

**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 16 | Januar 2010

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	7
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	7
Gebäude und Umfeld	17
Führung und Kommunikation	26
Personalentwicklung	43
Investment un Rendite	48
Vermarktung und Marketing	57
Deutschland Regional	59
Unternehmens Porträts	62
Facilitymanagement	65
Menschen und Veranstaltungen	83

Gebäude und Umfeld

Leckmeldeanlage für Metaldach der Staatsbibliothek Berlin



Durch den Einsatz von Flachdachleckmeldesystemen kann die Lebensdauer von Dachkomponenten optimal ausgenutzt werden, da auftretende Schäden frühzeitig erkannt und lokalisiert werden können: Die Bausubstanz wird so nachhaltig ressourcenschonend und kostengünstig erhalten. Mit einem neuartigen Leckmeldesystem überwacht die Staatsbibliothek Berlin jetzt erstmals ein Metaldach auf Schäden. [Seite 17](#)

Personalien

Ausbildung: Den Kampf um die jungen kreativen Köpfe gewinnen

Mit einem Schulabschluss in der Tasche stellt sich für junge Menschen die Frage nach ihrer beruflichen Zukunft. Eine Ausbildung absolvieren oder doch besser gleich ein Studium beginnen? Diese Wahl ist sicherlich nicht einfach. Gerade deshalb ist es beruhigend zu wissen, dass die Entscheidung für eine Ausbildung nicht unbedingt abschließend sein muss. Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, bietet jungen Menschen gemeinsam mit ihrem Partner, der EBZ Business School, unterschiedliche Alternativen für den Start ins Berufsleben. [Seite 40](#)



Führung und Kommunikation

Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? Acht Urteile

Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 8 Urteile zusammengefasst. [Seite 27](#)

Deutschland Regional

Techem-empirica-Leerstandsindex: 780.000 Wohnungen stehen leer, im Westen steigt der Leerstand.

780.000 Wohnungen – das sind 3,7 Prozent aller Wohnungen in Deutschland – standen 2008 leer und waren nicht zu vermieten. Das geht aus dem aktuellen Techem-empirica-Leerstandsindex hervor, einer Gemeinschaftsstudie von Techem, einem weltweit führenden Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, und dem Bonner Marktforschungsinstitut empirica. [Seite 50](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: UtopiaAward2009: Solararchitekt Rolf Disch wurde ausgezeichnet • Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein Erfolgsrezept • FH Mainz hat Exel-Software für Instandhaltungsplanung und Budgetierung entwickelt

Das lesen Sie im Januar 2010

Seite 3 DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler: „Verwalter sind Gewinner der Krise“

Seite 4 Aareon-Chef Dr. Alflen sagt, warum Unternehmen der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden müssen

Seite 7 Strom wird ab Januar 2010 bei 46 Versorgern wieder teurer, aber 19 Unternehmen senken die Preise. Hier lesen Sie wer senkt!

Seite 9 Aktiver Klimaschutz: Wärmeschutz von Außenbauteilen, Teil 1

Seite 14 GWG 1897 Köln rrh. eG: Von der Nachspeicherung zur Sole-Wasser-Wärmepumpe und bis zu 85 Prozent gespart

Seite 16 KWA Kuratorium Wohnen im Alter: Richtfest für Erweiterungsbau des Georg-Brauchle-Hauses in München

Seite 17 Leckmeldeanlage für Metaldach der Staatsbibliothek Berlin

Seite 18 Wenn die Flugzeuge über Hausdach donnern entstehen Wirbelschleppen: Die unsichtbare Gefahr für Dachflächen

Seite 21 Prof. Dr. jur. Martin Dossmann stellt zur Diskussion: VOB/B am Ende? Was kommt danach?

Seite 27 Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? Acht Urteile

Seite 30 Verkehrssicherungsplanung: Spagat zwischen rechtssicherer Erfüllung der Sorgfaltspflicht und Reduzierungen des personellen Aufwands

Seite 35 4. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung des Wohnungsbestandes in ostdeutschen Städten

Seite 38 Personalien im Januar

Seite 40 Ausbildung: Den Kampf um die jungen kreativen Köpfe gewinnen

Seite 43 FH Mainz hat Exel-Software für Instandhaltungsplanung und Budgetierung entwickelt

Seite 45 Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz beinhaltet fünf Punkte, die Unternehmern Steuern ersparen können

Seite 48 Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein Erfolgsrezept

Seite 50 Techem-empirica-Leerstandsindex: 780.000 Wohnungen stehen leer, im Westen steigt der Leerstand.

Seite 53 Ein neuer Name, ein junges Team zum Generationenwechsel bei der Wiener Familienhilfe/Familienwohnbau

Seite 56 Trends und Hintergründe: Aus ThyssenKrupp Industrieservice wird WISAG – Johnson Controls: FM für Barclays und Motorola – Hochtief versorgt „Stadthäger“

Seite 59 Utopia Award 2009: Solararchitekt Rolf Disch wurde ausgezeichnet

Seite 60 Beim Bundeswettbewerb 2009 „Wohneigentum – heute für morgen“ wurden 20 Eigenheimer-Gemeinschaften geehrt

Seite 62 Very superior old pale

Seite 64 Antizyklisch genießen

Seite 66 Gar nicht lustig

Seite 68 Cloud Juice

Seite 64 Bit by Bit

DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler: „Verwalter sind Gewinner der Krise“

In den nächsten fünf Jahren werden die Verwalter rund 2,3 Milliarden Euro mehr umsetzen, sagt DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler voraus. Der Gesamtumsatz der Branche steigt in den nächsten fünf Jahren demnach von 11,7 auf rund 14 Milliarden Euro. Damit profitieren die Immobilienverwalter klar von den zunehmenden Leistungen im Property Management, der Professionalisierung ihrer Branche und dem Verschwinden der Nebenerwerbsverwalter, so der Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter.



Diese Entwicklung, prognostiziert Heckeler, wird nachhaltig sein. „In den nächsten Jahren werden die Umsätze der Immobilienverwalter vor allem durch Property-Management-Leistungen um 20 Prozent steigen. Damit sind wir Immobilienverwalter die Gewinner der Krise.“ Die Verwalterumsätze wachsen nach Erhebungen des Münchner Instituts für Wirtschaftsforschung (Ifo) seit 2007 stetig an. Der durchschnittliche Umsatz einer Immobilienverwaltung beträgt rund 670.000 Euro pro Jahr. Jeder Mitarbeiter der Branche erwirtschaftet damit jährlich knapp 112.000 Euro.

Wolfgang D. Heckler, Foto DDIV

Immobilien als Investition

Um mehr Umsatz zu generieren, haben die Verwaltungsunternehmen ihr Portfolio um viele Dienstleistungen erweitert. Zusätzlich zur klassischen kaufmännischen und technischen Verwaltung nach dem WEG bieten sie immer häufiger Property-Management-Leistungen an. Dazu gehören zum Beispiel der günstige Einkauf von Energie und anderen Versorgungsleistungen sowie das umfassende Bewirtschaften von gewerblichen Objekten wie Bürogebäuden und Einkaufszentren. Die Immobilie wird immer mehr als Investition und weniger als Sachanlage gesehen. Hierdurch nehmen die Aufgaben und Anforderungen an den Verwalter, einen möglichst optimalen Gewinn zu erwirtschaften, auch zu.

Im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) sind bundesweit mehr als 1.300 Unternehmen organisiert. Seine Mitglieder verwalten mehr als 1,4 Millionen Einheiten mit einem Wert von rund 120 Milliarden Euro. Dabei bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen etwa 84 Millionen Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche und setzen pro Jahr zirka 2,1 Milliarden Euro um. Etwa die gleiche Summe investieren die Verwalter in die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung. Seit 20 Jahren setzt sich der DDIV für die Belange der Immobilienverwalter ein. Neben der politischen Arbeit widmet sich der Verwalterverband vor allem der Aus-, Fort- und Weiterbildung seiner Mitglieder, um die Qualität der Immobilienverwaltung in Deutschland nachhaltig zu gewährleisten.

Kleinstverwalter werden verschwinden

Angesichts der immer komplizierter werdenden Rahmenbedingungen in der Immobilienverwaltung wird die Branche seit Jahren stetig professioneller. Nicht erst seit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2007 steigen die technischen, rechtlichen und verwaltungstechnischen Anforderungen an Immobilienverwalter drastisch an. Dem entsprechend geht die Zahl der Kleinstverwalter, die den Beruf im Nebenerwerb ausführen, immer mehr zurück. „Heute sind Profis gefragt, die alles können. Der Küchenischverwalter ist mit der modernen WEG-Verwaltung überfordert“, so der Verbandschef.

Gerd Warda

Aareon-Chef Dr. Alflen sagt, warum Unternehmen der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden müssen

Unternehmen tragen gesellschaftliche Verantwortung oder auf neudeutsch Corporate Social Responsibility (CSR) in guten wie in schlechten Zeiten. Viele dokumentieren dies in ihrer Unternehmenskommunikation. Wie steht es nun in Krisenzeiten? Was macht ein Unternehmen? Wie macht es was und warum? Wohnungswirtschaft heute fragte Dr. Manfred Alflen, den Vorstandsvorsitzenden der Aareon AG, der sein Unternehmen seit Jahren mit Blick auf gesellschaftliche Verantwortung erfolgreich führt.



Welchen Stellenwert hat die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung für Aareon?

Dr. Manfred Alflen: Als Unternehmen sind wir fester Bestandteil der Gesellschaft. Das bedeutet für uns, dass wir nicht nur der Verantwortung gegenüber unseren Kunden, Mitarbeitern und Gesellschaftern gerecht werden wollen. Vielmehr fühlen wir uns auch verpflichtet, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Schließlich wird das gesellschaftliche Netz vom solidarischen Gedanken getragen. Ohne Spenden, Sponsoring und ehrenamtliche Tätigkeiten – und

Dr. Manfred Alflen erhält die DESWOS-Ehrenplakette von Georg Potschka
Foto Deswos

zwar sowohl von Unternehmen als auch von Privatpersonen – würde vieles in unserer Gesellschaft zum Erliegen kommen.

CSR hat insbesondere nach der Shareholder-Value-Phase in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Seit wann sind Sie bei Aareon auf diesem Gebiet aktiv?

Dr. Manfred Alflen: Soziales Engagement hat es bei Aareon letztlich schon immer gegeben. Wir haben uns allerdings in den letzten Jahren klarer ausgerichtet und gehen langfristig orientiert an diese Aufgabe heran. Das ist verbunden mit dem Setzen von Schwerpunkten. Außerdem haben wir unsere Kommunikationsstrategie zu diesem Thema optimiert. Mit dem Geschäftsbericht 2007 fingen wir beispielsweise an, jährlich über unsere CSR-Aktivitäten zu berichten. Ebenso gibt es seit einigen Jahren auf unserer Internetseite eine Rubrik zum gesellschaftlichen Engagement von Aareon.

Wie strukturieren Sie Ihre CSR-Aktivitäten?

Dr. Manfred Alflen: Die Möglichkeiten, gesellschaftlich Verantwortung zu übernehmen, sind vielschichtig. Für uns ist es wichtig, in unserer CSR-Arbeit Schwerpunkte zu setzen, denn unser Engagement ist langfristig – eben nachhaltig – ausgelegt. Die CSR-Aktivitäten konzentrieren sich daher auf die Förderung der Immobilienbranche und ihres Nach-

wuchses, die Unterstützung sozialer Institutionen sowie auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Ebenso halten wir es für wichtig, ökologisch nachhaltige Entscheidungen zu treffen. So haben wir beispielsweise an unserem neuen Mainzer Hauptsitz ein Energiekonzept basierend auf der Nutzung von Erdwärme umgesetzt.



Können Sie praktische Beispiele Ihrer CSR-Tätigkeit nennen?

Dr. Manfred Alflen: Mit der Förderung des DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft zeichnen wir zum Beispiel Innovationen in der Wohnungswirtschaft aus. Dieser Preis wird auf dem Aareon Kongress 2010 bereits zum siebten Mal verliehen – dieses Mal zum Thema Nachhaltigkeit. Bei der Nachwuchsförderung in der Immobilienbranche unterstützen wir seit 2004 das Programm Lerninsel als gemeinsame Initiative mit verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Verbandsorganisationen. Dieses richtet sich an ausgewählte

Auszubildende in der Wohnungswirtschaft. An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt HfWU in Nürtingen-Geislingen engagieren wir uns seit Jahren für den Nachwuchs im Studiengang Immobilienwirtschaft. Ein weiteres Themenfeld ist die finanzielle Unterstützung sozialer Institutionen. Dabei konzentrieren wir unsere Aktivitäten insbesondere vor Ort in Mainz, unserem Firmensitz, sowie auf die Spenden an die Organisation

Im Jahr 2008 übergab die ehemalige Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen die Zertifikatsurkunde „berufundfamilie“ an die Projektleiterin bei der Aareon AG, Nicole Herbertz
Foto Hertie-Stiftung/Sven Lambert

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

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. In Mainz realisierten wir jüngst eine Spendenaktion für die Mainzer Hospizgesellschaft Christophorus e. V.. Die Spende über rund 10.000 Euro resultierte aus dem Verkauf von Bildern, Pflanzen und Möbeln an Mitarbeiter im Rahmen des Umzugs an den neuen Hauptsitz. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in unserer Gesellschaft zu verbessern, sind wir als Arbeitgeber gefragt. Aareon leistet hierzu durch zeitlich und örtlich flexibles Arbeiten bereits seit Jahren einen Beitrag. Mit der Zertifizierung durch die berufundfamilie gemeinnützige GmbH im Jahr 2008 wurde ein klarer Maßnahmenplan entwickelt. So haben wir 2009 mit dem Unternehmen Corrente als Dienstleister einen Familienservice eingeführt.

*Spendenaktion für die
Mainzer Hospizgesellschaft
Christophorus e. V.*

Sehen sie neben dem gesellschaftlichen Nutzen des CSR-Engagements auch einen Nutzen für Ihr Unternehmen?

Dr. Manfred Alflen: Ja, es entsteht eine Win-Win-Situation für die Adressaten unserer CSR-Aktivitäten und für uns. Beispielsweise sind wir durch unser systematisches Engagement in der Immobilienbranche sehr gut mit dieser Branche vernetzt und fühlen uns als ein Teil von ihr. So sind wir nah an den aktuellen Themen und Entwicklungen. Zudem ist die Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung ein Charakterzug unseres Unternehmens, der von der Öffentlichkeit und den eigenen Mitarbeitern als Imagefaktor wahrgenommen wird. Dies kann auch positiven Einfluss auf die Kunden- und Mitarbeitergewinnung nehmen.

positiver Einfluss auf die Kunden- und Mitarbeitergewinnung

CSR-Aktivitäten setzen die notwendige monetäre Kompetenz voraus. Gerade in krisengeschüttelten Zeiten könnten die Budgets bei dem einen oder anderen Unternehmen hier zurückgehen. Wie sieht die wirtschaftliche Situation bei Aareon aus?

Dr. Manfred Alflen: Aareon ist das marktführende Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise begegnen wir mit unserem stabilen Geschäftsmodell. Unser Unternehmensergebnis hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. So schaffen wir die wirtschaftliche Basis für Innovationen für unsere Kunden und die Möglichkeiten für soziales Engagement. Auf den Erfolgen der Vergangenheit ruhen wir uns natürlich nicht aus, sondern entwickeln uns zukunftsorientiert weiter. Technologische Innovationen, die Immobilienbranche und unsere Kunden haben wir immer im Blick. Unser integriertes Produktportfolio orientiert sich an den Anforderungen des Marktes. So brachten wir beispielsweise 2009 die neue Produktgeneration Wodis Sigma auf den Markt, für die sich bereits rund 70 Kunden entschieden haben. Dies ist in Anbetracht der Kürze der Zeit ein bemerkenswertes Ergebnis. Wir werden unsere Position als Marktführer auch zukünftig ausbauen, unseren Kunden ein verlässlicher Partner sein und dabei unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

unseren Kunden ein verlässlicher Partner sein

Dr. Alflen, danke für das Gespräch.



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.

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 Preisanpassungen 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

Aktiver Klimaschutz: Wärmeschutz von Außenbauteilen, Teil 1

Hans Jürgen Krolkiewicz erläutert die sinnvolle und bauphysikalisch sichere Perimeterdämmung, die manchmal wirtschaftlichere innen liegende Wärmedämmung, den geringen Unterschied zwischen der Berechnung des Wärmeverlusts nach dem Heizperiodenbilanzverfahren und den DIN-Berechnungsnormen und alles Wissenswerte für den Klimaschutz durch Energiesparen bei erdberührenden Außenbauteilen im Altbestand.



Dämmung Untergeschoss

Die Klimaschutzkonferenz der UNO hat gezeigt, dass sich weltweit alle Politiker einig sind, dass Maßnahmen gegen die Erderwärmung ergriffen werden müssen – aber nur von den Anderen. So fordern die Entwicklungsländer Finanzhilfen von den Industriestaaten, um endlich auch im eigenen Land aktiv Klimaschutz zu betreiben. Teilweise ist die Forderung begründet, da die Industrieländer in der Vergangenheit allein auf industrielles Wachstum ohne Umweltschutz gesetzt haben. Fragwürdig wird sie aber, wenn Länder wie China oder die Ölförderländer sich als Entwicklungsland darstellen und für den Klimaschutz von anderen Nationen Finanzmittel fordern.

Dabei ist es relativ einfach, aktiv Klimaschutz zu betreiben. Hier ist Deutschland sicher weltweit ein Vorreiter. Kaum eine Nation, mit Ausnahme der skandinavischen Länder, setzt so intensiv auf klimaschützende Maßnahmen, beispielsweise durch die EnEV und das EEWärmeG. Doch gibt es auch in Deutschland noch große Lücken. Besonders betroffen davon ist die Immobilienwirtschaft mit ihrem enormen Anteil an Altgebäuden. Zwar gibt es mittlerweile einige wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die ihre Bestandsgebäude nach neuen energetischen Gesichtspunkten sanieren, doch sind es noch immer zu wenige. Deshalb sollte sich jeder verantwortungsbewusste Vorstand für den aktiven Klimaschutz seiner Bestandsgebäude einsetzen. Denn wirtschaftlich sind solche Maßnahmen auf Dauer immer, die Mieterfluktuation wird minimiert, die Unterhalts- und Heizkosten werden gesenkt und durch Nutzung erneuerbarer Energien die Abhängigkeit von Öl und Gas gemindert. Zudem gibt es ausreichend Fördermittel für klimaschützende Maßnahmen, man muss sie nur richtig einsetzen. Damit könnte sich die Wohnungswirtschaft als Vorreiterin beim Klimaschutz präsentieren.

Vorreiter beim Klimaschutz, aber mit Lücken

Wärmeschutz von Außenbauteilen, Teil 1 Erdbereich



Unabhängig davon ob es sich um einen Neubau oder ein Bestandsgebäude handelt, müssen bei Gebäuden mit Untergeschoss bzw. Kellerräumen die erdberührenden Außenbauteile zunächst gegen Erdfeuchte und/oder drückendes Wasser fachgerecht abgedichtet werden. Dazu werden meist bitumenhaltige Werkstoffe verwendet. Ob zur Abdichtung Bahnen oder Flüssigkunststoffe mit Voranstrich aufgebracht werden oder aufwendige bautechnische Sonderkonstruktionen,

beispielsweise bei hohem Grundwasserstand, notwendig sind, muss Objekt bezogen entschieden werden. Grundsätzlich müssen nach der EnEV 2009 die Außenwände und die Bodenplatte von beheizten oder gekühlten Räumen, die ersetzt, erneuert oder erstmalig gebaut werden, der jeweilige Höchstwert der Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden. In der Regel ist es notwendig, falls die vorhandene Wanddicke aufgrund des Berechnungsverfahrens gemäß EnEV 2009 unzureichend ist, eine zusätzliche Wärmedämmschicht einzubauen. Bei Bestandsgebäuden kann es im Einzelfall wirtschaftlich sein, eine innen liegende Wärmedämmung auf die Außenbauteile aufzubringen. Sinnvoller und bauphysikalisch sicherer ist dagegen die außen liegende Dämmschicht, bezeichnet als Perimeterdämmung. Im Gegensatz zu beheizten Gebäuden ist bei unbeheizten Kellerräumen, entsprechend der EnEV 2009, die Kellerdecke gegen die darüber liegenden beheizten Räume zu dämmen. Auch hier sind zwei Dämmvarian-

Dämmung Kellerwand

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



ten möglich: entweder unterhalb der Decke zum Kellerraum hin oder auf der Decke zum beheizten Raum hin. Bei Bestandsgebäuden ist in der Regel die technisch und wirtschaftlich einfachere Lösung eine Wärmedämmschicht unter der Deckenplatte zu befestigen. Allerdings müssen dabei auch die Problemzonen des Deckenauflegers, die Wärmebrücken bilden

Perimeterdämmung Jackodur

können, technisch beachtet werden, da sich sonst an diesen Stellen schnell Schäden durch Feuchtigkeit bilden können. Wird eine grundlegende Sanierung des Bestandsgebäudes durchgeführt, sollte eine entsprechend bemessene Wärmedämmung auf der Deckenplatte unter dem Estrich eingebaut werden. Allerdings bleiben auch hier die Problembereiche Deckenaufleger und einbindende Außenwände bestehen, die unbedingt in das neue Dämmkonzept integriert werden müssen.



Perimeterdämmung

Als Perimeterdämmung wird die Wärmedämmung von erdberührenden Bauteilen von Gebäuden und Bauwerken an ihren Außenseiten bezeichnet. Das bezieht sich sowohl auf die Bodenplatte als auch auf die Wanddämmung einer im Erdreich eingebundenen Außenwand eines Untergeschosses (Kellergeschoss, Souterrain). Der dazu nutzbare Wärmedämmstoff muss wasser- und druckbeständig sein. Das Material wird außerhalb der wasserundurchlässigen Schicht – Abdichtungsbahn oder Anstrich – angebracht. Als Dämmstoffe setzt man geschlossenzellige Schaumdämmplatten (z. B. extrudiertes Polystyrol-Dämmplatten, Schaumglasplatten oder Schaumglasgranulat) ein. Die Dämmplatten werden auf dem sauberen Untergrund der Außenwand verklebt oder lose, mit dicht gestoßenen Fugen, unter der Bodenplatte verlegt. Bei der Bodenplatte wird eine Folie aufgelegt, damit während des Betonierens kein Flüssigbeton in die Plattenfugen gelangt. Eine wasserundurchlässige Perimeterdämmung wird häufig mit sogenannten Mauerschutzplatten bzw. Drainageplatten verwechselt. Diese meist offenporigen Platten sind nicht als Dämmung zugelassen. Sie bilden lediglich eine Schutzschicht gegen Beschädigungen beim Einfüllen des Aushubs für die Wasserspererschicht oder werden als Drainage verwendet.

URSA Perimeterdämmung
Kelleraußenwand

Das Material wird außerhalb der wasserundurchlässigen Schicht – Abdichtungsbahn oder Anstrich – angebracht. Als Dämmstoffe setzt man geschlossenzellige Schaumdämmplatten (z. B. extrudiertes Polystyrol-Dämmplatten, Schaumglasplatten oder Schaumglasgranulat) ein. Die Dämmplatten werden auf dem sauberen Untergrund der Außenwand verklebt oder lose, mit dicht gestoßenen Fugen, unter der Bodenplatte verlegt. Bei der Bodenplatte wird eine Folie aufgelegt, damit während des Betonierens kein Flüssigbeton in die Plattenfugen gelangt. Eine wasserundurchlässige Perimeterdämmung wird häufig mit sogenannten Mauerschutzplatten bzw. Drainageplatten verwechselt. Diese meist offenporigen Platten sind nicht als Dämmung zugelassen. Sie bilden lediglich eine Schutzschicht gegen Beschädigungen beim Einfüllen des Aushubs für die Wasserspererschicht oder werden als Drainage verwendet.

Berechnung des Wärmeverlusts

Die Wärmeabgabe eines warmen Kellers an das umgebende Erdreich ist ein komplexerer Vorgang als der eines normalen Gebäudebauteils zur Außenluft. Im Erdreich hängen die Wärmeverluste von der Bodenbeschaffenheit (bindiger oder nicht bindiger Boden), der



Wärmedämmung der Außenwände und Bodenplatte, der Grundwassertiefe, der Temperatur des Untergeschosses und dem Grundriss ab. Neben den allgemeinen numerischen zwei- und dreidimensionalen Rechenverfahren (DIN ISO 10211) können die winterlichen Wärmeverluste des Kellers ausreichend genau nach den Verfahren in DIN V 4108-6, DIN V 18599-2 und DIN EN ISO 13370 berechnet werden. Für den normalen praktischen Gebrauch wird meist das vereinfachte Verfahren mit Temperaturkorrekturfaktoren F_x angewendet, wie es in DIN 4108-6 und DIN V 18599-2 enthalten ist. Dabei wird der U-Wert des erdberührenden Bauteils einfach aus dessen Schichtfolge unter Vernachlässigung des Erdreichs bestimmt (der äußere Wärmeübertragungswiderstand ist null, da ein direkter Kontakt zum Erdreich besteht). Der Wärmetransport durch das Bauteil wird über tabellierte Faktoren auf die äqui-

**Perimeterdämmung
Kellerwand**

valente Durchschnittstemperaturdifferenz korrigiert. Die Architektur des beheizten Untergeschossbereichs geht über das charakteristische Bodenmaß B ein. (Bodenmaß = das Verhältnis aus beheizter Bodenfläche und Flächenumfang). Es werden auch vereinfachend verschiedene Dämmsituationen unterschieden. Die F_x -Werte unterscheiden sich nur geringfügig zwischen dem Heizperiodenbilanzverfahren der EnEV und den Berechnungsnormen der DIN V 4108-6 und DIN V 18599-2. So wird im Heizperiodenbilanzverfahren der EnEV für alle Bauteile des unteren Gebäudeabschlusses der Wert 0,6 angesetzt. Vereinfachend darf nach DIN V 18599-2 ein Wert von 0,7 verwendet werden. Die F_x -Werte sind generell nicht anwendbar, wenn der sommerliche Wärmeeintrag bei gekühlten Gebäuden berechnet werden soll. Aufgrund der geringeren wirksamen Temperaturdifferenz bei erdberührenden Bauteilen im Vergleich zu Bauteilen an der Außenluft, die sich in den F_x -Werten ausdrückt, ist die Wärmedämmung des Untergeschosses weniger ergiebig bei Bauteilen an der Außenluft. Deshalb werden derzeit Perimeterdämmschichten mit acht bis zwölf Zentimeter Dicke allgemein als Kompromiss aus Energieeinsparung, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit angesehen. Bei Passivhäusern werden 20 cm bis 25 cm dicke Perimeterdämmschichten verwendet. Wichtiger ist die Reduzierung von Wärmebrücken im Bereich der Deckenaufleger und Fundamente – ob bei Innen- oder Perimeterdämmung. Hinweise dazu findet man im Beiblatt zur DIN 4108-2. Eine verminderte Wärmeübertragung findet bei Bodenplatten über das Erdreich an die Außenluft statt. Deshalb der Hinweis in DIN 4108-2, dass bei unmittelbar an das Erdreich grenzenden Bodenplatten normal beheizter Räume nur bis zu einer Raumtiefe von fünf Metern eine zusätzliche Wärmedämmung erforderlich ist.

Forderung EnEV 2009

Die EnEV 2009 nennt in ihrer Anlage 3 (zu § 8 und § 9 der EnEV) Randbedingungen für die Bewertung bestehender Gebäude. Soweit bei beheizten Räumen Decken und Wände, die an unbeheizte Räume, an Erdreich oder nach unten an Außenluft (Decken über Durchfahrten, offenen Arkadengängen, usw.) grenzen, ersetzt, erstmals eingebaut oder

*Decken über Durchfahrten,
offenen Arkadengängen*

in anderer Weise erneuert werden (neue Wärmedämmung, Deckenbekleidung, neuer Fußboden, erneuerte Feuchtigkeitssperre, u. Ä.) sind die Anforderungen nach Tabelle 1 Zeile 5 einzuhalten. Dafür wird für Decken und Wände gegen unbeheizte Räume oder Erdreich ein maximaler U_{max} -Wert von $0,30 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$, für Fußbodenaufbauten von $0,50 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ und für Decken nach unten an Außenluft von $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$ gefordert. Werden Maßnahmen an den Außenwänden ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen der EnEV als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke (bei einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,040 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$) eingebaut wird.

Dämmstoffe



Die DIN V 4108-4 beschreibt, wie bei Dämmstoffen für den Hochbau nach den harmonisierten europäischen Normen DIN EN 13162 bis DIN EN 13171 der Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit für die Anwendung in Deutschland festgelegt wird. Dieser Hinweis ist wichtig, wenn man Dämmstoffe ausländischer Produktion in Deutschland verarbeiten möchte. Das trifft auf alle werksgemertigten

Dämmung der Bodenplatte, alle Fotos H.J. Krolkiewicz

Materialien, wie Mineralwolle MW, expandiertes Polystyrol EPS, extrudiertes Polystyrol XPS, Polyurethan-Hartschaum PUR, Phenolharzschaum PF, Schaumglas CG, Holzwolle, Bläherlit EPB, expandierten Kork ICB und Holzfasern WF zu. Die Bemessungswerte für andere Dämmstoffe, für nicht genormte Einsatzbereiche (z. B. Perimeterdämmung im Grundwasserbereich) oder solche außerhalb der Norm (z. B. höhere Druckfestigkeit) werden in einer separaten Tabelle der DIN V 4108-4, in allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung (abZ) bzw. in bauaufsichtlicher Zustimmung im Einzelfall (ZiE) geregelt. Dämmstoffe mit einer Europäischen Technischen Zulassung (ETA) brauchen noch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Deutschland, da nicht alle deutschen Anforderungen in der ETA abgedeckt sind.

Mit dem CE-Zeichen gekennzeichnete Baustoffe weisen lediglich auf die Übereinstimmung mit den harmonisierten europäischen Normen hin. Da die europäischen Dämmstoffnormen keine Fremdüberwachung durch eine unabhängige, dritte Stelle vorschreiben, unterscheidet die DIN V 4108-4 bei Dämmstoffen nach zwei Kategorien:

- Zur Kategorie 1 zählen Dämmstoffe, die nicht fremdüberwacht und nur mit einem europäischen Nennwert der Wärmeleitfähigkeit deklariert sind. Diesen Nennwert erkennt man am Index D.
- Dämmstoffe, die zusätzlich eine deutsche allgemeine bauaufsichtliche Zulassung haben gehören zur Kategorie 2. Hier wird statt auf den deklarierten Nennwert auf den oberen Grenzwert der Wärmeleitfähigkeit abgestellt. Praktisch alle in Deutschland hergestellten Wärmedämmstoffe fallen in diese Kategorie. Diese Produkte erkennt man durch die auf dem Lieferetikett aufgedruckten Ü-Zeichen mit zusätzlichem CE-Zeichen.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Mit Sole-Wasser-Wärmepumpen statt Nachspeicherheizungen bis zu 85 Prozent sparen

Die GWG 1897 Köln rrh. eG ließ in nur drei Monaten Bauzeit während der Heizperiode in bewohnten Wohnungen von Nachtspeicheröfen auf die zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe umstellen. Es gab einen knappen Zeitplan, keine Ausfallstunden von Warmwasser und Beheizung und zufriedene Mieter. Vorstandsvorsitzender Michael Schwenk: „Bemerkenswert ist, dass die Heizkosten jetzt nur noch bei erstaunlichen 0,20 Euro pro Quadratmeter im Monat liegen.“



Die 190 Quadratmeter große Photovoltaikanlage des energieeffizienten Modernisierungsobjektes Hüffel in Rösrath im Bestand der GWG 1897 Köln rrh. eG.

Der Energieverbrauch in Bestandsgebäuden lässt sich mit einer ausgeklügelten energetischen Sanierung um bis zu 85 Prozent verringern. Dass diese enorme Energieeinsparung kein theoretischer Wert ist, zeigt ein Modellprojekt der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG in Rösrath. In einer nur dreimonatigen Modernisierungsphase wurden in zwölf Wohnungen der rund 40 Jahre alten Wohnhäuser die alten und besonders ineffizienten Nachtspeicheröfen durch eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe ersetzt, die als Energiequelle die Wärme aus dem Erdreich nutzt. „Die Modernisierungszuschläge konnten wir auf 0,80 € je Quadratmeter und Monat begrenzen, was der monatlichen Ersparnis der Heizkosten entspricht“, erläutert Michael Schwenk, Vorstandsvorsitzender der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft 1897 Köln rrh. eG, das engagierte Pilotprojekt. Die Genossenschaftshäuser wurden mit einem Gesamtaufwand von 650.000 Euro energetisch modernisiert – finanziert mit KfW-Mitteln. Der Primärenergiebedarf sank durch die Sanierung um 85 Prozent und unterschreitet damit die Vorgaben der derzeit gültigen Energiesparverordnung (EnEV) für einen entsprechenden Neubau. Zum energetischen Sanierungsaufwand gehören neben der Heizungsmodernisierung eine umfassende Wärmedämmung an Fassade, Dach und Kellerdecke sowie die komplette Erneuerung der Fenster. Das Energiekonzept für die 1969 erbauten Wohnhäuser hat das Kölner Ingenieurbüro Ortjohann entwickelt, und erreicht mit den sanierten Bestandsgebäuden nun den KfW-Effizienzhaus-70-Standard, der bei Neubauten einen 70 Prozent geringeren Energieverbrauch als bei einem Standard-Neubau vorschreibt. Durch den Einsatz regenerativer Energieträger ist die relative CO₂-Emission gleich Null.

Vorstandsvorsitzender Michael Schwenk: „Wärmepumpen sind mehr als nur eine Alternative in der Bestandsmodernisierung. Moderne Systeme lassen jetzt auch den Einsatz von Flächenheizungen zu, während bisherige Wärmepumpenanlagen nur den Einbau von Fußbodenheizungen erlaubten.“

190 Quadratmeter große Photovoltaik-Anlage



Zudem wurde auf dem Dach der Wohnhäuser eine 190 Quadratmeter große Photovoltaik-Anlage installiert, deren Ertrag durch die Stromspeisung allen Genossenschaftsmitgliedern zugute kommt. „Im kommenden Jahr werden wir auch die Wohnhäuser in Stümpen wärmetechnisch modernisieren“, kündigt Schwenk an. Seit 2005 wurden rund 700 Wohnungen (Bestand rund 2.700 WE) mit über 20 Millionen Euro energetisch saniert. Die GWG 1897 Köln rrh. eG leistet damit Pionierarbeit, sie hat 2005 als eines der ersten Kölner Wohnungsunternehmen eine Erdwärmepumpenheizung in Betrieb genommen; 2008 folgte eine Wohnanlage mit einer Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage. Durch den Einsatz dieser regenerativen und umweltfreundlichen Energiequellen und Techniken leistet das Wohnungsunternehmen seinen Beitrag zur Reduzierung von CO₂. Die Ausführung der Arbeiten fand in bewohnten Wohnungen und während der Heizperiode statt. Hier war es für die Mieter wichtig, dass während des Einbaus der neuen Heizungsanlage die vorhandenen Nachtspeicheröfen so lange in Betrieb blieben, bis auf die neue

Heizung umgestellt werden konnte. Vorstandsvorsitzender Michael Schwenk überreichte den Mietern ein Geschenk als Dankschön für das Verständnis. Er sagte, dass nicht nur der knappe Zeitplan von drei Monaten für die komplette Sanierung erfüllt wurde, sondern es auch keine Ausfallstunden von Warmwasser und Beheizung gegeben hätte, worauf die Genossenschaft stolz sei. „Das war die erste Baustelle der GWG 1897 eG bei der es kein Murren und keine Probleme mit den Bewohnern gab.“

Karin Danne

Wärmeerzeuger ist eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 30 KW Heizleistung. Die Wärmepumpe entzieht dem Erdreich über vier Erdsonden, die 99 m tief gebohrt wurden, Wärme und führt diese dem Heizsystem zu. Bei einer Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe von ca. 3,5 bedeutet dies, dass jede Kilowattstunde Strom, die für den Betrieb der Wärmepumpe benötigt wird 3,5 Kilowattstunden Heizleistung erzeugt. Die Wärme wird in den Wohnungen über Heizkörper abgegeben. Bei einer maximalen Vorlauftemperatur der Wärmepumpe von 50 Grad Celsius und einer Rücklauftemperatur von 40 Grad Celsius müssen die Heizkörper entsprechend groß dimensioniert sein.

85 Prozent Energieeinsparung durch energetische Modernisierung im Bestand der GWG 1897 eG, Hüffel in Rösrath

85 Prozent Energieeinsparung durch energetische Modernisierung im Bestand der GWG 1897 eG, Hüffel 9 in Rösrath. Die GWG 1897 Köln rrh. eG ist Mitglied der Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“. v.r.: Michael Schwenk, Vorstandsvorsitzender; Detlef Bertsch, Prokurist; Ulrich Kowalewski; Aufsichtsrat und Reinhold Schmies, Architekt der GWG 1897 eG.

Reinhold Schmies, Architekt der GWG 1897 eG, präsentiert das Sole-Wasser-Wärmepumpensystem der modernisierten Häuser Hüffel 9 - 11 in Rösrath. v.l.: Michael Schwenk, Vorstandsvorsitzender; Ulrich Kowalewski, Aufsichtsrat; Reinhold Schmies, Architekt und Detlef Bertsch, Prokurist der GWG 1897 eG, alle Fotos Karin Danne

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

KWA Kuratorium Wohnen im Alter: Richtfest für Erweiterungsbau des Georg- Brauchle-Hauses in München

Die Fertigstellung des Millionenprojekts ist für den Sommer 2010 geplant. Die Seniorenwohnungen werden mit einem eigenen Wellness- und Therapiebereich verbunden. Horst Schmieder, Vorstand von KWA Kuratorium Wohnen im Alter berichtet, dass das neue Haus bereits jetzt vollständig vermietet sei.



Foto KWA

KWA Kuratorium Wohnen im Alter (KWA) feierte in Anwesenheit der neuen Mieter und geladenen Gäste das Richtfest für den Erweiterungsbau des KWA Georg-Brauchle-Hauses in München. Bis zum Herbst 2010 realisiert der zweitgrößte Träger von Altenwohnstiften in Deutschland mit einem Investitionsvolumen von acht Millionen Euro im Münchner Stadtteil Perlach in der Staudingerstraße 58 das Haus Ramersdorf. Das neue Gebäude ergänzt das bereits seit 40 Jahren bestehende KWA Georg-Brauchle-Haus um 38 neue Wohnungen, einen Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad, ein Therapiezentrum sowie eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen.

„Das neue Haus ist bereits jetzt vollständig vermietet. Das ist der beste Beweis für die steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen für Senioren, in denen sie so lang wie möglich ein selbstbestimmtes Leben führen können. Die 38 Wohnungen verteilen sich auf sieben Etagen und verfügen über Wohnflächen zwischen 45 und 130 qm. Insgesamt beherbergt das Georg-Brauchle-Haus, das vor 40 Jahren bereits eine der modernsten Einrichtungen war, damit über 300 Senioren in 194 Wohnungen und Pflegeappartements“, erläutert Horst Schmieder, Vorstand von KWA Kuratorium Wohnen im Alter. Mit dem Erweiterungsbau steht allen Bewohnern künftig ein großzügiger Wellness- und Therapiebereich sowie weitere Dienstleistungsangebote von der stundenweisen Betreuung bis hin zu kulturellen Veranstaltungen zur Verfügung. Auch ältere Menschen in der Umgebung sowie Angehörige können diese Angebote nutzen. So erreicht KWA eine gute Vernetzung der Bewohner in ihrer Nachbarschaft. „Eine Öffnung der Einrichtungen für Angehörige, Ehrenamtliche sowie die Einbettung in das öffentliche Leben ist das Ziel dieser neuen Generation von Senioreneinrichtungen“, erklärt Dr. Stefan Arend, Vorstand KWA. „Das Georg-Brauchle-Haus soll ein Ort der Begegnung für das ganze Quartier werden.“

Angela Müller

Kuratorium Wohnen im Alter KWA Kuratorium Wohnen im Alter gAG ist bundesweit der zweitgrößte Träger von Altenwohnstiften. KWA ist ein gemeinnütziges Dienstleistungsunternehmen und Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband. Bundesweit unterhält KWA 18 Einrichtungen, darunter 14 Altenwohnstifte, eine eigene Klinik für Neurologische und Geriatrische Rehabilitation, ein Pflegestift und ein Bildungszentrum mit staatlich anerkannten Fachschulen.

Leckmeldeanlage für Metaldach der Staatsbibliothek Berlin

Durch den Einsatz von Flachdachleckmeldesystemen kann die Lebensdauer von Dachkomponenten optimal ausgenutzt werden, da auftretende Schäden frühzeitig erkannt und lokalisiert werden können: Die Bausubstanz wird so nachhaltig ressourcenschonend und kostengünstig erhalten. Mit einem neuartigen Leckmeldesystem überwacht die Staatsbibliothek Berlin jetzt erstmals ein Metaldach auf Schäden.



Die Staatsbibliothek Berlin mit der Metaldacheindeckung. Im Hintergrund die Gebäude des Potsdamer Platzes

Das neuartige System lässt sich auch nachrüsten

Die Flachdächer der Berliner Staatsbibliothek am Potsdamer Platz werden in den nächsten Jahren vollständig saniert. Dabei werden alle bituminös abgedichteten Dachflächen mit automatischen smartex®-Leckmeldesystemen ausgerüstet, um den erheblichen Investitionen in das Gebäude sowie dem dort lagernden einzigartigen Literaturbestand den bestmöglichen Schutz zukommen zu lassen. Bereits während der ersten Bauabschnitte im Jahr 2008 wurden mit smartex® mx-Systemen Einbaukontrollmessungen durchgeführt, um die sanierten Dachabschnitte auf Dichtheit zu überwachen. Nach Abschluss der Baumaßnahme arbeiten die Anlagen im automatischen Betrieb und werden zur Gebäudeleitwarte geschaltet. Die für die Sanierung zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist mit dem Ergebnis so zufrieden, dass PROGEO auch für den zweiten Bauabschnitt mit der Lieferung der Leckmeldeanlagen beauftragt wurde. Hier wartete eine besondere Herausforderung: Während sich der Großteil des Dachabschnittes ebenfalls für das Leckmeldesystem smartex® mx eignet, erhält der oberste ca. 2.000 m² große Abschnitt eine Metaldacheindeckung. Hier muss permanent die Dichtheit überwacht werden. Das System smartex® vt. erkennt gefährliche Wasseranreicherungen im Dachschichtenpaket an Veränderungen des Wasserdampfgehaltes in der im Dachschichtenpaket eingeschlossenen Luft. Das System kann problemlos bei bestehenden Flachdächern nachgerüstet werden. Ein weiterer großer Vorteil: Es ermöglicht die Früherkennung gefährlicher Wasseranreicherungen im Dachaufbau unabhängig davon, ob eine Leckage in der Abdichtungsebene oder ein Schaden in der Dampfsperre dafür verantwortlich ist. Das Risiko unerkannter Langzeitschäden kann so für die Gebäude und Inhalte – in der Staatsbibliothek Berlin die kulturellen Schätze, darunter eine originale Luther-Bibel aus dem Jahr 1522 – zuverlässig vermindert werden.

Gerd Warda

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 Wirbelschleppen 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)

Prof. Dr. jur. Martin Dossmann stellt zur Diskussion: VOB/B am Ende? Was kommt danach?

Da es in Deutschland (noch) keinen gesetzlichen „Bauvertrag“ gibt, gilt für die Rechtsbeziehungen von Auftraggeber und Auftragnehmer von Bauleistungen (bislang) das Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB).

Anders als bei den meisten Werken müssen bei Bauwerken Auftraggeber und -nehmer über einen längeren Zeitraum kooperativ zusammenwirken, um den Werkerfolg zu ermöglichen. Die daraus resultierenden Fragestellungen werden im Werkvertragsrecht nur unzureichend behandelt. Ferner wird das Werkvertragsrecht der typischen Situation am Bau, dass Planung und Realität regelmäßig voneinander abweichen, nicht gerecht.¹ Das derzeitige Werkvertragsrecht eignet sich somit nicht, die spezifischen Probleme am Bau sachgerecht zu lösen. Ein Beitrag zur Diskussion über ein gesetzliches Bauvertragsrecht von Prof. Dr. jur. Martin Dossmann; Mainz.



Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B)

Das Defizit geeigneter gesetzlicher Regelungen für Bauverträge führte bereits im Jahr 1926 dazu, dass Baupraktiker „Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ schufen. Diese Bauvertragsbedingungen sind heute Teil B der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“ (kurz: VOB). Die VOB wird vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss (DVA) erarbeitet, der aus Vertretern einerseits der (öffentlichen) Auftraggeber und andererseits der bauausführenden Auftragnehmer besteht.² Da der VOB/B-Vertrag einen fairen und

gerechten Ausgleich³ zwischen den Interessen des Bauherrn und des Bauunternehmers herstellt, erfreut er sich hoher Akzeptanz sowohl bei Auftragnehmern wie auch bei Auftraggebern. Alle öffentlichen Auftraggeber legen bei ihren Bauverträgen die VOB/B zu Grunde.⁴ Und obwohl die VOB/B ursprünglich nur für den öffentlichen Bau geschaffen wurde, hat sich im Lauf der Zeit auch im Wirtschaftsbau und sogar bei privaten Bauherren die Erkenntnis durchgesetzt, dass die VOB/B die Probleme am Bau wesentlich besser löst als das Werkvertragsrecht des BGB.⁵ Dem VOB/B-Vertrag ist daher eine Erfolgsgeschichte zu attestieren: Die Regelungen der VOB/B haben sich in den letzten Jahrzehnten am Bau bewährt – auch in Verträgen mit privaten Bauherren.

Rechtliche Qualifizierung der VOB/B

Die VOB/B enthält – trotz ihres abstrakt-generellen Charakters – keine Rechtsnormen, sondern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“⁶ im Sinne der §§ 305 ff. BGB. Allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB. Jede einzelne Bestimmung kann also darauf geprüft werden, ob der Vertragspartner hierdurch unangemessen benachteiligt wird. Eine unangemessene Benachteiligung führt dann zur Unwirksamkeit dieser Bestimmung (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB).

¹ Kraus, ZfBR 2001, 513.

² Die Gremien des DVA sind paritätisch besetzt mit Vertretern der Auftraggeber- und der Auftragnehmerseite (siehe Satzung des DVA). Die Auftraggeberseite ist durch die für Bauen zuständigen Bundes- und Landesministerien sowie die kommunalen Spitzenverbände vertreten.

³ So auch die Zielsetzung des DVA nach § 2 der Satzung des DVA.

⁴ Hierzu sind sie entweder nach EU-Recht und GWB oder (unterhalb des Schwellenwertes) nach Haushaltsrecht verpflichtet.

⁵ Ingenstau/Korbion, VOB Kommentar, 15. Aufl., Einleitung Rdnr. 13 unter Hinweis auf Vygen, Bauvertragsrecht nach VOB und BGB, Rdnr. 150 ff.

⁶ Vgl. u.a. BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135, 139; Urteil vom 7. Mai 1987 - VII ZR 129/86, BauR 1987, 438, 439 = ZfBR 1987, 199; Urteil vom 17. September 1987 - VII ZR 166/86, BGHZ 101, 369, 374; Urteil vom 2. Oktober 1997 - VII ZR 44/97, BauR 1997, 1027, 1028 = ZfBR 1998, 31; BGH, BauR 2004, 668 ff.

Privilegierung der VOB/B

Die VOB/B ist aber von der Rechtsprechung gegenüber anderen AGB privilegiert worden, wenn die VOB/B als Ganzes vereinbart ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte fest, dass sich die VOB/B von anderen AGB unterscheidet, weil sie nicht den Vorteil nur einer Vertragsseite verfolge⁷. Sie enthalte einen auf die Besonderheiten des Bauvertragsrechts abgestimmten, im Ganzen einigermaßen ausgewogenen Ausgleich der beteiligten Interessen. Würden aufgrund einer Kontrolle einzelner Klauseln bestimmte Regelungen, die die Interessen einer Vertragsseite bevorzugen, für unwirksam erklärt, würde gerade dadurch der von dem Vertragswerk im Zusammenwirken sämtlicher Klauseln erstrebte Ausgleich der Interessen gestört. Die VOB/B als Ganzes hält damit der Inhaltskontrolle stand.⁸ Alle Regelungen der VOB/B sind somit wirksam, selbst wenn einzelne Regelungen den Vertragspartner benachteiligen, wenn die VOB/B als Ganzes vereinbart ist. Was „als Ganzes vereinbart“ bedeutet, hat der BGH im Jahr 2004 neu bewertet.⁹ Danach führt jede vertragliche Änderung der VOB/B dazu, dass diese nicht mehr als Ganzes vereinbart ist.¹⁰ Mit dieser Rechtsprechung war bereits der Startschuss für das faktische Ende der VOB/B abgegeben. Denn in der Praxis wird die VOB/B fast nie „ohne jede Veränderung“ vereinbart, was zur Konsequenz hat, dass die Bestimmungen der VOB/B damit der isolierten Inhaltskontrolle unterliegen.

Inhaltskontrolle der VOB/B zu Gunsten von Verbrauchern

Der BGH¹¹ hat 2008 seine bisherige AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B für Verbraucherverträge¹² aufgegeben. Ein maßgeblicher Grund für die Privilegierung der VOB/B sei die Annahme gewesen, dass es sich bei der VOB/B um ein ausgewogenes Vertragswerk handle, das die Interessen beider Vertragsparteien ausreichend berücksichtige.¹³ Der DVA sei durch Institutionen öffentlicher Auftraggeber sowie der Auftragnehmerseite besetzt.¹⁴ Im DVA sei aber weder eine Mitgliedschaft von Verbrauchern selbst noch von Verbraucherverbänden möglich.¹⁵ Somit sei nicht gewährleistet, dass die Interessen der Verbraucher in ausreichender Weise berücksichtigt werden. Deshalb sei eine Privilegierung der VOB/B insgesamt in Verträgen mit Verbrauchern nicht angezeigt.¹⁶ Auch der Gesetzgeber hat – in deutlicher Parallelität zu dieser Rechtsprechung – die Privilegierung der VOB/B partiell aufgehoben. Mit Inkrafttreten des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) am 1.1.2009 gilt die Privilegierung der VOB/B nicht mehr, wenn sie gegenüber Verbrauchern verwendet wird.¹⁷ Die VOB/B ist jetzt einer Inhaltskontrolle nur noch entzogen, wenn die VOB/B zum einen als Ganzes einbezogen wird und zum anderen gegenüber öffentlichen Auftraggebern oder Unternehmen verwendet wird.¹⁸

Rechtliche Auswirkungen

Konsequenz dieser Weichenstellungen ist, dass die VOB/B zwar weiter in allen Bauverträgen mit öffentlichen Auftraggebern und mit Unternehmen wirksam als Ganzes vereinbart werden kann, ohne dass einzelne Bestimmungen AGB-rechtlich überprüft werden. Wird die VOB/B aber in einem Bauvertrag mit einem privaten Bauherrn verwendet, hängt die Frage einer ABG-rechtlichen Inhaltskontrolle davon ab, wer die VOB/B als Verwender der anderen Vertragspartei stellt. Rechtlich macht es also einen Unterschied, ob der Bauherr oder der Bauunternehmer als Verwender der VOB/B auftritt. Wenn der private Bauherr die VOB/B verwendet, kann sich der Auftragnehmer nicht auf die Unwirksamkeit einzelner VOB-Bestimmungen berufen, weil die VOB/B ihm gegenüber privilegiert ist.¹⁹ Folglich „hält“ die VOB/B in diesem Fall mit der Folge, dass auch die für

⁷ BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135, 142, BauR 1983, 161.

⁸ BGH, Urteil vom 16.12.1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135 ff. = NJW 1983, 816; seither ständige Rechtsprechung siehe BGH, NJW 1986, 315 = NJW-RR 1986, 99; NJW 1987, 2374 = NJW-RR 1987, 1046; NZBau 2004, 267, und NJW-RR 1989, 85.

⁹ BGH, Urteil vom 22.01.2004 - VII ZR 419/02, BauR 2004, 668.

¹⁰ Es komme also nicht darauf an, welches Gewicht der Eingriff hat, so BGH, Urteil vom 22.01.2004 - VII ZR 419/02, BauR 2004, 668.

¹¹ BGH, Urteil vom 24.07.2008, NZBau 2008, 640.

¹² Nach § 310 Abs. 3 BGB sind Verbraucherverträge Verträge zwischen Verbrauchern (§ 13 BGB) und Unternehmern (§ 14 BGB).

¹³ BGHZ 86, 135 (141); nun BGH, NZBau 2008, 640.

¹⁴ § 3 der Satzung des DAV sowie die DVA-Mitgliederliste, abzurufen über die Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, www.bmvbs.de.

¹⁵ Siehe § 3 Abs. 1, 3, 4 der Satzung des DVA.

¹⁶ BGH, Urteil vom 24.07.2008 - VII ZR 55/07, NZBau 2008, 640.

¹⁷ Zur Begründung des Gesetzgebers siehe Bundestags-Drucksache 16/9787, S. 18.)

¹⁸ Siehe § 310 Abs. 1 Satz 3 (neu) BGB.

den Unternehmer nachteiligen Regelungen wirksam sind. Anders ist es aber, wenn der Bauunternehmer Verwender ist. In diesem Fall kann der private Bauherr – da die Privilegierung ihm gegenüber nicht mehr gilt – jede Einzelregelung der VOB/B daraufhin überprüfen lassen, ob er hierdurch benachteiligt wird.²⁰ Die Rechtsprechung wird bei Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern künftig eine VOB/B-Regelung nach der anderen für unwirksam erklären, soweit private Bauherren hierdurch benachteiligt werden. Alle Auftragnehmer müssen damit rechnen, dass – wenn sie die VOB/B gegenüber einem Verbraucher verwenden – diejenigen VOB-Regelungen, die für den Bauherrn nachteilig und damit für Unternehmen vorteilhaft sind, für unwirksam erklärt werden.

¹⁹ Dies ergibt sich aus § 310 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BGB. Nach Satz 1 finden die §§ 308 und 309 BGB keine Anwendung auf AGB, die gegenüber einem Unternehmen verwendet werden. Nach Satz 3 findet in den Fällen des Satzes 1 § 307 Abs. 1 und 2 keine Anwendung auf Verträge, in die die VOB/B insgesamt einbezogen ist.

Auswirkungen in der Praxis

Kein Bauunternehmer wird einen VOB-Vertrag mit privaten Bauherren abschließen wollen, bei dem nur solche Regelungen wirksam sind, die für ihn ungünstig sind, während die für ihn günstigen Regelungen für unwirksam erklärt werden können. Das bedeutet das faktische Ende der VOB/B im Privatbaubereich. Die Verbraucherverbände haben mit ihrem Klageverfahren vor dem BGH zwar ein obsiegenderes Urteil erstritten. Für private Bauherren handelt es sich m. E. aber um einen Pyrrhussieg. Denn das Urteil beendet zwar die VOB/B im Privatbereich, aber ohne VOB/B stehen Verbraucher bei vielen Rechtsproblemen am Bau sogar schlechter da. Denn ohne VOB/B bleibt bei fehlender vertraglicher Regelung nur ein Rückgriff auf das BGB-Werkvertragsrecht, das für viele Probleme am Bau keine befriedigenden Lösungen anbietet. Das Nachsehen hat also nicht nur der Bauunternehmer, sondern auch der private Bauherr. Aus diesen Gründen herrscht derzeit große Rechtsunsicherheit am Bau, soweit es um den Abschluss von Verträgen mit privaten Bauherren geht. Um das bestehende Defizit zu beheben und wieder Rechtssicherheit herzustellen, ist daran zu denken, das BGB um spezifische, auf den Bau zugeschnittene Regeln zu ergänzen.

²⁰ Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB.

Gesetzliche Bauvertragsregeln

Die Chancen, dass es in der neuen Legislaturperiode zu einem gesetzlichen Bauvertragsrecht kommen wird, stehen nicht schlecht, denn die Koalitionsparteien CDU, CSU und FDP haben in ihrem Koalitionsvertrag vom 26.10.2009 vereinbart: „Wir werden prüfen, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist.“²¹ Sollte die Regierungskoalition einen Kodifizierungsbedarf grundsätzlich bejahen, wird die Diskussion über das „Wie“ eine starke Belebung erfahren. Alle Betroffenen werden dann darüber streiten, welche Regelungen für Bauverträge im BGB benötigt werden. Die Diskussion, welche gesetzlichen Regelungen sich für Bauverträge empfehlen, hat der Deutsche Baugerichtstag bereits 2008 eröffnet. In dessen Arbeitskreis I (Bauvertragsrecht) hat eine Kernarbeitsgruppe verschiedene Thesen vorgestellt,²² die beim Deutschen Baugerichtstag 2010 beraten werden sollen. Vorgeschlagen wird, das BGB nur um wenige baurechtliche Vorschriften zu ergänzen.²³ Einige der vorgeschlagenen Regelungen werden nachfolgend kritisch beleuchtet:

²¹ Koalitionsvertrag vom 26.10.2009 zwischen CDU, CSU und FDP, Seite 38.

²² Das Thesenpapier der Kernarbeitsgruppe des Arbeitskreises I (Bauvertragsrecht) im Deutschen Baugerichtstag findet sich auf der Homepage des Deutschen Baugerichtstages: www.baugerichtstag.de (hier unter Arbeitskreis I).

Anordnungsrecht für den Bauherrn

Die Kernarbeitsgruppe (KAG) regt an, dass der Bauherr (Besteller) das Recht erhält, Änderungen und Erweiterungen der vereinbarten Bauleistungen einseitig nach Vertragsabschluss anzuordnen, soweit dies für den Unternehmer zumutbar ist. Dieses Anord-

²³ So Leupertz und auch Kniffka (Vorsitzender Richter des 7. Zivilsenats des BGH) bei der öffentlichen Sitzung am 3.9.2009 in Hamm.

nungsrecht des Bestellers soll sich auch auf die Ausführungsart und die Bauzeit beziehen. Wie allerdings die Vergütung für die angeordneten Leistungen berechnet werden soll, soll der Arbeitskreis VI (Sachverständigenrecht) erst noch entscheiden. Grundsätzlich ist gegen ein Anordnungsrecht des Bestellers nichts einzuwenden. Auch die VOB/B räumt dem Auftraggeber das Recht ein, Planungen zu ändern (§ 1 Nr. 3 VOB/B) und zusätzliche Leistungen anzuordnen, wenn diese erforderlich werden (§ 1 Nr. 4 VOB/B). Die von der KAG vorgeschlagene Anordnungsbefugnis greift aber viel zu tief in die Dispositionsfreiheit des Unternehmers ein und geht hinsichtlich Bauzeit und Ausführungsart deutlich zu weit. Die Einschränkung der Anordnungsbefugnis über das Kriterium der Zumutbarkeit ist ungenau und unbestimmt. Streitigkeiten darüber, was zumutbar oder unzumutbar ist, sind bei diesem Vorschlag vorherprogrammiert. Und das Wichtigste, die Frage der Vergütung, bleibt bislang ohne Regelungsvorschlag. Unter Berücksichtigung der für die Bauvertragsparteien geltenden gegenseitigen Kooperationspflichten²⁴ schlage ich zur Regelung der Thematik folgendes vor: „Bietet der Unternehmer nach einer vom Besteller angeordneten Änderung oder Erweiterung der Leistung eine Anpassung der Vergütung an, hat der Besteller in angemessener Frist zu erklären, ob er dieses Angebot annimmt. Die Anpassung der Vergütung soll vor der Ausführung vereinbart werden.“

²⁴ BGH, Urteil vom 28.10.1999 - VII ZR 393/98.

Geschuldete Leistung

Die Arbeitsgruppe schlägt weiter vor, die vom Unternehmer geschuldete Leistung in § 633 BGB anzupassen bzw. neu zu definieren. Maßstab für seine Leistungsverpflichtung soll künftig „die berechnete Funktionalitätserwartung des Bestellers“ sein. Mit dieser neuen Terminologie soll die subjektive Erwartungshaltung des Bestellers zum Maßstab erhoben werden. Man fragt sich: Woher soll der Unternehmer diese Erwartung kennen? Wie kann der Unternehmer sie bei der Kalkulation berücksichtigen? Die Anforderungen an das Werk müssen sich in der konkreten Beschaffenheitsvereinbarung im Vertrag widerspiegeln. Eine subjektive „Funktionserwartung“ des Bestellers, die im Vertrag keinen Ausdruck findet, kann kein Maßstab sein. Zudem würde mit einer solchen Terminologie im Bauvertragsrecht gegenüber dem „übrigen“ Vertragsrecht, das auf den Empfängerhorizont abstellt, ein gesonderter – subjektiver – Auslegungsmaßstab eingeführt. Eine subjektive Erwartungshaltung nur des Bestellers an die Funktionalität kann und darf daher nicht der Maßstab für seine Leistungsverpflichtung sein. Zur geschuldeten Leistung schlage ich folgende Formulierung vor: „Der Unternehmer schuldet ein funktionstaugliches Werk.“ Damit wird der Rechtsprechung Rechnung getragen; für eine weitergehende Bevorzugung des Bauherrn besteht kein Bedürfnis.

Mängelrechte vor Abnahme

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, bei nicht vertragsgemäßer Werkerstellung dem Besteller bereits vor der Abnahme ein Mängelbeseitigungsrecht (mit Kostenerstattungs- und Vorschussanspruch) zuzubilligen. Dieser Vorschlag weicht von dem Modell ab, das die VOB/B zur Lösung des Problems anbietet. Dort wird in §§ 4 Nr. 7, 8 Nr. 3 VOB/B dem Auftraggeber von vornherein ein Anspruch auf Mängelbeseitigung und ein daraus folgendes Selbstvornahmerecht eingeräumt, dessen Ausübung aber von der vorherigen Kündigung des Vertrages abhängig gemacht. Dieses zweckmäßige Lösungsmodell hat sich seit Jahrzehnten in der Praxis bewährt. Nur das Erfordernis einer (Teil-) Kündigung schafft die gerade bei komplexen Bauvorhaben unverzichtbare Klarheit darüber, ob eine Mängelbeseitigung durch den AN noch möglich ist. Daran sollte festgehalten und deshalb § 4 Nr. 7 VOB/B sinngemäß in das Werkvertragsrecht übernommen werden. Dabei muss Wert auf eine sachgerechte und praxisnahe Ausgestaltung des Mängelbeseitigungsrechtes gelegt und der Auftraggeber verpflichtet werden, den Auftrag zunächst (teilweise)

zu entziehen.²⁵ Ich schlage daher eine Ergänzung des Mängelbeseitigungsrechts vor der Abnahme vor: „Das Selbstbeseitigungsrecht sollte von einer vorherigen (Teil-) Kündigung abhängig gemacht werden.“ Die Kernarbeitsgruppe hat sieben weitere Themen benannt, in denen sie einen Regelungsbedarf sieht. Die insgesamt zehn Thesen sind bewusst nicht abschließend.²⁶ Sie lassen offen, ob weitergehender Regelungsbedarf besteht. Ich sehe zumindest in zwei weiteren Punkten ein Erfordernis für weitergehende Regelungen:

²⁵ *Zur Teilkündigung BGH, Urteil vom 20.08.2009 - VII ZR 212/07, IBR 2009, 570.*

²⁶ *Thesenpapier Seite 2.*

Teilabnahme

Den Bedürfnissen der Praxis entspricht es, auch ein Recht auf Teilabnahme gesetzlich zu regeln, soweit Teile der Leistung in sich abgeschlossen sind. Die gesetzliche Regelung sollte sich an § 12 Nr. 2 VOB/B orientieren. Deshalb schlage ich vor, § 640 BGB wie folgt zu ergänzen: „Der Besteller ist auch verpflichtet, in sich abgeschlossener Teile der Leistung (auf Verlangen des Unternehmers) abzunehmen.“

Mitwirkungspflichten

Ohne die wechselseitige Mitwirkung von Besteller und Unternehmer ist eine erfolgreiche Werkerstellung zumeist nicht möglich. Im Gegensatz zum BGB-Werkvertragsrecht hat die VOB/B diese Mitwirkungspflichten in den §§ 3 und 4 klar geregelt und den Vertragsparteien zugeordnet. So ist beispielsweise der Auftraggeber zur Planung nach § 3 Nr. 1 VOB/B und zur Koordinierung nach § 4 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B verpflichtet. Der Auftragnehmer ist demgegenüber nach § 4 Nr. 3 VOB/B verpflichtet, die Planung des Auftraggebers, von ihm gelieferte Stoffe und Bauteile und die Vorleistung anderer Unternehmer zu prüfen und Bedenken hiergegen anzumelden. Die Kernarbeitsgruppe schlägt nur die Mitwirkungspflicht des Unternehmers nach § 4 Nr. 3 VOB/B für eine Gesetzesregelung vor. Warum alle anderen Mitwirkungspflichten nicht gesetzlich geregelt werden sollen, wird nicht begründet. Diese Mitwirkungspflichten sollen wohl nicht vom Gesetzgeber, sondern von der Rechtsprechung geklärt werden. Ich halte dies für eine falsche Weichenstellung. Auf der Baustelle muss jeder Bauvertragspartner täglich wissen, ob ihm oder seinem Vertragspartner eine Mitwirkungshandlung obliegt. Wenn der Gesetzgeber alle Mitwirkungspflichten nach Vorbild der VOB/B regeln würde, würde er Rechtssicherheit für beide Seiten schaffen. Für die Baupraxis wäre dies besser als erst nach Ablauf von Jahren oder Jahrzehnten aus Urteilen der Gerichte ablesen zu müssen, wer zu welcher Mitwirkung verpflichtet war.

Neuer Vertragstyp: Bauvertrag

Der Leiter der Kernarbeitsgruppe²⁷ will lediglich das bestehende Werkvertragsrecht um einige baurechtliche Vorschriften ergänzen. Angesichts des Umfangs notwendiger Regelungen halte ich eine schmale und nur halbherzige Reform innerhalb des Werkvertragsrechts nicht für eine sachgerechte Lösung. Vielmehr sollte losgelöst vom Werkvertragsrecht ein eigenständiger Vertragstyp „Bauvertrag“ entwickelt werden. Nur mit der Schaffung eines neuen Vertragstyps „Bauvertrag“ würde der wirtschaftlichen Bedeutung des Bauvertragsrechts angemessen Rechnung getragen. Wenn das Baurecht gesetzlich geregelt wird, sollten nicht nur Teilaspekte, sondern die typischen Probleme am Bau umfassend geregelt werden. Wenn es gelingt, die Probleme am Bau möglichst vollständig und sachgerecht zu lösen, ist dies der einfachste und beste Weg, um Streit bereits auf der Baustelle zu vermeiden und damit gar nicht erst vor die Gerichte zu tragen.

²⁷ *Stefan Leupertz, Richter am 7. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, anlässlich der öffentlichen Sitzung des Arbeitskreises I im Deutschen Baugerichtstag am 3.9.2009 in Hamm.*

Schlussbetrachtung

Sollte es zu gesetzlichen Regelungen für Bauverträge kommen, eröffnet dies die Chance, dass spezifisch auf den Bau zugeschnittene Regelungen geschaffen werden, ohne dass auf das allgemeine Werkvertragsrecht Rücksicht genommen werden muss. Dies wäre ein wesentlicher Beitrag zur Beendigung der derzeitigen Rechtsunsicherheit insbesondere im Vertragsrecht mit privaten Bauherren. Mehr Rechtssicherheit würde auch für alle AGB-Verträge geschaffen, denn der Prüfmaßstab bei der Inhaltskontrolle nach AGB-Recht wäre nicht mehr das Werkvertragsrecht, sondern speziellere bauvertragliche Regelungen des Gesetzgebers. Risiken einer Gesetzesregelung erwachsen stets aus den Unwägbarkeiten des Gesetzgebungsverfahrens und der Unsicherheit, welche Gesetzesregeln am Ende des politischen Willensbildungsprozesses stehen werden. Obwohl die Interessen von Bestellern und Unternehmern in vielen Einzelfragen in unterschiedliche Richtungen streben und es nicht leicht sein wird, diese widerstrebenden Interessen in Einklang zu bringen, sollte gleichwohl Einigkeit über die Zielrichtung für ein gesetzliches Bauvertragsrecht herrschen: Ziel ist des Gesetzgebers muss es sein, sachgerechten und praxistauglichen Regelungen für Bauverträge zu schaffen, die – genauso wie die VOB/B – die Interessen sowohl von Bauherren wie auch von Unternehmern fair und gerecht ausgleichen.

Prof. Dr. jur. Martin Dossmann

Prof. Dr. Dossmann lehrt seit dem Sommersemester 2004 Privates Baurecht an der FH Mainz. Hauptberuflich leitet er als Hauptgeschäftsführer den Landesverband Bauindustrie, eine Vereinigung von etwa 200 großen und mittelständischen Bauunternehmen in Rheinland-Pfalz. Prof. Dossmann ist ehrenamtlicher Richter in der Vergabekammer Rheinland-Pfalz. Ferner ist er Mitglied im Beirat der Vereinigte Haftpflichtversicherung (VHV), Hannover und der Sozialkassen der Bauwirtschaft (SOKA Bau), Wiesbaden. Dossmann ist nicht nur Jurist, sondern auch Architekt. Seinen Abschluss als Diplom-Ingenieur erlangte er nach dem Architekturstudium an der FH Hannover.

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

Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? 8 Urteile

Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 8 Urteile zusammengefasst.



1 Alle Wege räumen

Dass häufig genutzte Gehwege regelmäßig geräumt werden müssen, ist den meisten Immobilienbesitzern bekannt. Aber auch andere, weniger ins Auge fallende Zugänge zu einer Wohnanlage sind entsprechend zu beachten. Daran hatte ein Hausmeisterservice offensichtlich nicht gedacht. Denn eine fast 70 Jahre alte Frau stürzte auf der Zugangs-

rampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro zu. Die Verkehrssicherungspflicht sei nicht in vollem Umfang erfüllt worden.

alle Grafiken: Tomicek/LBS

Aktenzeichen 14 U 107/07

2 Wenn der Bürgersteig fehlt

Nicht immer verfügen öffentlich zugängliche Gebäude über einen Bürgersteig. Manches Mal müssen Passanten ein kurzes Stück des Weges über eine unmittelbar anliegende Straße zurücklegen. Auch hier kann unter Umständen eine Streu- und Räumspflicht gelten. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Brandenburg war im konkreten Fall – beim Zugang zu einem Klinikum – ein gut ein Meter breiter Streifen eis- und schneefrei zu halten. Diesen Korridor müssten Fußgänger dann allerdings auch nutzen, wenn sie dort unterwegs seien. Sonst dürften sie nicht auf Schadenersatz zählen.

(Aktenzeichen 2 U 7/07)

3 Wann muss Salz gestreut werden?

Früher gab es nur Asche oder Sand, heute verfügt man über eine größere Auswahl von Streumitteln. Aber welches ist eigentlich zu verwenden? Diese Frage stellen sich Verkehrssicherungspflichtige im Alltag häufig. Gerichte gehen davon aus, dass im Regelfalle

Substanzen wie Granulat oder Split ausreichen. Lediglich bei einem besonderen Gefälle könne der Einsatz von Salz geboten sein, entschied das Landgericht Rottweil nach einem Unfall. Im Prinzip seien Auftausalze schon deswegen so wenig wie möglich zu verwenden, weil sie sich umweltschädlich auswirken könnten.

Aktenzeichen 2 O 312/07



4 Folgeschäden bei Streusalzverwendung

Die Verwendung von Salz kann auch ungeahnte Folgen haben. Ein Hausbesitzer in einer Kleinstadt in Ostdeutschland führte Klage darüber, dass seine Gemeinde dieses umstrittene Streumaterial benutzt und damit seiner Immobilie Schaden zugefügt habe. Das aggressive Salz habe den Sandsteinsockel des Gebäudes angegriffen. Das Thüringer Oberlandesgericht sah hier allerdings keine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung. Die Gemeinde müsse sich einen eventuellen Folgeschaden nicht

Aktenzeichen 4 U 218/05

zurechnen lassen, weil sie zur Bekämpfung von Schnee und Eis verpflichtet gewesen sei und dabei ortsüblich gehandelt habe.

5 Ausreichend geräumt?

Alleine die Tatsache, dass jemand angesichts unklarer Witterungsverhältnisse gestürzt ist und sich verletzt hat, reicht nicht aus, um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begründen. Es muss schon konkrete Hinweise darauf geben, dass der Eigentümer einer Immobilie den Bürgersteig nicht ausreichend geräumt hat. Das Vorhandensein vereinzelter Glättstellen konnte das Oberlandesgericht Brandenburg nicht dazu bewegen, einer Passantin Schadenersatz zuzusprechen. Die aufgebotenen Zeugen, die eine umfassendere Rutschgefahr bestätigen sollten, hatten die Richter nicht überzeugt.

Aktenzeichen 2 U 48/06

6 Warnschild statt streuen oder räumen

Mit dem Aufstellen eines Warn- oder Verbotsschildes kann sich niemand von seinen Verkehrssicherungspflichten freikaufen. Um solch eine Situation war es bei einem Rechtsstreit im Saarland gegangen. „Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und Befahren auf eigene Gefahr“, hatte es auf dem entsprechenden Schild geheißen. Ein Passant stürzte, zog sich ein Schädelhirntrauma sowie eine Zerrung der Halswirbelsäule zu und forderte Schadenersatz. Die Grundstücksbesitzer verwiesen vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken unter anderem auf ihre schriftliche Warnung. Das empfanden die Juristen als nicht überzeugend und stellten fest, dass nicht ausreichend geräumt worden sei.

Aktenzeichen 4 U 466/03-116

7 Wo muss geräumt werden?

Ein Grundstückseigentümer kann es sich nicht aussuchen, welchen der angrenzenden Bürgersteige er räumen will oder nicht. Hat er das Pech, dass an seine Immobilie mehrere Straßen grenzen, so ist er auch überall verkehrssicherungspflichtig. Ein Bürger in Brandenburg war der Meinung gewesen, das gelte nur für die Grundstücksseite, von der aus man sein Anwesen betrete oder befahre. Das brandenburgische Oberlandesgericht belehrte ihn eines besseren. Auch in einem Bereich, der durch Böschung und Mauer von seinem Grund getrennt sei, müsse er die Streupflichten erfüllen.

Aktenzeichen 4 U 55/07,

8 Räumpflicht und die Grenzfälle

So streng die Streupflichten sonst auch von der Rechtsprechung gehandhabt werden, es gibt durchaus Grenzen des Zumutbaren für die Eigentümer von Grundstücken. Hat ein Betroffener den Gehweg nachweisbar geräumt, dann kann er bei ansonsten trockenem Wetter nicht für die spätere Tropfeisbildung unterhalb einer Straßenlaterne verantwortlich gemacht werden. Eine Frau war auf solch einer Eisfläche gestürzt und hatte bis zum Oberlandesgericht Karlsruhe um Schadenersatz und mindestens 20.000 Euro Schmerzensgeld gekämpft. Diese spezielle Gefahrensituation sei jedoch durch den Grundstückseigentümer nicht zu erkennen gewesen, urteilte der zuständige Zivilsenat. Es könne sogar sein, dass die Eisfläche erst kurz vor dem Sturz entstanden sei.

Aktenzeichen 7 U 237/07

Ivonn Kappel

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

Verkehrssicherungsplanung: Spagat zwischen rechtssicherer Erfüllung der Sorgfaltspflicht und Reduzierungen des personellen Aufwands

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich 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 Schadensfall zu entkräften und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und von dem Unternehmen abzuwenden. Lesen Sie mehr dazu im dritten Teil der Reihe von Patrick Fraß.

Den personellen Aufwand reduzieren

Ziel der Verkehrssicherungsplanung soll neben der rechtssicheren Erfüllung der Sorgfaltspflicht immer auch sein, den Aufwand und damit die Kosten zu senken. Um beides erfüllen zu können, müssen Einsparpotentiale aufgedeckt und sachgerecht genutzt werden. In der Bachelorthesis des Verfassers zum Thema „Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft“ an der Fachhochschule Mainz im Studiengang „Technisches Gebäudemanagement“ betreut von Prof. Dr. rer. nat. Rainer Lenz und Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter in Zusammenarbeit mit der LUWOGÉ consult GmbH wurde deutlich, dass meist große Einsparpotentiale vorhanden sind. Vor allem in der Häufigkeit der Verkehrssicherungsprüfungen und damit beim personellen Aufwand. Reduzierungen hierbei müssen jedoch stets gründlich überdacht und gerechtfertigt sein, um dem Anspruch an die ausreichende Beachtung der Sorgfaltspflicht und damit an die Rechtssicherheit gerecht zu werden.

Einsparpotentiale aufgedeckt

Reduzierung des Prüfaufwands

Um für den Gebäudebestand der LUWOGÉ ein Verkehrssicherungssystem zu entwickeln, welches den Anforderungen wie Aufwandsminimierung (siehe Teil 2 dieses Fachbeitrags) gerecht wird, wurden verschiedene Maßnahmen untersucht und in den Verkehrssicherungsprozess eingeführt. Eine Übersicht über eine Auswahl von Maßnahmen soll im Folgenden vorgestellt werden.

Durch eine begründete Verlängerung von Prüfzyklen kann der Prüfaufwand und damit der personelle Aufwand der Verkehrssicherung reduziert werden. Zur Verlängerung der Prüfzyklen stehen technische und rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung. Rechtliche Reduzierungspotentiale ergeben sich deshalb, weil Gesetze oft keinen eindeutigen Zyklus vorschreiben, sondern vielmehr eine Anpassung an den Prüfgegenstand erfordern. Eine Untersuchung ergab, dass nur zu etwa 30 % der Prüfbereiche rechtliche Fristen explizit festgesetzt sind (Prüfbereiche aus QVS auf Basis des IfB Forschungsberichts F-817).

Daneben sind auch technische Maßnahmen zur Verlängerung der Prüfzyklen möglich. Hierbei werden mögliche Gefahrensituationen durch technische Einrichtungen vermieden und der Prüfzyklus kann auf die technische Einrichtung an sich verlängert werden.

Rechtliche Freiräume nutzen

Sind rechtlich keine Zeitintervalle zur Prüfung vorgeschrieben, muss der Zyklus den Umständen entsprechend und der Sache an sich angemessen festgelegt werden. Das heißt, je nach Gefahrträchtigkeit des Prüfgegenstandes und der äußeren Einflüssen, muss der Zyklus bestimmt werden. Hierbei kann als Anhaltspunkt oft auf Richtlinien o.ä. zurückgegriffen werden, deren Verbindlichkeiten jedoch sehr unterschiedlich sein können. Auf die Umstände des Prüfbereichs kann eine Vielzahl an Faktoren Einfluss haben. Beispielsweise der Gesamtzustand der Immobilie, die Gefahrträchtigkeit des Prüfgegenstands, aber auch die Expositionsklasse (z. B. sozialer Brennpunkt). Darüber hinaus sollte während den Festlegungen immer die Frage gestellt werden, ob der Zyklus vertretbar ist und mit einem verkehrsüblichen Aufwand betrieben werden kann.

Die Entscheidung über den Prüfungszyklus hat außerdem großen Einfluss auf den organisatorischen Aufwand. Die Festlegung des Zyklus sollte stets unter Beachtung der Prüfbereiche erfolgen, deren gemeinsame Ausführung möglich und sinnvoll ist (gleiche Qualifikation, gleiches Thema). Eine Abstufung in viele verschiedene Zyklen (monatlich, 1,5-monatlich, etc.) ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Dies ermöglicht, Prüfbereiche zu Arbeitspaketen zusammenzufassen und während einer Begehung in einem gemeinsamen Zyklus zu bearbeiten.

Verkehrsüblicher Aufwand

Abstufung in viele verschiedene Zyklen

Technische Verkehrssicherung

Zur technischen Verkehrssicherung zählen alle Maßnahmen, die durch technische Ein- und Vorrichtungen zur Vermeidung gegebener Gefahrenpotentiale dienen. Im einfachsten Fall wäre dies beispielsweise ein Türschloss, welches den Zugang zum Dach oder zu den Maschinenräumen verhindert. Auch Abhebesicherungen an Lichtschachtabdeckungen können zur Verlängerung der Prüfzyklen angebracht werden. Der Prüfungszyklus des eigentlichen Prüfgegenstandes kann so meist deutlich auf den Prüfungszyklus der technischen Einrichtung (des Türschlosses) verlängert werden. Diese Maßnahmen sollten im Verkehrssicherungsprozess bzw. -konzept aufgenommen, begründet und dokumentiert werden.

Sekundäre Verkehrssicherungsprozesse

Zusätzlich kann die Verkehrssicherung einiger Prüfbereiche durch die Entwicklung gesonderter, sekundärer Verkehrssicherungsprozesse abgebildet und der Aufwand reduziert werden. Diese Prozesse können beispielsweise durch Begehungen außerhalb der Verkehrssicherung dargestellt werden, die zwar einem anderen primären Zweck dienen, aber trotzdem zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht nutzbar gemacht werden können. Anwendung können sekundäre Verkehrssicherungsprozesse zum Beispiel finden, wenn Wohngebäude regelmäßig durch Mitarbeiter aus anderen Abteilungen (bspw. Neuvermietung, Kundenbetreuung, etc.) begangen werden. Diese Mitarbeiter könnten dann in den Objekten mit nur minimalem, zeitlichem Mehraufwand (besonders Prüf-

Mitarbeiter anderer Abteilungen einbinden

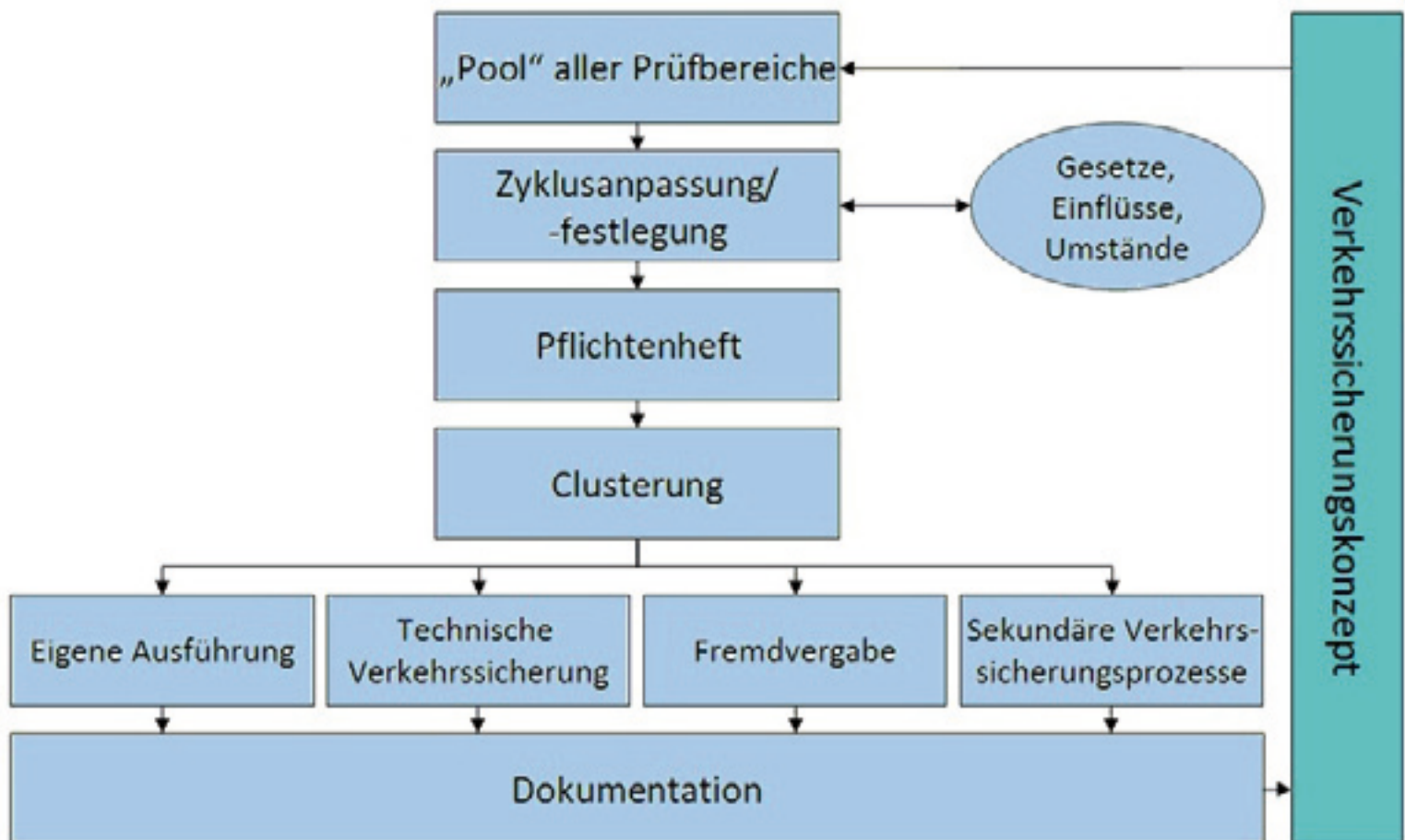
bereiche ohne Anforderung an eine besondere Sachkunde) z. B. überprüfen, ob in den Treppenhäusern brennbare Materialien gelagert werden. Der Dokumentationsaufwand kann durch Reduzierung auf eine reine Schadensmeldung deutlich vermindert werden, d.h. Dokumentation nicht nach jeder Prüfung, sondern nur im Falle eines Verstoßes gegen das Lagerungsverbot im Treppenhaus (evtl. keine absolute Rechtssicherheit).

Organisatorische Maßnahmen

Neben den Reduzierungsmöglichkeiten des Aufwandes durch Verlängerung der Prüfzyklen, ist auch eine Aufwandsreduzierung durch organisatorische Maßnahmen möglich. Die Organisation der Verkehrssicherung umfasst unter anderem die Strukturierung der Prüfungen, der Verkehrssicherungsbegehungen sowie der Dokumentation.

Durch Clusterung der Prüfbereiche nach verschiedenen Faktoren kann die Struktur in der Ausführung vereinfacht werden. Die Clusterung führt beispielsweise dazu, dass Prüfbereiche mit gleichem Thema (z. B. Brandschutz), gleicher Anforderung an die Qualifikation (Sachkundiger) und gleichem Zyklus (monatlich) zusammengefasst werden können. So zeichnet sich sehr schnell ein genaues Konzept bezüglich der Zyklen und der Verantwortlichkeiten ab. Zudem kann auf dieser Basis über die externe Vergabe einzelner Prüfbereiche oder ganzer Themen entschieden werden.

Grafik LUWOGÉ consult GmbH



Auf Grundlage dieser Struktur ist es möglich, ein Verkehrssicherungskonzept in Form eines Pflichtenheftes zu entwickeln. Inhalt des Pflichtenheftes sind die Prüfbereiche mit den dazugehörigen Prüfzyklen, sowie dem jeweiligen Prüfer (Qualifikation oder Name des Ausführenden bzw. des Dienstleisters). Zusätzliche Informationen, zum Beispiel zur rechtlichen Verbindlichkeit, erleichtern die Pflege der Datenbank, sind aber nicht zwingend notwendig.

Darstellung des Gesamtkonzepts

Zur eigenen Entlastung, welche aufgrund der Beweislastumkehr seitens des Betreibers einer Immobilie erforderlich ist, ist eine fortlaufende Dokumentation über die Ausführung der Prüfungen in den jeweiligen Zyklen, bzw. stichprobenweises Überprüfen der Leistung von Dienstleistern unabdingbar. Im Rahmen einer Gerichtsverhandlung aufgrund einer Schadenersatzforderung ist die Darstellung des gesamten Verkehrssicherungskonzepts ebenfalls notwendig, um einen überzeugenden Entlastungsbeweis führen zu können. Diese umfasst neben dem beschriebenen Pflichtenheft, auch beispielsweise ein Organigramm zur Abbildung der Delegation der Verantwortlichkeit und der Überwachung im Unternehmen sowie alle Maßnahmen, welche nicht im Rahmen der Prüfungsdokumentation erfasst werden (z. B. sekundäre Prozesse).

Durch geeignete Kombination verschiedener sekundärer und technischer Verkehrssicherungsprozesse mit der Fremdvergabe spezieller Prüfbereiche, konnte im Konzept zur Verkehrssicherung des Gebäudebestandes der LUWOGÉ (aus dem vorherigen Teil dieses Fachbeitrags von Peter Hildenbrand) der Aufwand für die Verkehrssicherungsbegehungen optimiert werden. Durch Übertragung der entwickelten Struktur zur Dokumentation konnte der Aufwand hierbei ebenfalls deutlich reduziert werden. Dies wurde mit der hierfür eigens entwickelten Software VISIT einfach ermöglicht. Darüber hinaus konnten durch clusterweise gebündelte Fremdvergabe weitere wirtschaftliche Vorteile genutzt werden.

Im Ergebnis konnte durch die Optimierung des Verkehrssicherungskonzeptes mittels der beschriebenen Maßnahmen, der personelle Aufwand reduziert werden. Mögliche Einsparpotentiale sind stark abhängig von der zuvor vorhandenen Struktur. In Ableitung aus den bei der LUWOGÉ gewonnenen Erkenntnissen, kann je nach Gestaltung der spezifischen Prozesse, die Optimierung des Verkehrssicherungskonzeptes Aufwandseinsparungen von etwa 30 % ermöglichen.

Bei angenommenen Gesamtkosten von einer Mitarbeiterkapazität (MAK, 40 h/Woche) von etwa 80.000 €/Jahr, entspricht der eingesparte Aufwand rund 24.000 €/Jahr, bzw. stehen 0,3 MAK (12 h/Woche) in anderen Tätigkeitsfeldern zur Verfügung

Patrick Fraß

Organigramm zur Abbildung der Delegation der Verantwortlichkeit

Im nächsten, abschließenden Beitrag wird beschrieben, ob sich neben und mit der Verkehrssicherungspflicht weitere Optimierungsmöglichkeiten ergeben.

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de

Keine Leckmeldeanlage eingebaut?

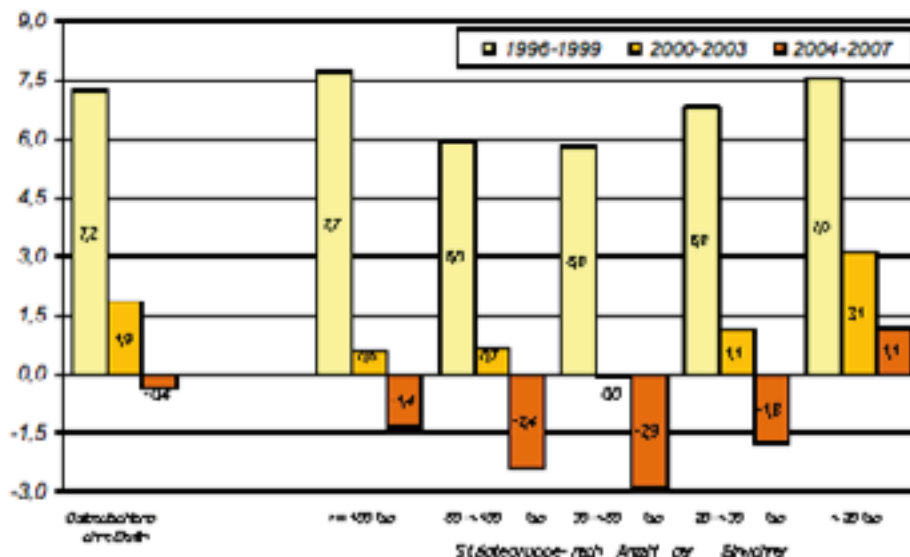


smartex

Nachhaltigkeit braucht dichte Dächer.

4. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Entwicklung des Wohnungsbestandes 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 Wohnungsbestände dargestellt.



Grafik Landesinstitut für ökologische Raumentwicklung

Die für die Studie verwendeten amtlichen Bestandsfortschreibungen der Statistischen Landesämter basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. September 1995. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgte im Wesentlichen aus dem Bestand der Totalzählung des Jahres 1995 sowie den jährlichen Zu- und Abgängen an Wohnungen. Abweichungen zum tatsächlichen Bestand können durch nicht vollständig erfasste Wohnungszugänge und Wohnungsabgänge (Vergleiche Teil 2 und Teil 3) sowie bei der Totalerhebung nicht erfasster „nicht benutzbarer Gebäuderuinen“, entstehen. Es wurden drei Vierjahreszeiträume miteinander verglichen.

Zwischen 1995 und 2007 hat sich der Wohnungsbestand in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 6,4 Millionen auf 7,0 Millionen Wohnungen erhöht, das sind fast 9 %. Etwa die Hälfte aller Wohnungen befand sich in den Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Die Bestandserweiterung betrug hier 12 % und war in den 108 Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern mit rund 5 % deutlich geringer. Am geringsten war der Bestandszuwachs mit nur 3 % in den Städten mit 30.000 bis unter 50.000 Einwohnern. Große Unterschiede sind zwischen den drei betrachteten Zeitabschnitten zu erkennen. Im Zeitraum von 1995 bis 1999 folgte die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Wesentlichen dem Wohnungsneubau, auf zwölf Wohnungszugänge kam nur ein Wohnungsabgang, was eine hohe Bestandserweiterung bedeutete. Die Bestandserweiterung betrug zwischen 5,8 % in der Städtegruppe mit 30.000 bis unter 50.000 Einwohnern und 7,7 % in der Gruppe mit mehr als 100.000 Einwohnern (Abbildung). Im Zeitraum von 2000 bis 2003 war die Anzahl

Wohnungsbestand hat sich erhöht

der Zu- und Abgänge in allen Städtegruppen fast ausgeglichen und die Zahl der Wohnungen im Bestand veränderte sich kaum. Zwischen 2004 und 2007 wurden mehr als doppelt soviel Wohnungen abgerissen wie neu errichtet. Der ostdeutsche Wohnungsbestand wurde deutlich reduziert. Die Unterschiede zwischen den Städtegruppen erklären sich in diesem letzten Zeitabschnitt allein durch die unterschiedliche Höhe der Wohnungsabgänge. Die Städte mit 30.000 bis unter 50.000 Einwohnern hatten die höchsten Bestandsrückgänge mit durchschnittlich 2,9 %. In den größeren Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern und der Städtegruppe mit 20.000 bis unter 30.000 Einwohnern waren die Verluste im Wohnungsbestand mit durchschnittlich 1,4 bzw. 1,8 % etwa nur halb so hoch.

Auch hinsichtlich der qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes hat sich seit 1995 viel getan. Hohe Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude in Ostdeutschland führten zu vergleichbaren Qualitäten im bewohnten Wohnungsbestand mit Westdeutschland. Das trifft insbesondere auf den baulichen Zustand der bewohnten Wohngebäude aber auch auf die Ausstattung der Wohnungen mit Innen-WC, Warmwasserversorgung, Bad oder Dusche und einem modernen Heizungssystem zu. Noch im Jahr 1995 verfügte nur etwa die Hälfte aller Wohnungen in Ostdeutschland über eine Vollausstattung, mittlerweile gehört sie wie in Westdeutschland zum Standard. Trotzdem stellen der Zustand und die Zahl leer stehender Gebäude in ostdeutschen Städten nach wie vor ein Problem dar. Eigene Hochrechnungen und Daten aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung der Statistischen Landesämter, die allerdings nach Städtegruppen leider nur für Sachsen und Brandenburg bereitgestellt werden konnten, belegen, dass sich seit 1996 die Höhe des Wohnungsleerstandes in den Städten verändert hat. Die Datenlage zeigt einen deutlichen Anstieg des Wohnungsleerstandes im Zeitraum von 1995 bis 1999 zwischen etwa zehn Prozentpunkten in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern und etwa drei Prozentpunkten in Städten mit 30.000 bis 50.000 Einwohnern. Im Zeitraum von 2000 bis 2003 stagnierte der Wohnungsleerstand im Wesentlichen auf hohem Niveau und ging dann im Zeitraum 2004 bis 2007 in allen Städtegruppen, mit Ausnahme der Städte und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern, zurück. Anhand der Daten der amtlichen Statistik von Sachsen wird deutlich, dass insbesondere der Wohnungsleerstand in Städten und Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohnern im Zeitraum von 2002 bis 2006 noch einen Zuwachs von zwei Prozentpunkten aufwies, bei den anderen Städtegruppen wurden Rückgänge von fünf bis sieben Prozentpunkten registriert. Diese unterschiedlichen Entwicklungen führten zur weiteren Annäherung der Höhe des Wohnungsleerstandes zwischen den Städtegruppen, sie deuten aber auch darauf hin, dass kleinere Städte und Gemeinden zukünftig größere Probleme mit leer stehenden Wohnungen bekommen könnten.

Die quantitative Entwicklung des Wohnungsbestandes verlief zwischen den Städten sehr unterschiedlich. Von den untersuchten 108 Städten hatten im Zeitraum von 1995 bis 1999 noch 107 Städte eine Bestandserweiterung, im Zeitraum 2000 bis 2003 waren es 75 Städte und von 2004 bis 2007 nur noch 26 Städte (Karte). Im Umland von Berlin nahm die Zahl der Wohnungen am meisten zu (Hohen Neuendorf + 95 %, Blankenfelde-Mahlow + 75 %, Falkensee + 73 %), Schwedt hingegen verlor fast ein Drittel seines Wohnungsbestandes, Hoyerswerda und Weißwasser nahezu ein Fünftel. Eine Bestandserweiterung in allen drei Zeitabschnitten hatten 15 Städte im Umland von Berlin, drei Städte in Mecklenburg-Vorpommern (Waren, Rostock, Stralsund), fünf Städte in Sachsen (Markleeberg, Radebeul, Freital, Coswig, Delitzsch), zwei Städte in Thüringen (Ilmenau, Jena) und Wernigerode in Sachsen-Anhalt. Bestandsrückgänge in allen drei Zeitabschnitten weist nur Schwedt auf.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird auch zukünftig vom Verhältnis von Wohnungsneubau, Bautätigkeit im Bestand und Wohnungsabgängen geprägt sein. Wesentliche Einflussfaktoren sind die Höhe des Wohnungsleerstandes, die Bevölkerungsentwicklung, das Haushaltsbildungsverhalten sowie die staatlichen Fördermaßnahmen. Qualitativ werden sich die Wohnungsbestände in den nächsten Jahren noch verbessern. Neben Bestandsinvestitionen wird dabei auch der weitere Abriss unsanierterter bzw. nur teilsanierter Gebäude eine Rolle spielen.

Karl-Heinz Effenberger

Leerstand weiterhin ein Problem

Schwedt hingegen verlor fast ein Drittel seines Wohnungsbestandes

KH.Effenberger@ioer.de

Personalien im Januar

Aareon AG. Dr. André Rasquin im Vorstand – IVG 1.: Andreas Barth verlässt den Vorstand – VdW Rheinland Westfalen e.V., Neuer Verbandsrat gewählt – IVG 2.: Jochen Schäfer neuer GF in der IVG Asset Management GmbH – Unipor: Kastulus Bader wieder Vorstandsvorsitzender.



Aareon AG

Aareon AG. hat Dr. André Rasquin in den Vorstand bestellt

Der Aufsichtsrat der Aareon AG, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, hat Dr. André Rasquin (39) in den Vorstand der Aareon AG bestellt. Dr. Rasquin übernimmt im Vorstand die Verantwortung für den Vertrieb. Dr. Rasquin verfügt über langjährige Erfahrung im Vertrieb von Software für die Immobilienwirtschaft. Bis zur Übernahme der Gesellschaft durch die Aareon AG war er Geschäftsführer der Techem IT Services GmbH. Im

Aareon Konzern ist er bereits als Geschäftsführer der Aareon Deutschland GmbH und der Aareon Wodis GmbH tätig. Mit der Schaffung eines eigenen Vertriebsressorts trägt das Unternehmen der besonderen Dynamik im Vertrieb Rechnung, insbesondere im Rahmen der erfolgreichen Einführung der neuen Produktgeneration Wodis Sigma.

Dr. André Rasquin, Foto Aareon

IVG 1.

Andreas Barth verlässt den Vorstand

Andreas Barth, Vorstandsmitglied der IVG Immobilien AG, ist zum 31. Dezember 2009 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Er wird aber bis Ende 2010 noch beratend zur Verfügung stehen; darauf haben sich beide Seiten verständigt. Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Andreas Barth für die sehr gute Zusammenarbeit und heben ausdrücklich sein großes Engagement hervor, mit dem er die Geschicke der IVG erfolgreich mitgesteuert hat.

Als Folge der schweren Finanz- und Wirtschaftskrise hat die IVG den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf das Investment- und das Fondsgeschäft konzentriert. Der eigenständige Bereich Development wird nach Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen aufgegeben und über das Asset Management nur noch eingeschränkt für den eigenen Immobilienbestand fortgeführt.

Barth, am 11. Januar 1963 in Wetzlar geboren, war nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre als Spezialist für Projektentwicklung in mehreren Unternehmen tätig, darunter in unterschiedlichen Funktionen bei der Hochtief Projektentwicklung und der Viterra Development GmbH in Essen. Im Oktober 2006 trat Barth als Geschäftsführer in die IVG Management GmbH ein und wurde zum 1. Januar 2007 ordentliches Mitglied des Vorstandes der IVG.

IVG 2.

Jochen Schäfer ist neuer GF in der IVG Asset Management GmbH

Jochen Schäfer (41) ist zum 1. Dezember 2009 in die Geschäftsführung der IVG Asset Management GmbH eingetreten. Der Diplom-Kaufmann verantwortet den Bereich Bestandsentwicklung innerhalb der IVG. Im Asset Management der IVG sollen zukünftig neben der Optimierung des Gebäudebestandes durch professionelles Vermietungsmanagement und eine aktive Buy-and-Sell-Strategie verstärkt die Wertpotentiale

der Immobilien durch Entwicklungsleistungen gehoben werden. Schäfer ist nach einigen Jahren bei einer Immobilientochtergesellschaft der DZ Bank seit mehr als zehn Jahren bei IVG in leitenden Funktionen im Projektentwicklungsbereich tätig. Die letzten drei Jahre führte er als Geschäftsführer der IVG Development GmbH die internationalen, insbesondere die zentraleuropäischen, Projektaktivitäten.

Unipor

Kastulus Bader ist wieder Vorstandsvorsitzender



Im hessischen Fulda trafen sich Ende November die 19 Mitgliedsunternehmen der Unipor-Ziegelgruppe zu ihrer jährlichen Mitgliederversammlung. Zentraler Punkt auf der Tagesordnung waren die Neuwahlen des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates. Sowohl Vorstandsvorsitzender Kastulus Bader (Leipfinger-Bader KG, Landshut) als auch sein Stellvertreter Kunibert Gerij (Baustoffwerke Hüning, Olfen) wurden dabei in

Der neue Vorstand und Aufsichtsrat der Unipor-Ziegelgruppe (von links nach rechts): Rainer Nothdurft, Thomas Bader, Anton Hörl, Rudolf Bax, Kastulus Bader (Vorstandsvorsitzender), Dr. Thomas Fehlhaber (Geschäftsführer), Kunibert Gerij (stellvertretender Vorsitzender) und Andreas Schwier.

Foto UNIPOR, München

ihren Ämtern bestätigt. Neben ihnen gehören dem neu gewählten Aufsichtsrat außerdem folgende Mitglieder an: Thomas Bader (Leipfinger-Bader KG, Landshut), Rudolf Bax (Ziegelwerk Wenzel, Hainburg), Anton Hörl (Hörl & Hartmann Ziegeltechnik, Dachau), Rainer Nothdurft (Ziegelwerk Friedland) und Andreas Schwier (Ziegelwerk Otto Bergmann, Kalletal). Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind Stefan Renz und Wolfgang Jung. Als neues Mitgliedsunternehmen wurde die Ziegelwerk Höxter GmbH mit ihren Geschäftsführern Kathrin Buch und Karsten Wedereit in die Unipor-Gruppe aufgenommen.

Vorstandsvorsitzender Kastulus Bader übte vor Ort erneut Kritik an den aktuellen politischen Rahmenbedingungen im deutschen Wohnungsbau. Dieser für die Ziegelindustrie wichtige Markt stecke weiterhin in einer tiefen Krise, denn die Baugenehmigungen im Eigenheimbau wiesen auch im Jahr 2009 einen erneuten Rückgang im Vergleich zu den ohnehin schon schlechten Zahlen des Vorjahres auf. Mit derzeit deutlich weniger als 200.000 neu errichteten Wohnungen pro Jahr wird der Neubaubedarf in Deutschland längst nicht mehr gedeckt und so sind – laut Bader – Angebotsengpässe bei Mietwohnungen kurzfristig unvermeidbar. „Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht bald ändern, werden die Mietpreise in den Ballungszentren bald drastisch steigen“, warnte Bader.

Ausbildung: Den Kampf um die jungen kreativen Köpfe gewinnen

Mit einem Schulabschluss in der Tasche stellt sich für junge Menschen die Frage nach ihrer beruflichen Zukunft. Eine Ausbildung absolvieren oder doch besser gleich ein Studium beginnen? Diese Wahl ist sicherlich nicht einfach. Gerade deshalb ist es beruhigend zu wissen, dass die Entscheidung für eine Ausbildung nicht unbedingt abschließend sein muss. Die Allbau AG, Essens größter Wohnungsanbieter, bietet jungen Menschen gemeinsam mit ihrem Partner, der EBZ Business School, unterschiedliche Alternativen für den Start ins Berufsleben.



Die Wohnungswirtschaft ist ein Arbeitgeber, der jungen Menschen viele Möglichkeiten bietet. Vom Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau bis zum Masterabschluss im Bereich Real Estate mit der Möglichkeit zur anschließenden Promotion stehen alle Wege offen. Und das Gute ist: Man muss sich nicht direkt nach der Schule für einen dieser Wege entscheiden. Dies vermittelt auch die Ausbildungskampagne „Du bist mehr Immobilienprofi, als du denkst“, die der GdW Bundesverband deutscher

Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG

Wohnungs- und Immobilienunternehmen ins Leben gerufen hat. Wer die Ausbildung, z.B. bei der Allbau AG beginnt, hat sich zunächst für eine attraktive Ausbildung mit guten beruflichen Perspektiven entschieden. „Die Immobilienmärkte sind unglaublich dynamisch und anspruchsvoll geworden. Die Nachfrage- und gesellschaftlichen Veränderungen erfordern flexible, gut ausgebildete und innovative MitarbeiterInnen. Da die Handlungsfelder sehr vielschichtig sind, kann unsere Branche extrem attraktive Arbeitsplätze bieten“, sagt Dirk Miklikowski, Vorstand der Allbau AG.

Die Allbau AG, die zehn Auszubildende beschäftigt, kooperiert eng mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Das EBZ bietet nicht nur eine Berufsschule und die Akademie für Weiterbildung an, sondern mit der EBZ Business School auch eine staatlich anerkannte Hochschule. Hier kann ein Studium direkt nach dem Schulabschluss aufgenommen oder auch begleitend zu einer Ausbildung oder Berufstätigkeit absolviert werden. „Wir arbeiten im Bereich der Ausbildung bereits seit Jahren mit dem EBZ zusammen. Die EBZ Business School vermittelt exzellentes betriebswirtschaftliches Wissen, ohne die sozialen Belange und Interessen unserer Mieter aus den Augen zu verlieren – also genau die Qualifikationen, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Führungspositionen benötigen“, erläutert Dirk Miklikowski.

Die Allbau AG beschäftigt zehn Auszubildende

Die Inhalte des Unterrichts sind so konzipiert, dass sie den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden und eine enge Anbindung an die Berufspraxis aufweisen. „Wir haben die Studiengänge auf Basis einer repräsentativen Befragung von Arbeitgebern entwickelt“, sagt Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der Hochschule. „Dadurch entsprechen die Studieninhalte optimal den Anforderungen, die im Berufsleben erwartet werden“.

Ausbildung bei der Allbau AG

In den kommenden Jahren wird die Zahl der Schulabgänger mit qualifizierten Abschlüssen auch in Essen kontinuierlich sinken, sodass es einen harten Wettbewerb um die jungen, talentierten und qualifizierten Menschen geben wird. „Wer weiterhin gute Auszubildende oder Nachwuchskräfte für sein Unternehmen gewinnen will, muss Chancen, Qualität, moderne Arbeitswelten und Innovation bieten können. Auf diesem Wege befinden wir uns“, so Dirk Miklikowski. EBZ und Allbau bilden gemeinsam ein miteinander verzahntes Lernsystem, in dem junge Menschen zielgerichtet und praxisorientiert auf ihre spätere Berufstätigkeit vorbereitet werden. „Besonders die enge Verzahnung von Theorie und Praxis ermöglicht ein gutes Verständnis der Themen. So kann der Berufsanfänger Wissen, das er am EBZ erlernt hat, direkt in der Praxis umsetzen oder erfahren, wie es in der Realität wirklich läuft. Denn zwischen Theorie und Praxis besteht ja bekanntlich oft ein großer Unterschied. Weiterhin erhält man bei der Allbau AG große Freiheiten und kann teilweise eigenverantwortlich bestimmte Aufgaben übernehmen“, erläutert Dirk Miklikowski.

So gibt es für die Auszubildenden des 2. und 3. Lehrjahres der Allbau AG ein sehr praxisorientiertes Projekt: seit August 2008 betreuen fünf Auszubildende im Alter von 20 bis 22 Jahren einen Wohnungsbestand von 76 Wohnungen, verteilt auf 23 Häuser in Essen-Kettwig – und zwar größtenteils eigenständig. Lediglich die wichtigsten Entscheidungen werden nach dem Vier-Augen-Prinzip in Abstimmung mit dem Kundenteam getroffen. Der Verantwortungsbereich der zukünftigen Immobilienkaufleute umfasst dabei alle Bereiche der Wohnungswirtschaft von A-Z, also z.B. Vermietung, Mieterservice und technische Betreuung. Das junge Team übernimmt Tätigkeiten wie Erledigung sämtlichen Schriftverkehrs, Bearbeitung von Mieterwechseln, Inkassoarbeit, Beauftragung von Fremdfirmen zur Instandhaltung, Führen von Mietergesprächen, Schlichtung von Streitigkeiten, Bearbeiten von Beschwerden, Betreuung kleiner baulicher Maßnahmen u. ä. – eine tolle Möglichkeit das im Rahmen des Ausbildungsplanes theoretisch

harter Wettbewerb um die jungen, talentierten und qualifizierten Menschen



Komfortlüftungs-Systeme mit WRG



VALLOFLEX

Flexible Luftvertei-Systeme

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 Luftvertei-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

erworbene Fachwissen in der Praxis anzuwenden. Die Allbau AG verspricht sich durch ihr Ausbildungskonzept ein hohes Maß an Eigenverantwortung für die Azubis, die Stärkung der Teamarbeit und eine qualitative Verbesserung der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau. Dirk Miklikowski bringt es auf den Punkt: „Die Praxis ist der beste Lehrmeister! Der Schritt von der Ausbildung ins Berufsleben wird dadurch kleiner.“ Übrigens: die Mühen in Kettwig scheinen sich zu lohnen, denn zurzeit gibt es dort keinen Leerstand! Den Erfolg der Ausbildungskonzeptes bei der Allbau AG geben auch folgende Zahlen wieder: über 300 BewerberInnen melden sich jedes Jahr, von denen drei bis vier Auszubildende den Zuschlag erhalten. „Bei der Auswahl unserer Auszubildenden haben wir meistens ein gutes Händchen: sie werden regelmäßig für ihre Abschlüsse landesweit ausgezeichnet“, erzählt Dirk Miklikowski stolz.

Alle Informationen zum Stipendium gibt's auf www.wir-wohnenimrevier.de und bei der EBZ-Business School auf www.ebz-business-school.de

WIR – Wohnen im Revier stiftet Stipendium an der EBZ Business School

Für die Studiengänge der EBZ Business School werden mehrere Stipendien angeboten. Vollstipendien werden insbesondere für Bewerberinnen und Bewerber mit einer abgeschlossenen Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgeschrieben. Aber auch für gute Abiturientinnen und Abiturienten gibt es die Möglichkeit, sich dort zu bewerben.

Die Kooperation kommunal(nah)er Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, WIR – Wohnen im Revier, der auch die Allbau AG angehört, vergibt in diesem Jahr erstmalig ein Stipendium für den Studiengang BA Real Estate an der neuen EBZ Business School in Bochum. Dabei übernimmt WIR die Studiengebühren für ein dreijähriges Studium in der vollen Höhe von 21.000 Euro für eine Studentin oder einen Studenten. Das Stipendium soll künftig alle zwei Jahre an begabte Studierende vergeben werden. „Wir möchten mit dem Stipendium kreative Köpfe fördern und für unsere Branche begeistern“, fasst Dirk Miklikowski, der auch Vorstandsmitglied von WIR – Wohnen im Revier ist, zusammen.

Interessierte können sich ab jetzt um das Stipendium bewerben. Voraussetzungen dafür sind, dass sie einen guten Schulabschluss vorweisen können und sich im Auswahlverfahren gut präsentieren, zu dem unter anderem ein kurzer Aufsatz zu einem immobilienwirtschaftlichen Thema gehört – genauso wie ein gutes Ergebnis im Rahmen eines Assessment-Centers. Dass die Bewerber/innen auch im Ruhrgebiet wohnen sollen, um das Stipendium zu bekommen, versteht sich für Dirk Miklikowski von selbst: „Das ganze Handeln von WIR ist auf das Ruhrgebiet konzentriert. Das möchten wir auch mit dem Stipendium ausdrücken.“ Und wenn man noch nicht hier wohnt – auch kein Problem: „Unser Verbund hat 80.000 Wohnungen im Ruhrgebiet – da ist sicher eine passende dabei“, so Dirk Miklikowski.

d.remy@allbau.de
www.allbau.de

Dieter Remy



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.

FH Mainz hat Excel-Software für Instandhaltungs- und Budgetplanung entwickelt

Instandhaltung erhält Werte. Bei Immobilien will dies richtig geplant und budgetiert werden, allerdings oft mit großem Aufwand. Studierende der Studiengänge Technisches Gebäudemanagement der FH Mainz haben eine auf Excel basierende Softwarelösung entwickelt, die Instandhaltungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der Nutzung vorausschauend planen und wirtschaftlich priorisieren.

Die FH Mainz, Studiengänge Technisches Gebäudemanagement, unterstützt Kommunen und die Privatwirtschaft beim Aufbau einer systematischen, nutzungsorientierten und zyklischen Instandhaltungsplanung ihrer Liegenschaften und Immobilien mit dem Ziel, den Gesamtaufwand und somit die Kosten für die Bewirtschaftung zu reduzieren. Die Instandhaltung von Gebäuden erfolgt meist bedarfsweise, in der Haushaltsplanung sind Instandhaltungskosten jedoch jährlich objekt- und maßnahmenbezogen zu budgetieren. Durch rationelle Erfassung und Auswertung der Objektdaten, mit Hilfe einer von der FH entwickelten, auf Excel basierenden Softwarelösung, lassen sich Instandhaltungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der Nutzung einfach planen und wirtschaftlich priorisieren. Folgende Leistungen werden von den Studierenden der FH Mainz, Studiengänge Technisches Gebäudemanagement, für den Auftraggeber erbracht:

- Begehung und Untersuchung der Objekte nach den Methoden der Bauwerksinspektion („von grob zu fein“): Sichtprüfung, Funktionsprüfung, Fühl- und Hörprüfung, Messungen, etc.,
- Bauzustandserfassung: Ausführungsart/Bauart der wesentlichen Bauwerksteile (Materialien der Oberflächen und Bauteile),
- Digitale Fotodokumentation und Schadenskartierung (Festlegung eines einheitlichen Erfassungssystems),
- Eintragung von Ort und Art der Schäden (in Zeichnungen und Fotos), Überprüfung der Bestandspläne (Plan-Ist-Vergleich).

Zusammenstellung der notwendigen Reparaturen:

- Charakter der Schäden (Tendenz zur Ausbreitung: ja/nein),
- Einordnung der Schäden in eine Klassifizierung (als Grundlage für eine vorausschauende und flexible Finanzplanung),
- Zyklische Instandhaltungsplanung: Erstellung eines Instandhaltungsplanes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften (incl. Inspektionsprogramm und Vorschlag für den zu tolerierenden Verschleißgrad),
- Technische Planungsgrundlagen (grobe Mengen) für die langfristige Unterhaltsplanung (Zusammenstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Inspektionen und der sinnvollen Inspektionen),
- Maßnahmen zur Einhaltung der Betreiberpflichten (Verkehrssicherheit, Betriebssicherheit, Unfallverhütung, etc.),
- Vorschlag zur Vorgehensweise zur Prioritätenbildung der Instandhaltungsmaßnahmen bei begrenzten Haushaltsmitteln.

Die Auftraggeber erhalten nach Abschluss der Arbeiten alle erfassten Informationen und Auswertungen in Form einer zweiteiligen Gebäudedokumentation, der Objektakte als Papierausdruck und einer Gebäudedatei mit dem Instandhaltungsprogramm (incl. der Nutzungsrechte zur weiteren Verwendung auch nach Vertragsende). In der Objektakte werden auch frühere Bauzustände und Leistungen dargestellt. Diese dienen zur Nachvollziehbarkeit von Geschäftsgängen wie z.B. Ausschreibungen, Vergaben und Abrechnungen. Grundlage für diese Darstellungen sind auch die bautechnischen Ausgangszustände und die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten objektbezogenen Akten wie z.B. Pläne, baurechtliche Unterlagen, alter Schriftverkehr, Wartungs- und Inspektionsverträge, Herstellerangaben, usw.). Die Gebäudedatei dient der aktuellen Objektverwaltung und nutzerspezifischen Arbeit mit dem Objekt, die Daten können mit Hilfe von Filterfunktionen und Eingabemasken jederzeit übersichtlich aufgerufen und nach Objekten, Dringlichkeiten und Gewerken ausgewertet werden. Die zu erledigenden Arbeiten sind einfach eintragbar und erkennbar. Die Fortschreibung des neuen Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsbedarf durch den Auftraggeber ist benutzerfreundlich und ohne Anleitung durch Dritte möglich.

Im Hinblick auf die Budgetierung ermöglicht das Programm eine Differenzierung der Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten nach Dringlichkeit und den bau- und nutzungstechnischen Anforderungen. Somit ist eine flexible Finanzplanung im Rahmen des zur Verfügung stehenden jährlichen Budgets möglich. Die Bildung von Instandhaltungszyklen optimiert den Aufwand der Wartungsfirmen und führt somit zu einer erheblichen Kosteneinsparung. Die Auswertungsmöglichkeiten der Daten z.B. nach Gewerken erlaubt eine rationelle Ausschreibung und eine gute Verhandlungsbasis bei der Vergabe von größeren Auftragsvolumina.

In die Instandhaltungsplanung werden Inspektionen als Teil der Aufwendungen für die Bewirtschaftung einbezogen. Durch die Inspektion sollen frühzeitig Probleme oder ein wahrscheinlicher Ausfall erkannt werden, der Ausfall eines Elementes kann zu erheblichen Funktionsbeeinträchtigungen im Rahmen der gesamten Nutzung führen, auch die Nutzerunzufriedenheit bei einem Ausfall spielt eine Rolle.

Der Aufwand für Inspektionen ist aber so gering wie möglich zu halten. Sie sollten nur durchgeführt werden, wenn bei Ausfall oder Beeinträchtigung der Funktion Gefahr für Einzelne oder die Öffentlichkeit besteht. Wenn die Kosten der Inspektion deutlich niedriger als die Ausfallkosten oder die Reparaturkosten nach Ausfall sind, wird die Inspektion aus Gründen der internen Wirtschaftlichkeit durchgeführt.

Für die Realisierung dieses Projektes nutzt die FH Mainz das Potenzial seiner gut ausgebildeten Studierenden der Studiengänge Technisches Gebäudemanagement, diese verfügen meist bereits über mehrjährige Berufserfahrung. Die vertragliche Leistung wird in Teilaufgaben für Studierende zerlegt und im Regelfall mehrfach zur Bearbeitung (komplexe Projekte und Masterarbeiten) vergeben. An der FH Mainz erfolgt die Zusammenfassung der Teilergebnisse zu einer homogenen Gesamtarbeit durch Professoren und Assistenten. Der Praxispartner erhält die Gesamtleistung mit den vertraglich vereinbarten Parametern. Die Erlöse werden ausschließlich zur Deckung der Projektkosten und zur Verbesserung der Lehre verwendet, Honorare werden hieraus nicht gezahlt.

Dipl.-Ing. (FH) Ulla Schuck, M.Sc.

Nachvollziehbarkeit von Geschäftsgängen

Auswertung der Daten z.B. nach Gewerken

Für weitere Informationen, auch zu anderen Projekten, kontaktieren Sie uns:

Dipl.-Ing. (FH) Ulla Schuck, M.Sc.

FH Mainz | Technisches Gebäudemanagement

Holzstr. 36 | 55116 Mainz

06131 – 628 –1344

06131 – 628 –91344

tgm-forschung@fh-mainz.de

Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz beinhaltet fünf Punkte, die Unternehmern Steuern ersparen können

Der Bundesrat hat am 18. Dezember dem Gesetz zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums zugestimmt. Bei den fünf Punkten Zinsschranke, Verlustabzug, Grunderwerbsteuer, Abschreibungen und Gewerbesteuer können Unternehmer profitieren. Wie und was sie beachten müssen beschreibt Unternehmensteuerrechtsexperte Dr. Heinrich J. Watermeyer für Wohnungswirtschaft heute.

1. Zinsschranke

Wegen der Finanz- und Wirtschaftskrise hatte schon die Vorgängerregierung die durch die Unternehmensteuerreform 2008 eingeführten und hochgradig umstrittenen Einschränkungen beim Betriebsausgabenabzug für Zinsen lockern müssen. Zu diesem Zweck erhöhte sie für die Veranlagungsjahre 2008 und 2009 die Freigrenze, ab der betriebliche Zinsen nicht mehr vollständig abziehbar und Restriktionen der Zinsschranke zu beachten waren, von einer Million auf drei Millionen Euro. Das Wachstumsbeschleunigungsgesetz sieht nun vor, dass die Anhebung der Freigrenze unbefristet festgeschrieben wird. Zudem wird eine weitere Beschränkung gelockert: Die Abziehbarkeit von Zinsaufwand (nach Abzug von Zinserträgen) ist zwar weiterhin auf 30 Prozent des um Zinserträge und Aufwendungen sowie Abschreibungen bereinigten Gewinns (steuerliches EBITDA) zu begrenzen. Aufgrund der geplanten Entlastung können Unternehmen aber ein nicht genutztes EBITDA fünf Jahre vortragen. Da in Krisenzeiten das EBITDA tendenziell niedriger ist, handelt es sich hierbei um eine sinnvolle Maßnahme, um Schwankungen auszugleichen. Bei der grundsätzlich ab 2010 anwendbaren Regelung können auf Antrag auch nicht genutzte EBITDA aus Vorjahren einbezogen werden. Dies erfordert eine genaue Kalkulation, zumal EBITDA aus Jahren, in denen die Zinsschranke nicht anwendbar ist, z. B. wegen Nichterreichens der Freigrenze von drei Millionen Euro, nicht einbezogen werden.

Eine weitere, allerdings deutlich geringere Entlastung betrifft die Konzernklausel. Konzernunternehmen sollen ab 2010 von der Anwendung der Zinsschranke befreit werden, wenn ihre Eigenkapitalquote die des Konzerns nicht mehr als zwei statt bisher einem Prozentpunkt unterschreitet. Die nun beabsichtigten Änderungen bei der Zinsschranke bieten Potential, den im Vergleich zu anderen Ländern streng limitierten Zinsabzug deutlich zu verbessern, um möglichst eine durch Krisenergebnisse hervorgerufene Substanzbesteuerung zu vermeiden. Dazu sollten im Einzelfall Zinsaufwand und Ergebniserwartungen möglichst aufeinander abgestimmt werden.

*Über DHPG
Die DHPG Dr. Harzem & Partner KG gehört zu den 15 größten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften in Deutschland. Die DHPG ist mit über 350 Mitarbeitern an sechs Standorten im Rheinland vertreten (Bonn, Bergisch Gladbach, Bornheim, Euskirchen, Gummersbach, Köln). Sie erarbeitet individuelle Lösungen für komplexe Fragen im Steuer-, Rechnungs- und Prüfungswesen. Die DHPG ist aktives Mitglied im Netzwerk NEXIA International und stellt mit Dr. Norbert Neuden Chairman. NEXIA International zählt mit rund 18.000 Mitarbeitern in über 100 Ländern und 520 Büros zu den zehn größten Accounting Networks weltweit.*

2. Verlustabzug

Werden Anteile an einer verlustleidenden Kapitalgesellschaft erworben, gehen derzeit die Verluste und Verlustvorträge je nach Höhe des Erwerbs anteilig oder gar vollständig unter. Diese ebenfalls als Gegenfinanzierungsmaßnahme und verfassungsrechtlich höchst fragwürdige Regelung der Unternehmensteuerreform 2008 gehört wie die Zinsschranke zu den krisenkritischen Bestimmungen. Ähnlich wie bei der Zinsschranke erfolgte eine erste Entschärfung durch das noch in der vergangenen Legislaturperiode verabschiedete Bürgerentlastungsgesetz, in dem eine Sanierungsklausel eingeführt wurde. Aufgrund dieser Sanierungsklausel greift die Verlustabzugsbeschränkung nicht, wenn der Anteilserwerber die Absicht hat, die unprofitable Kapitalgesellschaft zu sanieren. Die zeitliche Anwendung dieser Möglichkeit ist bisher auf Anteilserwerbe in den Jahren 2008 und 2009 beschränkt, wird aber durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz ebenfalls entfristet. Wegen der Neuregelungen kann ein Anteilserwerb im Kontext der Verlustklausel des § 8c KStG im nächsten Jahr sinnvoll sein, weil der Anwendungsbereich der Sanierungsklausel beibehalten und ihre Voraussetzungen zwar nach wie vor unbestimmt sind. Doch sollen als weitere Änderung beim schädlichen Anteilserwerb Verluste insoweit erhalten bleiben, als im Unternehmen stille Reserven in im Inland steuerpflichtigen Betriebsvermögen vorhanden sind, die bei Kauf regelmäßig durch den Kaufpreis, in anderen Fällen durch eine Bewertung, nachgewiesen werden. Anwendbar soll dies aber nur auf Anteilserwerbe nach dem 31. Dezember 2009 sein. Dieselbe zeitliche Anwendungsregel gilt für die so genannte Konzernklausel, aufgrund der bei konzerninternen Anteilserwerben die Verluste/Verlustvorträge erhalten bleiben. Der Konzernbegriff ist aber deutlich enger als bei der Zinsschranke und erfordert insbesondere, dass am übertragenden und übernehmenden Rechtsträger als Konzernspitze eine Person oder Kapitalgesellschaft zu 100 Prozent beteiligt ist. Allerdings ist die Neuregelung ein erster Schritt in die richtige Richtung und ermöglicht im Zusammenhang mit der ebenfalls im Wachstumsbeschleunigungsgesetz enthaltenen grunderwerbsteuerlichen Konzernklausel, bislang aufgeschobene Umstrukturierungen neu zu planen.

3. Grunderwerbsteuer

Das neue Gesetz sieht eine neue Steuerbefreiung vor. Danach soll die Grunderwerbsteuer bei Umwandlungen im Wege der Verschmelzung, Spaltung oder Vermögensübertragung nach dem deutschen Umwandlungsgesetz oder einer vergleichbaren EU/EWR-Umwandlung nicht erhoben werden. Diese Steuerbefreiung ist indes auf Konzernfälle beschränkt, in denen ein herrschendes Unternehmen mit mindestens 95 Prozent unmittelbar und/oder mittelbar am Kapital der in den Umwandlungsvorgang einbezogenen Gesellschaften (abhängige Gesellschaften) beteiligt ist. Die Beteiligung muss fünf Jahre vor und fünf Jahre nach dem Umwandlungsvorgang bestehen. Die Steuerbefreiung beseitigt damit zumindest in einer Reihe von Fällen ein seit langem bestehendes, stets kritisiertes Restrukturierungshindernis. Für viele Unternehmen ist es daher sinnvoll, bislang aufgeschobene Restrukturierungen vor dem Hintergrund der Neuregelung neu zu überdenken.

4. Abschreibungen

Die so genannten geringwertigen Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungspreis bis zu 410 Euro ohne Umsatzsteuer sind ab dem 1. Januar 2010 wieder sofort absetzbar. Alter-

nativ bleibt die Möglichkeit erhalten, für Wirtschaftsgüter mit einem Nettopreis von 150 Euro bis 1.000 Euro einen Sammelposten zu bilden. Die dort verbuchten Anschaffungen sind über einen Zeitraum von fünf Jahren gleichmäßig mit jeweils 20 Prozent abzuschreiben. Allerdings muss die Wahl für jedes Jahr einheitlich getroffen werden. Durch die Sofortabschreibung lassen sich die Betriebsausgaben liquiditätswirksam vorziehen. Wer also geringwertige Wirtschaftsgüter anschaffen will, sollte über eine Verschiebung in das kommende Jahr nachdenken. Demgegenüber hat der Sammelposten Vorteile, wenn eine Verbesserung der Ertragslage und eine damit einhergehende höhere Steuerbelastung in den nächsten Jahren absehbar sind.

5. Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer sieht seit der Unternehmensteuerreform 2008 umfangreiche Hinzurechnungen von Finanzierungsanteilen vor, auch aus Miet- und Pachtzinsen für Immobilien. Punktuell soll eine Änderung erfolgen, indem dieser Finanzierungsanteil von 65 auf 50 Prozent reduziert wird, vorgesehen ab 2010.

Dr. Heinrich J. Watermeyer

Unternehmensteuerrechtsexperte bei DHPG Dr. Harzem & Partner KG

*info@dhp.de
www.dhp.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

Vermietungsfördernde Wohnungskosmetik für mehr Wohnqualität und gegen Leerstand – ein neues Erfolgsrezept

Demografischer Wandel, Wirtschaftskrise, (noch) mehr Fluktuation durch die von Arbeitnehmern geforderte Mobilität – es gibt viele Gründe dafür, dass immer mehr Wohnungsunternehmen über hohe Leerstandsquoten und die damit verbundenen Erlösschmälerungen klagen. „Dabei ist es oft so einfach, leer stehende Wohnungen schnell und relativ kostengünstig für die gezielte Neuvermietung fit zu machen: Das Konzept der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik ist ein Erfolgsrezept, auf das bereits mehrere unserer Kunden setzen“, berichtet Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).



Hier stimmt der erste Eindruck: Hochwertiger Designbodenbelag, Wände und Decke frisch tapeziert und gestrichen, Heizkörper frisch gestrichen – so sieht ein Wohnzimmer nach der Aufwertung durch die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik aus.

Stolp und Friends ist seit 20 Jahren in der Wohnungswirtschaft zu Hause und entwickelt bundesweit integrierte Marketing- und Kommunikationskonzepte für Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Städte und Gemeinden. „Unter integriertem Marketing verstehen wir, dass wir uns intensiv mit den Produkten, der internen und externen Kommunikation sowie insbesondere auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Auftraggeber auseinandersetzen, um dann in gemeinsamen Prozessen Stärken und Verbesserungspotenziale aufzuzeigen. Wir führen regelmäßig Trainings und Workshops zu unterschiedlichen Themen durch – ein neuer Schwerpunkt war dabei nun schon mehrfach das Entwickeln von zielgruppenorientierten Wohnungsstandards, u. a. auch mit Hilfe der vermietungsfördernden Wohnungskosmetik“, erzählt Kay Stolp. Er hat auch ein Beispiel aus der Praxis parat: „Ein Kunde investierte zwar regelmäßig in umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und initiiert mit unserer Unterstützung immer wieder neue erfolgreiche Vermietungsförderungsaktionen. Dennoch erkannten wir, dass die Wohnqualitäten im Bestand weiterhin deutlich erhöht werden mussten, um Mietinteressenten schon beim Erstkontakt zu begeistern und so die Leerstandsquote nach und nach weiter zu senken. Die Lösung: vermietungsfördernde Wohnungskosmetik.“

Stolp und Friends organisierten zunächst einen Erfahrungsaustausch mit ihrem Kunden, der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, sowie eine umfassende Bestandsbesichtigung in Espelkamp. „Dabei haben die Gäste dann nicht schlecht gestaunt. Ob Bodenbeläge, Wandbekleidungen oder Badausstattungen – die dort bei der kosmetischen Wohnungs-

Die WoWi-Kollektion des Einkaufsnetzwerks umfasst eine große Auswahl von qualitativ hochwertigen, praxisbewährten Produkten rund um das Thema vermietungsfördernde Wohnungskosmetik. Alle Produkte können zu attraktiven Konditionen bestellt werden, die Lieferzeit beträgt nur drei bis fünf Tage. Nähere Informationen im Internet unter www.netzwerkfdw.de. Ansprechpartner für das Einkaufsnetzwerk ist Berater Peter Burrichter, E-Mail: info@netzwerkfdw.de



aufwertung eingesetzten hochwertigen Produkte und der Gesamteindruck der neu gestylten Wohnungen haben die Kunden-Delegation spontan überzeugt“, berichtet Stolp. Im Anschluss daran wurden intensive konzeptionelle Vorbereitungen in Zusammenarbeit mit Stolp und Friends und in Kooperation mit liefernden bzw. ausführenden Betrieben aus dem Netzwerk für die Wohnungswirtschaft initiiert. Aus Portfolioüberlegungen kann das bedeuten, dass zunächst einige wenige leer stehende Wohnungen ausgewählt werden. Im weiteren Verlauf kann der Wohnungsbestand zukünftig auch in Markensortimente gegliedert werden, die mit den Produkten des Einkaufsnetzwerks aufgewertet werden. In diesem konkreten Beispiel bedeutete das: Nach der Grundreinigung der Wohnungen folgten die Malerarbeiten – alle Decken und Wände wurden frisch tapeziert und weiß gestrichen. Es wurden hochwertige Kunst-

stoff-Designbodenbeläge verlegt – und die Fliesenspiegel wirken durch eine revolutionäre Beschichtungstechnik jetzt wie neu.

Darüber hinaus wurden sämtliche Mängel beseitigt. Da ging es zum Beispiel um Türen, Türbeschläge, Türschlösser, Fenster, Wasserhähne, Steckdosen, Heizkörperventile, Lichtschalter und vieles mehr. So ist eine attraktive, einheitliche optische Gestaltungslinie entstanden. Einige Zitate aus den Workshops von verantwortlichen Mitarbeitern aus Vermietung und Technik verdeutlichen, wie nachhaltig begeistert alle Beteiligten vom Erfolg dieser Maßnahmen sind: „Die Wohnungen hat man nach Abschluss der Arbeiten kaum wieder erkannt.“ „Würden alle leer stehenden Wohnungen so aussehen wie die vier wohnungskosmetisch behandelten, hätten wir sicher kaum noch Probleme mit einer schnellen Neuvermietung.“ „Viele Mietinteressenten haben beim Betreten der Wohnungen ungläubig gestaunt, weil sie eine so hochwertige Ausstattung und ein praktisch einzugsfertiges neues Zuhause offensichtlich nicht erwartet hatten.“

Aufgrund dieser Erfahrungen wollen immer mehr Wohnungsunternehmen nun in Zusammenarbeit mit den Marketing-Spezialisten von Stolp und Friends und deren Kooperationspartner Einkaufsnetzwerk gezielte Qualitätsoffensiven starten. „Drei Wohnungsmodelle mit unterschiedlichen Qualitätsstandards und dementsprechend gestaffelten Nettokaltmieten sind Markenerkerne und Grundvoraussetzung für den Auf- und Ausbau einer zielgruppenorientierten Wohnungsmarkenfamilie. Darüber hinaus können zeitnah Musterwohnungen erstellt werden, in denen diese Standards allen Mietinteressenten zukünftig sehr anschaulich und hautnah präsentiert werden können“, erläutert Kay Stolp.

Martin Göbel

Verblüffend: Dank einer bestechenden Beschichtungstechnik wirken die Fliesen wie neu, alle Fotos Kay Stolp

Kay Stolp, Geschäftsführer der auf Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsgesellschaft Stolp und Friends (Osnabrück).



Laksmibai schwingt die

Kelle

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

www.deswos.de

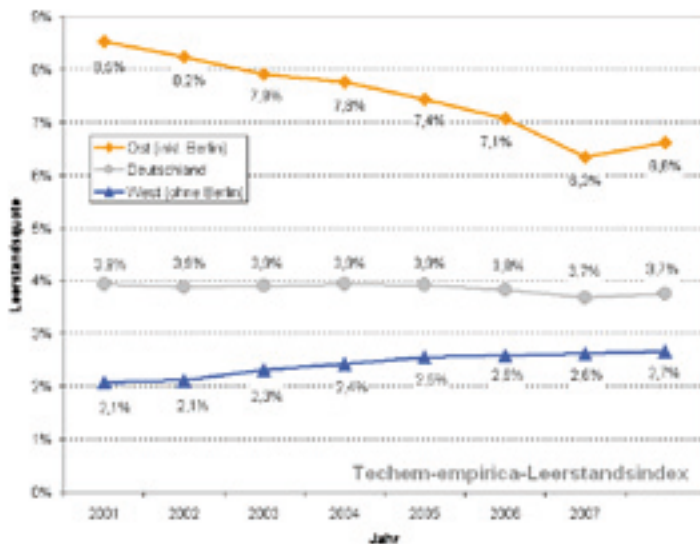


DESWOS

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

Techem-empirica-Leerstandsindex: 780.000 Wohnungen stehen leer, im Westen steigt der Leerstand.

780.000 Wohnungen – das sind 3,7 Prozent aller Wohnungen in Deutschland – standen 2008 leer und waren nicht zu vermieten. Das geht aus dem aktuellen Techem-empirica-Leerstandsindex hervor, einer Gemeinschaftsstudie von Techem, einem weltweit führenden Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft, und dem Bonner Marktforschungsinstitut empirica.



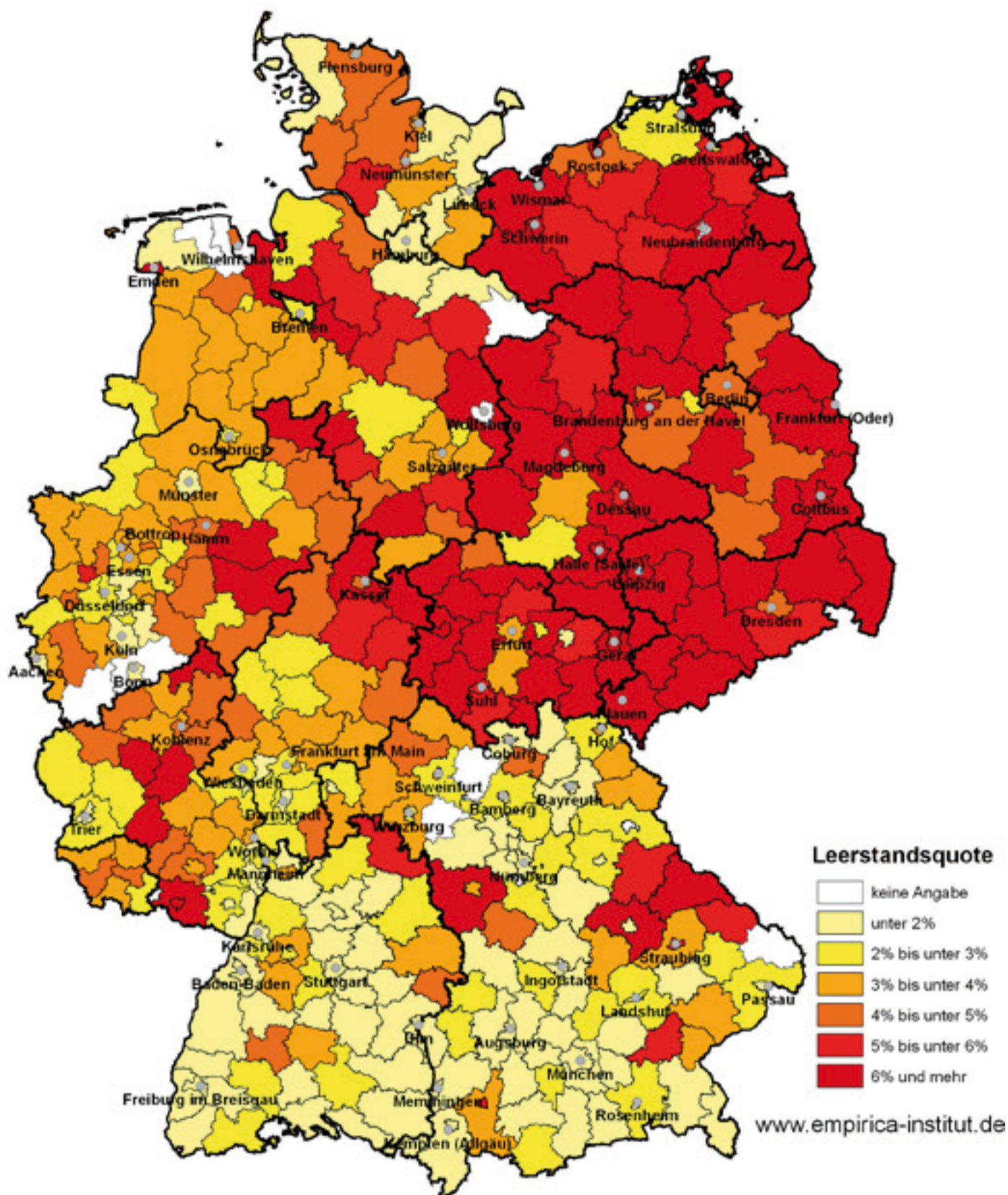
Grafik Techem

Von den 780.000 leer stehenden Wohnungen entfallen 380.000 auf Ostdeutschland inklusive Berlin und 400.000 auf Westdeutschland. Die Leerstandsquote in den neuen Ländern liegt mit 6,6 Prozent zwar deutlich über der Quote im Westen (2,7), aber beide Werte nähern sich seit 2001 kontinuierlich an: Seit Erstellung des Techem-empirica-Leerstandsindex im Jahr 2001 ist die Quote im Osten um 1,9 Prozentpunkte gefallen (von 8,5 auf 6,6). Das entspricht einem Rückgang um rund 120.000 Wohnungen, was unter anderem ein Ergebnis der Abrissförderung ist. In den alten Bundesländern ist hingegen die Zahl leer stehender Wohnungen um 100.000 und damit um 0,6 Prozentpunkte angestiegen – seit 2001 ein Sprung von 2,1 auf 2,7 Prozentpunkte.

Unterschiede in der Leerstandsentwicklung gibt es zwischen Ost und West, aber auch zwischen Stadt und Land und vor allem zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen: So entwickelten sich die Leerstände in den kreisfreien Städten günstiger als in den Landkreisen. Besonders günstig verlief die Entwicklung seit dem Jahr 2001 in den ostdeutschen Boomstädten Erfurt (minus 8 Prozent), Magdeburg und Dresden (jeweils minus 6 Prozent), Potsdam und Rostock (minus 3 Prozent) oder Leipzig und Jena (jeweils minus 2 Prozent). Die erheblichen Unterschiede zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schrumpfenden Regionen kommen auch in Westdeutschland zum Ausdruck. In prosperierenden Regionen wie Stade (minus 6 Prozent), Emsland (minus 5 Prozent) und Plön (minus 3 Prozent) geht der Leerstand zurück, während die Leerstände in struktur-

Techem-empirica-Leerstandsindex 2008

Leerstandsquote von Geschosswohnungen (Kreisgrenzen)



schwachen Landkreisen und wachstumsschwachen Städten steigen, zum Beispiel in den Landkreisen Soest (plus 10 Prozent) und Hochsauerland (plus 9 Prozent) oder den Städten Pirmasens (plus 3 Prozent), Remscheid, Hagen und Herne (plus 2 Prozent).

Die Wohnungsmärkte werden differenzierter

Hans-Lothar Schäfer, CEO der Techem GmbH, freut sich über die deutschlandweite Entwicklung: „Das Zusammenwachsen auf politischer und wirtschaftlicher Ebene spiegelt sich in der Wohnungswirtschaft, und das ist eine Entwicklung, die wir begrüßen.“ empirica-Projektleiterin Petra Heising ergänzt: „Die Wohnungsmärkte werden differenzierter. Die deutschen Regionen entwickeln sich nicht mehr nach einem einfachen Ost-West- oder Nord-Süd-Schema, sondern 20 Jahre nach der deutschen Einheit zeigt sich, dass auch in Ostdeutschland in boomenden Städten die Leerstandsquote sinkt, während sie in strukturschwachen West-Regionen steigt.“

Basis für die Auswertung sind anonymisierte Heizkostenabrechnungen, die Techem von rund 2,1 Millionen vermarktbareren Wohnungen erstellt und aus denen empirica den regionalen Leerstandsindex errechnet. Techem ist deutscher Marktführer für die Verbrauchserfassung und die Abrechnung von Energie und Wasser und besitzt damit umfangreiches Datenmaterial über die Vermietungssituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Die Wohnungsmärkte werden differenzierter

Erlangen hat mit 0,4 Prozent den niedrigsten Leerstand

Ausgewertet wurden insgesamt 100 Städte. Die niedrigsten Leerstände haben die westdeutschen Städte Erlangen (0,4), Karlsruhe (0,8), Baden-Baden und Kempten (je 0,9), Memmingen (1,0) sowie Ingolstadt und München (je 1,1 Prozent). Leerstände mit zehn Prozent und mehr haben die ostdeutschen Städte Frankfurt (Oder) mit 10,0, Gera mit 11,1, Halle (Saale) mit 13,6 und Schwerin als Schlusslicht der Auswertung mit 15,4 Prozent. Im Westen haben Emden (13,6), Pirmasens (8,3), Bremerhaven (5,8) und Straubing (5,6 Prozent) die höchsten Quoten.

Von den Bundesländern haben Hamburg mit 1,3, gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern mit jeweils 1,8 Prozent die niedrigsten Wohnungsleerstände. Schlusslicht ist Sachsen-Anhalt mit 9,0 Prozent. Hier lag die Quote im Jahre 2001 noch bei 12,9 Prozent.

red.

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

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



www.deswos.de

Ein neuer Name, ein junges Team zum Generationenwechsel bei der Wiener Familienhilfe/Familienwohnbau

Zukunftsorientierung eines traditionsreichen gemeinnützigen Wohnungsunternehmens: Anfang 2007 hat die Familienhilfe ihren neuen Firmensitz im ImmoCenter bezogen, sich im Juni 2009 in Familienwohnbau umgetauft und zwei junge Geschäftsführer bestellt. „Change Management“ nennt das Dr. Leo Raffelsberger im Gespräch mit Robert Koch.



Familiengerechter Wohnbau lautete der gemeinwirtschaftliche Auftrag, ein Diözesanfonds für Familienhilfe der katholischen Erzdiözese Wien schuf die finanzielle Basis für die 1954 erfolgte Gründung. Über viele Jahre war daher Familienhilfe der richtige Name. Mit der Umbenennung in Familienwohnbau zum 26. Juni 2009 „wollen wir bewusst und klar unseren Geschäftsgegenstand sowie die Kontinuität zum Ausdruck bringen“, heißt es in einem Schreiben an Partner und Kunden. Unter dem Motto „wir werden jünger und bleiben die alten“ unterschrieben neben Dr. Leo Raffelsberger die zwei neu bestellten Geschäftsführer: Mag. Harald Keller und Mag. Bernhard Raffelsberger. Dieses junge Team soll in der komplexen Marktumgebung mit Partnern kompetent und auf gleicher Augenhöhe verhandeln. In der Agenda steht die Erweiterung des Marktpotenzials. Schon in den letzten Jahren ist das Unternehmen nach der Devise klein aber fein über die gemeinnützigen Grenzen hinaus gewachsen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Gründung von Tochtergesellschaften wurden „zur Bildung einer Unternehmensgruppe von Immobilien-Spezialisten genutzt“, erklärt Leo Raffelsberger – als leidenschaftlicher Promoter neuer Geschäftsmodelle in der Branche bekannt. Bislang brachte es die Familienwohnbau auf acht Töchter: Die gemeinnützige GWB Nord-Ost sowie die gewerblichen family home und WIEBE agieren als Bauträger mit unterschiedlichen Schwerpunkten in Neubau und Sanierung, der Spezialist für Passivhäuser heißt WEPro. Hinzu kommen zwei Dienstleistungsunternehmen, die ISG kümmert sich um Objektbetreuung und -management, und WEVIG bietet ihre Dienste als Hausverwalterin von Wohnungseigentum erfolgreich an – mehr als 12.000 Verwaltungseinheiten übersteigen das von der gemeinnützigen Mutter erreichte Volumen bei weitem. Zwei weitere Töchter sollen für Bauvorhaben in Ungarn und der Slowakei sorgen.

Acht Töchter arbeiten erfolgreich

Komplex in der Thurnhofstraße, Foto Familienhilfe

Die gesamte „Familie“ ist seit Anfang 2007 im ImmoCenter an der Ecke Märzstraße 1 und Neubaugürtel nahe dem Westbahnhof zu Hause. „Dieses neue Bürohaus verdankt seine Errichtung nicht nur dem erhöhten Flächen- und Raumbedarf, der am früheren Firmensitz beim Parlament nicht unterzubringen war“ – beschreibt Raffelsberger den Ursprung –, „sondern vielmehr der Idee, dass ein komplettes gemeinnütziges und gewerbliches Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie an einem verkehrsgünstigen und zentralen Standort im Interesse der Kunden liegt.“

Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie



**Hohe Lebensqualität:
Wohnpark Grüne Schanze in
Wien 21. Foto Familienhilfe**

Wohlfühlbüro mit Synergien

In kreativer Kooperation mit Margarethe Cufer entstand ein Eckkomplex, dessen Architektur „markant und doch dezent ist“. Fensterbänder prägen die gut proportionierte Lochfassade, von Loggien und Erkern gegliedert, eine Dachterrasse und ein grüner Innenhof dienen der Erholung. Jedes einzelne Geschoss kann flexibel gestaltet werden. „Wir haben versucht, ein Wohlfühlbüro zu schaffen“, beschreibt die Architektin ihr Ziel. In diesem „Klimakomfortgebäude mit Deckenkühlung zu nachhaltig günstigen Bewirtschaftungskosten“ sind nun auch langjährige Partner des Bauträgers beheimatet: die Immo-Bank, die Immo-Contract Maklergesellschaft, je ein Architekt, Statiker und Versicherungsmakler. „Alle wichtigen Anlaufstellen rund ums Wohnen sind unter einem Dach vereint“, freut sich Leo Raffelsberger. Dies schaffe viele Synergien, aus denen neue Serviceleistungen für die Kunden entwickelt werden sollen.

*Klimakomfortgebäude mit
Deckenkühlung*

Grüne Architektur

Gleich im Erdgeschoss finden Kunden in freundlich gestalteten Räumen fachkundige Beratung zum Wohnungsangebot. Infotafeln in den Auslagen machen die Passanten – und selbst Autofahrer im Gürtel-Stau – auf aktuelle Projekte aufmerksam. In den letzten Monaten war der Wohnpark Grüne Schanze in Wien 21 das meist gefragte Objekt: 265 geförderte Mietwohnungen in Größen von 58 bis 140 Quadratmetern wurden im Frühjahr 2009 übergeben.

Die große Nachfrage resultiert einerseits aus der urbanen Lage zwischen Satzingerweg und Donaufelder Straße, andererseits aus der Grünen Architektur von Cuubus architects, Wien, gemeinsam mit Dieter Schempp, Tübingen. Sie platzierten sechs Baukörper – drei davon in Form von Ellipsen – auf dem lang gestreckten Areal, durchwoben von vielfältigen Freibereichen. Auch jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Freiraum – „über bepflanzte Veranden wird die Natur in den Wohnraum geholt und trägt zur Verbesserung des Raumklimas und der Behaglichkeit bei“, heißt es im Prospekt.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie „umweltbewusste Baumaterialien“ zählen zu den Assets dieser Niedrigenergie-Wohnhausanlage. Mit ähnlichem Komfort punktete die 2008 fertiggestellte Wohnanlage in der Thurnhofstraße in Wien-Simmering. Der neugeschossige Komplex mit 91 Miet-Kauf-Wohnungen „lässt keinerlei Freizeit-Wünsche offen“: Räume für Freizeit und Kinderspiele plus Sauna und Spielterrasse im achten Obergeschoss sowie ein Schwimmbaden im Garten bieten „Wohnen mit Wellnessfaktor“. Leo Raffelsberger spricht bei solchen Vorzeigeprojekten von „Architektur mit Weitblick“, die den kulturellen und sozialen Auftrag des Unternehmens definieren. In diese Richtung soll auch eine Ausweitung des Geschäftsfeldes durch Bauvolumen stattfinden, 200 bis 300 Wohnungen pro Jahr sind angepeilt, in einem guten Mix verschiedener Rechtsformen, aber mit einem Ziel: „Den Familien, der wichtigsten Säule unserer Gesellschaft, eine hohe Lebensqualität zu bieten.“

Räume für Freizeit und Kinderspiele plus Sauna



Dr. Leo Raffelsberger, Mag. Harald Keller – Finanzexperte und Wirtschaftsprüfer und Wohnrechtsexperte und Immobilienreuhänder Mag. Bernhard Raffelsberger
Foto Familienhilfe

Zwei mal 35

Er wolle zu seinem Siebziger „nicht mehr im Unternehmen operativ tätig sein“. Deshalb übergab er Ende 2009 – nach 28 Jahren in der Familienhilfe – und schied aus der Geschäftsführung aus, erklärt Dr. Leo Raffelsberger das Timing. Wenn er wenig später in Abwesenheit Geburtstag feiere, zählen seine beiden Nachfolger zusammen die gleiche Anzahl von Jahresringen: Mag. Harald Keller – Finanzexperte und Wirtschaftsprüfer – und der Wohnrechtsexperte und Immobilienreuhänder Mag. Bernhard Raffelsberger.

Für die Zukunft gut aufgestellt

Eine „optimale Besetzung“ für die klar mit Steigerung bei allen Kennzahlen definierten Zukunftsaufgaben: Vermögenslage 166,4 Mio. Euro, Eigenkapital 17,1 Mio. Euro, Umsatzerlöse 39,1 Mio. Euro und EGT 0,8 Mio. Euro (Bilanz 2008). Das in den letzten Jahren auf 25,9 bzw. 38,2 Mio. Euro ausgeweitete Bauvolumen gilt es in dieser Größenordnung weiterzuführen. Die 2.246 Mietwohnungen in eigener Verwaltung ergänzen von der WEVIG betreute Eigentumswohnungen. Das großteils junge Team umfasst 32 MitarbeiterInnen, mit den im ImmoCenter ansässigen Tochtergesellschaften kommt man auf 90 Personen.

Robert Koch

Trends und Hintergründe: Aus ThyssenKrupp Industrieservice wird WISAG – Johnson Controls: FM für Barclays und Motorola – Hochtief versorgt „Stadtjäger“

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.

Durch FM mehr Energieeffizienz

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind Schwerpunktthemen des Facility Management Kongresses 2010 vom 09. – 11. März in Frankfurt. Bereits zur Kongresseröffnung soll gezeigt werden, wie man „Europas größte eigene Energiequelle – die Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden“ schnell und rentabel erschließen kann. Weitere Themen des Kongressschwerpunktes Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind Gebäudezertifizierung, die Bewertung von Nachhaltigkeit, Energieliefercontracting, Nutzenergielieferung, eine Einführung in die DIN EN 16001:2009, Projektvorstellung ÖKOPROFIT, energetische Optimierungspotenziale gewerblicher Bestandsgebäude, Energieeffizienz durch Gebäudautomation oder die Nutzung regenerativer Energiequellen bei Gebäudesystemen. In der Podiumsdiskussion „Welche Zertifizierung ist nachhaltig?“ erörtern am 9. März 2010 die Kongressteilnehmer mit Experten die Vor- und Nachteile verschiedener Nachhaltigkeitssysteme. Das komplette Kongressprogramm ist unter www.fm-messe.de abrufbar.

Aus ThyssenKrupp Industrieservice wird WISAG

Die von der WISAG erworbene ThyssenKrupp Industrieservice erhält einen neuen Namen. Das Unternehmen wird seine bekannten Dienstleistungen künftig als WISAG Produktionsservice anbieten – ein wichtiger Meilenstein bei der Integration des Unternehmens. Der neue Bereich bringt das Know-how für produktionsnahe Dienstleistungen ein, das bei der WISAG in dieser Form fehlte. Die Erweiterung des Portfolios war der wesentliche Grund, weshalb sich die WISAG im Oktober 2009 für den Erwerb der ThyssenKrupp Tochter entschieden hat. Die WISAG bietet mit den Dienstleistungen WISAG Gebäude- und Industrieservice, WISAG Elektrotechnik und WISAG Produktionsservice jetzt ein komplettes Paket für die Sekundärprozesse für industrielle Kunden aus einer Hand an. Zum 1.1.2010 werden diese unter dem Dach WISAG Industrie Service Holding geführt.

RGM im Plus

Zwischen 5 und 6 Prozent sollen beim Umsatz bei RGM zusätzlich in der Bilanz stehen. In Dortmund rechnet man mit rund 110 Mio. Euro für das laufende Geschäftsjahr bei gleichzeitig positiver Ergebnisentwicklung.

Bilfinger Berger übernimmt Instandhaltungsaufträge

Bilfinger Berger hat seine Position bei der Wartung von Industrieanlagen in Skandinavien weiter gestärkt: Auf Basis langfristiger Verträge wird der Konzern Produktionsstätten von AkzoNobel in Schweden und Alcoa in Norwegen instand halten. Die Aufträge haben ein Gesamtvolumen von über 80 Mio. Euro. Bilfinger Berger ist nun exklusiver Outsourcing-Partner von AkzoNobel in Schweden. Der Konzern stellt an den Standorten Bohus bei Göteborg sowie Sundsvall und Alby in Mittelschweden einen störungsfreien Betrieb der Chemieanlagen sicher. Die Wartungsverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren. In Norwegen übernimmt Bilfinger Berger zunächst für drei Jahre die Instandhaltung der Aluminiumproduktion von Alcoa in Mosjøen.

Johnson Controls: FM für Barclays und Motorola

Barclays unterzeichnet einen erweiterten Vertrag für Facility Management Dienstleistungen mit Johnson Controls Global WorkPlace Solutions (GWS). Das Unternehmen zeichnet ab 1. November 2009 für das FM von 1800 Verkaufsfilialen und 50 weiteren Bürogebäuden von Barclays im Vereinigten Königreich verantwortlich. Die Zusammenarbeit zwischen Barclays und Johnson Controls begann bereits 1999 und wurde durch den jetzigen Vertrag substantiell erweitert. Darüber hinaus erhält Johnson Controls den Status bevorzugter Dienstleister für das weltweite Immobilienportfolio von Barclays. Noch in diesem Jahr übernimmt Johnson Controls FM Dienstleistungen für 900 Filial- und Bürogebäude von ABSA, einem Barclays Joint Venture Partner in Südafrika. Gleichzeitig meldete das Unternehmen, dass Motorola einen Vertrag für Immobilienmanagement mit Johnson Controls Global WorkPlace Solutions (GWS) unterzeichnet hat. Der Auftrag umfasst das weltweite Transaction-Management für die Liegenschaften von Motorola.

FM der Volksbank Mittelhessen

Die Volksbank Mittelhessen verfügt über mehr als 125 Objekte mit 12.000 qm NGF. Nach der Fusion der Volksbanken von Gießen, Friedberg, Marburg und später Wetzlar hat die cgmunich GmbH das Facility Management der jetzigen Volksbank Mittelhessen neu und ohne Doppelfunktionen organisiert. Die externen Kosten für technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement konnten dadurch um ca. 1/3 auf etwa 1,9 Mio. Euro reduziert werden.

Hochtief versorgt „Stadtjäger“

Hochtief Energy Management wird die Liegenschaft „Stadtjäger“ in Augsburg mit Wärme versorgen. In der Gewerbeimmobilie mit etwa 11.000 Quadratmeter Nutzfläche befinden sich Büro-, Schulungs- und Werkstatt Räume. Hauptmieter des Gebäudes sind die Telekom mit verschiedenen Töchtern, das Berufsbildungszentrum Augsburg sowie mittelständische Werkstätten. Die Laufzeit des Wärmeliefervertrags beträgt 15 Jahre. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Utopia Award 2009: Solararchitekt Rolf Disch wurde ausgezeichnet

Der Solararchitekt und Erfinder des Plusenergiehauses Rolf Disch (65) wurde beim diesjährigen Utopia Award in Berlin ausgezeichnet. Dieser von der Münchner Utopia Stiftung vergebene Innovationspreis wird alljährlich unter reger Publikumsbeteiligung vergeben. Geehrt werden Persönlichkeiten, Unternehmen oder Organisationen für ihr Engagement in den Bereichen Klima, Umweltschutz und soziale Lebensbedingungen.

Die Mehrheit der Publikumsstimmen entfiel gleich in zwei Preiskategorien auf Rolf Disch: Vorbilder und Produkte. Zuvor begründete die Jury ihre Nominierung: Danach ist der Architekt aus Freiburg ein „herausragender Pionier für nachhaltige Gebäude, die für die Architektur der Zukunft richtungweisend sind.“ Disch gehe es stets „um die Verbindung von Gebäudeeffizienz und erneuerbaren Energien.“ Dabei reduziere er Gebäude jedoch „nicht auf den Öko-Aspekt“, sondern verbinde sie „mit der Frage nach dem besseren Wohnen.“

Pionier für nachhaltige Gebäude

Tatsächlich ist das Plusenergiehaus von Rolf Disch bereits heute wegweisend für die künftige europäische Architektur. Der Grund: In spätestens zehn Jahren müssen sich Europas Bauherren nach neuesten EU-Richtlinien auf strenge Effizienzvorschriften einstellen. So dürfen Gebäude in der europäischen Union ab Januar 2021 nur noch so viel Energie verbrauchen, wie sie selbst erzeugen. Rolf Disch: „Diesen Standard erfüllt das Plusenergiehaus schon heute – und mehr als das, die Häuser unserer Solarsiedlung in Freiburg zum Beispiel erzeugen derzeit durchschnittlich ein Plus von 36 kWh Primärenergie pro Quadratmeter und Jahr. Mit optimierten Komponenten ist sogar ein jährlicher Energieüberschuss von bis zu 200 kWh pro Quadratmeter möglich. Damit ist das Plusenergiehaus allen anderen derzeitigen Baukonzepten wie Niedrigenergie- oder Passivhäusern weit überlegen.“

Das Konzept, Häuser als Kraftwerke zu bauen, verfolgt Rolf Disch bereits seit mehr als 20 Jahren. Bisher konnten er und sein Planungsteam 70 Plusenergiehäuser realisieren. Derzeit arbeitet das Freiburger Architektenbüro an Masterplänen für neue Plusenergiesiedlungen in verschiedenen deutschen Kommunen – darunter Königfeld im Schwarzwald, Weissach bei Stuttgart, Nürnberg und Köln. Auch international stößt Utopia-Award-Preisträger Rolf Disch mit seinem Plusenergiehaus auf reges Interesse. Anfragen für ein innovatives nachhaltiges Bauen made in Germany kommen aus Ländern wie Dänemark, Norwegen, China, Brasilien oder dem Libanon. Für Rolf Disch ist klar: „Utopie ist machbar. Oder mit den Worten des isländischen Schriftstellers und Literaturnobelpreisträgers Halldór Laxness: Utopien sind nichts anderes als geplante Wunder. Auf die neue europäische Architektur übertragen, bedeutet das: Die Zukunft hat bereits begonnen!“

Utopie ist machbar

www.rolfdisch.de
www.plusenergiehaus.de

Menschen und Veranstaltungen

Beim Bundeswettbewerb 2009 „Wohneigentum – heute für morgen“ wurden 20 Eigenheimer-Gemeinschaften geehrt

Energieeffizienz, Klimaschutz und bürgerschaftliches Engagement beschäftigen Politik und Gesellschaft. Der Verband Wohneigentum, bundesweit der größte Verband selbstnutzender Wohneigentümer, widmete daher den Bundeswettbewerb 2009 „Wohneigentum – heute für morgen“ diesen Themen. Schirmherr Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und Hans Rauch, Präsident des Verbands Wohneigentum, zeichneten die Sieger in Berlin aus.

Der erste Auftritt des Bundesbauministers vor Vertretern der Immobilien- und Wohnungswirtschaft hatte einen erfreulichen Grund: Die Auszeichnung von 20 Eigenheimer-Gemeinschaften aus ganz Deutschland, die sich beispielhaft für die Zukunftsfähigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums, des Eigenheims bemühen. Hans Rauch, Präsident des Verbands Wohneigentum, dankte dem Bundesminister für die ideelle und materielle Förderung des Wettbewerbs. Auch lobte er den Koalitionsvertrag: „Wir haben mit Befriedigung festgestellt: Das selbstgenutzte Wohneigentum soll eine feste Größe in der Gesamtaufgabe der Stadt- und Siedlungsentwicklung sein. Besonders erfreulich ist die Zusage, die Wohneigentumsquote in Deutschland zu erhöhen.“ Weiter führte er aus: „Wohneigentum ist ein besonderes Gut – der selbstgestaltete Wohnraum der Familie, die Altersvorsorge und das Hauptvermögen, das an die nächste Generation weitervererbt wird.“

Zukunftsfähigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums



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**.

Im Juni 2009 besichtigte eine sechsköpfige Expertenkommission die qualifizierten Gemeinschaften, um best-practice-Modelle der Siedlungsentwicklung ausfindig zu machen. Dabei stand das bürgerliche Wohneigentum im Fokus. Bewertet wurden die fünf Teilbereiche energieeffizienter und flächensparender Städtebau, energieeffizientes und barrierefreies Wohneigentum, Klimaschutz und Ökologie, bürgerschaftliches Engagement sowie Ökonomie Wohneigentum. Ziel des durch Bundesmittel geförderten 24. Bundeswettbewerbs war es, Lösungsvorschläge für die komplexen Zukunftsaufgaben im ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Bereich aufzuzeigen. Der Jury-Vorsitzende, Ministerialrat Jost Schulze, Referatsleiter Stadtentwicklung im Sächsischen Staatsministerium des Innern, lobte die konsequente Erkundung der Zukunftsfähigkeit des Eigenheims durch den Verband Wohneigentum. Der Bundeswettbewerb habe aufgezeigt, „wo bereits Vorbildliches als best practices publiziert werden“ könne.

Bewertet wurden die fünf Teilbereiche

Die Platzierungen des Bundeswettbewerbs 2009 „Wohneigentum – heute für morgen. Energieeffizienz, Klimaschutz und bürgerschaftliches Engagement“

1. Preise:

- Siedlungsgemeinschaft Aueblick (Lübeck), Schleswig-Holstein
- Siedlergemeinschaft Perl-Besch, Saarland

2. Preise:

- Siedlergemeinschaft Neu-Lindenberg 1929 e. V. (Ahrensfelde), Brandenburg
- Siedlergemeinschaft August Woelken e. V. (Hamburg), Hamburg
- Siedlergemeinschaft Lörrach, Baden-Württemberg
- Siedlerverein Siedler Lohsa e. V., Sachsen
- Siedlergemeinschaft Oberursel, Hessen
- Siedlergemeinschaft Lüttringhausen e. V. Klausefeld (Remscheid), Nordrhein-Westfalen
- Siedlergemeinschaft Schwarzenfeld, Bayern
- Siedlergemeinschaft Steinkamp (Werne), Nordrhein-Westfalen

3. Preise:

- Siedlergemeinschaft Strietwald (Aschaffenburg), Bayern
- Siedlung Rennbahn Berlin-Weißensee e. V., Berlin-Brandenburg
- Siedlergemeinschaft Auf der Bult/Am Überlandwerk (Bremerhaven), Bremen
- Siedlergemeinschaft Cappel, Niedersachsen
- Siedlergemeinschaft Esens – Hartwarder Siedlung, Niedersachsen
- Siedlungsanlage Zur Alten Schule (Hamminkeln-Mehrhoog), Nordrhein-Westfalen
- Siedlergemeinschaft Magdeburg Nordwest e. V., Sachsen-Anhalt
- Siedlergemeinschaft Neumühle (Schwerin), Mecklenburg-Vorpommern
- Verein der Siedler und Eigenheimer Unterwellenborn, Thüringen
- Nikolaus Ehlen-Siedlerverein e. V. Worms-Horchheim, Rheinland-Pfalz

Verbandspräsident Hans Rauch stellte fest: „Dieser Wettbewerb war Anlass, aus der Perspektive des Eigenheimbesitzers für sein Haus die Schlagworte Klimaschutz, Energieeffizienz und barriere-reduziertes Wohnen zu definieren. Der planvolle Werterhalt der selbstgenutzten Immobilie muss und wird in dieser Richtung weiterzuentwickeln sein.“

Petra Uertz

Der Hedonist

Very superior old pale

Rapperinnen nennen sich Remy Ma. Sportler bunkern Hennessy im Spind. Der Ruhm eines großen Getränkes verblasst. Das darf nicht sein. Der Hedonist bricht eine Lanze für den Cognac.



Das Haus Rémy Cointreau legt die Vorschriften strenger aus als andere - die Brände etwa werden länger gelagert als erforderlich.

Fotos © E. Rémy Martin Cognac

Vor vier Jahren machte „Bad Boy“ Ron Artest Schlagzeilen, weil er in die spektakulärste Massenschlägerei der Basketballgeschichte verstrickt war. Jetzt gab der Forward der Los Angeles Lakers zu, sich in Halbzeitpausen regelmäßig mit einem Shot Hennessy zu dopen, den er in seinem Spind lagere. Als nicht minder zwielichtige Person irrt US-Rapperin Remy Ma durch die Medien. Es gab einen Streit, zufällig löste sich ein Schuss, jetzt sitzt Remy Ma für ein paar Jahre in Haft. Noch mehr Meldungen wie diese und der Cognac hat ein ernsthaftes Imageproblem. Schwer hat die Spirituose es ohnehin schon. Ein Grund: Die Generation Sushi kann das Wort Digestif nicht buchstabieren. Ein zweiter: Die Russen, die sich in Boomzeiten großflächig in die Lagen Grand Champagne, Petite Champagne, Borderies, Fins Bois, Bons Bois und Bois Ordinaires einkauften, setzen momentan andere Prioritäten.

Geliebter Absacker

Es stimmt schon: Einen guten Cognac umgibt die Aura der knarrenden Lederfauteuils, des Zigarrenrauchs, im Schoß die signierte Erstausgabe „Von Sein und Zeit“. Man hat gut gegessen, man ist ein wenig maulfaul, ein Schluck aus dem vorgewärmten Schwenker lässt die Gedanken zunächst metabolische Aspekte streifen, bevor sie in Richtung der großen und letzten Fragen driften. „Sollte ich vielleicht mehr sein als haben? Oder doch lieber mehr haben als sein?“ – hierauf Antworten zu finden, leisten ein paar Tropfen aus der Appellation d’Origine Controlée (AOC) gute Dienste. Allein: Der nachwachsenden Generation gebriecht es, ohne groß daran zu leiden, am kostbarsten

Ab November 2009 in limitierter Auflage erhältlich: Rémy Martin Louis XIII Rare Cask.

Foto © E. Rémy Martin Cognac





Rebfläche einer der sechs Cognac-Lagen im Westen Frankreichs. Nur Weinbrände aus dieser Region dürfen sich Cognac nennen.

Foto © E. Rémy Martin Cognac

Gut, das es gibt auf der Welt: Zeit. Sie stürzt das Leben in schnellen Schlucken herunter und was wäre ihrer Meinung nach dazu besser geeignet als klebrig süße Cocktails oder Wodka-Shots aus dem eisigen Reagenzglas. Um jedoch einen Cognac wirklich zu genießen, muss man die Reife mitbringen, das Wort „Absacker“ in seiner ganzen Tiefe ausleben zu können und zu wollen. Jugend und Cognac, beides zusammen geht nicht.

Kein Einwand gegen große Marken

Zeuge der Verjüngungsanstrengungen großer Marken wie Remy Martin und Hennessy zu werden, schmerzt ein wenig. Gleichwohl haben beide Marken große Cognacs im Angebot. Zu erwähnen wäre hier beispielsweise der Rémy Martin Louis XIII Grande Champagne in seiner ulkigen Flasche, der aus der besten Cognac-Lage stammt (Flasche 1450 Euro). Oder probetalber der seit November 2009 erhältliche Rémy Martin Louis XIII Rare Cask, Nachfolger des Black Pearl. Er wird in einer limitierten Auflage von 786 Flaschen feilgehalten und entstammt einem einzigen Fass, welches Kellermeisterin Pierette Trichet im Jahr 2004 in den Kellereien entdeckt hatte (Flasche circa 10000 Euro). Auch gegen eine Flasche Hennessy Paradis Extra, der aus einigen hundert seltenen und alten Cognacs aus der Grande und Petite Champagne komponiert wird (Flasche rund 320 Euro) ist nicht das Geringste einzuwenden. Vor dem „frischen“ cocktailaffinen Hennessy Black wird allerdings gewarnt. Persönliche Vorlieben des Hedonisten sind:

Rémy Martin Louis XIII Grande Champagne gilt als einer der besten Cognacs der Welt.

Foto © E. Rémy Martin Cognac



- Cognac HINE 1983 Vintage Cognac Grand Champagne – wird nach Bristol verschifft, um unter den dort vorherrschenden klimatischen Bedingungen zu lagern, was ihm wohl bekommt (Flasche rund 300 Euro)
- Frapin V.I.P. XO Premier Grand Cru Cognac – aus 35 bis 40 Jahre gereiften Destillaten. XO bedeutet „Extra Old“, limitierte Auflage (Flasche rund 100 Euro)
- Château Montifaud 1973 VSOP – VSOP bedeutet bekanntlich „Very Superior Old Pale“, eine Winzer-Rarität des Hauses Montifaud. Das Château verarbeitet ausschließlich die eigenen Trauben des 75-Hektar-Besitzes und verschneidet sehr ordentliche Cognacs (Flasche circa 125 Euro)

Der Hedonist

Antizyklisch genießen

Weihnachten ist vorbei, die Gürtel werden weiter geschnallt. Warum auch nicht? Draußen herrscht immer noch die Dunkelheit und wir brauchen dringend ein paar Pfunde, pardon, Glückshormone extra – am besten die aus der Kakaobohne.



Ungesüßtes Kakaopulver enthält bis zu drei Prozent Theobromin. Ein Wirkstoff, der stimmungsaufhellend und anregend wirkt.

Fotos © Valrhona

Wie wir alle wissen, ist Manhattan out und Brooklyn in. Liebend gern würden wir Sie deswegen zu einem spontanen Rundgang bei Stinky Bklyn verführen. Nur geht es hier ja nicht um Käse, ein ebenfalls lohnenswertes Thema, sondern um die allerfeinste Schokolade der Welt. Stinky Bklyn empfiehlt Köstlichkeiten, die von einem Laurie-Anderson-Double in Geneva, New York, manufakturiert werden. Dies allerdings trifft auf unser Unverständnis. Gehört unsere Sympathie doch unverbrüchlich den Mast Brothers, 105A North 3rd Street, Brooklyn NY (mastbrotherschocolate.com). Genau genommen gilt sie den von ihnen handgeschöpften Kreationen, bei denen der Verzicht auf jeglichen Schnickschnack den Hedonisten so sehr begeistert, dass er sich mit einem Zitat von der American Craft Chocolate™ verabschiedet, welches die Mast-Brothers gekonnt auf ihrer Homepage droppen. Es stammt von Walt Whitman und lautet „Re-examine all that you have been told“. Und genau so machen wir es.



Was soll das?

Einem vernünftigen Menschen dreht sich beim Anblick der inflationär wie Nagelstudios aus dem Boden sprießenden Adressen, in denen man Schokolade in Kombination mit Schinken, Schnittlauröllchen oder Ketchup vorhält, schlicht der Magen um. Was soll das? Nur Neureiche und solche, die etwas an der reizenden Juliette Binoche in „Chocolat“ missverstanden haben, geben für diesen Schmock Geld aus. Schuld könnte auch Jürgen Dollase mit seiner „Geschmacksschule“ sein, der Mächtgern-Chocolatiers einen vermeintlichen Freifahrtschein für die „Highway to

Bitterschokolade hebt den Anteil von Antioxidantien im Blut.

Foto © Valrhona



Enric Rovira, einer der beiden Schokoladensuperstars aus Barcelona, ist zu Recht wegen seiner schönen Verpackungen berühmt.

Foto © Enric Rovira

Willkür“ ausgestellt hat. Entsprechend beeindruckt die „La Madeline au Truffe“ von Fritz Knipschildt, Connecticut, den Hedonisten nur wenig. Jede dieser Pralinen wird mit einer eigenen Seriennummer fabriziert und kostet 250 Dollar, was dem Perigrod Trüffelschnitz im Inneren geschuldet ist, der den Genießer, nun, überraschen wird.



Barcelona rules

Oriol Balaguer und Enric Rovira haben dafür gesorgt, das Barcelona zur Hauptstadt des High-End-Schokodesigns aufgestiegen sind. Die Katalanen arbeiten nur mit allerbesten Zutaten und geben ihren Kreationen, Verpackungen und Flagship-Stores einen vollendeten Schliff. Das mit Trüffel aromatisierte Praliné von Balaguers Box „My Obsession – 18 Pralinen in 18 Aromen“ (26 Euro, zu beziehen über Balaguers deutschsprachigen Onlineshop) lassen wir aus. Stattdessen erfreuen wir uns an den

konventionellen Geschmacksrichtungen Williamsbirne, Orange, Kaffee und Whisky. Sie ahnen es: Für den Hedonisten muss die Welt nicht jeden Tag neu erfunden werden. Aus dem Sortiment von Enric Rovira lieben wir wegen des hohen Gehalts an Glücksbotenstoffen die „Rajoles des Cacao 100 %“, die der Meister in die für Barcelona typische Fliesenform presst. Gelegentlich bevorzugen wir auch ein Tässchen dickflüssiger Trinkschokolade, welche wir mit Roviras „Chocolate a la Taza Amargo“ und seinem 66 prozentigen Kakaogehalt zubereiten. Dankenswerterweise stellt Enric Rovira auch hochwertige Diabetikerschokolade her. Sie fasst der Hedonist bereits jetzt ins Auge, für den Fall, dass sich das dafür zuständige Organe für eine lebenslange Schokoladenliebe dereinst zu rächen gedenkt.



Frönen Sie ungehemmt Ihrer Schokoladenliebe - doch scheuen Sie dabei Produkte niedriger Qualität.

Fotos © Enric Rovira

Oriol Balaguer
Pl Sant Gregori Taumaturg 2
08021 Barcelona
oriolbalaguer.com

Enric Rovira
Josep Tarradellas 113
08029 Barcelona
enricrovira.com

Der Hedonist

Gar nicht lustig

Seien Sie niemals zu Scherzen aufgelegt, wenn es um Manschettenknöpfe geht. Bei ihrer Auswahl muss mit heiligem Ernst vorgegangen werden. Alles andere wäre kindisch.



Wenn schon Recycling-Manschettenknöpfe, dann nur solche von Tokens & Icons aus Berkeley.

Fotos © Tokens & Icons

Natürlich. So geht es auch. Sie waren in einer studentischen Verbindung, denken, anders als Ihre Leber, gern an diese Zeit zurück und tragen ausnahmslos geflochtene Manschettenknöpfe in den Farben des, sagen wir, Corps Bremensia Göttingen. Vorzüglich. Damit setzen Sie ein diskretes Zeichen, dass Ihnen das Netzwerken in die akademische Wiege gelegt wurde. Und geben sich ferner als Rechenfuchs reinsten Wassers zu erkennen, denn diese modische Entscheidung kostet Sie so gut wie nichts. Bei conrad-hasselbach-shop.de zum Beispiel gibt es die seidigen Knoten für schlappe 7,50 Euro. Chapeau! Dagegen hat der Hedonist nicht das Geringste einzuwenden. Ja, er empfiehlt dem verarmten Adel sogar, sich an dieselbe Adresse zu wenden und ein Paar unifarbene Silkknoten für 3,99 Euro in allen Schattierungen zu bestellen. So macht man wenigstens keine groben Fehler.



Handgefertigte Schmuckstücke aus Hamburg von Spreckelsen & Carnevale, fine art jewellery.

Foto © Spreckelsen & Carnevale



Je schlichter der Knopf, desto ergreifender.

Fotos © links und Mitte: Spreckelsen & Carnevale, rechts: Alfred Dunhill Ltd.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Die Unsitte, sich „witzige“ Knöpfe durch die Manschette zu schieben, sei es eine englische oder eine französische Umschlagmanschette oder eine einfache Wiener Manschette, ist ein weiterer Beweis für die Unseligkeit der Globalisierung. Diese „witzigen“ Knöpfe werden vornehmlich in Billigstlohnländern produziert und überschwemmen in Form von Drachenköpfen, Flugzeugen, Frauentorsi und ähnlichem Klimbim den Markt. Zur Kategorie „witzig“ gehören auch ehemalige Platinen, zur Kategorie „vulgär“ Emaillknöpfe, in denen links „Paul“ und rechts „Smith“ eingraviert ist. Selbst renommierte Hersteller wie Dunhill oder Tiffany's sind sich nicht zu schade Totenköpfe, Sportlenkräder oder ähnlich Kindisches anzubieten. Es gibt allerdings eine Ausnahme, der in den gnadenlos konservativen Augen des Hedonisten eine „witzige“ Idee hatte, der man dies aber Gott sei Dank nicht ansieht: Die Manschettenknöpfe der Firma Tokens & Icons Recycled Nostalgia, die vom kalifornischen Berkely aus operieren (siehe tokens-icons.com) und alte Golfbälle, Weinfässer und Tennisschläger verwenden.

Meiden Sie Manschettenknöpfe mit aufdringlich eingraviertem Markennamen - zu vulgär.

Wo, bitte, sollen Sie suchen?

Hier Adressen, die Ihnen der Hedonist für den nächsten Manschettenkauf nahe legen möchte:

- Spreckelsen & Carnevale fine art jewellery, Mühlenkamp 29, 22303 Hamburg
Spreckelsen-Carnevale. de
- Herr von Eden mit seinen Boutiquen in Hamburg, Berlin, München und Köln
– Näheres siehe unter herrvoneden.com
- Otto Jakob, Weinbrennerstrasse 40, 76135 Karlsruhe. Sie sollten Herrn Jakob, der fast ausschließlich Einzelstücke anfertigt, anrufen oder persönlich aufsuchen - jeder seiner Manschettenknöpfe erzählt eine Geschichte: Ihre Geschichte. Telefon: 0049 – 0721 – 85 59 11, Website: ottojacob.com
- Die Montblanc-Boutique Ihres Vertrauens – siehe montblanc.de



Otto Jakobs „Anasazibohne“ in Form keimender Bohnen und Raupen kosten 9800 Euro.

Foto © Otto Jakob

Der Hedonist

Bit by Bit

2010. Die Krise gewinnt an Schärfe. Experten raten zum Goldkauf. Millionen Blogs geben Überlebensstipps. Auch der Hedonist ist zum Äußersten bereit und hat sich ein Multi Tasking Tool mit Griffschalen aus Edelmetall zugelegt.



Sehr schön, aber nichts für den Survivalisten: die „Collection Victoria“ von Victorinox - mit Diamanten bewehrt und auf 120 Stück limitiert.

Foto © Victorinox

Bitte, zum weiteren Verständnis des Textes müssen wir zwei Dinge von vornherein auseinander halten: Es geht hier um Bits, Bitschlüssel und Bithalter. Damit umkreisen wir jedoch keineswegs den Kosmos der „binary digits“, liebe Nerds, sondern widmen uns einem viel elementarerem Gegenstand. Wir verweisen auf ein Tool, ohne das ein Mann die reale Welt nicht bewältigen kann: die auswechselbare Schraubendreherklinge, kurz Bit. Vielleicht überflüssig zu erwähnen: Schraube und Bit müssen zusammenpassen. Ist dies nicht der Fall, wird auch der allerbeste Bit ruiniert. Gern schließen wir uns den Worten eines anonymen Autors an, der auf feinwerkzeuge.de schreibt: „Diese Grundregel wird leider von vielen Handwerkern immer wieder vernachlässigt.“ Es ist im Übrigen die Firma Schröder aus Wuppertal, die mit dem Tin-Bit eine Schraubendreherklinge für höchste Beanspruchung im dauerhaften Einsatz bei höchster Oberflächenhärte vorlegt (Stahlkern mit Titanitrid beschichtet, Oberflächenhärte 90 HRC).

Die Handtasche des Mannes

Doch wir wollen vom Sackmesser sprechen. So nennt man in der Schweiz ein Taschenmesser, nach dem Begriff Hosensack, schweizerisch für Hosentasche. Seine Geschichte beginnt 1890, als die Schweizer Armee beschließt, ihre Soldaten mit einem Klappmesser auszustatten, welches beim Essen und Zerlegen des damaligen Standardgewehres helfen soll. Mit Klinge, Dosenöffner, Schlitzschraubenzieher und Ahle ist das erste Schweizer Messer geboren. Heute dürfen sich nur Sackmesser von Victorinox und Wenger – 2005 vom Konkurrenten Victorinox aufgekauft – „Schweizer Messer“ nennen. Dem Wenger Giant Knife 2007 gebührt der zweifelhafte Ruhm, es mit

81 Einzelwerkzeugen für 141 unterschiedliche Funktionen ins Guinness Buch der Rekorde geschafft zu haben. Benutzen kann man diesen Koloss mit seinen 1,3 Kilogramm Gewicht leider nicht. Nun, auch Taschenmesserhersteller möchten wissen, wo ihre Grenzen liegen. Lange Zeit liebäugelte der Hedonist mit einem Sackmesser, von Spöttern als „Handtasche des Mannes“ verunglimpft, das auf den klangvollen Namen Wenger Evolution S 54 hört.



Zu seinen hervorragenden Eigenschaften zählen Draht-Schneider, Seitenschneider, Muttergreifer, Fischentschupper, Angellöser, Fadenzug sowie drehbarer Kompass mit Visiervorrichtung. Auch das Victorinox Offiziersmesser Cyber-Tool mit seinen diversen Bitschlüsseln und Bithaltern kam in die nähere Wahl. Alles Werkzeuge, die man im vor uns liegenden Überlebenskampf gebrauchen können, wenn es mit der Krise so weiter geht. Doch welchen Anlagewert haben beide, sollte sich die Krise am Ende doch als weniger existentiell entpuppen? Mit einem derzeitigen Wert von rund 60 bis 100 Euro (Stand Dezember 2009) und einem Gewicht von knapp einem halben Pfund wohl einen kaum nennenswerten.

1897 schuf Karl Elsener das erste Original Schweizer „Offiziersmesser“ - zuvor hatte er die Schweizer Armee mit einfachen „Soldatenmessern“ beliefert.

Foto © Victorinox

Ein Tool aus Silber und Gold

Ein Mann aus der Neuen Welt weiß, wo in der Depression der Hammer hängt: Tim S. Leatherman. Auf die Idee, das gleichnamige Multifunktionswerkzeug zu schaffen, kam er 1975 während einer Urlaubsreise in Europa, als er bei einer Autopanne an seinem Fiat 600 den Werkzeugkasten vermisste. Besonders eine Zange, so der Ingenieur, hätte er damals dringend gebraucht. 1983 wurde der Leatherman als „Pocket Survival Tool“ patentiert und fand auf Anhieb großen Anklang in Hollywood, bei den Bühnentechnikern und Filmbeleuchtern. Wahrhaft glamourös ist der Leatherman Charge del Rey, welchen sich der Hedonist kürzlich aus reinen Anlagezwecken in den Tresor gelegt hat. Zu Ehren des 25. Jubiläums des Leatherman verwendete der Künstler Adrian Pallarol 18-karätiges Gold für seine Griffe, jedes Stück ist eine Einzelanfertigung, die Auflage ist auf 25 Exemplare limitiert, unverbindliche Preisempfehlung: 39000 Euro.



Da weiß man, was man hat: Modelle der Leatherman Argentinum Kollektion.

Foto © Leatherman Tool Group

Der Hedonist

Cloud Juice

Wasser ist nicht alles, aber ohne Wasser ist alles nichts. Der Gourmet trinkt selbstverständlich nur allerbeste Tropfen. Und hat nichts dagegen, wenn die Flasche schön aussieht.



Sauerstoff und Wasserstoff gehen eine sehr rätselhafte Verbindung ein - um zu dem Stoff zu werden, von dem alles Leben abhängt.

Fotos © St. Leonhards-Vertriebs GmbH & Co. KG

Auf die Materie, die wir im Folgenden behandeln, trifft zu, was man getrost als letzte Erkenntnisse des Internetzeitalters nennen könnte: „Ich weiß, das ich nichts weiß“ (Sokrates) und „Sie haben es sich verdient“ (TUI). Wie meinen? Nun – selbst der Crème de la Crème der Chemikerzunft ist es bislang nicht gelungen, das Wasser bis ins Letzte zu verstehen. Als einziger chemische Verbindung tritt es in der Natur in drei Aggregatzuständen auf und tut Dinge, die es von Rechts wegen gar nicht tun dürfte. So bildet es zum Beispiel unter Druck selbst bei 100 Grad Celsius noch Eis. Oder es verwandelt sich, wenn man es zuvor auf 140 Grad herabkühlt und dann wieder aufwärmt, in eine eigentümliche Flüssigkeit, zäh wie Asphalt. Geht Ihnen manchmal genau so? Kein Wunder. Schließlich bestehen Sie zu über 70 Prozent aus Wasser. Ohne diesen Stoff läuft bei Ihnen gar nichts.

Sie können auf „Bling“ verzichten

Wasser ist nicht alles, aber ohne Wasser ist alles nichts. Warum als hart arbeitender Mensch also nicht das beste Wasser trinken, das es gibt? Sie haben es sich verdient. Lassen Sie sich dabei von der Verwirrung stiftenden Angebotsvielfalt unseres Wirtschaftssystems nicht die Sinne trüben. Natürlich sind Sie ein Mensch, der auf mit Svarovski-Kristallen geschmückte Wasserflaschen der It-Marke „Bling“ aus Tennessee verzichten kann. Aber ein Ästhet sind Sie doch und haben nichts dagegen, wenn



beispielsweise Jean-Paul Gaultier Flaschen für Evian entwirft. Nur: Sie tendieren weniger zu Massenware. Das Wasser, das Ihre Kehle benetzen darf, zeichnet sich nicht allein wegen der geschmackvollen Verpackung aus. Es schmeckt ganz vorzüglich und hat, wie alles, was Sie lieben, einen Seltenheitswert. Und diesen honorieren Sie gern.

Gewann 2004 einen Award für die „Beste Glasflasche“: TAU aus den Tiefen von Wales.

Foto © Ty Nant Spring Water Ltd



Marken wie diese sind besonders begehrt.

Fotos von links nach rechts © Voss, Malmberg, St. Leonhards-Vertriebs GmbH & Co. KG, 10thousand BC

Vorhang auf

Das Wasser, das der Hedonist Ihnen im Folgenden ans Herz legen will, hört auf Markennamen wie Voss, Malmberg, 10thousand BC oder Sankt Leonhard. Wegen ihres verblüffenden Produktvorteils finden auch die Marken Cape Grim und Cloud Juice aus Tasmanien Erwähnung. Bei letzteren handelt es sich um Regentropfen, die auf der tasmanischen Insel Kings Island aufgefangen werden. Über die zweitgrößte Insel Australiens streichen Winde vom unbewohnten Südpol, eine Staubbelastung gibt es quasi nicht. Die Wässer, die hier gewonnen werden, gelten als so sauber, dass jeder ordinäre Eiswürfel sie verunreinigen würde. Sie möchten mal kosten? Buchen Sie einfach einen Quantas-First-Class-Flug und ordern Sie ein Gläschen Cape Grim statt des gewohnten Champagners. Die 9750 Regentropfen der Marke Cloud Juice können Sie über wasserdepot.de beziehen. Hier, beim netten Guido Finger, bekommen Sie auch die im Folgenden empfohlenen Marken, mit Ausnahme von Sankt Leonhard.

- Speyside Glenlivet – entspringt der höchsten Quelle Britanniens, im Großraum Speyside, einer Region entlang des Flusses Spey in Schottland. Wenn Sie Ihren schottischen Whisky mit Wasser verdünnen, dann bitte nur mit Wasser aus dieser Quelle.
- Voss – das Wasser der internationalen Haute Volée, was wahrscheinlich an der von Calvin Klein designten Flasche liegt. Zweifellos ein tadelloses Wasser, das aus einer norwegischen Quelle stammt; angeblich die reinste Quelle der Welt. Selbst Regentropfen können nicht konkurrieren.
- Malmberg – stammt aus einer artesischen Quelle, aus der das Wasser aus eigener Kraft emporsteigt. Es handelt sich um sehr altes und damit sehr sauberes Wasser. Sein Alter wird von Wissenschaftlern auf 5145 (+/- 75) Jahre geschätzt.
- 10thousand BC – Gletscherwasser der unter Umweltschutz stehenden Gletscherkette an der Küste British Columbias in Kanada. Der Zugang zur Quelle ist nur vom Ozean aus möglich.
- St. Leonhard – für alle die täglich in der Energiesparverordnung blättern und nicht gar so weit in die Ferne schweifen möchten. Die diversen Wässer dieser artesischen Quelle gibt es in jedem besser sortierten Bioladen. Persönliche Vorliebe des Hedonisten ist die St. Leonhard Lichtquelle. Fragen Sie nicht, warum.

Qual der Wahl: Soll man seinen Whisky mit 9750 Regentropfen verdünnen, schottischem Quellwasser oder mit Wasser aus der nah gelegenen Sankt Leonhards Quelle?