

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

3/2015
Juni

Liegenschaft aktuell

Geschäftsbauten
Kommunale Einrichtungen
Facility Management

ISSN 1431-9829 E 9401



remmers



Fachplanung

Analyse. Beratung. Konzeption.

In dieser
Ausgabe

Fachmagazin für
Bauwerksbegrünung
Dach, Fassade,
Innenraum
www.dach-und-gruen.de

Dach
Grün+



Wenn es darum geht, 84
Wohnungen energieeffizient zu
sanieren, dann brauchen Sie
..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice.

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Die bauphysikalische Bewertung und die Berechnung von U-Werten und Schalldämmwerten des WDV-Systems? Die Leistungsbeschreibungen für Ihre nächste Ausschreibung? Ein professioneller Farbentwurf für eine ganze Wohnanlage? Eine Präsentation vor der Eigentümer-Versammlung? Oder ein neues Farbleitsystem? Was immer Sie bei der Projektentwicklung, Vermarktung oder Verwaltung benötigen, der Brillux Objektservice hilft – effizient, zuverlässig, direkt. Rufen Sie uns einfach an: 0251/7188-8824

www.brillux.de/wohnungswirtschaft

 **Brillux**
..mehr als Farbe



Berlin muss beim Wohngeld nachsitzen

„Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bundesregierung die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge beim Wohngeld an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen möchte.“ Das hat Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der ersten Lesung des Gesetzes im Deutschen Bundestag erklärt. Auch ich finde diese Entscheidung in Berlin als richtig und wichtig – allerdings auch als reichlich spät, denn die letzte Anpassung des Wohngelds liegt immerhin schon deutlich mehr als sechs Jahre zurück.

Aber zunächst einmal will ich an dieser Stelle noch einmal kurz erklären, was Wohngeld eigentlich ist. Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zum Wohnen, der an einkommensschwache Haushalte gezahlt wird, die nicht Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld (ALG II) erhalten. Mit der Wohngeldreform 2009 wurden Heizkosten erstmals bei der Berechnung des Wohngelds berücksichtigt. Dieser Heizkostenzuschuss sollte die extrem hohen Energiepreise abfedern. Je nach Haushaltgröße wurden Pauschalbeträge zur Miete, die für die Wohngeldhöhe maßgeblich ist, hinzugerechnet. Der Heizkostenzuschuss wurde aber zum 1. Januar 2011 wieder gestrichen. In Deutschland gibt es rund 780.000 Wohngeldempfängerhaushalte. Über 90 Prozent aller Haushalte, die Wohngeld beziehen, sind Mieterhaushalte.

Freilich kommen neben der Zustimmung von Axel Gedaschko für die Entscheidung in der Bundeshauptstadt auch

weitere Anmerkungen, ja Forderungen, die ebenfalls meine Unterstützung finden. Gedaschko: „Die Höhe des Wohngelds muss regelmäßig an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden.“ Zunächst war eine zweijährliche Überprüfung in der Diskussion, laut dem ursprünglichen Referentenentwurf sollte das Wohngeld dann alle vier Jahre geprüft und an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden, und mittlerweile ist diese Absicht völlig weggefallen.

„Genau solche Regelungen“, gibt Axel Gedaschko zu bedenken, „waren in der Vergangenheit der Grund dafür, dass tausende Menschen mit geringerem Einkommen aus der Wohngeldförderung herausgefallen sind und sich auf dem freien Mietmarkt ohne Unterstützung bewähren mussten. Nun geht die Regierung sehenden Auges mit einer Regelung an den Start, die am Ende wieder zulasten dieser Menschen gehen wird. Wer über bezahlbares Wohnen redet und so handelt, widerspricht sich selbst.“

Eine Einschätzung, die ich nur unterschreiben kann. Denn ohne eine regelmäßige Prüfung der Höhe des Wohngelds ist es nicht möglich, mit diesem Instrument angemessenes und familiengerechtes Wohnen für einkommensschwache Haushalte zu sichern. Der Bundesverband GdW appellierte daher an die Politik, das Wohngeld zu dynamisieren und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus spricht sich die Wohnungswirtschaft dafür aus, die Heizkosten beim Wohngeld wieder stärker zu berücksichtigen. Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht vor, die Tabellenwerte des Wohngelds so anzupassen, dass gestiegene Bruttowarmmieten bei der Leistungserhöhung durch eine entsprechende Erhöhung der Tabellenwerte miteinbezogen werden. So wird ein Großteil der Steigerung der warmen Nebenkosten abgedeckt. Dennoch lässt eine solche Pauschalierung der Heizkosten in den einzelnen Tabellenwerten die unterschiedlichen Kosten in den Regionen – wie beispielsweise bei der Fernwärme – außer Acht. Spätestens bei der Evaluierung des Wohngelds muss dieses Problem gelöst werden.

Wie man sieht, hat die Bundesregierung in Sachen Wohngeld noch einige Feinjustierungen vor sich. Die nächste Lesung in Berlin wird zeigen, ob dies gelungen ist.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski
Verleger

Unternehmen & Märkte

Aktuelle Nachrichten – auf den Punkt gebracht **6**



Zeitgeschehen

Hilfe für Flüchtlinge ist Bürgerpflicht **10**

Pflege: Rolle der Kommunen stärken **10**

Vierorts droht Leerstandswelle **12**

50 Millionen Euro für „Nationale Projekte“ **12**

Wohnen: Bauträger müssen umdenken **13**

Schwerpunkt: Energetisches Bauen 14

„Unmögliches Haus“ als Lehrbeispiel **16**

Moderne Heiztechnik rechnet sich besser **17**

Fließestrich mit neuem Bindemittel **18**

Rechtsfragen rund ums Sanieren **20**

Sonnenschutzfilm für Designhotel **22**

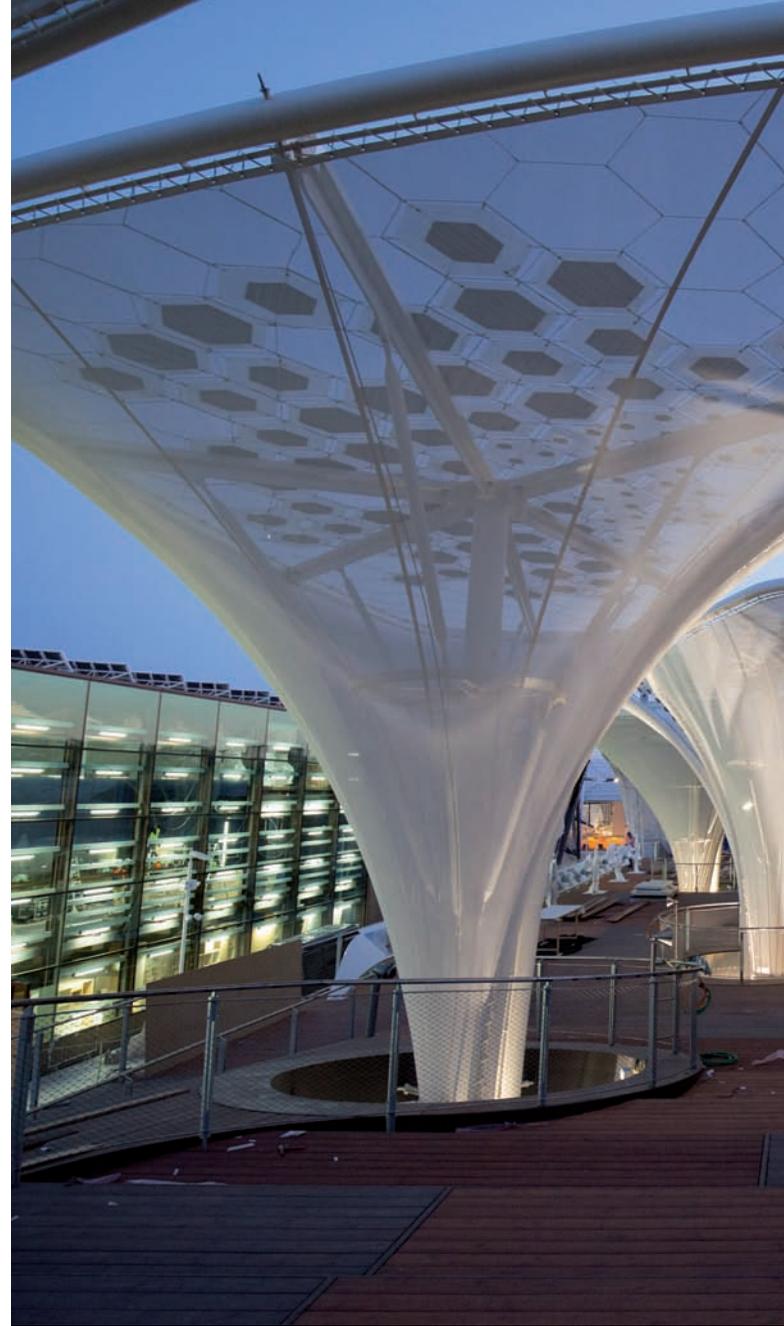
Modular aufgebaute Energieeffizienz **24**

Schadstoffarme und energetische Fenster **26**

Blauer Engel schützt das Klima **28**

Energetisches Ackern auf dem Gutshof **30**

Leuchtturmprojekt für Rhein und Main **32**



IMPRESSUM

Liegenschaft aktuell

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

Verlag

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH,
Besucheranschrift: Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 102744
70023 Stuttgart

Geschäftsführung

Dieter A. Kuberski, Monika Frank

Herausgeber

Dieter A. Kuberski, Jörg Bleyhl

Chefredaktion

Jörg Bleyhl, 0711/238 86-12
j.bleyhl@verlagsmarketing.de

Redaktion

Florian Peter, 0711/514727
florian.peter@pressecompany.de

Anzeigenleitung

Karin Navaei
0711/238 86-22, 0711/238 86-25 (Fax)
k.navaei@verlagsmarketing.de

Layout

PM Medienberatung
redaktion@flop-pm.de

Druck

Bechtle Druck & Service GmbH & Co. KG
Zepplinstraße 116, 73730 Esslingen

Erscheinungsweise

Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember

Abogebühren

52,50 Euro pro Jahr, einschließlich Versand und MwSt.

Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e. V. (BAKA)



Es gilt die Anzeigenpreisliste 2015

 Druckauflage 4. Quartal 2014:
12.150 Exemplare

ISSN 1431-9829 E 9401

Urheber- und Verlagsrecht: Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge beziehungsweise Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.



34 – 36

Projekte & Objekte

Expo-Pavillon:
Field of ideas **34**

Riesendach wieder
unter Kontrolle **37**

Sauberkeit in Klinik
den Boden bereitet **38**

Nachhaltigkeit bis
in die Tiefgarage **39**

Facility Management

Rechtsfragen rund
um die Botanik **42**

Schließenanlage für
Großbäckerei **43**

Nachhaltigkeitsradar
FM-Dienstleister **44**

Gefma-Förderpreis
für Patrick Köhn **45**

Zweisitzer für die
Gehwegreinigung **46**

Facility Management

Königstherme
spart fürstlich **47**

Kunden mit CAFM-
Systemen zufrieden **48**

Auch die Kälte
wird jetzt grün **49**

Designfeuerlöscher
fürs feine Zuhause **49**

Technik

Kältemessdaten
werden belastbar **50**

Technik

Digitalstrategie mit
Licht und Schatten **52**

Neuer Handyriese
ist entstanden **52**

Kabel Deutschland
bietet 200 Megabit **54**

Zum Titelfoto

–Anzeige–



39

Eingebettet in eine üppige Grünanlage, mit Blick auf große Bäume – so arbeiten die Menschen im Bürohaus Arabeska. Für die Bayerische Ärztersversorgung als Bauherrn hat das Architekturbüro H4a Gesert und Randecker (Stuttgart) einen Komplex errichtet, der hohen ökologischen Ansprüchen genügt. Das Gebäude im Münchner Arabellapark wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit einem Zertifikat in Gold ausgezeichnet. Außer zahlreichen haustechnischen Raffinessen tragen auch Betonbeschichtungen von Remmers zur nachhaltigen Bauweise des Projekts bei.

*Foto: Remmers Fachplanung/
Anton Schedlbauer, München*

Personalien 62

Zu guter Letzt 66

Branchenübersicht 67



49

Datev eröffnet neuen IT-Campus

Nach fast genau zwei Jahren Bauzeit wurde der Datev IT-Campus 111 in Nürnberg eröffnet. An der Eröffnungsfeier nahmen neben Bayerns stellvertretender Ministerpräsidentin und Wirtschaftsministerin, Ilse Aigner, dem bayerischen Innenminister Joachim Herrmann, dem Oberbürgermeister der Stadt Nürnberg Dr. Ulrich Maly und dem Gründungsvorsitzenden der Datev eG, Dr. Heinz Sebiger, weitere rund 250 Ehrengäste teil. Das neue Gebäude bietet Raum für rund 1800 Arbeitsplätze und wird die bislang verstreut sitzenden Abteilungen der Software-Entwicklung des IT-Dienstleisters Datev unter einem Dach vereinen. „Mit diesem Investitionsobjekt von über 100 Millionen Euro haben wir ein Stück Zukunft ge-

baut – für die Datev genauso wie für die Metropolregion Nürnberg“, so Professor Dieter Kempf, Vorstandsvorsitzender der Datev. „Im Neubau findet das Herzstück unseres Unternehmens – die Software-Entwicklung – ideale Rahmenbedingungen für ihre Arbeit.“ An dem Neubau waren rund 110 Baufirmen, Planungs- und Ingenieurbüros beteiligt. Für die Anwohner der umliegenden, dicht bebauten Wohngebiete wurden mit den Datev-Gärten rund 4500 Quadratmeter Parkanlage mit Spielfeldern für Boccia und Schach zugänglich gemacht. Unser Bild zeigt (von links) Dr. Ulrich Maly, Dr. Heinz Sebiger, Ilse Aigner, Dieter Kempf und Joachim Herrmann.

www.datev.de



DATEV

Saga schafft geförderten Wohnraum

Saga GWG, Hamburg, errichtet in der Oberaltenallee insgesamt 56 Wohneinheiten (Foto: Animation). Das Gebäude ist in zwei Baukörper gegliedert, die jeweils durch einen Aufzug im Treppenhaus erschlossen werden. 19 Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Alle Einheiten verfügen je nach Lage über Dachterrassen, Balkone, Loggien oder Terrassen mit kleinen Gärten. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Die Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 5,90 Euro je Quadratmeter. Zur Wohnanlage gehört eine Tiefgarage mit 30 Pkw- und 105 Fahrradstell-

plätzen. Das Objekt wurde entworfen von BDS Bechtloff Steffen Architekten. Mitte April nun wurde das Richtfest gefeiert. Wilfried Wendel, Saga-GWG-Vorstand: zeigte sich bei den Feierlichkeiten mehr als zufrieden: „Das architektonisch beeindruckende Bauprojekt in der Oberaltenallee mit seiner ansprechenden Backsteinoptik ist ein sichtbarer Beweis dafür, wie Saga GWG im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen weiterhin für öffentlich geförderten Wohnraum in attraktiven innenstadtnahen Lagen wie hier in Barmbek-Süd sorgt.“

www.saga-gwg.de



SAGA GWG

Gewoba entwickelt Huckelriede

Der Stadtentwicklungsprozess in Bremen-Huckelriede nimmt weiter Form an: Anfang April legten Bausenator Joachim Lohse, Sozialstaatsrat Horst Frehe und Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der Gewoba, Bremen, den symbolischen Grundstein für 51 Wohnungen (Foto: Animation) auf dem Gebiet der ehemaligen Cambrai-Kaserne. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind außerdem eine Kindertagesstätte, ein Café sowie ein Quartierszentrum geplant. Insgesamt gut 13 Millionen Euro investiert die Gewoba in das Projekt. 41 der insgesamt 51 Zwei- bis Vierzimmerwohnun-

gen werden öffentlich gefördert, eine Wohnung wird rollstuhlgerecht sein. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und mit Aufzug zu erreichen. Mit dem KfW-55-Standard weist das Gebäude ein sparsames energetisches Niveau auf. Neben großzügigen Balkonen oder Dachterrassen in den oberen Etagen verfügen die Wohnungen über eine moderne Ausstattung mit Einbauküchen und Fußbodenheizungen. Ende 2016 sollen die Wohnungen auf dem Gebiet zwischen Werdersee und Huckelrieder Park bezugsfertig sein.

www.gewoba.de



GEWOBA