nicht nur an die neuen Werte und Forderungen zu orientieren, sondern besser mit Aufschlägen zu arbeiten. Zudem sollte immer geprüft werden, ob zur Raumheizung bzw. -kühlung nicht sofort auf erneuerbare Energien umgestiegen werden kann. Denn künftig werden Heizöl und Erdgas ein Preisniveau erreichen, dass kaum mehr bezahlbar ist. Zudem gibt die Nutzung erneuerbarer Energien jedem Hausbesitzer die Sicherheit, vom Import fossiler Energien unabhängig zu sein.

Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB

Personen verantwortlich

Literatur

„Energiekosten für Gebäude senken“, H. J. Krolkiewicz, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-09352-0
„Der Instandhaltungsplaner“, H. J. Krolkiewicz, Haufe Verlag, ISBN 978-3-448-08794-9



The advertisement features a large, detailed illustration of a goldfish on the left side, swimming towards the right. Above the goldfish, four different fishing lures are shown, each with a unique color and shape. The lures are arranged in a horizontal line, with their hooks pointing downwards. The background is a light, neutral color. In the top right corner, there is a black rectangular box containing the text 'STOLPUNDFRIENDS' in white, bold, uppercase letters, followed by a small red dot and the text 'seit 1989'. Below this box, there is a line of text: 'Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft'. The main headline is written in a large, red, serif font and reads: 'Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler!'. Below the headline, there is a paragraph of text in a smaller, black, sans-serif font: 'Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Vermietungsförderer in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit Ihnen werfen wir die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen!'. At the bottom of the advertisement, there is a line of text: 'Interesse? Rufen Sie an unter 0541 800493-0, oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.' and a website address: 'www.stolpundfriends.de'.

STOLPUNDFRIENDS • seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft

**Der Köder muss dem Fisch schmecken
und nicht dem Angler!**

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften und Vermietungsförderer in der Wohnungswirtschaft. Gemeinsam mit Ihnen werfen wir die Angel aus, um neue Mieter ins Boot zu holen!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

GAG Ludwigshafen am Rhein: Hightech an der Rinde digitalisiert Bäume und Außenanlagen

Vier Zentimeter große Mikrochips, die auf gut zwei Metern Höhe in der Rinde der Bäume befestigt werden, funken die Nummer des Baumes an ein handliches Lesegerät. Mit diesen und vielen weiteren Daten, z. B. von Kinderspielplätzen, und der Einschätzung eines erfahrenen Fachmanns für Baumpflege können alle Pflege- und Kontrollmaßnahmen organisiert und lückenlos dokumentiert werden.



Die Ersterfassung erfolgt über eine so genannte tachymetrische Einmessung mit GPS-Koordinaten v.l.n.r. Rainer Ritthaler (Bereichsleiter Umwelt der Stadt Ludwigshafen), Bernd Barz (Geschäftsführer cad and MORE) und Detlef Tuttlies (GAG-Vorstand) am Tachymeter. Foto GAG

Sämtliche Bäume, Grünflächen und befestigte Flächen, die im Besitz der GAG Ludwigshafen am Rhein sind, sollen ab sofort noch genauer erfasst und überprüft werden. Dazu führt das Immobilienunternehmen ein neues Facility-Management-System ein. Bislang wurde auf ein so genanntes Handkataster zurückgegriffen, in dem unter anderem auf Plänen die einzelnen Außenflächen schriftlich festgehalten wurden. Jetzt soll das Regelwerk mittels Funkdatenübertragung nicht nur vereinfacht werden, sondern auch lückenloser dokumentieren. Insgesamt werden Flächen in eine Größenordnung von rund 660 Hektar eingemessen. Diese Erfassung ist die Grundlage für die Organisation von Winterdienst, Gehwegreinigung, Grün-, Garten- und Baumpflege. „Einerseits geht es natürlich darum, ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, andererseits kommen wir damit aber auch unserer Verkehrssicherungspflicht nach, indem wir die Bewohner durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Gefahren schützen“, so GAG-Vorstand Detlef Tuttlies. „Das größte Gefahrenpotential geht dabei von Bäumen, insbesondere von älteren Bäumen aus. Unser Ziel ist es, ein lückenloses System anzulegen, das uns eine Überwachung in angemessenen Intervallen ermöglicht. Insgesamt geht es dabei um den Aufbau eines neuen Grünflächenmanagements. Die Erfassung der großen Grünpflanzen in einem so genannten Baumkataster ist dabei nur ein Baustein, wenn auch ein besonders wichtiger. Ein weiterer Fokus bei der Einführung des neuen Systems liegt auf der Kontrolle der Kinderspielplätze“. Mit der Umsetzung des Systems hat die GAG die Ludwigshafener Firma cad and MORE beauftragt. Für Geschäftsführer Bernd Barz liegen die Vorteile der neuen Technik auf der Hand: „Diese Art der Erfassung empfiehlt sich vor allem dort, wo viele leicht zu verwechselnde Objekte regelmäßig und nachweisbar kontrolliert werden müssen. Die Ersterfassung erfolgt über eine so genannte tachymetrische Einmessung mit GPS-Koordinaten“.

*GAG Ludwigshafen am Rhein
Als die GAG am 16. Juni 1920
gegründet wurde, hieß das
Unternehmensziel, der minder-
bemittelten Bevölkerung gesunde
und zweckmäßig eingerichtete
Wohnungen billig und preiswert
zu beschaffen. Der Grundstein
für den sozialen Wohnungsbau in
Ludwigshafen war gelegt. Heute
ist die GAG Ludwigshafen am
Rhein mit rund 13 100 Wohnun-
gen und ihren 142 Mitarbeitern
ein zukunftsorientiertes, kunden-
und serviceorientiertes Unterneh-
men, das mit seiner Arbeit einen
wesentlichen Beitrag zu einer
attraktiven Wohn- und Lebens-
qualität in der Stadt Ludwigsha-
fen als Teil der Metropolregion
Rhein-Neckar leistet. Vorstand ist
Detlef Tuttlies.
www.gag-ludwigshafen.de*

Dass man den Wald vor lauter Bäumen noch sehen kann, stellen rund vier Zentimeter große Mikrochips sicher, die auf gut zwei Metern Höhe in der Rinde der Bäume befestigt werden. Diese funken die Nummer des Baumes an ein handliches Lesegerät. Möglich wird das Ganze durch die so genannte RFID-Technik, was so viel bedeutet wie Radio Frequency Identification. Über den Touchscreen kann der zuständige Kontrolleur sämtliche Angaben des grünen Riesen, wie Alter, Größe, Sorte, Vitalität, bereits durchgeführte und noch ausstehende Pflegemaßnahmen aufrufen. Zusätzlich kann er hier auch eine Karte aktivieren auf der er die genaue Position des Baumes und der umliegenden Flächen einsehen und neue Daten und Maßnahmen eingeben kann. Zurück im Büro wird das Lesegerät an den Computer angeschlossen. Per Knopfdruck werden dann die aktualisierten Daten in die bereits vorhandenen Datenbank eingepflegt und stehen sofort auch anderen GAG-Mitarbeitern zur Verfügung.

Die Erfassungstechnik ist die eine Seite, die genaue Einschätzung des Zustandes eines Baumes die andere. Das Immobilienunternehmen konnte dafür einen erfahrenen Fachmann unter Vertrag nehmen. Frank Bressler aus Worms hat sich bereits seit Jahren deutschlandweit in Sachen Baumpflege einen Namen gemacht. „Insbesondere alte Bäume strahlen eine unvergleichliche Würde aus und geben dem Wohnumfeld eine besondere Qualität, die durch nichts ersetzbar ist. Die Erfahrung zeigt, dass diese durch sinnvolle Kontrollintervalle und zeitnah umgesetzte Pflegemaßnahmen sehr lange gesund erhalten werden können“, so Bressler. Bei der GAG wird er rund 10.000 Exemplare unter die Lupe nehmen.

Klaus Schäffner

*GAG-Fachbereichsleiter Bau- und Bestandsmanagement,
klaus.schaeffner@gag-ludwigs-
hafen.de*



STOLPUNDFRIENDS • seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Wie fit ist Ihr Marketing?

Der **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Er durchleuchtet alle Absatzkanäle und zeigt 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 ...

Der **MarketingScan+** ist ein Kooperationsprodukt von:
Stolp und Friends Osnabrück und **Pestel Institut Hannover**

Möchten Sie mehr erfahren? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de** oder informieren Sie sich unter **www.stolpundfriends.de**.

Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG: Brandschutzmängel im Installationsschacht. Das ist zu tun!

Brandschutzmängel in Installationsschächten von 50er- und 60er-Jahre-Bauten sind der Alptraum für jedes Wohnungsunternehmen. Wenn Brandschutzmanschetten fehlen, Öffnungen nur mit Papier zugestopft sind, dann werden diese Schächte zur Brandlast. Wie vorbildlich saniert wird, zeigt die Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG.



Die zentrumsnah gelegenen und umfassend modernisierten Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain erfreuen sich bei Berlinern größter Beliebtheit, alle Fotos rockwool, svt

Über 4.300 Wohnungen in Berlin werden von der Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG verwaltet. Ihrem Selbstverständnis als mieterfreundlicher Dienstleister folgend, investiert die Genossenschaft regelmäßig in die Modernisierung ihrer Immobilien. Im Rahmen einer Überprüfung der Installationsschächte in drei großen Objekten im Stadtteil Friedrichshain wurden Mängel im Bereich der Brandabschottung entdeckt. Entschlossenes Handeln war gefragt und gemeinsam mit der svt-Unternehmensgruppe, einem führenden Unternehmen für Brandschutz und Umwelttechnik, entwickelte man ein individuelles Sanierungskonzept.

Zwei Gebäudekomplexe mit jeweils 120 Wohneinheiten wurden 1969 an der Otto-Braun-Straße errichtet und entstammen der Wohnungsbauserie P2. Diese in den 1960er Jahren entwickelte Form des Wohnungsbaus war stilprägend für die Plattenbauten der ehemaligen DDR. Gemeinsame Wasser- und Stromleitungen für Küche und Bad, veränderbare Innenwände, großzügig geschnittene Zimmer und Einbauküchen waren die charakteristischen Merkmale dieses Wohnungstyps. Anfang der 1990er Jahre grundlegend saniert, erfreuen sich die zentral gelegenen Wohnungen heute größter Beliebtheit bei den Hauptstädtern, wie Dipl.-Ing. Hans-Detlef Enge, Leiter Technik bei der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Friedrichshain, bei einer Vor-Ort-Begehung berichtet: „Wir haben gerade in unseren Friedrichshainer Objekten so gut wie keinen Leerstand. Die Mehrzahl unserer Mieter wohnt seit vielen Jahren hier.“

Zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität entschied sich die WBG Anfang 2006 dafür, die in den Gebäuden befindlichen Gasherde vollständig durch Elektroherde zu ersetzen. Im Rahmen der Bauvorbereitung erfolgte auch eine Kamera-Inspektion der ins-

Die Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG, Berlin verwaltet und vermietet über 4300 Wohnungen im Lichtenberger Stadtteil Alt-Hohenschönhausen und im Bezirk Friedrichshain, sie zählt mit ca. 5000 Mitgliedern zu den großen Genossenschaften in Berlin.

Vorstand sind Dr. Jürgen Klein und Andreas Otto (Technik)



gesamt 24 Installationsschächte, die schreckliche Bilder zeigte. „Die alten Abschottungen zwischen den Geschossen waren vollkommen unzureichend. Ganze Löcher waren zu erkennen, Brandschutzmanschetten waren nicht angebracht, teilweise waren Öffnungen nur mit Papier zugestopft. Anstatt Brandschutz haben wir in den Schächten eher eine Brandlast entdeckt. Uns war klar, dass wir hier umgehend handeln mussten“, so Hans-Detlef Enge.

Mit dem Einblasdämmsystem „Rockwool Fire Safe“ ist eine nachträgliche hohlraumfreie Verfüllung von Installationsschächten mit nichtbrennbarer Steinwolle möglich

Erschwerte Bedingungen



In einem der beiden Gebäude kam noch eine besondere Herausforderung hinzu: Zur brandschutztechnischen Trennung von Elektro- und Sanitärschacht wurden zu DDR-Zeiten Chrysotil-Platten mit stark gebundenem Asbest eingesetzt. Entsprechend schaltete die WBG das Landesamt für Gesundheit und Arbeitsschutz ein und ließ von Sachverständigen die Raumluft in den Wohnungen analysieren. Zur Erleichterung aller fanden sich jedoch keinerlei schädliche Fasern in den Wohnungen. „Gott sei Dank hatten wir es hier mit einer fest gebundenen Form von Asbest in den Platten zu tun. Bei diesen besteht nicht die Gefahr, dass Fasern schon bei leichter Berührung in die Luft getragen werden.“ Ihre ursprüngliche Brandschutzfunktion hätten die Platten unter heutigen Gesichtspunkten mehr schlecht als recht erfüllen können. Breite Fugen links und rechts der Platten hätten einen Brandüberschlag nicht aufgehalten. „F 30 bzw. F 90 hätte diese Konstruktion nach heutigen Vorschriften nicht erbringen können.“

Mit Luftdruck wird das Steinwolle-Granulat in Schläuchen bis in den zehnten Stock des Wohnhauses transportiert. Theoretisch stellen selbst Höhen von bis zu 80 Metern kein Problem für die Einblasmaschinen dar.



Problemfall Asbest: Eine zu DDR-Zeiten eingebaute Chrysotil-Platte mit stark gebundenem Asbest sollte den notwendigen Brandschutz zwischen Sanitär- und Elektroschacht herstellen. Die Sanierungslösung für die nach heutigen Anforderungen absolut unzureichende und nicht mehr zulässige Konstruktion bestand in der vollständigen Einkapselung mit doppellagigen Feuerschutzplatten (Darstellung vor der Sanierungsmaßnahme).



Zum Schutz der Mieter

Die Aufgabenstellung war nach dieser Bestandsaufnahme klar: Die Schächte mussten brand-schutztechnisch auf I 90 ertüchtigt, die Abschottung zwischen Elektro- und Sanitärschacht dem aktuellen Stand der Technik angepasst und letztlich eine Lösung für das Asbestproblem gefunden werden. Mit den Brandschutzexperten der svt-Gruppe wurden verschiedene Lösungen diskutiert. „Im Grunde hatten wir zwei Alternativen. Um die Deckendurchbrüche nachträglich fachgerecht abschotten zu können, hätten wir die kompletten – an die Schächte grenzenden – Badezimmerwände in den vermieteten Wohnungen aufstemmen müssen. Eine andere Möglichkeit fand sich in der Befüllung des gesamten Sanitärschachtes mit nichtbrennbarem Steinwolle-Granulat. Wir haben beide Lösungen durchgerechnet und diskutiert“, erinnert sich Hans-Detlef Enge. Und mit welchem Ergebnis? „Das System ‚Rockwool Fire Safe‘ im Einblasverfahren rechnet sich auf alle Fälle. Die Massivbaumaßnahme wäre um den Faktor drei kostspieliger geworden. Aber noch viel wichtiger: Denken Sie an Schutt, Dreck und Baulärm. Wir hatten zuvor die Bäder saniert und jetzt hätten wir schon wieder alles aufreißen müssen. Das hätten wir keinem Mieter zumuten, geschweige denn erklären können.“

Mit Hilfe einer Kamera kann die Schachtbelegung kontrolliert und der Befüllungsvorgang begleitend verfolgt werden



F 90-Trennung mit Feuerschutzplatten

Die notwendige Abschottung zwischen dem Sanitär- und Elektroschacht sowie die Asbestproblematik waren damit jedoch noch nicht hinreichend gelöst. Auch hierfür fanden die beiden Partner eine optimale Lösung, wie Carsten Lüdtker, verantwortlicher Bauleiter der svt Brandschutz GmbH in Berlin, bestätigt. „Da es sich um eine nichtbrennbare Platte mit stark gebundenem Asbest handelte, konnten wir diese auf ihrer gesamten Länge einkapseln. Auf einer Seite wurden

In den Friedrichshainer Objekten wurden Edelstahlrohre und Kunststoff-Verbundrohre installiert

dafür 2 x 20 mm dicke Feuerschutzplatten angebracht und mit Winkelprofilen seitlich an den Schachtwänden fixiert. Sie übernehmen damit quasi eine doppelte Funktion: Zum einen entfällt durch diese sichere Abkapselung die extrem aufwändige und kaum zu bewerkstellende Demontage der nichtbrennbaren Platten mit stark gebundenem Asbest, zum anderen haben wir damit die gewünschte F 90-Trennung zwischen den beiden Schächten sichergestellt. Die andere Seite, der eigentliche Schachthohlraum, wird mit Steinwolle-Granulat sicher geschützt. Eine rundum sichere Lösung für mehrere Aufgabenstellungen im baulichen Brandschutz.“

Revisionsklappen dienen als Einblasöffnungen



Mit wenigen Handgriffen konnten die Revisionsklappen in den Badezimmern freigelegt, geöffnet und als Einblasöffnung genutzt werden

Nachdem dieses Problem gelöst war, machte sich das Team um Carsten Lüdtko an die zweite Aufgabe: die Befüllung der Installationsschächte mit Steinwolle-Granulat. svt ist seit 2005 als qualifizierter und zertifizierter Betrieb dazu berechtigt, das speziell für diese Einsatzfälle entwickelte Einblasdämmsystem „Rockwool Fire Safe“ einzusetzen. Dieses System besitzt die Klassifizierung I 90 nach DIN 4102 Teil 11 und erfüllt auch höchste brandschutztechnische Anforderungen, selbst wenn brennbare Komponenten der Baustoffklasse B2 durch die Schächte führen. „Die Befüllung der Schächte in den Friedrichshainer Objekten war denkbar einfach. Wir haben die vorhandenen Revisionsklappen im Badezimmer als Einblasöffnung genutzt. Durch diese Öffnung konnten wir mithilfe einer Videokamera auch die Schachtbelegung sowie den Zustand des gesamten Schachtes bewerten und den Befüllvorgang begleitend verfolgen“, so Stephan Bürgele, einer von vier vor Ort tätigen svt-Mitarbeitern.

Durchschnittliche Schachtbelegung



Mit Steinwolleflocken in einer Rohdichte von ca. 100 Kilogramm pro Kubikmeter befüllt, erreichen die Schächte I 90-Brandschutzqualität. Um bei einem erneuten Öffnen der Revisionsklappen das Ausflocken des Granulats zu vermeiden, setzen die Einblasspezialisten von svt einfach eine passend zugeschnittene 20 mm starke Steinwolleplatte vor die Öffnung

In den etwa 95 x 40 cm großen Sanitärschächten fanden sich zwei Trinkwasserleitungen für Kalt- und Warmwasser, ein Regenfallrohr, ein verschlossenes, nicht mehr genutztes Gasrohr sowie ein Wickelfalzrohr, das Zuluft in die – auf der gegenüberliegenden Schachseite liegende – Küche führt. „Das ist eigentlich noch ein Überbleibsel aus der Zeit, in der noch Gasherde genutzt wurden. In der ursprünglichen Konstruktion diente diese Öffnung dazu, die Raumluft mit zusätzlichem Sauerstoff anzureichern. Eine gemäß TGL, in der ehemaligen DDR die Entsprechung zur westdeutschen DIN, übliche Lösung. Im Zuge der Brandschutzmaßnahme wurde diese Öffnung von svt-Mitarbeitern mit einem Brandschutzventil gesichert“, erläutert Hans-Detlef Enge. Als mediumführende Materialien waren ausschließlich Edelstahlrohre und Kunststoff-Verbundrohre (F 90) verlegt worden. In die so belegten Schächte wurde je Schacht und Geschoss ausreichend Steinwolle-Granulat eingeblasen, um die geforderte Rohdichte von ca. 100 Kilogramm pro Kubikmeter zu erreichen. Für die Mieter an der Otto-Braun-Straße und Friedenstraße von wesentlich größerer Bedeutung: Sämtliche Arbeiten je Wohnung wurden innerhalb kürzester Zeit abgeschlossen – und das, dank der speziellen Einblasdüse, komplett staubfrei.

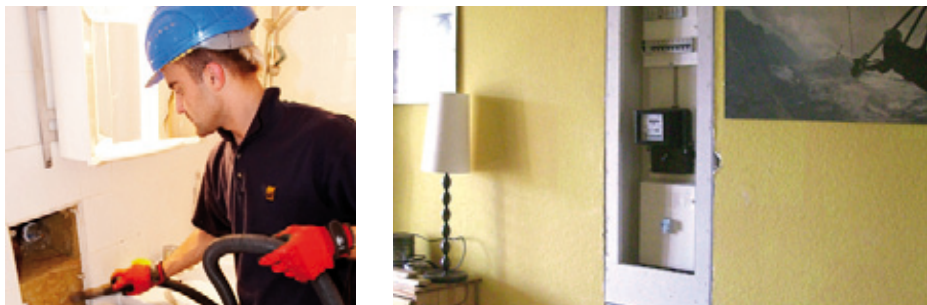
Schall- und Geruchsschutz inklusive



So konnten auch Freiräume um die Ventile gebildet werden. Das Ablesen der Anzeigen ist nach wie vor problemlos möglich.

Doch die Mieter profitieren noch von zwei weiteren, äußerst angenehmen Begleiterecheinungen der durchgeführten Brandschutzmaßnahme. Hans-Detlef Enge erklärt: „Wir haben es hier – plattenbautypisch – grundsätzlich mit innenliegenden Schächten zu tun, die nicht verfüllt leider auch als hervorragende Schallüberträger dienen. Durch die Verfüllung mit der schallabsorbierenden Steinwolle konnten wir den Schallschutz erheblich verbessern. Außerdem werden störende Gerüche nicht mehr über die Kanäle weitergetragen. Beispiel Zigarettenrauch – dieser zieht selbst durch die kleinsten Deckendurchbrüche und wenn Sie darauf sensibel reagieren, nehmen Sie den Geruch natürlich sofort in den Wohnungen wahr. Auch dieses Problem ist jetzt nachhaltig gelöst. Für viele Menschen ist der vorbeugende Brandschutz immer noch eine recht abstrakte Größe, aber wenn sie merken, es ist leiser geworden oder es kommen keine Essensgerüche aus anderen Wohnungen mehr zu ihnen herüber, dann sind das schon spürbare und erlebbare Argumente, die für diese Sanierungsmaßnahme sprechen.“

Hand in Hand mit den Mietern



Wenig Schmutz und wenig Lärm – Die Mieter in Friedrichshain profitierten von der sauberen und ebenso schnellen Verarbeitung des „Rockwool Fire Safe“ Granulats. Bereits nach kürzester Zeit konnten sie ihr Badezimmer wieder in vollem Umfang und ohne viel Putzerei nutzen.

Dass die Mieter dem svt-Team gerne ihre Wohnungstüren öffneten, führt Hans-Detlef Enge auch auf deren frühzeitige und umfassende Information zurück. Bereits in der Vorbereitungsphase habe man Mieterversammlungen organisiert und den Mietervertretern und dem Sanierungsbeirat genau erläutert, was, wann und warum passieren sollte. Versammlungen, die auch die beteiligten Handwerksunternehmen nutzten, um sich vorzustellen und über die bevorstehenden Arbeiten zu informieren. „Ich muss hier deutlich die Leistungen der beteiligten Betriebe loben. So hat svt zum Beispiel Muster erstellt, um den Leuten am ‚lebenden Objekt‘ zu zeigen, was gemacht wird. Es wurde allgemein verständlich erklärt, wozu die Maßnahmen dienen und die Mieter wurden quasi an die Hand genommen. Damit hat svt die Philosophie unserer Genossenschaft perfekt unterstützt: Die Mieter sind unsere Kunden und wir sind die Dienstleister unserer Kunden“, so Hans-Detlef Enge abschließend.

Nach Einbau der Brandschutzkonstruktion: Die kreisrunden Öffnungen dienen zum Verfüllen und werden anschließend brandschutzgemäß geschlossen. Die großen Öffnungen werden mit Revisionsklappen verschlossen.

red.



we provide confidence

**Keine
Leckmeldeanlage eingebaut?**



smartex

Nachhaltigkeit braucht dichte Dächer.

www.progeo.com

Hightech im Flachdach: Mit moderner Technik Leckagen aufspüren

Bauschäden bei Dächern sind Legende. Besonders häufig sind Flachdächer von Kindertagesstätten, Schulen, Sporthallen, aber auch von Wohngebäuden in den Schlagzeilen. Unbemerkt Leckagen in der Abdichtung lassen Wasser eindringen. Dämmung und Konstruktion nehmen Schaden, können im schlimmsten Fall sogar einstürzen. Computergesteuerte Überwachungssysteme als Leckmeldanlagen schaffen Sicherheit. Leckage-Experte Dipl.-Ing. Andreas Rödel beschreibt die Gefahren und zeigt Lösungen auf.

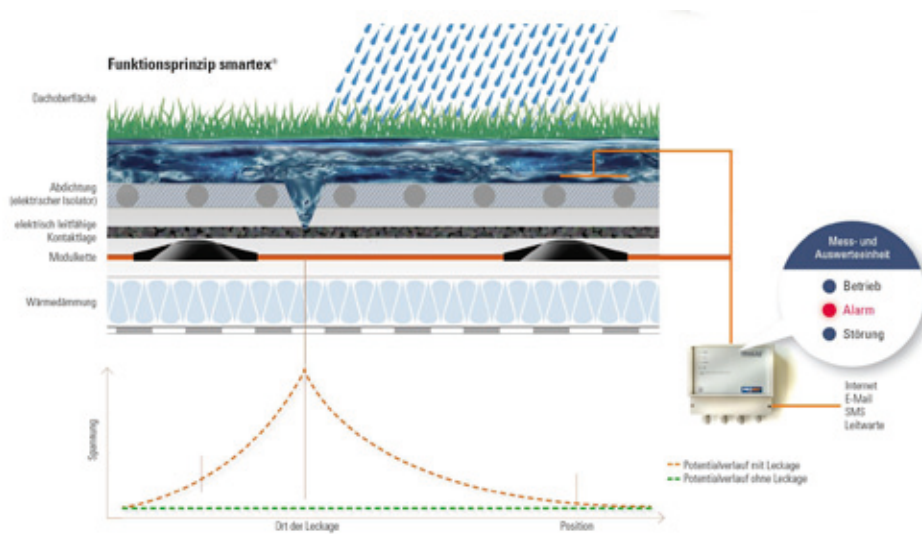


Die regelmäßige Feuchteinwirkung kann die statische Konstruktion des Daches oder der im Dach angeordneten Verankerungen von Deckenkonstruktionen und haustechnischen Anlagen schwächen. Schlimmstenfalls so weit, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Verstärkt wird dieses Problem durch das Gewicht der nassen Dämmung. Foto Progeo

Unter schweren Schneelasten zusammengebrochene Hallen sorgten in der Vergangenheit für Schlagzeilen. Und auch in den letzten Monaten kam es immer wieder zu Vorfällen in sanierungsbedürftigen aber auch neu errichteten Gebäuden. Komplette Dächer müssen abgeräumt werden, da nicht bemerkte Schäden in der Abdichtung zu ungewollten Wassereintritten geführt und die Dämmstoffe oder die verwendeten Baustoffe der tragenden Konstruktion sich voller Wasser gesaugt haben. Der Schaden ist groß, die Sanierung braucht Zeit. Gemessen an den Berichten in der Presse sind besonders häufig Kindertagesstätten, Schulen und Sporthallen vom Versagen der Abdichtung betroffen, denn sie sind aufgrund ihrer oftmals ausgeführten Flachdachbauweise besonders anfällig für Leckagen: Feuchtigkeit ist über lange Zeit hinweg in den Dachbereich der nur wenige Jahre alten Turnhalle an der Steinweg-Grundschule in Kleinmachnow/Brandenburg eingedrungen. Die Schäden durch das eingesickerte Wasser forderten jetzt von der Gemeinde Instandsetzungsmaßnahmen im sechsstelligen Bereich. Und während die Jungen und Mädchen einer Kindertagesstätte in Münster/Nordrhein-Westfalen seit dem Sommer 2007 auf einer Baustelle spielen, weil das begrünte Flachdach einen massiven Feuchtigkeitsschaden hat und saniert wird, mussten die Schüler einer Realschule in Tuttlingen/Baden-Württemberg ihren für den 10. September 2007 geplanten Umzug in ein neues Schulgebäude vorerst verschieben. Das Flachdach des neuen Gebäudes, das sogar schon mit einer neuen Photovoltaik-Anlage ausgestattet ist, weist mehrere Schadensstellen auf.

Leckagen machen Dächer instabil

Selten ist das Versagen der Abdichtung aber einem reinen Materialschaden zuzuordnen. Oftmals mangelt es einfach nur an der erforderlichen systematischen Überprüfung auf Dichtheit. Es gilt nach wie vor das Prinzip der Instandsetzung statt Instandhaltung. Dabei wäre es so einfach Vorsorge statt Sanierung zu praktizieren. Bauwerke lassen sich eben durch nichts von anderen technischen Systemen unterscheiden, wenn es darum geht, sie langfristig in einem sicheren und funktionsfähigen Zustand zu halten. Sie sind Wind und Wetter ausgesetzt und je nach Baustoff und Beanspruchung kommt es früher oder später zu sichtbaren Auswirkungen auf die Bausubstanz.



Hightech unter dem Grasdach.. Zwischen Dachabdichtung und Dämmung liegt die smartex-Leckmeldeanlage. Dringt Wasser ein meldet die Anlage sofort den Schaden
Grafik Progeo

Schäden an Gebäuden lassen sich aber erkennen, bevor es zu spät ist

Sie müssen nur regelmäßig gewartet werden. Wird eine systematische Diagnose nicht durchgeführt, entstehen früher oder später an jedem Bauwerksystem substanzielle Schäden. Diese ziehen dann fast immer umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nach sich. Mit Kosten, die häufig weit über das hinausgehen, was für die Pflege und Instandhaltung des Bauwerks über die Jahre hätte aufgewendet werden müssen. Im schlimmsten Fall droht aber nicht allein das finanzielle Desaster, sondern der Schaden ist so gravierend, dass es zur Katastrophe kommt – wie im Winter 2006 in Bad Reichenhall und im polnischen Kattowitz geschehen.

Gemessen an der Anzahl der Gebäude sind solche Unglücksfälle zum Glück selten. Aber jedes Opfer ist ein Opfer zuviel: Als Bürger kann man zu Recht erwarten, dass alle öffentlich zugänglichen Gebäude ohne Abstriche sicher sind. Darum leistet sich Deutschland auch die höchsten Sicherheitsstandards für die Sollbeschaffenheit und Sicherheitsausstattung von Gebäuden. Der Staat verordnet komplizierte Genehmigungsverfahren, um diese Standards in der Praxis zu garantieren.

Was aber nützen strenge Regeln und das ganze Prinzip der staatlichen Bauaufsicht, wenn nach Fertigstellung und Abnahme eines Gebäudes niemand hinterfragt, ob das Gebäude auch weiterhin sicher ist? Weil jeder denkt „Einmal gebaut, hält doch für die Ewigkeit“? In vielen Fällen ist es dem Zufall zu verdanken, dass Schäden noch vor der möglichen Katastrophe erkannt werden. Ein Sicherheitskonzept, das den planmäßigen Umgang im Sinne der Sicherheit und des Werterhalts der Bauwerke umfasst, ist das nicht.

Dabei ist es unstrittig, dass systematische Wartung und Instandhaltung auf der Basis objektiver, messbarer Informationen Voraussetzung für die langfristige Sollbeschaffenheit und kalkulierbare Sicherheit jedes technischen Systems sind. Und es ist eindeutig, dass dieses Sicherheitskonzept am Ende wirtschaftlicher ist, als die rein reaktive Schadensbeseitigung. Aber diese ist leider immer noch typisch für den Baubereich, getreu dem Motto „Ein Schaden ist erst dann ein Problem, wenn das Unglück passiert ist“.

Politik zögert – die Vorgaben sind unzureichend



Den politisch Verantwortlichen sind die unzureichenden Sicherheitsstandards bei Bauwerken längst bekannt: Schon vor Jahren hat das Bundesbauministerium festgestellt, dass nur durch regelmäßige Überprüfung der Bausubstanz auf der Basis einfacher diagnostischer Verfahren Schadensfrüherkennung und systematische Bauwerkserhaltung möglich sind. Nur müssten die politischen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung in die Praxis geschaf-

fen werden. 1995 hat das Bundesbauministerium letztmalig (!) den Bauschadensbericht veröffentlicht. Er enthält umfangreiches Zahlen- und Datenmaterial zu vermeidbaren Schäden an deutschen Gebäuden. Schäden, die durch richtige Bauweise, zeitnahe Feststellung und planmäßige Beseitigung hätten vermieden werden können. Laut Bauschadensbericht waren weit mehr als 75 Prozent der vermeidbaren Bauwerksschäden an den der Feuchtigkeit und Witterung unmittelbar ausgesetzten Bauteilen wie Dächern, Fassaden und erdberührenden Bauteilen festzustellen. Neben der Schadensanalyse lieferte der Bericht Empfehlungen für nachhaltiges und schadenfreies Bauen. Zwar ist der Report über zehn Jahre alt, doch hat sich an der Situation bis heute wenig geändert. Passiert ist nämlich nichts. Es bleibt die Hoffnung, dass Politik und Verwaltung nach dem Halleneinsturz in Bad Reichenhall und spätestens nach dem TÜV-Gutachten für eine zügige Umsetzung ihrer im Bericht dargelegten Anweisungen sorgen. Die vom Bundesbauministerium überarbeitete „Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes“ (RÜV) vom März 2006 ist unzureichend und nicht zeitgemäß. Prüfungen und Begehungen werden dort nur als temporäre Aktionen unter Anwendung veralteter Methoden verstanden – von kontinuierlicher, systematischer Überwachung kann dabei keine Rede sein. Hier ist ein Weiterdenken erforderlich. Dabei gibt es schon seit langem ausgereifte, vollautomatische Überwachungstechnologien, die aber bislang noch zu wenig bekannt sind. Diese Monitoringsysteme müssten längst Standard in der Überwachung öffentlicher Bauwerke sein. Gerade im Bereich der strukturellen Bauwerkssicherheit könnte sich eine neue, zeitgemäße Sicherheitsqualität durchsetzen – Sicherheit auf der Grundlage aktueller, objektiver und detaillierter Informationen über den Bauwerkszustand.

Durch beschädigte Dachabdichtung dringt stetig Wasser ein und lässt die Wärmedämmung und Dachkonstruktion verrotten. Foto Progeo

Warum sind Flachdächer so problematisch?

Die Flachdachbauweise mit ihrer meist dünnen membranartigen Abdichtung und der darunter angeordneten Dämmung, mit Dampfsperre und statischer Konstruktion ist heute eine weit verbreitete Bauweise. Egal, ob es sich dabei um ein klassisches Flachdach handelt oder um ein in Flachdachbauweise errichtetes Gefälle wie Pult- oder Tonnendach: Die Konstruktion ist wegen der nur geringen Dicke und der begrenzten mechanischen Widerstandskraft im Vergleich zu anderen Bauweisen anfällig. Beschädigungen der Abdichtung führen zwangsläufig zu Wassereintritten unterhalb der Abdichtungsebene. Im günstigsten Fall ist dieser Wassereintritt so stark, dass er als Leckage schnell erkannt wird. Die systematische Lokalisierung der Schäden ist dann ein wesentliches, meist kostenintensives Problem. Denn das Anbringen eines Flickens auf der Abdichtung ist eigentlich eine Bagatelle – wenn man nur weiß, wo genau.

Im günstigsten Fall ist dieser Wassereintritt so stark, dass er als Leckage schnell erkannt wird.

Das Kühlschrank-Prinzip

Meist bemerkt man jedoch die Beschädigung an der Abdichtung nicht. Der Dämmstoff oder die verwendeten Baustoffe der tragenden Konstruktion saugen das Wasser auf. Der Wassereintritt in das Gebäude erfolgt erst, wenn das Wasserspeichervermögen erschöpft ist. Manchmal bilden sich Pfützen auf der Dampfsperre. Und der Dämmstoff, der auf der Dampfsperre liegt, saugt sich kontinuierlich mit Wasser voll. Jetzt erfüllt die Dachkonstruktion bauphysikalisch ihre Aufgabe nicht mehr. Diese Wasseranreicherung verschlechtert die Wärmeleitfähigkeit der Dämmschicht – mit gravierenden Folgen: Die Taupunktebene – der gedachte Bereich senkrecht zum Temperaturgradienten an der Gebäudeaußenhülle und im Mauerwerk, bei dem es aufgrund der Temperatur und des Wasserdampfpartialdruckes zur Kondensation kommt – verlagert sich in das Gebäude hinein. Ist dann die Dampfsperre nicht luftdicht zum Gebäudeinneren ausgeführt, auch das ist in der Praxis häufig der Fall, so wird feuchtebeladene Raumluft ungehindert in die Dachkonstruktion hinein transportiert. Der Wasseranfall im Dachpaket wird durch Auskondensieren des enthaltenen Wasserdampfs beschleunigt. Dass bereits kleine Undichtheiten einen relativ großen Wasseranfall bewirken können, kennt jeder vom Eisansatz in einem alten Kühlschrank, bei dem die Türabdichtung nicht mehr einwandfrei funktioniert.

Manchmal bilden sich Pfützen auf der Dampfsperre.

Steter Tropfen ...

Diese geschilderten Vorgänge laufen unbemerkt ab. Die Folgen sind überaus weitreichend: Die Wasseraufnahme verringert den Wärmewiderstand des Dämmpaketes und es kommt zu erhöhten Wärmeverlusten über das Dach. Der Heizenergieverbrauch und die beheizungsbedingten Kohlendioxid-Emissionen des Gebäudes steigen. Die Wasseraufnahme im Dämmstoff führt zu einer zusätzlichen Gewichtsbelastung, die von der statischen Konstruktion des Bauwerks aufgenommen werden muss. Die ständige oder zumindest regelmäßige Feuchteinwirkung kann die statische Konstruktion des Daches oder der im Dach angeordneten Verankerungen von Deckenkonstruktionen und haustechnischen Anlagen schwächen. Schlimmstenfalls so weit, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Verstärkt wird dieses Problem durch das zusätzliche Gewicht der nassen Dämmung. Auch die erhöhte Gefahr von Schimmelpilzbildung innerhalb der Dachkonstruktion ist ein weiterer Gefahrenherd: Die Sporen werden über den Luftaustausch in das Gebäudeinnere transportiert; ein Problem insbesondere bei hygienisch sensiblen Gebäudenutzungen, zunehmend auch bei normalen Wohn- und Aufenthaltsräumen.

Erhöhter Wärmeverlust und zusätzliche Gewichtsbelastung

„Augen auf“ reicht nicht

Nach „Bad Reichenhall“ forderten Experten, Medien und Politiker regelmäßige Überprüfungen der Hochbauten. Was dabei oft übersehen wird: Eine visuelle Inspektion wie sie auch die bereits erwähnte „Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes“ vorschreibt, ist nur bedingt geeignet, Schäden und Fehlfunktionen bei Flachdächern systematisch zu erkennen und zu bewerten. Warum?

Flachdächer sind hinsichtlich ihres Aufbaus nicht dafür konstruiert, visuell kontrolliert zu werden: Weder von der Außenseite noch von der Gebäudeinnenseite her ist ein Einblick in den Schichtenaufbau möglich. Zwar könnte man zu Prüfzwecken Kontrollöffnungen von oben in die Abdichtung oder von unten durch die Decken- und Dampfsperrenkonstruktion anbringen: Der Nutzen wäre jedoch gering, der Zwischenraum ist meist vollständig mit Dämmstoff gefüllt. Eine Prüfung ist daher nur unmittelbar an der Öffnung möglich. Wie es unter Umständen wenige Meter weiter aussieht, kann nicht beurteilt werden. Darüber hinaus ist es absurd, die Komponenten zu beschädigen, die eigentlich dicht sein sollen – nur um nachzusehen, ob diese tatsächlich unversehrt sind. Verlässliche Aussagen über den Zustand innerhalb des Daches kann nur ein enges oder gar vollflächiges Prüfraster liefern. Hinzu kommt, dass die geschilderten Vorgänge in einem Dach nicht konstant ablaufen. Schwankungen können so stark sein, dass Nässe nur zeitweise im Dach vorhanden ist. Während der Sommerzeit wird zum Beispiel der Taupunkt nicht mehr unterschritten. Auch die Wasserzufuhr über Leckagen der Abdichtung versiegt, wohingegen das vorhandene Wasser in Folge erhöhter Temperaturen konvektiv und diffusiv aus dem Dachpaket herausgetragen wird. Stichtagsbezogene Inspektionen, egal ob visuell durchgeführt oder unter Zuhilfenahme von Messgeräten, können diese dynamischen Prozesse nicht abbilden. Sie liefern daher ein unvollständiges, sogar falsches Bild der tatsächlichen Verhältnisse. Und sie sind immer nur eine Momentaufnahme. Was ist aber, wenn im Rahmen einer Inspektion tatsächlich festgestellt wird, dass Feuchtigkeit im Dachpaket vorhanden ist? Ursachen dafür könnten Leckagen in der Abdichtungsebene sein, Undichtheiten in der Dampfsperre. Wer einmal einen Fahrradschlauch repariert hat weiß, dass man mit Glück visuell Löcher finden kann – vorausgesetzt, sie sind ausreichende groß. Feststellen, dass der Schlauch dicht ist, kann man auf diese Weise aber

Flachdächer sind hinsichtlich ihres Aufbaus nicht dafür konstruiert, visuell kontrolliert zu werden

HILDMANN MÖLLER WILKE



nicht. Bei einer einige tausend Quadratmeter großen Abdichtung wird das Auffinden von Leckagen schon deutlich aufwändiger. Die Abdichtungsfläche ist häufig bekiest, oft bilden sich dort Pfützen. Die Suche nach Leckagen wird zusätzlich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Aussichtslos ist es aber nachzuweisen, dass die Abdichtung hält: Der Umstand, keine Leckagen oder keine weiteren Leckagen gefunden zu haben, ist kein Beweis dafür, dass keine weiteren Leckagen in der Abdichtung vorhanden sind. Und selbst wenn zum Zeitpunkt der Inspektion keine Leckage geortet worden ist, wie sieht es einen Tag, drei Wochen oder ein paar Jahre später aus?

Wenn aber nicht eindeutig nachgewiesen werden kann, dass die Abdichtung funktioniert, wie wird dann das Problem verlässlich eingegrenzt? Eigentlich gar nicht. Und so ist es denn auch nicht verwunderlich, dass es Flachdächer gibt, bei denen die Sachverständigen bereits seit Jahren nach den Ursachen für Wassereintritte in das Gebäude suchen, ohne der Lösung einen Schritt näher gekommen zu sein. Aus reiner Verzweiflung wird dann sogar eine Komplettsanierung durchgeführt, obwohl das Dach von der werkstofflichen Seite bei weitem noch nicht an die Grenze der Lebensdauer gestoßen ist. Dies zeigt, dass visuelle Inspektionen nicht die richtige Lösung sind, um die Funktion der Bauwerksabdichtung zu überprüfen.

Aus reiner Verzweiflung wird dann sogar eine Komplettsanierung durchgeführt

Moderne Technik im, auf und unter dem Dach

Visuelle Inspektionen allein sind unzureichend. Die Schwächen der klassischen Ortung von Leckagen werden durch die Installation eines automatischen Informationssystems mehr als ausgeglichen. Wird das Flachdach mit diesem modernen, zeitgemäßen System ausgerüstet, kann jederzeit ein objektiver Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Abdichtung geliefert werden: von der Fertigstellung der Abdichtung bis zum Ende der werkstofflichen Lebensdauer und der notwendigen Erneuerung der Abdichtung. Die Vorteile des modernen Überwachungssystems sind klar: Das System bemerkt sofort, wenn eine Leckage in der Abdichtung vorhanden ist, durch die Feuchtigkeit in das Bauwerk eindringt: auch kleinste Undichtheiten werden sofort und zuverlässig angezeigt. Mit einem Blick auf den Bildschirm kann man jederzeit den aktuellen Dichtigkeitszustand der Dachabdichtung kontrollieren. Die von der Leckmeldanlage ermittelten Datensätze können über einen Webbrowser abgerufen und visualisiert werden. Mit diesen automatischen und permanent messenden Condition Monitoring Systemen bleiben Leckagen Bagatellen und weiten sich nicht zu großen finanziellen Belastungen aus. Jederzeit Sicherheit: Mit automatischen und computergesteuerten Überwachungssystemen wird das gewährleistet.

Ein automatisches Informationssystem liefert jederzeit einen objektiver Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Abdichtung

Dipl.-Ing. Andreas Rödel

*PROGEO Monitoring GmbH
Hauptstraße 2
Großbeeren bei Berlin
Telefon 033/701-22-0
www.progeo.com*

Wenn die Flugzeuge über Hausdach donnern entstehen Wirbelschleppen: Die unsichtbare Gefahr für Dachflächen

Immer wieder berichten die Medien von Dachschäden, die durch Flugzeuge beim Landeanflug verursacht wurden. Wie kann man die gefährdeten Dächer in den Einflugschneisen von Flughäfen sichern? Experten raten zu Sturmklammern.



Luftwirbel greifen unter die Dachziegel, Fotos privat

Am 13. November 2009 hat eine Boeing beim Anflug auf den Flughafen Lübeck das Dach eines Hauses beschädigt. Dabei sind Dachziegel heruntergerissen worden. Die 81-jährige Hausbesitzerin kam mit dem Schrecken davon. Flugzeuge deckten beim Landeanflug auf den Mailänder Flughafen Malpensa Dachziegel von Häusern ab. Betroffen war auch ein dreigeschossiges Gebäude, dessen Dachziegel im Sog der Wirbelschleppes eines Flugzeuges herunterfielen. Immer häufiger wird, vielfach unbeachtet, in der Presse von solchen Schäden berichtet. So deckte beim Landeanflug in Hannover eine britische Tri-Star Teile eines Hoteldachs ab. In Dortmund wurde am 16. 09. 2002 beim Landeanflug einer Boeing 737-800 der Air-Berlin ein Schuldach in Unna-Massen beschädigt. Das sind nur einige Meldungen, die verdeutlichen, wie wichtig es für jeden Immobilienbesitzer ist, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Wie eine Wirbelschleppe entsteht

Um ein Flugzeug in der Luft zu halten, müssen die Tragflächen eine bestimmte Form und Neigung besitzen. Dadurch fließt Luft über dem Flügel schneller als unter der Tragfläche durch. Dieser Bernoulli-Effekt – der schweizer Physiker Daniel Bernoulli beschrieb im 18. Jahrhundert einen Effekt, bei dem strömende Flüssigkeiten und Gase einen geringeren Druck auf ihre Umgebung ausüben als ruhende – führt zu einem geringeren Druck über den Tragflächen. Der so entstehende Auftrieb hält ein Flugzeug in der Luft.

Startet ein Flugzeug, entstehen Wirbel an der Hinterkante der Tragfläche, wodurch eine ausgleichende Strömung in der anderen Richtung um den ganzen Flügel herum

Tragflächen eine bestimmte Form und Neigung besitzen

entsteht. Durch die Bewegung des Fluggerätes nach vorn, fließt die gesamte Luft nach hinten, über dem Flügel etwas schneller als darunter. Dieser erzeugte Wirbel hilft dem Flugzeug beim Abheben und Flug.



Dabei ist das Ende einer Tragfläche der kritische Punkt: Dort wird durch den Druckunterschied Luft von unten nach oben gesaugt. Hierbei entsteht die so genannte Wirbelschleppe (wake turbulence). Beim Reiseflug entsteht sie an den Enden beider Flügel. Bei Start und Landung kommen dazu noch Wirbel an den Start- bzw. Landeklappen (mit diesen wird dabei die Tragflächengröße verändert). In solchen Phasen ist der Auftrieb

Klammern sind zur Windsog-sicherung generell geeignet

und damit die Wirbelschleppe des Flugzeugs am Stärksten. Bei starkem Wind ist eine Wirbelschleppe besonders gefährlich, denn durch eine Windböe kann diese abdriften und den Piloten überraschen.

Die Intensität einer Wirbelschleppe ist zusätzlich von der Größe eines Flugzeuges abhängig. Die bisher intensivste Schleppe verursacht eine Boeing B 747. Deshalb ist z. B. vorgeschrieben, dass ein leichteres Flugzeug einen vorgeschriebenen Mindestabstand zu einem vorausfliegendem schwereren einhalten muss, um nicht in die Wirbelschleppe zu kommen. Damit diese Wirbel möglichst Schäden am Boden vermeiden – und wegen des Lärmschutzes – müssen die Piloten bei Start und Landung vorgeschriebene Mindestflughöhen über bewohnten Gebieten einhalten.

Schutz vor Dachschäden

Bisher gibt es in Deutschland verschiedene Richtlinien und Gesetze, die beim Bau und Betrieb von Flughäfen eingehalten werden müssen. Neben den Landesbauordnungen sowie dem Luftverkehrsgesetz gehören auch die „Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen“ sowie die „Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb“ dazu. Hier sind die Flächenbereiche festgelegt, in denen Bauwerke nicht bzw. nur mit Sondergenehmigung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden dürfen. Innerhalb der Start- und Anflugsektoren gibt es Baubeschränkungen auch hinsichtlich der Höhe eines Gebäudes. Besondere Hinweise auf vorbeugende bauliche Sicherungsmaßnahmen gibt es dagegen bisher nicht.

Beim Flughafen Zürich beschäftigt man sich schon lange mit der Problematik und hat beim Schweizer Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) vorbeugende Maßnahmen an Häusern durch Dachziegelhalterungen beantragt. In einem Gutachten „Zone mit Dachziegelhalterungen bei Landungen auf Piste 34 in Zürich“ (Peter Stolz, Bollingen) heißt es: „Die Wirbelzöpfe (wake turbulence) der Grossraumflugzeuge können so intensiv sein, dass sie beim Erreichen des Bodens Schäden – vor allem das Abdecken von Dachziegeln – verursachen können. Dieses Risiko ist bei Anflügen auf die Piste 34 durch Dachziegelhalterungen in den betreffenden Gebieten zu eliminieren“.

Die Intensität der Wirbelzöpfe hängt vom Fluggerät und seiner Konstruktion ab. Ihre Lebensdauer wird von Windrichtung und -stärke sowie der Atmosphäre beeinflusst. Dazu der Gutachter: „Bei stabiler und windstillen Atmosphäre dauert die als Risiko zu betrachtende Wirbelzopfaktivität zwei bis zweieinhalb Minuten. Die Sinkgeschwindigkeit der Wirbel beträgt 400 bis 500 Fuß pro Minute. Erreichen die Wirbelzöpfe den Erd-

boden, können sie nach links und rechts bezüglich der Flugrichtung mit einer Geschwindigkeit von etwa 5 Knoten (bei Windstille) abwandern. Bei leichten Seitenwinden (ca. 5 Knoten) in Bezug zur Flugrichtung können die Wirbel, die sich ähnlich wie unsichtbare, horizontale Tornados (Windgeschwindigkeiten mit bis zu 200 km/h) verhalten, seitlich noch weiter verfrachtet werden.“

Vorbeugende bauliche Maßnahmen

In den gefährdeten Bereichen von Flugplätzen – neben den Abflugzonen gilt das insbesondere für die Anflugschneisen – sollten grundsätzlich vorbeugend an Hausdächern besondere Sicherungsmaßnahmen geplant, ausgeschrieben und eingebaut werden. Sie dienen der Schadensminimierung und damit auch der vorbeugenden Sicherheit von Personen. In Anlehnung an die in Zürich gemachten Erfahrungen empfiehlt es sich in Deutschland, die „Fachregeln für Dachdeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen“ dafür heranzuziehen. In diesen werden Hinweise auf Befestigungsmittel und Klammern zur Windsogsicherung sowie Zusatzmaßnahmen zur Windsogsicherung gegeben. Die Größe der Windbelastung wird von verschiedenen Faktoren wie Gebäudeform, Lage, Dachneigung und Dachdeckung bestimmt. Die Bundesrepublik Deutschland ist in vier Windzonen eingeteilt, wobei die Zone IV – sie gilt für die deutschen Nordseeinseln – am ehesten den hohen Windgeschwindigkeiten (Tornado) einer Wirbelschlepe entspricht.

In Anbetracht des Gefahrenpotentials einer Wirbelschlepe, sollte jeder Immobilienbesitzer für seine Gebäude in Flughafennähe darauf achten, unbedingt vorbeugend seine Dachfläche zu sichern.

Sturmklammern

Ausgehend von den in der Schweiz empfohlenen Sicherungsmaßnahmen für Einflugschneisen auf Flughäfen sollte jeder Dachstein bzw. -ziegel mit einer speziell auf den Deckbaustoff (Form, Größe, Gewicht) abgestimmten und vom Hersteller des Deckungsmaterials dafür freigegebenen Sturmklammer gesichert werden. Die Fachregeln für Dachdeckungen fordern, dass Klammern zur Windsogsicherung generell geeignet und auf den jeweiligen Deckwerkstoff abgestimmt sein müssen. Es muss seitens des Herstellers der Dachziegel bzw. Dachsteine und des Klammerherstellers eine eindeutige Zuordnung ausgewiesen sein. Die Bemessungslast von Klammern sowie deren Eignung für den verwendeten Dachziegel bzw. Dachstein ist vom Hersteller nachzuweisen. Dieser Nachweis, in Anlehnung an die NEN 6707, bezogen auf den jeweiligen Dachstein- bzw. Ziegelhersteller, kann vom Klammerlieferanten angefordert werden.

Immobilienbesitzer, Planer und Verarbeiter sollten dabei unbedingt beachten, dass die dort genannten Werte allein für Produkte des jeweiligen Dachbaustoffherstellers gültig sind. Der gelieferte Nachweis darf nicht auf Fremdprodukte anderer Hersteller übertragen bzw. angewendet werden. Außerdem kann es im Schadensfall zu Problemen führen (Versicherung, regelgerechter Einsatz) wenn nicht geprüfte bzw. sowohl vom Dachbaustoffproduzenten als auch vom Klammerhersteller nicht freigegebene Produkte auf dem Dach verarbeitet wurden. Diese versicherungstechnische Einschränkung gilt auch für durch Wirbelschlepen verursachte Dachsäden.

Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB

Literatur

Peter Stolz, Bollingen: „Zone mit Dachziegelhalterungen bei Landungen auf Piste 34 in Zürich“, Flughafen Zürich AG, Januar 2002 (www.uniqueairport.com)
„Dachziegelhalterung im Anflug auf die Piste 34“, Gesuch der Flughafen Zürich AG, Oktober 2002 (www.uniqueairport.com)
„Luftverkehrsgesetz“, 2. Unterabschnitt Flugplätze, § 6 (Genehmigungen)
„Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“, vom 22.12.1999
„Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb“ BM Bau, vom 02.11.2001
Archiv der WAZ: Verschiedene Meldungen zu „Dach durch Flugzeug abgedeckt“
„Wirbelschlepe hebt Pfannen an Hausdach ab – Flughafen Dortmund leistet Soforthilfe“, Pressemitteilung Flughafen Dortmund, 17.09.02
„Auszug aus der Fachregel für Dachdeckungen“, (www.fos.de)

Streitigkeiten mit Mietern nicht vor Gericht austragen, Business Mediatoren der RICS schlichten

Mieter gegen Vermieter, Vermieter gegen Mieter. Es gibt Situationen, da geht nichts mehr, da bleibt am Ende nur noch das Gericht. Falsch, Mediation heißt das Zauberwort. Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS und Thomas Wiegmann MRICS sind Business Mediatoren der RICS. Sie beschreiben den neuen Weg des Schlichtens, der Mediation.



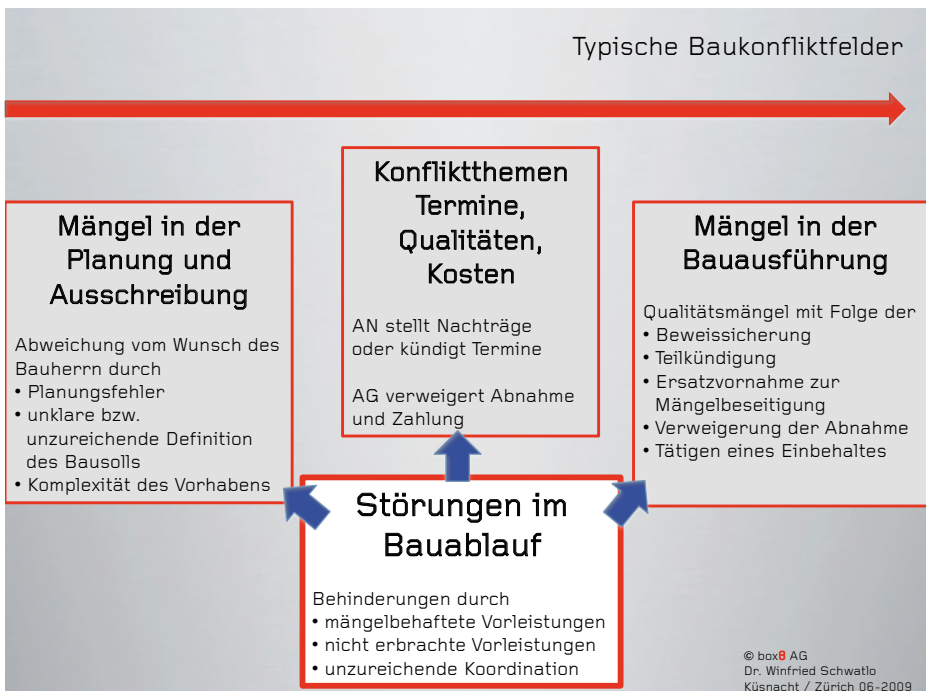
Konflikte entstehen klassischerweise, wenn zwei oder mehr Individuen oder auch Parteien mit unterschiedlichen subjektiven Ansichten und Interessen in Bezug auf eine Idee oder Sache aufeinander treffen. Zusätzlich können aber auch bei jedem Einzelnen weitere Konflikte in bzw. mit sich selbst entstehen, was das Problem unerkannt verkompliziert. Sofern sich ein Konflikt auf persönlich subjektive Differenzen richtet, ist eine Lösung oft Frage von Toleranz und Kompromissbereitschaft. In der

Immobilienwirtschaft verhält es sich oftmals komplizierter, weil diese durch ein hohes Maß an Komplexität von Geschäftsprozessen und eine regelmäßig große Anzahl involvierter Akteure geprägt ist. Hinter den meisten Konflikten stehen handfeste unternehmerische, wirtschaftliche oder persönliche Interessen. Unvollständige und lückenhafte vertragliche Grundlagen und deren individuelle Auslegung und Interpretationsmöglichkeit stellen weitere Treiber für Konflikte dar.

Typische Konfliktparteien und -ursachen aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis sind

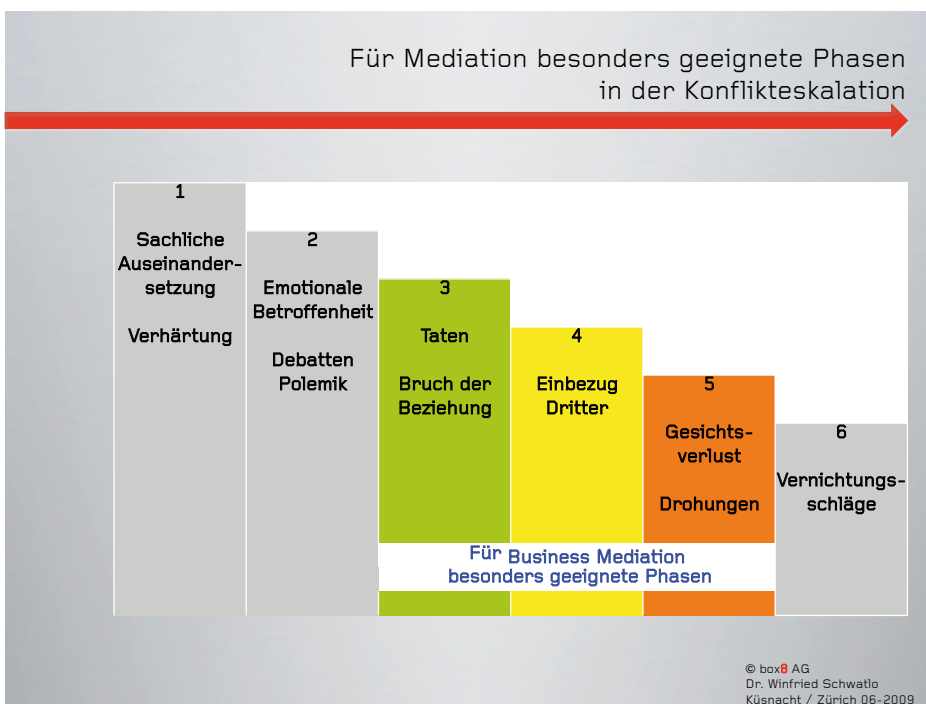
- Subjektive Auslegung bei Vertragslücken
- Konflikte zwischen Käufer und Verkäufer bei der Durchführung oder Abwicklung von Transaktionen
- Konflikte zwischen Investoren und Finanzierungspartnern (z. B. bei Nichteinhaltung von Covenants)
- Konflikte zwischen Mieter und Vermieter (bei langfristigen Mietverhältnissen)
- Streitigkeiten zwischen Bauvertragspartnern (siehe z. B. Abbildung Typische Baukonfliktfelder)
- Dispute bei Wertgutachten
- Innerbetriebliche Konflikte inter- und intrapersoneller Art

Prof. Dr. Winfried Schwatlo MRICS, Business Mediator RICS und Wirtschaftsmediator IHK, Diplom-Volkswirt und Dipl.-Sachverständiger DIA, ist neben seiner Vorstandstätigkeit bei der FOCUS REAL ESTATE AG, München derzeit Vorstandsmitglied und Head of Professional Group Dispute Resolution der RICS Deutschland. Er ist Mitinitiator der Fortbildung zum Business Mediator RICS für Österreich, Deutschland und die Schweiz. Er ist Lehrbeauftragter für Konfliktmanagement in der Finanz- und Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Er verfügt auch über die seltene praktische Erfahrung als Sachverständiger Mediator und Adjudicator www.box8.ch.



Thomas Wiegelmann MRICS, Business Mediator RICS, Diplom-Betriebswirt, Immobilienökonom (ebs) verfügt über mehr als zehn Jahre praktische Erfahrung in der Immobilienwirtschaft in verschiedenen Funktionen. Er ist Mitglied der Professional Group Dispute Resolution der Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland e.V. Thomas Wiegelmann bietet Beratungs- und Mediationsleistungen an, siehe www.vantagerealestate.ch.

Die oftmals unterschiedlichen Interessen einzelner Personen oder Gruppierungen führen dabei zu Frontenbildung und zu Friktionen in den zwischenmenschlichen Beziehungen. In der Folge wird die sachliche Ebene des Konfliktes verlassen und die Positionen der Betroffenen verhärten sich bzw. eskalieren (siehe auch Abbildung Für Mediation besonders geeignete Phasen in der Konflikteskalation). Im schlimmsten Fall kommt es sogar zu einem Bruch zwischen den Parteien. Spätestens hier wird die Schaden verursachende Ausuferung einer solchen Eskalationsspirale überdeutlich.



In der betrieblichen Praxis wird in derartigen Situationen bereits frühzeitig auf die rein formaljuristische Dimension des Konfliktes fokussiert. Damit bleiben alternative Lösungswege oftmals unberücksichtigt. Beinahe zwangsläufig führt dies zu langwierigen und kostspieligen Gerichtsverfahren mit ungewissem Ausgang. Dabei wird die Chance auf außergerichtliche Einigungsoptionen nur unzureichend geklärt und es werden wertvolle Chancen vergeben, schnell und kostengünstig eine für beide Seiten praktikable Lösung zu finden. Um Sachprobleme effizient und nachhaltig zufrieden stellend zu lösen und gleichzeitig eine gute Beziehung zwischen den involvierten Konfliktparteien zu erhalten, bietet sich es sich an, bzw. ist es geboten, den Konflikt mittels qualifizierter Unterstützung durch einen Mediator zu lösen. Der Immobilienwirtschaft stehen hierfür speziell ausgebildete Business Mediatoren RICS zu Verfügung. Unter Mediation versteht man die freiwillige Erörterung eines Konfliktes zwischen Parteien (Medianten) deren Ziel es ist, mithilfe eines neutralen und unparteiischen Dritten ohne Entscheidungskompetenz (das ist dann der Mediator, insbesondere der Business Mediator RICS), zu einem einvernehmlichen, eigenverantwortlichen Ergebnis zu gelangen. Damit entscheiden die Parteien eigenverantwortlich, was behandelt wird und worüber verhandelt (Verhandlungsinhalt) wird. Dem Mediator obliegt die Aufgabe, den Verhandlungsablauf allparteilich zu führen und die Parteien zu unterstützen, ihre Interessen zu identifizieren und eine zukunftsorientierte Problemlösung zu erarbeiten. Der wesentliche Unterschied zum (Schieds-) Gerichtsverfahren ist es, dass der Mediator keine eigene Entscheidungskompetenz innehat, sondern die Parteien (Medianten) über das Ergebnis der Mediation eigenverantwortlich selbst weiter bestimmen. Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein. Gleichzeitig wird die Geschäftsbeziehung der Parteien regelmäßig wiederhergestellt oder sogar gefördert, da eine auf Bedürfnisse und Interessen ausgerichtete Mediation ein gegenseitiges Verständnis der Perspektive und Wahrnehmung des Konflikts durch die Parteien nachhaltig unterstützt.

Durch die hohe Beteiligung der Parteien kann das Mediationsergebnis auf deren individuelle Interessen und Verpflichtungen zugeschnitten und somit persönlich wie auch wirtschaftlich sehr vorteilhaft sein

Eine Mediation kann eingeleitet werden, wenn

- die Parteien darüber einkommen, vor einem Gerichtsentscheid durch einen außenstehenden Dritten zunächst selbst einen außergerichtlichen Lösungsweg einzuschlagen oder aber
- der einem Konflikt zugrunde liegende Vertrag eine Klausel betreffend einer alternativen Konfliktlösung enthält.

Besonders international agierende angelsächsische Unternehmen haben ihre Berührungspunkte betreffend der Einbeziehung eines neutralen Business Mediator RICS längst abgelegt. In England etwa ist dieser Konfliktbeilegungsversuch fast selbstverständlich. So wird die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde nun auch eine von der Royal Institution of Chartered Surveyors in Deutschland formulierte Klausel für die alternative Konfliktlösung festgesetzt.

Die Royal Institution of Chartered Surveyors in Großbritannien wird für rund 10.000 Fälle pro Jahr zwecks Benennung eines Business Mediators oder Adjudicators für alternative Konfliktlösungsverfahren eingesetzt

Die neue RICS Mediationsklausel für immobilienwirtschaftliche Verträge

„Etwaige Schwierigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag sollen nach dem Willen der Parteien gütlich durch Verhandlungen gelöst werden. Die Parteien verpflichten sich daher hiermit, zunächst den ernsthaften Versuch zu unternehmen, etwaige Meinungsunterschiede im Rahmen einer Wirtschaftsmediation beizulegen, um die Einlei-

tung eines Rechtsstreites vor den ordentlichen Gerichten zu vermeiden. Die Wirtschaftsmediation beginnt mit einer schriftlichen Aufforderung einer Partei gegenüber der RICS Deutschland e.V. Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt am Main eine Wirtschaftsmediation einzuleiten. Durch diese Regelung ist keine Partei gehindert, ein gerichtliches Eilverfahren, insbesondere ein Arrest- oder einstweiliges Verfügungsverfahren durchzuführen.“

Diese Klausel ist erprobt und hat in dieser einfachen Form für verschiedenste Vertragstypen (wie z. B. Projektentwicklungsverträge, Kauf- und Mietverträge, Dienstleistungsverträge und Finanzierungsverträge) realistischen Umsetzbarkeitscharakter.

Aber nicht nur in der privaten Bauwirtschaft, auch im öffentlichen Bereich tauchen solche Probleme auf. Im Zweifel greifen die gleichen Mechanismen, die Prozesse sind aber oft noch komplexer und die Anzahl der betroffenen Parteien steigt zusätzlich (Beispiel: Mediation im öffentlichen Bereich).

Mediationsthemen im öffentlichen Bereich sind immer
Planungskonflikte vor der Ausführung !

Themen

- Wo soll die Mülldeponie hin?
- Wo darf die Mobilfunkantenne hin?
- Wie soll die Strassentrasse verlaufen?
- Wie sind die Umweltauswirkungen eines Projektes?
 - Lärm
 - Geruch
 - Landschaftsbild
 - Strahlung
 - Wertverlust
- Gerechtigkeit der Standortwahl
- Image der Kommune



© box8 AG
Dr. Winfried Schwatlo
Küsnacht / Zürich 06-2009

Beide Autoren sind Mitglied bei EUCON - Europäisches Institut für Conflict Management e.V. und arbeiten derzeit gemeinsam an einem internationalen Real Estate Konflikt im Bereich Adjudication. Basis dieses Mandates war eine vom britischen Vertragspartner initiierte RICS-Vertragsklausel.

Die Autoren vertreten die Auffassung, dass Konfliktlösungsprozesse in der immobilienwirtschaftlichen Praxis unbedingt von kompetenten Immobilienexperten begleitet werden sollten. Das steigert das notwendige a-priori-Vertrauen aller beteiligten Akteure. Um die häufig äußerst komplexen Streitigkeiten beizulegen, ist tiefes Branchen- und Produkt-Know-how, aber im Lösungsprozess dennoch absolute Objektivität, Integrität und Neutralität des Mediators wesentlich. Darauf werden Business Mediatoren RICS, wovon es in Deutschland inzwischen ein Dutzend Experten gibt, intensiv geschult. Bis Ende 2010 wird sich dieser Kreis vermutlich auf etwa 20 Personen mit solchen Qualifikationen erweitern.

Thomas Wiegelmann MRICS
Dr. Winfried Schwatlo MRICS



■ **EuroKaution
macht Träume wahr!**

 **EUROKAUTION**



EuroKauti^on macht Träume wahr!

Die Mietbürgschaft von Eurokauti^on schafft finanzielle Freiheit

Seit mehr als einem Jahr dominiert die wirtschaftliche Krise die Meldungen im Fernsehen und in den Printmedien. Insolvenzen, Firmenschließungen, der Verlust von Arbeitsplätzen sind beherrschende Themen in den täglichen Informationen geworden. Alles Etablierte wird auf dem Prüfstand gestellt, ob es in der schlappen Konjunktur zeitgemäß ist.

Krisenzeiten bieten auch hervorragende Chancen für innovative Angebote. Produkte, die sich neu an den Gegebenheiten der Menschen ausrichten, sind gefragt. Dies betrifft auch den Sektor der Mietkauti^onen.

Bisher musste jeder, der Wohn- oder Geschäftsraum mieten wollte, eine Bar- Kauti^on als Miet-sicherheit hinterlegen. Für jährlich über drei Millionen Deutsche, ein unvermeidbares Übel. Klaglos, weil es eben keine Alternative gab, nahmen Mieter und Vermieter die diversen Nachteile der herkömmlichen Mietkauti^on in Kauf.

Für die Mieter lag das Geld auf einem Kauti^onskonto brach, wo es meist nur einen mickrigen Zinssatz eintrug.

Die Vermieter haben mit der Verwaltung der herkömmlichen Mietkauti^onen einen großen Verwaltungsaufwand am Hals, der Geld, Zeit und Nerven kostet.

Mit der Mietbürgschaft von EUROKAUTION in Hamburg können Probleme und Nachteile der herkömmlichen Mietkauti^on bei Mietern und Vermietern überwunden werden.

Eine Mietkauti^onsbürgschaft kann auf dem Online-Portal von www.eurokauti^on.de leicht beantragt werden. Bei ordentlicher Bonität gibt es nach wenigen Sekunden eine verbindliche Bürgschaftszusage.

Für alle Beteiligten ergibt sich eine klare Win-Win-Situation aus der Mietbürgschaft von Eurokauti^on.



EuroKautiion macht Träume wahr!

So profitieren die Mieter

- Zahlen jährlich nur 5,9% Zinsen des Kautionsbetrages bis max.12.000 €
- Müssen keine Sicherheiten hinterlegen
- Bleiben flexibel und können Geld für Mietkaution für sinnvollere Ausgaben wie Möbel oder Umzugskosten einsetzen
- Schafft finanzielle Freiheit, da das Geld nicht auf einem Mietkautionskonto blockiert ist

So profitieren die Vermieter

- Gleiche Sicherheit wie bei herkömmlicher Mietkaution
- Wegfall der Verwaltungsarbeit mit dem Mietkautionskonto und vor allem keine Zinsabrechnung und keine Abrechnung der pauschalen Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge
- Einfaches Abrufen des Kautionsbetrages, auf erste Anforderung des Vermieters wird der geforderte Betrag sofort ausbezahlt
- Das “Abwohnen“ der Mietkaution bei Ablauf des Mietverhältnisses durch die Mieter wird unmöglich



EuroKauti on macht Träume wahr!

Die Mietbürgschaft von Eurokauti
on ist eine sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Mietkauti
onen, da die finanziellen Belastungen eines Umzuges vor allem von jungen Familien, Berufsein
steigern und Alleinerziehenden nur schwer zu schultern sind.

Die Diskussion in der Fachpresse, die sich einzig an den entgangenen Zinsen des herkömmlichen
Mietkautionskontos orientiert, geht am Inhalt des neuen Produkts völlig vorbei.

Nach einer vom Marktforschungsinstitut Innofact im August 2009 durchgeführten Umfrage unter
Mieter
n sahen 61% der Befragten in der Mietkautionsbürgschaft eine sinnvolle und notwendige
Alternative.

Die Mietkauti
onen von mehr als 20 Millionen Miethaushalten sind auf Konten von Banken und
Sparkassen als Dauerpfand für herkömmliche Mietkauti
onen hinterlegt. Ein grosser Anteil der
Miethaushalte wünscht sich den Austausch der hinterlegten Kauti
on gegen die Mietbürgschaft
von Eurokauti
on und mehr Freude durch die neue Liquidität!

Jan D. Leuze

EuroKauti
on
Service EKS GmbH
Ifflandstraße 4
D-22087 Hamburg

T +49 (0)40 808 100-250
F +49 (0)40 808 100-209

jan.leuze@eurokauti
on.de
www.eurokauti
on.de

Mietvertrag Gewerberäume: Wertausgleich bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nach Zwangsversteigerung

Die Mieterin mietet im Jahr 1998 von der Vermieterin durch schriftlichen Mietvertrag Gewerberäume an. Die Vertragslaufzeit wird auf 15 Jahre fest befristet. Mieterin und Vermieterin vereinbaren einen verlorenen Baukostenzuschuss, welcher aber nicht im schriftlichen Vertrag festgehalten wird. Was passiert bei Vermieterwechsel? Rechtsanwalt Kristian Friedenhagen stellt die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vor.



Versäumen die Parteien eines befristeten Gewerbmietvertrags einen verlorenen Baukostenzuschuss in der Vertragsurkunde ausdrücklich schriftlich zu regeln, so führt dieser Verstoß gegen die Schriftform gemäß § 550 Abs. 1 BGB zur Entfristung und somit zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags (Leitsatz des Autors). Bei einem Vermieterwechsel im Wege der Zwangsversteigerung ist nicht derjenige Bereicherungsschuldner, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen Vermieter war, sondern der Ersteigerer, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält (Leitsatz des Gerichts). OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.04.2007 – Az. I- 10 U 120/06 und nachgehend BGH, Urteil vom 29.04.2009 – Az. XII ZR 66/07 (www.bundesgerichtshof.de).

Rechtsanwalt Kristian Friedenhagen, Foto Julia Zenk

Die Geschichte

Die Mieterin mietet im Jahr 1998 von der Vermieterin durch schriftlichen Mietvertrag Gewerberäume an. Die Vertragslaufzeit wird auf 15 Jahre fest befristet. Gemäß den Behauptungen der späteren Klägerin leistet die Mieterin an die Vermieterin einen verlorenen Baukostenzuschuss, welcher aber nicht im schriftlichen Vertrag festgehalten wird.

In der Folgezeit betreibt die finanzierende Bank der Vermieterin die Zwangsversteigerung des Mietgrundstücks. 2003 ersteigert die Erwerberin, ein Tochterunternehmen der Bank, das Grundstück in der Zwangsversteigerung und kündigt umgehend den Mietvertrag mit der Mieterin. Da die Mieterin nicht auszieht, erhebt die Erwerberin Räumungsklage gegen die Mieterin, mit der sie beim Landgericht Erfolg hat. Die Mieterin legt Berufung ein und erhebt in zweiter Instanz Widerklage gegen die Erwerberin. Sie meint, nicht ausziehen zu müssen und beansprucht in zweiter Linie von der Erwerberin einen Wertersatz für den bei Mietbeginn geleisteten verlorenen Baukostenzuschuss. Das Oberlandesgericht gibt wiederum vollumfänglich der Erwerberin statt. Der Bundesgerichtshof sieht das anders.

15 Jahre Vertragslaufzeit

Rechtlicher Hintergrund

Das BGH-Urteil befasst sich zunächst mit der Schriftform aus § 550 Satz 1 BGB, einer der streitträchtigsten Normen des Mietrechts. Hiernach müssen Mietverträge, die für länger als ein Jahr befristet abgeschlossen werden, der Schriftform entsprechen. Verletzt ein Vertrag die Schriftform, weil er beispielsweise „per Handschlag“ geschlossen wird, so ist die Befristung unwirksam und der Vertrag kann jederzeit fristgemäß gekündigt werden. Solch eine meistens überraschende Kündigungserklärung kann sowohl den investierenden Vermieter als auch den langfristig planenden Mieter schwer treffen. § 550 Satz 1 BGB ist tückisch, weil die diesbezügliche – strenge – Rechtsprechung für Nichtjuristen nicht leicht nachzuvollziehen ist. Nach dieser Rechtsprechung ist die Schriftform nur gewahrt, wenn die Vertragsparteien sämtliche wesentlichen Vertragsbedingungen, unter anderem Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses, schriftlich niedergelegt haben. Verletzungen der Schriftform können bereits dann vorliegen, wenn neben einer schriftlichen Vertragsurkunde eine generelle Untermieterlaubnis mündlich erteilt wird (vgl. OLG Düsseldorf, vom 29.06.1999, Az. 24 U 5/98), die Mitglieder einer Erbengemeinschaft als Vermieter nicht einzeln namentlich benannt werden (BGH vom 12.07.2006, Az. XII ZR 178/03) oder in einem Musterformular eine bestimmte Vertragslaufzeit eingetragen, jedoch an anderer Stelle die Regelungen über Kündigungsmöglichkeiten eines unbefristeten Vertrags nicht gestrichen werden (vgl. OLG Rostock vom 21.08.2000, Az. 3 U 135/99). Über die genannten Entscheidungen hinaus existiert eine große Fülle weiterer Entscheidungen, welche die Phantasie von Vermietern, Mietern und ihren Anwälten anregen, wenn es um die vorzeitige Beendigung eines eigentlich befristet geschlossenen Mietvertrags geht.

Zudem bekräftigt der BGH mit seiner Entscheidung, dass der Erwerber einer Immobilie gemäß § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) in die Rechte und Pflichten eines Mietvertrags des Voreigentümers eintritt. Dies gelte grundsätzlich auch beim Erwerb in der Zwangsversteigerung.

Mietverträge müssen per Schriftform geschlossen werden

Gründe des Gerichts

Zunächst stellt der BGH fest, dass eine mündliche Vereinbarung über einen verlorenen Baukostenzuschuss die Schriftform verletze und entsprechend die Befristung des Mietvertrags zerstöre. Hintergrund ist, dass dieser verlorene Baukostenzuschuss als Mietbestandteil gelte. Die Mietregelungen müssen zur Wahrung der Schriftform unbedingt vollständig schriftlich vereinbart werden. Nachdem der BGH so zum Schluss einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses kommt, ist noch darüber zu entscheiden, ob die Mieterin wegen dieser vorzeitigen Beendigung Ersatz für ihre Investition verlangen könne. Dies bejaht der BGH im Grundsatz.

Der Mieterin könne ein Bereicherungsanspruch zustehen, weil die Vermieterseite vorzeitig, nämlich aufgrund der Kündigung ca. acht Jahre früher als vereinbart, in den Genuss der wertsteigernden Investitionen der Mieterin gekommen sei. Der Abschluss des langfristigen Mietvertrags bilde die Grundlage für die Investitionen der Mieterin. Die strittige Frage, ob der Wertersatz vom alten Eigentümer oder vom Erwerber zu zahlen ist, entscheidet der BGH zu Lasten des Erwerbers. Bereicherungsschuldner sei nicht derjenige, der im Zeitpunkt der Investition Vermieter war, sondern der Erwerber, der die Mietsache vorzeitig mit den wertsteigernden Investitionen zurückerhält.

Die Höhe des Wertersatzes bemesse sich weder nach der Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses noch dem Zeitwert der Investition noch einer Verkehrswertsteigerung, sondern allein nach der Erhöhung des Ertragswertes. Der Erwerber müsse dem Mieter einen aufgrund des verlorenen Baukostenzuschusses erzielbaren Mehrertrag als Wert-

Ersatz für die Investition

satz leisten. Maßgeblich sei hierbei die konkrete Vermietbarkeit zu einem höheren als dem bisherigen Mietzins. Im Ergebnis verweist der BGH den Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurück, weil dieses weitere Feststellungen zur Höhe der Ertragswertsteigerung treffen müsse.

Fazit

Sowohl der investierende Vermieter als auch der langfristig planende Mieter müssen beim Abschluss eines befristeten Mietvertrags penibel darauf achten, dass keine wesentlichen Nebenabreden außerhalb des schriftlichen Mietvertrags getroffen werden. Ansonsten kann der Mietvertrag bereits nach kurzer Zeit wieder gekündigt werden.

Vorsicht bei Nebenabreden

Auf die Schriftform ist aber nicht nur beim Abschluss des Mietvertrags zu achten, sondern auch im laufenden Mietvertrag. Wesentliche Vertragsänderungen, die bereits mit einem nachträglich geänderten Nebenkostenverteilungsschlüssel vorliegen können, müssen immer in schriftlichen Nachträgen vereinbart werden, um nicht die Schriftform zu verletzen. Weil hierbei diverse Besonderheiten zu beachten sind, ist die Hinzuziehung Ihres Rechtsanwalts in praktisch allen Fällen ratsam.

Ein letzter Hinweis ist an Wohnraumvermieter gerichtet: Bei der befristeten Vermietung von Wohnraum ist neben der Schriftform auf § 575 BGB zu achten, nach dem eine wirksame Befristung an enge inhaltliche Voraussetzungen wie beispielsweise einen absehbaren Eigenbedarf geknüpft ist.

Rechtsanwalt Kristian Friedenhagen



Maßgeschneiderte Lüftungstechnik für den Wohnungsbau

Heinemann ist der Spezialist für Komfortlüftungs-Systeme mit Wärmerückgewinnung mit Luftmengen von 80–1040 m³/h. Vom Einzelraumgerät über kompakte Wandgeräte bis hin zu platzsparenden Deckengeräten und dem perfekt darauf abgestimmten Luftverteil-System. **Wir haben die Lösungen – für Neubau und Sanierung!**



UnoPlus
die energiesparende Lösung für Wohlfühlklima in Einzelräumen



Vallox ValloMulti 200
absolut flach (nur 236 mm) und hoch flexibel in der Gerätepositionierung – besonders geeignet für die energetische Sanierung von Etagenwohnungen



Vallox KWL 091
kompaktes Wandgerät mit integrierter Dunstabzugshaube

HEINEMANN GmbH · Von-Eichendorff-Straße 59A · D-86911 Dießen
Telefon 0 88 07/94 66-0 · Fax 0 88 07/94 66-99
info@heinemann-gmbh.de · www.heinemann-gmbh.de

HEINEMANN
Die Frischluftspezialisten

Geteiltes Leid: Mieterregress und Teilungsabkommen

Wer zahlt was, wem und warum, wenn zum Beispiel bei einem Mieter der Adventskranz lichterloh brennt? Nach dem Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen bei Regulierung eines Schadens gegenüber Dritten bestehende Regressansprüche des Versicherungsnehmers auf den Versicherer über (gem. § 86 VVG n.F, § 67 a.F.). Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Dieser Grundsatz hat in der Vergangenheit im Mietrecht bei strikter Anwendung zu unbefriedigenden Ergebnissen geführt. So würde beispielsweise ein Regressanspruch des Gebäudeversicherers gegen einen Mieter bestehen, durch dessen fahrlässiges Hantieren mit einem Adventskranz – um im jahreszeitlichen Kontext zu bleiben – ein Wohnungsbrand mit entsprechendem Gebäudeschaden ausbricht.

Dieses Ergebnis wurde in der Rechtsprechung schon seit längerer Zeit für nicht sachgerecht befunden, so dass die Rechtsprechung sich um die Entwicklung eines Korrektivs bemüht hat, jedoch mit nicht immer überzeugender Begründung.

Ursprünglich hat der Bundesgerichtshof (BGH) versucht, dieses Problem durch die Annahme eines stillschweigenden vertraglichen Haftungsausschlusses für einfache Fahrlässigkeit zu lösen. Begründet wurde dies u. a. damit, dass der Mieter schließlich auch die anteiligen Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen des Gebäudes im Rahmen der Nebenkostenabrechnung tragen müsse.

Diesen haftungsrechtlichen Lösungsansatz hat der BGH inzwischen verworfen und sich in seiner neueren Rechtsprechung dem versicherungsrechtlichen Lösungsansatz zugewandt. Demnach ergibt die ergänzende Vertragsauslegung des vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers in solchen Fällen, in denen der Mieter einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit herbeiführt. Begründet wird dies mit einem vorhandenen und schützenswerten Interesse des Vermieters in seiner Eigenschaft als Versicherungsnehmer am Schutz des Mieters vor einem Regress des Versicherers, dem jedenfalls in Fällen leichter Fahrlässigkeit keine überwiegenden Interessen des Versicherers entgegenstehen. Dies dehnt der BGH auch auf die Fälle aus, in denen einschlägiger Haftpflichtversicherungsschutz des Mieters besteht, insofern nicht ohne weiteres ein schutzwürdiges Interesse des Mieters vor dem Regress des Gebäudeversicherers unterstellt werden kann.

Dass dies Ergebnis nicht unbedingt sachgerecht ist, hat auch der BGH erkannt und im Falle der einfachen Fahrlässigkeit des Mieters bei Bestehen einschlägigen Haftpflichtversicherungsschutzes einen internen Ausgleichsanspruch gegen den Mieter bzw. dessen Haftpflichtversicherer bejaht. Die Abwicklung bzw. Durchsetzung dieses Anspruchs ist in der Praxis jedoch aufwändig und im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung auch langwierig und kostenintensiv, so dass sowohl die Sach- als auch die Haftpflichtversicherer sich aus Praktikabilitätsabwägungen bemüht fühlen, ein so genanntes Teilungsabkommen „Mieterregress“ zu schließen, um solche Schadenfälle einfach und kostengünstig abwickeln zu können.

Das Abkommen regelt Ausgleichs- und Regressansprüche des Gebäudeversicherers analog den gesetzlichen Regelungen zur Doppelversicherung gem. § 78 Abs. 2 VVG n.F. (§ 59 Abs. 2 VVG a.F.) bei objektiv fahrlässig von einem haftpflichtversicherten Mieter oder Pächter verursachten Feuer- oder Leitungswasserschaden. Eingeschlossen sind dabei sowohl die Repräsentanten des Mieters bzw. Pächters als auch dessen Mitarbeiter so-

Regressanspruch des Gebäudeversicherers gegen einen Mieter

Gerichtlichen Auseinandersetzung oft langwierig und kostenintensiv

wie in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen. Abweichend von den Vorgaben der Rechtsprechung dehnt das Abkommen den Anwendungsbereich sowohl auf Fälle einfacher als auch grober Fahrlässigkeit aus, um den in der Praxis immer wieder auftretenden Fällen von Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Fahrlässigkeitsformen zu begegnen.

Darüber hinaus sieht das Abkommen vor, dass dessen Auswirkungen nicht zu Nachteilen des Versicherungsnehmers im Rahmen seines Versicherungsvertrages führen dürfen, wie das etwa bei Versicherungsverträgen mit schadenaufwandsabhängiger Prämiengestaltung (vorweggenommener Schadenfreiheitsrabatt) der Fall wäre. Dies Abkommen gilt jedoch nur im Verhältnis zwischen beigetretenen Versicherern, da der Beitritt dazu auf freiwilliger Basis erfolgt. Es sieht im Einzelnen folgendes vor:

- Bei Schäden bis zu einer Höhe von 2.500 Euro verzichtet der Gebäudeversicherer auf die Geltendmachung von Regress- bzw. Ausgleichsansprüchen
- Bei Schäden im Bereich von 2.500 bis zu 100.000 Euro beteiligt sich der Haftpflichtversicherer an der Entschädigung mit einer Quote von 50 %
- Schäden über 100.000 € fallen nicht unter das Abkommen.

Durch dieses praxisgerechte Abkommen wird eine angemessene Abwicklung von Schadenfällen zwischen den einbezogenen Versicherern ermöglicht, ohne das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter zu belasten.

Wolf-Rüdiger Senk

Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Fahrlässigkeitsformen

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht, Teil 2: Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOGÉ – dem Wohnungsunternehmen der BASF“

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich, die z.B. aus §823 BGB (Schadensersatzpflicht) und §836ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter dem Titel 27 „Unerlaubte Handlungen“. Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen einen möglichen Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfalle zu entkräften und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und von dem Unternehmen abzuwenden. Lesen Sie in Teil 2 von Peter Hildenbrand, Senior Manager Deutschland, LUWOGÉ consult GmbH, wie strategische Weichen gestellt werden.

Kurzbeschreibung der LUWOGÉ, Charakterisierung des Gebäudebestandes aus nutzungsspezifischer und bauwerkstypischer Sicht

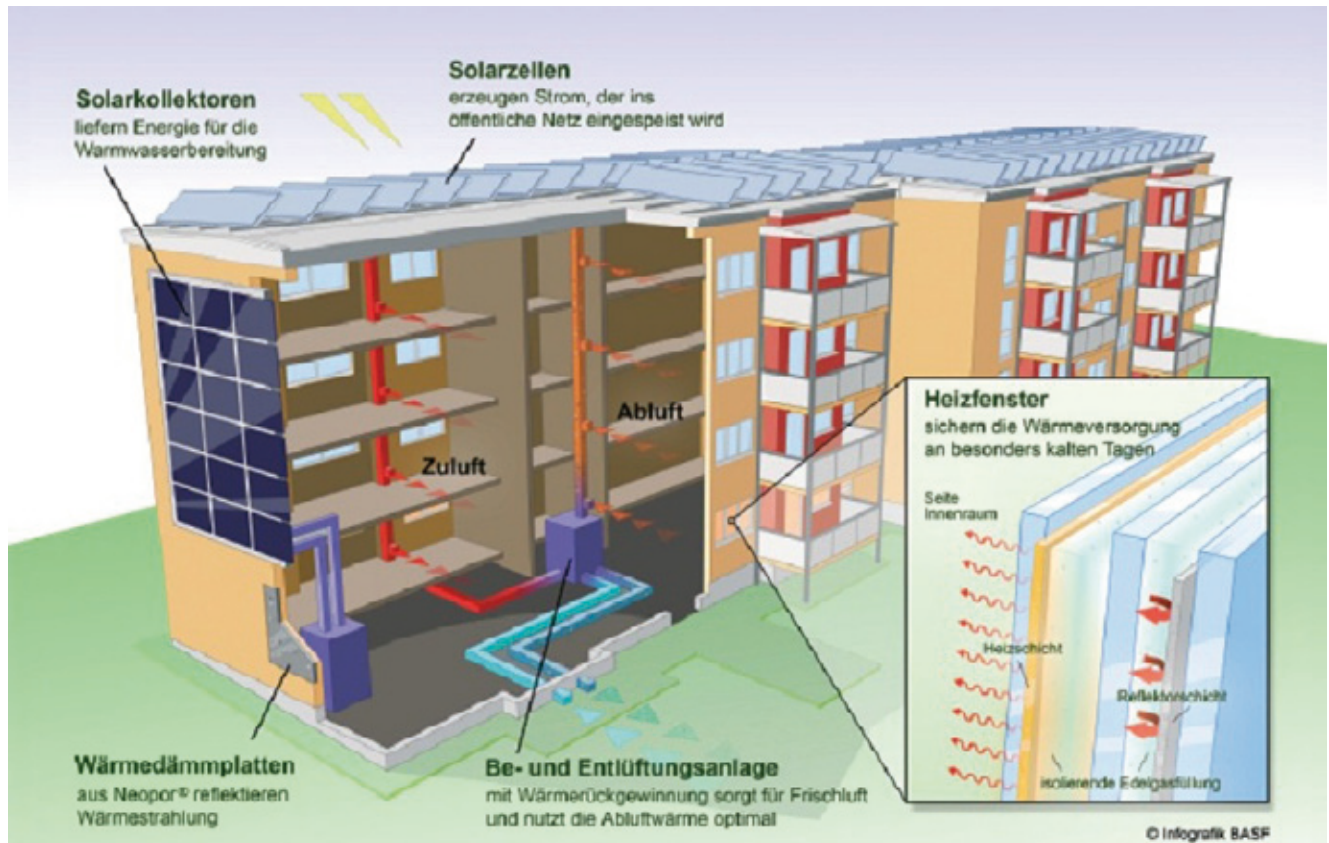
Die LUWOGÉ, das Wohnungsunternehmen der BASF, bewirtschaftet rund 7.500 Wohneinheiten in Ludwigshafen und Umgebung und verwaltet darüber hinaus rund 2.500 Wohnungen innerhalb von Eigentümergemeinschaften. Der Bestand setzt sich aus Wohngebäuden verschiedener Größe (von Stadtreihenhäusern bis hin zu Hochhäusern) und verschiedenen Alters (von sanierten Altbauten bis hin zu Neubauten) zusammen. Die LUWOGÉ hat eine ökologisch-technische Vorreiterrolle übernommen. Durch innovative Konzepte wie beispielsweise dem Null-Heizkosten-Haus, dem Einsatz von BASF-Produkten und sozialverträglichem Handeln trägt das Wohnungsunternehmen zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung im Bau- und Wohnungssektor bei.

*Ökologisch-technische
Vorreiterrolle*

Organisationsstruktur der LUWOGÉ im Bereich der Verkehrssicherungspflicht

Die Struktur der LUWOGÉ zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sieht vor, dass die Verantwortlichkeit vom Geschäftsführer zu einem Generalverantwortlichen delegiert wird, der die Überwachungspflichten in verschiedene Verantwortlichkeitsbereiche bis hin zur Ausführungsebene delegiert und koordiniert. Im entwickelten Konzept wird die Verkehrssicherung in den Bereichen „Bauwerk/ Umfeld und Garagen“ sowie „Technische

Gebäudeausrüstung“ realisiert. Der Überprüfungspflicht wird durch Meldung der Ausführenden an den Generalverantwortlichen nachgekommen. Die Verkehrssicherung der Gästehäuser der BASF, die ebenfalls durch die LUWOGÉ bewirtschaftet werden sowie der Leerwohnungen, ist in einem gesonderten Prozess abgebildet.



Bisherige Praxis bei der Durchführung der Verkehrssicherungspflicht in der LUWOGÉ

Wie funktioniert das Null-Heizkosten Haus?

Die Erfüllung der Verkehrssicherung wird bei der LUWOGÉ durch die technische Objektbetreuung und für spezielle Prüfbereiche durch beauftragte Dienstleister erledigt. Dabei wird sichergestellt, dass allen gesetzlichen bzw. rechtlich besonderen Anforderungen an die Sachkunde der jeweiligen Prüfer entsprochen wird sowie die sich aus der Gesetzgebung heraus abzuleitenden Prüfzyklen eingehalten werden.

Gesetzliche Prüfzyklen einhalten

Im Rahmen der Verkehrssicherungsbegehung festgestellte Mängel werden umgehend behoben. Bei Unklarheit bezüglich geeigneter Mängelbeseitigungsmaßnahmen werden fallweise Sachverständige hinzugezogen, um entsprechende Mängelbeseitigungskonzepte zu erstellen und ggf. die Umsetzung zu begleiten.

Die im Rahmen der Verkehrssicherungsbegehungen durchgeführten Prüfungen werden detailliert dokumentiert. Ebenso festgestellte Mängel sowie deren Behebung. Parallel dazu werden Fremdleistungen stichprobenhaft überprüft, so dass im Schadensfall eine rechtssichere und lückenlose Dokumentation vorgelegt werden kann. Die Dokumentation selbst erfolgt herkömmlich in Form von handauszufüllenden Checklisten.

Anforderungen an ein Verkehrssicherungssystem aus Sicht der LUWOGÉ

Ein Verkehrssicherungssystem muss aus Sicht der LUWOGÉ neben der rechtssicheren Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht weiteren Anforderungen gerecht werden. Darunter befinden sich die üblichen Anforderungen an Kosten- und Aufwandsminimierung, aber auch die Anforderung der Realisierbarkeit ohne aufwändige Umstellungen in der Organisations- sowie Personalstruktur. Zudem muss das System die Möglichkeit der einfachen Anpassung an verschiedene Aufgaben- und Gebäudestrukturen bieten, um den Prüf- und Dokumentationsaufwand den gegebenen Umständen geeignet anpassen zu können. Den Anforderungen an die Reduzierung des Aufwandes soll durch Verlängerung der Zyklen im rechtlich möglichen Rahmen sowie unterstützenden Maßnahmen gerecht werden. Außerdem soll die herkömmliche Dokumentation durch eine EDV-unterstützte Lösung ersetzt werden.

Reduzierung des Aufwandes

Synergien durch verknüpfte Prozesse bei der Verkehrssicherungspflicht und der Instandhaltungsplanung

Neben der Beurteilung der Objekte hinsichtlich verkehrssicherheitsrelevanter Aspekte, sind auch Bauwerksprüfungen im Rahmen der Instandhaltungsplanung für den Betreiber einer Immobilie von Bedeutung. Die rein technische Beurteilung in Bezug auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen ist mit dem Ziel verbunden, eine fundierte Mehrjahresinvestitionsplanung zu erstellen. Üblicherweise erfolgt hierbei die Erfassung und Bewertung der Substanz nach festgelegten Kriterien, um eine umfassende Dokumentation des Gebäudezustandes hinsichtlich Alterung und Abnutzung zu erhalten. Derartige Betrachtungen sollten in dem Zweck und der Frequentierung entsprechend sinnvollen Abständen regelmäßig wiederholt werden, um stets Planungssicherheit zu erhalten. In Verbindung mit der Verkehrssicherungspflicht bietet es sich an, Bauwerksprüfungen zeitlich zusammenzulegen, wodurch eine Aufwandsoptimierung möglich ist. Informationen über instandgesetzte oder erneuerte Bauteile können Verkehrssicherungsprüfintervalle bzw. -termine beeinflussen. Durch Abwicklung beider Prozesse innerhalb eines Systems kann eine effektive Verknüpfung erfolgen.

Informationen über instandgesetzte oder erneuerte Bauteile können Verkehrssicherungsprüfintervalle bzw. -termine beeinflussen

Entwicklung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems als offenes System zur individuellen Anpassung an beliebige Prozesse

Die Softwarelösung VISIT der LUWOGÉ consult stellt eine Grundlage zur systematischen Planung und Durchführung der Instandhaltung und Verkehrssicherung an Bestandsimmobilien bereit. Diese Grundlage besteht in dem System und einer Ausgangsdatenbank, die alle üblichen Prüfbereiche der Instandhaltung bzw. Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft abdeckt und in diesem Umfang direkt angewendet werden



Funktionschema VISIT

kann. Diese Grundlage kann unternehmens- und gebäudebestandsspezifisch angepasst werden. Durch die offene Gestaltung ist es möglich, das System bei verschiedensten Prozessen anzuwenden. Darüber hinaus ist das Programm in der Lage, unbegrenzt große Immobilienportfolios unter Verwendung mobiler Eingabegeräte und eines zentralen Servers mittels Mobilnetzverbindung zu managen.

Festlegung der Prüfinhalte und Prüfzyklen unter Berücksichtigung aktueller Rechtsgrundlagen

Die Durchführung einer jährlichen Verkehrssicherungsbegehung reicht in vielen Fällen nicht aus um der Sorgfaltspflicht nachzukommen. Diese Prüfbereiche bedürfen einer gesonderten Betrachtung hinsichtlich Prüfungszyklus und -zeitpunkt, des Prüfenden und der Prüfmethode. Die größte Unsicherheit aber auch Möglichkeit zur Beeinflussung des Aufwandes besteht hierbei in der Festlegung der Prüfungszyklen, weil diese meist nicht gesetzlich oder anderweitig verbindlich geregelt sind. Zur Entscheidung über den Zyklus muss die rechtliche Verbindlichkeit unter Beachtung der Umstände und des individuellen Bestandes beurteilt und der Zyklus nach Möglichkeit durch sekundäre Prozesse optimiert werden (siehe 1.3 „Den personellen Aufwand reduzieren“ von Patrick Fraß, Januar 2010). Die LUWOGÉ hat hierzu ihren Prozess auf Basis der QVS-Daten aufgebaut und festgelegt.



Modularer Aufbau von VISIT,
alle Grafiken LUWOGÉ

Beschreibung Qualitätsgemeinschaft Verkehrssi- cherung Deutschland (QVS)

Die Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung versteht sich als Anbieter von Produkten und Dienstleistungen zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflicht. Die QVS recherchiert, analysiert und organisiert die gesetzlichen Grundlagen aus denen sich die Verkehrssicherung ergibt und stellt ihren Kunden diverse Tools zum reibungslosen Ablauf ihrer Verkehrssicherungspflichten zur Verfügung. Basis der Informationen zur Verkehrssicherungspflicht sind die zur Nutzung aufbereiteten und gemeinschaftlich fortgeführten Ergebnisse des Forschungsberichtes „Kosten der Überwachungspflichten“ des Institutes für Bauforschung (IfB e.V. Hannover).

Tools für reibungslosen Ablauf

Praxisbeispiel: Weiterentwicklung des Verkehrssi- cherungssystems bei der LUWOGÉ

Im Rahmen der Verbesserung des Verkehrssicherungsprozesses für den Gebäudebestand der LUWOGÉ war es notwendig, die rechtliche und sonstige Verbindlichkeit jedes individuellen Prüfbereiches bzw. -gegenstandes zu ermitteln, um darauf aufbauend eine geeignete Festlegung der Prüfintervalle zu treffen.

Geeignete Prüfintervalle festlegen

Dabei wurde die bereits ausgeübte Praxis der Verkehrssicherungsbegehungen beibehalten, wodurch eine große Anzahl an Prüfbereichen ausreichend abgedeckt wurde. Daneben wurden weitere Festlegungen u.a. bezüglich Fremdvergabe (Spielplätze, Baumbestand) getroffen sowie sekundäre Prozesse z.B. zur Kontrolle von Prüfbereichen ohne Sachkundigenanforderung durch firmeneigenes Personal aus anderen Abteilungen formuliert. Die Sekundärprozesse, die den Aufwand für die Verkehrssicherungsbegehungen objektiv erheblich reduzieren können, werden im nächsten Teil dieses Fachbeitrages am konkreten Prozess erläutert.

Im Laufe dieses Verfahrens ist zudem eine schriftliche Fixierung des Verkehrssicherungskonzeptes entstanden (Pflichtenheft). Dieses dient in erster Linie zur Dokumentation der Festschreibung im Unternehmen und als Vorlage bzw. Handlungshilfe für die Prüfer. Die Entwicklung sowie eine Evaluation des eingeführten Verkehrssicherungssystems mit dem Ziel „den Aufwand zu reduzieren“ hat Patrick Fraß an der Fachhochschule Mainz in Zusammenarbeit mit der LUWOGÉ consult GmbH und Prof. Dr. rer. nat. Rainer Lenz und Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter im Rahmen seiner Bachelor-Thesis im Studiengang Technisches Gebäudemanagement durchgeführt. Hierüber wird in dem dritten Teil dieser Fachexpertise ausführlich berichtet.

*peter.hildenbrand@luwo-
consult.de
Senior Manager Deutschland
LUWOGÉ consult GmbH*

Peter Hildenbrand

3. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung der Wohnungsabgänge in ostdeutschen Städten

In einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung werden derzeit wesentliche Determinanten der städtischen Wohnungsmarktentwicklungen in Ostdeutschland untersucht. Im vorliegenden Beitrag wird die Entwicklung der Wohnungsabgänge dargestellt.

Wohnungsabgänge entstehen durch Rückbau ganzer Gebäude oder Gebäudeteile (Totalabgang), Zusammenlegung von Wohnungen und durch Nutzungsänderungen (z. B. Büro oder Gewerbe). Theoretisch sind alle bekannt werdenden Abgänge zu erfassen, auch wenn dafür im Einzelfall keine besondere Genehmigung des Bauamtes erforderlich ist. In der Praxis werden allerdings nicht alle Wohnungsabgänge auch gemeldet. Die Untererfassung betrifft häufig die Zusammenlegung von Wohnungen und den Umbau im Bestand. In der folgenden Auswertung werden nur die amtlich erfassten Daten zu den Totalabgängen analysiert. Es wurden drei Vierjahreszeiträume miteinander verglichen.

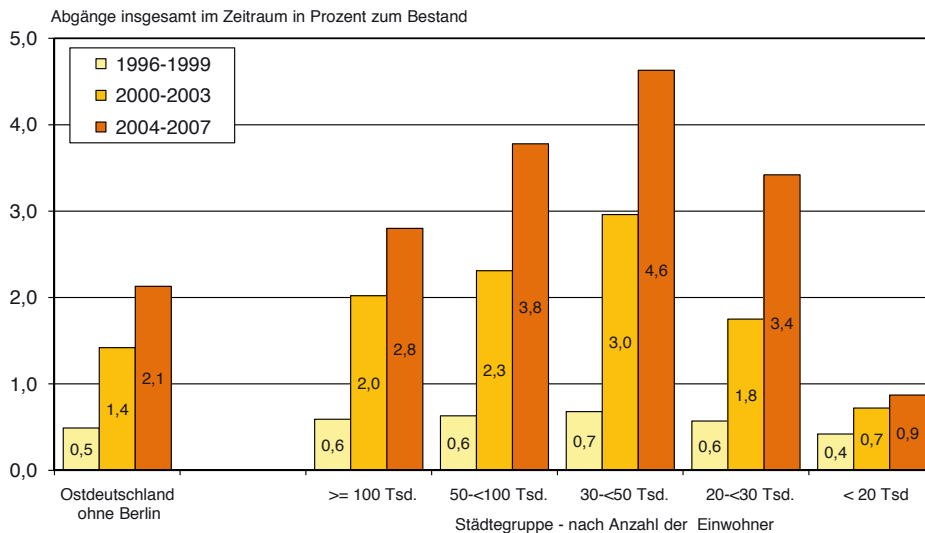
1996 bis 2007 insgesamt 281.000 Wohnungen als Totalabgänge gemeldet

In Ostdeutschland wurden von 1996 bis 2007 insgesamt 281.000 Wohnungen als Totalabgänge gemeldet, das waren 4,3 % des Wohnungsbestandes von 1996. 93 Prozent dieser Abgänge wurden im Mehrfamilienhausbestand registriert. Der größte Anteil der Wohnungsabgänge (212.000) entfiel auf die Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern. Im gesamten Zeitraum zwischen 1996 bis 1999 waren die Abgänge in diesen Städten mit 0,6 % bis 0,7 % bezogen auf den Bestand noch sehr gering (Abbildung). Das entspricht einer jährlichen Quote von etwa 0,13 % bis 0,17 %. Im August 2001 beschloss das Bundeskabinett das Programm Stadtumbau Ost. Ziel dieses Programmes ist es, bis zum Jahr 2009 etwa 350.000 Wohnungen in Ostdeutschland vom Markt zu nehmen. Mit der staatlichen Förderung des Wohnungsrückbaus nahmen auch die Totalabgänge sehr stark zu. Im Zeitraum von 2000 bis 2003 wurden in den Städtegruppen mit mehr als 20.000 Einwohnern zwischen 1,8 % und 3,0 % der Wohnungen vom Markt genommen, im Zeitraum 2004 bis 2007 waren es 2,8 % bis 4,6 %. Seit 2006 gehen die Wohnungsabgänge allerdings wieder leicht zurück. Das deutet darauf hin, dass der Abriss nicht mehr benötigter Wohnungen komplizierter geworden ist. Ursache dafür ist der insgesamt geringer werdende Anteil unsanierter leer stehender Gebäude. Zudem wird das notwendige Umzugsmanagement vor dem Abriss immer aufwendiger und teurer, da die Häuser in der Regel nicht mehr komplett leer stehen. Insgesamt waren die durchschnittlichen Abgangsquoten in den Städten mit 30.000 bis 50.000 Einwohnern am höchsten, die in kleineren Städten mit 20.000 bis 30.000 Einwohnern und in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern am geringsten. In Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern, in denen sich etwa die Hälfte des gesamten ostdeutschen Wohnungsbestandes befindet, waren die Abgangsquoten gering. In den Jahren 2004 bis 2007 wurden hier nur 0,9 % der Wohnungen (etwa 0,2 % pro Jahr) vom Markt genommen, weniger als die Hälfte des ostdeutschen Durchschnittes.

Seit 2006 gehen die Wohnungsabgänge wieder leicht zurück

Die höchsten Abgänge im Zeitraum 1996 bis 2007 wurden in den Städten Schwedt, Hoyerswerda und Weißwasser registriert. Bezogen auf den Bestand von 1995 verlor Schwedt etwa ein Drittel und Hoyerswerda und Weißwasser über ein Fünftel ihres gesamten Wohnungsbestandes. Aus regionaler Sicht erfolgten die höchsten Abgänge in der Lausitz und in weiteren Städten an der Oder (Senftenberg, Cottbus, Hoyerswerda, Weißwasser, Gu-

ben, Eisenhüttenstadt sowie Frankfurt und Schwedt), im westlichen Thüringen (Suhl und Leinefelde), im Mitteldeutschen Raum (Merseburg und Bitterfeld) und in der Altmark mit Stendal. Geringe Abgänge wurden in den Städten in Mecklenburg-Vorpommern, im Speckgürtel um Berlin, im Umkreis der Universitätsstädte Dresden, Leipzig und Jena sowie in weiteren Städten wie Wernigerode, Salzwedel, Zittau, Quedlinburg, Sonneberg und Annaberg-Buchholz registriert (Karte).



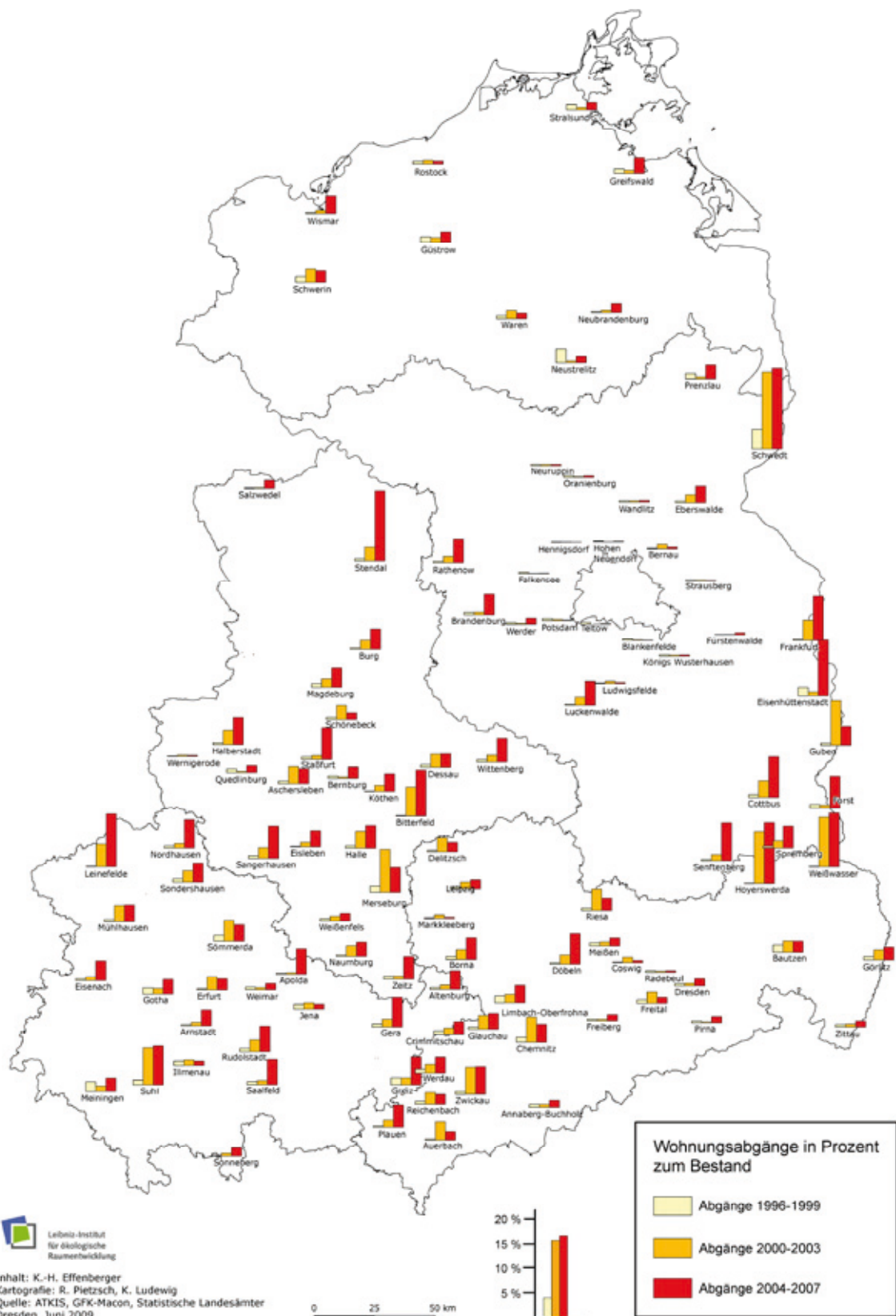
Grafik Wohnungsabgänge in 3 Zeitabschnitten nach Städtegruppen vom Leibniz Institut für ökologischen Raumentwicklung

Im Vergleich der Städte war darüberhinaus zu beobachten, dass sich die Abgangsquoten von 1996 bis 1999 unabhängig vom durchschnittlichen Baualter der Gebäude einer Stadt entwickelt haben. In Städten mit einem hohen Anteil alter Bausubstanz waren die durchschnittlichen Abgangsquoten fast genau so groß, wie in Städten mit jüngerer Bausubstanz. Ab dem Jahr 2000 hat sich diese Situation verändert. Städte mit jüngerer Bausubstanz haben seitdem tendenziell wesentlich höhere Abgangsquoten als ältere Städte. In den Städten mit einem hohen Wohnungsabgang war in der Regel auch eine geringere Neubautätigkeit zu beobachten und Städte mit geringem Wohnungsabgang hatten eine höhere Bautätigkeit. Dieser Zusammenhang ist allerdings insgesamt nur gering ausgeprägt ($r = 0,40$). Es gibt noch eine Reihe anderer Konstellationen, wie z. B. Städte mit geringen Abgängen und gleichzeitig sehr geringen Zugängen wie in Altenburg, Crimmitschau, Eisleben und Zittau und Städte die trotz sehr hoher Bevölkerungsverluste hohe Zugänge und hohe Abgänge aufweisen wie Merseburg, Zwickau, Cottbus und Halberstadt.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass das Programm Stadtumbau Ost zu hohen Abgangsquoten in den Städten, und damit zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes, geführt hat. Es ist allerdings schon heute abzusehen, dass die Wohnungsnachfrage in Ostdeutschland in den kommenden Jahrzehnten nochmals erheblich zurückgehen könnte. Ein weiterer Abriss von Wohngebäuden wird in Zukunft schwieriger werden. Der noch im Bestand vorhandene Anteil weitestgehend leer stehender, unsanierter Gebäude hat abgenommen und der Leerstand hat sich gleichmäßiger verteilt. Auch bereits sanierte Gebäude werden zukünftig mit ins Kalkül gezogen werden müssen. Die Städte sind deshalb gut beraten, wenn sie ihre Stadtentwicklungskonzepte aktuellen Entwicklungen anpassen, mit einem Ausblick auf die demographischen Entwicklungen der kommenden 20 bis 25 Jahre.

Karl-Heinz Effenberger

KH.Effenberger@ioer.de



Personalien im Dezember

Wohnungsbau Ludwigsburg, Andreas Veit wird neuer Geschäftsführer – VdW Rheinland Westfalen e.V. hat neuen Verbandsrat gewählt – BFW Bundesgeschäftsführung, von Cölln folgt auf Rychter – Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. hat Peter-Stephan Englert zum 1. Vorsitzenden gewählt

Wohnungsbau Ludwigsburg

Andreas Veit wird neuer Geschäftsführer



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat Andreas Veit zum neuen Geschäftsführer gewählt. Der 43-Jährige tritt die Nachfolge des bisherigen Geschäftsführers Armin Maschke an, der die WBL zum Jahresende verlässt. Der Immobilien-Fachwirt Andreas Veit ist derzeit Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen. Zuvor war er lange Jahre bei der Bietigheimer Wohnbau GmbH als Prokurist und Leiter der Immobilienverwaltung tätig. Wann genau Veit bei der WBL beginnt, steht noch nicht fest. Der Stabwechsel in Ludwigsburg wird nötig, weil WBL Geschäftsführer Armin Maschke den Aufsichtsrat um Auflösung seines Vertrages bat, um einem Angebot aus der Privatwirtschaft zu folgen. Er wird ab Januar das Immobilienvermögen für eine aus der Region stammende Familie weiterentwickeln. Armin Maschke: „So ein Angebot kommt wohl nur einmal im Leben“, sagt der Betriebswirt, der über ein Investitionsvolumen in „interessanter Dimension“ verfügen wird. Maschke war erst vor drei Jahren zur Ludwigsburger Wohnungsbau gekommen. Unter seiner Führung wurde die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zum Instrument für die Stadtentwicklung. Statt wie früher nur ihren Bestand zu verwalten, gestaltet die WBL nun die Stadt mit.

BFW

Bundesgeschäftsführung – von Cölln folgt Rychter



Ira von Cölln (36) wird neue Bundesgeschäftsführerin des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Sie tritt zum 1. Januar 2010 die Nachfolge von Alexander Rychter an, der nach elf Jahren zum vdw Rheinland-Westfalen wechselt. „Ich freue mich auf die neuen, sehr spannenden Aufgaben“, sagte von Cölln. Die Rechtsanwältin und Steuerberaterin ist seit 2006 für den BFW als Referentin für Finanzen und Steuern tätig. In ihrer neuen Position wolle sie Themen vorantreiben und mit dem BFW erster Ansprechpartner für die Politik in immobilienwirtschaftlichen Fragen sein. Als Schwerpunkt ihrer Arbeit bereits in den nächsten Wochen nannte von Cölln vor dem Hintergrund des durch das Kabinett verabschiedeten Wachstumsbeschleunigungsgesetzes die Gleichbehandlung von Immobilienunternehmen bei der Nachjustierung der Erbschaftsteuerreform (Vorstellung des Gutachtens von

Ira von Cölln und
Alexander Rychter, Fotos BFW

Prof. Dr. jur. Joachim Lang am 17.11.2009 in Berlin). Aber auch bei den Zukunftsthemen Klimaschutz und altersgerechtes Wohnen sowie Eigentumsförderung als Altersvorsorge und Mietwohnungsneubau in Wachstumsregionen sehe sie Handlungsbedarf. Nach einer Ausbildung zur Steuerfachangestellten, einem Studium der Rechtswissenschaft in Göttingen und Mailand sowie dem Erwerb des Master of Laws in Taxation war von Cölln, bevor sie 2006 zum BFW kam, in verschiedenen Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien sowie bei Haus & Grund tätig. Als Bundesgeschäftsführerin des BFW, dem Spitzenverband der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vertritt von Cölln die Interessen von rund 1.600 vorwiegend mittelständischen Mitgliedsunternehmen in Deutschland.

VdW Rheinland Westfalen e.V.

Neuer Verbandsrat gewählt

Horst-Rüdiger Hoschkara, WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH, Leverkusen, Günter Ott, GAG Immobilien AG, Köln, und Dr. Wolfgang Wilken, Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln sind aus dem Verbandsrat des VdW Rheinland Westfalen e.V. ausgeschieden. Uwe Eichner, Vorstandsmitglied, GAG Immobilien AG, Köln, Dirk Miklikowski, Vorstandsvorsitzender Allbau Essen AG, Essen und Marion Sett, Geschäftsführerin, Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH, Köln sind neu gewählt worden.

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

Peter-Stephan Englert zum 1. Vorsitzenden gewählt



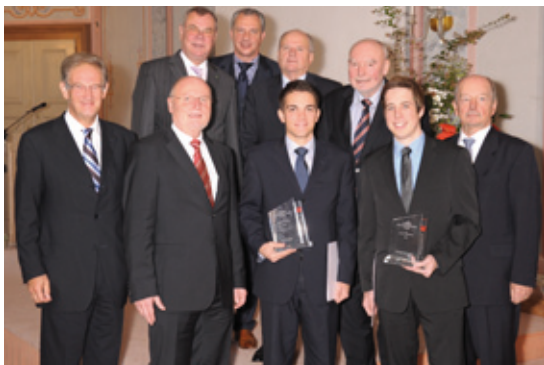
Die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. ist die regionale Arbeitsgemeinschaft des VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München. In der Vereinigung sind derzeit 53 Wohnungsunternehmen (Genossenschaften und Gesellschaften) mit ca. 73.500 Wohnungen zusammengeschlossen. In der letzten Mitgliederversammlung der Vereinigung der Wohnungsunter-

(von links nach rechts) Bernd Lerner, Peter-Stephan Englert, Franz Haubner, Benno Ulrich, Alexander Hinzpeter, Matthias Gast und Ralf Hummer
Foto: Sandra Weidel/Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals Nürnberg u. Umgebung e.G.

nehmen in Mittelfranken e.V. in Nürnberg stand auch die Neuwahl des Vorstandes auf der Tagesordnung. Der neue ehrenamtlich tätige Vorstand setzt sich wie folgt zusammen: Peter-Stephan Englert, 1. Vorsitzender (St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach), Franz Haubner, 2. Vorsitzender und Schatzmeister (Baugenossenschaft des Eisenbahnpersonals, Nürnberg), Alexander Hinzpeter, Schriftführer (Gartenstadt Nürnberg eG, Nürnberg), Bernd Lerner, stv. Schriftführer (Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“, Nürnberg), Matthias Gast (Wohnungsunternehmen Frankenheim eG, Nürnberg), Ralf Hummer (FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Nürnberg) und Benno Ulrich (Bauverein Fürth eG, Fürth). Alle sieben Vorstandsmitglieder wurden einstimmig für drei Jahre gewählt. In der Mitgliederversammlung wurden der langjährige 1. Vorsitzende Peter H. Richter (Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen) und der 2. Vorsitzende Dr. Georg Köstner (Geschäftsführer der NAG Nürnberg Aufbaugesellschaft mbH und der FWG Fränkische Wohnungsbaugesellschaft mbH) verabschiedet und für ihr 13-jähriges erfolgreiches Wirken an der Spitze der Vereinigung gewürdigt.

Siedlungswerks Baden e.V.: Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz an Moritz Müller und Nicolas Herrmann

Der Thomas-Aschenbrenner-Preis für soziale Kompetenz wurde in diesem Jahr an Studierende des Studienganges Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (HfWU) verliehen. Die diesjährigen Preisträger sind Moritz Müller und Nicolas Herrmann. Sie werden für ihr besonderes soziales Engagement zugunsten ihrer Mitstudenten ausgezeichnet und erhalten neben Urkunde und Award ein Preisgeld in Höhe von jeweils 500 Euro.



Der ausgelobte Preis basiert auf den Prinzipien und Ideen der katholischen Soziallehre. Zentrale Werte sind 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.

Vor diesem Hintergrund ist der Preis nicht auf akademische Leistungen der Studierenden ausgerichtet, sondern soll besonderes Engagement von Studierenden für die studentische Gemeinschaft und die studentischen Belange belohnen. Mehr als 20 Studenten des Studienganges Immobilienwirtschaft sowie die Professoren Herr Dr. Thomas Kinateter und Senator E.h. Volker Hardegen waren zur Preisverleihung aus Geislingen angereist und konnten als Tagungsgäste begrüßt werden.

Den Rahmen für die Preisverleihung bildete die Ettlinger Schlosstagung, die im Zwei-Jahres-Zyklus Vorstände, Aufsichtsräte und Geschäftsfreunde der im Siedlungswerk Baden zusammengeschlossenen Genossenschaften zu einer Tagung einlädt.

Das Siedlungswerk Baden e.V. ist ein Zusammenschluss aus 24 selbständigen Genossenschaften, die auf eine mehr als 60-jährige erfolgreiche Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zurückblicken können. Zusammen verwalten die Mitgliedsgenossenschaften mehr als 30.000 Mietwohnungen aus dem eigenen Bestand, dazu werden fast 15.000 Wohnungen für Dritte verwaltet. Allein im Jahr 2008 investierten die Unternehmen im Siedlungswerk Baden insgesamt 35 Mio. Euro in den Mietwohnungsneubau und 58 Mio. Euro in Instandsetzungen und Modernisierungen. Innerhalb der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft nimmt das Siedlungswerk Baden eine herausragende Stellung im Bereich der Schaffung und Verwaltung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ein.

Dr. Maria Marhoffer-Wolff

Verleihung des Thomas-Aschenbrenner-Preises für soziale Kompetenz 2009 an zwei Studierende des Studienganges Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen. Preisträger sind: Moritz Müller aus Bammental und Nicolas Herrmann aus Ebersbach an der Fils (Landkreis Göppingen). Von links nach rechts: vordere Reihe: Hans Dietmar Sauer, Präsident Siedlungswerk Baden e.V., Klaus Merkle, Vorsitzender des Vorstands Siedlungswerk Baden e.V., Moritz Müller, Preisträger, Nicolas Herrmann, Preisträger, Prof. Volker Hardegen, Senator E.h., HfWU Nürtingen-Geislingen hintere Reihe: Georg Potschka, Generalsekretär DESWOS, Prof. Dr. Thomas Kinateter, Studiendekan des Studienganges Immobilienwirtschaft an der HfWU Nürtingen-Geislingen, Gerhard A. Burkhardt, Senator E.h., Präsident des vbw, Lutz Freitag, Präsident des GdW, Foto Siedlungswerk

„Du willst also Makler werden?!“ oder wie wird das Studium der Immobilienwirtschaft sexy?

Kann man Immobilienwirtschaft studieren und was ist man dann? Jura, Medizin, Architektur und BWL ist vielen klar. Bei Geschichte, Theaterwissenschaften und Geologie gibt es schon Probleme, exotisch wird es bei der Immobilienwissenschaft. Dabei ist die Immobilienbranche weit bedeutender als die Autoindustrie – wohnen tut jeder. Und zur Frage: Ja, man kann Immobilienwirtschaft studieren. Eindrucksvoll haben sich Moritz Müller und Nicolas Herrmann mit dem Thema beschäftigt. Sie studieren Immobilienwirtschaft an der HfWU Nürtingen-Geislingen und sind Träger des Thomas-Aschenbrenner-Preises für soziale Kompetenz 2009.



Diese Aussage hören viele Studenten, wenn sie auf die Frage nach ihrem Studienfach antworten, dass sie Immobilienwirtschaft studieren. Die Reaktion spiegelt die Unwissenheit eines Großteils der Bevölkerung bezüglich der Immobilienbranche wider. Im Gegensatz zu Studienfächern wie Jura, Medizin oder Architektur haben viele Menschen weit weniger Ahnung davon, welche Berufswege Absolventen immo-

Moritz Müller und Nicolas Herrmann (v.l.n.r.), beide 6. Semester Immobilienwirtschaft HfWU Nürtingen-Geislingen

bilienwirtschaftlicher Studiengänge offen stehen. Wenn die Studenten der Immobilienwirtschaft weiter ausführen, dass das Maklerwesen zwar ein interessanter Teilbereich der Immobilienwirtschaft ist, diese allerdings aus vielen anderen Bereichen wie Wohnungswirtschaft, Immobilieninvestment, Projektentwicklung, Bewertung, Facility Management oder auch Finanzierung besteht, ändert sich die Haltung der Gesprächspartner meistens. Sie haben nun ehrliches Interesse und geben zu, dass sich „das ja in der Tat sehr interessant anhört“ und „die Immobilienwirtschaft ein weiteres Feld als gedacht“ sei. Die Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung unterrepräsentiert ist, nahmen wir, fünf Studenten des 6. Semesters, Frau Pfitzinger, Herr Herrmann, Herr Mahadeva, Herr Merkle und Herr Müller, uns zum Thema einer Projektarbeit, die im Rahmen des Seminars „Entrepreneurship“ bei Herrn Prof. Dr. Heinzelmann im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Nürtingen-Geislingen durchgeführt wurde. Dieses Seminar zielt darauf ab, dass Studenten selbstständig und praxisnah ein fiktives Unternehmen gründen und für dieses einen Businessplan aufstellen. Unterstützt werden die Studenten hierbei durch die begleitenden Seminarveranstaltungen von Herrn Prof. Dr. Heinzelmann.

Bei dem von uns gegründeten Unternehmen handelte es sich um eine studentische Unternehmensberatung mit der Zielsetzung, eine Synopse zwischen Schulen, Hochschulen und Unternehmen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wollten wir die Studienrichtung Immobilienwirtschaft für Abiturienten attraktiver machen und im Weiteren durch praxis- und karriereorientierte Betreuung auf den späteren Berufseinstieg vorbereiten.

Wir sind der Meinung, dass einige der von uns zu dieser Themenstellung entwickelten Ansätze für Schulen, Hochschulen und Unternehmen interessant sind. In diesem Artikel wollen wir praxisrelevante Ideen aus unserer Projektarbeit näher ausführen und aus stu-

Studienrichtung Immobilienwirtschaft für Abiturienten attraktiver machen

dentischer Sicht aufzeigen, welche Verbesserungsvorschläge sich für die Praxis ergeben.



Warum Immobilienwirtschaft studieren?

In diesem Abschnitt soll darauf eingegangen werden, wie Hochschulen jungen Menschen mit der Eingangsvoraus-

setzung zu diesem Studium vermitteln können, dass die Immobilienbranche der richtige Berufszweig sein könnte und ein immobilienwirtschaftliches Studium die passende Grundlage dafür darstellt. Die Unkenntnis über die Immobilienbranche sowie deren Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten lässt sich nicht nur in der allgemeinen Öffentlichkeit erkennen, sondern besteht insbesondere auch bei Schülern und Absolventen von Gymnasien oder ähnlichen Schulen. Aus diesem Sachverhalt resultiert, dass Abiturienten nach ihrer Schullaufbahn die Möglichkeit eines immobilienwirtschaftlichen Studiums gar nicht erst in Betracht ziehen, da sie hierzu keine bzw. zu wenig Informationen haben. Stattdessen bewerben sie sich auf bekannte Studiengänge wie beispielsweise Jura, Architektur, Medizin oder BWL.

Eine Möglichkeit, Bewerber für die Hochschulen zu gewinnen kann es sein, aktiv mit Schulen zusammen zu arbeiten und dort Präsentationen über ein immobilienwirtschaftliches Studium und die Immobilienbranche zu halten. Hierbei ist wichtig, dass diese Vorträge nicht von Professoren oder Angestellten der Hochschule gehalten werden, sondern dass vielmehr ein Austausch zwischen Studenten und Schülern stattfindet. Da sich Studenten und Schüler näher sind, findet dieses Gespräch auf einer ganz anderen Ebene statt und zudem profitieren die Schüler von den persönlichen Erfahrungen der Studenten. Bei der Auswahl der Studenten, welche die Präsentationen an den Schulen durchführen, sollte die Studiengangsleitung darauf achten, dass Studenten ausgewählt werden, die sich in ihrem bisherigen Studium durch Engagement und die Übernahme von Verantwortung hervorgetan haben. Für die Auswahl eignen sich Kriterien wie die Leitung von Tutorien, Engagement in studentischen Vereinigungen und Fachschaften, in Vorlesungen bewiesenes Präsentations- und Kommunikationstalent sowie gute Noten, da hieraus eine gewisse Leistungsbereitschaft und Interesse am Studium abgeleitet werden kann. Zusätzlich zum eigenen Ansporn der Studenten bietet sich an, diese als studentische Hilfskräfte an der Hochschule einzustellen und dementsprechend zu bezahlen.

Im Weiteren ist es sinnvoll eine einheitliche Präsentation zu erstellen, die bei jeder Schule vorgestellt werden kann. Hier ist es sinnvoll, Inhalt und Struktur der Präsentation gemeinsam von Studenten und Professoren erarbeiten zu lassen. Eine Präsentation könnte folgendermaßen aufgebaut sein.

- Definition „Immobilienbranche“ und deren gesamtwirtschaftliche Relevanz
- Aufzeigen der Bereiche der Immobilienwirtschaft und Beschreibung einzelner Tätigkeitsfelder
- Übersicht über Aufbau und Verlauf des Studiums
- Zusatzangebote wie Auslandsaufenthalt, Fremdsprachenangebote, Exkursionen etc.
- Erfahrungsberichte der vortragenden Studenten bezüglich des Studiums und des Lebens am Hochschulstandort inkl. Bildern und Impressionen des Studentenlebens
- Verweis auf Homepage für detailliertere Informationen

Im Anschluss an die Präsentation ist es sinnvoll, E-Mail-Adressen von interessierten

Studenten werben für immobilienwirtschaftliches Studium an Schulen

Schülern aufzunehmen, sodass diesen per E-Mail Zusatzinformationen zugesendet werden können. Da an vielen Hochschulen nur beschränkte finanzielle und personelle Kapazitäten zur Verfügung stehen ist es notwendig, die zu besuchenden Gymnasien gezielt auszuwählen. Aufgrund des hohen Streuverlustes ist es insbesondere von Interesse große sowie nah beieinander liegende Schulen an einem Tag zu besuchen. Des Weiteren sollte auf die Entfernung vom Gymnasium zur Hochschule geachtet werden und persönliche Bindungen zwischen den vortragenden Studenten und deren ehemaligen Schulen berücksichtigt werden. Auch bei der Wahl des Zeitpunktes muss beachtet werden, dass die Präsentationen an den Schulen frühzeitig abgehalten werden, sodass die Schüler genug Zeit haben, um ihre Studienentscheidung zu treffen und sich anschließend zu bewerben.

Als Alternative für Schulen, die aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Beschränkungen nicht besucht werden können bietet sich an, ein Infoblatt mit den Inhalten aus der Präsentation zu entwerfen und an die Schüler bzw. an die Schule zu schicken. Dadurch würde zwar der wichtige direkte Austausch zwischen Studenten und möglichen Bewerbern nicht stattfinden, ein erster Bezug zu Immobilienbranche und -studium wäre allerdings hergestellt.

Zum einen werden Schulen ein solches Angebot gerne annehmen, da ihnen bewusst ist, dass die Schüler von jeder Information über Studienmöglichkeiten profitieren, zum anderen profitieren die immobilienwirtschaftlichen Hochschulen von steigenden Bewerberzahlen und verfügen somit über einen größeren Bewerberpool, aus dem die geeigneten Bewerber ausgewählt werden können.

Warum Immobilienwirtschaft an einer bestimmten



Studentenleben an der HfWU Nürtingen-Geislingen (links) und zum Vergleich in den USA (rechts), alle Fotos Müller/Herrmann

Hochschule studieren?

Zwar wird durch die Präsentationen an den Schulen das Interesse der Schüler an einem immobilienwirtschaftlichen Studium bzw. der Branche allgemein geweckt. Um potenzielle Studenten tatsächlich an die Hochschule zu „locken“ muss diese allerdings weitere Maßnahmen ergreifen. Wie solche Maßnahmen aussehen könnten, möchten wir im Folgenden am Beispiel unserer eigenen Hochschule, der HfWU Nürtingen-Geislingen, erläutern. Hierbei ist es wichtig, dass die Vorzüge eines Studiums an der HfWU deutlich hervorgehoben werden und für mögliche Interessenten leicht erkennbar sind.

Zunächst muss die Hochschule für sich selbst erarbeiten und formulieren wo die eigenen Wettbewerbsvorteile und Alleinstellungsmerkmale im Vergleich zu anderen Hochschulen liegen. Da eine Studienentscheidung häufig sowohl von standort- als auch hochschulspezifischen Faktoren abhängt, gilt es hierbei zu differenzieren. Die HfWU kann als hochschulspezifische Vorteile beispielsweise anführen, dass sie durch eine Vielzahl von kompetenten und praxiserfahrenen Professoren und Dozenten eine praxisnahe und

akkreditierte (RICS, FIBAA) Ausbildung bietet. Des Weiteren werden an der HfWU Auslandsaufenthalte aktiv unterstützt und es kann auf ein breites Netzwerk internationaler Hochschulen zurückgegriffen werden. Darüber hinaus bestehen modern ausgestattete Räumlichkeiten, ein den Studiengang aktiv unterstützender Freundeskreis sowie ein großes Angebot an Exkursionen und immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen (z.B. Tag der Immobilie, Immobilienkongress, Career Day). Zudem werden studentische Initiativen gefördert und Studenten in Karrierefragen beraten. Ein besonderes Merkmal des Standortes ist das freundschaftliche und vertrauensvolle Verhältnis zwischen Studenten, Professoren, Dozenten und Angestellten der Hochschule. Auch wenn Geislingen unter Studenten nicht als begehrte Hochschulstadt gilt, gibt es dennoch einige Aspekte, die Geislingen auch für Studenten lebenswert machen. Zu diesen zählen die landschaftlich reizvolle Lage am Fuße der Schwäbischen Alb und die geografische Nähe zu Großstädten wie Stuttgart und Ulm. Darüber hinaus sprechen die niedrigen Lebenshaltungskosten und die Tatsache, dass Wohnung und HfWU räumlich nah beieinander liegen für den Standort Geislingen.

Zwar sind diese Vorteile für uns als aktuelle Studenten offensichtlich, dennoch ist es schwer sie den potenziellen Bewerbern angemessen zu vermitteln. Über den Internetauftritt oder zusätzliche Infobroschüren können die Vorteile zwar kommuniziert, allerdings keine Emotionen übertragen werden. Eine Möglichkeit, diese den potenziellen Bewerbern zu übermitteln, ist, einem Imagefilm über die Hochschule und deren Standort zu drehen und auf die Homepage hochzuladen. Zusätzlich kann der Film via E-Mail an interessierte Schüler versendet werden, sodass deren Interesse für den Studiengang Immobilienwirtschaft am Standort Geislingen weiter wächst. Ein solcher Imagefilm beinhaltet Interviews mit Professoren über Studieninhalte und Zukunftsaussichten in der Immobilienbranche sowie ein kurzes Interview mit dem Bürgermeister, der die Vorteile des Standortes Geislingens ansprechen könnte. Auch Studenten sollten hier ihre Eindrücke und Erfahrungen schildern. Diese Berichte können von Auslandsaufenthalten, Exkursionen und auch studentischen Festen bis hin zu allgemeinen Erfahrungen mit dem Studium in Geislingen reichen; auch eine Fotoshow mit Bildern von Studentenwohnheim, Mensa und Landschaft könnte eingespielt werden.

Abschließend sollten mehrere Alumni ihren Werdegang nach dem Studium sowie ihre derzeitige Tätigkeit beschreiben. Ergänzend oder als Alternative zum Imagefilm könnten einige Erfahrungsberichte von Studenten und Alumni verfasst und ebenfalls über die Homepage veröffentlicht werden. Grundsätzlich sollten diese Berichte ähnlich wie der Imagefilm aufgebaut sein und durch aussagekräftige Bilder belegt werden.

Von der Umsetzung dieser Ideen profitieren die Hochschulen enorm, da zum Einen ein deutlicheres Bild des Studiengangs Immobilienwirtschaft entsteht und zum Anderen das Image verbessert wird.

Studenten werben für immobilienwirtschaftliches Studium an Schulen

Wohin nach dem Studium?

Career Day

Nachdem sich Studieninteressierte für eine Hochschule entschieden haben, stellt sich für diese im Laufe ihres Studiums die Frage, in welcher Richtung der Immobilienbranche sie sich beruflich orientieren wollen.

Da es neben dem Makler viele weitere Tätigkeitsfelder in der Immobilienbranche gibt, kann diese Entscheidung für viele Studenten schwierig sein. Zwar sind die meisten Berufsbezeichnungen den Studenten ein Begriff, welche Tätigkeiten sich jedoch hinter diesen verbergen ist oft unklar. Um den Einstieg ins Berufsleben zu erleichtern gibt es beispielsweise an der HfWU den Career Day, an dem sich Unternehmen aus verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche den Studenten vorstellen und den Freundeskreis des Studiengangs Immobilienwirtschaft. Diesem gehören rund 60 Unternehmen aus der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an und er sorgt unter anderem für die Vertiefung zwischen Praxis und Hochschule. Von einer derartigen Zusammenarbeit zwischen Hochschule und Unternehmen profitieren langfristig beide Partner. Ein großer Vorteil für die Hochschule ist neben Mitgliedsbeiträgen der Unternehmen, mit denen Forschung und Lehre an der Hochschule unterstützt werden können, die Verbesserung des Praxisbezugs im Studium. Des Weiteren kann den Studenten durch diese Zusammenarbeit ein Netzwerk an Partnerunternehmen geboten werden, welche für deren späteren Berufseinstieg interessant sind. Unternehmen profitieren von der Teilnahme an der Ausbildung, engagieren sich öffentlich, leisten ihren Beitrag zur optimalen Ausbildung des Führungsnachwuchses und können somit frühzeitig Kontakt zu späteren Hochschulabsolventen aufnehmen.

„Praktikum offensive München 2009“

Obwohl Kontakte zwischen Studenten, Hochschule und Unternehmen durch diese Aktivitäten bereits sehr gut ausgebaut sind, gibt es auch hier noch weitere Verbesserungsvorschläge. Ein Beispiel hierfür wäre die von Nicolas Herrmann, Moritz Müller und Prof. Dr. Carsten Lausberg im April 2009 erstmalig geplante und durchgeführte „Praktikumsoffensive München 2009“, bei der 20 Studenten die Möglichkeit erhielten, sechs erstklassige Unternehmen aus verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche zu besuchen und kennen zu lernen. Hier konnten sich Studenten über Praktikums-, Berufs- und allgemeine Karrieremöglichkeiten in den Unternehmen erkundigen und für Praktikum und Berufseinstieg nützliche Kontakte knüpfen, die vielfach zu Praktikumsverträgen geführt haben. Die Resonanz hierauf war sowohl von Seiten der Studenten als auch der Unternehmen durchweg positiv, was nicht zuletzt dazu führte, dass weitere Exkursionen dieser Art bereits in Planung sind.

„Immobilienwirtschaft – da habe ich in letzter Zeit viel von gehört!“

Zusammenarbeit mit Unternehmen

Diese Aussage könnten immobilienwirtschaftliche Studenten in Zukunft häufiger hören, wenn sie auf die Frage nach ihrem Studienfach antworten, dass sie Immobilienwirtschaft studieren. Durch Präsentationen der Hochschulen an Schulen profitieren diese davon, dass ihre Schüler eine weitere Studienmöglichkeit aufgezeigt bekommen. Die Hochschulen profitieren von den Präsentationen und zusätzlichen Imagefilmen, indem sie steigende Bewerberzahlen verzeichnen können und somit geeignete Bewerber auswählen können. Durch die praxis- und karriereorientierte Betreuung der Studenten, in Zusammenarbeit mit Unternehmen, werden diese optimal auf ihren späteren Berufseinstieg im Unternehmen vorbereitet. Der Vorteil für die Unternehmen besteht darin, dass sie freie Positionen nunmehr mit gut und praxisorientiert ausgebildeten Hochschulabsolventen besetzen können.

Es handelt es sich hierbei um eine klassische win-win-win Situation, zu deren Gelingen Schulen, Unternehmen und vor allem Hochschulen ihren Beitrag leisten können.

Moritz Müller
Nicolas Herrmann

Wettbewerbe

Ikanos-Award 2009, GWG München ist das effizienteste Wohnungswirtschaftsunternehmen Deutschlands – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Immobilien-Forschungspreis 2009 verliehen

Ikanos-Award 2009

GWG München ist das effizienteste Wohnungswirtschaftsunternehmen Deutschlands



Deloitte kürte gestern Abend das effizienteste von 77 deutschen Wohnungsunternehmen mit dem Ikanos-Award. Die Auszeichnung ging an die Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH (GWG), München. Die Preisverleihung ist der Höhepunkt der jährlichen Immobilienwirtschaftlichen Fachtagung 2009 in Wiesbaden. An zwei Tagen treffen sich Branchenkenner und Sach-

GWG mit ca 25 500 Wohnungen

kundige, um aktuelle Entwicklungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft zu diskutieren. Der Leitsatz „Nachhaltig handeln!“ zieht sich dabei als roter Faden durch das gesamte Programm – ausgewählte Referenten geben ihre Einschätzung über zukünftige Handlungsfelder ab. Highlights der Agenda der 21. Fachtagung bildeten zahlreiche Vorträge zum Thema Nachhaltigkeit anhand ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte. „Der Ikanos-Award von Deloitte setzt neue Maßstäbe unter den Wohnungsunternehmen. Die Bewerberzahlen bestätigen, dass wir den Nerv der Zeit getroffen haben. Aktuell ist Effizienz wichtiger denn je und stellt die Basis für nachhaltiges, unternehmerisches Handeln. Trends müssen dennoch möglichst zeitnah erkannt und aufgegriffen werden, um die Entwicklung kontinuierlich voranzutreiben und Wachstumspotenziale langfristig zu sichern“, betont Herbert Reiß, Managing Partner Real Estate bei Deloitte.

Die GWG München wurde im Jahr 1918 gegründet und gehörte zu den ersten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands. Derzeit verwaltet und betreut sie rund 25.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Konzern betreibt zudem Stadtsanierung, Grundstücksakquise, soziales Quartiersmanagement, die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungen, umfassende Modernisierungsmaßnahmen sowie den Verkauf von neu erstellten Eigentumswohnungen.

„Der Jahresüberschuss alleine reicht nicht, um den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens zu beurteilen. Es bedarf auch anderer Kriterien – aus diesem Grund haben wir uns für den Deloitte Ikanos-Award beworben. Wir sind sehr stolz, dass anerkannt wird, wie wirtschaftlich erfolgreich die GWG München Vermietung organisiert. Die sozialen Interessen des Gesellschafters, der Landeshauptstadt München, bleiben dabei stets gewahrt. Wir freuen uns sehr über die Auszeichnung und die damit verbundene positive Bestätigung unseres wohnungswirtschaftlichen Handelns“, erklärt Dietmar Bock, kaufmännischer Geschäftsführer der GWG München.

Deloitte führt die Benchmark-Analyse seit 2007 durch. Die quantitative und qualitative Auswertung erfolgt aufgrund einer Value Map mit den folgenden vier Werttreibern: Steigerung der Mieterlöse, Minimierung der Bewirtschaftungskosten, effiziente Strategie und kostenbewusste Verwaltungsorganisation.

Immobilien-Forschungspreis 2009 verliehen

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), Wiesbaden, hat Immobilien-Forschungspreis zum 15. Male vergeben. In diesem Jahr wurden 62 wissenschaftliche Arbeiten im Rahmen des Wettbewerbs eingereicht.

In der Kategorie Dissertationen wurde Dr. Simon Kempf mit dem 1. Preis, dotiert mit 3.000 Euro, für seine Arbeit „Development of Hedonic Office Rent Indices for German Metropolitan Areas“ (European Business School) ausgezeichnet. Der 2. Preis, verbunden mit einem Preisgeld von 2.500 Euro, ging an Dr. Sven A. Teichmann für seine Dissertation „Integriertes Facilities Management in Europa – Theoretische Konzeption, empirische Untersuchung und Marktanalyse zur Gestaltung und Steuerung von Wertschöpfungspartnerschaften im internationalen Kontext“ (Universität Regensburg). Der mit 2.000 Euro dotierte 3. Preis wurde an Dr.-Ing. Karin Diez für ihre Dissertation „Ein prozessorientiertes Modell zur Verrechnung der Facility Management Kosten am Beispiel der Funktionsstelle Operationsbereich im Krankenhaus“ (Universität Karlsruhe (TH)) überreicht. Der 1. Preis in der Kategorie Master-/Diplomarbeiten, dotiert mit 2.000 Euro, wurde Nadja Riedel für ihre Masterarbeit „Housing Improvement Districts (HIDs) – Ein Instrument zur Entwicklung von Wohnquartieren in Sachsens Klein- und Mittelstädten?“ (Universität Leipzig) übergeben. Für seine Diplomarbeit „Determinants of Risk-Adjusted REIT Performance – Evidence from US Equity REITs“ (Universität Regensburg) erhielt Kai-Magnus Schulte den 2. Preis, dotiert mit 1.500 Euro.

Vera Spindler und Fabian Kurz teilten sich den diesjährigen 3. Preis, dotiert mit jeweils 1.000 Euro für ihre Diplomarbeiten mit den Titeln „Privatisierte Wohnräume – Darstellung der Auswirkungen einer Privatisierung auf die Ortsbindung in Hinsicht auf ein kundenorientiertes Mietermanagement. Ein Beispiel der Siedlung Ludwigsfeld in München“ (Ludwig-Maximilians-Universität München) und „Die Warenhauskrise – Ursachen, Folgen und mögliche Zukunftsperspektiven“ (Universität Trier).

In der Kategorie Sonstige wissenschaftliche Arbeiten wurde Dr. Alexander Schätz für seine Arbeit „Real Estate Equities – Real Estate or Equities?“ (Universität Regensburg) mit dem 1. Preis in Höhe von 1.000 Euro geehrt.

Die wiederholt hohe Beteiligung zeigt sowohl die Bedeutung der wissenschaftlichen Arbeit in der Immobilienwirtschaft als auch das große Interesse von Studenten und Doktoranden sich zu engagieren. Die Urkunden und Geldpreise wurden vom Präsidenten der gif e.V., Professor Dr. Matthias Thomas MRICS, von Ulrich Steinmetz, Geschäftsführer RREEF Investment GmbH, sowie Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., übergeben. Der gif-Immobilien-Forschungspreis wurde 1994 ins Leben gerufen. Ziel des Wettbewerbs ist, die Immobilienbranche in ihrer qualitativen Entwicklung und wissenschaftlichen Grundlagenarbeit voranzutreiben sowie den Nachwuchs zu außergewöhnlichen Leistungen in der Auseinandersetzung mit aktuellen und zukunftsorientierten Fragestellungen der Immobilienwirtschaft zu motivieren.

62 wissenschaftliche Arbeiten eingereicht

„Bauen mit Zukunft! Studieren mit Zukunft!“ FH Mainz Technik baut mit vier neuen Professoren Kompetenzen aus

Verabschiedung und Neuberufung liegen eng bei einander. Die FH Mainz Technik, Fachbereich Bauingenieurwesen nutzte den Umstand zu einem Aufbruch. Unter dem Motto „Bauen mit Zukunft! Studieren mit Zukunft!“ kamen 190 Gäste aus Industrie, Bau, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Kommunal- und Landespolitik in die Aula in der Mainzer Holzstrasse. Sie hörten die Abschiedsvorlesung von Professor Dr.-Ing. Reinhard Kulick und die Antrittsvorlesungen von Prof. Dr. jur. Martin Dossmann, Prof. Dr.-Ing. Kay-Uwe Schober, Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter und Prof. Dr.-Ing. Petra Mieth.



Aus eins mach vier. Einer geht, vier Neue kommen.

Von links nach rechts: Professor Karl Josef Wanninger, Leiter der Lehrinheit Bauingenieurwesen, Prof. Dr.-Ing. Kay-Uwe Schober, Prof. Dr.-Ing. Petra Mieth, Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Professor Dr.-Ing. Reinhard Kulick, Professor Dr.-Ing. Gerhard Muth, Präsident der Fachschule Mainz und Prof. Dr. jur. Martin Dossmann, Foto Gerd Warda

Was vor Jahren noch ausreichte, reicht heute nicht mehr. Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verlangen heute mehr von den vier Wänden, die sie vermieten. Technisches Gebäudemanagement, Baukonstruktion, Baurecht und Baubetrieb werden beim Bau und der späteren Bewirtschaftung immer wichtiger. Hier zeichnen sich klare Anforderungen an die Ausbildungsstätten im Lande ab. Die Fachhochschule Mainz Technik stellt sich mit der Berufung von vier weiteren Professoren darauf ein. Gilt es doch den Absolventen die bestmöglichen Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu bieten. Mainz ist hier ganz vorn, nicht nur im Ranking. Auf jeden Abgänger kommen zwei Jobangebote.

„VOB/B am Ende? Was kommt danach?“

So lautete das Thema der Antrittsvorlesung von Prof. Martin Dossmann (Privates Baurecht). Auch für Nichtjuristen leicht verständlich sprach er von der positiven Akzeptanz der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“ sowohl bei Auftragnehmern und öffentlichen wie privaten Auftraggebern. Dies änderte sich durch das Urteil des BGH (vom 24.07.2008, VII ZR 55/07, NZBau 2008, 640). Die Richter: die VOB/B gelte im Privaten nur teilweise, weil private Auftraggeber nicht an der Ausgestaltung der VOB/B beteiligt waren. Die Folge: Kaum einer nutze die VOB/B noch im Privatbereich. Was jetzt

greife sei das BGB-Werkvertragsrecht, obwohl es für viele Probleme am Bau keine befriedigenden Lösungen anböte. Der Ausweg: ein gesetzliches Bauvertragsrecht, das die Belange aller Vertragsparteien fair und gerecht ausgleiche.

Nachhaltiges Bauen mit Holz? Chancen nutzen!

Mit einem klaren Statement zu Holz im Vergleich zu Stahlbeton räumte Prof. Kay-Uwe Schober (Ingenieurholzbau und Baukonstruktion) Vorurteile gegenüber dem nachwachsenden Material aus. Sein Fazit: Bei Dämmung, Qualität, Festigkeit, selbst bei Feuer muss das Holz als Werkstoff den Vergleich mit Stahlbeton nicht scheuen. Voraussetzung hierfür sei die richtige Konstruktion und Verarbeitung. Schober: „Holz ist besonders gut für innovatives und nachhaltiges Bauen.“

Zertifikate als Werttreiber? – Was bringt's?

Sind Gütesiegel oder Zertifikate in Abstufung von Platin bis Bronze (oft teuer bezahlt), auf Grundlage der Planungsunterlagen oder der Zusammenarbeit der Gewerke vergeben, bei der Bewertung für die Nachhaltigkeit des Bauprojektes zweckmäßig? Prof. Ulrich Bogenstätter, (Technisches Gebäudemanagement) machte deutlich: Für das Immobilienmanagement seien diese Instrumente nicht geeignet, höchstens für die Vermarktung der Gebäude. Für das Immobilienmanagement, aber auch für die beschworene Nachhaltigkeit brauche man andere Instrumente. Zum Beispiel ein Raum- und Gebäudebuch über den Lebenszyklus des Bauwerks. Hier werden alle Werte und Daten mit moderner Computertechnik gesammelt, ähnlich wie im Inspektionsheft für ein Auto.

Bauen braucht Persönlichkeiten

Gebäude bestehen zwar zum Beispiel aus Ziegelsteinen, aber gebaut werden sie von Menschen, so Prof. Petra Mieth (Bauwirtschaft und Baubetrieb). Nicht nur die Anforderungen an die Gebäude werden immer höher, sondern auch an die, die sie bauen. Es brauche mehr Persönlichkeiten mit Sozial-, Methoden- und Selbstkompetenz. Prof. Petra Mieth: „Die Qualitäten und Anforderungen an unsere Branche steigen weiter und es sind die Menschen, die diese Qualitäten und Anforderungen mit ihrer Leistungen sichern.“

Bauen international – eine „statische“ Tätigkeit

In seiner launigen Abschiedsvorlesung warb Prof. Reinhard Kulick (Bauwirtschaft und Auslandsbau) bei angehenden Bauingenieuren zum Mut zur Internationalität und Offenheit gegenüber Sprache und Kultur anderer Länder. Er gab auch einen Einblick in das Leben eines Bauingenieurs im Ausland. Gerade für Berufsanfänger sei es eine Herausforderung. Man müsse sich den anderen Lebenswelten mit ihren Unterschieden stellen, sei es technisch und menschlich, in Planung oder Organisation.

Gerd Warda

BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern zum Immobilienmarkt: Wohnungswirtschaft in der Krise gut und stabil aufgestellt

Die fünf wichtigen Kernaussagen zum Immobilienmarkt in Berlin und Brandenburg. Mehr als 800.000 bestehende und neu abgeschlossene Mietverträge sowie eigens in Auftrag gegebene Studien wurden für den neuen BBU-Marktmonitor ausgewertet. „In großer Detailtiefe können auf seiner Grundlage fundierte und repräsentative Aussagen zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Berlin und Brandenburg getroffen werden“, so Maren Kern, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Wichtigstes Ergebnis: Die Wohnungswirtschaft ist in der Krise gut und stabil aufgestellt.

Transaktionen: Licht am Ende des Tunnels?

Zahl und Erlöse der Immobilientransaktionen sind 2008 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gesunken. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung in Berlin, sie schwappte aber auch auf das Berliner Umland über. „Angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Erholung dürften wir jetzt aber allmählich am unteren Wendepunkt angelangt sein“, so die Einschätzung Kerns.

Berliner Neuertragsmieten: Nur fünf Prozent über Mietspiegel

Durch die Auswertung von über 40.500 Berliner Neuertragsmieten kann der BBU-Marktmonitor bis hinunter auf die Bezirksebene belastbare Aussagen zu deren Entwicklung machen. Die Zahlen machten deutlich, dass es in Berlin aufgrund der Marktdifferenzierung in jedem Bezirk auch bei Neuverträgen weiterhin sehr günstigen Wohnraum gebe. Kern: „Das zeigt: Die Behauptung, dass bei Neuvermietung kräftig zugeht, ist unbegründet. Eine Politisierung der Mieten lehnen wir strikt ab.“

Berliner Wohnungsmarkt bleibt entspannt

Bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen stehen rund 3,9 Prozent der Wohnungen leer. Bei rund 37 Prozent dieser Wohnungen waren Vermietungsschwierigkeiten Leerstandursache, bei nur 2,8 Prozent bauliche Schäden. „Solange fast zehntausend Wohnungen langfristig schwer vermietbar sind, kann in Berlin von einem entspannten Wohnungsmarkt gesprochen werden“, unterstrich Kern. Notwendig sei aber eine intensive Auseinandersetzung mit der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und einer Lösung für die problematische Lage des Sozialwohnungsbestandes.

Land Brandenburg: Gute Noten für Wirtschafts- und Infrastrukturpotenziale

Das neu in den BBU-Marktmonitor aufgenommene Makrolagenrating zeigt die guten Potenziale, die viele Landkreise des Landes Brandenburg im Hinblick auf Wirtschaftswachstum und Infrastruktur haben. „Die brandenburgischen Städte haben trotz des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs gute Zukunftsaussichten. Mit der konsequenten Fortsetzung des Stadtumbaus Ost muss dafür Sorge getragen werden, dass das auch so bleibt“, forderte Kern.

Prognose: Weiterhin entspannte Wohnungsmärkte, mehr Wohneigentum

Für die kommenden fünf Jahre rechnet der BBU mit keinen gravierenden Veränderungen der bisherigen Trends. „Die Mieten werden weiter moderat steigen, die Differenzierung der Märkte wird weitergehen“, resümierte Kern. Während in Berlin und seinem Umland die Zahl der Haushalte weiter zunehme, bereite die Bevölkerungsentwicklung im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg allerdings Sorgen.

Dr. David Eberhart

Immobilienleasing für das Gewerbeobjekt: VR LEASING entwickelt maßgeschneidertes Finanzierungskonzept für Druckereigruppe Appl

Für die Druckereigruppe Appl im bayerischen Wemding stehen die Zeichen auf Wachstum. Denn die Geschäfte laufen – nicht nur im übertragenen Sinne. Über die Druckmaschinen des Rollenoffsetspezialisten der Firmengruppe, der echter druck GmbH, laufen täglich tausende von Prospekten, Katalogen, Zeitschriften und Zeitungsbeilagen. Jetzt fehlt vor allem eines: mehr Platz. Den Erweiterungsbau bereits in Planung, suchte das Unternehmen Anfang des Jahres nach einer vorteilhaften Finanzierungslösung für die Investition. Die VR LEASING präsentierte Appl innerhalb kürzester Zeit ein maßgeschneidertes und langfristig angelegtes Immobilienleasing-Konzept – der Beginn einer erfolgreichen Zusammenarbeit.

„Wir haben bereits bei Mobilien positive Erfahrungen mit der Finanzierungsalternative Leasing gemacht“, erklärt Markus Appl, Geschäftsführer der Firmengruppe. „Immobilienleasing war für uns Neuland – und erweist sich nun als Schlüssel zu einer nachhaltigen Stärkung unseres Standortes und unseres Unternehmens.“ Zur Firmengruppe Appl gehören sieben, vor allem in Süddeutschland ansässige, Druckereibetriebe. Mit seinen 860 Mitarbeitern ist das Traditionsunternehmen ein wichtiger Arbeitgeber in der Region und betreut eine Vielzahl von Kunden und deren Druckerzeugnisse, von der Konzeption über Druck und Verarbeitung bis hin zur Logistik. Für die 1999 von Appl übernommene echter druck GmbH entstand im Herbst 2006 eine Produktionshalle in Reichenberg bei Würzburg. Das 9.600 qm große erste Gebäude wurde zunächst kurzfristig durch Bankdarlehen und Eigenmittel finanziert. Als schließlich eine Erweiterung anstand, suchte der Mittelständler eine geeignete und diesmal langfristige Anschlussfinanzierung. „Im Hinblick auf unsere Innovationsfähigkeit können wir auf Investitionen nicht verzichten. Liquidität spielt deshalb für uns eine wichtige Rolle“, betont Klaus Winter, Geschäftsleiter der echter druck GmbH. Für den Neubau der zweiten Halle mit einer Fläche von 5.100 qm galt es, ein Finanzierungskonzept zu finden, das die Bilanzkennzahlen optimiert und Liquidität wieder in das Unternehmen zurückfließen lässt. „Die VR LEASING hat uns innerhalb kürzester Zeit eine tragfähige Lösung unterbreitet, die all unseren Anforderungen gerecht wird“, so Winter. Schon im Herbst dieses Jahres wird die Druckerei den neuen Erweiterungsbau beziehen.

Innerhalb kürzester Zeit eine tragfähige Lösung

Reserven heben mit Sale-and-lease-back

Kern des für echter druck entwickelten Immobilienleasing-Konzeptes ist ein so genannter Sale-and-lease-back-Vertrag, bei dem ein Unternehmen eine in seinem Eigentum befindliche Immobilie, ein Grundstück oder Gebäude, an einen Leasinggeber verkauft und diese gleichzeitig langfristig zurückleast. Das Unternehmen bleibt unverändert Nutzer der Immobilie und entrichtet hierfür regelmäßige Leasingraten. Die Raten sind vertraglich festgelegt, wodurch der Leasingnehmer eine stabile Planungsgrundlage erhält. Die Vorteile einer Finanzierung durch Sale-and-lease-back liegen auf der Hand: Der Verkauf der Immobilie an einen Leasinggeber verhilft dem Unternehmen dazu, Reserven zu heben und die Liquidität schlagartig zu verbessern. Das Unternehmen kann gebundene Mittel freisetzen, ohne darauf zu verzichten, die Immobilie weiter zu nutzen oder einen Fremdeinfluss in Kauf nehmen zu müssen.

Das Unternehmen bleibt unverändert Nutzer der Immobilie

Freiraum für Investitionen – Flexibilität für die Zukunft

Im Falle der echten Druck GmbH umfasst die Sale-and-lease-back-Vereinbarung das 100.000 qm große Grundstück und das rund 9.600 qm große Bestandsgebäude. Beides verkaufte Appl an die VR LEASING, um die Immobilie dann zurückzuleasen und weiter wie ein Eigentümer nutzen zu können. Die dadurch gewonnene Liquidität schafft Raum für die Neuinvestition in den Erweiterungsbau, den das Unternehmen selbst als Generalübernehmer wie bei einer Eigeninvestition durchführt. Die Bedürfnisse der Firmengruppe werden auch auf lange Sicht im Immobilienleasing-Konzept berücksichtigt. So ist zum Beispiel ihr unternehmerischer Freiraum zur Nutzung der noch unbebauten Grundstücksfläche vertraglich abgesichert. Außerdem behält Appl sein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht, also die Möglichkeit, nach Ablauf der Vertragslaufzeit das Leasingobjekt zurück zu erwerben – zu einem bei Vertragsabschluss fest definierten Kaufpreis. „Wir schätzen die Flexibilität dieser Finanzierungslösung, denn sie hält uns sämtliche Optionen offen“, so Markus Appl. Das Immobilienleasing-Konzept besteht aus verschiedenen Einzelverträgen und gewährleistet so eine Finanzierungsstruktur, die genau auf die Planungen der Druckerei zugeschnitten ist. „In diesem Fall war die Kombination aus einem Sale-and-lease-back-Vertrag über das Grundstück und die bestehende Produktionshalle und einem Generalübernehmer-Vertrag über die Erweiterung für die Situation des Unternehmens ideal“, erklärt Dr. Peter Schmidt-Breitung, Bereichsleiter Immobilien bei der VR LEASING. „Bei unseren mittelständischen Kunden kommt es darauf an, die genau passende Lösung für das jeweilige Unternehmen und seine Immobilien zu finden.“ Denn eine individuell gestaltete Leasingfinanzierung bringt nicht nur Liquidität, sondern zieht weitere positive Effekte nach sich: Bilanzkennzahlen wie die Eigenkapitalquote verbessern sich und letztendlich auch

Grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht

Ihr Partner rund ums Wohnen – professionell, vertrauensvoll, sympathisch

Mit uns haben Sie einen zuverlässigen Partner

Fast eine halbe Million Menschen in rund 630 Städten und Gemeinden haben ihr Zuhause in einer Immobilie der Deutschen Annington. Mit rund 217.000 vermieteten und verwalteten Immobilien ist die Deutsche Annington das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Profitieren Sie von unserer Erfahrung

Seit 2005 haben wir bundesweit ca. 150.000 Wohnungen von hochwertiger Qualität erworben und erfolgreich integriert. Neben unserer starken Eigenkapitalsituation ermöglichen uns gute Beziehungen zu Finanzinstituten eine schnelle Sicherung von Finanzierungslinien.

Die Deutsche Annington ist Ihr Partner rund ums Wohnen.

Sprechen Sie uns an.



das Rating des Unternehmens. Dies wiederum begünstigt dessen Zugang zu günstigen Krediten und stärkt damit die Investitionsfähigkeit des Leasingnehmers. „Immobilienleasing kann dabei helfen, unternehmensstrategische Weichen zu stellen, zum Beispiel auch, wenn es um eine Nachfolgeregelung oder um einen Unternehmensverkauf geht“, ergänzt Dr. Schmidt-Breitung. So muss der Käufer bei der Übernahme nur den Preis für den Betrieb, nicht aber für die Immobilie zahlen. Gerade für den Mittelstand ist die Regelung der Nachfolge mitunter eine existenzielle Herausforderung, bei der die Immobilie schwer ins Gewicht fällt. Des Weiteren birgt Sale-and-leaseback steuerliche Vorteile. Im Gegensatz zu einer Direktveräußerung lässt sich eine Sofortbesteuerung der stillen Reserven vermeiden. Hinzu kommen Vorteile bei Gewerbe- und Grunderwerbssteuer.

Käufer muss bei der Übernahme nur den Preis für den Betrieb, nicht aber für die Immobilie zahlen

Kompetenter Partner – individuelles Konzept

Welche Gründe ein Unternehmen auch zu einer Immobilienleasing- Finanzierung bewegen, immer kommt es auf eine fachkundige Beratung an. Von der Zusammenarbeit mit dem zum FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken gehörenden Leasingspezialisten zeigt sich der Appl-Geschäftsführer begeistert: „Das umfassende Fachwissen und die Schnelligkeit der VR LEASING haben uns überzeugt – obwohl uns auch kompetente Wettbewerbsangebote vorlagen.“ Die persönliche und individuelle Betreuung waren ausschlaggebende Kriterien für den Zuschlag. Die VR LEASING verfügt über eine langjährige und fundierte Expertise im Bereich Immobilien und ist auf maßgeschneiderte Finanzierungsstrategien für Mittelständler spezialisiert. Fest im FinanzVerbund verankert, ist sie ein verlässlicher Partner, der fachliche Qualität und kurze Abstimmungswege garantiert.

*Prokurist und Leiter Zentrales Office-/Projektmanagement Immobilien bei der VR-LEASING AG
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*

Eitel Kirchbach

Deutschland atmet auf. ClimaLife^{*}

Dachsteine für bessere Luft.



^{*} www.klimaschutzdach.de

Deutschland atmet auf: Bereits 200 qm ClimaLife-Dachsteine beseitigen u.a. die Stickoxide von 17.000 Fahrkilometern eines Euro-4-Pkw. Nur mit Sonnenlicht, Jahr für Jahr. Und das ein Dachleben lang. Das bedeutet weniger Smog – für eine gesunde Welt.
ClimaLife. Der erste Dachstein, der die Luft reinigt.

Aus Ton. Aus Beton. Aus Erfahrung.

NELSKAMP

Investment und Rendite

Die gif veröffentlicht praktische Hinweise für den Umgang mit der Ahlhorn-Entscheidung

Der Arbeitskreis Public Real Estate Management der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., hat unter der Leitung von Dr. Eleonore Pöll, MCEP Management Consulting, das Arbeitspapier „Praktische Hinweise für den Umgang mit der Ahlhorn-Entscheidung“ erarbeitet und jetzt veröffentlicht.

Mit der Ahlhorn-Entscheidung zu Grundstücksverkäufen der Öffentlichen Hand, wonach diese europaweit auszuschreiben sind, wenn sie mit einer Bauerrichtungsverpflichtung verknüpft sind, sorgte das Oberlandesgericht Düsseldorf sowohl bei Bund, Länder und Gemeinden als auch bei Projektentwicklern und Investoren für erhebliche Unsicherheit.

Die Verfasser des Arbeitspapiers kommen zu dem Ergebnis, dass trotz der Reformbemühungen des nationalen Vergaberechts, (der Änderung des § 99 Abs. 3 GWB, mit dessen Neufassung der Bundesgesetzgeber den Zweck verfolgt, die Ausschreibungspflichtigkeit wieder von einem Beschaffungsvorgang des öffentlichen Auftraggebers und seinem eigenen wirtschaftlichen Interesse an dem Beschaffungsakt abhängig zu machen) es abzuwarten bleibt, wie der EuGH abschließend urteilen wird.

Denn es ist aufgrund ernstzunehmender Literaturstimmen zu der Gesetzesänderung als durchaus fraglich anzusehen, ob diese mit europarechtlichen Vorgaben im Einklang steht.

Das Arbeitspapier will durch die Ablaufbeschreibung der bis dato am häufigsten angewendeten Verfahrensweise bei Grundstücksveräußerungen über europaweite Ausschreibungen und die Beleuchtung kritischer Punkte im Verhältnis der Beteiligten untereinander das gegenseitige Verständnis aller Verfahrensbeteiligten fördern.

red.

*Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat inzwischen mehr als 1.200 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und will zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz beitragen. Geschäftsstelle der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Wilhelmstraße 12, 65185 Wiesbaden
Telefon 0611/23 68 10 70
Fax 0611 / 23 68 10 75
www.gif-ev.de
info@gif-ev.de*



Imelda formt ihre

Ziegel

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Investment und Rendite

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG jetzt auch mit Spareinrichtung

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) hat einen weiteren Meilenstein in ihrer Entwicklung erreicht: Sie darf eine genossenschaftliche Spareinrichtung gründen. Mit großer Freude wurde die Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 12. Oktober in Empfang genommen, am 23. Oktober die Spareinrichtung offiziell eröffnet.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ist damit eine von nur 46 Genossenschaften in Deutschland (drei in Sachsen), die eine Spareinrichtung betreiben darf. Die Voraussetzungen sind streng: Unter anderem musste die CSg nachweisen, dass sie betriebswirtschaftlich glänzend aufgestellt ist. Denn nur Genossenschaften mit bemerkenswert guter Bonität sind in der Lage, das viele Monate dauernde Antragsverfahren erfolgreich zu durchlaufen. Personal wurde eingestellt und geschult. Für die nächsten drei Jahre wurde außerdem der Vorstand von zwei auf fünf Mitglieder erweitert. An dem Konzept der Spareinrichtung arbeiten Vorstand und Mitarbeiter schon seit Jahren intensiv.

Für die Chemnitzer bedeutet die Eröffnung der Spareinrichtung vor allem, dass sie von überaus attraktiven Zinsen profitieren können. Die verschiedenen Sparangebote der CSg gehören zu den ertragreichsten deutschlandweit. Zudem ist das Geld sicher angelegt, denn investiert wird nur in die genossenschaftseigenen Bestände. Risikogeschäfte sind grundsätzlich ausgeschlossen. Damit erfüllt die CSg auch den ursprünglichen Zweck der genossenschaftlichen Spareinrichtung. Seit 1885 werden solche Selbsthilfeeinrichtungen gegründet, um die Wohnungsversorgung der Mitglieder zu verbessern.

Sparen darf jeder, der Mitglied der CSg ist – und dies wird man bereits mit dem Erwerb eines Geschäftsanteils in Höhe von 15,50 Euro. Um noch mehr Service für ihre Mitglieder zu bieten, eröffnete die CSg am 23. Oktober eine neue Außenstelle am Talanger 7 im Flemminggebiet. Dort ist das Spargeschäft angesiedelt.

Zusätzlich zu den Sparformen bietet die CSg ein deutschlandweit einmaliges Angebot an: eine Mietkautionsverwaltung, die komplett über das Internet abgewickelt werden kann. Dies reduziert den Aufwand für Vermieter und Hausverwalter erheblich. Erste Sondierungsgespräche in verschiedenen ostdeutschen Städten haben gezeigt, dass großes Interesse an diesem Produkt besteht.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG betreut mit gut 40 Mitarbeitern rund 4700 Wohneinheiten im grünen Stadtkern von Chemnitz: auf dem Kaßberg und im Stadtteil Altendorf mit dem Flemminggebiet. Über 98 Prozent der Wohnanlagen sind bereits saniert

red.



Laksmibai schwingt die

Kelle

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

www.deswos.de



DESWOS

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

Erfolgreiche Neuvermietung: Ein guter Bodenbelag ist die halbe Miete

„Komfort wird bei uns mit Füßen getreten“ – so lautete die provokante Aussage im Rahmen einer viel beachteten Werbekampagne der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Das Wohnungsunternehmen spielte damit darauf an, dass es allen potenziellen Neumieter hochwertige Designböden zu Füßen legt. Darüber hinaus verfügt jede zu vermietende Wohnung – unabhängig von der Preiskategorie, vom Gebäude und vom Standort – auch über frisch tapezierte Wände ...



Viel Raum zum Wohlfühlen: Hochwertige Kunststoff-Designbodenbeläge sind bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH zum generellen Standard geworden.

Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH wurde besonders viel Wert auf die Innenausstattungen der Wohnungen gelegt. Nach Einführung eines Kundenleitsystems wurde der gesamte Wohnungsbestand in drei Segmente unterteilt und daraus drei Wohnungsmarken – Smart, Ideal und Premium – entwickelt. Neben einer klaren Zielgruppendefinition wurden je Segment unterschiedliche Standards definiert. Die Aufbaugemeinschaft ist dadurch in der Lage, schnell und kundenorientiert Wohnungen zu modernisieren. Insgesamt hat die Aufbaugemeinschaft in den letzten drei Jahren mehr als 600 Wohnungen für die gezielte Neuvermietung fit gemacht. Neben einem deutlichen Rückgang der Fluktuation von 17 % auf 10 % konnten vor allem neue Kundenkreise gewonnen werden, die entsprechende Qualitätsanforderungen stellen und für eine ausgewogene Gesamtmieterstruktur wichtig sind

Insbesondere die hochwertigen Kunststoff-Designbodenbeläge, die (wie in der letzten Ausgabe berichtet) für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik auch beim Einkaufsnetzwerk erhältlich sind, sorgten oftmals schon beim Betreten der Wohnungen für Verblüffung. „Es war erforderlich, die Wohnungsqualitäten deutlich anzuheben, um die Leerstandsquote zu senken – was uns dann mit einem umfassenden Maßnahmen-Mix ja auch nachhaltig gelungen ist“, erzählt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. „Die eingeführten Wohnungsmarken unterscheiden sich im Grad der Ausstattung und entsprechend im Preis. Je nach Wohnungsmarke wurden hochwertige Ausstattungsmerkmale festgelegt – darunter auch der aus dem Laden- und Messebau entwickelte Bodenbelag als genereller Standard“, berichtet Schmidt und Mar-

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

... ist mit einem Bestand von rund 3.100 Mietwohnungen das größte Wohnungsunternehmen im Kreis Minden-Lübbecke. In 60 Jahren hat das Unternehmen wesentlich dazu beigetragen, das Stadtbild von Espelkamp zu prägen.

In der dritten Folge dieser Artikelserie wird es um ein Wohnungsunternehmen gehen, das mit gezielten kleinen Korrekturen große Wirkung erzielte und so den Leerstand weiter abbauen konnte.



linde Steinberg von der Abteilung Vermietung/Kundenbetreuung der Aufbaugemeinschaft ergänzt: „Dieser abriebfeste Belag wird parkettartig verlegt, hat aber den Vorteil, mit einer Gesamtdicke von 2 mm nicht höher zu sein als ein herkömmlicher PVC-Boden. Für die Aufbaugemeinschaft hat sich diese ebenso hochwertige wie relativ kostengünstige Lösung bestens bewährt – und die Resonanz bei unseren Kunden ist durchweg sehr positiv! Darüber hinaus können im Schadensfall die einzeln verlegten Planken ausgetauscht werden, ohne dass der

gesamt Bodenbelag erneuert werden muss. Allerdings haben wir in den letzten drei Jahren noch keine Reklamation gehabt.“

Die „WoWi-Kollektion“ des Einkaufsnetzwerks umfasst eine große Auswahl von Kunststoff-Designbodenbelägen in unterschiedlichen Farbgebungen und Dessins. Diese und viele weitere qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte rund um das Thema vermietungsfördernde Wohnungskosmetik können zu attraktiven Konditionen bundesweit bestellt werden. Die Lieferzeit beträgt nur drei bis fünf Tage. Ansprechpartner für das Einkaufsnetzwerk ist Berater Peter Burrichter, info@netzwerkfdw.de. Nähere Informationen im Internet unter www.netzwerkfdw.de.

Martin Göbel

Erfolgreich mit umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie: Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Foto Aufbaugemeinschaft

Produktvorteile der Kunststoff-Designbodenbeläge im Überblick
ideal für Renovierung, optisch ansprechend, extrem strapazierfähig, wasserunempfindlich, leicht zu reinigen, natürliches Begehgeräusch, schwer entflammbar, hygienisch, lichtbeständig recyclebar, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

www.aufbau-espelkamp.de

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Sichern Sie sich schon heute die beste Position im Wettbewerb von morgen!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Hier sind Sie an der richtigen Adresse, wenn es um die strategische Positionierung und Zukunftsorientierung Ihres Unternehmens geht.

Wer nicht weiß, wohin er segeln will, für den ist kein Wind der richtige. Bestimmen Sie jetzt den Kurs!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

DAWAG heißt jetzt meravis! Hannoverscher Immobilienspezialist erweitert Portfolio

Die DAWAG (Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft) heißt jetzt meravis. Das traditionsreiche Hamburger Wohnungsunternehmen war im April vom hannoverschen Immobilienspezialisten meravis aufgekauft worden. Die Übernahme von 6000 Wohnungen in Hamburg und Düsseldorf ist die größte Transaktion von Wohnimmobilien in Deutschland in diesem Jahr. Insgesamt verfügt die meravis jetzt über ein Portfolio von 13.000 Wohnungen.

Mit der Umbenennung von DAWAG in meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH und Co. KG und der damit einhergehenden Umstrukturierung in vielen Unternehmensbereichen ist der Übernahmeprozess beendet. Verbunden mit der neuen Namensgebung ist die Umwandlung der ehemaligen Aktiengesellschaft in eine Kommanditgesellschaft. Die neue Geschäftsführung des Unternehmens bilden Gerhard Renner, ehemals Vorstandssprecher der DAWAG, und Ralf Traupe, gleichzeitig Prokurist des Mutterunternehmens meravis. Matthias Herter ist Vorsitzender der Geschäftsführung und gleichzeitig Geschäftsführer der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH.

Die Anteile an der ehemaligen DAWAG hält die meravis Beteiligungs GmbH zu 11,1 % und die Mertus 30, beides 100-prozentige Töchter der Firmengruppe meravis. Hauptsitz der Firmengruppe meravis bleibt Hannover. Die Aktivitäten im norddeutschen Raum werden außerdem von den Geschäftsstellen der Kommanditgesellschaft in Hamburg und Düsseldorf abgedeckt. Die meravis beschäftigt 130 Mitarbeiter und rund 150 nebenberufliche Ansprechpartner für ihre Mieter.

Daten und Fakten: meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Die meravis betreut zurzeit rund 7.000 eigene und 1.000 fremde Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Immobilienbestand liegt vor allem in Hamburg, Bremen, Hannover und Nordrhein-Westfalen. Gesellschafter des 1949 gegründeten Unternehmens ist der Sozialverband Deutschland. Die meravis beschäftigt rund 80 Mitarbeiter. Der Unternehmensname meravis, ehemals Reichsbund Wohnungsbau, steht für den Dreiklang aus Mensch, Raum und Vision.

*Kennzahlen der meravis-Gruppe
2009: (Plan 7/2009)*

Gesamtleistung 89,3 Mio. €

EBITDA 38,1 Mio. €

EBIT 27,2 Mio. €

Bilanzsumme 78 3 Mio. €

Eigenkapitalquote 22,5 %

Daten und Fakten: meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH und Co. KG, Hamburg, ehemals DAWAG

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

Drei Fragen an meravis-Geschäftsführer

Matthias Herter

Warum hat meravis die fast gleich große DAWAG in Hamburg gekauft?

Matthias Herter: Wir haben eine „Unternehmensvision 2020“ formuliert und darin Wachstumsziele in unseren Geschäftsfeldern Bestandsmanagement, Immobilienverwaltung sowie Entwicklung & Verkauf festgelegt. Mit dem Kauf der DAWAG haben wir im Bereich Bestandsmanagement bereits jetzt einen Meilenstein gesetzt. Mit unserem Engagement in Wachstumsstädten wie Hamburg und Düsseldorf sichern wir ein stabiles oder sogar steigendes Mietpreinsniveau, so dass meravis langfristig mit einer Stärkung der Ertragslage rechnen kann.

Sie haben die Immobilienverwaltung als Geschäftsfeld für meravis erwähnt. Was meinen Sie damit?

Matthias Herter: Wir wollen unsere Erfahrung bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen auch Dritten zur Verfügung stellen und akquirieren zurzeit neue Wohnungseigentümergeinschaften sowie Portfolien institutioneller Anleger.

„Entwicklung & Verkauf“ – welche konkreten Pläne haben Sie für das dritte Geschäftsfeld?

Matthias Herter: Aktuell entwickeln wir einen Supermarkt und eine Siedlung in Null-Emissionsbauweise, eine Seniorenresidenz für einen Pflegeheimbetreiber in Hannover sowie hochwertige Eigentumswohnanlagen in Hannover-Langenhagen und Hamburg-Blankenese. Darüber hinaus unterstützt meravis Geschäftskunden und institutionelle Kapitalanleger bei der Entwicklung und Revitalisierung von Gewerbeobjekten, der Vermietung von Gewerbeflächen, beim Bau von Wohnimmobilien, im Immobilienhandel und der Privatisierung von Wohnhäusern.

red.

www.meravis.de

Willkommen im Dienstleistungsnetzwerk!

Die strategische Allianz der Besten



Das Netzwerk für die Wohnungswirtschaft kombiniert das Know-how erfahrener Spezialisten zu maßgeschneiderten Praxislösungen. Hieraus entstehen Strategien zur professionellen Unternehmensführung, verknüpft mit den Instrumenten des integrierten Marketings.

Sie haben Interesse?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de



netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

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

TÜV SÜD geprüfte Immobilienverwaltung: geprüfte Qualität bei Klaus & Partner überzeugt

Immobilienverwalter sind Diener zweier Herren: Einerseits müssen sie die Erwartungen der Eigentümer erfüllen und den Wert des Objekts mit kosteneffizienten Lösungen erhalten. Andererseits verlangen auch Mieter einen perfekten Service zu möglichst geringen Kosten. Wer in diesem Spannungsfeld agiert, muss Qualität bieten – und braucht intern optimale Abläufe. Diese können sich Immobilienverwaltungen jetzt vom TÜV SÜD zertifizieren lassen. Klaus & Partner Immobilienmanagementgesellschaft in Sindelfingen war eine der Ersten.



Die Zertifizierung „TÜV SÜD-geprüfte Immobilienverwaltung“ hat viele Vorteile: Der Verwalter kann zum Beispiel vor seinen Kunden besser darstellen, welche Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll und zweckmäßig sind. Entscheidungen sind für den Kunden nachvollziehbar, denn sie fußen auf transparenten und effizienten Abläufen. Diese Vorteile haben Uwe Haase, Geschäftsführer der Klaus

In drei Workshops lernen die Teilnehmer, wie der Qualitätsstandard in ihrem Unternehmen umgesetzt und gelebt werden kann.
Foto: TÜV SÜD

& Partner Immobilienmanagementgesellschaft in Sindelfingen, von der Zertifizierung überzeugt: „Für uns war die Analyse des eigenen Unternehmens ausschlaggebend. Wir wollten in einem Zertifizierungsprozess Antworten bekommen, wie sich unsere Organisation darstellt und wie sie verbessert werden kann.“

Interne Abläufe auf dem Prüfstand

In Zusammenarbeit mit den Immobilienverbänden wurde von Experten ein Qualitätsstandard entwickelt, den eine professionelle und effektiv arbeitende Immobilienverwaltung beherrschen muss. Das dient nicht nur den kundenorientierten Arbeiten, sondern gibt auch in Zeiten zunehmender gesetzlicher Anforderung mehr Rechtssicherheit. In drei Workshops vermitteln Experten, wie der Standard in der Immobilienverwaltung implementiert wird. Von der Personalauswahl über die Planung von Eigentümerversammlungen, von der Buchhaltung bis zur regelmäßigen Objektkontrolle – alle Abläufe der Immobilienverwaltung werden hinterfragt, verbessert und dokumentiert. Zwischen den Workshops setzen die Teilnehmer das Gelernte in die Praxis um und erstellen ihr Qualitätsmanagement-Handbuch.

Vorteil: einheitliche Abläufe, weniger Aufwand

Zuviel Aufwand? Das lässt Markus Herrmann, Eigentümer und Geschäftsführer der Apopos Service Immobilienverwaltung in Dirmstein, nicht gelten. Er hat sich im Oktober 2008 für die Zertifizierung entschieden und Anfang Februar 2009 das Siegel vom TÜV SÜD erhalten. „Wir waren schon vorher gut organisiert. Aber die Arbeitsprozesse sind jetzt klar und einheitlich geregelt. Jeder weiß, was und wie es zu tun ist. Es gibt eine klar festgeschriebene Struktur“, betont Herrmann. Weiterer Vorteil: Neue Mitarbeiter können so schneller und leichter eingearbeitet werden; Standardprozesse, wie das Anlegen von neuen Objekten, können von allen Mitarbeitern einheitlich abgearbeitet werden. Die Abläufe sind effektiver.

TÜV SÜD ist ein international führender Dienstleistungskonzern mit den strategischen Geschäftsfeldern Industrie, Mobilität und Mensch. Mit 14.000 Mitarbeitern ist der TÜV SÜD an über 600 Standorten präsent. Als Prozesspartner sorgen Spezialistenteams für die Optimierung von Technik, Systemen und Know-how.

Regelmäßige Qualitätskontrollen

In einem Audit vor Ort kontrolliert der TÜV SÜD, wie das Qualitätsmanagement in der Immobilienverwaltung umgesetzt wird: Wie werden Beschwerden von Mietern oder Eigentümern behandelt? Wie werden Abläufe dokumentiert? Halten sich alle Mitarbeiter an die festgelegten Vorgaben? Kundenbefragungen und regelmäßige sogenannte Mystery Anrufe von „Testkunden“ bei der Verwaltung runden den Zertifizierungsprozess ab. Alle drei Jahre wird das Audit wiederholt. Nur wer auf Dauer alle Kriterien erfüllt, darf das Siegel „TÜV SÜD-geprüfte Immobilienverwaltung“ führen.

Zertifizierte Leistung überzeugt Kunden und Interessenten

Die Qualität der eigenen Leistungen wird somit auch nach außen hin dokumentiert – ein Pluspunkt, zum Beispiel bei der Neukundenakquise. Bernhard Oßwald von der Adminia Haus & Boden ist seit Februar 2009 als erster Immobilienverwalter in München zertifiziert und von der Außenwirkung der Zertifizierung überzeugt: „Wir wollen wachsen und setzen das Qualitätssiegel bewusst als Marketinginstrument ein. Deshalb haben wir eine Broschüre aufgelegt und stellen das TÜV SÜD-Zertifikat bei der Neukundenakquise als unser Qualitätsmerkmal heraus.“ Die Resonanz bei potenziellen Kunden sei ausschließlich positiv. Denn besonders Neukunden hätten Schwierigkeiten, an welchen Kriterien sie den besseren Verwalter erkennen könnten. „Mit dem TÜV SÜD-Zertifikat haben wir ein nicht zu unterschätzendes Hilfsmittel und Alleinstellungsmerkmal. Dem Kunden fällt die Entscheidung jetzt leichter, weil er sich auf geprüfte Qualität verlassen kann. Wir haben dadurch neue Kunden akquiriert“, stellt Oßwald fest. Ähnliche Erfahrungen hat auch Herrmann gemacht: „Bei der Neukundenakquise müssen mittlerweile sogar die Mitbewerber argumentieren, warum sie nicht zertifiziert sind.“ Auch bei bestehenden Kunden kommt das Qualitätssiegel gut an, wie Haase berichtet: „Unsere Bestandskunden reagieren sehr positiv darauf, dass ihr Verwalter zertifiziert ist. Das gibt Ihnen ein Gefühl der Sicherheit. Der TÜV verkörpert einfach das Qualitätssiegel schlechthin – besonders hier in Baden-Württemberg.“

red.

www.tuev-sued.de/immobilienwirtschaft

Komische Oper Berlin und GEWOBAG „Abenteuer Oper“ – Workshop-Reihe für Schüler

Was macht eigentlich ein Bühnenmeister und wie hoch kann ich singen? Antworten auf diese und ähnliche Fragen erhalten Schüler bei der Workshopserie „Abenteuer Oper“ in der Komischen Oper Berlin. Ziel dieses gemeinsam mit der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG entwickelten Projektes ist es, Kinder und Jugendliche aus strukturschwachen Wohngebieten für die Oper zu begeistern. Ein Beitrag zur sozialen Stadtteilentwicklung.



Dicht drängen sich die Schüler um den Flügel, die erste Schritte zur spielpraktischen Einführung in die Oper La Bohème.

„Wir sehen in der Partnerschaft mit der Komischen Oper Berlin einen weiteren Baustein unserer aktiven Quartiersentwicklung. Es ist eine tolle Chance, sozial benachteiligten Kiezen positive Impulse zu geben und den Kindern, die ja in unseren Häusern wohnen, neue Perspektiven aufzuzeigen“, erklärt GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema. „Nicht zuletzt erhoffen wir uns, dass das Projekt einen integrativen Effekt hat und in den Familien positiv nachklingt.“ Auch die Geschäftsführende Direktorin der Komischen Oper Berlin, Susanne Moser, betont die Bedeutung des Engagements für ein junges Publikum. „Dank der Unterstützung der GEWOBAG können wir unser Workshop-Engagement ausweiten und noch mehr Kinder dazu ermuntern, sich bei uns in die aufregende Welt der Oper zu stürzen.“ Die Musiktheaterpädagogin der Komischen Oper Berlin, Anne-Kathrin Ostrop, hat für das gemeinsame Projekt eine auf die Bedürfnisse der Schüler abgestimmte musiktheaterpädagogische Konzeption entwickelt: Diese umfasst spielpraktische Stückeinführungen, Einblicke in Theaterberufe und die Mitwirkung von jungen Sängern aus dem Opernstudio. Die Workshops sollen Jugendlichen unter anderem aufzeigen, wie ein Opernhaus funktioniert und welche Berufe dort zusammenwirken: „Wir wünschen uns, dass die Schüler die Königsdisziplin der darstellenden Künste kennenlernen oder noch besser: für sich entdecken“, so Anne-Kathrin Ostrop.

Das erste Mal in einem Opernhaus

Kreuzberger Kinder schauen vor und hinter der Bühne. Den Anfang machen 36 Schüler der Carl-Friedrich-Zelter-Oberschule aus dem Viertel rund um die Kreuzberger Wilhelmstraße und dem angrenzenden Mehringplatz: Sie erhielten bei der Auftaktveranstal-



Am 11. November 2009 eine spielpraktische Einführung in die Oper La Bohème und warfen einen Blick hinter die Kulissen des Opernhauses. Die meisten von ihnen haben dabei zum ersten Mal ein Opernhaus betreten.

Am 23. November 2009 besuchten die Jugendlichen mit den Lehrern und Eltern eine Opernaufführung von La Bohème. Daran schloss sich ein Gespräch mit Mitwirkenden der Aufführung an. Auch Schulklassen der Otto-

Wels-Grundschule, die im Kreuzberger Kiez rund um die Wassertor- und Prinzenstraße liegt, werden in den nächsten Wochen an der Workshop-Reihe teilnehmen. Dabei stimmt sich Musiktheaterpädagogin Anne-Kathrin Ostrop inhaltlich eng mit der Grundschule ab. Schwerpunkt der Workshop-Reihe mit der Grundschule wird die Kinderoper Robin Hood sein.

Die Workshopserie „Abenteuer Oper“ gliedert sich in drei Themenbereiche

Das Workshop-Konzept für beide Schulen sieht rund zwölf Workshop-Termine vor und basiert im Wesentlichen auf drei Säulen:

1. Der einführende Teil beginnt mit einem Besuch der Musiktheaterpädagogin der Komischen Oper Berlin in der Schule. Dazu gehören Workshops, die szenisch-spielpraktisch in eine bestimmte und mit der Schule abgesprochene Oper einführen sollen. Der gemeinsame Opernbesuch rundet diesen Teil des Projektes ab.
2. Die Jugendlichen nehmen an Workshops teil, die ihnen die Berufe hinter und auf der Bühne näherbringen. Und zwar tagsüber wie auch abends während einer Opernvorstellung. Dabei sollen die Jugendlichen möglichst in die Bereiche reinschauen, die sie interessieren: Neben den künstlerischen Berufen – Sänger, Musiker, Chorsolisten – werden vor allem die eher handwerklichen oder technischen Berufe wie Maskenbildner, Bühnenmeister, Inspizient und Beleuchter, aber auch die Pressearbeit vorgestellt. Die Jugendlichen erhalten somit einen umfassenden Einblick in die jeweilige Berufssparte, denn die Vorbereitung für eine Probe oder eine Aufführung unterscheidet sich deutlich von der abendlichen Arbeit während einer Vorstellung. „Diese Workshopphase ist besonders für die älteren Jugendlichen interessant, denn sie kann den Schülern vielleicht ganz neue berufliche Perspektiven aufzeigen“, sagt Anne-Kathrin Ostrop.
3. Im Rahmen des dritten Themenbereichs erfahren die Kinder und Jugendlichen wie der Alltag eines Sängers aussieht, und sie sind bei Proben dabei. Spannend wird es für die Workshopteilnehmer, wenn sie unter professioneller Anleitung die eigenen Gesangs- und Schauspiel-Talente ausprobieren können.

Volker Hartig

Was auf der Bühne spielerisch leicht aussieht, wird hinter der Bühne hart erarbeitet. Die Schüler bekommen die erste Einführung, Foto Tina Merkau

Die GEWO BAG zählt mit rund 71.000 bewirtschafteten Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerberäume sowie Garagen) und einer vielfältigen Auswahl an Eigentumsobjekten zu den marktführenden Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der GEWO BAG steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die GEWO BAG bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. www.gewobag.de

Die Komische Oper Berlin leitet ihren Namen vom französischen »opéra comique« ab und steht traditionell für zeitgemäßes und lebendiges Musiktheater, in welchem Musik und szenische Handlung sich gegenseitig bedingen. Im Mittelpunkt steht das Ensemble virtuoser Sänger-Darsteller, das sich in einem breit gefächerten Repertoire von Händel bis ins 21. Jahrhundert präsentiert. Unter dem Titel „Komische Oper Jung“ hat die Komische Oper Berlin ein umfangreiches Angebot für Kinder und Jugendliche entwickelt, das die jährliche Neuproduktion einer Kinderoper, ein umfangreiches Workshopprogramm, spezielle Konzerte für Kinder und vieles mehr umfasst.

v.hartig@gewobag.de

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Zusammen Nachbarschaft gestalten, in den Treffs der BGFG in Hamburg

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – das möchten wir unseren Mitgliedern bieten. Und weil zum Wohlfühlen auch ein attraktives Umfeld gehört, engagieren sich BGFG und Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) in der Quartiersentwicklung. „In Kooperation mit zahlreichen Stadtteilerichtungen setzen wir uns für sicheres Wohnen, Bewohnerbeteiligung, Integration und Bildung ein. Lebendige, offene Nachbarschaften – dafür setzen wir uns ein.“ so Ingo Theel, BGFG-Vorstand. Ein Blick hinter die Kulissen.



Nachbarschaften sind bunt, jung und alt, groß und klein. geprägt durch Selbsthilfe und Selbstverantwortung

Die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG) zählt mit über 10.000 Mitgliedern und 7.600 Wohnungen zu den großen Wohnungsgenossenschaften in Hamburg. Sie ist in vielen Hamburger Stadtteilen und allen Bezirken der Stadt präsent. Das Leben in diesen Stadtteilen will die BGFG aktiv mit gestalten und weiter verbessern. Die Mitglieder sollen sich wohlfühlen – nicht nur in ihren vier Wänden, auch in ihrem Viertel. Selbsthilfe und Selbstverantwortung gehören zu den prägenden Merkmalen von Genossenschaften. Was das Quartier im Großen ist, ist die Nachbarschaft im Kleinen. Hier sind BGFG und EKS sowohl personell als auch finanziell präsent – auch durch die Nachbarschaftstreffs. Rund hundert Ehrenamtliche gestalten hier mit der Unterstützung der Genossenschaft und viel Freude das Angebot. „Lebendige, offene Nachbarschaften – dafür setzen wir uns ein.“ so Ingo Theel, BGFG-Vorstand.

Nachbarschaftstreff: Schauen Sie mal längs!

Kaffee, Tee, ein Teller Kekse ... wenn sich das Orgateam trifft, darf die Gemütlichkeit nicht fehlen. Doch die Sitzungen der aktiven Nachbarn sind keine Klönschnacks: Hier wird geplant, organisiert, diskutiert. Ein Nachbarschaftsfest steht an – was muss vorbereitet werden? Es soll eine neue Freizeitgruppe geben – wer betreut sie? Wann ist ein Raum frei?



Alle sind willkommen

Das Orgateam entscheidet in Abstimmung mit der BGFG, was im Nachbarschaftstreff läuft. Die Angebote werden dann per Aushang in der Wohnanlage bekannt gemacht und sind offen für alle! „Ob in den Gruppen oder als Helfer: Jeder ist willkommen“, so Wolfgang Schwarz aus Niendorf. Für ihn und seine Frau Friedel steht fest: „Wir sind im Orgateam

goldrichtig. Alle ziehen gleichberechtigt an einem Strang, einer ist für den anderen da, die Stimmung ist gut – da hat man Lust, sich zu engagieren!“

BGFG – mehr als wohnen

Der BGFG liegt das nachbarschaftliche Miteinander am Herzen. Und außerdem gehören für uns interessante Angebote im Umfeld zum guten Wohnen dazu. Gemeinsam mit ehrenamtlich aktiven Nachbarn hat die BGFG bisher neun Treffs ins Leben gerufen, die Kultur- und Freizeitaktivitäten, Gesundheitsförderung und Beratung anbieten.



Freizeit und Kultur gemeinsam (er)leben

Montags Skat, dienstags Yoga, mittwochs Bücherbörse, donnerstags Fotokurs ... das von Ehrenamtlichen betreute Angebot ist so vielfältig wie die Nachbarn, die in der Genossenschaft wohnen. Klöncafé oder Filmclub, Sommerfest oder Adventsbasteln, Hamburg-Expeditionen oder Theater-

besuche: Mal steht Geselligkeit im Vordergrund, mal geht's um Kultur und mal auch um Kulturen, denn bei der BGFG leben Menschen vieler Nationalitäten. Stefanie Willi aus dem Team Sozialmanagement beim BGFG ermuntert Aktive auch neue Gruppen anzubieten. Ihre Erfahrung zeigt: Gemeinsam aktiv sein stärkt die Nachbarschaft – es wohnt sich einfach besser.

Die Nachbarschaftstreffs

- *Nachbarschaftstreff in Billstedt, Billstedter Hauptstraße 56 ;*
- *„Waschhaus“ in Lohbrügge, Mendelstraße 34 c;*
- *„Nachbarhaus“ in Niendorf, Wagrierweg 31;*
- *„Kleines Rathaus“ in Rothenburgsort, Marckmannstraße 132;*
- *Nachbarschaftsangebot in Schnelsen, Peter-Timm-Straße 58*
- *Eydtkuhnenweg 10 d, Nachbarschaftstreff in Horn*
- *Horner Weg 115*
- *„Elbschloss an der Bille“,*
- *im Osterbrookviertel Steinbeker Straße 43/Süderstraße 324,*
- *Treff „Stuja“ in Groß-Borstel*
- *Stutzenkamp/Jagdhorn*

Gesundheitsförderung: Fit im Alltag

Zusammen macht Sport mehr Spaß – und Entspannung auch. Deshalb halten sich viele BGFG-Nachbarn gemeinsam fit. Die Treffs organisieren zum Beispiel Radtouren, Gymnastik- und Entspannungskurse, Yoga und TaiChi, Tischtennis, Gedächtnistraining und, und, und ...

Einige Angebote sind speziell für Senioren, andere sind für alle offen. Helma Walther aus dem Team Sozialmanagement beim BGFG: „Wir von der BGFG freuen uns, wenn Sie gesund bleiben! Am besten bis ins hohe Alter, damit Sie lange in Ihren eigenen vier Wänden wohnen können. Ein Wunsch, den viele haben und den wir gern unterstützen.“



Beratung und Information: Wissen hilft weiter

Egal, ob es um die Rente geht, um Gesundheits- oder Familienförderung: Nur wer sich auskennt, kann vorhandene Hilfsangebote nutzen. Deshalb bietet die BGFG in einigen Treffs zusammen mit Kooperationspartnern Beratung und Information

an. BGFG-Vorstand Ingo Theel: „Wir unterstützen zum Beispiel unsere Mitglieder durch Seniorenberatung in Niendorf, Schnelsen und im Osterbrookviertel. In Lohbrügge und im Osterbrookviertel sind Angebote für Familien an die Treffs angegliedert.“

**Für Sie im Einsatz
Sie beraten und begleiten
die Orgateams in den Nachbarschafts treffs, fassen bei
Veranstaltungen oder Festen
tatkräftig mit an, sorgen für
die passende Ausstattung ...
kurz: Sie stehen den Nachbarn
mit Rat und Tat zur Seite. Auch
wenn sie Hand in Hand arbeiten,
kümmert sich jede besonders um
„ihre“ Treffs: Vicky Gumprecht
(Teamleiterin), Stefanie Willi und
Helma Walther (Foto oben, v.l.n.r.)
bilden das Team im Sozialmanagement
der BGFG.**



Nicht alle Wohnanlagen haben einen Treff

Um allen Mitgliedern auch dort ein attraktives Wohnumfeld zu bieten gibt es die Elisabeth-Kleber-Stiftung. Die Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) wurde im November 2001 gegründet und im Februar 2002 – zum 80. Geburtstag der Bau-genossenschaft freier Gewerkschafter eG

(BGFG) – der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit schuf die BGFG die organisatorischen Voraussetzungen für die aktive Unterstützung sozialer Projekte. Ziel der Stiftung ist es, dort zu wirken, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: in den Nachbarschaften und im Wohngebiet. Deshalb unterstützt die EKS Institutionen und Projekte, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen, der Generationen und das Bildungsangebot – kurz: das Leben in den Stadtteilen verbessern.

Rund 30 Projekte (viele Stadtteilprojekte. Straßenfußball, Sprachkurse, Ausfahrten) sind das jährlich. Eine ganze Menge – mit einem Stiftungskapital von 750.000 Euro lässt sich einiges bewegen. Vor allem, wenn man bedenkt, dass oft schon ein kleiner Betrag viel bewirken kann.

„Es macht Freude, etwas zu bewegen – deshalb engagiere ich mich.“
Bernd Baustian, Osterbrookviertel



Eröffnung Elbschloss an der Bille, Alle Fotos BGFG

Mit sieben Punkten zum Treff-Erfolg

1. Kooperation. Nachbarschaften sind Teil des Stadtteils. Wir fördern die Kooperation und Vernetzung mit anderen Einrichtungen im Viertel.
2. Offenheit. Das Orgateam und die Angebote sind offen für alle Nachbarn.
3. Teamarbeit. Gemeinsam geht's besser! Deshalb arbeiten die Aktiven in den Treffs eng zusammen.
4. Kommunikation. Verständigung ist das A & O guter Zusammenarbeit. Wir unterstützen klare, offene und respektvolle Kommunikation.
5. Ehrenamt. Die BGFG zahlt kein Honorar für die Mitarbeit im Treff. Alle Einsätze sind freiwillig und ehrenamtlich, alle Aktiven sind gleichberechtigt.
6. Sicherheit. Während der Einsätze im Nachbarschaftstreff sind alle Ehrenamtlichen durch die BGFG unfallversichert.
7. Freude. Nachbarschaftliches Engagement soll Spaß machen. Die Freude daran, gemeinsam etwas zu erreichen, steht im Mittelpunkt.

Vicky Gumprecht

www.elisabeth-kleber-stiftung.de

„Im Treff sind aus Nachbarn Freunde geworden.“
Ingrid Rasmussen, Lohbrügge

Eine andauernde Erfolgsgeschichte – 100 Jahre Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim

Mit einem Festakt beging der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim sein 100-jähriges Bestehen. 1909 gegründet um die Wohnungsnot zu lindern, nach 1945 einer der Motoren des Wiederaufbaus in der Stadt und heute ein modernes Unternehmen in dem sich der Genossenschaftsgedanke einer Renaissance erfreut, die unter anderem dadurch verstärkt wird, dass zu dem reinen Wohnungsangebot eine breite Angebotspalette im Bereich „Service-Wohnen“ hinzugefügt worden ist. Ein Portrait von Claudia Günther.



Verwaltungsgebäude Theaterstraße 7/8, Hildesheim

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts gehörte Wohnungsnot zu den Übeln, die in jeder Stadt vorhanden waren. In vielen Städten schlossen sich Genossenschaften mit dem Ziel, Wohnungen bauen zu lassen, zusammen. Es fehlte nicht nur ausreichender Wohnraum, sondern auch Wohnraum, der wenigstens ein Mindestmaß an Hygiene bot. Am 19. Februar 1909 war es auch in Hildesheim so weit, dass Persönlichkeiten, unter denen sich gediegene Herrschaften wie ein Architekt, ein Rechnungsrat und ein Geometer befanden, zu einer Versammlung einberiefen, auf der 131 Männer die Gründung einer Genossenschaft beschlossen. Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim war gegründet. Bereits im ersten Jahr seines Bestehens wurde mit dem Bau von vier Dreifamilienhäusern an den damaligen Randgebieten der alten Fachwerkstadt begonnen. Es entstanden großzügig geschnittene und repräsentativ ausgestattete Wohnungen, zu denen häufig auch Mansardenzimmer für die Diensten der Beamten gehörten. Als die ersten Häuser Ende 1909 fertig waren, hatte sich die Mitgliederzahl bereits auf 261 nahezu verdoppelt. Bereits sechs Jahre nach der Gründung, im Jahr 1915, gehörten der Genossenschaft 132 Wohnungen in 32 Häusern. Dabei war die Bautätigkeit so konstant wie die Mitgliederzahl anstieg. Unter anderem mit dem frischen Kapital der neuen Mitglieder konnte auch der Weltwirtschaftskrise der 1920er Jahre getrotzt werden. Der BWV wuchs weiter. Zum 25-jährigen Jubiläum 1934 besaß der Beamten-Wohnungs-Verein bereits 703 Wohnungen in 132 Häusern. Seine 1300 Mitglieder hatten bis dahin 450.000 Reichsmark Eigenkapital und weitere 700.000 Reichsmark Spareinlagen in die 1910 gegründete Sparkasse eingebracht. Bis 1939 sind für den BWV eintausend Wohnungen gebaut und ganze Straßenzüge Hildesheims damit gefüllt worden. Die Gebäude des BWV sind im Gegensatz zu denen der historischen Innenstadt Hildes-

heims, die durch alliierten Bombenabwurf im März 1945 zu 90 % vernichtet wurde, mit nur geringen Schäden aus dem Zweiten Weltkrieg hervorgegangen. Zudem wurde die Genossenschaft in der Nachkriegszeit zu einem Motor des Wiederaufbaus. Viele Straßenzüge und ganze Viertel Hildesheims wurden bis in die 1970-er Jahre mit Häusern des Beamten-Wohnungs-Vereins bebaut, auch Gewerbebauten gehören zum Bestand. Heute nach 100 Jahren hat der BWV 5000 Mitglieder. Die Genossenschaft bewirtschaftet 3000 Wohnungen in 500 Häusern. Der Genossenschaftsgedanke erfreut sich einer Renaissance, die unter anderem dadurch verstärkt wird, dass zu dem reinen Wohnungsangebot eine breite Angebotspalette im Bereich „Service-Wohnen“ hinzugefügt worden ist.

Durch alliierten Bombenabwurf im März 1945 zu 90 % vernichtet

Claudia Günther im Gespräch mit BWV-Vorstand Wolfgang Dressler



Herr Dressler am 22.10. hat es einen Festakt anlässlich des 100-jährigen Bestehens mit Beteiligung von Politik und Wirtschaft gegeben. Das Grußwort sprach Sozialministerin Mechthild Ross-Luttmann, Verbandspräsident Bernd Meyer beleuchtete die Wohnungswirtschaft und Prof. Dr. Jürgen Keßler aus Berlin, hielt einen Fachvortrag über genossenschaftliches Wohnen, seine Tradition und Zukunftsperspektive. Zu den weiteren Ehrengästen zählten

Wolfgang Dressler

unter anderem Finanzminister Hartmut Möllring und Hildesheims Oberbürgermeister Kurt Machens sowie Landrat Reiner Wegner. Man hat den Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim gebührend gefeiert, auch seinen Wandel im Laufe der 100 Jahre.

Er bietet eine Reihe von außerordentlichen Leistungen im Bereich „Service-Wohnen“ an, wie wird das von den Mietern angenommen?

Wolfgang Dressler: Ganz hervorragend. Im Jahr 1998/99 wurde die erste Idee in Kooperation mit dem Arbeitersamariterbund begonnen. Ein Jahr später haben wir in der Oststadt den Mietertreffpunkt errichtet, ein Ansatzpunkt, um gegen die Vereinzelung der Mieter vorzugehen. Begleitet durch unseren Sozialarbeiter Gerald Roß ist der Mietertreff, z. B. für ältere Mieter in der Oststadt, mittlerweile zu einer Institution geworden. Täglich finden sich dort zwischen 50 und 60 Leute ein. Seit Mai 2008 konnte der Caritasverband des Kreises Hildesheim als Kooperationspartner hinzugewonnen werden, wodurch das Spektrum wiederum erweitert wurde. Außerdem werden kulturelle Veranstaltungen organisiert, z. B. Vernissagen oder Termine mit dem Stadttheater. Auch Mieter, die selbst künstlerisch tätig sind, haben dort die Möglichkeit, ihre Werke auszustellen. Dazu veranstalten wir Mieterreisen, z. B. Tagesausflüge wie auch einwöchige Reisen, die immer in kürzester Zeit ausgebucht sind. Weitere Dienstleistungen werden über unsere Kooperationen mit der Caritas angeboten. Es gibt eine Service-Nummer, über die man sich mal eine Getränkelieferung nach Hause bringen lassen kann, oder den Friseur oder Fußpfleger bestellt. Da muss man vertrauensbildende Maßnahmen einleiten, damit diese Leistungen weiter angenommen werden und wachsen können. Durch verschiedene Maß-

Zum Mietertreff kommen täglich bis zu 60 Menschen

nahmen muss dabei der Kooperationspartner immer im Bewusstsein der Mieter gehalten werden. Das geschieht bei uns dadurch, dass Mitarbeiter des Malteser Hilfswerks gemeinsam mit dem Caritasverband einmal in der Woche im Mietertreffpunkt sind. Dort lernen die Mieter sie dann kennen und können auf sie zugehen, wenn sie Bedarf haben, weil schon das Vertrauen da ist. Nach der Goldgräberstimmung im Bereich Altenheim/Seniorenwohnheim, die inzwischen der Vergangenheit angehört, ist unsere Zielsetzung, das Wohnen in den eigenen vier Wänden so lange wie es geht zu ermöglichen. Da sind wir ein fester Partner unseren Mietern gegenüber geworden. Außerdem führen wir altengerechte Wohnumfeldgestaltung durch. Altengerecht machen, das heißt barrierefrei gestalten. Wo Not am Mann ist, gehen wir die Sache an.

Auch in anderen Bereichen arbeitet der BWV zukunftsweisend.

Wolfgang Dressler: Ja, am 22. 9. stellen wir ein Projekt mit neuen Wohnformen in Hildesheim vor. Das geschieht in Zusammenarbeit mit dem vdw und der Diakonie Himmelsthür. Wir möchten Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderungen gemeinsam vorstellen. Durch die Zusammenarbeit in der Stiftung Himmelsthür (Anm.: Herr Dressler gehört dort zum Vorstand) sind gemeinsame Berührungspunkte entdeckt worden, die uns vorher nicht bewusst waren. Solche Einrichtungen wie die Stiftung Himmelsthür sollen zum Teil dezentralisiert werden. Menschen mit Behinderungen sollen in die Gesellschaft integriert werden. Die ersten Wohngruppen aus der Diakonie, unserem Partner, wurden am 4. September in unsere Wohnanlagen eingegliedert. Da entstehen 3-er-WGs in 4-Zimmer-Wohnungen und werden von der Diakonie in einer 24-Stunden-Betreuung begleitet. Die Bewohner der Diakonie sind seit über einem Jahr darauf vorbereitet worden und freuen sich jetzt sehr auf ihre Wohnung. Auf der Fachtagung werden wir über die ersten Erfahrungen berichten. Dort wird es auch von einem Vertreter der Diakonie ein Impulsreferat zu diesem Thema geben. Es werden Vertreter der Kirche, Bernd Meyer (Vorstandsdirektor des vdw) und die Staatssekretärin des Sozialministeriums Christine Harwighorst anwesend sein. Wir können in diesem Bereich für die Diakonie Himmelsthür ein verlässlicher Kooperationspartner sein. Die Wohnungswirtschaft kann dort einiges leisten. Sie hat immer etwas für die Älteren, d. h. auch für Leute mit Behinderungen getan. Die Wohnungswirtschaft ist bei solch einem Träger gefordert und kann in Niedersachsen und anderen Bundesländern als Partner fungieren. Man muss als Wohnungsunternehmen innovativ sein. Hier hat es aber tatsächlich der Zufall ergeben. Der nächste Versuch wird sein, Menschen mit Behinderungen in einem Wohnhaus zu integrieren, erst mal sind es ja verschiedene Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern in einem Stadtgebiet.

Welchen Ausblick gibt es für Hildesheim?

Wolfgang Dressler: Was bringt die Zukunft, vor dem Hintergrund der Marktsituation Hildesheim? Wir haben einen Mietermarkt, der typischerweise durch einen Angebotsüberschuss geprägt ist. Das Gutachten, das GEWOS (nach 2001 und 2004) jetzt neu für 2007 ausgearbeitet hat, zeigt als Ergebnis, dass es in unserer Stadt einen Angebotsüberschuss von 2400 Wohnungen bei insgesamt 53.000 Wohnungen gibt. Das sind nachweislich leer stehende Wohnungen, da die Zahl mit der EVI (Energieversorgung Hildesheim) durch eine Stromzähleranalyse abgestimmt worden ist. Schon die Gutachten, die im Vorfeld erstellt worden sind, zeigten an, dass es tendenziell schlechter wird. Dass es allerdings so rapide weitergeht, hätten wir nicht erwartet. Die Finanz- und Wirtschaftskrise kommt zu dem Problem hinzu. Hildesheim ist davon betroffen, weil hier und in der Region viele Zulieferfirmen der Autohersteller sind. Die Aussichten sind diesbezüglich ja eher schlecht. Dazu kommt, dass die Bestrebungen, die Einwohnerzahl der Stadt dauerhaft über 100.000 zu halten, (Programm 100+) nicht zu fruchten scheinen. Die Prognose für 2020 liegt jetzt bei 97.000 Einwohnern. Leider wird Hildesheim den Nimbus der kleinsten Großstadt Deutschlands damit verlieren.

Auch in anderen Bereichen arbeitet der BWV zukunftsweisend.

Wolfgang Dressler: Ja, am 22. 9. stellen wir ein Projekt mit neuen Wohnformen in Hildesheim vor. Wir möchten Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderungen. Durch die Zusammenarbeit in der Stiftung Himmelsthür sind gemeinsame Berührungspunkte entdeckt worden, die uns vorher nicht bewusst waren. Solche Einrichtungen wie die Stiftung Himmelsthür...

in Hildesheim haben wir einen Mietermarkt, 2400 sind zu viel am Markt

Hildesheim hat ein schwieriges Umfeld, denn der Südkreis ist strukturschwach.

Wolfgang Dressler: Genau. Wir sind deswegen immer wieder auf der Suche nach Marktnischen. Was kann man tun, um diesen Markt zu beherrschen? Dauerhaft wird er schrumpfen. Die Wachstumsmöglichkeiten im Mietsektorbereich sind durch Modernisierung noch zwei Jahre gegeben, danach müssen wir mit dem auskommen, was wir haben, wenn wir nicht neue Marktnischen besetzen. Bei einem Markt, der von Angebotsüberhängen geprägt ist, ist das schwierig. Es wird in Hildesheim wie in anderen Städten ein Verdrängungswettbewerb stattfinden. Wir als institutionelle Anbieter sind da besser aufgestellt als der private Wohnungsmarkt, in dem die Immobilie eher als Renditeobjekt gesehen wurde und nun bemerkt wird, dass da etwas getan, d. h. investiert werden muss. Da haben wir einen Vorsprung und das sieht man auch, wenn man durch die Stadt fährt.

Was beeinflusst den hiesigen Wohnungsmarkt sonst?

Wolfgang Dressler: Da sind z. B. die beiden Kasernen, die aufgegeben worden sind. Die müssen städtebaulich verwertet werden. Dazu kommt das ehemalige Industriegelände „Phoenix“, dort engagiert sich ein Privatinvestor. Das sehe ich aber eher kritisch. Außerdem wurden durch unseren ehemaligen Stadtbaurat zwei Flächennutzungspläne erstellt für zwei Baugebiete an den Randbereichen der Stadt. Auch das sehe ich sehr kritisch, offenbar hat die Stadt aber inzwischen Abstand davon genommen. Der Investor hatte mit zu erwartenden Quadratmeter-Mieten kalkuliert, die in Hildesheim in diesen Gebieten für Geschosswohnungsbau nicht annähernd realistisch waren. Im Reihenhausesektor wäre das eventuell möglich gewesen, aber dafür war die Lage nicht prädestiniert. Der Investor hat sich inzwischen zurückgezogen. Das andere Baugebiet ist offenbar am Widerstand der dort in der Nachbarschaft Wohnenden gescheitert. Es ist keine Frage, dass Kasernen, die nicht mehr genutzt werden oder offengelassene Industrieansiedlungen verwertet werden müssen, aber man sollte in diesen Zeiten keine zusätzlichen Baugebiete in städtischen Randlagen ausweisen. Auch wenn inzwischen wieder vermehrt Menschen in die Stadt zurückziehen möchten, stellt sich nun für diese das Problem, hier vor allem für die im südlichen Kreis Hildesheim Wohnenden, dass sie für ihre Immobilie keinen Käufer finden.

Wie sieht Ihre Leerstandsentwicklung hier aus?

Wolfgang Dressler: Der Markt muss dazu differenziert betrachtet werden. Der BWV hat einen Leerstand von 1-1,5 % bei ca. 3.000 Wohnungen. Damit kann man wunderbar leben. Wir haben aber sehr unterschiedliche Lagen in Hildesheim. Einige Wohnungen liegen in Gebieten, die sozial in Verruf gekommen sind. In solchen Lagen bietet es sich an, neue Wohnformen einzurichten, das wurde aber auch alles im Vorfeld geprüft. Im Kleinstwohnungsbereich, den 1- und 2-Zimmer Wohnungen ist die Nachfrage deutlich stärker als das Angebot. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen kommt es sehr auf die Lage der Wohnung an, da schauen die Leute zuerst auf die Miethöhe, weil oft gespart werden muss. Interessanterweise werden jetzt Wohnungen nachgefragt, von denen man es früher nicht vermutet hätte. Der Beamten-Wohnungs-Verein hat in der Zeit von 1909 bis 1939 1.000 Wohnungen gebaut. Anders als heute hatten Beamte in dieser Zeit Hausangestellte, für die zusätzlich ein Zimmer, z. B. eine Dachmansarde, bereitgehalten werden musste. So sind das Wohnungen von 120 bis 160 qm Wohnfläche, die jetzt wieder zunehmend nachgefragt werden. Nachfrageüberhänge haben wir außerdem im Bereich der Einfamilienhäuser. Die dreizehn Reihenhäuser, die wir vor vier Jahren angeboten hatten, waren vor dem ersten Spatenstich vermietet. Viele Menschen möchten sich nicht durch den Kauf einer Immobilie festlegen, auch wenn sie es finanzieren könnten, weil sie unter anderem beruflich flexibel bleiben möchten. Ich nehme an, dass das damit zu tun hat, dass in Hildesheim keine „Konzernmutter“ ansässig ist, sondern nur Filialen, Dependancen usw. In diesem Bereich haben wir also momentan Zuwächse. Leider fehlen uns die Grundstücke, um augenblicklich reagieren zu können. Da sehen wir aber zu, dass wir da vorankommen. Was auch interessant ist, allerdings nur als Marktnische, sind neue Wohnformen, über die wir bereits gesprochen

Phoenix AG ist der moderne Name eines 1856 in Hamburg-Harburg gegründeten Unternehmens der Gummiindustrie. 2004 wurde die Phoenix AG von der Continental AG, Hannover aufgekauft und sollte mit einer Continental Tochter verschmolzen werden. Gegen Ende des Jahres 2006 wurde das Werk in Hildesheim endgültig geschlossen.

Der BWV hat einen Leerstand von 1-1,5 % bei ca. 3.000 Wohnungen

haben. Dazu wollen wir Wohnformen wie 50+ oder das Mehrgenerationenhaus anbieten. Hier gibt es inzwischen fünf Vereine, die das umsetzen möchten. Da sind wir am Ball und haben ein 1A-Grundstück gekauft, um das in einem beschränkten Architektenwettbewerb mit einem der Vereine zu planen und zu sehen, ob man das realisieren kann.

Wie sehen Ihre derzeitigen Projekte aus?

Wolfgang Dressler: Wir müssen nach wie vor Geld verdienen. Wir können nicht nur in den Bestand investieren, z. B. für den Klimaschutz. Wir können auch nicht jedes Haus einpacken und somit aufwerten. Damit würden wir unwirtschaftlich handeln. Man kann höchstens 1 % Rendite erwirtschaften aus diesen Investitionen. Das kann der Besamten-Wohnungs-Verein die nächsten 20 oder 30 Jahre nicht durchhalten. Wir gehen deshalb gezielt in den Gewerbebau. Wir haben einen Schuhfachmarkt und einen Heimtextilienfachmarkt umgesetzt. Zurzeit sind wir dabei, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. D. h., es sollen zwei Einzelhandelsketten, eine Bäckerei und eine Gärtnerei mit einem breiten Sortiment die Infrastruktur unserer dortigen Wohnanlagen dort verbessern. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, wieder fußläufig einkaufen zu können. Das ist für uns ein Weg, den die Wohnungswirtschaft gehen muss. Wir haben früh bemerkt, dass dies das Genossenschaftswesen verbunden mit unserem Fördervertrag bei den derzeitigen Marktverhältnissen erfordert. Wir müssen Wohnungen anbieten, die sich unsere Genossenschaftsmitglieder leisten können und die Vorzüge gegenüber der Konkurrenz bieten. Trotzdem gibt der Beamten-Wohnungs-Verein in jedem Jahr ca. 10 Mio. Investitionssumme aus, um die Wohnungen zu sanieren. Auch das ist bei der Größe unseres Unternehmens eine Zahl, die sich sehen lassen kann. Von jedem Euro der an Miete gezahlt wird, investiert der BWV 70 Cent wieder in den Bestand. Das schafft sonst kaum einer. Das sind weit über 40 Euro pro qm im Jahr und davon profitieren natürlich die Mieter und Mitglieder. Es hat sich inzwischen herumgesprochen: Wer bei uns wohnt, wohnt gut. Wir bieten eine hohe Qualität, die in Hildesheim sicher einmalig ist.

Für die energetische Sanierung geben wir ca. 2 bis 3 Mio. pro Jahr aus. Zurzeit wird bei uns eine Wohnanlage nach den Maßstäben des KfW-Effizienzhaus 100 modernisiert. Dabei muss genau überprüft werden, ob es sich bei den einzelnen Objekten lohnt. Bei Bauten der 1960-er Jahre, deren Qualität, was den Energieverbrauch angeht, zu wünschen übrig lässt, werden wir tätig und sanieren effizient. Im Übrigen liegen alle unsere Häuser laut Energiepass im grünen Bereich. Die Häuser aus den ersten Jahren des Beamten-Wohnungs-Vereins haben eine Mauerstärke von 38 cm. Ansonsten ist es schwierig, diese Denkmäler energetisch zu verbessern. Natürlich werden die Fenster ausgetauscht und die Dächer neu eingedeckt. Ebenso werden die Dächer und die Kellerdecken gedämmt. Und das Wichtigste ist die Heizanlage.

Bei den großen Investitionen, die Sie tätigen und Ihrer Verbundenheit zur Stadt Hildesheim, wie sieht es da mit den Vorleistungen aus. Woher gewinnen Sie die?

Wolfgang Dressler: Das ist keine Frage. Wir sind ein Motor für die hiesige Wirtschaft, natürlich unterstützen wir dort die Arbeitgeber, so dass für viele die Sicherheit der Arbeitsplätze mit getragen wird. Dabei müssen wir eine Einschränkung machen. Wir haben selbst einen Handwerksbetrieb, einen Bauhof mit 20 Mitarbeitern; in der Wohnungswirtschaft Ende der 80-er Jahre, als die Gemeinnützigkeit aufgehoben wurde, das liebste Kind, das verstoßen wurde. Diesen Weg haben wir nie beschritten, auch mein Vorgänger hatte sich nie dazu entschließen können. Wir haben Ende der 90-er Jahre diesen Geschäftsteil weiter ausgebaut, ohne die Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren. So wurden Neueinstellungen zu marktüblichen Konditionen getätigt. Insgesamt sind heute wieder 20 Handwerker beschäftigt, davon sechs im Reparaturbereich. Wir sind der einzige Wohnungsanbieter in Hildesheim, der diesen Service bietet, dass nach einem Anruf der Handwerker sofort kommt und hilft. Gerade bei einer Genossenschaft und einem Durchschnittsalter von 56 Jahren unter den Mietern, ist das Sicherheitsbedürfnis beson-

Wir gehen deshalb gezielt in den Gewerbebau

Insgesamt sind heute wieder 20 Handwerker beschäftigt, davon sechs im Reparaturbereich

ders groß und diese Menschen sind sehr froh, wenn sie dann denjenigen Handwerker, den sie sich wünschen, auch bekommen. Da wird dann auch mal eine Tasse Kaffee zusammen getrunken. Andererseits kann eine Genossenschaft nur 100 Jahre werden, wenn auch die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verloren wird. So zahlen wir zwar unseren Handwerkern den marktüblichen Arbeitslohn, aber wir profitieren davon, dass wir nicht die Umsatzsteuer von 19 % vom Lohn abführen müssen.

Wir haben eine Fluktuationsrate von 12 %. D. h. in den Wohnungen haben manchmal 30, 40 oder 50 Jahre die gleichen Mieter gewohnt. Wir bauen im Jahr durchschnittlich 150 bis 160 Wohnungen um. Bei den besonders kostenintensiven Gewerken – wie Heizungs-, Sanitär- und Malerarbeiten – sind wir dann mit unseren eigenen Handwerkern wirtschaftlich im Vorteil. Das wird strikt organisiert, die Leute sind froh über ihren Arbeitsplatz und ihre Arbeit ist durch ihre höhere Identifikation mit uns besser.

Wir bauen im Jahr durchschnittlich 150 bis 160 Wohnungen um

Wird der Genossenschaftsgedanke auch gelebt oder wird der Genossenschaftsanteil, den die Mieter zahlen müssen, eher als eine Art Mietkaution gesehen?

Wolfgang Dressler: Der Gedanke lebt wieder auf. Wenn Sie kürzlich bei unserem Mieterfest dabei gewesen wären, Sie können das aber auch in unserer Mieterzeitschrift lesen, hätten Sie gesehen, dass fast 3000 Leute das Fest besucht und das Miteinander gelebt haben. Mit großem Erfolg haben wir ein buntes Programm in Zusammenarbeit mit Radio Tonkuhle zusammengestellt. Wir feierten bis nach Mitternacht und solch ein jährliches Mieterfest veranstalten wir seit nun zehn Jahren. Auch die Mitarbeiter sind sehr engagiert dabei und stehen in entsprechender Kluft hinter jedem Stand. Man öffnet sich und dieses Miteinander sorgt für große Sympathie. Ein Mieterfest allein reicht da natürlich nicht aus, aber wenn Sie alle Leistungen wie Mietertreff und das Service-Paket zusammen nehmen, dann wird auch dieses Genossenschaftsgefühl immer weiter entwickelt. Es ist zurzeit eine Renaissance des Genossenschaftsgedankens erkennbar und das äußert sich zuerst im Bestand. Die Hausgemeinschaften sind intakt, wachsen zusammen. Aber auch die Gruppen der neuen Wohnformen finden den Genossenschaftsgedanken interessant. Der Unterschied liegt zwischen „Ich bin kein Mieter“, „Ich bin kein Wohnungsinhaber“ aber „Ich bin doch ein Eigentümer davon“. Hier haben die Mieter Möglichkeiten mitzuarbeiten. Wir werben in jedem Jahr dafür, neue Mitglieder für die Vertreterversammlung zu gewinnen. Das funktioniert aber auch nur, wenn dieses Amt entsprechend gewürdigt wird. Dazu veranstalten wir z. B. eine Informationsfahrt - was hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr getan? Vertreter zu haben, gehört zwar zum Regularium, aber es gehört auch dazu, mal an Kleinigkeiten zu denken und ein kleines Dankeschön zu Weihnachten nach Hause zu schicken, um das (Ehren-)Amt entsprechend zu würdigen. Man sieht, dass die Mitglieder, die Vertreter sind, dieses Amt gerne ausüben. Sie gelten für Dinge in der Nachbarschaft als erste Ansprechpartner und sind unwahrscheinlich wichtig.

Herr Dressler, gibt es etwas was Sie sich von der neuen Bundesregierung für Wohnungsgesellschaften wünschen würden?

Wolfgang Dressler: Es ist schon einiges getan worden, z. B. wurden KfW-Finanzierungsmöglichkeiten geschaffen. Das reicht aber noch nicht. Wichtig wäre es, größere Mieterhöhungsspielräume zu ermöglichen. Laut BGH darf man augenblicklich das Doppelte der Energieeinsparung auf die Miete umlegen. Zum einen ist das sehr schwierig und umständlich zu errechnen, zum anderen reicht es nicht aus. Wir erhöhen z. B. die Miete maximal um 20 bis 36 Euro, das ist bedeutend zu wenig.

*Unternehmenssitz: Hildesheim
mit rd. 104.000 Einwohnern
Bilanzsumme: 61 Mio. Euro
(Buchwert)
Verkehrswert: 180 Mio. Euro
Rechtsform: Genossenschaft
Mitglieder: rd. 5.000
Kunden: rd. 12.000
Wohnungsbestand: rd. 3.000 eigene und rd. 500 fremde Wohnungen im Stadtgebiet*

Ich danke Ihnen für das Gespräch Herr Dressler.

Claudia Günther

Trends und Hintergründe: 20 Jahre GEFMA – Reiniger haben sich geeinigt – DIW betreut Linde AG – Hochtief: Technische Leitung RUHR.2010

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

20 Jahre GEFMA

GEFMA habe in der 20-jährigen und damit noch jungen Geschichte Höhen und Tiefen erlebt, in einer wandelnden Verbandslandschaft Stabilität gewahrt und stand noch nie so erfolgreich da, wie zu seinem 20. Geburtstag, so begrüßte Otto Kajetan Weixler die gut 160 anwesenden Mitglieder des Verbandes bei der Mitgliederversammlung in Würzburg.

Für den Vorsitzenden des GEFMA hat sich der Verband etabliert, an Selbstbewusstsein gewonnen und konnte seine Unabhängigkeit bewahren. Unternehmen, Fachjournalisten und Verband sei es gemeinsam gelungen, Wachstum zu generieren und durch Standards sowie Aus- und Weiterbildungsangebote FM im Markt zu platzieren. Mit ein Grund dafür ist, dass es gelungen ist, die Branchengrößen von Bilfinger Berger über Hochtief, Strabag, Gegenbauer und andere fest in die Arbeit des Verbandes einzubinden und für ein konstruktives Miteinander zu gewinnen. Erfreulich ist, dass immer mehr junge Menschen mit unterschiedlichem Ausbildungshintergrund sich für eine Tätigkeit im FM bewerben. Noch jungen Facility Managern bietet sich die Möglichkeit, schnell Verantwortung zu übernehmen.

Das 20-jährige Bestehen des Verbandes stand unter dem Motto „Wer die Zukunft gestalten will, sollte die Vergangenheit kennen.“ Rückblickend ist vor allem die Zeit nach 1996 für den Verband entscheidend. In dieser Zeit wurden mit der Gründung des Richtlinienwerks, den GEFMA Regionalkreisen, der Verleihung von GEFMA Förderpreisen und den Parlamentarischen Abenden attraktive wie verlässliche Werkzeuge aus der Taufe gehoben. Diese Aktivitäten und sowie die Aus- und Weiterbildung und CAFM/IT im Facility Management bestimmen auch heute die Verbandsarbeit.

Für die Initiative „Facility Management – die Möglichmacher“ kann der Verband ein sehr positives Resümee ziehen: Die Möglichmacher haben es in der ersten Hälfte ihrer Kampagne geschafft, in der Branche eine hohe Akzeptanz zu erreichen. Sie wird weiter daran arbeiten, das Image und die Wahrnehmung des FM zu stärken und dadurch für die ganze Branche einen Mehrwert zu schaffen. Aufgrund des prognostizierten Rückgangs von Schulabgängern steht die Rekrutierung von Nachwuchs ebenfalls im Fokus der Möglichmacher.

Weixler kündigt an, nach dem erfolgreichen Relaunch der Frankfurter Facility Management mit Unterstützung durch Verband und Möglichmacher weitere Impulse zu setzen. Das Facility Management brauche eine eigene Branchenmesse als Treffpunkt der Facility Manager, zum Neukundengeschäft, als Kundenveranstaltung und zur Ansprache von potenziellen Mitarbeitern.

Neue Projekte und Initiativen sind hinzu gekommen. Mit FM-Excellence sind Produkte entwickelt worden, die Qualität, Standards und Rechtssicherheit vorantreiben. Vorgelegt wird noch in diesem Jahr gemeinsam mit dem I.GBG – Institut für Baumanagement, Gebäudedatenmanagement und Bewertungen in Münster der Benchmarking-Bericht 2009.

Ein Highlight der Mitgliederversammlung war die Expertenrunde zu Potenzialen im FM. Alle Beteiligten sprachen sich für langfristige partnerschaftliche Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe aus. Die Runde appelliert an alle Marktbeteiligten, trotz des starken Wettbewerbs bei Billigausschreibungen nicht mitzubieten. Stattdessen sollen Controllinginstrumente weiterentwickelt werden, die bei Kunden und Dienstleistern für mehr Transparenz sorgen.

Eingebettet in das Mitgliedermeeting war die Verleihung von GEFMA Förderpreisen an Fachwirte. Der erste Preis ging an Kurt Kragelund für sein FM-Konzept eines medizinischen Zentrums als PPP-Projekt. Drei Projektarbeiten, die im Rahmen von Fachwirtausbildungen bei den von GEFMA zertifizierten Bildungseinrichtungen Protektor, Hamburg, Bayerische Akademie für Außenwirtschaft in München und Technische Akademie Wuppertal vorgelegt wurden, erhielten eine Auszeichnung.

Gold für die Möglichmacher

Seit 2008 ist sie „on Air“: die Initiative der Möglichmacher, ein Zusammenschluss von zwölf führenden Facility Management-Unternehmen und der Immobilien Zeitung als Medienpartner. Unter der Trägerschaft des GEFMA präsentiert sich die Branche einer breiten Öffentlichkeit in bislang acht emotionalisierenden Motiven.

Jetzt ist die Kampagne in Rom beim Jahrestreffen 2009 der INBA, dem International Network of Business Advertising Agencies, mit Gold ausgezeichnet worden. Unter 126 Einsendungen konnten sich die Printmotive in der B2C-Kategorie durchsetzen. Silber ging an die spanische Agentur AD180 und mit Bronze wurde die US-Agentur Keiler aus Connecticut ausgezeichnet.

Reiniger haben sich geeinigt

Die Tarifparteien im Reinigungsgewerbe haben ihre Einigung verkündet. Danach wurden folgende Lohnerhöhungen vereinbart:

West: Erhöhung zum 1. Januar 2010 um 3,1 Prozent und zum 1. Januar 2011 um 1,8 Prozent
Ost: Erhöhung zum 1. Januar 2010 um 3,8 Prozent und zum 1. Januar 2011 um 2,5 Prozent.

Eine Kündigung ist erstmals zum 31. Dezember 2011 möglich. Rückwirkend zum 1. Oktober 2009 tritt der bisherige Tarifvertrag als Bestandsschutztarifvertrag bis zum 31. Dezember 2009 in Kraft. Für die Lohngruppen 1 und 6 werden Mindestlöhne gemäß Arbeitnehmerentwengesetz beantragt. Statt einer arbeitgeberfinanzierten betrieblichen Altersversorgung wurde lediglich eine Tariföffnungsklausel zur Entgeltumwandlung außerhalb des Mindestlohnes vereinbart. Im Fall der Inanspruchnahme werden die eingesparten Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung dem Arbeitnehmer als Zuschuss gewährt. Eine für die Unternehmen günstige Wegezeitregelung wurde ebenso wie eine erweiterte Flexibilisierung der Arbeitszeit sowie ein Jahresarbeitszeitkonto für die Lohngruppen 6 und 7 vereinbart.

Facility Management 2010

Einen umfassenden Überblick über die neuesten FM-Trends, Lösungen und Konzepte will der Facility Management Kongress 2010 vom 9.–11. März in Frankfurt a.M. geben. In 60 Vorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen sollen aus erster Hand neue Impulse, Ideen und Lösungsmöglichkeiten präsentiert werden.

Die Veranstalter haben jetzt die Kongressthemen 2010 vorgestellt. Unter anderem geht es um Business Continuity Management, Leistungsmessung & Controlling, Nachhaltiges Bauen/Green Building und Zertifizierung. Darüber hinaus sollen Themen wie Energiemanagement & Energieeffizienz, Internationales FM, Intelligente Gebäudesysteme – Ambient Intelligence in Buildings sowie FM im öffentlichen, industriellen und kirchliche Bereich behandelt werden. FM im Gesundheitswesen, IT im FM und Human FM ergänzen das Programm.

DIW betreut Linde AG

Die Linde AG hat zum ersten Mal das komplette Gebäudemanagement an einen einzigen Dienstleister vergeben. In Unterschleißheim ist die DIW jetzt bei Linde Gas, einem führenden Anbieter von technischen und medizinischen Gasen, für das Gebäudemanagement verantwortlich. Davor waren die verschiedenen Gewerke auf dem Linde-Gelände von unterschiedlichen Firmen erbracht worden. Der Auftrag, der zwei Jahre läuft, hat eine Option auf Verlängerung. Die Betreuung weiterer Standorte ist in Vorbereitung. DfW ist eine Marke der Voith Industrial Services.

Gegenbauer wieder in einer Hand

Mit seiner Hertha BSC hat Werner Gegenbauer zurzeit ein weniger glückliches Händchen. Was allerdings sein Unternehmen angeht, hat er sich jetzt wohl durchgesetzt. Was wir bereits in unserer September-Ausgabe vorausgesagt haben, ist jetzt offenbar Wirklichkeit geworden. Die Berliner Gesellschafter um Werner Gegenbauer haben die vakanten 49 Prozent seines Unternehmens von der EnBW Mitte November zurückgekauft. Damit befindet sich Gegenbauer wieder in „eigenen Händen“. Wie und ob die Anteile intern weiterveräußert werden, darüber liegt wohl noch nichts Konkretes vor. Das Tauziehen um die Anteile hat lange gedauert.

Geichzeitig meldet Gegenbauer Zahlen: Die Unternehmensgruppe konnte während der ersten drei Quartale 2009 den konsolidierten Umsatz um 13 Prozent auf 272 Mio. Euro steigern. Zudem beschäftigte das Unternehmen zum 30. September mit 14.500 Arbeitnehmern rund 1.400 Mitarbeiter mehr als zu Jahresbeginn. Das operative Ergebnis lag dagegen deutlich unter dem Niveau des Vorjahres.

GEFMA Förderpreise 2010

Bis zum 18. Dezember 2009 können Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen ihre Hochschul-Abschlussarbeiten zum Thema Facility Management/Immobilienmanagement einreichen. Bevorzugt werden Arbeiten mit ganzheitlichen Konzepten sowie mit praxisbezogenen Erkenntnissen und wirtschaftlichem Nutzen. Auch visionäre Ansätze

oder innovative Anwendungen sind preiswürdig. Insgesamt stehen Preisgelder in Höhe von 7500 Euro zur Verfügung.

Eine Jury von Fachleuten aus der Praxis und Hochschulprofessoren wird die eingesandten Arbeiten bewerten. Die nunmehr 13. Preisverleihung findet im Rahmen eines feierlichen Events am 11. März 2010 während eines Recruiting Forums der FM-Messe in Frankfurt a.M. statt. Näheres zu Förderpreisen und Ausschreibung: www.gefma.de

Hochtief: Technische Leitung RUHR.2010

Hochtief hat als Sponsorpartner der RUHR.2010 GmbH die Technische Leitung der Kulturhauptstadt Europas RUHR.2010 übernommen. Mitarbeiter des Konzerns werden unentgeltlich eine Vielzahl der Veranstaltungen in der Metropolregion technisch betreuen. Die Veranstaltungstechniker von Hochtief Facility Management haben ihre Arbeit für die RUHR.2010 GmbH bereits aufgenommen und werden diese bis Ende 2010 fortsetzen. In dieser Zeit sind sie für die technische Planung der Veranstaltungen verantwortlich und agieren als Ansprechpartner für Organisatoren sowie Künstler.



chelsea farmer's club

Britische Gesellschaftskleidung, Reisegepäck & Gin

Berlin · Bleibtreustraße 40 · www.chelseafarmersclub.de

Der Hedonist

Der lizenzierte Trüffelsucher

Wie hoch ist eigentlich die Marge bei Trüffeln? Was genau ist ein Lagotto Romaglono? Und sollten wir uns über Androstenon nicht lieber ausschweigen? Der Hedonist spricht mit dem Trüfflexperten Klaus-Wilhelm Gérard.

Am Vortage des Trüffelsuchens bekommt Leo nix zu fressen. „Das ist besser als das beste Motivationstraining“, sagt Klaus-Wilhelm Gérard. Aber dann, wenn der jugendliche Lagotto Romaglono-Rüde mit seiner dicken Nase hungrig die ersten Knollen erschnüffelt, gibt's am Ende doch was. „Nix besonderes. Nur sein normales Futter.“ Prima, dass der wuschelige Hund die Trüffeln nicht selber frisst. Da verhält sich der Hund ganz anders als die Sau. Die würde sich nämlich, angelockt durch den Sexualduftstoff Androstenon, den Trüffel und Eber fast identisch verströmen, begierig zu dem vermeintlich unter der Erde auf sie wartenden Schwein durchwühlen und dann aus lauter Frust die blöden Knolle fressen, die sie statt seiner findet. „Also das mit dem Potenzmittel“, sagt Klaus-Wilhelm Gérard, „das können Sie vergessen.“ Und das mit der aphrodisierenden Wirkung, die man den Trüffeln nachsagt, nun ja, es gäbe da schon Frauen ...



Mit Hilfe seines Lagotto Romaglono-Rüden Leo erntet Klaus-Wilhelm Gérard weiße Trüffel in den Marken bei Ancona, Italien.

Foto © Gérard

Sängerin hobelt Trüffel über Frühstücksei

Ja, zum Beispiel gäbe es da die britische Pop-Chanteuse Lily Allen, die morgens eine



Trüffel aus der Handtasche zaubert und über ihr Frühstücksei hobelt, das ist dem Hedonisten nicht entgangen, der ja von berufs wegen täglich die internationalen Klatschpresse lesen muss. Aber apropos Hobel: Wie muss der denn beschaffen sein, Herr Gérard? „Unbedingt mit feinem Wellenschliff!“, schießt es aus dem Kaufmann heraus, der, wenn er nicht Trüffeln sucht, Kunst-Kultur-und Trüffelreisen

veranstaltet. „Olivenholz wäre schön, muss aber nicht sein. Hauptsache der Hobel lässt sich um winzige Nuancen verstellen.“ Als wohl erster Deutscher hat der halb in Oberbayern und halb in den Marken bei Ancona Lebende vor vielen Jahren schon eine Lizenz zum Trüffelsuchen erhalten. „Das ist wie ein Jagdschein“, sagt Gérard. „Man muss eine ziemlich

Der Fund eines guten Tages- zu lagern am besten in einem Humidor, wenn zur Hand.

Foto © Gérard

anspruchsvolle schriftliche und mündliche Prüfung absolvieren.“ Mit seiner Lizenz dürfe er in ganz Italien suchen. Tue er aber nicht, weil er sich auf die 30 bis 35 Fundstellen beschränke, in deren Nähe er lebe. Dort findet der 63 jährige gemeinsam mit seinem treuen Leo den Tuber Magnatum, die weiße Trüffel, die auch Alba-oder Piemont-Trüffel genannt wird. Die Menge schwankt. Mal sind es zehn Gramm, mal sind es drei Kilo – das hänge vom Boden ab, vom Wetter, von vielen Dingen, sagt Klaus-Wilhelm Gérard.

Seine Ernte ist nicht verkäuflich

Was bekommt er für ein Kilo Trüffeln? „Nix“. Seine Ernte, erst letzten Mittwoch waren es 350 Gramm, verschenkt Gérard an Freunde oder genießt sie mit Frau und drei Kindern. Entgeht



ihm da nicht ein gutes Geschäft – wo steht denn der aktuelle Tagespreis gerade? Gérard schnaubt: „Es gibt da eine gewisse Problematik bei den Preisen, die in der Presse kursieren, meist sind sie unseriös recherchiert.“ Es verhalte sich doch so: Der Sammler erhalte für ein Kilo weiße Trüffeln etwa 1500 Euro, der Großhändler verlange dafür 5000 Euro, bei Dallmayr nehme man 7000 bis 8000 Euro und im Edelrestaurant schließlich koste ein Gramm 12 bis 13 Euro. „Macht dann fürs Spiegelei mit vier Gramm Trüffeln 68 Euro.“ Inklusiv

Mehrwertsteuer und Trinkgeld, fügt der Präsident der Chaîne des Rôtisseurs, Bailliage de Haute-Bavière, hinzu. Wäre es da nicht einfacher, das weiße Gold zu züchten? Einige machen das, zum Beispiel Tony Pla und Eva Schrempf in Niederösterreich. Gérard winkt ab: „Bis so ein Trüffelbäumchen Ernte bringt – das werde ich zu Lebzeiten wohl kaum erleben.“ Zehn bis fünfzehn Jahre mindestens wären für dieses Kunststück zu veranschlagen, bei einem hohen Risiko, dass der Zuchtversuch misslingt. So was sei nichts für einen Naturburschen wie ihn, meint Gérard.

Truffe Gérard

Wie verspeist man weiße Trüffel? Am aufregendsten als „uova in pasta“, als Maultasche. Dazu bereite man einen weichen Nudelteig zu. In diesen fülle man ein rohes Eigelb. Erwärme die Raviolo am besten in Butter, sehr vorsichtig, damit das Eigelb weich bleibe. Hoble dann weißen Trüffel darüber. Dazu bevorzugt Gérard einen Verdicchio oder Rosso conero, beides Weine aus der Region, in der er lebt. Roter oder Weißer? Da sähe er keine Demarkationslinie. Und wie genießt er die Schwarzen? Eiernudeln eine Minute kürzer kochen als in der Kochanleitung vorgesehen. Für die Soße Butter schmelzen, mit etwas Knoblauch, Brühe, Salz und Pfeffer abschmecken. Dann die schwarzen Trüffel NICHT ETWA mit dem Trüffelhobel, sondern mit einer Käseibe hineinreiben. Mit den Nudeln zusammen drei bis vier Minuten ziehen lassen. Anschließend mit einem guten Parmesan bestreuen. „Es stimmt nämlich nicht, dass Käse und Trüffel nicht zusammen passen“, sagt Gérard. Wenn es einer aus langjähriger Erfahrung weiß, dann er.

Kunst- Kultur- und Trüffelreisen mit Klaus-Wilhelm Gérard: siehe unter trueffel-reisen.de. Die nächste Reise ist für den Mai 2010 geplant. Sehr wahrscheinlich wird es wieder ein Ereignis wie im letzten Jahr, die unter dem Titel “Genuss für Leib und Seele” - per corpo e anima - stattfand. Eine vergnügliche Reise in die Region Le Marche mit Klaus-Wilhelm Gérard - spirituell begleitet von Anselm Bilgri.

Die schönste Zeit zum Suchen?
Morgens in aller Herrgottsfrühe.

Foto © Gérard

*Trüffelsaison in Italien:
Tuber magnatum, Weiße
(Piemont- oder Alba-)Trüffel :
1.Oktober bis 31. Dezember
Tuber aestivum, Schwarze Trüffel
oder Sommertrüffel :
1. Juni bis 31. August und
1. Oktober bis 31. Dezember*

Der Hedonist

Check Your Tie

Wir werden fortan von Herren mit hellblauen Schlipsen regiert. Wie immer sind uns die Angelsachsen einen Schritt voraus. Am Ende rettet ein Hannoveraner unsere Ehre. Der Hedonist im Krawattendelirium – passend zur Adventszeit.



Alexander Olchs Krawatten lassen jedem Seidenhasser das Herz höher schlagen. Klicken sie olch.com an und überzeugen Sie sich selbst.

Foto © Olch

Rührend, diese Angelsachsen. „Der Schlips ist zurück. Die Lage ist ernst“, so stellt sich für Mark Zuckerberg der Kausalzusammenhang zwischen Krawatte und Krise dar. Der milliardenschwere Gründer von Facebook, der die Weltbühne sonst eher in Adidas-Latschen betritt, wurde beim Weltwirtschaftsforum in Davos in Jeans, Weste und mit einem Binder gesichtet. Incroyable! Warum tragen junge Spunde plötzlich konservativ gestreifte Binder (Rösler)? Wieso bleibt von einem Foto, das einen von Soldaten umringten Mann im Kampfhubschrauber zeigt, ausgerechnet die babyblaue Krawatte haften (von und zu Guttenberg)? Überhaupt Hellblau: Aus welchem Grund werden Krawatten dieser Coleur im Rahmen von Koalitionsverhandlungen penetrant bevorzugt (Westerwelle)? Was will man uns sagen? Es kann nur eines sein. Meine Damen und Herren: Die Zeit ist reif. Nehmen Sie die Krawatte ernst.

A grey tiny houndstooth check

Nick Foulkes tut das schon lange. Der britische Gesellschaftsreporter gilt zu Recht als einer der letzten seiner Art, ein Dandy beaudelaire'schen Ausmaßes. Im Telegraph räsionierte er jüngst über seine eigene Krawattensucht. Er habe hunderte davon, für jeden Anlass, und er meine *jeden* Anlass, die richtige. Während man noch erschauernd fragt, was zum Teufel er damit meinen könnte, kommt dieser wahrhaft schöne Mann auf harmlose Hochzeiten zu sprechen. Anlässlich derer wähle er a silvery grey tiny houndstooth check (Hahnentritt), a Prince of Wales check (Glencheck) or a herringbone (Fischgrät). Einen diagonal gestreiften Collegebinder trage er wiederum, wenn er vorgäbe, auf einer Eliteschule gewesen zu sein, Strickschlipse, unten waagrecht gekappt, knote er sich dann um den Hals, wenn er so tue, als verstehe er Sartre, originellerweise passend zum Kordjackett. „Oh, really?“ Nun: Warum sollten Sie sich die oben genannten Anglizismen merken? Aus einem einfachen Grund. Man mag es oder nicht: Die besten Adressen für stilvolle Krawatten liegen nun mal im angelsächsischen Raum. Savile Row, Jermyn Street, Sie wissen schon. Drake's, Emma Willis, Kilgour und die anderen. Ein wenig Sprachkenntnis kann da nicht schaden.

Der britische Dandy Nick Foulkes trägt gestreift, wenn er vorgibt, auf einer Eliteschule gewesen zu sein.



Die Topadresse schlechthin

Haben Sie erst alle oben genannten Adressen abgeklappert, sei es im Netz, sei es in realiter, werden Sie bald den heftigen Wunsch verspüren, nach New York zu reisen. Schließlich sind Sie auf der Suche nach „the real thing“. Üben Sie auf dem Hinflug einfach die Lautfolge „a silvery grey tiny houndstooth check“ und Ihnen kann auch dann nichts passieren, wenn Sie die Herrenabteilung von Bergdorf Goodman in der Fifth Avenue betreten und dort nach einer Krawatte von Alexander Olch verlangen. Mit anerkennendem Funkeln im Blick wird man Ihnen eine Auswahl der nach Meinung des Hedonisten exzellentesten Krawatten vorlegen. Herrlich konventionelle Binder, um Längen besser als die von Tom Ford oder Thom Browne, zu denen Ihre Pariser Freundin Sie noch

neulich bei Collette überreden wollte. Alexander Olch, 29, designt aber nicht nur gelungene Schlipse, sondern ist zudem ein brillianter Dokumentarfilmer. Schauen Sie sich den Trailer zu Olchs „The Windmill Movie“ im Internet an. Er lief erstmals 2008 beim New York Film Festival und speist sich unter anderem aus zweihundert Stunden Film, die Olchs Mentor, der Harvard Film Professor Richard P. Rogers hinterlassen hat – eine Hommage an das Leben, wie es einst in den Hamptons war.

**Dokumentarfilmer und Schlips-
designer in Personalunion:
Alexander Olch**

Foto © paulandwilliams

Le temps perdu – nicht in Hannover

Gibt es denn gar keine etwas näher gelegene erste Krawattenadresse? Eine, die sich wenigstens etwas über das 0815-Niveau des gediegenen Herrenausstatters erhebt, wie man ihn wohl in jeder deutschen Großstadt antreffen kann? Natürlich nur eine rhetorische Frage. Längst sind wir dem charmant bloggenden Herrenausstatter Michael Jondral verfallen, dessen Geschäft sich in der Karmaschstraße 37 bis 39 in 30159 Hannover befindet und den man im Netz unter „Gazzettino“ aufspürt. Michael Jondral bezieht seine Krawatten ausschließlich aus Italien. Die Ikone der Seidenkrawattenherstellung verortet er in Neapel. Von dort ruft uns Don Eugenio Marinella „It's the total of the little particulars that make the man elegant“ von seiner Website marinellanapoli.it zu. Wohl wahr! Michael



Jondral tastet sich vorsichtig an das Thema heran: „Für mich ist eine Krawatte ein Herrenaccessoire, eines der wenigen, mit denen man spielen kann.“ Definitiv out sind seiner Meinung nach übermäßig breite Krawatten sowie Rosa und Pink-Töne, Paisley-Muster dagegen wieder langsam im Kommen. Passend zur Jahreszeit empfiehlt er eher sportliche Binder aus Wolle oder Kaschmir. Farbtöne: Beige, Braun, dunkles Blau. Ein gut gekleideter Mann ist in Jondrals Augen ein nicht zu laut gekleideter Mann. „Wie ein Kunde von mir immer sagt: Man braucht im Prinzip nur zehn dunkelblaue Krawatten, um gut gekleidet zu sein.“ Die Mailänder Männer machen es vor: Dunkler Anzug, blaue Krawatte, weißes oder hellblaues Hemd. Das

Leben kann so einfach sein.

**Michael Jondral nimmt Maß
und im Blog gazzettino kein
Blatt vor den Mund.**

Foto © Jondral

Blog: michaeljondral.blogspot.com

Der Hedonist

Fiebern auf einen großen Wein

Auf unserem Planeten gäbe es eine Viertel Millionen echte Weinfreaks, schätzt Stephan Graf von Neipperg. Sie werden mit Sicherheit Weine der obersten Kategorie subskribieren, wenn im Frühjahr die Bordeaux-Premier-Kampagnen starten.



Stammsitz Château Canon La Gaffelière in Saint Emilion: Von hier aus leitet Stephan Graf von Neipperg mehrere Weingüter in Frankreich und Osteuropa.

Fotos © François Poincet

Eigentlich sei es noch ein bisschen früh, ja, geradezu ein heißes Eisen, sich schon jetzt über den Verlauf der Primeur-Kampagnen zu äußern. Schließlich hätten bei seinen Weinen die Gärungsprozesse noch nicht einmal eingesetzt. Es ist in der Tat früh, Ende Oktober, als wir zum Gespräch verabredet sind. Stephan Graf von Neipperg ist auf dem Sprung ins Ausland. Nun soll sich unser Interview ausgerechnet um ein zwar viel diskutiertes Thema, aber eher ungeliebtes Sujet drehen. „Es geht doch bei den Primeur-Kampagnen vor allem um einen Future-Verkauf“, sagt Graf von Neipperg. Und mit einer winzigen Spur Müdigkeit: „Wie wird der Verlauf sich entwickeln? Wahrscheinlich ähnlich wie an den weltweiten Börsen. Man kauft einen Wein, um langfristig gesehen ein gutes Geschäft zu machen. Dabei spielen alle möglichen Aspekte eine Rolle, nicht zuletzt die Entwicklung der Weltwirtschaft.“ Dann stellt der Vizepräsidenten der Union des Grand Crus de Bordeaux eine schlichte Gegenfrage: „Sollte man gute Weine nicht einfach nur trinken?“



Gewiss! Doch was hält er vom vielkehligen Crescendo der Bordeaux-Liebhaber, die seit Wochen schon den Jahrgang 2009 in den Status eines Jahrhundertweines zu erheben suchen? Graf von Neipperg ist vorsichtig optimistisch. „Sein Renomme wird sehr hoch sein. Er hat extrem solide Säurewerte, reife, volle Tannine. Und er ist nicht hart.“ Wie bei allen Weinen, dessen Trauben mit voller Schalenreife und einem voll ausgereiften Kern gelesen werden konnten, handele es sich beim 2009er um einen Wein, der

mit der Zeit immer besser werden würde. Bei dem sich also Schalen und Kern bei der Gärung voll auslaugen ließen. Und das bei gesunder Säure und einem niedrigen PH-Wert. Kurzum: Der Winzer erwartet einen Jahrgang, von dem sich die geschätzten 250 000 Bordeauxkenner, die es seiner Meinung nach auf unserem Planeten gäbe, ganz sicher ein paar Flaschen in den Keller legen dürften. Aber Vorsicht: Identisch mit den Spekulanten sei diese Gruppe nicht. Wahre Bordeauxliebhaber kauften mitnichten jeden Jahrgang, sagt

Der Neippergsche Merlot stammt unter anderem vom Châteaux La Mondotte.

Foto © François Poincet

Graf Neipperg, sondern nur die wirklich großen Jahrgänge, wie zum Beispiel die Jahrgänge 1947, 1961, 1989, 1990, 1995, 2000 und 2005. Dabei sei ihr Kaufmotiv schlicht: Die wollen nur trinken, sagt der Graf. Nur „ganz oben trinken“, um präzise zu sein.



Guter Boden für Spitzenweine - die Güter des Grafen von Neipperg.

Foto © François Poincet

Der preisgünstigste Jahrgang des 21. Jahrhunderts

Ja, aber was ist mit Hausse, Baisse, Primeur-Subskription! Was rät Neipperg all jenen, denen ein bisschen Spekulation im Blut liegt? „Im Prinzip ist jeder Bordeaux eine Investition, die sich langfristig rechnet“ entgegnet der Graf. „Nehmen Sie den Jahrgang 2008. Er ist momentan zu sehr günstigen Preisen zu bekommen, geschuldet dem Preisrutsch des Jahres 2005. Die Premier Crus aus 2004 kosteten seinerzeit etwa 400 Euro. Ein 2008er Premier Crus liegt heute bei rund 150 Euro. Wirklich klug ist also derjenige, der in einen 2008er investiert, denn dabei handelt es sich um den bis dato preisgünstigsten Jahrgang des 21. Jahrhunderts.“ Wertsteigerung quasi garantiert. Und doch gibt es beim 2008er einen minimalen Haken, gewissermaßen ein Restrisiko wie bei jeder Spekulation. Von Neipperg: „Der Investor kauft einen sehr guten Wein, nur eben keinen Top-Wein.“

Zur Person: Stephan Graf von Neipperg wurde 1957 in Schwaigern geboren. Er entstammt einem alten württembergischen Adelsgeschlecht, auch Vater und Bruder gelten als begnadete Winzer. Im Jahre 1983 übertrug der Vater dem Sohn die Leitung des Chateau Canon La Gaffelière in Saint Emilion. Eine gute Entscheidung: Stephan, damals 26 Jahre alt, besaß eine solide Ausbildung in den Bereichen Wirtschaft, Management und Agronomie, die er in Deutschland, in Paris und in Montpellier absolviert hatte. Heute besitzt Graf von Neipperg allein im Bordelais fünf weitere Weingüter, an zweien ist er beteiligt und er revitalisiert im Bessa Valley, Bulgarien, den klassischen Weinanbau. Allen, die einen 2009er Bordeaux subskribieren möchten, rät der Graf, sich an einschlägige Weinhandelshäuser wie etwa Schlumberger (Schlumberger.de) oder Unger (Ungerweine.de) zu halten. Wer in 2010 subskribiert, bekommt den Wein in der Regel Ende 2011/ Anfang 2012 geliefert.

Auch Vater und Bruder gelten als begnadete Winzer.

Der Hedonist

Mens sana in corpore sano

Sie müssen es ja nicht übertreiben wie Madonna mit ihrer Tracy Anderson. Aber ein Personal Trainer ist unverzichtbar, wenn Sie in Form bleiben wollen. Wir haben einen in Hamburg aufgestöbert und Johannes Pommerien gefragt, welches Fitnessgerät man sich neben den Tannenbaum stellen sollte.



Dünne Luft: Ein Training in der Höhenkammer verbessert den Fettstoffwechsel. Auch eine Weste, die der tief liegenden Muskulatur leichte Stromschläge erteilt, wirkt Wunder. Fragen Sie Ihren persönlichen Fitnessberater, welche High-Tech-Angebote sich für Ihren Luxuskörper am besten eignen.

Fotos © hoehenbalance.de

Madonna hat sich in diesem Jahr überraschend von ihrer Fitness-Trainerin Tracy Anderson getrennt. Offiziell zwar in gegenseitigem Einvernehmen, inoffiziell wohl deshalb, weil in der Klatschpresse Madonnas überaus gestählter Körper für Spott sorgte. Sollten Sie demnach auf die Hilfe eines Personal Trainers verzichten? Jesus, nein! Es gibt keinen besseren Weg, um bei einem knappen Zeitbudget das oft vernachlässigte Thema körperliche Fitness oder lähmende Schmerzen im unteren Rücken in den Griff zu bekommen. Ein gut ausgebildeter Coach entwickelt nicht nur einen auf Ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnittenen Plan, sondern trainiert auf Wunsch auch in Ihren eigenen vier Wänden. Die Preise für eine Trainingseinheit liegen zwischen 75 und 120 Euro die Stunde. Das sollte Ihr Körper Ihnen allemal wert sein.

Schluss mit dem Raubbau



Wie findet man einen guten Trainer? Natürlich via Internet, zum Beispiel unter premium-personal-trainer.com. Auch in den renommierten Fitness-Studios Ihrer Stadt werden Sie fündig. Die meisten haben mittlerweile individuelle Angebote im Programm. „Am besten ist aber nach wie vor die gute alte Mundpropaganda“, sagt Johannes Pommerien, 29, der in Hamburg als Personal-Fitness-Trainer und Golf-Fitness-Coach arbeitet. Er trainiert seine Klienten sowohl im eigenen Studio (nima – selected fitness, Rothenbaumchaussee 91) als auch anderswo. „Flexibilität ist ein Muss in meinem Beruf“,

Steht von 7 Uhr morgens bis 21 Uhr abends zur Verfügung: Johannes Pommerien.

Foto: © Pommerien

sagt der Reserve-Offizier, „die erste Trainingseinheit beginnt häufig schon um sieben Uhr morgens, die letzte beginnt um neun Uhr abends.“ Warum kommen die Klienten zu ihm? „Die meisten, weil sie irgendwann erkennen, dass Sie in einem harten Job über Jahre Raubbau an ihrem Körper betrieben haben.“ Die Folgen sind bekannt: Bluthochdruck, Herzprobleme, Übergewicht, Rückenschmerzen.

Blut, Schweiß und Reizstrom



Die Sportmedizin weiß: Für einen Muskelaufbau ist man nie zu alt. Gegen Bluthochdruck und Herzprobleme wirkt ein gezieltes Ausdauertraining Wunder. Auch Rückenschmerzen sind beileibe kein gottgegebenes Schicksal. Man muss noch nicht mal den Weg von Blut, Schweiß und Tränen gehen, um ans Ziel zu kommen. Allen, die wenig Zeit haben, ihre Muskeln aber effektiv aktivieren

Im Prinzip muss man sich für das Training mit EMS nicht bewegen. Aber ein bisschen Yoga kann nie schaden.

Foto: © miha-bodytec

wollen, empfiehlt Johannes Pommerien das Training mit Elektromyostimulation (EMS). Das Ganzkörper-EMS-Trainingsgerät miha bodytec arbeitet nach diesem Prinzip. Mit einer Weste, in die Elektroden integriert sind und ebensolchen Arm und Bein-Pads, setzt das Gerät je nach Bedarf Impulse mit niederfrequentem Reizstrom und erreicht selbst die tiefen Muskelschichten. „Es braucht nur ein Zehntel des Zeitaufwandes, den ein herkömmliches Training in Anspruch nehmen könnte, um den gleichen Effekt zu erzielen“, sagt Pommerien. Straffung des Bindegewebes, Fettreduktion, Verbesserung von Kraft- und Ausdauer und die Linderung von Inkontinenz und Rückenschmerzen können mit Hilfe des EMS-Trainingsgeräts erreicht werden. Kosten: Etwa 9000 Euro. Das Steuerungsgerät in Form eines Laptops eignet sich auch für Trainingseinheiten im Büro oder Hotel.

nima selected fitness: Johannes Pommerien und seine Geschäftspartnerin Corinna Kuhl entwickeln individuelle Trainingsprogramme und Konzepte, inklusive 1:1 Trainingsbetreuung, richten Trainingsräume ein und beraten bei der Auswahl geeigneter Trainingsgeräte. Außer dem Ganzkörper-EMS-Trainingsgerät miha bodytec empfehlen sie für den Einsatz in den eigenen vier Wänden das Kabelzugsystem Kinesis Personal von Techno Gym.

Internetadressen:

nima-selectedfitness.de

miha-bodytec.de

technogym.com

Der Hedonist - Serie: Die großen Parfums dieser Welt.

Rettet Chanel N°5!

Obwohl es das erfolgreichste Parfum der Welt ist, könnte es bald in gewohnter Form verschwinden. Der Grund: Einige Duftstoffe verursachen bei einigen Menschen Allergien. Deren Schutz ist der EU wichtiger als der Erhalt eines Mythos. Coco dreht sich im Grabe um.



Gentlemen prefer Blondes,
MM preferred Chanel N°5 -
vor allem nachts.

Foto © (links) mit freundlicher Genehmigung von Jerry Murbach, www.doctor-macro.info/ Foto © (rechts) © Chanel

1918 ist der Alptraum des ersten Weltkriegs beendet, doch nur ein Jahr später erlebt Gabrielle Chanel den ihren, als ihre große Liebe stirbt. Sie tröstet sich in den Armen eines Cousins des Zaren Nikolaus II – und wird vom Glamour der russischen Upperclass inspiriert. Die Russen beherrschen die Parfummkunst bis dato wie keine zweiten. Gabrielle, die sich später Coco nennen wird, beauftragt Ernest Beaux. Der Parfumschöpfer ist erst kürzlich aus Moskau eingetroffen, wo er vor der Oktoberrevolution am Hof des Zaren gearbeitet hatte. Beaux unterbreitet Chanel eine Reihe von Proben. Mit großem Wagemut setzt er einen hohen Anteil von Aldehyden ein, synthetische Komponenten, die im Zusammenspiel mit natürlichen Essenzen einem Duft etwas Abstraktes verleihen. Oder, wenn man so will, etwas Irrationales. Coco Chanel fackelt nicht lange, als sie sich für die Probe N° 5 entscheidet: „Ich lanciere diesen Duft am fünften Tag des fünften Monats. Die Fünf scheint mir Glück zu bringen.“ Sie sollte mehr als Recht behalten.

Der Erfolg von Zugpferden

Am 5. Mai 1921 kommt Chanel N°5 auf den Markt. Von Anfang an ist es ein teures Parfum. Mademoiselle hat kostspielige Ingredienzien gewählt: Für die Kopftnote Ylang-Ylang von den Komoren, außerdem Neroli, Jasmin und Mairose aus Grasse. Letztere sind in der Zwischenzeit noch kostbarer, da sehr selten geworden. Der Jasmin der Familie Mul, seit fünf Generationen Hersteller in Grasse, wird beispielsweise seit 1987 ausschließlich für Chanel N°5 gepflanzt. Die Muls bewirtschaften ihre Felder mit Ackergäulen, jedem Traktor überlegen. Doch ein anderes Zugpferd erweist dem Duft einen ungleich größeren Dienst. Es wird 1945 als Fotomodell entdeckt und etabliert sich blitzartig als Pin-Up für amerikanische GIs. Auf die Frage, was sie des Nachts zum Schlafen trage, erwidert Marilyn Monroe 1954: „Nichts außer ein paar Tropfen Chanel N° 5“. Damit katapultiert sie den Duft in die Unsterblichkeit. Bis heute wird kein anderes Parfum besser verkauft.

*Ein Zugpferd aus Hollywood
erweist Chanel N° 5 einen
unschätzbaren Dienst.*

Hatschi! Je proteste!

Doch damit könnte es bald vorbei sein. Coco Chanel, 1971 mitten in der Vorbereitung zu einer neuen Kollektion verstorben, dürfte sich im Grabe umdrehen: Anfang 2010 tritt der Zusatzartikel 43 der International Fragrance Association (IFRA) in Kraft. Er verbietet Konzentrationen von Substanzen wie zum Beispiel Ylang Ylang oder Jasmin, weil es Menschen gibt, die allergisch auf sie reagieren. Die Verbotsliste der IFRA ist lang und schränkt die Konzentrationshöhe von natürlichen Duftaromen ein. Darunter sind viele, die auch für den Duftklassiker Chanel N° 5 essentiell sind. Schon lange sind auf der ganzen Welt die großen Parfumhäuser dabei, ihre Düfte zu „reformulieren“. Verantwortlich sind zumeist die gestiegenen Rohstoffpreise oder strenge internationale Natur- und Artenschutzabkommen. Die potentiell allergene Wirkung althergebrachter Parfumpflanzen hingegen ist neu – sie müssen durch synthetische Ersatzstoffe ersetzt werden. Cui bono? Und: Ist es nicht gerade der unüberschaubare Mix von chemischen Substanzen und Duftstoffen in unserer Umwelt, die von Medizinern für die Zunahme von Allergien haftbar gemacht werden? Wie auch immer: Treten Sie unverzüglich in Aktion und retten Sie für die Dame Ihres Herzens einen Flakon (15 ml für 150 Euro) Original Chanel N°5! Die Alt-68er unter Ihnen können auch protestieren und unter edlessenzen.de/gegen-reformulation eine Online-Petition unterzeichnen. Tipp: Sehr junge Damen schätzen vielleicht weniger das Original, sondern eher die Neukreation Chanel N° 5 Eau Première (75ml für rund 90 Euro).

Die großen Parfumhäuser „reformulieren“ derzeit ihre Parfums. Grund: Die Rohstoffe werden knapp.



Manchmal muß es einfach etwas Besonderes sein!

Von Mouton Rothschild bis Roederer Cristal
Zeitlose Weinraritäten bei www.karstadt.de

KARSTADT.de