

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	3
Energie und Umwelt	8
Gebäude und Umfeld	13
Führung und Kommunikation	24
Personalien	35
Investment un Rendite	39
Neues aus der Technik	43
Vermarktung und Marketing	47
Unternehmens Porträts	50
Personalentwicklung	53

Unternehmens Porträts

Nassauische Heimstätte stellt Weichen auf Zukunft



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 In 85 Jahren rund 180.000 Wohnungen gebaut, heute 63.000 Wohnungen an 160 Standorte, in über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sind rund 800 Mitarbeitern beschäftigt: das ist Nassauische Heimstätte. Mit einem Konzept mit dem Titel „Zukunft gestalten“ stellte der Ausschussrat einstimmig die Weichen auf Zukunft. [Seite 46](#)

Personalentwicklung

IVG führt nachhaltiges Vergütungsmodell für Vorstände und Führungskräfte ein

Die IVG Immobilien AG greift die Anregungen, die das neue Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorsTAG) seit dem letzten Sommer für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands vorgibt, aktiv auf und leitet hieraus ein neues einheitliches Vergütungsmodell ab, das über den gesetzlichen Rahmen hinaus nicht nur für die Mitglieder des Vorstands, sondern auch für die Führungskräfte des Konzerns gilt. Hierauf haben sich Vorstand und Aufsichtsrat geeinigt. [Seite 37](#)

Führung und Kommunikation

Global Warming und Elementarschadenversicherung

Nach dem vergangenen Rekordwinter dürfte den meisten Bürgern die Beschwörung der globalen Erwärmung und damit verbunden die Warnung vor steigenden Risiken von sogenannten Elementarschäden, also Stürmen, Überschwemmungen, Starkregen und ähnlichen Ereignissen nicht allzu einleuchtend erscheinen. Dabei wird meist übersehen, dass es sich bei dem – hoffentlich bald vergangenen - Winter um „Wetter“, nicht jedoch um „Klima“ handelt. Wolf-Rüdiger Senk betrachtet Winter, Wetter und Klima von der versicherungstechnischen Seite. [Seite 25](#)

Führung und Kommunikation

Verwalter und Wohnungsbesitzer: Hausordnung, Balkon, Nebenkostenabrechnung – 8 wichtige Urteile



Die Beziehung zwischen dem Verwalter einer Wohnanlage und den Eigentümern bzw. den Mietern ist eine ganz besondere. Sie geht häufig über einen rein geschäftsmäßigen, sachlichen Kontakt hinaus. Denn Entscheidungen, die das ureigenste Wohnumfeld eines Menschen betreffen, werden von den Betroffenen häufig entsprechend emotional wahrgenommen. Streitfälle sind dabei nicht zu vermeiden - egal, ob es um Detailfragen der Hausordnung, die Anbringung von Blumenkästen auf dem Balkon oder um Abrechnungsprobleme geht. Alle Gerichtsinstanzen in Deutschland, vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof, sind immer wieder mit derartigen Fragen befasst. [Seite 33](#)

Das lesen Sie im März 2010



Deutscher Bauherrenpreis 2010 Neubau, Berlin-Mitte, Auguststraße
Baugruppenprojekt in der City - eine echte Alternative zum Vorstadthaus mit Garten

Seite 3 80 % der Bauherrn wollen Flachdächer für Photovoltaikanlagen nutzen

Seite 7 Maren Kern: Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe muß jetzt kommen

Seite 8 Gewofag steckt 600 Millionen Euro in Energieeffizienz

Seite 10 Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2010: Rainer Bomba „Die preisgekrönten Neubauten überzeugen dreifach“

Seite 13 Für jeden Raum den richtigen Bodenbelag

Seite 18 Reparatur und Sanierung von Steildächern

Seite 24 Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht

Seite 25 Global Warming und Elementarschadenversicherung

Seite 27 6. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Gebäudestrukturen und Wohnungsgröße in ostdeutschen Städten

Seite 31 Privatausgaben im Fokus der Steuer: Fünf Tipps für GmbH-Geschäftsführer

Seite 33 Verwalter und Wohnungsbesitzer: Hausordnung, Balkon, Nebenkostenabrechnung - 8 wichtige Urteile

Seite 35 Umdenken gefragt: Was bietet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihrem Nachwuchs?

Seite 37 IVG führt nachhaltiges Vergütungsmodell für Vorstände und Führungskräfte ein

Seite 39 Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW

Seite 43 RevolutionAIR! ValloFlex RENO – das innovative Luftverteilsystem für den Wohnungsbau

Seite 47 Vermietung: Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance

Seite 50 Nassauische Heimstätte stellt Weichen auf Zukunft

Seite 53 Personalien im März

Seite 56 15. BBU-Tage in Bad Saarow: sieben Immobilienoscars vergeben

Um-Frage

80 % der Bauherrn wollen Flachdächer für Photovoltaikanlagen nutzen

Dachdecker und Bauämter zum Thema „Photovoltaikanlagen auf messbar dichten Flachdächern“. Das ergab im Dezember 2009 und Januar 2010 eine neue Befragung der PROGEO Monitoring GmbH bei 5.000 Architekten, Ingenieure und Bauämtern. Die Auswertung der Untersuchung zeigte eindeutig, dass die Mehrheit der Experten nicht auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage verzichten würde, obwohl das Beschädigungs- und Folgeschadenrisiko für die Flachdächer als wesentliches Problem erkannt wird.



Nachhaltigkeit braucht dichte Dächer.

Flachdächer sind aus der modernen Architektur nicht mehr wegzudenken, bieten sie doch vielfältige Vorteile und Nutzungsmöglichkeiten. Eine aktuell sehr beliebte Variante der Nutzung sind Photovoltaikanlagen, die als renditestarke und umweltbewusste Alternative der Energiegewinnung zunehmend auf Flachdächern installiert werden. Die Installation einer Photovoltaikanlage stellt jedoch ein zusätzliches Risiko für die an sich schon leicht zu beschädigenden Flachdächer dar, denn laut aktuellem Bauwerkssicherheitsbericht des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) führen Flachdächer die Hitliste der Bauschäden an. Im Umkehrschluss ist ein undichtes Flachdach auch ein Risiko für die Rendite einer Photovoltaikanlage, denn die Leckageortung und Sanierung eines Daches ist ohne die Deinstallation der Photovoltaikanlage nicht möglich.

Undichtes Flachdach ist ein Risiko für die Rendite

97% der Befragten, zu denen Architekten, Dachdecker, Ingenieure, Bauämter sowie Immobiliengesellschaften gehörten, gaben an, Photovoltaikanlagen als einen wichtigen Baustein der zukünftigen Energiegewinnung zu sehen. Über 80% planen die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem Flachdach. Auf die Frage, wie lange ein Flachdach für die rentable Nutzung einer Photovoltaikanlage mindestens schadensfrei bleiben muss, gehen 80% der Befragten von 20 bis 25 Jahren aus. Allerdings wird das Schadensrisiko resultierend aus der Errichtung einer Photovoltaikanlage unterschätzt, denn nur ca. 40% der Teilnehmer schätzen es als eher hoch ein, obwohl viele aktuelle Beispiele aus der täglichen Praxis das Gegenteil belegen. Der Aufwand für die Leckageortung bei einem Flachdach mit Photovoltaikanlage wird von drei Viertel der Experten als hoch eingeschätzt. Das finanzielle Risiko durch unbemerkte Leckagen bewerten 70% der Befragten

als hoch, jedoch würden gerade einmal 15,57% auf die Installation einer Photovoltaikanlage verzichten. Den Nutzen einer Leckmeldeanlage zur Absicherung von Flachdächern, auf denen eine Photovoltaikanlage installiert ist, beurteilen mehr als zwei Drittel der Experten als hoch. Im Dezember 2009 und Januar 2010 befragte die PROGEO Monitoring GmbH 5.000 Architekten, Ingenieure, Dachdecker und Bauämter zum Thema „Photovoltaikanlagen auf messbar dichten Flachdächern“. Die Auswertung der Befragung zeigte eindeutig, dass die Mehrheit der Experten nicht auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage verzichten würde, obwohl das Beschädigungs- und Folgeschadenrisiko für die Flachdächer als wesentliches Problem erkannt wird. Vor diesem Hintergrund werden Leckmeldesysteme zur Erkennung von unentdeckten Leckagen und deren Folgeschäden als sehr nützliches Instrument zur Lösung dieses Problems betrachtet.

Marktforschungsstudie zum Thema „Photovoltaikanlagen auf messbar dichten Flachdächern“



Sehen Sie die Photovoltaik als einen wichtigen Baustein der zukünftigen Energiegewinnung?

Ja	Nein
97,35%	2,65%

Es haben insgesamt 151 Experten an der Umfrage teilgenommen; auf den folgenden Seiten finden Sie die Ergebnisse:

Photovoltaikanlagen werden als renditestarke und umweltbewusste Alternative der Energiegewinnung zunehmend auf Flachdächern installiert.



Planen Sie die Nutzung Ihrer Flachdächer durch Photovoltaik?

Ja	Nein
80,79%	19,21%

Die Flachdächer vieler öffentlicher Gebäude, wie z.B. Kindergärten und Schulen werden zurzeit vielerorts mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.



Wie lange muss Ihr Flachdach für die rentable Nutzung einer Photovoltaikanlage mindestens schadensfrei bleiben?

10 Jahre	15 Jahre
0,66%	10,60%
20 Jahre	25 Jahre
53,64%	35,10%

Die Ergebnisse des Bauwerkssicherheitsberichts 2008 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) haben gezeigt, dass am häufigsten Schäden an der Dachabdichtung von Gebäuden auftraten. Eine erhöhte Schadenshäufigkeit zeigten dabei ... die Dachabdichtungen von Flachdächern.“



Eine typische Situation auf einem Flachdach während der Errichtung einer Photovoltaikanlage. Beschädigungen der Dachhaut sind hier sehr wahrscheinlich.

Wie beurteilen Sie das Beschädigungsrisiko für ein Flachdach aus der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage?

gering (1)	21,19%
(2)	38,41%
(3)	28,48%
hoch (4)	11,92%



Die Dachabdichtung ist nach Aufbringen der Photovoltaikanlage zum großen Teil nicht mehr einsehbar. Die Ortung von Leckagen ist dann ohne die Deinstallation der Photovoltaikanlage nahezu unmöglich, es sei denn ein Leckmeldesystem ist in das Dach integriert.

Wie bewerten Sie den Aufwand für die Leckagesuche bei einem schadhaften Flachdach mit aufstehender Photovoltaikanlage?

gering (1)	1,99%
(2)	24,50%
(3)	21,19%
hoch (4)	52,32%

Studium Immobilienwirtschaft

 Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

www.studium-immobilien.de



Wie schätzen Sie die finanziellen Risiken durch unbemerkte Leckagen bei Flachdächern mit Photovoltaikanlagen ein?

gering (1)	5,30%
(2)	23,84%
(3)	27,81%
hoch (4)	43,05%

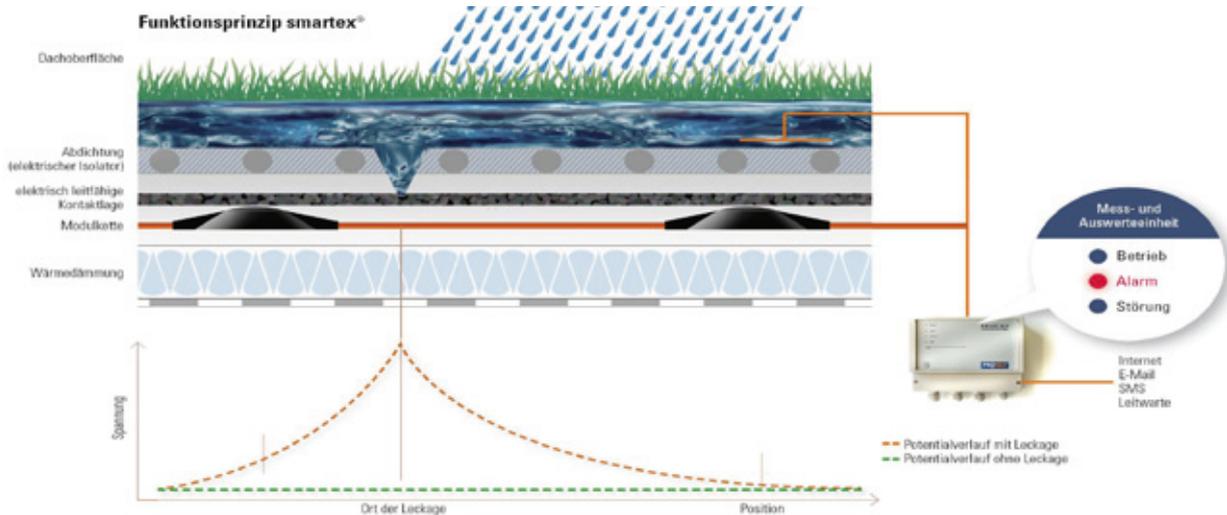
Aus unbemerkten Leckagen können erhebliche Folgeschäden resultieren, wie z. B. nasse Dämmung, Schimmel, Energieverlust. Das kann soweit führen, dass ein Gebäude nicht mehr genutzt werden kann und eine Totalsanierung erforderlich ist. Schäden an der Dachabdichtung gefährden die Rendite von Photovoltaikanlagen - Leckmeldesysteme geben langfristige Sicherheit für das Solardach.



Würden Sie wegen der Gefahren für das Gebäude auf die Installation einer Photovoltaikanlage auf Ihrem Flachdach verzichten?

Ja	Nein
14,57%	85,43%

Das Photovoltaik-Flachdach der BMW Welt in München wird auf 14.000 m² von einer Leckmeldeanlage auf Dichtheit überwacht.



Wie beurteilen Sie den Nutzen von Leckmeldeanlagen zur Absicherung von Flachdächern, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden?

gering (1)	(2)	(3)	hoch (4)
9,27%	20,53%	23,18%	47,02%

Kernelement einer Leckmeldeanlage ist eine dünne Kontaktlage aus leitfähigem Glasvlies oder Polypropylen, die vollflächig unterhalb der Abdichtung verlegt wird. Werden die elektrisch leitfähige Kontaktlage und eine Gegenelektrode auf der feuchten Oberseite der Abdichtung in einen Stromkreis geschaltet, fließt in diesem Stromkreis solange kein Strom, wie Kontaktlage und Gegenelektrode von der intakten Abdichtung getrennt werden. Ist jedoch eine Leckage in der Abdichtung vorhanden, kommt es auf der Kontaktlage an der Stelle zu einer lokalen Spannungserhöhung.

Sebastian Schulz

Um-Frage

Maren Kern: Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe muß jetzt kommen

Schulterschluss zwischen Landesregierung und Wohnungswirtschaft: „Der Bund muss klar sagen, wie und wann eine Fortschreibung zur Altschuldenhilferegelung kommt“, unterstrichen Brandenburgs Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger und BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern anlässlich der BBU-Tage, die vom 1. bis 3. März in Bad Saarow stattfanden.



Die BBU-Tage rund 1.000 Gäste aus Wohnungsunternehmen, Politik und Wirtschaft sind die größte wohnungswirtschaftliche Fachveranstaltung der Hauptstadtregion. „Wir freuen uns sehr, dass die BBU-Tage einer der ersten Termine ist, die Jörg Vogelsänger in seiner neuen Funktion wahrnimmt. Das setzt Maßstäbe für die weitere Zusammenarbeit“, so Maren Kern.

Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger: „Der Stadtumbau Ost muss konsequent fortgesetzt werden. Das wird aber nur gelingen, wenn das erfolgreiche Programm weiterhin von einer leistungsfähigen Altschuldenhilferegelung flankiert wird. Hier erwarten wir vom Bund ein klares Bekenntnis.“

BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern: „Den jüngsten Bevölkerungsprognosen nach wird das Land Brandenburg bis 2060 über ein Drittel seiner Einwohner verlieren. Dadurch werden weitere Zehntausende Wohnungen leer fallen. Sie werden aber nur dann abgerissen werden können, wenn sie alle von Altschulden entlastet werden.“ Ohne den Abriss von weiteren Wohnungen drohe im Land Brandenburg die Entstehung von Geisterstädten. Wenn nicht bald eine Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe komme, drohe der Stadtumbau Ost zum Erliegen zu kommen.

Vogelsänger und Kern betonten, dass darüber hinaus mehr Flexibilität in den Förderregularien notwendig sei: „Wir brauchen in der zweiten Phase des Stadtumbaus noch mehr Freiheiten beim Einsatz der Mittel für Abriss und Aufwertung. Der Stand des Stadtumbaus ist in den Brandenburger Städten sehr unterschiedlich. Einige sind beim Abriss schon sehr weit und brauchen jetzt mehr Aufwertungsmittel. Andere kommen jetzt erst so richtig beim Abriss in Fahrt und brauchen die Aufwertungsförderung erst in den kommenden Jahren.“

Bisher sind in den 33 Brandenburger Stadtumbaustädten 50.000 Wohnungen abgerissen worden, die meisten in Cottbus (8100), Frankfurt (Oder) (6500), gefolgt von Schwedt (5300), Eisenhüttenstadt (3600), Brandenburg/Havel (2700) und Guben (2200). Dadurch wurde das Programmziel bereits ein Jahr früher erreicht als ursprünglich vorgesehen.

Dr. David Eberhart

BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern, Foto- BBU

Gewofag steckt 600 Millionen Euro in Energieeffizienz

Gewofag Senkung des Energieverbrauchs durch bessere Wärmedämmung und die Erhöhung der Effizienz der Heizungssysteme sind aus Sicht von Sigismund Mühlbauer, Prokurist des Münchner Wohnungsunternehmens Gewofag und deren Energieexperte die großen Räder, an denen sein Unternehmen zu drehen hat. In Fotovoltaik investiert sein Unternehmen nicht, die Dächer werden an Dritte vermietet.



Mit ihrem Programm „Energieeffizienz 2020“ hat die Gewofag sich viel vorgenommen. Mehr als 5.000 Wohnungen im gesamten Münchner Stadtgebiet will das Unternehmen in den nächsten Jahren sanieren. Der Startschuss der Sanierungsoffensive fällt im März 2010. Ein erstes Ziel ist es, sich von Nachtpeicheröfen zu trennen. Generell soll der Gebäudebestand mindestens auf den KfW Effizienzhaus 100-Standard entsprechend der Energie-Einsparverordnung von 2009 (EnEV 2009) gebracht werden. Das bedeutet, dass die Bestandsgebäude nicht mehr Energie verbrauchen als ein Neubau, der heutigen Standards entspricht. Im

Nachtpeicheröfen werden im Bestand der Gewofag ausgemustert. Bild: Gewofag

Neubau ist das KfW Effizienzhaus 70 für die Gewofag das Ziel. An ausgewählten Objekten soll auch Passivhausbauweise erprobt werden, aber nur im Neubau: „Man kann dann die Planung so auslegen dass es hinkommt, im vermieteten Zustand geht das kaum“, sagt Mühlbauer. Für Passivhäuser sind Lüftung und Flächenheizungen erforderlich. Die sind in der Sanierung nur mit umfangreichen Baumaßnahmen zu erreichen. „Solche Eingriffe sind nicht wirtschaftlich“, ist Mühlbauer sicher.

Das gelte derzeit generell für die Sanierung. Vieles werde von interessierter Seite schön gerechnet, meint Mühlbauer. Deshalb haben die drei Münchner Wohnungsbau-Gesellschaften eine Studie erstellt und selbst Kosten für unterschiedliche Bausubstanzen und Baustandards ermittelt. Die waren sehr viel höher als von Experten behauptet. „Damit können wir gegenüber der Stadtverwaltung argumentieren und beispielsweise erreichen, dass wir die Dividende nicht komplett abgeben müssen, sondern sie für Sanierung verwenden können“, erklärt Mühlbauer. Die Untersuchung habe auch ergeben, dass eine zu 80 Prozent optimale Sanierung in der Fläche mehr bringe als die 100-Prozent-Lösung für einzelne Leuchtturmobjekte, meint Mühlbauer.

Bei den Energie- und Heizkonzepten komme es aufgrund des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes in den nächsten Jahren auf den Dächern zunehmend zur Konkurrenz zwischen Solarthermie und Fotovoltaik. Solarthermie rechne sich zwar noch nicht, aber um die Auflagen zu erfüllen, gebe es manchmal keine Alternative.

In den kommenden zehn Jahren sind Investitionen in Höhe von insgesamt 600 Mio.

Euro vorgesehen. In die energetische Sanierung der Altbauten fließen 200 Mio. Euro, in den Neubau 400 Mio. Euro. Die Finanzierung des Programms erfolgt einerseits aus Eigenmitteln. 130 Mio. Euro für die Sanierung der Bestandsbauten und 30 Mio. Euro für energieeffiziente Neubauten kann das Unternehmen als Dividendenverzichtsmittel der Landeshauptstadt München verrechnen.

Der Startschuss fällt in Ramersdorf. Hier werden 75 Bestandswohnungen saniert und durch umfangreiche Dämmung energetisch auf KfW Effizienzhaus 100-Standard gebracht. Im Herbst 2010 beginnen dann die Baumaßnahmen für 398 Wohnungen in Ramersdorf sowie 437 Wohnungen in Berg am Laim. Weitere Sanierungen in Neuhausen, Sendling, Giesing, Laim und Harlaching schließen sich in den kommenden neun Jahren an. Trotz der hohen Sanierungskosten will die Gewofag nur moderate Mieterhöhungen vornehmen. Mühlbauer setzt aber auf neue gesetzliche Regelungen, um dem Nutzer-Investor-Dilemma zu entkommen. Die Sanierungen rechnen sich derzeit nur, weil städtische Zuschüsse in Form des Dividendenverzichts bei der Finanzierung helfen.

Bei der Sicherung der Sanierungsqualität verlässt sich Mühlbauer auf die eigenen Experten und kauft im Einzelfall externen Sachverstand ein. Um Fördermittel aus städtischen Töpfen zu erhalten, ist die Einhaltung des Münchner Qualitätsstandards erforderlich. Dieser legt bestimmte Vorgehensweisen und Mindestwerte für einzelne Elemente der Gebäudehülle fest. „Das richtet sich aber an Leute, die nicht vom Fach sind, und da ist es auch sinnvoll“, sagt Mühlbauer. Wohnungsunternehmen hätten aber die Expertise in der Beratung und Baubegleitung im eigenen Haus, für die machen diese Standards nicht wirklich Sinn. „Mit unserem Programm wollen wir zu einer signifikanten Reduzierung der CO₂-Belastung beitragen und in Sachen Klima- und Umweltschutz eine Vorbildfunktion für München übernehmen“, so Gordona Sommer, technische Geschäftsführerin der Gewofag. Weitere Projekte, wie zum Beispiel ein Forschungsprojekt in Riem, bei dem durch die Veränderung verschiedener haustechnischer Standards der Einfluss auf den Energieverbrauch ermittelt werden soll, sollen zusätzlich zu einer langfristigen Energieeinsparung im kommunalen Wohnungsbau beitragen.

pgl

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

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2010: Rainer Bomba „Die preisgekrönten Neubauten überzeugen dreifach“

Neben Ulm, Würzburg, Pforzheim, Weiden, Neuss und Ingolstadt erhalten Neubauprojekte in Köln und Berlin. In Berlin ist mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Neubau“ der wichtigste Wohnungsbauwettbewerb in Deutschland entschieden worden. Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung überreichte die Auszeichnungen auf der bautec-Messe.



Staatssekretär Rainer Bomba: „Die preisgekrönten Neubauten überzeugen dreifach: Sie passen sich gut in die bestehende Stadtstruktur ein, sie verbessern die Nutzungsmischung im Quartier, und sie werten gleichzeitig bestehende Gebäude auf. Auch Klimaschutz und Energieeinsparung spielen bei allen Projekten eine wichtige Rolle. Und ganz wichtig: Die Projekte zeigen, dass dies alles wirtschaftlich machbar ist. Hier stimmen Architektur, Kosten und Nutzen.“ Das Bundesbauministerium fördert den Deutschen Bauherrenpreis im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik mit 78.000 Euro. Der Preis wird traditionell in zwei Kategorien für Modernisierung und Neubau vergeben.

Hier stimmen Architektur, Kosten und Nutzen

Unter dem Vorsitz von Stadtbaurat Uwe Bodemann aus Hannover hat die Jury zehn Projekte mit einem Preis ausgezeichnet. Sieben weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung. Süddeutschland ist bei den Preisen vorn: Neben Ulm, Würzburg, Pforzheim, Weiden, Neuss und Ingolstadt erhalten Neubauprojekte in Köln und Berlin einen Preis. Ulm wird gleich zweimal ausgezeichnet: Für die Punkthäuser und Stadthäuser „Wiley Süd“ der NUWOG Wohnungsgesellschaft (Architekturbüro Wallner aus München) und das Mehrgenerationenhaus in der Schaffnerstraße der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgemeinschaft mbH (Architekturbüro: Weberwürschinger, Berlin). Auch Ingolstadt erhält zwei Preise: Für die „Stadthäuser in Ingolstadt“ (Architekturbüro neuburger, bohnert und müller, München) sowie für die barrierefreien Wohnungen in der Nürnberger Straße im Josefsviertel erhält die Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft Ingolstadt GmbH je einen der begehrten Preise.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird durch die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages ausgelobt.

red.

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2010

Übersicht Preisträger

Lfd. Nr.	Bauherr(en)	Architekt	Objekt
A19	NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH Schützenstraße 32 89231 Ulm	Architekturbüro Wallner Zentnerstraße 1 80798 München	Punkthaus + Stadthäuser am Stadtpark in Neu-Ulm, Wiley Süd Washingtonallee 27-41 89231 Ulm
A25	Studentenwerk Würzburg AöR Würzburg	Michel + Wolf + Partner Freie Architekten BDA Kronenstraße 24 70173 Stuttgart	Neubau eines Studentenwohnheimes mit 139 Bewohnern Zürnstraße 2 97074 Würzburg
A35	Pforzheimer Bau & Grund GmbH Pforzheim	Freivogel-Architekten, Diplomingenieure Freie Architekten Albert-Ruprecht-Straße 2 71636 Ludwigsburg	Betreutes und Generationsübergreifendes Wohnen Biberstraße Biberstraße 13 75179 Pforzheim
A41	Wilhelm Weber Weiden	WEBERWÜRSCHINGER Gesellschaft von Architekten mbH Urbanstraße 116, Aufgang 8 10967 Berlin	SIXPACK Sechs Wohnungen für die US-Streitkräfte Mooslohstraße 52 a-e 92637 Weiden
A55	Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) Neue Straße 100 89073 Ulm	Maurer Architekten Schillerstraße 1/4 89077 Ulm	Mehrgenerationenwohnhaus mit 32 WE + zweigruppigem Kindergarten + Caritas - Bistro Schaffnerstraße 18/1 - 18/3 89073 Ulm
A67	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt GmbH Ingolstadt	neuburger, bohntert und müller Architekten und Stadtplaner Eduard-Schmid-Straße 2 81541 München	"Stadthäuser in Ingolstadt" Neubau und Anbau von Wohnhäusern sowie Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses Neugasse 2 und Griesbadgasse 23 85049 Ingolstadt
A75	Neusser Bauverein AG Am Zollhafen 5 41460 Neuss	Agirbas/Wienstroer Architekten Am Zollhafen 5 41460 Neuss	Südliche Furth; Neuss Wingenderstraße 14-26 Karl-Arnold-Straße 2-12
A78	Auguststraße 51 GmbH Auguststraße 51 10119 Berlin	Grüntuch Ernst Architekten Auguststraße 51 10119 Berlin	Baugruppenhaus Auguststraße Auguststraße 51 10119 Berlin
A87	Grundstücksgesellschaft Brüsseler Str. Marienstraße 18 40212 Düsseldorf	Ute Piroeth , Architektin BDA Agrippinawerft 6 50678 Köln	Innerstädtische Wohnbebauung als Implantat im Blockinnenbereich Brüsseler Str.21 50674 Köln
A114 a	Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft Ingolstadt Minucciweg 4 85055 Ingolstadt	Beyer+Dier, Architekten BDA Neuburger Straße 35 85057 Ingolstadt	23 Wohnungen Nürnberger Straße 55 85055 Ingolstadt

Keine Leckmeldeanlage
eingebaut?

Nachhaltigkeit
braucht
dichte Dächer



smartex[®]

Rufen Sie uns an:

PROGEO Monitoring GmbH
Hauptstraße 2
14979 Großbeeren
Sebastian Schulz
Tel.: 033701 22-0
E-Mail: progeo@progeo.com
www.progeo.com

PROGEO[®]
we provide confidence

Für jeden Raum den richtigen Bodenbelag

Parkett, Laminat, Linoleum oder Teppichboden? Für jeden Raum sollte überlegt werden, was am Besten geeignet ist. Ist die Entscheidung getroffen, gibt es in jeder Kategorie noch viele Wahlmöglichkeiten, die Hans Jürgen Krolkiewicz erläutert. Sie wollen mehr? Es gibt auch noch Fliesen.



Natursteinboden Muschelkalk

Der Bodenbelag für Räume wird umgangssprachlich auch als Fußboden bezeichnet. Im technischen Sinne handelt es sich dabei um den Bereich in einem Gebäude, der als begehbare Trittsfläche oder nutzbare Stellfläche für Einrichtungsgegenstände dient.

Nach der Konstruktion unterscheidet man im Bauwesen zwischen dem Rohfußboden und dem fertigen Fußboden. Zum Rohfußboden gehört die statisch tragende Deckenplatte aus Stahlbeton, Fertigteilen oder die Balkenlage aus Kanthölzern. Der Fertigfußboden ist der auf dieser tragenden Konstruktion angeordnete Fußbodenaufbau. Die Höhenangaben in den Bauzeichnungen beziehen sich immer auf Oberkante Rohdecke (OKR) und der folgenden Oberkante Fertigfußboden (OKF). Neben rein innenarchitektonischen Anforderungen müssen besonders die bauphysikalischen Forderungen des Schall- und Wärmeschutzes beachtet werden. Ein großes Schadenspotenzial bildet der Trittschallschutz. Zu oft wird hier beim nach Norm vorgeschriebenen Dämmstoff gespart oder dafür ungeeigneter Dämmstoff verarbeitet. Mangelhafter Trittschallschutz führt zur Lärmbelästigung der unter der Decke liegenden Räume durch Schallübertragung. Bei falscher Ausführung wird der Trittschall über die Wände weitergeleitet. Deshalb müssen Bodenbeläge konstruktiv immer so ausgeführt werden, dass eine Schallübertragung verhindert wird. Die zulässigen Dämmstoffe sind alle entsprechend gekennzeichnet, nur für die Wärmedämmung ausgezeichnete Dämmstoffplatten sind für den Schallschutz ungeeignet. Der Bodenaufbau zwischen einer Holzbalkendecke und einer massiven Stahlbetondecke ist unterschiedlich. Beim Stahlbeton wird meist ein so genannter schwimmender Estrich eingesetzt. Dieser Bodenaufbau ist in der Regel folgender: Stahlbetondecke, Trittschallschutzdämmstoff, Kunststoffolie, Betonestrich. Wichtig ist, dass der Estrich an keiner Stelle mit den Raumwänden in Berührung kommt, deshalb werden an den Wänden Randstreifenmatten eingelegt. Auf den getrockneten Estrich wird der optisch sichtbare Fußbodenbelag verlegt. Bei der Holzbalkendecke legt man zunächst in den Balkenzwischenraum Dämmmatten ein oder bringt eine Dämmschüttung aus beispielsweise mineralischen Perliten ein. Oberhalb der Balkenlage wird ein Blindboden aus Holzbrettern aufgenagelt oder eine Holzwerkstoffplatte verschraubt und auf diese eine Kunststoffolie verlegt. Zwischen den Balken und der Platte verlegt man Streifen aus weich federndem Material, um eine Schallweiterleitung zu unterbinden. Die nächste Lage sind die Trittschalldämmplatten. Darauf folgt nochmals eine Folie und dann der eigentliche Bodenbelag.

Vorsicht: Mangelhafter Trittschallschutz

Parkett



Bambusdielen mit Nut + Feder ,
Foto: Crownswift Int.

Parkett ist ein Bodenbelag aus Holz für Innenräume. Meist aus Hartholz, werden dafür klein gesägte Stücke nach einem bestimmten Muster zusammengesetzt. Dabei muss die Holzfaser immer horizontal liegen. Parkett benötigt einen entsprechend vorbereiteten, tragfähigen Untergrund. Es kann sowohl zur Renovierung im Altbau wie auch beim Neubau genutzt werden. Generell gilt ein Parkettbelag als sehr langlebig, einige Hersteller geben eine entsprechend langjährige Garantie auf ihr Material. Sowohl beim ersten Einbau als auch bei intensiver Nutzung muss der Parkettboden nach einigen Jahren abgeschliffen werden. Bei ihm ist es kein Problem, da seine Hölzer entsprechend dick sind. Ein Parkettboden ist angenehm zu begehen und in seiner geschlossenen Fläche hygienisch. Traditionelle europäische Holzarten für Parkett sind Eiche, Buche, Ahorn, Esche, Kirsche, Nussbaum, Olive, Kastanie, Akazie, Robinie, Ulme und Apfel. Zu den exotischen Holzarten zählen Kambala, Wenge, Mahagoni, Teak, Palisander, Eukalyptus, Makoré und andere. Bei einem Mehrschichtparkett werden auch Holzwerkstoffe verarbeitet. Als Maß des Härtegrades wird Parkett in Brinell angegeben.

Massivparkett, Stabparkett, Mosaikparkett



Massivparkett aus Bambus mit
Nut + Fder (Clipsystem), Foto:
Crownswift Int.

Aus massiven Holzstücken wird Massivparkett hergestellt. Diese Parkettart wird roh verlegt und anschließend mit einer Parkettschleifmaschine mehrfach abgeschliffen. Es folgt darauf die Behandlung der Oberfläche mit Parkettlack, Fußbodenöl oder Wachs. Einzelne Holzstücke (Stäbe) mit seitlich umlaufend eingefräster Nut, in die eine Holzleiste (Feder) gesteckt wird und damit die Einzelemente verbindet, werden mit Stabparkett bezeichnet. Die Stäbe werden, seitlich schräg durch die Feder, auf dem tragenden Unterboden aufgenagelt. Als Parkettriemchen bezeichnet man Parkettstäbe mit angehobelter Nut und Federverbindung. Gebräuchlich ist auch die Bezeichnung Nagelparkett. Die dafür zuständige Stoffnorm ist E DIN EN 13226. Werden kleinere und dünne Holzlamellen mit acht Millimeter Stärke auf ein Kunststoffnetz geklebt, nennt man sie Mosaikparkett. Üblicherweise werden die einzelnen Lamellen in Würfelform – Kantenlänge 12 cm oder 16 cm – verlegt. Das unbehandelt gelieferte Parkett wird nach dem Verkleben oberflächlich geschliffen und danach lackiert oder eingeölt. Beim Stabparkett sind alle Verlegarten möglich, wie beispielsweise der unregelmäßige Schiffsboden oder das regelmäßige Fischgratmuster. Diese Parkettart eignet sich auch gut für die Sanierung alter Teppichbeläge oder Bodenfliesen, da das Material nur acht Millimeter stark ist. (E DIN EN 13488)

Lamellenparkett, Hochkantlamellenparkett

Lamellenparkett ist mit seiner Stablänge von 120 mm bis 400 mm und der Stabbreite von 40 mm bis 65 mm dem Stabparkett sehr ähnlich. Jedoch ist es 10 bis 11 mm stark. Seine Verlegung, Bearbeitung und Eigenschaften entsprechen etwa dem Mosaikparkett. Regional wird es auch als Dünnparkett bezeichnet. Seine Stoffnorm ist E DIN 13227.

Industrieparkett als Gestaltungsmittel

Wie das Mosaikparkett besteht das Hochkantlamellenparkett aus einzelnen Vollholzlammellen mit einem Querschnitt von rund 8 mm x 22 mm. In der Fabrik ordnet man die einzelnen Lamellen hochkant auf einem Papierstreifen, Netzen oder Klebebändern an, die die Verlegeeinheiten zusammenhalten. Aufgrund seiner Stärke von 22 mm kann man diesen Fußboden häufig abschleifen. Ein Grund, warum man diese Parkettart gerne im gewerblichen Bereich einsetzt. Wegen seiner Optik setzen Innenarchitekten dieses Industrieparkett vermehrt als Gestaltungsmittel ein.

Fertigparkett

Beim Fertigparkett (auch als Mehrschichtparkett bezeichnet) handelt es sich um einen im Werk verlegefertig hergestellten Bodenbelag aus Holz bzw. mit Holzoberfläche. Die einzelnen Stäbe sind fertig versiegelt auf einem Trägersystem – meist Nadelholz – aufgebracht. So lassen sich ganze Platten, mit Nut und Feder verbunden, schnell verlegen. Die dünne Nutzschicht von ca. vier bis sechs Millimetern ist eine kostengünstige Variante zum Stabparkett. Mittlerweile gibt es am Markt aber auch hochwertigere Fertigparkettböden, die allerdings auch teurer sind.

Trittschallschutz direkt an der Unterschicht

Auch Fertigparkett gibt es in verschiedenen Holzarten, sie unterscheiden sich nicht allein durch ihre Optik, sondern auch in ihrer Härte und damit ihren Beanspruchungsmöglichkeiten und ihrer Lebensdauer. Ein Qualitätsmerkmal ist beim Fertigparkett der Schichtaufbau. Die sichtbare oberste Schicht ist die (entweder geölte oder lackierte) Echtholzschicht. Darunter werden je nach Hersteller eine oder mehrere Träger- und Stabilitätsschichten angeordnet. Meist werden dafür Fichtenstäbe verwendet. Bei einigen Sorten ist bereits der notwendige Trittschallschutz direkt an der Unterschicht angebracht, bei anderen muss dieser separat verlegt werden. Traditionell wird das Parkett durch Nut und Feder zusammengesteckt und verleimt. Mittlerweile hat sich die leimlose Verlegung mit oder ohne so genannten Klick-Systemen durchgesetzt.

Linoleum

Ein Bodenbelag aus Linoleum war früher ein weit verbreitetes Material. Heute wird es wieder öfters im Wohnungsbau eingesetzt. Linoleum besteht vor allem aus oxidativ polymerisiertem Leinöl, Baumharzen, Kork- und Holzmehl, Titanoxid, Farbstoffen und Jutegewebe. Das Gewebe bildet als Trägerschicht praktisch die Armierung des Belages. Linoleum ist antistatisch und gilt als leicht fungizid und bakteriostatisch. Eine dauernde Emission von geringen Mengen an Aldehyden, sie stammen aus der Leinölautoxidation an der Luft oder Resten der Oxidation des Herstellungsprozesses, bewirken die bakteriostatische Eigenschaft. Allerdings kann das bei empfindlichen Personen Schleimhautreizungen und Allergien auslösen. Für Feuchträume ist dieser Bodenbelag nicht geeignet.

Vorsicht vor Allergien

Teppichboden

Teppichboden ist ein textiler Bodenbelag, der fest verlegt oder als Auslegware genutzt wird. Für den Bodenbelag werden textile Pol- oder Flachgewebe aus Wolle, Kunststofffasern oder Gemischen auf einem Gewebeträger maschinell verklebt. Die Gewebe können gewebt, getuftet oder genadelt sein. Der Teppichboden kann lose verlegt, verklebt, verklettet oder verspannt werden. Im Raum verlegt, wirkt er schalldämpfend, kann aber nicht als echter Schallschutz angesehen werden. Er lässt sich sowohl auf Holzböden, Trockenunterböden oder Zementestrich verlegen. Generell sollte vor Verlegung geprüft werden, ob der Teppichboden in seiner Beanspruchung der ausgewiesenen Beanspruchungsklasse entspricht. Bei loser Verlegung ist eine rückseitige rutschfeste Beschichtung zu empfehlen. Langflorige Böden sind beeindruckend, die Wirkung lässt aber bald durch niedergedrückte Stellen nach. Genadelte Beläge sind dem Filz optisch ähnlich, besitzen eine harte Oberfläche, sind leicht zu reinigen aber für Kinderzimmer wegen der Verletzungsgefahr wenig geeignet. Bei fester Verlegung muss der Unterboden sauber und eben sein. Empfehlenswert ist die Verlegung mit einer Teppichunterlage aus spezieller Pappe oder Schaumstoff, damit Unebenheiten ausgeglichen werden und zusätzlich ein schalldämpfender Effekt entsteht. Entsprechend ausgerüstete Teppichböden sind auch für Fußbodenheizungen geeignet.

Teppichboden kann lose verlegt werden

Laminat



Laminat – früher auch als Schichtpressstoff bezeichnet – ist ein mehrlagiger, duroplastischer Kunststoff, der durch das Verpressen und Verkleben von zwei gleichen oder verschiedenen Materialien entsteht. Durch diese Kombination erzielt man bestimmte Eigenschaften. Bei der Herstellung werden mehrere harzgetränkte Papiere unter Druck und Temperatur miteinander verpresst. Dazu werden Melamin- und Phenolharze verwendet. Laminatfußböden sind beispielsweise folgendermaßen aufgebaut:

Ein Kern aus mehreren Phenolharzgetränkten Papieren, darüber die mit Melaminharz imprägnierte Dekorschicht. Die Laufschicht bildet ein Overlay, das aus einer Korundschicht zwischen zwei durchsichtigen mit Melaminharz getränkten Papieren besteht. Um das Verbiegen (Schüsselung) des Werkstoffs zu verhindern, erhält die Unterseite eine Beschichtung als Gegenzug. Lamine werden im Baubereich zu verschiedenen Zwecken genutzt: als Fassadenplatten, für Küchenmöbel und als Laminatböden – die immer häufiger den früher beliebten Teppichboden ablösen. Generell sollte vor Verlegung eines Laminatbodens genau überlegt werden, welcher Beanspruchung der Boden ausgesetzt ist und wo er verlegt werden soll. Zur Einschätzung, ob das Laminat für das Objekt geeignet ist, sind folgende Punkte zu beachten: Die Nutzungsklasse gibt Auskunft darüber, wie gut die Dekorschicht vor Abrieb geschützt ist. Denn die Dekorbeschichtung läuft sich im Laufe der Zeit ab. Die Klassifizierung gliedert sich in Nutzungsklasse (NK) 21 bis 23 für die private Nutzung und NK 31 bis 33 für gewerbliche Nutzung. Dabei entspricht NK 23 der NK 31. Eine Paneelstärke von sechs Millimetern ist die dünnste Stärke, die angeboten wird. Dabei ist die Verbindung der Paneele durch dünne Federn recht labil. Hier können hohe punktuelle Belastungen, wie sie z. B. durch Möbel verursacht werden, zu Schäden führen. Für normale Wohnräume sind Lamine mit sieben Millimeter Stärke geeignet, generell gilt, je dicker desto belastbarer. Bei Stärkeangaben, die aus zwei Ziffern und Komma bestehen, ist meist ein

Dielenboden, quer verlaufend verlegt, Foto Crownswift Int.

Trittschallschutz eingearbeitet. Moderne Beschichtungstechniken ermöglichen den Aufdruck einer Struktur. So entsteht im Design ein fühlbarer und optischer Eindruck der Struktur Oberfläche, der von Holz ähnlich ist. Auch lassen sich Dielenböden imitieren, indem an den Verbindungsbereichen der Einzelpaneel eine hellere Farbe aufgedruckt wird. Im Gegensatz dazu bilden Einschnitte an den Paneelrändern eine echte V-Fuge. In der Werbung wird oft gesagt, der Trittschallschutz sei integriert. Das stimmt nicht, allenfalls wird ein gewisser Dämpfungseffekt, ähnlich wie bei Teppichböden, erzielt. Deshalb gehört unter jeden Laminatboden eine Trittschalldämmung. Diese kann auch Unebenheiten des Bodens ausgleichen. Zu beachten gilt auch, dass bei einer späteren Entsorgung des mit einem so genannten Trittschallschutz fest verbundenen Laminatbodens, dieser regional als Sondermüll eingestuft wird und teuer entsorgt werden muss.

Unter jeden Laminatboden gehört eine Trittschalldämmung

Hans Jürgen Krolkiewicz

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Kunst am Bau

www.designer-architekten.de

Reparatur und Sanierung von Steildächern

Der Gebäudezustand entscheidet wesentlich über den Wert einer Immobilie. So können nicht reparierte Schäden, etwa an der Dachfläche, nicht nur wirtschaftliche Folgen durch Nutzungseinschränkungen bewirken, sondern auch den Gebäudewert nachhaltig mindern. Besonders nach einem schnee- und frostreichen Winter sollten Dachflächen vom Fachmann auf Schäden überprüft werden.



Absprengung durch Fremdpartikel an Tondachziegel

Generell haben alle Dächer dieser Erde eines gemeinsam: Irgendwann werden sie undicht, müssen teilrepariert, saniert oder komplett erneuert werden. Eine wesentliche Rolle spielt dabei der Faktor Zeit. Ein Maschinenbauer pflegt und wartet seine Produktionsmaschinen, Autobesitzer ihre Fahrzeuge, um deren Lebensdauer und Zuverlässigkeit zu erhöhen. Gebäude werden dagegen nach ihrer Funktionalität geplant und der Optik beurteilt. Dachflächen, die man normalerweise nicht von unten sieht, werden selten kontinuierlich – im Gegensatz zum Maschinenpark - gewartet und gepflegt.

Kosten

Heute ist die gesellschaftspolitische Einstellung, überall und bei allem möglichst wenig Geld auszugeben, weit verbreitet. Konträr steht dazu die Kenntnis des Fachmannes, zwar wirtschaftlich zu handeln, aber dabei auf Qualität zu achten. Solange jedoch immer nur der billigste Anbieter zum Zuge kommt, wird der eigentliche technische Standard vernachlässigt. Bauleistungen werden fast nur noch nach kaufmännischen Kriterien beurteilt und in Auftrag gegeben. Unternehmen, die Dacharbeiten ausführen, müssen gezwungenermaßen auf Fremdkräfte ausweichen und ihre Produkte im „billigen“ Ausland einkaufen. Ein wesentlicher Grund, warum Dachflächen heute in kürzeren Zeitabständen zur Sanierung anstehen.

Vorsicht vor billigstem Anbieter

Baustoffe

Grundsätzlich müssen Baustoffe, die zur Dachkonstruktion, Dacheindeckung und Dachdämmung verwendet werden, den landesbezogenen bzw. europäischen Normen entsprechen. In Deutschland, Österreich und der Schweiz kommt noch die Berücksichtigung des Regelwerks des Dachdeckerhandwerks hinzu. Diese entsprechen in der Rechtsprechung den anerkannten Regeln der Technik. Das im und auf dem Dach verarbeitete Material muss dem europäischen Regelwerk entsprechend für den objektbezogenen Anwendungsfall zugelassen sein. Leider wird oft vernachlässigt, dass viele Baumaterialien nicht mitei-



Moosbildung auf nassen Beton-
dachsteinen und Moselschiefer

ander kombinierbar sind. Beispielsweise dürfen auf weichmacherhaltigen Dachbahnen nur solche mit den gleichen Produkteigenschaften aufgebracht werden. Auch bei bituminösen (alten) Abdichtungsbahnen darf man nicht einfach mischen, sondern muss sich vorher vom Bahnenhersteller die Verträglichkeit mit der vorhandenen (zu sanierenden) Dachabdichtung bestätigen lassen. Das gilt nicht nur für Dachbahnen, sondern für alle zur Dachkonstruktion und Sanierung angebotenen Stoffe und Systeme.

Konstruktion

Zur Abschätzung einer sinnvollen Sanierungsmöglichkeit muss die Gesamtkonstruktion der Dachfläche kontrolliert werden. Es handelt sich dabei um drei Konstruktionsebenen: Die Tragwerkskonstruktion (oberste Geschossdecke oder Dachtragwerk), der Bereich der Wärmedämmung und des bauphysikalischen Feuchteschutzes (innen nach außen: z. B. Gipskartonplatte, Dampfsperre bzw. winddichte Folie, Wärmedämmung, Sparren und Lattung) sowie die eigentliche Abdichtungsebene (Unterdeckung, Unterspannung, Unterdach, Dachbaustoff) gegen Witterungseinfluss von außen.

Tragwerk

Im normalen Wohnhausbau ist die Tragwerkskonstruktion meist direkt vom Innenraum (Dachboden) aus zugänglich. Geprüft wird hier zunächst auf angerostetes Metall oder angefaultes Holz, sichtbare Beschädigungen (Verformung, Verdrehung, Rissbildung,

Durchbiegung, usw.), Anrostung von Nägeln, Schrauben und den Klebestellen zwischen Winddichtheitsbahn und Konstruktion. Besonders ältere Holzdachstühle sollten intensiv auf Insektenbefall (Wurmlöcher) und feuchte Stellen (evtl. Pilz- bzw. Schimmelbildung) durchgecheckt werden. Bei Betondecken bzw. Betonträgern wird zusätzlich auf Abplatzungen und Roststellen, die auf Schäden der Eisenarmierung hinweisen, kontrolliert. Im Einzelfall muss eine statische Überprüfung und Neuberechnung des Dachtragwerks durchgeführt werden. Eine solche Überprüfung kann fallweise ergeben, dass sich eine normale Sanierung (Auswechslung oder stellenweise Ausbesserung) nicht mehr lohnt und ein kompletter Neuaufbau notwendig wird.

Dämmebene

Bei Altgebäuden ist oft eine – zum Zeitpunkt des Neubaus normativ sicher ausreichende – nicht mehr den gültigen energetischen Anforderungen (Normen, Gesetze, Bauvorschriften) entsprechend dimensionierte Dämmschichtdicke vorhanden. Auch kann es durch Schwund (Minderung der ursprünglichen Schichtdicke) der alten Wärmedämmschicht zu bauphysikalisch bedingten Feuchteschäden innerhalb des Konstruktionsaufbaus kommen. Durchfeuchtete Wärmedämmschichten weisen deshalb nicht immer automatisch auf eine beschädigte Dachabdichtung hin! Jedoch können sie eine Ursache von



Sichtprüfung mit Kontrollkorb

Ablösungen im Dachtragwerk sowie ständig steigender Heizkosten durch unnötig hohen Wärmeverlust über die Dachfläche sein. Durchfeuchtete Dämmstoffschichten sollten aus bautechnischen und bauphysikalischen Gründen immer komplett entfernt und durch eine neue Wärmedämmung ersetzt werden. Zu oft wird aus finanziellen Gründen die durchfeuchtete alte Dämmschicht belassen und nur zusätzlich eine Dämmplatte aufgelegt. Das kann zu Folgeschäden führen, wenn die Feuchtigkeit nicht sachgemäß austrocknen kann. Deshalb sollte generell die Wärmedämmschicht nicht nur punktuell ausgebessert, sondern immer ganzflächig saniert werden. Dazu muss die Dachabdichtung (Witterungsschutz) entfernt werden, es gibt aber auch konstruktive Lösungen, bei denen man vom Dachboden aus die Wärmedämmung sparrenweise auswechseln kann.

Auch bei Dämmstoffen kann man aus chemischen und/oder physikalischen Gründen nicht einfach unterschiedliche Stoffe in direktem Kontakt zueinander einbauen, z. B. bei sogenannten Sanierungssystemen, bei denen die alten Dämmstoffe mit neuen kombiniert

werden. Unterschiedliche Stoffe müssen durch eine wirksame Trennschicht – z. B. eine Vliesbahn, o. Ä. – so getrennt werden, dass sie nicht untereinander chemisch reagieren und zu Schäden führen können. Anders liegt der Fall, wenn eine Ergänzung mit einem Dämmstoff gleicher Eigenschaften erfolgt.

Niederschlagswasser



Dachflächen müssen Niederschlagswasser immer sicher abführen, um Schadensbildung durch stehendes Wasser zu vermeiden. Regenrinnen müssen grundsätzlich ein ausreichendes Gefälle zur Wasserabführung, besonders wegen der Schneeschmelze, besitzen. Bei der Dachbegehung sollten diese Bedingungen unbedingt überprüft werden. Besonders innenliegende Entwässerungen, Dachgullys und Regenrin-

nen sollten regelmäßig gewartet und von Schmutz oder Laub gereinigt werden. Bei allen Dachflächen muss auch überprüft werden, ob die regional anfallenden Regenmengen bzw. Schneemengen wirksam abgeführt werden können. Dabei gibt es technisch keinen Unterschied, ob Flachdach oder geneigte Dachfläche. Die Wetterkapriolen im Juni 2009 zeigten, dass wir uns auf intensivere Niederschlagsmengen einstellen müssen, als sie nach den gültigen Normen und Bauvorschriften gefordert werden. Die Abflussgeschwindigkeiten der eingebauten, handelsüblichen Gullys, Regenrinnen und Fallrohre sollte deshalb kritisch überprüft und fallweise stärker dimensioniert werden.

**Stark verwitterte und be-
mooste Betondachsteine, alle
Fotos Krolkiewicz**

Beanspruchungen

Alle äußeren und inneren Einflüsse, die auf die Dachkonstruktion einwirken können, müssen berücksichtigt werden. Neben Wind, Regen, Wärme und Kälte, Eis und Schnee, Sonne und Wasserdampf, zählen dazu Umwelteinflüsse wie UV-Strahlung, Luftverschmutzung oder Laub, Moose und Algen. Aus dem Rauminnen können Wasserdampf oder aggressive Produktionsdämpfe (im Gewerbebereich) sowie stark wechselnde Temperaturen der Dachkonstruktion zusetzen. Diese breite Belastungspalette macht deutlich, dass Dächer zu den Pflgebauteilen zählen, die mindestens einmal jährlich überprüft werden sollten. Die Temperaturbelastung von Dächern ist in unseren Klimabereichen sehr hoch. Jahresmittelwerte von bis zu 70 Grad Celsius sind durchaus möglich. Dadurch entstehen Längenänderungen in der Konstruktion, besonders in den dünnen Dacheindeckungen. Zusätzlich belastet die Oberflächentemperatur die Beständigkeit – und damit die Lebensdauer – von Dachbaustoffen. Intensive Sonneneinstrahlung führt nicht nur zur Aufheizung der Dachhaut, sondern kann chemische Prozesse in organischen Belägen bewirken, wie z. B. die Ausgasung von Treibmitteln oder Weichmachern bei Kunststoffen. Intensive Sonneneinstrahlung kann aber auch zur Versprödung der eingebauten Dachfolien (Winddichtheitsbahn, Dampfsperre, Unterlagsbahn, usw.) führen.

*Dächer mindestens einmal jähr-
lich überprüfen lassen*

Dacheindeckungen werden durch flächige Spannungen, Bewegungen, Schwingungen, Windsog bzw. Winddruck und/oder hohe Punktlasten mechanisch hoch beansprucht. Das kann sich z. B. auf die Dämmschichten und die Tragkonstruktion negativ auswirken. Hohe mechanische Beanspruchungen liegen besonders dann vor, wenn Bauteilschichten und Werkstoffe auf schwingungsanfälligen und/oder weichen Unterlagen aufliegen. Besondere Beanspruchungen können sich auch durch die Architektur bzw. Konstruktion ergeben. So sind bei geschwungenen, gedrehten, gewölbten, stark gegliederten Flächen, Vor- und Rücksprüngen, unterschiedlichen Neigungen oder überdurchschnittlichen Abmessungen hohe Belastungen zu erwarten.

Nach den deutschen Länderbauordnungen müssen harte Bedachungen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Zu beachten sind aber auch Sonderbestimmungen, z.B. bei Garagen und KFZ-Einstellplätzen sowie Auflagen der Versicherer.

Anforderungen an Dachdeckungen

Dachdeckungen müssen regensicher sein. Das wird normalerweise erreicht, wenn die in den Fachregeln und Normen angegebenen werkstoffabhängigen Dachneigungen und Werkstoffüberdeckungen eingehalten werden. Bei Unterschreitung der sogenannten Regeldachneigung müssen zusätzliche Maßnahmen, wie beispielsweise Unterdächer, Unterdeckungen oder Unterspannungen geplant und ausgeführt werden.

Durch extreme Witterungseinwirkungen, wie beispielsweise Flugschnee, Regenetrieb, Vereisung, Schneeablagerungen, örtliche Gegebenheiten (Höhenlage, offene Landschaft), klimatische Verhältnisse, steil oder flach geneigte Dachflächen, lange Sparren, Dachverschnidungen, usw., kann kurzfristig bzw. vorübergehend Wasser (Regen, Schmelzwasser) unter die Dacheindeckung gelangen und zu Durchfeuchtung der darunter liegenden Konstruktionsschichten führen. Um das zu verhindern, sollten zusätzliche Maßnahmen, wie z. B. Unterdächer, Unterdeckungen, Unterspannungen, objektbezogen bei der Reparatur oder Sanierung eingeplant und ausgeführt werden.

Werkstoffe für Dachdeckungen und der zugehörigen Schichten müssen für den jeweiligen Anwendungsfall geeignet und aufeinander abgestimmt sein. Sie müssen frostbeständig sein und sich über die übliche Alterung hinaus nicht ungewöhnlich schnell verändern. Ihr Einbau muss unter bauüblichen Bedingungen möglich sein.

Baustoffe und Bauteile für Dacheindeckungen müssen den gültigen Normen und Bauvorschriften entsprechen und vom jeweiligen Hersteller entsprechend dafür ausgewiesen sein. Unabhängig vom Material (Beton, Ziegel, Holz, Kunststoff, usw.) sind die Verarbeitungshinweise und Fachregeln einzuhalten. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, sich vom jeweiligen Hersteller den Nachweis für die objektbezogene Anwendung schriftlich geben zu lassen. Das gilt insbesondere bei Reparaturen und Dachsanierungen im Bereich des Denkmalschutzes.

Wasser (Regen, Schmelzwasser) unter die Dacheindeckung gelangen

Brandschutz

Die gültigen Anforderungen des Brandschutzes (Norm, Bauvorschrift) sollen das Entstehen von Bränden verhindern und die Brandausweitung erschweren bzw. verzögern. Der vorbeugende Brandschutz für Baumaßnahmen betrifft das Brandverhalten von Baustoffen – wobei eine Unterteilung in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe erfolgt – und das Brandverhalten von Bauteilen. Grundsätzlich sollen im Dachbereich nur Baustoffe eingesetzt werden, die als mindestens normal entflammbar eingestuft sind. Bedenken sollte man dabei, dass solche Baustoffe immerhin noch brennbar sind, die Einstufung

Wichtig bei ausgebauten Dachgeschossen

unterscheidet grundsätzlich nur nach der Zeitdauer, bis es brennt. Beim Feuerschutz von Dächern wird zwischen widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (harte Bedachung) und Dächer ohne Nachweis (weiche Bedachung) unterschieden. Zu beachten ist noch, dass bei ausgebauten Dachgeschossen die Feuerwiderstandsklasse besonders von der Art der Wärmedämmung und der inneren Bekleidung abhängt.

Windsogsicherung

Die Sicherung von Dacheindeckungen und der Dachkonstruktion gegen Abheben durch Windlast wird durch mechanische Befestigung ausgeführt. Mechanische Befestigungen der Dacheindeckung auf der Lattung erfolgt durch für den Eindeckstoff zugelassene Sturmklammern oder Spezialschrauben. Zur Festlegung der Windlasten ist in Deutschland DIN 1055 Teil 4 zu berücksichtigen.

Pflege und Wartung

Generell müssen Dacheindeckungen in regelmäßigen Abständen überprüft werden. Hierfür sollte der Dachdecker einen Inspektions- und Wartungsvertrag anbieten. Die Aufgabe einer Inspektion besteht in einer sach- und fachgerechten Überprüfung der vertraglich festgelegten Bauteilflächen, mit der Feststellung des Istzustandes und Funktionstauglichkeit (Buchtip: Der Instandhaltungsplaner, ISBN 9783-448-08794-9). Die Inspektion bezieht sich auf die Beschaffenheit der freiliegenden Werkstoffe und sichtbare Veränderungen durch äußere Einwirkung.

Eine Wartung beinhaltet die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit von Systemteilen, Fertigteilen, bauteilüblichen Elementen, wie beispielsweise Entwässerung, Lüftung, Einfassungen, Luftdichtheit, Abdeckungen, u. Ä.

Inspektions- und Wartungsvertrag vom Dachdecker

Fazit

Die durch Baumängel verursachten Schäden in ganz Europa weisen vermehrt auf eine Vernachlässigung der Kontrollpflicht durch den Bauherren bzw. Immobilienbesitzer hin. Insbesondere nach Abklingen der Winterperiode mit Frost und Schnee werden sich an Dächern verstärkt Schäden zeigen. In diesem Zusammenhang ist es sträflicher Leichtsinnsinn, wenn besonders im kommunalen Bereich aus wirtschaftlichen Gründen notwendige Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen zeitlich verschoben werden. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann wir die nächsten spektakulären Einstürze von Gebäuden, Hallendächern oder Brückenkonstruktionen zu melden haben.

**Hans Jürgen Krolkiewicz,
berat. Ing. BDB, Sachverständiger**

Führung und Kommunikation

Wärmedämmung rechtfertigt Mieterhöhung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek gibt Vermieter recht

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat am 26. November 2009 ein bundesweit wegweisendes Urteil im Mietrecht gefällt (Az. 820 C 53/08). Darin gab es der Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen ihre Mieter auf eine Mieterhöhung statt, wobei die neue Miete leicht über dem oberen Drittelwert der im Mietspiegel enthaltenen Spanne lag. Die Mieterhöhung war mit einem besonders guten energetischen Standard aufgrund einer durchgeführten, zurückliegenden Wärmedämmung begründet worden.

Der Fall: Die Genossenschaft hatte im Jahr 2007 das Gebäude modernisiert. Es weist jetzt einen besonders guten energetischen Standard im Vergleich zu anderen Gebäuden der gleichen Altersklasse auf. Ende 2007 verlangte die Genossenschaft von ihrem Mieter eine Mieterhöhung über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Begründung, die Wärmedämmung sei eine Wohnwertverbesserung, weil sie zu einer erheblichen Einsparung von Energie führe. Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek gab der Klage statt. Das Gericht in seinen Entscheidungsgründen:

„Die streitgegenständliche Wohnung ist ... als deutlich überdurchschnittlich anzusehen, da der von der Klägerin geltend gemachte energetische Zustand der Wohnung als wohnwerterhöhendes Merkmal die von der Beklagten geltend gemachten Beeinträchtigungen ... deutlich überwiegt. Die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Heizkostensparnis angemessen. Da sich ... der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung von 145 bis 158 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) auf 39 bis 42 kWh/m² verringert hat, also auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes, ist zu erwarten, dass die Mieterhöhung durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen wird.“

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß: „Die Entscheidung des Amtsgerichts erging im Mietrecht. Mietrecht ist Bundesrecht. Deshalb hat die Entscheidung bundesweite Bedeutung. Das Gericht erkennt eine Energieeinsparmaßnahme als Wohnwertsteigerung an. Der Vermieter kann den Mieter für energieeinsparende Maßnahmen, die ihm mittelfristig zum Vorteil gereichen, zur Kasse bitten. Der Mieter profitiert von einer Wärmedämmung durch niedrigere Kosten. Zwar kann der Vermieter einen Teil seiner Investitionen auf den Mieter umlegen, er ist aber nach dieser Entscheidung nicht an den Mittelwert des Mietspiegels gebunden. Dieses Urteil bedeutet einen Anreiz für unsere Mitgliedsunternehmen, weiter in energetische Maßnahmen zu investieren. Allein für Modernisierung geben unsere Unternehmen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein jährlich über 300 Millionen Euro aus.“

*Wärmedämmung ist eine
Wohnwertverbesserung*

*Entscheidung hat bundesweite
Bedeutung*

Red.



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.

Global Warming und Elementarschadenversicherung

Nach dem vergangenen Rekordwinter dürfte den meisten Bürgern die Beschwörung der globalen Erwärmung und damit verbunden die Warnung vor steigenden Risiken von sogenannten Elementarschäden, also Stürmen, Überschwemmungen, Starkregen und ähnlichen Ereignissen nicht allzu einleuchtend erscheinen. Dabei wird meist übersehen, dass es sich bei dem – hoffentlich bald vergangenen - Winter um „Wetter“, nicht jedoch um „Klima“ handelt. Wolf-Rüdiger Senk betrachtet Winter, Wetter und Klima von der versicherungstechnischen Seite.

Wie die folgende Statistik der Münchener Rück zeigt, hat sich die Zahl der Naturkatastrophen in den vergangenen Jahren ständig erhöht. An dieser Konsequenz ändern auch „Ausreißer“ wie das hinsichtlich Naturkatastrophen arme Jahr 2008 nichts, das der Branche ein Aufatmen bescherte.

Naturkatastrophen in den vergangenen Jahren ständig erhöht

Obgleich die Versicherungswirtschaft schon seit geraumer Zeit eine Elementarschadendeckung, in der Regel als Zusatz zu bestehenden Gebäudeversicherungsverträgen, anbietet, hat sich dieser Deckungsbaustein noch nicht in der Breite durchgesetzt. Das mag auch daran liegen, dass diese Erweiterung bestehenden Versicherungsschutzes von den Gesellschaften nicht allzu offensiv beworben wird, möglicherweise als Konsequenz des Jahrhunderthochwassers der Elbe im Jahre 2002, ein Ereignis, welches die betroffenen Versicherer teuer zu stehen kam. Eine Ausnahmestellung nimmt hier der Freistaat Bayern ein, der bereits seit dem vergangenen Jahr in einer bislang beispiellosen Initiative mit der Versicherungswirtschaft sich für eine verbreitete Akzeptanz von Elementarschadendeckungen einsetzt (www.elementar-versichern.bayern.de).

Ungeachtet der von Fachleuten grundsätzlich unbestrittenen Sinnhaftigkeit des Einkaufes einschlägigen Versicherungsschutzes hat die Versicherungswirtschaft einige Hürden errichtet, die es zu nehmen gilt. So wird die Frage der Versicherbarkeit eines Gebäudes gegen Elementarrisiken in erster Linie nach dem Hochwasserrisiko des Standortes beurteilt. Um diesen Prozess zu vereinfachen, hat der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) bereits im Jahr 2001 begonnen, das sogenannte ZÜRS-System (= Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen) zu entwickeln. Dieses System deckt inzwischen fast die gesamte Bundesrepublik ab, so dass annähernd jede Immobilie in eine der insgesamt vier Gefährdungsklassen (GK) von ZÜRS eingestuft ist:

ZÜRS-System (= Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen)

GK 4: statistisch häufiger als einmal in 10 Jahren ein Hochwasserereignis

GK 3: statistisch einmal in 10 bis 50 Jahren ein Hochwasserereignis

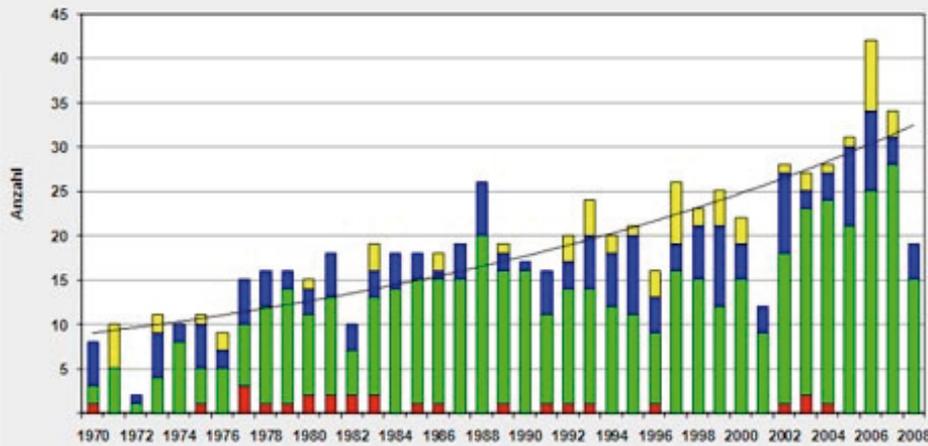
GK 2: statistisch einmal in 50 bis 200 Jahren ein Hochwasserereignis

GK 1: statistisch seltener als einmal in 200 Jahren ein Hochwasserereignis

Darüber hinaus wurde eine sogenannte Bachzone festgelegt, die sich als Korridor von jeweils 100 m Breite entlang von kleineren Fließgewässern erstreckt. Liegt eine Immobilie innerhalb dieses Korridors, gibt ZÜRS diese Information zusätzlich zur Gefährdungsklasse an. In den relativ ungefährlichen GK 1 und 2 liegen dabei die meisten Immobilien. Lediglich ca. 3 % des Bestandes befinden sich in den aus Versicherersicht problematischen GK 3 und 4.

Naturkatastrophen in Deutschland 1980 – 2008

Anzahl der Ereignisse mit Trend



Grafik: Münchner Rückversicherungsgesellschaft, GeoRisikoForschung, Stand Januar 2009

- Geophysikalische Ereignisse (Erdbeben, Tsunami, Vulkanausbruch)
- Meteorologische Ereignisse (Sturm)
- Hydrologische Ereignisse (Überschwemmungen, Massenbewegung)
- Klimatologische Ereignisse (Temperaturextreme, Dürre, Waldbrand)

Die meisten Versicherungsgesellschaften haben dieses System übernommen oder darauf basierend eigene Lösungen entwickelt, wobei die Unternehmen im Rahmen der Prüfung eines Antrages auf Einschluss der Elementargefahren auch weitere Parameter einfließen lassen, da ZÜRS lediglich Aussagen zum Überschwemmungsrisiko durch Hochwasserereignisse trifft, die Gefährdungslage hinsichtlich anderer Elementarrisiken wie beispielsweise Schneedruck, Sturm oder Starkregen hingegen nicht abbildet. Um diese Risiken aufzuklären, versuchen die Versicherer im Rahmen ihrer Risikoprüfung bei Antragseingang auch weitere Faktoren heranzuziehen. So umfasst ein Versicherungsantrag standardmäßig auch die Frage nach etwaigen Vorschäden, da auch diese Rückschlüsse auf die jeweilige Gefährdungslage zulassen.

Während die in den Gefährdungsklassen 1 und 2 belegenen Immobilien, also das Gros des bundesrepublikanischen Immobilienbestandes, in der Regel zu moderaten Preisen und relativ niedrigen Selbstbehalten tarifiert werden steigen sowohl die Prämien als auch die Selbstbehalte in den GK 3 und 4 exponentiell an, bis hin zur Unmöglichkeit, einschlägigen Versicherungsschutz zu erhalten. Abgesehen von derartigen extremen Risikolagen ist der Einschluss des Elementarschadenrisikos vorbehaltlos zu empfehlen, da die Wahrscheinlichkeit von Starkregenfällen und daraus resultierenden Rückstau- und Überschwemmungsschäden in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist. Insofern erscheint es nur konsequent, im Rahmen der Gebäudeversicherung nicht nur die Standardrisiken Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel zu versichern sondern die Deckung auch auf die Elementarrisiken zu erweitern. Dies gilt umso mehr, als die Mehrkosten sich in der Regel in überschaubarem Rahmen bewegen.

Wolf-Rüdiger Senk

6. Teil der Studie des Leibniz-Instituts: Gebäudestrukturen und Wohnungsgröße 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 werden die Gebäudestrukturen sowie die Räume und Wohnflächen der Wohnungsbestände dargestellt.

Die Gebäudestrukturen, das betrifft den Anteil der Wohnungen in Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern, und die Wohnungsgrößen als die Anzahl der Wohnräume und Wohnfläche je Wohnung, unterscheiden sich zwischen West- und Ostdeutschland. Veränderungen in diesen Strukturen erfolgen in der Regel nur sehr langsam. Sie sind abhängig von Um- und Neubau sowie den Abgängen an Wohnungen. In Ostdeutschland überwiegen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, etwa 59 % entfallen auf diesen Bestand. In Westdeutschland sind es nur 49 %. Dort befindet sich über die Hälfte aller Wohnungen (51 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Ostdeutschland ist dieser Anteil entsprechend geringer.

Deutliche Unterschiede in der Gebäudestruktur zeigt der Vergleich der Städtegruppen nach der Zahl der Einwohner. Veränderungen haben sich in den letzten Jahren durch unterschiedliche Bestandsentwicklungen aus der Differenz der Zu- und Abgänge im Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausbestand ergeben. Von 1995 bis 1999 ist in allen Städtegruppen die Zahl der Wohnungen sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand angestiegen (s. Abbildung). Im Zeitraum von 2000 bis 2003 wurden weitere hohe Zuwächse im Ein- und Zweifamilienhausbestand registriert. Die Anzahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern stagnierte oder ging leicht zurück, da die Differenz der Zu- und Abgänge weitestgehend ausgeglichen war. Von 2004 bis 2007 verringerte sich der Zuwachs bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, im Mehrfamilienhausbestand sank die Anzahl der Wohnungen in allen Städtegruppen.

Über den gesamten Zeitraum von 1995 bis 2007 gab es die höchsten Zuwächse bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit über 30 % in der Städtegruppe mit mehr als 100.000 Einwohnern. In den Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern erhöhte sich der Anteil nur noch um etwa 15 %. Und dennoch ist in den kleineren ostdeutschen Städten und Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 60 % am größten und in Städten mit über 100.000 Einwohnern mit nur 14 % am geringsten. Die Strukturveränderungen fielen in allen Städtegruppen mit 3 % bis 4 % zu Gunsten des Ein- und Zweifamilienhausbestandes eher gering aus. In Ostdeutschland stieg der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt um 3,4 Prozentpunkte, das entspricht einer jährlichen Veränderung von knapp 0,3 %. Setzt sich dieser Trend fort, dann wäre erst etwa im Jahr 2050 mit in Westdeutschland vergleichbaren Gebäudestrukturen zu rechnen.

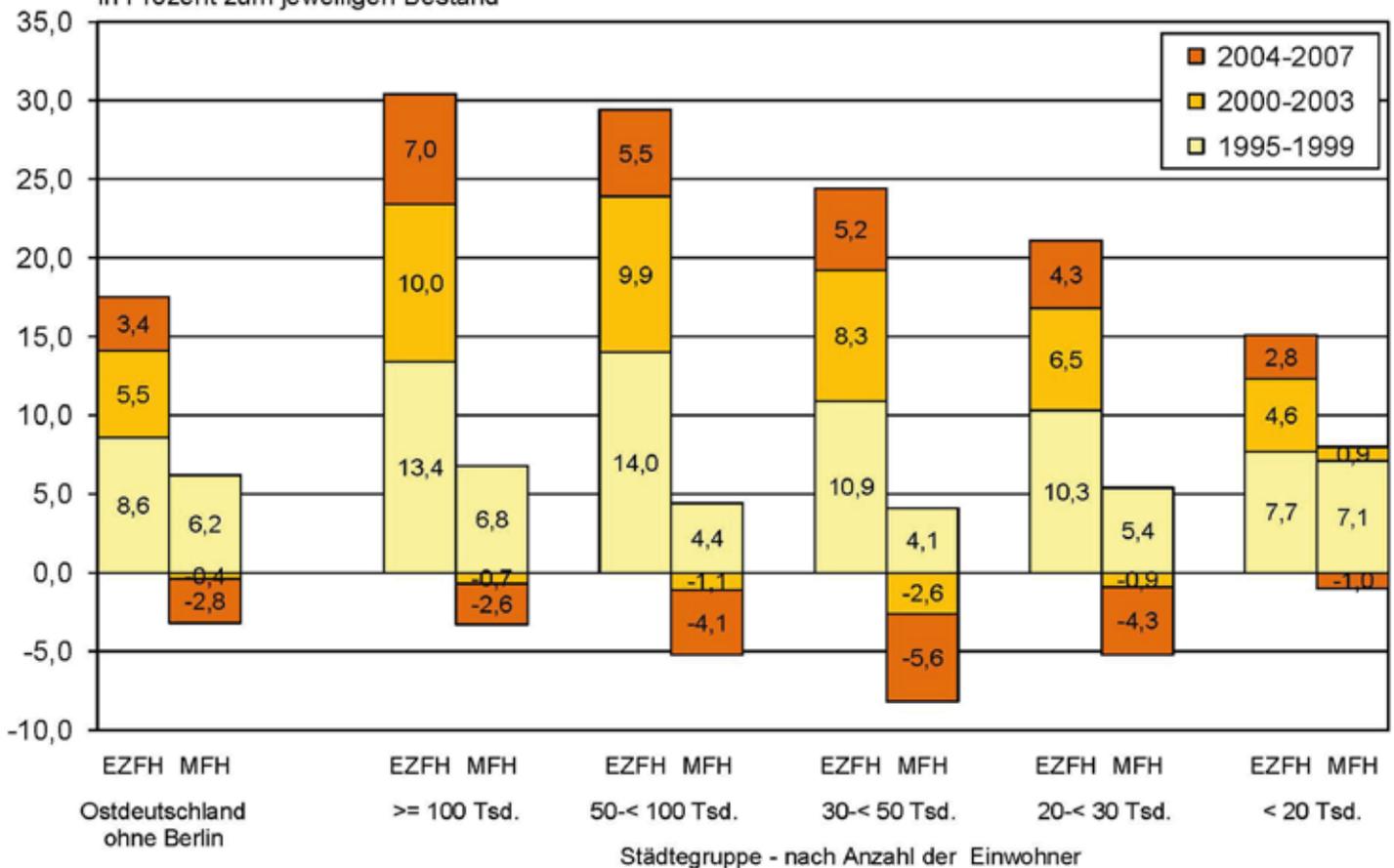
In der überwiegenden Mehrzahl der Städte dominiert der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So hatten von den 108 untersuchten ostdeutschen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern im Jahr 2007 die Städte Leipzig, Rostock, Dresden, Halle, Görlitz, Eisenhüttenstadt und Zeitz mit 10 % bis 12 % nur einen geringen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (s. Karte). Im Gegensatz dazu wurden sehr

Veränderungen in den Strukturen erfolgen in der Regel nur sehr langsam

Die Anzahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern stagnierte

Siehe Grafik auf folgender Seite!

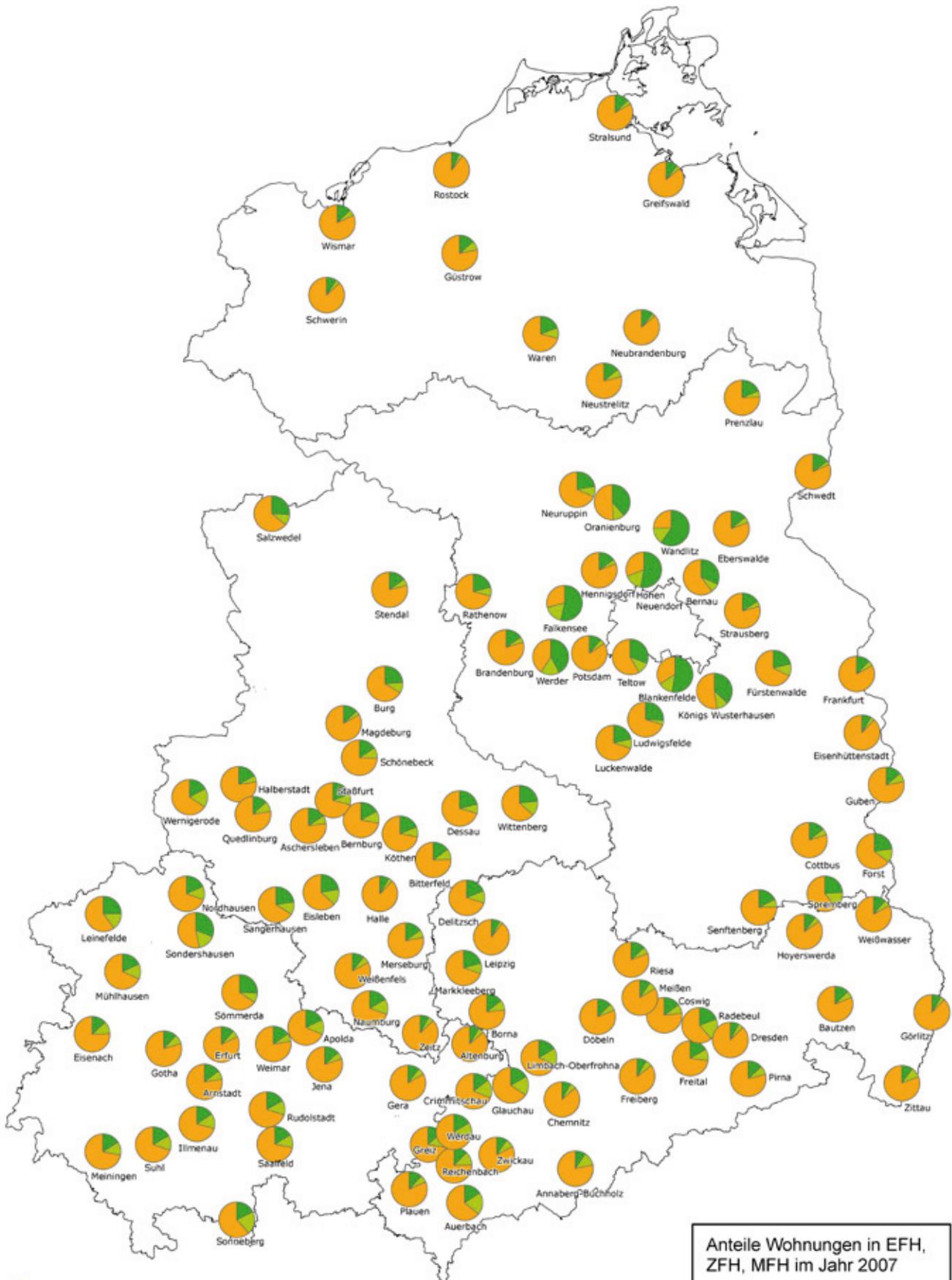
Veränderungen der Anzahl der Wohnungen im Ein- und Zwei- sowie im Mehrfamilienhausbestand in Prozent zum jeweiligen Bestand



hohe Anteile dieser Wohnungen, zwischen 65 % und 75 %, in Blankenfelde-Mahlow, Hohen Neuendorf, Falkensee und Wandlitz registriert. Diese Städte hatten allerdings auch schon im Jahr 1995 einen annähernd gleich hohen Anteil. Die größten Veränderungen seit 1995 sind mit 8 % bis 10 % in Schwedt, Leinefelde und Ludwigsfelde zu erkennen. Bei den zwei erstgenannten Städten spielte die sehr hohe Abrissquote im Mehrfamilienhausbestand eine große Rolle, in Ludwigsfelde die Struktur der Wohnungszugänge.

In Verbindung mit der Gebäudestruktur ist die Wohnungsgröße zu sehen. Die Wohnungsgröße kann über die Anzahl der Wohnräume und über die Wohnfläche der Wohnung bewertet werden. Im Durchschnitt war eine ostdeutsche Wohnung (ohne Berlin) im Jahr 2007 73,7 m² groß und damit um 16,3 m² kleiner als eine westdeutsche Wohnung (90,0 m²). Ein Grund dafür ist der unterschiedliche Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Ost- und Westdeutschland. Darüber hinaus gibt es allerdings auch große Unterschiede zwischen vergleichbaren Gebäudestrukturen. Eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus ist in Ostdeutschland im Durchschnitt 94,0 m² groß, in Westdeutschland hingegen um 18 % größer (110,9 m²). Bei einer Wohnung im Mehrfamilienhaus beträgt der Unterschied 15 % (Ostdeutschland 59,9 m², Westdeutschland 68,7 m²). Neben der betrachteten Gebäudestruktur spielt für die Wohnungsnachfrage auch die Haushaltsgröße eine entscheidende Rolle. Im Vergleich zwischen West- und Ostdeutschland ergeben sich hier ebenfalls erhebliche Unterschiede. Ein Haushalt mit vier Personen

Siehe Karte auf folgender Seite!



Anteile Wohnungen in EFH, ZFH, MFH im Jahr 2007

- EFH
- ZFH
- MFH

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Inhalt: K.-H. Effenberger
 Kartografie: R. Pietzsch, K. Ludwig
 Quelle: ATKIS, GfK-Macon, Statistische Landesämter
 Dresden, Juni 2009

0 25 50 km

lebt in Ostdeutschland im Durchschnitt auf 108 m² (Westdeutschland 124 m²), ein Einpersonenhaushalt verfügt über 59 m² (Westdeutschland 71 m²). Am höchsten sind die Wohnflächendifferenzen zwischen den Zweipersonenhaushalten. Einem Zweipersonenhaushalt in Westdeutschland steht fast ein Viertel mehr Fläche zur Verfügung als einem ostdeutschen Zweipersonenhaushalt (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Zwischen den einzelnen Städtegruppen gibt es nur geringe Wohnflächenunterschiede. Selbst die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den kleineren ostdeutschen Städten und Gemeinden mit bis zu 20.000 Einwohnern sind in etwa mit den Durchschnittswerten Ostdeutschlands vergleichbar. Etwas größere Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand sind in Städten mit einem hohen Anteil an Bausubstanz aus der Gründerzeit sowie in Städten mit einem hohen Anteil nach 1995 errichteten Gebäude festzustellen. Ursache dafür ist, dass beim Neubau größere Flächen realisiert werden. So entstanden in den Städten nach 1995 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Größe von 112,7 m² und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 66,5 m² (Quelle: Statistische Landesämter).

Zwischen Ost- und Westdeutschland gibt es auch Unterschiede in der Anzahl der Wohnräume je Wohnung. Für Ostdeutschland werden von der amtlichen Statistik 4,1 Wohnräume und für Westdeutschland 4,5 Wohnräume je Wohnung (jeweils einschließlich Küchen) ausgewiesen. In den untersuchten ostdeutschen Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern gab es im Jahr 2007 durchschnittlich 10 % Ein- und Zweiraumwohnungen, 28 % Dreiraumwohnungen, 38 % Vierraumwohnungen und 24 % an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Einen sehr geringen Anteil an Ein- bis Zweiraumwohnungen mit unter 5 % weisen Suhl, Merseburg und Markkleeberg auf, einen hohen Anteil an fünf- und mehr Räumen mit über 40 % haben die Städte Freital, Blankenfelde-Mahlow, Markkleeberg, Falkensee, Merseburg und Wandlitz. Ein geringer Anteil an Fünf- und Mehrraumwohnungen mit unter 20 % ist eher in größeren Städten wie Leipzig, Dresden, Chemnitz, Brandenburg, Görlitz, Wismar und Altenburg sowie in den drei kleineren Städte Zeitz, Hennigsdorf und Aschersleben zu erkennen.

Die Beurteilung der quantitativen Unterschiede bei den Gebäudestrukturen und Wohnungsgrößen ist sehr komplex und schwierig. Ein in Ostdeutschland geringerer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ist zum Beispiel nicht nachteilig, solange die Nachfrage nach diesen Gebäuden entsprechend geringer ist als in Westdeutschland. Die Nachfrage ist wiederum abhängig von den Haushaltsstrukturen, den demographischen Potenzialen und dem Einkommen der Familien. Auch kleinere Wohnflächen müssen nicht negativ gesehen werden, zumindest solange ein entsprechendes Angebot auch an größeren Wohnungen vorhanden ist. Eine kleinere Wohnung kann zudem eine geringere Mietbelastung für den Mieter bedeuten und so unterschiedliche Einkommen zumindest zum Teil ausgleichen.

Karl-Heinz Effenberger

KH.Effenberger@ioer.de



Lakshmi 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.

Privatausgaben im Fokus der Steuer: Fünf Tipps für GmbH-Geschäftsführer

Das kürzlich verabschiedete Steuerhinterziehungsbekämpfungsgesetz hat weitreichende Folgen für Vielverdiener: Mit Jahresbeginn 2010 sind Außenprüfungen auch bei Personen vorgesehen, deren Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit, aus Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung im Jahr mehr als 500.000 Euro betragen. Bisher prüfen die Beamten – abhängig von Umsatz und Gewinn – vornehmlich Betriebe. Wer keine Einkünfte aus selbstständiger oder gewerblicher Tätigkeit erzielte, blieb bisher in der Regel verschont. Dr. Andreas Rohde, Rechtsanwalt und Steuerberater, klärt auf.

Allein die Tatsache, dass jemand mehr als 500.000 Euro verdient, rechtfertigt eine Außenprüfung, besondere Gründe sind seit Jahresbeginn nicht mehr erforderlich. Bei den nichtselbstständig Tätigen sind aufgrund des höheren Gehalts im Wesentlichen Manager von größeren Unternehmen und GmbH-Geschäftsführer betroffen. Sie müssen sich auf zahlreiche neue Pflichten einstellen. Bei Regelverstoß drohen empfindliche Sanktionen.

Vor allem bei der Aufbewahrung von Belegen müssen sich betroffene Steuerzahler umstellen: Das neue Gesetz sieht vor, dass sämtliche Unterlagen, die für das Finanzamt relevant sein könnten, sechs Jahre lang aufbewahrt werden müssen. Für GmbH-Geschäftsführer ist es daher wichtig, Nachweise über Ausgaben und Einnahmen zu archivieren. Das gilt nicht nur in Bezug auf den Job, sondern auch für andere Einkünfte, etwa aus vermieteten Immobilien oder Kapitalanlagen.

Zudem ist es ratsam, auch Rechnungen und Quittungen über größere private Anschaffungen oder Ausgaben für den betreffenden Zeitraum aufzubewahren. Denn die Betriebsprüfer schauen sich sehr genau an, ob die Einkünfte aus der Geschäftsführertätigkeit mit den Kapitalerträgen in Einklang stehen. Im Klartext: Wer trotz eines hohen Verdienstes über mehrere Jahre keine steigenden Zinseinkünfte vorweisen kann, dürfte Probleme bekommen, wenn er keinen entsprechenden Lebensstil pflegt. Wer hingegen Ausgaben für teure Reisen oder Schmuck belegen kann, ist beim Finanzamt aus dem Schneider. „Lückenhafte Aufzeichnungen und fehlende Belege können zu empfindlichen Steuernachzahlungen führen“, warnt Dr. Andreas Rohde, Rechtsanwalt und Steuerberater der Wirtschaftssozietät DHPG. Der Experte führt aus: „Zum einen streichen die Prüfer dann auch nach Jahren noch Werbungskosten, die zunächst anerkannt worden waren. Zum anderen sind Hinzuschätzungen möglich, wenn die Angaben in der Steuererklärung unglaubwürdig sind. Das Finanzamt ist berechtigt, auch Einkommensteuerbescheide aus früheren Jahren zu ändern. Denn sobald ein Fall für die Außenprüfung vorgesehen ist, werden die Bescheide mit dem Vorbehalt der Nachprüfung versehen.“

Verschärfte Anforderungen gibt es bei Sachverhalten mit Auslandsbezug. Bei grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen oder Geldanlagen kann das Finanzamt absolute Transparenz verlangen – besonders wenn es sich um Staaten handelt, die der Fiskus als Steueroase einstuft. Die Finanzverwaltung selbst kann diese Länder per Rechtsverordnung identifizieren. In solchen Fällen kann sie etwa ausländischen Gesellschaften die Befreiung vom Quellensteuerabzug verwehren. Personen, die an der Gesellschaft zu mindestens zehn Prozent beteiligt sind, müssen für die Behörden identifizierbar sein. Bei Auslandsanlegern ist die Anwendung des günstigen Abgeltungssteuertarifs unter Umständen gefährdet.

Worauf sich GmbH-Geschäftsführer einstellen sollten

Seit Januar 2010 haben die Finanzbehörden mehr Befugnisse zur Bekämpfung von Steuerhinterziehung. Infolgedessen wird die Zahl der Außenprüfungen tendenziell zunehmen. Folgende Neuregelungen sollten GmbH-Geschäftsführer beachten:

1. Breite Legitimation: Eine Außenprüfung ist ohne besonderen Anlass legitim. Maßgebend ist allein, dass die Summe der positiven Einkünfte die Grenze von 500.000 Euro überschreitet. Verlusteinkünfte werden nicht saldiert. Außerdem betrachtet das Finanzamt – auch bei zusammen veranlagten Eheleuten – jeden Steuerzahler einzeln.
2. Strenge Aufbewahrungsfrist: Die Aufbewahrungsfrist beträgt sechs Jahre. Für das Jahr 2010 sind die Unterlagen also bis 2016 aufzubewahren. Zudem gilt: Wer einmal die Grenze überschritten hat, wird nicht sofort vom Prüfungsplan gestrichen. Auch in den folgenden fünf Jahren ist eine Außenprüfung noch möglich.
3. Private Unterlagen: Die Prüfer besuchen den Steuerzahler in der Regel zu Hause. Für die Prüfung sind sämtliche Unterlagen über relevante Einnahmen und Ausgaben vorzulegen. Je geringer die Zinseinkünfte sind, desto kritischer schauen die Beamten auch auf die Verwendung des privaten Einkommens. Deshalb ist es ratsam, Nachweise über größere Privatausgaben zu sammeln.
4. Elektronische Daten: Für die Außenprüfung dürfen auch elektronische Daten herangezogen werden. Das gilt bei der Prüfung von Firmen ebenso wie bei der Prüfung von Privatleuten. Sie sollten sich daher darauf einstellen, dass sich die Prüfer auch den PC oder Laptop anschauen und die Herausgabe elektronischer Daten verlangen können.
5. Empfindliche Nachzahlungen: Es empfiehlt sich, die Aufbewahrungspflicht ernst zu nehmen und mit dem Prüfer zu kooperieren. Denn sonst kann das Finanzamt die Steuern höher festsetzen. Außerdem hat die Behörde seit 2009 die Möglichkeit, ein Verzögerungsgeld von 2.500 Euro bis 250.000 Euro zu verhängen – unabhängig davon ob der Steuerpflichtige als Privatperson oder als Unternehmer betroffen ist.

Dr. Andreas Rohde

*Rechtsanwalt und Steuerberater
der Wirtschaftssozietät DHPG*

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

Verwalter und Wohnungsbesitzer: Hausordnung, Balkon, Nebenkostenabrechnung – 8 wichtige Urteile

Die Beziehung zwischen dem Verwalter einer Wohnanlage und den Eigentümern bzw. den Mietern ist eine ganz besondere. Sie geht häufig über einen rein geschäftsmäßigen, sachlichen Kontakt hinaus. Denn Entscheidungen, die das ureigenste Wohnumfeld eines Menschen betreffen, werden von den Betroffenen häufig entsprechend emotional wahrgenommen. Streitfälle sind dabei nicht zu vermeiden - egal, ob es um Detailfragen der Hausordnung, die Anbringung von Blumenkästen auf dem Balkon oder um Abrechnungsprobleme geht. Alle Gerichtsinstanzen in Deutschland, vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof, sind immer wieder mit derartigen Fragen befasst.



Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat acht Urteile aus diesem Lebensbereich gesammelt. Im Zentrum stehen immer der Verwalter und sein Wirkungskreis: Wie weit darf er bei seiner Arbeit gehen, was fällt in seinen Verantwortungsbereich, wann macht er sich haftbar? Welche Aufgaben muss ein von der Eigentümergemeinschaft beauftragter Verwalter überhaupt erledigen und wie ist dieses En-

Grafik Tomicek

gagement zu honorieren? Das ist in der Regel in einem Vertragswerk genau geklärt. Eine Gemeinschaft in Hessen beschloss trotzdem, dass bestimmte, mit dem Verwalter ohnehin bereits vereinbarte Leistungen künftig an einen Steuerberater weitergegeben und damit zusätzlich honoriert werden sollten. Das passte einem Eigentümer gar nicht. Er klagte vor dem Oberlandesgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 20 W 153/03) dagegen und erhielt Recht. Solch ein Vorgehen entspreche „nicht ordnungsgemäßer Verwaltung“. Allenfalls im Vertrag nicht aufgeführte Leistungen könnten später extra bezahlt werden.

Ein Verwalter muss im Zusammenhang mit dem von ihm betreuten Objekt jederzeit aufmerksam sein und auf Problemfälle in angemessener Weise reagieren. Das hatte ein Vertreter der Branche in Bayern nicht getan. Als er von einem Wassereintritt von außen in eine Wohnung, also in Sondereigentum, erfuhr, lehnte er jede Verantwortung der Gemeinschaft ab und unternahm weiter nichts. Das Oberlandesgericht München (Aktenzeichen 34 Wx 156/05) hielt diese Vorgehensweise nicht für vertretbar. Selbst wenn der Verwalter kein „Profi“ sei, müsse er unverzüglich das Erforderliche unternehmen, um die Schadensursache festzustellen.

Die form- und fristgerechte Einladung zur Eigentümerversammlung ist in der Regel die Sache des Verwalters. Aber die Gesetze und die Rechtsprechung machen ihm klare Vorgaben. So sollte ein solches Treffen tunlichst im näheren Umkreis der Wohnanlage stattfinden. Dort dürfe sie der Eigentümer „billigerweise erwarten“, stellte das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 16 Wx 188/05) in diesem Zusammenhang fest. Auswärtige hätten eine Anreise von vorneherein in Kauf zu nehmen. Auch die Tatsache, dass möglicherweise eine Mehrheit der Eigentümer an einem anderen Ort wohnte, führe noch nicht dazu, dass die Versammlung dort stattfinden könne.

Die form- und fristgerechte Einladung zur Eigentümerversammlung



Wohnungseigentümer haben gegenüber dem Verwalter einen Anspruch, relevante Abrechnungsbelege einsehen zu dürfen oder in Kopie zu erhalten. Für das Fertigen von Kopien darf der Verwalter in vertretbarem Umfang einen Unkostenbeitrag in Rechnung stellen. Allerdings gibt es bei den Serviceleistungen des Verwalters auch gewisse Grenzen des Zumutbaren. So urteilte das Oberlandesgericht München (Aktenzeichen 34 Wx 27/06), dass ein „Schikane- und Missbrauchsverbot“ existiere: „Das Ersuchen des Wohnungseigentümers muss sich daher grundsätzlich auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störungen des Betriebsablaufs der Verwaltung herausgesucht und fotokopiert werden können.“

Grafik Tomicek

Beschlüsse von Eigentümern müssen normalerweise während einer ordnungsgemäß anberaumten Versammlung gefällt werden. Nur im Ausnahmefall ist eine schriftliche Abstimmung im Wege des Umlaufverfahrens möglich. Dann sollte aber ein besonderer Augenmerk auf das Prozedere gelegt werden, entschied das Oberlandesgericht Celle (Aktenzeichen 4 W 82/06). Es müsse gegenüber den Mitgliedern, auch den juristisch nicht Vorgebildeten, unmissverständlich klargestellt werden, dass es hier um eine Abstimmung mit allen Konsequenzen und nicht nur um eine unverbindliche Meinungsäußerung gehe. Im konkreten Fall - man hatte über eine Loggiaverkleidung entschieden - war das nicht der Fall gewesen.

Für die Steuererklärung kann es durchaus lohnend sein, die haushaltsnahen Aufwendungen aufzulisten, die man anteilig als Eigentümer in einer Wohnanlage bezahlt hat. In einem Prozess vor dem Landgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 19 T 489/07) ging es um die Frage, ob und unter welchen Umständen ein Verwalter solch eine Bestätigung ausfertigen muss. Eine Zivilkammer entschied, dass er dies zu tun hat, jedoch auf einer vorherigen Überweisung eines Honorars in Höhe von 25 Euro bestehen dürfe.

Steuererklärung kann es durchaus lohnend sein

Manchmal sehen es die Verträge vor, dass die Veräußerung einer Wohneinheit der Zustimmung des Verwalters bedarf. Was aber, wenn sich der Verwalter auf Grund spezieller Kenntnisse weigert, diese Zustimmung zu erteilen? Hier wusste er zum Beispiel, dass der Interessent bei einem anderen Objekt über Monate hinweg kein Wohngeld bezahlt und auch sonst für Unruhe gesorgt hatte. Das Amtsgericht Siegburg (Aktenzeichen 150 C 36/07) kam zu der Erkenntnis, der Verwalter habe hier seine Zustimmung verweigern dürfen. Wenn es darum geht, Handwerker zu beauftragen, dann tritt in der Regel gegenüber diesen der Verwalter auf - und nicht die Eigentümer selbst. Trotzdem vertritt der Verwalter nur die Gemeinschaft und haftet nicht für die Bezahlung der Rechnung. Dafür sind dann wiederum die Eigentümer selbst verantwortlich, hat der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VII ZR 12/03) am Beispiel eines konkreten Falles entschieden. Es müssten schon besondere Umstände hinzutreten, die auf eine normalerweise nicht vorgesehene Haftung des Verwalters hinaus laufen.

Dr. Ivonn Kappel

Ivonn.Kappel@dsgv.de

Umdenken gefragt: Was bietet die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ihrem Nachwuchs?

Der Kampf um talentierten Nachwuchs verschärft sich bereits merklich – nicht zuletzt aufgrund der demografischen Entwicklung, durch die die Zahl der Schulabgänger drastisch sinken wird. Außerdem steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Konkurrenz zu anderen Wirtschaftszweigen, die ebenfalls großes Interesse an Auszubildenden mit Fachabitur oder Abitur haben.

In dieser Situation muss man die Frage stellen dürfen: Was kann die Branche ihrem (potenziellen) Nachwuchs bieten? Denn die viel versprechenden Schulabgänger, die ein Unternehmen rekrutieren will, kommen nicht als Bittsteller und gehören nicht zu der Sorte, die dankbar jeden x-beliebigen Ausbildungsplatz nimmt. Im Gegenteil: Sie fragen oft selbstbewusst danach, was ihnen eine Branche bieten kann – in Hinsicht auf Bezahlung, auf persönliche Entwicklungsmöglichkeiten, Karrierechancen und Herausforderungen.

Was kann die Branche bieten

Und hier steckt die Herausforderung. Denn obwohl die Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf interessanten Märkten agieren, obwohl die Branche viel zu bieten hat – etwa attraktive Bildungs- und Karrierewege, Tätigkeiten mit sozialer Verantwortung und sichere Arbeitsplätze – ist sie leider noch relativ unbekannt. Das ist der Hauptgrund, aus dem der GdW im Juni 2009 seine langfristig angelegte Azubi-Kampagne „Du bist mehr Immobilienprofi als Du denkst!“ gestartet hat. Ihr Credo: Die Branche hat viele Vorzüge – aber diese Vorzüge müssen dem Nachwuchs offensiv und selbstbewusst gezeigt geführt werden. Also stellt sich heute nicht nur die Frage, was wir von den Bewerbern oder Mitarbeitern erwarten, sondern auch, was sie von uns erwarten. Um die Besten zu gewinnen,

müssen sich die Unternehmen als attraktive Arbeitgeber am Markt positionieren. Und zu diesem erst einmal diffusen Begriff, dieser „Attraktivität“, tragen Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Aufstiegs- und Entwicklungschancen in sehr hohem Maß bei.

Denn die Mitarbeiter erwarten, dass sie nicht nur gefordert, sondern auch in ihrer Entwicklung gefördert werden. Was laut der Studie „Employer Branding“ für High Potentials neben einem guten Arbeitsklima zählt, sind Anforderungen, die ihre unmittelbare persönliche Arbeitssituation und ihre Förderung betreffen. Professionelle und strategisch ausgerichtete Personalentwicklung ist also ein wesentliches Instrument zur unternehmerischen Zukunftssicherung und ein starkes Argument im Gespräch mit Bewerbern und talentierten Nachwuchskräften. Im Grunde genommen gewinnen also beide Seiten, wenn die Personalentwicklung und Weiterbildungsmaßnahmen stärker in den Fokus der unternehmerischen Aufmerksamkeit rücken: Denn die Wohnungs- und Immobilienunternehmen wissen ja auch sehr genau, was sie von Bewerbern erwarten: Neben der Fachkompetenz spielen für die Personalchefs besonders Soft Skills und soziale Kompetenzen. Führungsfähigkeiten, unternehmerisches Handeln, Kundenorientierung, Kommunikations- und Teamfähigkeit eine große Rolle.

Mit Blick auf diese Anforderungen wurde im Jahr 2006 das Berufsbild der Immobilienkaufleute neu definiert. Nicht nur wechselte der Titel „Kaufmann/Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ zu „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ – nein, die Ausbildungsinhalte wurden den heutigen Anforderungen und den Geschäftsprozessen in modernen Wohnungs- und Immobilienunternehmen angepasst. Bei der praxisnahen Ausbildung steht heute handlungsorientiertes Lernen im Vordergrund. Denn ein Immobilienexperte muss neben seinem fachlichen Können eben auch über ausgeprägte soziale und kommunikative Kompetenzen verfügen. Diese Fähigkeiten werden nun im Lauf der Ausbildungszeit gezielt aufgebaut.

Aber so modern ein Berufsbild auch sein mag – besonders Schulabgänger mit (Fach-) Hochschulreife streben bei der persönlichen Karriereplanung in der Regel auch einen (Fach-)Hochschulabschluss an. Die Möglichkeit, schon parallel zur Berufsausbildung mit einem Studium zu beginnen, ist für viele von ihnen entscheidend für die Wahl einer Branche und des konkret ausbildenden Unternehmens. Für die Arbeitgeber wiederum sind entsprechende Studiengänge die beste Möglichkeit, ihre Newcomer schnell mit weiterführendem Fachwissen zu versehen, damit sie bald eigenständig arbeiten und sich an gehobene Aufgaben heran wagen können. Die EBZ Business School bietet diese Studiengänge – namentlich die Abschlüsse Bachelor of Arts Real Estate und Master of Arts Real Estate Management – seit 2008 in verschiedenen flexiblen Organisationsformen an.

Von durchdachter Personalentwicklung haben schon immer alle Beteiligten – Mitarbeiter und Unternehmen – gleichermaßen profitiert. Aber unter den Vorzeichen des verschärften „Kampfes um Köpfe“ werden schlüssige Personalentwicklungskonzepte für die Unternehmen noch wichtiger. Sie erlauben es ihnen, selbstbewusst auf die Schulabgänger zuzugehen und ihnen dezidiert aufzuzeigen, was für ein spannendes Berufsfeld mit vielfältigen Karrierechancen die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist. Wer seine Mitarbeiter partiell freistellt und sie aktiv bei ihrer Kompetenzentwicklung unterstützt, wer sich an Ausbildungsverbänden beteiligt oder gegebenenfalls sogar hausinterne Stipendien auslobt, der wird auch bei den Bewerbern gut ankommen und ein begehrter Arbeitgeber sein.

Klaus Leuchtman

Nicht nur gefordert, sondern auch in der Entwicklung gefördert werden

Berufsbild der Immobilienkaufleute neu definiert

„Kampfes um Köpfe“

IVG führt nachhaltiges Vergütungsmodell für Vorstände und Führungskräfte ein

Die IVG Immobilien AG greift die Anregungen, die das neue Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorsTAG) seit dem letzten Sommer für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands vorgibt, aktiv auf und leitet hieraus ein neues einheitliches Vergütungsmodell ab, das über den gesetzlichen Rahmen hinaus nicht nur für die Mitglieder des Vorstands, sondern auch für die Führungskräfte des Konzerns gilt. Hierauf haben sich Vorstand und Aufsichtsrat geeinigt.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex basiert die Incentivierung zukünftig verstärkt auf nachhaltigen und messbaren Erfolgen. So ist vorgesehen, dass ein bestimmter Anteil der Tantiemzahlungen zeitverzögert und in Aktien des Unternehmens ausgezahlt wird. Weiterhin wird ein langfristig orientierter Performance Cash Plan, für dessen Teilnahme in Zukunft ein Eigeninvestment in IVG Aktien verpflichtend ist, als zusätzliches Vergütungselement vertraglich verankert. Das neue Vergütungsmodell der IVG besteht aus einem festen und zwei variablen Elementen: Das feste Element Fixgehalt stellt unverändert auf Marktüblichkeit ab. Das 1. variable Element wird als STI (Short Term Incentive) bezeichnet. Es wird als Tantieme, die von der Erreichung intern abgestimmter Unternehmens- und Individualziele abhängt, gezahlt. 50 % der Tantieme hängen dabei von der Erreichung von fest definierten Konzern- und Geschäftsbereichs-Ergebniszielen ab, die anderen 50% von der Erreichung individueller bzw. persönlicher Ziele des Vorstands und der Führungskräfte. Sämtliche Ziele sind in diesem Zusammenhang erstmals eng mit der jeweils aktuellen Unternehmensplanung verknüpft, um die Erreichung konkreter Vorgaben im Rahmen der Umsetzung beschlossener Projekte und Investitionen sicherzustellen.

Eine weitere Neuerung ergibt sich aus dem künftigen Auszahlungsmodus der Tantieme. Die erste Hälfte der Tantieme (Erreichung persönlicher Ziele) wird weiterhin jährlich in bar ausbezahlt, während die zweite Hälfte (Erreichung unternehmensbezogener Ziele) künftig in IVG Aktien vergütet wird. Vorstände und Führungskräfte erwerben in diesem Zusammenhang Anwartschaften auf den Bezug von Aktien (beschränkte Aktienerswerbsrechte: Restricted Stock Units). Nach einer Halteperiode von drei Jahren erfolgt die Umwandlung in echte IVG-Aktien. Der Erwerbsberechtigte partizipiert somit ab dem Zeitpunkt der Zuteilung von positiven wie auch negativen Entwicklungen der IVG-Aktie. Das 2. variable Element wird als LTI (Long Term Incentive) bezeichnet. Das LTI ersetzt als „Performance Cash Plan“ den ursprünglichen „Performance Share Plan“ bei der IVG. Maßgeblich für die Bemessung des LTI ist ein sog. Leistungsmultiplikator, der sich aus drei für die IVG langfristig wichtigen Performance-Kennzahlen zusammensetzt:

1) Kapitalmarktperspektive: Performance der IVG Aktie gegenüber dem FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index

2) Ergebnisperspektive: Steigerung des FFO (Funds from operations) pro Aktie gegenüber Planvorgaben

3) Vermögensperspektive: Steigerung des adjustierten NAV (Net Asset Value) pro Aktie gegenüber Planvorgaben

*IVG Immobilien AG
Die IVG Immobilien AG zählt zu den großen Immobiliengesellschaften in Europa. Das Unternehmen verwaltet an 18 Standorten mit rund 700 Mitarbeitern Assets in Höhe von 22,6 Mrd. Euro. Über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen betreut die IVG unter anderem Büroimmobilien im eigenen Bestand mit einem Marktwert von 4,9 Mrd. Euro. In Norddeutschland baut und betreibt sie zudem unterirdische Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas. Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt die IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,6 Mrd. Euro.*

Eine Auszahlung des LTI erfolgt nur bei Erreichen einer vorgegebenen Performance nach einem Zeitraum von vier Jahren. Der Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG sind überzeugt, dass die IVG als Vorreiter in ihrer Branche ein nachhaltiges Vergütungssystem entwickelt hat, das zum einen den gesetzlichen Anforderungen entspricht und zum anderen eine verstärkte Interessensgleichheit zwischen Vorstand, Führungskräften und Aktionären der IVG schafft.

Die IVG wird ihren Aktionären in der Hauptversammlung am 20. Mai 2010 die Möglichkeit geben, über das neue Vergütungssystem für Vorstände abzustimmen.

Jens Friedemann

Tel.: +49 (0)228 / 844-133
Fax: +49 (0)228 / 844-338
E-mail: jens.friedemann@ivg.de

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

Marktverzerrungen durch Ungleichbehandlung von Modernisierungen und Bestandsersatz in Förderprogrammen am Beispiel der KfW

Ob Sanierung oder Abriss und Ersatzbau die bessere Variante ist, muss der Eigentümer selbst entscheiden. Hierzu sollte aber auch der politische Förderrahmen offen gestaltet sein, also die Varianten Sanierung und Bestandsersatz in der Förderung gleichgestellt sein. Beispielrechnungen des Pestel Instituts zeigen ungleiche Förderung.

Die Wohnungspolitik ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Subventionen und Belastungen des Wohnungsbestandes, des Wohnungsneubaus und der Wohnungsmodernisierung. Als Instrumente werden Zuschüsse, Zinsverbilligungen, besondere Abschreibungsregelungen sowie Steuern und Abgaben eingesetzt. Hinzu kommen Vorschriften des Mietrechts und der Eigentumsübertragung sowie staatlich fixierte Standards, die beim Neubau oder bei einer umfangreichen Modernisierung einzuhalten sind. Allein die Fülle der eingesetzten Instrumente lassen erahnen, dass die Wohnungspolitik nicht widerspruchsfrei sein kann.

Wohnungsbesitzer stehen angesichts der Alterung des Wohnungsbestandes heute zunehmend vor der Frage Vollmodernisierung oder Abriss und Neubau (Ersatzneubau). In die Kalkulation fließen selbstverständlich auch alle gesetzlichen Regelungen ein. Versuchen unterschiedliche Anforderungen, unterschiedliche Förderungen sowie weitere Unterschiede in gesetzlichen Regelungen deutliche Wirtschaftlichkeitsdifferenzen zwischen der Modernisierung und dem Bestandsersatz, so ist die Entscheidung der Wohnungsbesitzer möglicherweise gesamtwirtschaftlich nicht sinnvoll, obwohl einzelwirtschaftlich ein Optimum erreicht wird.

Im Bereich der KfW-Förderprogramme wird im Folgenden die Ungleichbehandlung von Modernisierung und Ersatzneubau exemplarisch anhand der Programme

- Energieeffizient Sanieren - Kredit (151),
- Wohnraum Modernisieren - Standard (141),
- Energieeffizient Bauen (153) und Energieeffizient Bauen (154)

herausgearbeitet.

Die Programme im Überblick

In der nachfolgenden Tabelle sind die Konditionen für die verschiedenen Programme bei Sanierung und Neubau aufgeführt sowie nachrichtlich die aktuellen Konditionen eines normalen Hypothekendarlehens als Durchschnitt verschiedener Banken (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Geschäftsbanken). Angegeben ist jeweils die Effektivverzinsung.

K f W - S t a n - dard nach Um- bau-/Neubau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 151	Neubau P r o g r a m m e Nr. 153/154	Bankdarlehen
KfW-Effizienz- haus 70	Zinz %	1,41	2,47	4,25
KfW-Effizienz- haus 85	Zinz %	1,41	3,85	4,25
KfW-Effizienz- haus 100	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 115	Zinz %	1,41		4,25
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.			4,25
KfW-Effizienz- haus 70	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 85	Zuschuss v.H.	15,0		
KfW-Effizienz- haus 100	Zuschuss v.H.	12,5		
KfW-Effizienz- haus 115	Zuschuss v.H.	7,5		
KfW-Effizienz- haus 130	Zuschuss v.H.	5,0		
Maximalkre- ditvolumens	Zuschuss v.H.	75.000/WE	50.000/WE	80% des Bau- volumens

Bei den KfW-Programmen wurde jeweils die Variante zehn Jahre Laufzeit, zwei tilgungs-
freie Jahre und zehn Jahre Zinsbindung unterstellt, um die Zahl der Varianten zu begren-
zen. Nur in der Sanierung bzw. Modernisierung ist das KfW-Programm 141 einsetzbar.

K f W - S t a n - dard nach Umbau-/Neu- bau	Förderart	Sanierung Programm- Nr. 141	Neubau Programme	Bankdarlehen
	Zins Zuschuss	3,67		4,25
Maximalkredit		100.000/WE		80% des Bau- volumens

Beispielfälle

Exemplarisch werden die unter Ausnutzung der oben aufgeführten Förderprogramme entstehenden Kosten über zehn Jahre für die beiden folgenden Beispiele berechnet:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 42.250 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 35.750 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 13.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 65.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 78.000 €

120 m²-Wohnung

Sanierung

Energetischen Modernisierung einschl. des des ges. Heizsystems: $650 \text{ €/m}^2 = 78.000 \text{ €}$

Ausstattungsmodernisierungen und Grundrissänderungen: $550 \text{ €/m}^2 = 66.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Bestandsersatz

Abriss, Mieterbetreuung, Umzugsmanagement etc.: $200 \text{ €/m}^2 = 24.000 \text{ €}$

Neubau: $1.000 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$

Gesamtkosten 144.000 €

Finanzierung

Gemäß den Förderbedingungen werden auf der Basis der unter Punkt 2 vorgestellten KfW-Programme folgende Finanzierungen aufgebaut:

65 m²-Wohnung

Sanierung

Für die energetische Sanierung auf KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

120 m²-Wohnung

Sanierung

Für einen 75.000 € Anteil an der energetischen Sanierung auf

KfW-Effizienzhaus 85: Programm 151;

für die übrige Modernisierung: Programm 141

Bestandsersatz

für einen Neubauanteil von 50.000 € Programm 154; für die restlichen Mittel

normale Bankdarlehen.

Kosten über zehn Jahre

Da für alle Finanzierungen gleiche Bedingungen (Laufzeit, tilgungsfreie Jahre und Zins-festschreibungen) angesetzt wurden, reicht zunächst der Blick auf die Gesamtkosten der Finanzierung.

65 m²-Wohnung	
Sanierung	89.941 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 11.941 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	109.469 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 78.000 € Investition 31.469 € Finanzierungskosten
Mehrkosten bei Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	19.528€ bzw. 300 €/m ²
120 m²-Wohnung	
Sanierung	167.224 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 23.224 € Finanzierungskosten
Bestandsersatz	203.846 € Zins- und Tilgungszahlungen abzgl. 144.000 € Investition 59.846 € Finanzierungskosten
Mehrkosten Bestandsersatz wegen unterschiedlicher Förderung:	36.622 € bzw. 305 €/m ²

Die reinen Finanzierungskosten differieren aufgrund der unterschiedlichen Behandlung von Modernisierung und Neubau erheblich. Anders ausgedrückt: Je m² wird der Bestandsersatz gegenüber der Sanierung um 300 € (65 m²-Wohnung) bzw. 305 € (120 m²-Wohnung) benachteiligt.

Handlungsempfehlungen

Es gilt, den Bestandsersatz auch in der Förderung als Fall der Modernisierung zu betrachten und dementsprechend alle in der Sanierung und Modernisierung einsetzbaren Fördermöglichkeiten auch in den Fällen zur Anwendung zu bringen, wo auf einer bisher bereits von einem Wohngebäude genutzten Grundstück nach dem Abriss ein neues, gleichgroßes Wohngebäude errichtet wird.

Weiterhin werden nach den bisherigen Regelungen mit maximalen Beträgen je Wohnung kleine Wohnungen tendenziell stärker gefördert als große Wohnungen. Der Sinn dieser Regelung ist nicht erkennbar. Eine maximale Förderung je m²/Wohnfläche könnte hier Abhilfe schaffen, wobei die förderfähige Maximalfläche einer Wohnung dann separat festgelegt werden kann.

Matthias Günther
Vorstand Pestel Institut

RevolutionAIR ! ValloFlex RENO – das innovative Luftverteilsystem für den Wohnungsbau

Gestiegene Mieteransprüche und die Gesetzgebung zwingen Wohnungsbaugesellschaften zum Handeln. Der Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand wird immer größer. Hunderttausende Wohnungen in Deutschland stehen schon heute vor der energetischen Sanierung. Vor diesem Hintergrund werden die Anforderungen an die Wohnungsbaugesellschaften immer umfangreicher. Die demographische Entwicklung, der Ruf nach neuen Wohnformen aber vor allem auch gestiegene Anforderungen der Gesetzgebung an den energetischen Standard der Gebäude verlangen nach neuen Techniken und zukunftsfähigen Konzepten. Systeme, die hier zum Einsatz kommen wollen, müssen wirklichen Mehrwert bieten und damit mehr als nur Mindestanforderungen erfüllen.



Alle Grafiken Vallox

Gesundes Wohnklima trotz dichter Gebäudehülle

Bei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes wird immer in eine gut gedämmte Gebäudehülle und dichte Fenster investiert. Mit diesen Maßnahmen werden vor allem gewünschte Heizkosteneinsparungen erzielt. Andererseits birgt eine luftdichte Gebäudehülle aber auch Gefahren, denn ein natürlicher Luftwechsel kann nicht mehr stattfinden. Schlechte Luft und Feuchteschäden sind die Folge. Allein durch Fensterlüftung ist die gesetzliche vorgeschriebene und notwendige Be- und Entlüftung der Wohnräume nicht zu gewährleisten. Dies kann auf Dauer nur durch ein mechanisches Lüftungssystem sichergestellt werden – optimalerweise mit Wärmerückgewinnung.

ValloFlex RENO – das neue Luftverteilsystem mit Stil bietet echten Mehrwert

ValloFlex RENO ist ein absolut neuartiges, in dieser Art noch nie da gewesenes Luftverteilsystem, das speziell auf die Bedürfnisse des Wohnungsbaus abgestimmt wurde.

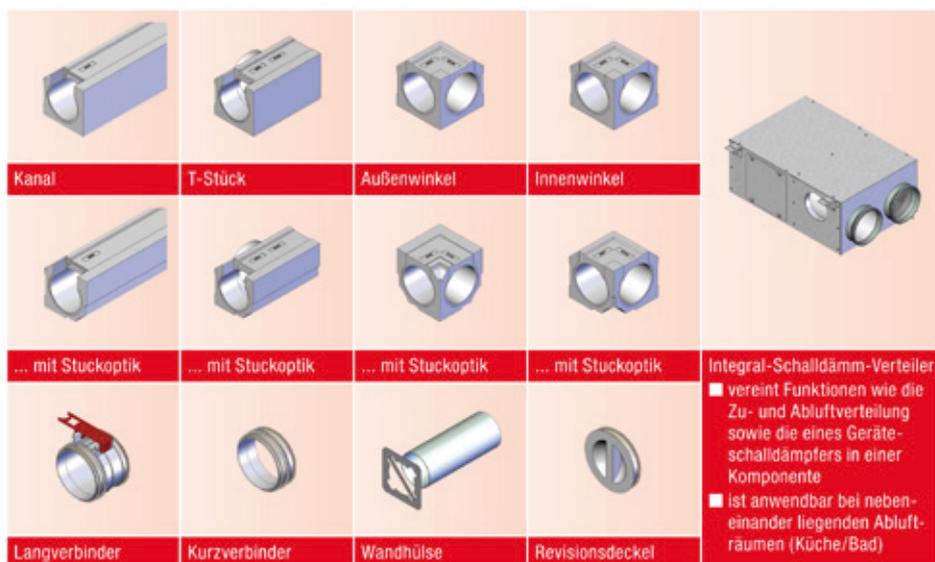
Es ermöglicht nicht nur bei der Planung, sondern vor allem auch bei der Montage erhebliche Kosteneinsparungen. Das macht sich nicht nur im Wohnungsneubau, sondern

auch bei der vielerorts im bewohnten Zustand durchzuführenden, energetischen Sanierung bezahlt. Wenige, optimal aufeinander abgestimmte Komponenten, das geringe Gewicht, die einfache Klick-Kanal-Montagetechnik und die einzigartige Materialkombination (Kanal und Verkleidung in einer Komponente) lassen eine Gesamtkostenreduktion von bis zu 30% über die gesamte Wertschöpfungskette zu. Nicht nur durch diese, sondern auch die vielen weiteren Systemvorteile, wie zum Beispiel das zeitlose aber zugleich unauffällige und individualisierbare Design erzielt bei Planern, Fachhandwerkern, Mietern und Wohnungsbaugesellschaften größtmögliche Akzeptanz.

Die Systemkomponenten

Das Komplettsystem besteht aus nur 12 Komponenten – Kanalstücken, T-Stücken, Innen- und Außenecken, Lang- und Kurzverbindern mit Dichtringen, Befestigungsklammern, Wanddurchführungen und Ventilen. Alle sichtbaren, luftführenden Elemente bestehen aus hochverdichtetem EPS-Schaum (FCKW-frei). Sie vereinen die Funktion von Rohrsystem und Verkleidung in einer Komponente. Je nach Geschmack stehen alle sichtbaren Elemente, wie Kanalstücke, Ecken und T-Stücke mit oder ohne Stuckoptik zur Verfügung. Sie lassen sich jederzeit genauso wie Tapeten oder Putz sofort überstreichen, -spachteln oder tapezieren.

ValloFlex RENO Komponentenübersicht



Die ValloFlex Komponentenübersicht, Grafik Vallox

Planung und Montage – einfach zusammenstecken, klicken, fertig

Um das System zu montieren werden die einzelnen Elemente einfach mittels Kunststoff-Verbindungselementen ineinander gesteckt und anschließend an die an der Decke angebrachten Befestigungsklammern (freitragende, unsichtbare Klick-Kanal-Montage) geklickt. Sie sind nach Abschluss der Montagearbeiten nicht mehr sichtbar, aber dennoch jederzeit wieder lösbar. Für die Zuführung der Frischluft zu den einzelnen Räumen wer-

den T-Stücke verwendet. Eine Wanddurchführung mit Kurzverbinder stellt die luftdichte Verbindung zum Luftverteilstrang her und hält das Zu- bzw. Abluftventil auf der Rauminnenseite. Je nach Wunsch und Gegebenheiten in der Wohnung kann der Kanal entweder bis zum letzten Zuluft Raum oder aber bis zum Flurende verlängert werden. Ein Ringkanal ist aufgrund des optimal dimensionierten Rohrquerschnitts nicht erforderlich. Die geringe Bauhöhe (nur 14 cm) des Systems und die ansprechende Optik machen störende, zeit- und kostenintensive Deckenabhängungen oder auch Verkleidungen überflüssig.

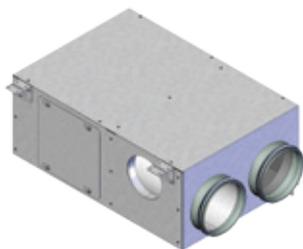


Clevere Zusatzkomponenten – optional einsetzbar

Das ValloFlex RENO Luftkanalsystem ist außerdem kompatibel zum neuen ValloFlex Integral-Schalldämmverteiler. Er vereint Funktionen wie die Zu- und Abluftverteilung sowie die eines Geräteschalldämpfers in einer Komponente. Seinen optimalen Einsatzbereich findet er in Wohnungen, in denen die Ablufträume (Küche und Bad) unmittelbar aneinander grenzen. Der Integral-Schalldämmverteiler dient in diesem Fall zur Direktansaugung der Abluft aus Küche und Bad. Ein Abluftkanal kann somit entfallen. Auf der Zuluftseite wird er an das ValloFlex RENO Luftkanalsystem angeschlossen.

Der Zu- und Abluftstutzen kann direkt an das Vallox Wandgerät KWL 080 oder über eine kompakte Adapterplatte an das Vallox ValloMulti 200 Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung angeschlossen werden.

Die Systemvorteile von ValloFlex RENO im Überblick:



Ansprechende Optik sorgt für rundherum Wohlfühlklima

ValloFlex RENO glänzt durch seine ansprechende und zugleich unauffällige Optik. Je nach Geschmack ist das kompakte Kanalsystem mit und ohne Stuckoptik erhältlich. Es lässt sich in jedes beliebige Umfeld integrieren, da es wie Tapeten oder Putz im Handumdrehen überstrichen werden kann. Abgehängte Decken gehören durch die einzigartige Materialkomposition der Vergangenheit

an. So sorgt ValloFlex RENO nahezu unsichtbar für einen hygienischen Lufttransport und ein gesundes Wohnumfeld.

Wenige Komponenten und einzigartige Details ermöglichen kinderleichte Planung und schnelle Montage

Einfach zusammen stecken, einklicken, fertig. So einfach geht's mit ValloFlex RENO. Egal welches bauliche Umfeld sich bietet, durch die geringe Komponentenzahl und clevere Montagetechnik lässt sich das Luftverteilsystem im Handumdrehen planen und

montieren. Raffinierte Details, wie der Integral-Schalldämmverteiler (optional einsetzbar) mit 4-fach Funktion lassen bei der Planung einer extrem vereinfachten Luftführung keine Wünsche offen.

Geringer Materialbedarf bringt maximale Kostenersparnis

Das 2 in 1 Luftverteilsystem ist durch seine kinderleichte Montagetechnik (einzigartige, freitragende Klick-Kanal-Montage) im Nu installierbar. Die raffinierte Kombination aus Kanalsystem und Verkleidung in Einem macht sowohl unnötige und unattraktive, abgehängte Decken als auch separate Kanalverkleidungen überflüssig. Das führt nicht nur zu Einsparungen bei den Materialkosten, sondern vor allem auch beim Montageaufwand.

Passende Komfortlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung vom europäischen Marktführer Vallox

Kombiniert mit einem Vallox Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung ist ein rundherum gesundes Wohnklima garantiert. Sie transportieren über das ValloFlex Luftverteilsystem rund um die Uhr frische Luft in die Räume und führen verbrauchte Luft und Feuchtigkeit konsequent ab. So wird die Gebäudesubstanz nachhaltig geschützt und der Immobilienwert erheblich gesteigert. Mit Hilfe ihrer Wärmerückgewinnungsfunktion nutzen sie die Wärme der Abluft zur Vortemperierung der Frischluft und führen so on top zu einer enormen Heizkostenreduzierung.



ValloMulti 200

Zum Anschluss an das ValloFlex RENO Luftverteilsystem stehen zahlreiche passende und speziell auf die Bedürfnisse im Wohnungsbau abgestimmte Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung zur Verfügung. Die Palette reicht von absolut flachen Deckengeräten bis hin zu kompakten Wandgeräten mit über 90% Wärmerückgewinnung.

Tina Römer

Erfahren Sie mehr über ValloFlex RENO im Systemfilm und unter www.heinemann-gmbh.de

Vermietung: Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance

Wohnungsbesichtigung, Beraterkompetenz, Wohnungskosmetik: Damit zwischen Angebot und Wirklichkeit keine Welten liegen. Wie clevere Wohnungsanbieter gezielt und erfolgreich Einfluss auf die Mietentscheidung ihrer Interessenten nehmen können. Marketingexperte Kay Stolp rät.



„Versetzen Sie sich in die Lage eines Wohnungssuchenden“, lautet ein einfacher Tipp von Marketingexperte Kay Stolp, wenn es um geeignete Maßnahmen zur Vermietungsförderung geht. Denn nur wer seine potenziellen Mieter wirklich versteht, kann deren Entscheidung für oder gegen eine Wohnung positiv beeinflussen.

Eine Wohnungsbesichtigung ist für alle Beteiligten eine spannende Sache. Der Interessent möchte endlich einen Platz finden, den er für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte sein Zuhause nennt, und der Vermieter möchte die Wohnung schnellstmöglich wieder „an den Mann bringen“, um Leerstände und Erlösschmälerungen zu verringern. Doch damit aus einer Besichtigung auch ein abgeschlossener Mietvertrag wird, muss es von der ersten Sekunde an gelingen, den Interessenten zu begeistern. „Denn für den ersten Eindruck gibt es bekanntlich keine zweite Chance“,

Oft unterschätzt: Der erste Eindruck bei einer Wohnungsbesichtigung ist entscheidend.

weiß Kay Stolp, Geschäftsführer von Stolp und Friends der spezialisierten Marketinggesellschaft für die Wohnungswirtschaft aus Osnabrück.

Wohnungssuche aus Kundensicht

Im Rahmen von MarketingScans+ führen die Experten von Stolp und Friends regelmäßig Mieterbefragungen durch, um die Situation bei verschiedenen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften besser einschätzen, bewerten und optimieren zu können. Die Erfahrungen, von denen die Mieter berichten, gelten dabei als wichtigen Orientierungsquelle. „Eine Anzeige in der Zeitung hat mich auf die Wohnung aufmerksam gemacht“, erklärt Herr Weber, ein Mieter, dessen Namen wir aus datenschutzrechtlichen Gründen geändert haben. „Die wirkte frisch und sympathisch und hat mich gleich angesprochen.“ Eine positive Imagedarstellung in Printmedien ist natürlich auch für die Marketingexperten ein erster Schritt zu einer erfolgreichen Vermietung. „Doch das allein reicht nicht“, erläutert Kay Stolp und gibt gleich ein Beispiel: „Wenn ich eine neue Anzeigenkampagne schalte, mir dann aber vier Tage Zeit lasse, entsprechende Anfragen von Interessenten zu bearbeiten, brauche ich mich über steigende Leerstände nicht zu wundern.“

Eine solche Einschätzung spiegelt sich offenbar auch in den Erfahrungen mancher Mieter wieder. „Als ich da angerufen habe, wurde ich ziemlich unfreundlich belehrt, dass ich denen zunächst einen Antrag mit den entsprechenden Unterlagen zuschicken müs-

se. Da hatte ich schon keine Lust mehr“, berichtet etwa Frau Fischer*. Und in der Tat – eine Imagekampagne ist immer nur so gut, wie sie von Mitarbeitern getragen wird. Ein freundliches Wort und eine zuvorkommende Art lassen schnell auch unschöne Formalien – Kautions, Schufa-Anfrage u. ä. – in den Hintergrund treten. Aus diesem Grund bietet Stolp und Friends in ihrem Model des integrierten Marketings immer auch entsprechende Mitarbeiterschulungen und Workshops an, um jedes Glied in der Kette frühzeitig in einen neuen Marketingprozess mit einzubeziehen.



Ist erstmal ein Besichtigungstermin vereinbart, ist die Vermietung nur noch eine Frage der Zeit – mit dieser längst überholten Einstellung laufen Wohnungsanbieter heutzutage Gefahr, kostbare Interessenten frühzeitig zu vergraulen. „Meine erste Wohnungsbesichtigung war ein Reinfall“, erinnert sich auch Herr Schmitt*. „Im Treppenhaus gab es kein vernünftiges Licht und die Briefkästen waren voll-

gestopft mit Werbeblättchen.“ Was viele Vermieter außer Acht lassen: Die Besichtigung beginnt weit vor der eigentlichen Wohnungstür. Auch der Zustand der Grünanlagen, beschmierte Wände oder herumliegende Müll sind mitbestimmend und von zentraler Bedeutung für den ersten Eindruck. „Als wir dann in die erste Wohnung gegangen sind, bin ich fast hinten rüber gefallen. In den Werbeanzeigen und Prospekten sah das natürlich immer tipp topp aus, aber in Wirklichkeit hingen da die abgerissenen Tapeten noch an der Wand.“ Herr Schmitts Erfahrungen sind leider immer noch typisch für viele Wohnungsbesichtigungen. Gerade wenn über neu initiierte Imagekampagnen hohe Erwartungen an eine Wohnung aufgebaut werden, fällt es umso negativer auf, wenn diese Versprechen dann in der Realität nicht gehalten werden. „Man hat mir meinen Schrecken wohl ein bisschen angesehen, denn die nächste Wohnung war dann schon deutlich besser

Auch auf Äußerlichkeiten kommt es an – hochwertige Fliesenbeschichtungen bringen neuen Glanz.

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

in Schuss. Aber dann guckst du natürlich genauer hin, und irgendwie hab ich mich da nicht mehr wohlgeföhlt.“ Für Kay Stolp ist diese Reaktion sehr verständlich. „Viele Vermieter gehen immer noch so vor, dass Sie sich das Beste bis zum Schluss aufbewahren“, wundert er sich. „Doch das ist ein Denkfehler. Der erste Eindruck ist entscheidend!“ Doch damit dieser erste Eindruck auch wirklich von Anfang an überzeugt, muss eine Wohnung entsprechend vorbereitet werden – ebenso wie sich der Berater auf den Besichtigungstermin vorbereiten sollte.

Wohnungskosmetik und Beraterkompetenz

Eine Wohnung kosmetisch aufzubereiten, muss nicht teuer sein. Oft bewirkt eine gründliche Reinigung inklusive Müllentsorgung schon viel. Licht (und damit auch geputzte Fenster) ist dabei ein ganz entscheidender Faktor. Ist es zeitlich nicht möglich, auf Sonnen- oder zumindest Tageslicht zu setzen, müssen Lampen für eine entsprechende Atmosphäre sorgen. Grundsätzlich lohnt es sich, genau nachzurechnen, ob man mehr Geld in die Wohnungen investieren oder Erlösschmälerungen durch Leerstand in Kauf nehmen möchte. Eine neue Tapete oder zumindest ein neuer Anstrich wird von Interessentenseite sehr positiv wahrgenommen. Auch ein neuer Kunststoff-Designboden oder neu beschichtete Fliesen verleihen der Wohnung einen hochwertigen Gesamteindruck. „Der Punkt ist“, verdeutlicht Stolp, „dass über einzelne Maßnahmen ein positiver Gesamteindruck generiert wird. Wer eine frisch gestrichene Wohnung betritt, wird ganz generell auch den Vermieter als verantwortungsvoll, professionell und serviceorientiert wahrnehmen. Dieser weiterführende Effekt zahlt sich letztlich immer aus.“

„Bei meinem neuen Vermieter war alles ganz anders“, erinnert sich auch Herr Schmitt*. „Da bist du in die Wohnung gekommen und hast gleich gedacht: Ja, das ist die Richtige! Die Wände waren strahlend weiß. Alles sauber und gepflegt und ins Badezimmer hatten die mir sogar einen kleinen Präsentkorb mit Badezusätzen gestellt. Da war ich schon richtig zu Hause.“ Grundsätzlich möchte sich ein potenzieller Mieter in seiner neuen Wohnung gut aufgehoben fühlen. Eine entsprechende Wohnungskosmetik und ein sachverständiger und vor allem freundlicher Berater ist hier Gold wert. Werden hingegen dem neuen Interessenten schon beim Besichtigungstermin mehr Pflichten als Privilegien aufgezählt, gilt der Abschluss eines Mietvertrags fast als aussichtslos.

Das ist die Richtige!

Die Entscheidung für oder gegen eine Wohnung hängt von vielen Faktoren ab. „Und eins darf man nicht vergessen“, verdeutlicht Stolp. „Nicht alle Entscheidungen sind Kopfscheidungen. Da spielt auch der Bauch eine Rolle.“ Was das in der Praxis bedeuten und bewirken kann, zeigt sich an der Reaktion von Frau Schröder*. „Eigentlich hatte die Wohnung einen großen Fehler – die Raumaufteilung war sehr unglücklich. Aber weil ich mich gleich in diese nette und freundliche Atmosphäre verliebt hatte, bin ich geblieben – und hab es auch noch keinen Tag bereut.“ Wer es versteht, mit pointierten Wohnungsverschönerung, einem freundlichen Auftreten und kleinen Serviceversprechen den Mieter für sich zu gewinnen, kann auch Nachteile einer Wohnung geschickt übertrumpfen. Die Bewertung der einzelnen Faktoren fällt dabei natürlich von Mensch zu Mensch unterschiedlich aus. Was für den einen Interessenten ausschlaggebend ist, ist dem anderen vielleicht gar nicht so wichtig. „Grundsätzlich kommt es nur darauf an, so viele Vorzüge wie möglich zu generieren, um so die Chance für einen abgeschlossenen Mietvertrag zu erhöhen“, weiß Kay Stolp zu berichten.

**Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen geändert*

Nassauische Heimstätte stellt Weichen auf Zukunft

In 85 Jahren rund 180.000 Wohnungen gebaut, heute 63.000 Wohnungen an 160 Standorte, in über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sind rund 800 Mitarbeitern beschäftigt: das ist Nassauische Heimstätte. Mit einem Konzept mit dem Titel „Zukunft gestalten“ stellte der Aufsichtsrat einstimmig die Weichen auf Zukunft.



Altstadtsanierung in Butzbach

Der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte hat am 23. Februar unter dem Vorsitz von Wirtschaftsminister Dieter Posch einstimmig ein Konzept mit dem Titel „Zukunft gestalten“ verabschiedet. „Mit diesem Konzept sollen Ertrags- und Wirtschaftskraft der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt nachhaltig gestärkt werden. Ziel ist es, die Unternehmensgruppe vorausschauend auf die künftigen Herausforderungen der Märkte und der demografischen Entwicklung auszurichten. Hierbei gilt es insbesondere für Nordhessen ein dauerhaft tragfähiges Geschäftsmodell zu entwickeln“, sagte Posch. Posch wies besonders darauf hin, dass dieses Konzept im Konsens der Anteilseigner und Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat beschlossen worden sei.

Das Konzept sieht strukturelle, operative und finanzielle Maßnahmen vor, die zwischen 2010 bis 2014 durchgeführt werden sollen. Die Unternehmensgruppe erwirtschaftet – trotz der sehr unterschiedlichen Teilmärkte in Hessen – bisher regelmäßig Jahresüberschüsse von über 20 Mio. Euro. Aufsichtsrat und Geschäftsführung erwarten trotz der schwieriger werdenden Marktsituation in Nordhessen eine Steigerung des Jahresüberschusses auf knapp 35 Mio. Euro in 2014.

*Jahresüberschuß von 20 auf 35
Mio. Euro in 2014 steigern*

Projektschwerpunkte betreffen alle Geschäftsbereiche



Nach der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat sollen in weiteren aufeinander folgenden Prozessschritten die Einzelmaßnahmen detailliert ausgearbeitet werden. Vier Themenschwerpunkte hat sich die Unternehmensgruppe dabei vorgenommen. Führungsstruktur und Back-Office sollen weiter optimiert und gestrafft werden. Überproportionale Ressourcen in Back-Office

Bereichen, die sich durch die Konzernbildung ergeben hätten, wolle man auf marktübliche Benchmarks zurückfahren und gleichartige Aufgaben möglichst an einem Standort konzentrieren. Neben der Verschlankung der Führungsstruktur werde man auch die Verantwortlichkeiten für Entscheidungen und Ergebnisse verbessern, betont der Leitende Geschäftsführer Bernhard Spiller.

Das Kerngeschäft der Unternehmensgruppe, die Immobilienbewirtschaftung, werde neu geordnet und regionalisiert. Die aktuell zehn Geschäftsstellen würden in größere, nach Mietermärkten und Bestandsschwerpunkten ausgerichtete Regionaleinheiten zusammengefasst. Leistungen, die bisher zentral für die Immobilienbewirtschaftung erbracht werden, so auch Baudienstleistungen für den Bestand, sollen dann in diese Regionaleinheiten überführt werden, um sie zielgerichteter steuern zu können. Durch Hausmeister, Haus- und Siedlungsbetreuer, Service-Points und Service-Büros werde man aber weiterhin in der Fläche präsent bleiben und den hohen Anspruch an Kundennähe und -service auch zukünftig erfüllen. Ertragspotentiale werden im Rahmen einer sozial-verträglichen Mietenpolitik ausgeschöpft. Basis sei auch weiterhin der im Gesellschaftsvertrag beschriebene Versorgungsauftrag.

Im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, der unter der Marke NH ProjektStadt auf dem Markt aktiv ist, wird den regionalen Disparitäten in Folge der demografischen Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten durch eine Umstellung auf wettbewerbsfähigere Organisationsformen Rechnung getragen. Neue Geschäftsfelder, die man in den letzten Jahren entwickelt habe, sollen stärker zum Zuge kommen. Dabei handele es sich unter anderem um Beratungsleistungen für kommunale und private Kunden, die in wesentlich größerem Umfang die Synergien des Unternehmens nutzen lassen.

Das Portfoliomanagement werde im Sinne der im Aufsichtsrat verabschiedeten Portfoliostrategie zur Erwirtschaftung einer Kapital- und Stadttrendite weitergeführt. Ein Ziel sei es, durch Bestandsarrondierungen zu einer effizienteren Bewirtschaftungsstruktur zu kommen und weitere Erträge zu erwirtschaften. So solle die Anzahl von Standorten mit sehr kleinen Wohnungsbeständen weiter reduziert werden. Die Bestandsbewirtschaftung solle sich langfristig auf Standorte mit auskömmlichem Ertragspotential konzentrieren.

Frankfurt Sachsenhausen
Fotos Nassauische Heimstätte

Ertragspotentiale werden im Rahmen einer sozial-verträglichen Mietenpolitik ausgeschöpft.

Beratungsleistungen für kommunale und private Kunden steigern

Kündigungsschutz bis 2014

Posch betonte, dass mit dem jetzt verabschiedeten Konzept ein Prozess fortgesetzt werde, der bereits 2004 begonnen wurde. Mit dem Erwerb der Landesanteile an der Wohnstadt durch die Nassauische Heimstätte wurden die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Landes Hessen in einem Konzern gebündelt. Ziel war es, den differenzierten Märkten

Rechnung zu tragen. Der in Folge eingeleitete Integrationsprozess habe bereits zu Veränderungen in der Aufbauorganisation, der disziplinarischen Führung, der Ablauforganisation und in den Geschäftsprozessen geführt. Dieser Prozess werde nun entschlossen fortgesetzt. Im Zuge der weiteren Entwicklung der Geschäftsfelder ist eine Personalreduzierung von rund 150 Stellen vorgesehen. Dieser Personalabbau soll im Rahmen der natürlichen Fluktuation, sozialverträglich und in hohem Maß auf der Basis von Freiwilligkeit erfolgen. Aufsichtsrat und Geschäftsführung setzen hierbei vor allem auf Instrumente zur Flexibilisierung und Erhöhung der Mobilität, die durch Maßnahmen der Personalentwicklung und Personalförderung flankiert werden. „Auch die weiteren personellen Maßnahmen werden sozialverträglich gestaltet. Der bis zum Jahre 2014 vereinbarte Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen bleibt bestehen“, bekräftigt Spiller.

Personalreduzierung von rund
150 Stellen

Unternehmensprofil

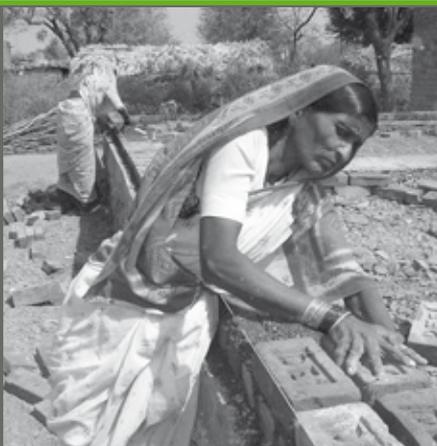


Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt ist eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen: mit rund 63.000 Wohnungen an 160 Standorten, über 30 Niederlassungen, Geschäftsstellen und Büros in Hessen und Thüringen sowie rund 800 Mitarbeitern. Sie bietet seit 85 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln und hat in dieser

Zeit rund 180.000 Wohnungen gebaut – größtenteils für externe Bauherren. Die Unternehmensgruppe investiert jährlich ca. 80 Mio. Euro in Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes. Unter ihrer Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt und Projektentwicklungsaufgaben sowie Consulting-Aktivitäten im In- und Ausland durchzuführen. Mit breit gefächertem Fachwissen ist das Unternehmen ein krisensicherer Partner für öffentliche, institutionelle und private Auftraggeber. Aktuell betreut die NH ProjektStadt Aufgaben in über 140 Kommunen in Hessen und Thüringen. Jährlich werden im Rahmen der Projektentwicklung rund 40 Mio. Euro in Neubauprojekte investiert.

Erlebnishaus Eschborn

Jens Duffner



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.

Personalien im März

Dr. Angelika Riemer erbat Abschiedsgeschenke von für ein DESWOS-Projekt, NRW Bauminister Lienenkämper hielt Vorlesung im EBZ, HfWU ordnet den Auftritt nach außen neu, Dr. Harald Gude verlässt die IVG, BFW NRW Martin Dornieden neuer Vorsitzender. Foto- GdW

Dr. Angelika Riemer erbat Abschiedsgeschenke von für ein DESWOS-Projekt



Die Verabschiedung von Dr. Angelika Riemer am 21.01.2010 in Berlin mit über 200 Gästen war eine außerordentliche Würdigung ihrer großen Leistungen und langjährigen Verdienste als Mitglied der Geschäftsführung des GdW. Der DESWOS bleibt es an dieser Stelle vorbehalten, auch das langjährige Engagement für die Projekte der DESWOS herauszustellen, das Dr. Riemer insbesondere für die Hilfe für Frauen und Kindern bestimmt hat.

Genossenschaftliche Solidarität an der Seite von Frauen und Mädchen

Schon zu ihrem 50. Geburtstag hatte Dr. Riemer ihre Freunde und Gäste um Spenden für den Bau eines Mädchenwohnheims Toungoo in Myanmar gebeten. Sie setzte damit ein Zeichen für den Schutz der Minderheit der von der Regierung verfolgten ethnischen Gruppe der Karen und für bessere Bildungschancen von Mädchen. Nur mit diesem Wohnheim ist den jungen Mädchen der Besuch einer weiterführenden Schule möglich. Das Heim wird im Übrigen von den Eltern und Dorfgemeinschaften gemeinsam betrieben und zeigt, wie die Kraft der Genossenschaftsidee in neuen Kontexten genutzt werden kann. Ganz besonders freut die DESWOS sich über die Spendenaktion zum Abschied. Auch hier sind es Frauen und Kinder, denen das Förderprojekt am Rande der Stadt Arusha in Tansania hilft. Mit einem gut organisierten Selbsthilfe-Ansatz verhilft es ihnen zu einem Dach über dem Kopf. Dr. Riemer hat dieses Projekt ausgewählt, weil allein erziehende Frauen vielfach diskriminiert und sozial geächtet sind. Wirtschaftliche Not und Wohnungsnot, die in der Entwicklungszusammenarbeit unter dem Schlagwort „Die Armut ist weiblich“ für eine Neuorientierung der entwicklungspolitischen Basisarbeit sorgte, werden hier in einem genossenschaftlichen Siedlungsprojekt angegangen. Neben den zahlreichen Spendeneingagements muss erwähnt werden, dass die DESWOS besonders auch durch die persönliche Mitgliedschaft von Dr. Riemer gestärkt wird. Sie unterstützt die Arbeit schon über 16 Jahre mit ihrer ganz persönlichen „Premiummitgliedschaft“ durch einen fünffachen Mitgliedsbeitrag. Dabei konnte sie von ihrem Stimmrecht im Verein kaum Gebrauch machen, in den meisten Jahren fiel die Mitgliederversammlung in die gleichzeitige Veranstaltung des FWI, dem sie vorstand. Wir bedanken uns sehr für diese Entscheidung, da die Mitgliedschaft die Basis für die Arbeit der DESWOS ist. Die Gäste sind Dr. Riemers Aufruf für das Siedlungsprojekt gerne gefolgt: fast 7.200 Euro Spenden (bei Redaktionsschluss) stehen den Müttern und ihren Kindern in Arusha jetzt zur Verfügung. Nun gilt, nicht nur für den Ruhestand von Dr. Riemer, sondern auch dort: „Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne.“

Dr. Angelika Riemer, Foto- GdW

HfWU ordnet den Auftritt nach außen neu

Im Wettbewerb der Hochschulen nehmen die Bereiche Kommunikation, Marketing und Presse an Bedeutung zu. Aus diesem Grund hat die HfWU diese Bereiche auf mehrer Schultern verteilt. Andreas Bulling, langjähriger Pressesprecher der HfWU kümmert seit Anfang März intensiv um das Marketing der HfWU. Die Pressearbeit obliegt nun wieder Gerhard Schmücker, der von Udo Renner unterstützt wird.

BFW NRW Martin Dornieden neuer Vorsitzender

Die Mitglieder des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V. wählten auf ihrer diesjährigen ordentlichen Mitgliederversammlung Martin Dornieden von der Firma Dornieden Generalbau GmbH zu ihrem neuen Verbandsvorsitzenden. Der 44-jährige Martin Dornieden löst damit den bisherigen Vorsitzenden Dr. Werner Küpper ab, der dieses Amt 10 Jahre bekleidet hatte. Dornieden würdigte die Arbeit seines Vorgängers, der den Verband durch eine für die Wohnungswirtschaft schwierige Zeit mit einem starken Rückgang der Wohnungsbautätigkeit erfolgreich geführt hat. Küpper wird dem Landesvorstand in Zukunft als Beisitzer erhalten bleiben. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wählte die Mitgliederversammlung Rolf Schettler, 51, der mit der Firma Schettler GmbH einer der Repräsentanten der mittelständischen Verwalter eigener Wohnungsbestände ist. Dr. Andreas Potthoff, 49, wurde zum neuen Schatzmeister des Landesverbandes gewählt und löst damit Dietrich Steffens aus Düsseldorf ab, der dieses Amt 24 Jahre lang bekleidet hat. Die Mitgliederversammlung dankte Herrn Steffens für seine Verdienste um den Verband. Auf Vorschlag des Vorstandes wurde Herr Steffens zum Ehrenmitglied des Landesverbandes ernannt.



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**.

Dr. Harald Gude verlässt die IVG

Dr. Harald Gude (43) hat auf eigenen Wunsch die IVG zum Ende Februar 2010 die IVG verlassen. Er wird ihr aber in einer beratenden Tätigkeit weiterhin zur Seite stehen. Gude, der nach einem Studium der Rechtswissenschaften und Promotion zunächst als Rechtsanwalt tätig war, hatte bereits 2000 bis 2001 als Justitiar in der Konzernrechtsabteilung der IVG gearbeitet. Nach mehreren beruflichen Stationen als Vorstand der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt, und als geschäftsführender Gesellschafter der GKI Immobilien GmbH, Bonn, war Gude am 1. Juni 2007 zur IVG zurückgekommen - seit Januar 2008 als Geschäftsführer IVG Asset Management. Gude hat maßgeblich zum Aufbau eines erfolgreichen Transaktionsmanagements für die Geschäftsbereiche Investment und Funds der IVG beigetragen.

NWR Bauminister hielt Vorlesung im EBZ



NRW Bauminister hielt eine Vorlesung an der EBZ Business School in Bochum-Springorum gehalten. Minister Lienenkämper referierte über zukünftige Anforderungen an die Stadtentwicklung und hob dabei insbesondere die Bedeutung der Bildungsinfrastruktur hervor. Die private Hochschule, die duale Studiengänge

im Bereich Betriebswirtschaft und Immobilienwirtschaft anbietet, wurde vom Minister als Beispiel dafür genannt, wie Städte über Bildung einen Beitrag für Innovation und Wirtschaftsentwicklung leisten können. „Bildung ist ein zentraler Standortfaktor und hat entscheidende Bedeutung dafür, ob es uns gelingen wird, unsere Ziele zu erreichen. Auch deswegen bin ich erfreut und beeindruckt, wie viel die EBZ Business School seit ihrer Gründungsfeier im Dezember 2008 bereits erreicht hat.“ Der Minister besuchte die Fachhochschule, um sich ein Bild von der Qualität der Lehre und der Kompetenz der Lehrenden zu machen. Im Rahmen seines Besuches hatte Lienenkämper unter anderem zugesagt, einen Vortrag zum Thema Stadtentwicklung zu halten. In ihm spannte der Minister einen weiten Bogen: „Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse finden in unserem Bundesland in enger Nachbarschaft statt“, so Lienenkämper. „Das stellt auch eine Chance dar, schon heute die Weichen für die Entwicklung zu stellen, die unsere Städte in den kommenden zehn, zwanzig und dreißig Jahren erleben werden.“ Volker Eichener zeigte sich als Hochschul-Mann gleich doppelt von der Vorlesung des Bauministers beeindruckt: „Sie, Herr Minister, haben uns begeistert, weil Sie die politische Agenda auf der Basis von Forschungserkenntnissen entwickelt haben. Und Sie haben auf den Stellenwert guter Bildungseinrichtungen als Standortfaktor für Quartiere und Städte hingewiesen.“ Der Minister hatte hervorgehoben, wie wichtig Baukultur, Aufenthaltsqualität und eine urbane Infrastruktur für die Entwicklung der Städte sind. Lienenkämper forderte einen „Pakt für Infrastruktur“. Auf die Frage, wie angesichts der klammen Haushaltslage Investitionen in Infrastruktur zu finanzieren seien, antwortete er: „Wir müssen den Finanzpolitikern vorrechnen, dass Investition in die Infrastruktur so viele volkswirtschaftliche Folgeeffekte für Bauwirtschaft, Handwerk und Gewerbe haben, dass die Fördergelder durch erhöhte Steuereinnahmen um ein Vielfaches ausgeglichen werden.“ Zum Abschluss seiner Vorlesung und einer anschließenden halbstündigen Diskussion erhielt der Bau- und Verkehrsminister viel Applaus von den Studierenden.

Weil Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sich zum Zeitpunkt von Lienenkämpers Besuch ebenfalls im EBZ befand, ergab sich noch die Gelegenheit für ein Gespräch unter acht Augen: Der EBZ-Vorstandsvorsitzende und Kanzler der EBZ Business School Klaus Leuchtmann sowie Rektor Prof. Dr. Volker Eichener informierten die Gäste über den augenblicklichen Stand der Entwicklung, die Berufung neuer Professoren und die weiteren Entwicklungsperspektiven des Hauses. Foto- EBZ

15. BBU-Tage in Bad Saarow: sieben Immobilienoscars vergeben

Amtsfeld, DPF eG, IDEAL eG, GEWOBAG, Blankenfelde, WIS, degewo. Mit dem „Immobilienoscar der Hauptstadtregion“ zeichnet BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern sieben Berliner und brandenburgische Wohnungsunternehmen auf den 15. BBU-Tagen in Bad Saarow auf. „Die eingereichten Projekte machen den hohen Professionalisierungsgrad der Wohnungsunternehmen deutlich,“ so Kern. Das Motto „Projekte gekonnt kommunizieren“.

Der BBU-Wettbewerb stand in diesem Jahr unter dem Motto „Projekte gekonnt kommunizieren“. Dabei sollte dargestellt werden, wie Kommunikation zum Gelingen großer Projekte wie Stadtumbau, Modernisierungen oder Unternehmensumstrukturierungen beiträgt. Eine fünfköpfige Jury mit Fachleuten aus der Kommunikations- und der Immobilienbranche hatte unter den 19 eingereichten Projekten die Preisträger zu bestimmen. In den Kategorien „Genossenschaften“ und „Gesellschaften“ vergab sie jeweils drei Preise. Ein Unternehmen erhielt eine besondere Anerkennung. BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern: „Die eingereichten Projekte machen den hohen Professionalisierungsgrad der Wohnungsunternehmen deutlich. Ich gratuliere den Gewinnern herzlich zu ihrem Erfolg.“

Die Preisträger sind:

Genossenschaften:

1. Preis: Wohnungsbaugenossenschaft Amtsfeld eG, Berlin (2.607 Wohnungen). Projekt „Fledermäuse als Modernisierungsbotschafter“ Ausgezeichnet wurde die Kommunikation zur Vermittlung der sich über vier Jahre erstreckenden, umfassenden Modernisierung eines sechsgeschossigen Gebäudeensembles im Müggelschlösschenweg 10-34. Die Genossenschaft wusste dabei einen glücklichen Umstand besonders zu nutzen: Der Dachboden der modernisierten Gebäude wird bis heute von einer der größten Fledermauskolonien Europas als Schlafquartier genutzt. „Wir haben die Fledermäuse zu einem wesentlichen Teil unserer Kommunikation gemacht und die Mitglieder unserer Genossenschaft so noch mehr für die Modernisierung gewinnen können“, beschreibt Vorstandsmitglied Dietmar Grosse das Vorgehen. Die Genossenschaftsmitglieder verfolgten nicht nur gespannt, wie das Fledermausquartier sehr behutsam in die Modernisierung einbezogen wurde, sondern konnten die Mitbewohner unter fachlicher Aufsicht des NABU auf Modernisierungsfesten auch persönlich kennenlernen.

<http://www.wbg-amtsfeld.net>
Vorstandsmitglied Dietmar Grosse, 030 / 65 88 71 120

2. Preis: Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG, Berlin (3.782 Wohnungen). Projekt „Kommunikation der kleinen Schritte“ Ziel dieser mit dem zweiten Preis ausgezeichneten Kommunikationsstrategie war, die Genossenschaftsmitglieder für die Durchführung eines geplanten Neubauprojekts zu begeistern. Dabei für ein Wohnungsunternehmen mittlerer Größe ungewöhnlich und mutig: Die Realisierung eines Architektenwettbewerbs. Über eine Ausstellung der Modelle und eine Reihe weiterer Kommunikationsinstrumente wurde das Ziel erreicht, die Genossenschaftler gaben grünes Licht für den Neubau.

[www. http://www.dpfonline.de](http://www.dpfonline.de)
Vorstandsmitglied Roland Henke,
030 / 51 55 51 00

3. Preis: Baugenossenschaft IDEAL eG, Berlin (4.277 Wohnungen). Projekt „BellaVista – eine Siedlung erfindet sich neu“ Ausgezeichnet wird hier eine umfassende, komplexe Produktpositionierungskampagne. Mit dem Claim „Herzlich gern zuhause – Wohnen mit dem Wir-Gefühl“ wird mit einem breiten Kommunikations-Mix der Umbau einer Siedlung in Berlin-Lichtenrade begleitet. Im Mittelpunkt steht dabei die Gewinnung von „Best Agern“ für ein maßgeschneidertes Wohnprodukt. Der Erfolg kann sich sehen lassen: Bereits vor offiziellem Vermietungsstart konnten sechs Mietverträge abgeschlossen werden.

www.baugenossenschaftideal.de
Vorstandsmitglied Michael
Abraham,
030 / 60 99 01 60

Gesellschaften:

1. Preis: GEWO BAG, Berlin (71.279 Wohnungen). Projekt „Gemeinsam eine starke GEWO BAG - Entwicklung eines Mitarbeiter getragenen Leitbildes“ Der GEWO BAG-Konzern besteht aus sieben Konzerngesellschaften. „Unser Ziel ist ein einheitliches, von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern getragenes Leitbild“, umreißt Vorstandsmitglied Hendrik Jellema die ambitionierte Aufgabenstellung. Der Kommunikation kam dabei von Anfang an eine tragende Rolle zu: Es wurden nicht nur über jeden Teilschritt, seine Zielsetzung, Bedeutung im Gesamtprozess und Ergebnis mit eigens entwickelten Kommunikationsinstrumenten informiert, sondern auch für jeden Teil des Leitbildes eigene Icons entwickelt. Für das sehr komplexe, kommunikationsbasierte Vorgehen gab es den ersten Preis.

<http://www.gewobag.de/>
Pressesprecher Volker Hartig,
030 / 47 08 15 21

2. Preis: Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft Blankenfelde mbH, Blankenfelde (870 Wohnungen). Projekt „Metamorphose eines Wohngebietes“ Bei dem Projekt handelt es sich um die umfassende Modernisierung eines Wohngebietes in Blankenfelde. Kommunikation spielte sowohl bei der Vorbereitung der Maßnahmen und der entsprechenden Gewinnung der Mieter als auch bei der anschließenden Neupositionierung der Siedlung eine Schlüsselrolle. Aus Sicht der Jury eines der besonders interessanten Kommunikationsinstrumente: Mieterfeste mit Handwerkern. Der Erfolg kann sich sehen lassen – für die vorher von Leerstand geplagten Siedlung gibt es heute Mieter-Wartelisten.

<http://www.wobab.de>
Geschäftsführer Thomas Bachmann,
0 33 79 / 20 88 21

3. Preis: WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald, Lübbenau (4.841 Wohnungen). Projekt „DU-ICH-WIR – alle Generationen unter einem Dach“ Wie viele andere Städte im Land Brandenburg, hat auch Lübbenau mit Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Die WIS hat sich schon oft einen Namen damit gemacht, dieser Entwicklung originelle und innovative Projekte entgegenzusetzen. Eines davon ist das Mehrgenerationenhaus „DU-ICH-WIR“. Bei Umbau und begleitender Platzierung des Vorhabens kam im Rahmen der Kommunikationsstrategie ein breites Spektrum an Instrumenten zum Einsatz. Beispielhaft für viele andere: Die Durchführung von Mieterforen vor, während und nach den Bauarbeiten, um von Anfang an für eine gute Nachbarschaft zu sorgen.

[http://www.wis-spreewald.de/](http://www.wis-spreewald.de/Home/index.html)
[Home/index.html](http://www.wis-spreewald.de/Home/index.html) Geschäftsführer
Michael Jakobs,
0 35 42 / 89 81 11

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

Anerkennung: degewo, Berlin (54.217 Wohnungen). Projekt „Kommunikation ,WeddingDress“

Die degewo engagiert sich nachhaltig für Berlin und die Quartiere. Das zeigt sich auch im Brunnenviertel, wo viel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes getan wird. Dass der Einsatz aber noch weit über die baulichen Anstrengungen hinausgeht, zeigt sich an weit reichenden Projekten wie dem „WeddingDress“. Kommunikative Konzeption und Begleitung dieses mittlerweile fest etablierten Mode-Ereignisses werden in diesem Jahr auf den BBU-Tagen mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet, um auf diese Weise die hohe Komplexität und breite Vielschichtigkeit des Vorhabens zu würdigen.

Unter dem Dach des BBU sind 365 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1,1 Millionen Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und fast 50 Prozent der Mietwohnungen im Land Brandenburg.

<http://www.degewo.de/>; Kommunikationsleiter Michael Zarth,
030 / 2 64 85 15 00

Dr. David Eberhart



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