

vbw-Mitgliedsunternehmen für Qualität ausgezeichnet

Zwei Mitgliedsunternehmen aus dem vbw sind mit dem Bauherrenpreis der Aktion "Hohe Qualität zu tragbaren Kosten" ausgezeichnet worden. Der Preis wird alle zwei Jahre in den Kategorien Wohnungsneubau und Wohnungsmodernisierung vergeben. Entscheidende Kriterien bei der Vergabe sind städtebauliche Aspekte, hohe Bauqualität, tragbare Kosten sowie die Zufriedenheit von Bauherren und Eigentümern. Vergeben werden die begehrten Preise unter anderem vom Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten sowie dem Deutschen Städtetag.

Im Bereich Modernisierung 2003 gelangte die Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Lörrach mbH für die Modernisierung des Objektes "Hochhaus Salzerstraße, Lörrach", über das wir bereits im *aktuell* berichtet haben, aus 132 Projekten unter die zehn Preisträger.

Im Bereich Neubau 2004 erhielt die Volkswohnung GmbH für das Bauvorhaben "45 Reihenhäuser in der Friedrich-Blos-Str. 31-71 und Knielinger Allee 30-76" im Vergleich mit 135 Neubauprojekten einen der zehn Bauherrenpreise.

+ + + Kurz notiert + + +

Roboter als Haushaltshilfe

Als Gehilfe und für Hol- und Bringdienste ist der Roboter "Care-Obot II" des Fraunhofer Instituts für Produktionstechnik und Automatisierung (IPA) in Stuttgart heute schon geeignet. Die zweite Generation des 1,50 Meter großen Roboters findet sich über ein Navigationssystem und Sensoren selbstständig in der Wohnung zurecht. Mittels 3D-Kamerasystem kann der Griff des Roboters exakt gesteuert werden. Bedient wird der Roboter über eine abnehmbare Funksteuerung. Nach Schätzungen des IPA braucht es noch fünf bis zehn Jahre Entwicklungszeit bis das Gerät ausgereift ist und in Serie gefertigt und zu erschwinglichen Preisen angeboten werden kann.

Gebäudeerfassung per Maschine

"Kurt2" ist eine Roboterentwicklung des Fraunhofer-Instituts für autonome intelligente Systeme (AIS). Der 26 cm hohe und selbstständig durch Gebäude fahrende Roboter scannt seine Umgebung mittels 3D-Kameras. Aus den Bildern können dreidimensionale Karten oder Lagepläne von Räumen und Gebäuden entwickelt und aktualisiert werden. Die Software dafür existiert bereits.

Aufgrund der Daten lassen sich 3-D-Modelle erstellen, die den Raum exakt abbilden.

Der "Echte Hausschwamm" ist Pilz des Jahres 2004

Die Deutsche Gesellschaft für Mykologie (DGfM) hat den "Echten Hausschwamm (*Serpula lacrymans*)" zum Pilz des Jahres 2004 ausgewählt, um auf seine oft unterschätzte wirtschaftliche Bedeutung und Häufigkeit hinzuweisen. Der bei Hausbesitzern gefürchtete Schädling kommt überall in Deutschland vor. Er greift das Holz an, entzieht ihm die faserige Cellulose und lässt eine bröckelige Substanz zurück. Das abgebaute Holz ist dann längst nicht mehr belastbar und zerbröckelt zu braunem Staub. Bei Pilzbefall können sich die Kosten für eine Gebäudesanierung leicht auf 10.000 bis 30.000 Euro summieren. Früher waren meist schlecht beheizte Fachwerkhäuser befallen, heute tritt der Pilz auch in Neubauten mit Kondenswasser an Wärmebrücken oder mit Wassereintrittstellen auf. Es ist empfehlenswert, rechtzeitig auf verborgene Wasserstauungen und auf eine gute Durchlüftung von Keller und Dachboden zu achten.

Termine Winter 2004

AWI-Seminare

| | |
|------------|--|
| 27.01.2004 | AWI-Seminar Grundfragen des Projektmanagements |
| 29.01.2004 | AWI-Seminar Der Mantel- und Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft |
| 03.02.2004 | AWI-Seminar Seniorenwohnanlagen – Konzeption und praktische Umsetzung |
| 05.02.2004 | AWI-Seminar Immobilien-Investitionsrechnung |
| 10.02.2004 | AWI-Seminar 1x1 der Immobilienwirtschaft für Assistent(inn)en und Sekretär(inn)e(n) |
| 12.02.2004 | AWI-Seminar Kommunikationsmanagement – effektive Besprechungen |
| 02.03.2004 | AWI-Seminar Frage- und Austauschrunde für die ehemaligen Lehrgangsteilnehmer "Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung" |
| 04.03.2004 | AWI-Seminar Immobilien erfolgreich verkaufen |
| 09.03.2004 | AWI-Seminar Haftungsfragen für Beiräte und Verwalter nach dem WEG |
| 11.03.2004 | AWI-Seminar Betriebskosten bei Wohn- und Geschäftsraum |
| 16.03.2004 | AWI-Seminar Finanzierungsstrategien für Wohnungsunternehmen: Genossenschaften und kommunale Gesellschaften |
| 18.03.2004 | AWI-Seminar Frage- und Austauschrunde für die ehemaligen Lehrgangsteilnehmer "Bautechnik und Architektur für Kaufleute" |
| 23.03.2004 | AWI-Seminar Die neueste Rechtsprechung des BGH zum Bau- und Architektenrecht |
| 25.03.2004 | AWI-Seminar Gemeindefachrecht |
| 30.03.2004 | AWI-Seminar Strategisches und operatives Controlling in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft |

Weitere Termine

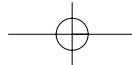
| | |
|----------------|---|
| 10.-12.04.2004 | Messe "Play & Leisure" in Friedrichshafen Internationale Fachmesse für Spielgeräte und Freizeitanlagen |
| 15.04.2004 | Verbandstag des vbw in Freiburg |

Sitzungen der Arbeitsgemeinschaften

| | |
|----------------|---|
| 17.02.2004 | Arbeitsgemeinschaft I Stuttgart Stadt |
| 18.02.2004 | Arbeitsgemeinschaft II Mittlerer Neckar |
| 26./27.02.2004 | Arbeitsgemeinschaft III Nord/Ost |
| 01.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft IV Westalb/Schwarzwald-Baar |
| 02.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft VI Rhein-Neckar |
| 05.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft IX Überregional |
| 08.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft VII Mittelbaden |
| 10.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft VIII Südlicher Oberrhein |
| 11./12.03.2004 | Arbeitsgemeinschaft V Bodensee/Oberland |

Frohe Weihnachten
und ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2004 wünschen
Ihnen der vbw und seine Beteiligungsunternehmen





aktuell

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Der Einfluss der EU auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland wächst

Bereits heute werden 80 Prozent der deutschen Gesetzgebung durch Entscheidungen auf EU-Ebene präjudiziert bzw. beeinflusst. Wohnungspolitik und Städtebau sind zwar keine originären Aufgabenfelder der Europäischen Gemeinschaft, sie werden aber als "Querschnittsbereiche" durch zahlreiche Regelwerke tangiert. Dr. Jürgen Galonska, Vertreter des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (GdW) im Büro Brüssel, erläutert für *aktuell* die derzeitigen Entwicklungen.

Unter dem Blickwinkel der Kohäsionspolitik der Union, also der Erreichung möglichst ausgewogener Lebens- und Wohlstandsverhältnisse in Europa, gewinnt das Thema Wohnen und insbesondere das Wohnen und Leben in den europäischen Städten eine zentrale Bedeutung. Dies wird sich durch die geplante Osterweiterung ab 2004 noch weiter ausprägen, da durch diesen Schritt zunächst ein zusätzliches Wohlstandsgefälle in dem gemeinsamen Europa entsteht, das es auszubalancieren gilt.

Der Europäischen Union standen dafür bislang erprobte Förderinstrumente wie die sogenannten Strukturfonds, im Wesentlichen der Europäische Regionalfonds EFRE und der Sozialfonds ESF sowie die beiden Gemeinschaftsaufgaben mit eigener Mittelausstattung Interreg und Urban zur Verfügung. Zur Zeit jedoch steht die Union aus verschiedenen Gründen im Fadenkreuz

einer Neujustierung. Zum einen bringt die Osterweiterung neue große Herausforderungen für die Gemeinschaft. Zum anderen wird gegenwärtig die gesamte Systematik und Mittelausstattung der

Die Betroffenheit der Wohnungswirtschaft ergibt sich zum einen durch die Schaffung des einheitlichen Binnenmarktes vor zehn Jahren mit der Setzung neuer globaler Rahmenbedingungen für

gaberichtlinien bis hin zu Einzelfragen wie Parabolantennen, forschungs- und bildungspolitischen Fragen sowie den europäischen Baunormen aus.

Die Wohnungswirtschaft ist grundsätzlich aber auch berührt von allen wirtschafts-, sozial-, beschäftigungs-, wettbewerbs- und kreditpolitischen Weichenstellungen sowie den gemeinsamen Entscheidungen zur Integrationspolitik, da sie immer auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und das Marktgeschehen haben. Diese Rahmenbedingungen gelten zwar für alle Wirtschaftsbereiche, dennoch ist immer zu hinterfragen, inwieweit diese globalen Regelungen auch die Spezifika der Wohnimmobilien und der Wohnungsmärkte berücksichtigen. Am Beispiel der Eigenkapitalvorschriften von Basel II und der Umsetzung in eine europäische Richtlinie wird augenfällig, dass die speziellen Bedingungen der Wohnungsmärkte in Deutschland nicht immer erkannt werden. Von daher ist es notwendig, möglichst frühzeitig Einfluss auf die Rechtsetzung im europäischen Raum zu nehmen, da sie entweder unmittelbar geltendes Recht wird oder im Rahmen nationaler Umsetzungen in nationales Recht überführt wird.

Weitere Richtlinien, die die Wohnungsunternehmen unmittelbar betreffen, sind beispielsweise die Vorgaben zur Energiepolitik und Energieeffizienz

Fortsetzung auf Seite 2



Zentrum der Entscheidungen: EU-Parlament in Brüssel

© Europäisches Parlament

Strukturförderung für die neue Förderperiode nach 2006 hinterfragt. Die Prioritäten der EU orientieren sich vorrangig an den Zielen Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit, Wissensgesellschaft und Innovation. Im Zuge der Diskussionen über eine Europäische Verfassung hat das Subsidiaritätsprinzip zudem an Stellenwert zurückgewonnen, d.h. die Zuständigkeiten der EU sollen durch die nationalen Parlamente überprüft und begrenzt werden.

den gesamten Wirtschaftsraum Europa sowie zum anderen aus den konkreten sektorspezifischen Entscheidungen der Union. Dies drückt sich in zahlreichen unternehmensrelevanten Vorschriften und Regelwerken zu Fragen der nationalen Beihilfen, Vorschriften zur Rechnungslegung, Unabhängigkeit der Prüfung, Eigenkapitalvorschriften, steuerpolitischen Harmonisierungen, unternehmensrechtlichen Neuerungen, telekommunikativen Marktregelungen, Ver-

Neuer Auftritt des vbw am Career Day

Wo kann ich mich für Praktika und Diplomarbeit bewerben? Welche Unternehmen in der Immobilienbranche gibt es und was bieten sie? All die Fragen, die die zukünftigen Fachkräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umtreiben, wurden beim traditionellen Career Day der Fachhochschule Nürtingen Anfang November von Experten aus der Branche beantwortet.

Der vbw zählt mittlerweile zu den regelmäßigen Ausstellern. Wie in den vergangenen Jahren wurden die Mitarbeiter des Verbandes von den interessierten Studenten nahezu überrollt. Der Andrang war von Beginn an groß. Prüfer Jürgen Beck und Prüfungsassistent Stefan Kirn hatten am neu gestalteten Stand des vbw alle Hände voll zu tun, alle



Berater im Einsatz: Stefan Kirn und Jürgen Beck (v.l.)

Fragen über den Verband und seine Mitgliedsunternehmen zu beantworten. Unterstützt wurden sie durch den neuen Imagefilm des vbw, der über Flachbildschirm zu sehen war und über Tätigkeitsfelder, Partnerschaften und Beteiligungen informiert.

Positives Feedback kommt aus allen Richtungen. Studenten, Aussteller und Organisatoren an der FH zeigten sich mit dem Verlauf der Veranstaltung zufrieden. Die Planungen für den Career Day im kommenden Jahr sind bereits angefallen.

Aus dem Inhalt:

- Lösemittelfrei ist nicht lösemittelfrei
- Wohn eG – Modell mit Perspektiven?
- Unternehmensportrait: Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis
- Holzhackschnitzelanlage liefert Energie
- Interview mit Claus-Peter Hutter, Leiter der Akademie für Natur- und Umweltschutz
- Was sind Immobilien wert?
- vbw zeichnet FH-Studenten aus
- NetLIm: Allzeit verfügbares Fachwissen
- Buchtipp: Design!
- vbw-Mitgliedsunternehmen für Qualität ausgezeichnet
- Termine Winter 2004

Lösemittelfrei ist nicht lösemittelfrei

Fogging-Effekt oder dunkle Flecken an den Wänden

Von Etikettenschwindel kann keine Rede sein. Dennoch tappen beim Kauf von Bau- und Renovierungsprodukten viele Verbraucher in die Falle. Sie vertrauen auf den Zusatz "lösemittelfrei" und wähnen sich damit sicher vor organischen Kohlenwasserstoffen. Das ist ein Trugschluss. Denn lösemittelfrei ist nicht wirklich lösemittelfrei.

Viele Hersteller von Bau- und Renovierungsprodukten sowie Einrichtungsgegenständen sind seit einigen Jahren bestrebt, anstelle leichtflüchtiger organischer Verbindungen (VOC) vermehrt schwerflüchtige organische Verbindungen (SVOC) als Lösemittel oder Additive einzusetzen. Diese Stoffe sind in der Regel geruchlos, weniger gesundheitsbedenklich und müssen außerdem nicht als Lösemittel deklariert werden. Denn organische Verbindungen, die oberhalb von etwa 200°C siedeln, gelten nicht als "Lösemittel", sondern als Weichmacher. Produkte, die solche Verbindungen enthalten, können somit als "lösemittelfrei" deklariert werden.

Während Lösemittel schnell ausgasen und sich durch forciertes Lüften nach

wenigen Tagen aus der Raumluft entfernen lassen, gasen die Weichmacher (Phthalate) nur langsam aus. Das heißt, dass sie die Raumluft länger belasten. Phthalate können noch Monate nach der Renovierung in die Raumluft abgegeben werden.

Weichmacher scheinen zudem für ein Phänomen verantwortlich zu sein, das sich seit Mitte der neunziger Jahre immer häufiger in Wohnungen beobachten lässt: Wände und Decken, Möbeloberflächen und Fliesen sind plötzlich mit einer schwarzgrauen, schmierigen Schicht überzogen. Dieser sogenannte Fogging-Effekt tritt in den meisten Fällen in der ersten Heizperiode bei Neubauten oder nach einer Renovierung oder Neueinrichtung auf. Die dunklen Ablagerungen zeigen sich hauptsächlich oberhalb von warmen Bereichen und über Strom führenden Installationen.

Chemische Analysen haben gezeigt, dass die Ablagerungen aus einem Gemisch aus Hausstaub und Weichmachern bestehen. Weichmacher kommen nicht nur in Farben, sondern auch in Klebern, Kerzen, Möbeln, Beschichtungen und Bodenbelägen vor.

Sie schlagen sich auf Oberflächen nieder und wo warme Luftströmungen Hausstaub herantragen, bleibt dieser hängen und führt zu den hässlichen Verfärbungen. Bauliche Mängel, wie Wärmebrücken, ein erhöhtes elektrostatisches Potenzial in der Raumluft sowie ein ungenügender Luftaustausch scheinen die Begleitumstände für das Auftreten des Fogging-Effekts zu sein.

Schutz vor den organischen Kohlenwasserstoffen bieten Produkte, die als E.L.F.-Qualität (Emissionsarm Lösemittelfrei) oder als "lösemittel- und weichmacherfrei" ausgewiesen sind. TÜV-geprüfte Produkte erfüllen äußerst strenge Qualitätskontrollen, auch Produkte, die mit dem "Blauen Engel" ausgewiesen sind, dürfen nur noch tolerierbare Mengen an Lösemitteln enthalten.

Weitere Informationen bietet die Broschüre "Angriff des schwarzen Staubes" des Umweltbundesamtes. Die Broschüre wurde dieses Jahr herausgegeben und ist im Internet unter www.umweltbundesamt.de herunterladbar oder kostenlos beim Umweltbundesamt bestellbar.



Beim „Fogging-Effekt“ bildet sich ein schmieriger, schwarzer Film an Wand und Decke

Die Adresse lautet:
Umweltbundesamt
Postfach 33 00 22
14191 Berlin
Fax: 030/8903-2912

Wohn eG – Modell mit Perspektive?

Diskussionen um Positionierung der Genossenschaften

Wo stehen Wohnungsbaugenossenschaften heute und wie ist es um ihre Zukunft bestellt? Diese Frage bewegt die Branche derzeit landesweit. In Würzburg und Münster wurde in den vergangenen Wochen bei zwei Veranstaltungen die künftige Rolle der Wohnungsgenossenschaften in der Gesellschaft beleuchtet. Es gilt, wettbewerbsfähig zu bleiben. Netzwerke, Kooperationen und Fusionen können der Schlüssel für eine gute Positionierung am Markt sein.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen hatte zum Forum der deutschen Wohnungsgenossenschaften "Innovativ in die Zukunft" geladen und 500 Vertreter von Wohnungsgenossenschaften aus ganz Deutschland waren dem Ruf nach Würzburg gefolgt. Sie alle beschäftigen die Frage nach zeitgemäßen Antworten auf die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen der Branche.

Die Herausforderungen, vor denen die Wohnungsgenossenschaften stehen, sind vielfältiger Natur. Durch den ökonomischen und demografischen Wandel in der Gesellschaft wird die Mobilität weiter steigen, der Anteil älterer Menschen wird ebenso zunehmen wie die Anzahl der Menschen mit Migrationshintergrund. Mit Dienstleistungs-kooperationen und dem Verbund "Ring der Genossenschaften" reagieren die Genossenschaften heute bereits auf diese Entwicklungen und die Ausdifferenzierung der Lebensstile. Sie organisieren sich zunehmend in regionalen Arbeitsgemeinschaften und bundesweiten Kooperationen, um zum

Beispiel gemeinsame Marketingaktivitäten zu entfalten und eine positive Imagebildung zu fördern.

Kooperationen können ein Weg zur Wertverbesserung sein, zeigte Prof. Dr. Theresia Theurl, geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, bei der Veranstaltung "Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften" auf. Kooperationsbereiche finden sich bei der Organisation und Verwaltung, bei der Finanzierung, im Marketing, bei Serviceleistungen und im gesellschafts-



Genossenschaften bieten Sicherheit

politischen Engagement. Allerdings müssten die Mitglieder die Kooperation guthalten und alle rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Vorfeld geklärt sein. Dann kann mit anderen Wohnungsgenossenschaften oder – unternehmen, mit öffentlichen Unternehmen und Kommunen, mit Dienstleistungsanbietern oder Nonprofit-Organisationen eine Kooperation eingegangen werden. In der Folge ergeben sich Wettbewerbsvorteile durch Synergieeffekte, durch Risikodiversifikation, durch Senkung

von Transaktionskosten und der Erschließung neuer Aktivitätsfelder.

Auch Fusionen von Genossenschaften können ein Weg sein, um künftig erfolgreich am Markt zu agieren. Fusionen müssen aber nicht der Königsweg sein, wie Rainer Richter, Mitglied im Fachausschuss Fusionen des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften, betonte. Fusionen funktionieren in der Regel nur dann, wenn sie mit einer langfristigen Konzeption, gut vorbereitet und von zwei "gesunden" Partnern eingegangen werden. Komplexe Felder sind dabei zu beachten: Neben dem menschlichen und emotionalen Aspekt gilt es alle rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Aspekte zu beachten. Nur dann kann die Fusion erfolgreich sein.

Von der Politik fordern die Vertreter der Genossenschaften die Reformierung des heutigen § 17 Eigenheimzulagengesetz zugunsten einer Einbeziehung der Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftsanteile. Weiterhin wünschen sie die Einbeziehung der Anteile an Wohnungsgenossenschaften in das System der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge, wenn die Wohnkostenbelastung für die Mitglieder im Alter dadurch gesenkt wird. Die Genossenschaftsvertreter fordern zudem, dass das Kerngeschäft der Wohnungsgenossenschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen darf und die geplante Umsatzsteuerabführungsverpflichtung für Genossenschaften bei Bauleistungen nicht umgesetzt wird.

Fortsetzung von Seite 1

und zum Umweltschutz (Handel mit Emissionsrechten). In ihrem Aktionsprogramm "Nachhaltige Stadtentwicklung" hatte die Kommission bereits 1998 das Augenmerk auf das Thema der Nachhaltigkeit im Städtebau gelenkt. In diesem Programm wird mit Nachdruck eine nachhaltige Entwicklung der Städte gefordert und begründet. Einzelne Aspekte dieses Aktionsrahmens finden sich bereits in der Strukturförderung 2000 bis 2006 wieder.

Eine gezielte Förderung von Städten und Stadtgebieten mit besonderen sozialen Problemen wurde in der bisherigen Förderpraxis durch die Gemeinschaftsinitiative URBAN im Rahmen von integrierten Modellprojekten initiiert und umgesetzt. Inwieweit bzw. in welcher Form dieser Ansatz nach 2006 fortgeführt werden wird, ist derzeit offen.

Von besonderer, wenn auch öffentlich bisher kaum wahr genommener Relevanz für die Wohnungswirtschaft, ist die Einführung der europäischen Baunormen. Eine Überprüfung der bis 2003 rund 70 im Amtsblatt der EU bekannt gemachten europäischen Normen ergibt, dass diese nur mit wenigen Ausnahmen dem deutschen Sicherheitssystem entsprechen. Nach der EU-Bauproduktenrichtlinie gilt ein Bauprodukt oder Bauprodukt als brauchbar, wenn es einer harmonisierten Europäischen Norm (EN) oder einer europäischen technischen Zulassung (ETA) in einem Mitgliedstaat entspricht und dies vom Hersteller durch die CE-Kennzeichnung bestätigt wird. Nach Auffassung der Kommission soll es dafür künftig keine zusätzlichen nationalen Auflagen geben dürfen. Zahlreiche Rechtsstreite sind damit programmiert.

Das Unternehmensportrait:

Wohnen, wo andere Urlaub machen

Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis setzt in Friedrichshafen Wohnakzente

Jahr für Jahr zieht es tausende Touristen im Sommer an den Bodensee. Diese natürliche Grenze zu den Nachbarstaaten Österreich und Schweiz ist für viele Bundesbürger zum Wahrzeichen für Urlaub und Wohlgefühl geworden. Ein Besuchermagnet ist die Messestadt Friedrichshafen. Hier hat die Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis ihren Sitz. Mehr als 4.000 Wohnungen hat das Unternehmen in der Region während der vergangenen 54 Jahre errichtet. Keine Zweit- und Ferienwohnungen, sondern Lebensraum für die Bürger der Stadt. Das Unternehmensportrait gibt Einblick in die Geschichte, Philosophie und Arbeit der Genossenschaft.

Der Bau und die Vermietung von preiswerten und architektonisch durchdachten Wohnungen für Mieter mit mittlerem Einkommen genießen bei der Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis (KBG) absolute Priorität. Soziale Verantwortung und ökonomisches Handeln sind nicht nur in der Satzung der Genossenschaft verankert, sondern werden auch gelebt. Dabei bietet die KBG etwas, was nur wenige Unternehmen ihren Kunden ermöglichen können: "Wohnen, wo andere Urlaub machen". In der Nähe zum Bodensee und in der Nähe der Grenzen zu Österreich und der Schweiz werden Erholungsgebiete sozusagen gratis mitgeliefert. Der Blick auf Bodensee und Alpen macht Appetit auf mehr.

In das vom Krieg zur Hälfte zerstörte Friedrichshafen setzten tatkräftige Bürger 1949 mit der Gründung der Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis ein Signal der Hoffnung. Das Signal wirkte. Im Laufe der Jahre baute die KBG mehr als 4.100 Wohnungen und 241 Gewerbeeinheiten und hat damit wesentlich zum Wiederaufbau und zur gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsentwicklung von Stadt und Kreis beigetragen. Ihr Engagement schuf Lebensraum und Heimat. Unterstützung fanden hier von Anfang an alle, die mit begrenzten Finanzmitteln Wohnraum anmieten oder bauen wollten. Heute vermietet die Kreisbau 1.237 eigene Wohnungen. 80 Prozent der Wohnungen befinden sich im Stadtgebiet von Friedrichshafen.



Hauptamtlicher Vorstand
Bernhard Kühle

Solarenergie und Erdspeicher

Den sozialen Gedanken trägt die Genossenschaft trotz der formalen Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Jahr 1990 weiter, denn er gehört zu den tragenden Grundpfeilern des Unternehmens. Über 1.700 Mitglieder wissen das zu schätzen. Verantwortung übernimmt das Unternehmen aber nicht nur gegenüber den Menschen in der Region, sondern auch gegenüber der Umwelt. Das Thema Ökologie spielt seit Beginn der 90er Jahre eine immer größere Rolle. Mit ökologischen Materialien, Energieeinsparmaßnahmen und Ressourcen schonenden Konzepten trägt das Unternehmen weitreichenden Umweltaforderungen Rechnung. Qualität ist oberstes Gebot.

Modernste Technologie wurde 1997 in der Solarstadt Wiggenhausen-Süd

realisiert. Die Wohnanlage umfasst im ersten Bauabschnitt vier Gebäude mit 83 aus dem Landeswohnungsbauprogramm geförderten Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. Insgesamt zählt der erste Bauabschnitt 270 Miet- und Eigentumswohnungen, zum zweiten Bauabschnitt gehören weitere 91



4.300 Quadratmeter Kollektorenfläche sparen in Wiggenhausen-Süd 40 Prozent an fossiler Energie



Lebensraum für junge Familien „Am Meisterhofer Holz“



Mietwohnungsbau nach ökologischen Konzepten und modernem Standard

Wohnungen und 47 Reihenhäuser. Das Projekt entstand aus einer Kooperation zwischen der LEG, dem Siedlungswerk, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft und der KBG. Alle Gebäude erhalten ihre Heizenergie und ihr Warmwasser über ein solarunterstütztes Nahwärmeversorgungskonzept der Technischen Werke Friedrichshafen. Die zentrale Heizanlage beinhaltet einen von Sonnenkollektoren aufgeladenen Erdspeicher mit einem Wasservolumen von 12.000 Kubikmeter, also 12 Millionen Liter Wasser. Erzeugt wird die Wärme von

Solar Kollektoren mit einer Gesamtfläche von rund 4.300 Quadratmetern Kollektorenfläche, die auf den Dächern der Mehrgeschossgebäude installiert sind. Über die gewonnene Solarenergie werden mehr als 40 Prozent an fossiler Energie eingespart. Wenn die solare Einstrahlung an trüben Tagen zur Deckung des Wärmebedarfs der Siedlung nicht mehr ausreicht, stehen Gas-Brennwertkessel zur Verfügung, die die Wärmever-sorgung gewährleisten.

Auch das jüngste Projekt "Am Meisterhofer Holz" ist diesem Wärmekonzept angeschlossen. In einem Wald- und Wiesengebiet zwischen Friedrichshafen

metern. Die Immobilien verteilen sich auf die Orte Friedrichshafen, Tettang, Kressbronn, Langenargen, Eriskirch und Meckenbeuren. Für eine beständige Weiterentwicklung der Wohnqualität sorgt die Genossenschaft durch Renovierungen und Modernisierungen. Rund 38 Prozent aus den Jahresmieteinnahmen wurden im vergangenen Jahr in den Wohnungsbestand reinvestiert, das macht einen Betrag von rund 1,6 Millionen Euro aus. Das Geld floss hauptsächlich in Wohnungsumbauten, in neue Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, in neue Balkone und in die Erneuerung von Fußböden und Türen, in ein Notrufsystem zur



Neue Balkone und Vollwärmeschutz für Bestandswohnungen

Personenbefreiung mit 24-Stunden-Service in allen Personenaufzügen und vor allem in Wärmeschutzmaßnahmen. Neun Gebäude mit 60 Wohnungen erhielten einen Vollwärmeschutz. Kellerdecken und Bühnenböden wurden isoliert und spezielle Wärmeschutzfenster eingesetzt. Positiver Umwelteffekt: Durch die Sanierung der neun Gebäude werden über 150.000 Kilogramm weniger Kohlendioxid pro Jahr ausgestoßen. Außerdem sparen die Mieter Heizkosten und sie gewinnen an Lebensqualität. Denn im Winter bleibt es gleichmäßig warm und im Sommer durch die Isolierung schön kühl.

Am Puls der Zeit

"Die individuellen Wohnbedürfnisse haben sich verändert. Neben ökologischen Materialien gehören heute Kabel- und Internetanschlussmöglichkeiten zum Standard", sagt Kühle mit Blick auf 24 neue Mietwohnungen in Kressbronn. In jedem Zimmer in dieser Anlage kann problemlos im weltweiten Netz gesurft werden. Natürlich entsprechen die beiden Neubauten dem Niedrigenergiehausstandard. Alle Wohnungen sind zudem nach Südwesten orientiert. Tiefgarage, Carport, großzügige Fensterflächen und Balkone – bis hierhin können die meisten Neubauten noch mithalten, doch dann kommt der Zusatz: herrliches Bergpanorama und teilweise Seesicht. Spätestens jetzt hat die KBG neue Mieter gewonnen.

Kreisbaugenossenschaft Bodenseekreis in Zahlen

- Gegründet: 1949
- Mitglieder: 1.734
- Verwaltete Wohnungen: 252
- Eigene Wohnungen: 1.237
- Mitarbeiter: 10

Holzhackschnitzelheizanlage liefert Energie für 350 Wohnungen

Sparen mit dem Brennstoff aus heimischen Landen

Die Hegau Immobilien Service & Management GmbH, ein Tochterunternehmen der Baugenossenschaft Hegau eG, nahm im April diesen Jahres eine Holzhackschnitzelheizanlage mit Nahwärmeversorgung in Betrieb. 350 Wohnungen versorgt die Genossenschaft auf diese Weise mit Wärme. Ausgefeiltes Contracting regelt die Versorgung. Insgesamt wurden rund 1,1 Millionen Euro investiert.

Die Baugenossenschaft Hegau reagierte auf die Anforderungen der 2002 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV). Die EnEV fordert grundsätzlich den Austausch von Wärmeerzeugungsanlagen, die vor 1978 gebaut wurden. Um die vom Gesetzgeber geforderte Modernisierung organisatorisch bewältigen zu können, entschied sich die Baugenossenschaft Hegau zur Gründung einer Tochtergesellschaft, der Hegau Immobilien Service & Management GmbH. Sie hat Anfang 2002 den Betrieb aller 80 baugenossenschaftlichen Heizanlagen und die Wärmeversorgung für alle Wohnungen der Baugenossenschaft übernommen und ist Bauherr und Betreiber des ersten Modernisierungs-Bauprojekts: Singens erster Holzhackschnitzelheizzentrale.

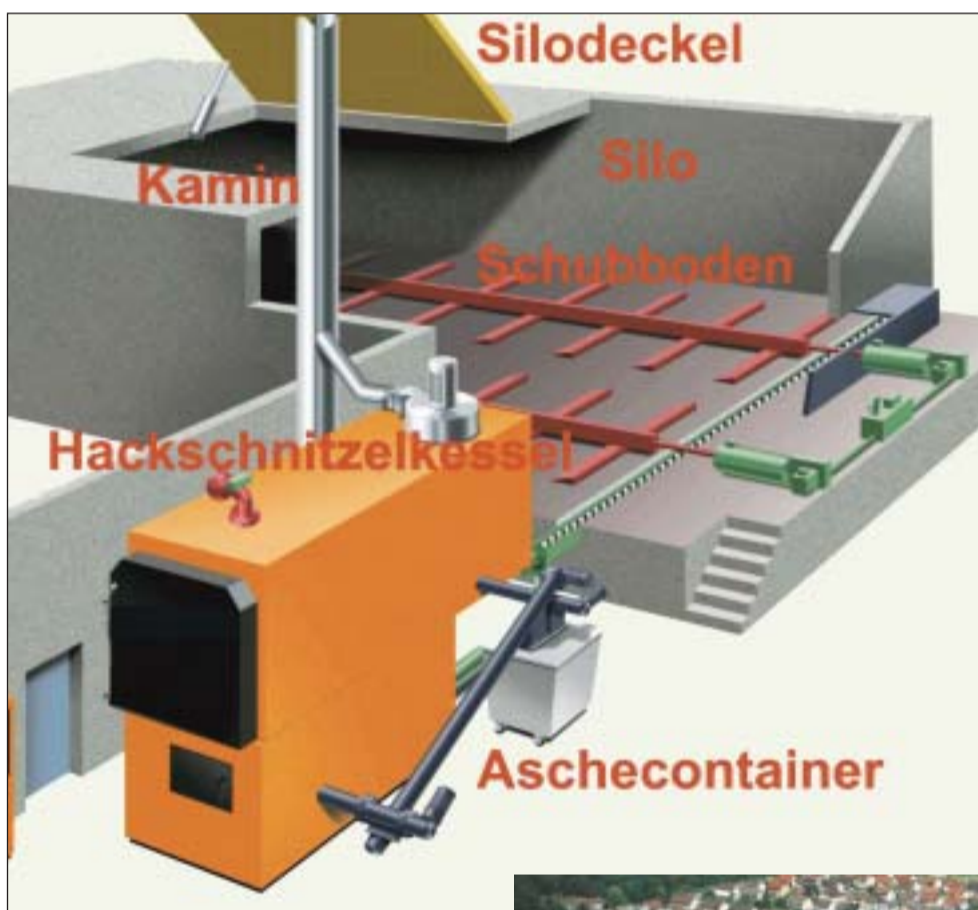
"Eine Energiestudie über die am Markt befindlichen modernen Heiztechniken bei großen Anlagen führte uns bei der Suche nach einem guten Wärmeesamtkonzept zur Holzhackschnitzelheizanlage. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten schnitt diese Wärmezeugung am besten ab", erklärt der geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft und Geschäftsführer der Hegau Immobilien Service & Management GmbH Axel Nieburg. Bei wärme-

Heizöl eingespart. Die Genossenschaft hat sich damit von den Preisschwankungen auf dem Ölmarkt frei gemacht und tut gleichzeitig etwas für die Umwelt. Denn Holz ist bei der Verbrennung kohlendioxidneutral. Dies bringt eine jährliche Umweltentlastung von 830.000 Kilogramm Kohlendioxid. Das Prinzip der Holzhackschnitzelheizanlage funktioniert recht einfach. Ein Viertel der Holzhackschnitzel bestehen aus Waldhackschnitzeln, die in den

Ausgefeilte Vertragsgestaltung
Nicht nur die Technik folgt modernen Ideen, sondern auch die Finanzierung. "Contracting" heißt die Zauberformel und die Lösung des so genannten Investor-Nutzer-Dilemmas. Durch den Contractingvertrag zwischen der Genossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft wird erreicht, dass die Energieeinsparung die Investition finanziert. Während in einer Heizkostenabrechnung nur die Verbrauchskosten abgerechnet werden



Holz ist gegenüber Öl bei der Verbrennung kohlendioxidneutral



Aufbau der Holzhackschnitzelheizanlage

Förderprogramm Energie-Holz
Zuwendungsvoraussetzung ist die erstmalige Erstellung von Energieerzeugungsanlagen auf Holzhackschnitzelbasis und damit verbundene Nahwärmeversorgungseinrichtungen bei Befuerung der Anlagen insbesondere mit Waldholz, Sägebrennprodukten und Landschaftspflegeholz. Mindestens 25 Prozent der eingesetzten Energieholzmenge muss direkt aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion stammen.
Die Höhe der Zuwendungen für die Einrichtung von Hackschnitzelheizanlagen beträgt höchstens 20 Prozent der zuwendungsfähigen Investitionskosten. Zuwendungsfähig sind nur die Kosten für die Holzfeuerung. Der Höchstbetrag je Einzelmaßnahme wurde auf 250.000 Euro festgelegt. Zuschüsse unter 15.000 Euro werden grundsätzlich nicht bewilligt.

gedämmten Gebäuden hat sich die Anlage nach rund fünf Jahren amortisiert, bei nicht wärmegeprägten nach circa 13 Jahren. Insgesamt wurden 1,1 Millionen Euro in das Wärmeesamtkonzept investiert. 97.000 Euro waren Fördermittel. Davon zahlte 50 Prozent das Land Baden-Württemberg und die restlichen 50 Prozent wurden aus EU-Mitteln finanziert.

Umweltbelastung eingeschränkt
Rund 1.000 KW Gesamtleistung erbringt die Anlage, die 350 Wohnungen in zwei Wohngebieten mit Wärme beliefert. Durch die Umstellung von Öl auf Holz werden im Jahr 280.000 Liter

Wäldern der umliegenden Forstämter "gehackt" werden. Der Rest wird von einem nahe gelegenen Sägewerk geliefert. Der Brennstoff Holzhackschnitzel wird direkt vom LKW in das Hackschnitzelsilo abgekippt. Die BG Hegau ließ ein vorhandenes Öltanklager zum Hackschnitzelsilo umrüsten. Im Silo befindet sich eine Fördereinrichtung, so genannte Schubböden, die die Hackschnitzel zum Ende des Silos schieben. Von dort befördert eine Schnecke die Hackschnitzel in den Verbrennungsraum. Die Entaschung in Aschebehälter erfolgt automatisch. Die Entsorgung der Asche, die deponiert werden muss, übernimmt für die Anlage der Baugenossenschaft Hegau der Hackschnitzellieferant. Das wurde vertraglich geregelt. Der Lieferant ist verpflichtet, für ausreichend Brennmaterial zu sorgen. Die Qualität des Holzes wurde ebenfalls im Liefervertrag normiert. Schlechte Qualität lohnt sich für den Lieferanten nicht, denn die Baugenossenschaft zahlt nach Heizwert und nicht nach Holzmenge.

Zur Sicherheit, damit die Mieter bei möglichen Störungen nicht frieren müssen, steht eine zweite Heizanlage zur Verfügung, die mit Öl befeuert wird. Dieser Ölkessel unterstützt ebenso in Spitzenlastzeiten im Winter die Hackschnitzelheizung und übernimmt in Schwachlastzeiten im Sommer die Warmwasserversorgung.

können, ermöglicht das Contracting die Einkalkulierung der Investitionskosten in den vollständig abrechenbaren Wärmepreis. Durch die Ausgliederung der Heizanlagen in die Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft Hegau verändert sich auch die Bilanzierung der Heizmodernisierung. Würde die Modernisierung im Mutterunternehmen die Gewinn- und Verlustrechnung als Instandhaltungsaufwand belasten, ist sie in der Tochter-GmbH aktivierungsfähiger Herstellungsaufwand.

Quelle: DW



Zwei Wohngebiete werden mit der Fernwärme aus der Holzhackschnitzelheizanlage beheizt

Technische Daten der Holzhackschnitzelheizanlage der Baugenossenschaft Hegau in Singen

| | | |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|
| Hackschnitzelkessel: | ca. 900 KW | |
| Abgaswärmetauscher | | |
| Hackschnitzelkessel: | ca. 100 KW | |
| Ölspitzenlastkessel: | ca. 1.250 KW | |
| Gesamtwärmebedarf: | ca. 1.858 KW | pro Jahr |
| Elektrofilterstaubgehalt: | < 50 mg/m ³ | |
| Hackschnitzelverbrauch: | ca. 4.107 Sm ³ | (Silometer) pro Jahr |
| Silovolumen: | ca. 269 m ³ | |
| Ölverbrauch: | ca. 67.600 Liter | pro Jahr |
| Nahwärmenetzlänge: | ca. 2.000 Meter | |

“Wir bauen heute noch wie in der Steinzeit“

Interview mit Claus-Peter Hutter, Leiter der Umweltakademie des Landes

aktuell: Im Internetauftritt der Akademie wird Friedrich Schiller zitiert mit dem Satz "Der gebildete Mensch macht sich die Natur zu seinem Freund". Sind wir heutzutage nicht mehr gebildet?

Hutter: Man könnte es fast meinen, wenn man sieht, wie wir mit der Natur umgehen. Zum Beispiel die Tatsache, dass der Landverbrauch wieder angestiegen ist. Wir haben in Baden-Württemberg täglich einen Flächenverbrauch von 13 Hektar. Und in den anderen Bundesländern sieht es nicht besser aus. Damit gehen wir Hypotheken für die kommenden Generationen ein, die meiner Meinung nach unverantwortlich sind. Schauen Sie sich nur mal die Region Stuttgart an oder auch das Rhein-Main-Gebiet. Da sind so viele Gewerbeanlagen zu sehen, da könnte man in vielen Gegenden ohne weitere Dekoration Krimis drehen.



Claus-Peter Hutter

aktuell: Das Landeswohnungsbauprogramm ist seit September erschöpft. Ob das Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart in 2004 weiterläuft, wird erst die Haushaltsberatung jetzt im Dezember zeigen. Sehen Sie ein Defizit an staatlicher, landes- und kommunalpolitischer Förderung in Bezug auf ökologische Fragen?

Hutter: Nein, da sehe ich kein Defizit, weil in den vergangenen Jahren sehr viel in diesem Bereich unterstützt wurde. Wir müssen die Menschen dazu bringen, mehr Eigenverantwortung zu übernehmen. Wenn heute jemand in seinem Haus Energie spart, dann kommt das langfristig seinem eigenen Geldbeutel, seiner eigenen Umwelt und am Ende seinem eigenen Dasein zugute. Es kann nicht sein, dass Umweltschutz immer nur dann stattfindet, wenn die öffentliche Hand dies regelt. Das ist meine ganz persönliche Meinung. Selbstverständlich ist es wichtig, dass die öffentliche Hand weiterhin fortschrittliche ökologische Maßnahmen fördert. Doch es müssen auch andere Formen angedacht werden. Wir müssen meines Erachtens das Planungsrecht ändern, damit beispielsweise die Kommunen planungsrechtlich mit den Gewerbe- und Industriealtlasten besser zu Rande kommen. Damit dort eine Neubesiedlung entstehen kann. Dann muss man nicht auf die grüne Wiese ausweichen. So könnte man, ohne dass es viel Kapital erfordert, ordnungspolitisch einiges bewegen.

aktuell: Niedrigenergiehäuser sind Standard, doch Passivhäuser tun sich am Markt schwer. Für junge Familien ist doch die Frage nach der Refinanzierung maßgeblich.

Hutter: Die Bevölkerung erwartet, dass sich Investitionen sehr schnell lohnen. Doch das sollten wir beim Thema Umweltschutz nicht allein so sehen.

Andererseits sehen wir, dass sich Investitionen in Niedrigenergiehäuser oder in Passivhäuser sehr schnell positiv bemerkbar machen. Außerdem tun wir etwas für unsere Nachkommen, also die Erben dieser Häuser. Bei der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungszahl kann die Investition in den Umweltschutz den zukünftigen Marktwert bestimmen.

aktuell: Finden Sie beim Thema Siedlungsökologie offene Türen bei Kommunen und in der Wohnungswirtschaft vor?

Hutter: Ich erlebe viel Offenheit und Interesse bezüglich dieses Themas. Was mir persönlich fehlt, ist die zu geringe Umsetzung im Einzelnen. Ich behaupte, dass die ganzen Potenziale der Siedlungsökologie – und das hat nicht nur etwas mit Niedrigenergiehäusern, Solartechnik, Wasserrückhaltung und anderen technischen Dingen zu tun, sondern mit Lebens- und Umweltqualität – noch nicht ausgeschöpft sind. Ich sage ganz provokant: Wir bauen heute noch wie in der Steinzeit und so sehen auch viele Siedlungen aus. Aber ich kann auch positive Beispiele für Siedlungsentwicklungen nennen, zum Beispiel "Arkadien" in Asperg oder in Steinheim im Kreis Ludwigsburg, wo im Dialog zwischen Wohnungswirtschaft, Bauunternehmen, Kommunen, Wissenschaftlern, Baupsychologen und Landschaftsarchitekten unter Einbeziehung der späteren Eigentümer ein Konzept entstanden ist, das schon jetzt Mehrwert hat. Wo es Wasserläufe gibt, wo es fast das ganze Jahr über blüht, wo öffentliche Plätze angelegt wurden, die kinderfreundlich sind. Diese Konzepte bringen mehr als diese Normkisten, die irgendwo hingebaut werden.

Unser Planet ist nicht aufblasbar

aktuell: Junge Familien wollen vielleicht ökologische Aspekte im Wohnungsbau realisieren, können es sich aber nicht leisten.

Hutter: Bleiben wir bei den genannten Beispielen. Diese Häuser und Wohnungen sind durchaus konkurrenzfähig. Ein großer See, der gerade angelegt wird und das Wohnviertel nicht nur optisch, sondern auch in Bezug auf die Lebensqualität aufwertet, für den wird später die Stadt die Unterhaltung übernehmen. Man muss einfach mehr nachdenken, wie man im Zusammenspiel zwischen Eigentümern, Wohnungsbauunternehmen und Kommunen neue Formen finden kann. Tatsache ist natürlich auch, da muss ich Ihnen Recht geben, dass heute umweltschonendes Bauen sehr viel kostet. Die Menschen wollen alles haben, aber nichts dafür bezahlen. Ähnlich wie bei den Lebensmitteln. Jeder möchte möglichst ökologische, biologische Produkte, aber es soll nicht mehr kosten als die Massenware im Supermarkt.

aktuell: Wie bewerten Sie die Neubaugebiete in den Ballungszentren unter Mobilitäts- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten?

Hutter: Insgesamt müssten wir wieder eine stärkere Vernetzung von Wohnen

und Arbeiten haben. Die neuen Informationstechniken unterstützen dies. Immer mehr Leute können von zuhause aus vernetzt arbeiten und entlasten damit die Verkehrsströme. Stuttgart steht zum Beispiel verkehrstechnisch kurz vor dem Kollaps. Neue Straßen werden meines Erachtens – von Ausnahmen abgesehen – nicht die Lösung bringen, denn neue Straßen produzieren auch mehr Verkehr. Eine Chance ist der öffentliche Nahverkehr, der aber noch attraktiver gestaltet werden müsste.

aktuell: Flächenpools und Ökokonten sind Themen, für die Sie sich einsetzen. Welche Erfolge haben Sie damit im Hinblick auf die Bauplanung?

Hutter: Ökokonten bringen den Kommunen mehr Flexibilität, weil sie frühzeitig in die Natur investieren können, um es später angerechnet zu bekommen. Noch haben sich nicht alle Gemeinden in diese Richtung bewegt. Das hängt sehr stark von der Kooperationsbereitschaft der Städte und Gemeinden mit den jeweiligen Landratsämtern ab. Ein Baugebiet ist immer ein Eingriff und nur teilweise ausgleichbar. Wir müssen vom Landverbrauch wegkommen, weg vom Bauen auf der grünen Wiese, das wäre das beste Ökokonto. Eines ist klar: unser Planet ist nicht aufblasbar.

Kampf um Einwohner hat begonnen

aktuell: Die Kommunen stehen untereinander in starker Konkurrenz bei Gewerbe- wie bei Wohngebieten. Es geht ums Geld, insbesondere um Steuereinnahmen.

Hutter: Ich beobachte mit großer Sorge, dass vor allem im ländlichen Raum und in Ballungsrandgebieten attraktive Flächen angeboten werden, um Einwohner zu gewinnen. Der Kampf um die Einwohner hat schon begonnen. So manches Gewerbegebiet, das heute im ländlichen Raum geplant wird, wird wahrscheinlich nicht voll werden. Es werden hohe Investitionen getätigt, die auch unter ökonomischer Betrachtung keine hohe Rendite bringen, aber hohe Altlasten. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass die Bevölkerung abnehmen wird. Mir tun die Bürgermeister und die Stadt- und Gemeinderäte Leid, die dem großen Druck ausgesetzt sind, ihre notwendigen Kommunalfinzen zusammen zu bekommen. Ich halte die Abkoppelung von der Gewerbesteuer für wichtig. Die Gemeindefinzen müssten in vielen Bereichen anders geregelt werden, damit der Druck auf die Landschaft entfällt.

aktuell: Müssen wir uns den Traum vom Eigenheim abschminken?

Hutter: Nein, ich bin selber Eigenheimbesitzer und habe ein altes Haus umgebaut und modernisiert. Jeder, der um die wirtschaftliche Lage weiß, wird die Investition in eine Immobilie nicht bereuen. Meines Erachtens ist es die beste Altersvorsorge, wenn man Wohneigentum erwirbt.

aktuell: Wie wichtig ist für Unternehmen das Thema Nachhaltigkeit angesichts des wachsenden Wettbewerbs?

Hutter: Die Unternehmen sind die eigentlichen Schrittmacher in Sachen

Nachhaltigkeit, weil sie die Chancen begreifen. Wer heute nach dem EU-Standard EMAS II arbeitet, also freiwillig ein Umweltmanagement-System einführt, macht ein Ökoaudit und wird von der EU zertifiziert. Daran beteiligen sich immer mehr private und öffentliche Dienstleistungsunternehmen, ebenso Kommunen. Unternehmen stellen fest, dass sie damit auch sparen können. Durch diese Kostenersparnisse und Wettbewerbsvorteile werden sie langfristig auf dem Weltmarkt besser bestehen. Denn früher oder später werden diese Maßnahmen auch in Osteuropa zum Standard.

aktuell: Welche Rolle spielen die Kreditgeber, also die Banken und Sparkassen in Bezug auf eine ökologische Unternehmensausrichtung?

Claus-Peter Hutter ist hauptberuflich Leiter der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg beim Ministerium für Umwelt und Verkehr. Der Autor vieler Bücher und Reportagen für Zeitschriften und Zeitungen ist außerdem Präsident der Stiftung Europäisches Naturerbe (EURONATUR) und Lehrbeauftragter an der Universität Hohenheim für Umweltmanagement.

Hutter: Die Banken können sehr viel tun. Auch im eigenen Bereich, wenn sie selbst in ihren Gebäuden ein Umweltmanagement-System einführen. Noch stärker müssten sie darauf ausgerichtet sein, Nachhaltigkeit zu überprüfen und einzufordern. Schwierig ist die Frage, ob eine private Bank eine staatliche Ordnungspolitik ersetzen kann oder muss. Wie die Bank die Kreditwürdigkeit eines Kreditnehmers überprüft, so sollte sie auch überprüfen, was mit den Geldern passiert. Eine Bank kann nicht daran interessiert sein, dass ein Kreditnehmer für den gewerblichen Bereich baut und hinterher Altlasten entstehen.

Wissenserosion ist Kulturverlust

aktuell: Die Akademie für Natur- und Umweltschutz spricht auch stark die Entscheidungsträger von morgen, also die Kinder an. Ist die heutige Erwachsenengeneration für ökologische Themen verloren?

Hutter: Im Vergleich zu anderen Akademien haben wir darin einen unserer Schwerpunkte gelegt. Weil wir feststellen, dass Kinder, aber auch Erwachsene zu wenig Wissen über die Natur haben. Kinder wie auch Erwachsene können heute kaum mehr Wildtiere oder Wildpflanzen bestimmen. Aber Automarken, Spritverbrauch und Höchstgeschwindigkeit sind bekannt. Wir müssen die Wissenserosion stoppen. Denn Wissenserosion ist Kulturverlust. Das kommt uns irgendwann teuer zu stehen.

aktuell: Eine persönliche Frage zum Schluss: Sind Sie mit Ihrer privaten Wohnsituation aus ökologischer Sicht zufrieden?

Hutter: Ja! Ich habe schon vor über zwanzig Jahren vieles beachtet, wie Wärmedämmung, die Verwendung von viel Holz und die Gestaltung eines naturnahen, erlebnisreichen Gartens.

Das Gespräch führte Dagmar Lange

Was sind Immobilien wert?

Volles Haus beim Immobilienkongress der FH Nürtingen

Heimische Immobilienanbieter und ausländische Investoren sprechen bei der Immobilienbewertung nicht die gleiche Sprache, darin waren sich die Referenten beim Immobilienkongress an der Fachhochschule Nürtingen einig. Es mangelt an Verfahren mit internationalen Standards, um den Wert von Grundstücken und Gebäuden festzulegen. Beim Immobilienbestand besteht ein großes Potenzial für Wertsteigerungen.

Der Immobilienkongress an der Hochschule Nürtingen entwickelt sich zu der wichtigsten Veranstaltung am Geislinger Hochschulstandort. 180 Teilnehmer, Studierende und Gäste aus der gesamten Immobilienwirtschaft füllten die Jahnhalle bis zur letzten Reihe. Sie hörten die Vorträge von sechs renommierten Experten, die normalerweise in Frankfurt, München oder auch London und New York für die großen Immobiliengeschäfte zuständig sind.

Während Professor Wolfgang Kleiber, Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und in der Branche als "Immobilienpapst" betitelt, die deutsche Verkehrswertpraxis als weit fortschrittlicher als anderswo ansieht, bemängelt Martin Brühl, Lead Partner bei Cushman & Wakefield Healey & Baker, dass internationale Bewertungsstandards nicht angewandt würden. Kleiber wünscht sich eine Verbindung von nationalen und internationalen Regelungen, um die Vorteile beider zu nutzen.



Bei Immobilienbewertungen fehlen derzeit noch einheitliche internationale Standards

Im Vordergrund der Wertermittlung von Immobilien steht immer noch die Qualität der verfügbaren Daten. Fehlerquellen sieht Dr. Rolf Scheffler, Leiter der Aengevelt-Research, insbesondere bei den Kennziffern für Miete, Zinssatz, Sanierungskosten und Bewirtschaftungskosten, deren Einfluss auf die Wertermittlung sehr hoch ist. Weniger anfällig für Fehler, aber auch weniger wichtig für die Wertermittlung, sind Bodenpreis, Restnutzungsdauer und Fläche. Scheffler plädiert daher für eine detaillierte Datenbasis, die für die Prognosen verwendet werden kann. Offizielle Statistiken reichten nicht aus.

Neben professionellen Marktanalysen für die Immobilienbewertung werden auch hierzulande komplexe IT-gestützte Verfahren verwendet, um die Bewertungspraxis zu verbessern. Stephen Rohloff, Marketingdirektor der Aareon AG, beschrieb die Instrumente, die sein Unternehmen der Branche zur Verfügung stellt. Udo Bachmann, Vorstandsvorsitzender der GAGFAH, und Heiko Rogg, Sprecher der Geschäftsleitung der agemis, stellten Strategien der Wertschöpfung des Unternehmens beziehungsweise Kostensenkungen durch professionelles Gebäudemanagement vor.

Leistung, die sich lohnt vbw zeichnet FH-Studenten aus

"Gute Noten sind nicht alles", sagte Prof. Wolfram Mutschler, Direktor des vbw, bei der Verabschiedung der Studenten des dritten Studienganges Immobilienwirtschaft an der FH Nürtingen. "Aber gute Noten beweisen umfassendes Wissen sowie die Fähigkeit, Wichtiges erkennen und logische Schlüsse ziehen zu können", fügte er hinzu und zeichnete die besten Absolventen des Studienganges mit Geldpreisen aus.

Mutschler überreichte den überraschten Preisträgern Bernd Bechheim, Meike Feistkorn und Frederik Leser Auszeichnungen für die besten Gesamtleistungen im Studiengang Immobilienwirtschaft. Alle drei Absolventen haben mit einer eins vor dem Komma abgeschnitten. Außerdem belohnte der Verband mit zwei Preisen die hervorragenden Diplomarbeiten von Guido Grasruck und Georg Hartwein.

"Wir möchten durch die Stiftung der Preise Begabung und Leistung der Studenten honorieren", so Mutschler. Die Branche braucht guten Nachwuchs in einer Zeit des Wandels und Umbruchs. Wer die Fachhochschule Nürtingen mit dem Diplom in der Tasche verlässt, hat einen wichtigen Grundstein für eine Karriere in der Immobilienwirtschaft gelegt. "Schließlich gilt die akademische Ausbildung an der FH Nürtingen als spit-



Meike Feistkorn erhält für die zweitbeste Gesamtleistung im Studiengang Immobilienwirtschaft an der FH Nürtingen die Auszeichnung des vbw durch Verbandsdirektor Mutschler überreicht.

zenmäßig und ist im Ranking an vorderster Stelle zu finden", fügte Mutschler an.

Der Preis wird noch einen angemessenen Namen erhalten und dann an die besten Absolventen der Fachhochschule durch den vbw verliehen werden.

Volles Programm bei der AWI

Für das Jahr 2004 bietet die AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg GmbH erneut die ganze Palette an Weiterbildungsmöglichkeiten an. Ob Studium, Lehrgang, Tagesseminar oder Kongress – alles steht zur Auswahl. Die Themenvielfalt reicht von Grundfragen des Projektmanagements über Personalführung bis hin zur Wertermittlung von Immobilien. Ein Blick in den neuen Veranstaltungskalender lohnt sich. Fordern Sie den Veranstaltungskalender 2004 der AWI an unter: info@awi-vbw.de



+++ Kurz notiert +++

In Ostwürttemberg wohnt es sich günstig

In Baden-Württemberg leben knapp die Hälfte aller Einwohner (49,3 Prozent) in den eigenen vier Wänden. Mit 59 Prozent liegt die Quote der Wohneigentümer in der Region Ostwürttemberg am höchsten. Auch in den Regionen Neckar-Alb, Franken und Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Anteil der Eigentümer (56 bis 57 Quadratmeter) höher als der Anteil der Mieter. Dagegen weisen die Landeshauptstadt Stuttgart mit nur 28 Prozent und die Region Unterer Neckar mit 41 Prozent die im Vergleich der baden-württembergischen Regionen niedrigste Eigentümerquote auf.

Beim Mietpreinsniveau sieht das Verhältnis ähnlich aus. Auch hier führt die Landeshauptstadt die Mieten mit durchschnittlich sieben Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an. Fünf Euro pro Quadratmeter zahlt der Mieter in der Region Ostwürttemberg. Baden-Württemberger, die in den eigenen vier Wänden leben, verfügen mit 46 Quadratmetern Wohnfläche pro Person über mehr Wohnraum als Mieter, denen im Durchschnitt lediglich 37 Quadratmeter zur Verfügung stehen.

Feldversuch zum Energiepass für Gebäude gestartet

Wie ein bundesweit einheitlicher und verbraucherfreundlicher Energiepass für Gebäude künftig für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen kann, testet die Deutsche Energie-Agentur (dena) in einem einjährigen Feldversuch. Start war am 26.11.2003. Die dena hat im Jahr 2002 einen Prototypen für einen freiwilligen, bundeseinheitlichen Energiepass für Gebäude entwickelt, der anhand der nun zu gewinnenden Praxiserfahrung weiter optimiert werden wird. Der Energiepass soll den Energiebedarf eines Gebäudes leicht verständlich anzeigen und so Käufern und Mietern von Wohnungen und Häusern eine schnelle Orientierung bieten. Insgesamt nehmen mehr als 30 Wohnungsunternehmen, Kommunen, Verbraucherzentralen, regionale Energieversorgungsunternehmen und regionale Kooperationen am Feldversuch teil, mit dem Ziel, insgesamt 3.000 Energiepässe auszustellen.

Erneut viele Insolvenzen

Baden-Württemberg verzeichnet unter den Bundesländern die geringste Quote an Unternehmensinsolvenzen. 8,1 von 1.000 Unternehmen sind im Jahr 2002 im Land insolvent gegangen. Der Bundesdurchschnitt lag bei 12,9 Unternehmensinsolvenzen je 1.000 Unternehmen. Der Vergleich einzelner Wirtschaftszweige zeigt, dass insbesondere Unternehmen der Baubranche in den vergangenen drei Quartalen 2003 zahlungsunfähig wurden. In Baden-Württemberg zählten dazu 462 Fälle aus dem Baugewerbe und 523 Unternehmen aus den Bereichen Grundstücks- und Wohnungswesen einschließlich Vermietung beweglicher Sachen sowie Dienstleistungen überwiegend für Unternehmen.

Allzeit verfügbares Fachwissen Netzbasieretes Lernen in der Immobilienwirtschaft (NetLim)

Es ist soweit: Das Projekt NetLim (Netzbasieretes Lernen für die Immobilienwirtschaft) tritt in die Probephase ein. Seit drei Jahren arbeitet ein mehrköpfiges Team aus unterschiedlichen Fachbereichen an der Entwicklung des Programms und seiner Inhalte. Im Ideenwettbewerb "LERNET – Netzbasieretes Lernen in Mittelstand und öffentlichen Verwaltungen" der Bundesregierung hatte sich das Projekt NetLim zusammen mit 10 weiteren Projekten unter 200 Bewerbungen durchgesetzt. Nun fehlt NetLim nur noch das "Reifezeugnis" durch erste Tester aus der Branche.

Der Qualifizierungsbedarf in der Immobilienwirtschaft nimmt beständig zu. Da die traditionellen Seminare und Veranstaltungen die Immobilienwirtschaft nur punktuell erreichen, werden neue Lehr- und Vermittlungsformen wie Training on the Job, e-learning und eben auch netzbasieretes Lernen an Bedeutung gewinnen. Seit November 2000 arbeitet ein Kreis von Experten an dem Projekt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit. Zu den namhaften Akteuren aus der Immobilienwirtschaft zählen die LEG Baden-Württemberg, die Fachhochschule Nürtingen und natürlich der vbw. Beteiligt sind außerdem mehrere Forschungseinrichtungen sowie einige Unternehmen aus der sächsischen Immobilienwirtschaft. Maßgeblich koordiniert und geleitet wird das Projekt durch den Bildungsträger FBD-Bildungspark. Die Software und das EDV-Know-how stammen vom Softwareunternehmen BTB.

Im Ergebnis entstand ein Lernprogramm mit 12 Modulen rund um das Thema Wohnungseigentumsverwaltung. Die Module reichen von der scheinbar einfachen Einladung zur Eigentümerversammlung, über die Durchführung

der Versammlung bis zur Umsetzung der Beschlüsse. In weiteren Modulen werden die Aufgaben, Pflichten, Rechte und Befugnisse des Verwalters beleuchtet sowie seine Bestellung, Wiederbestellung oder Abberufung erklärt. Auch auf Verwaltungs- und Rechtsbelange gehen die Unterrichtseinheiten ein, beispielsweise auf den Verwaltungsbeirat oder die Anfechtung von Beschlüssen vor Gericht. Das Programm bietet außerdem Module zu den Bereichen Facility Management, Versicherungen, Reparatur und Auftragsvergabe, Honorar-, Preis- und Kostenkalkulation sowie zum Thema Soziale Kompetenz.

Die Umsetzung erfolgt in einem ganz modernen blended-Learning Konzept, das sowohl programmierte Unterweisungen, Videosequenzen, virtuelle Klassenräume, als auch Präsenzveranstaltungen namhafter Referenten enthält. Wesentlich daran ist die technische Realisierung, die die Teilnahme an solchen Angeboten von jedem internetfähigen Computer von jedem Ort aus ermöglicht.

„Mit NetLim können Wohnungsverwalter ihre Lernzeit individuell einteilen“, so Verbandsdirektor Wolfram Mutschler.

Um die Aktualität zu sichern, werden die einzelnen Kapitel durch Expertisen ausgewiesener Fachleute zu aktuellen oder besonders erklärungsbedürftigen Inhalten ergänzt.

Das Projekt befindet sich momentan in der Testphase. Die Projektleitung sucht noch weitere Testteilnehmer. Nähere Auskünfte erhalten Sie beim vbw oder bei

Dr. Herbert Müller Philipps Sohn
c/o FBD-Bildungspark
Katharinenstr. 18
70182 Stuttgart
E-Mail: MPS@FBD-Bildungspark.de

NACH REDAKTIONSSCHLUSS:

Im Vermittlungsausschuss zwischen Bundestag und Bundesrat zeichnet sich ein Minimalkonsens beim Subventionsabbau ab. Demnach sollen im kommenden Jahr Finanzhilfen und Steuererleichterungen in Höhe von 15,8 Milliarden Euro abgebaut werden. Das entspricht zwar den Vorschlägen der Ministerpräsidenten von Hessen und Nordrhein-Westfalen, Roland Koch und Peer Steinbrück, reicht aber nicht aus, um das Vorziehen der Steuerreform zu finanzieren und die Haushaltslöcher des Bundes zu stopfen. Dem Vermittlungsausschuss wurde empfohlen, nicht wie von Koch/Steinbrück vorgesehen drei jährliche Kürzungen von vier Prozent vorzunehmen, sondern bereits im kommenden Jahr die Subventionen um insgesamt 12 Prozent zu kürzen. Sollte sich die Koalition in wichtigen Teilen des Subventionsabbaus durchsetzen, dann werden die Streichungen sogar deutlich höher als diese 12 Prozent ausfallen. Gerade auch in Bezug auf die Eigenheimzulage. Derzeit erhalten Förderberechtigte bei Neubauten jährlich maximal 2.556 Euro, bei Altbauten 1.278 Euro - über einen Zeitraum von acht Jahren. Zur Grundförderung kommt die Kinderzulage von 767 Euro pro Kind und Jahr hinzu, die wie die Eigenheimzulage ausbezahlt wird. Eine Familie mit zwei Kindern kann beim Neubau bis zu 32.720 Euro über einen Zeitraum von acht Jahren vom Staat erhalten. Das Abbaukonzept von Koch/Steinbrück sieht eine dreistufige Senkung auf den Höchstbetrag von 2.250 Euro (Neubau) beziehungsweise 1.125 Euro (Altbau) bei der Grundförderung vor und bei der Kinderzulage ein Senkung auf 675 Euro pro Kind und Jahr.

+++ Kurz notiert +++

Kinder mit 40 Jahren noch daheim
60.000 der 1,7 Millionen im Südwesten lebenden ledigen Frauen und Männer zwischen 35 und 44 Jahren wohnen bei ihren Eltern. Sie sind im durchschnittlichen Vergleich mit der Altersgruppe wesentlich häufiger schulisch und beruflich nur unzureichend ausgebildet. Nur 21 Prozent von ihnen besitzen mittlere Reife oder Abitur, nur 12 Prozent verfügen über einen Hochschulabschluss.

Erwerbstätige mobiler
Städte verlieren Einwohner und Arbeitsplätze an das Umland, ermittelte das Statistische Landesamt in der aktuellen Auswertung der Pendlerzahlen. Die Arbeitsplatzverlagerungen der letzten Jahre haben zu mehr Berufspendlern und damit zu mehr Berufsverkehr beigetragen. Die Bedeutung der Großstädte als Zentren regionaler Arbeitsmärkte sind jedoch nicht in Frage gestellt. So ist die Zahl der Berufspendler in die neun baden-württembergischen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern – Stuttgart, Heilbronn, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim, Pforzheim, Freiburg, Reutlingen und Ulm – in der Summe immer noch drei mal so groß wie die Zahl der Berufsauspendler: Rund 650.000 Einpendler stehen hier etwa 210.000 Auspendlern gegenüber. Dagegen pendeln aus den kleineren Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern im Durchschnitt immer noch zweimal so viele Erwerbstätige aus wie Erwerbstätige einpendeln.

Buchtipps

Bekannt und beliebt: Durchgestylte Produkte aus einem Jahrhundert

Durchblättern ohne hängen zu bleiben und das Buch unbesehen und ungelesen aus den Händen zu legen, ist unmöglich. So viel Bekanntes, Originelles und Begehrtes springt ins Auge, dass das Zuklappen schwer fällt. Das Buch will in Häppchen besehen und verdaut werden. Doch wer es einmal in Händen hatte, bekommt Appetit auf mehr.

Ob Zeppelin, Rolex oder Lego – bei Nennung der Begriffe hat jeder sofort ein Bild vor Augen. Die Dinge mit denen wir uns täglich umgeben, sind oftmals nicht nur seelenlose Gegenstände, sondern Meisterwerke der Gestaltung. Und sie haben eine bestimmte Wirkung auf uns: Ikonen der Industriekultur.

Design! Das 20. Jahrhundert ist ein Buch zum Schauen, Lesen, sich Erinnern und Kennenlernen. Das Buch zeigt über

80 Objekte aus der Alltagswelt, die durch ihre Form oder ihre Funktion zu Kultgegenständen geworden sind. Sie reihen sich in diesem Buch zu einer spannenden Geschichte des Designs von 1900 bis ins neue Jahrtausend. Ob berühmte Einzelstücke wie Raymond Loewys stromlinienförmiger Bleistiftspitzer oder massenproduzierte Ware wie die klassische Coca-Cola-Flasche, Legosteine, U.S. Mailbox oder Ron Arads Bücherregal "Bookworm", von dem in kürzester Zeit Tausende von Kilometern hergestellt wurden: sie alle haben Designgeschichte geschrieben.

An Augenweiden bleibt das Auge bereits beim Durchblättern hängen: da lassen sich Automobil-Modelle wie VW Käfer, Bugatti, Mercedes-Silberpfeile oder Chevrolet Corvette neu entdecken. Ebenfalls begehrt und beliebt: Rolex und Swatch. Aus dem Büro bekannt sind Rolodex-Adress-

roller, Compact Disc (CD) und Apple Macintosh.

Das Buch bietet Einblick in die Entstehung der Produkte, es erklärt ihre Wirkung und beschreibt die Verbreitung. Am Rande richtet sich das Augenmerk auch auf die Kreativen, die Meister des Designs und ihre weiteren Erfindungen. Wer noch mehr wissen will, findet ein Verzeichnis ausgewählter Literatur im Anhang, das auch Internetadressen nicht verschweigt.

Design! Das 20. Jahrhundert.
Prestel Verlag,
München London New York 2000,
184 Seiten, 374 Abb.,
24,95 Euro

