

KSD-Nachrichten

vormals „Bauen und Siedeln“

Zeitschrift für Wohnungswesen, Städtebau und
kirchliche Immobilien

Ausgabe 2005/04



Schwerpunktthema:

Contracting in der Wohnungswirtschaft

Inhalt

Editorial	2
Contracting - Begriffserläuterung	3
Energie-Contracting und Mietrecht	4
Contracting und Geothermie	7
Ettlinger Schlosstagung: Genossenschaftsgedanke richtungweisend	8

Altersübergreifendes Wohnen - Ein Pilotprojekt aus Frankfurt/Main	9
KSD-Persönliches	10
KSD-Termine	10
Buchrezension	11
Buchrezension	11

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.

Ulrich Müller (V.i.S.d.P.)

Reinhardtstr. 13 10117 Berlin

Tel +49 30 28093650 – Fax +49 30 28093651 – E-Mail info@KSD-eV.de – www.KSD-eV.de

Editorial

Neue Formen der Energie-lieferung und -bereitstellung

Sehr verehrte Leserinnen und Leser,

Die Versorgung mit ausreichender und auch bezahlbarer Energie ist eine, wenn nicht die Schlüsselfrage des 21. Jahrhunderts. Der jüngste Konflikt über den Preis der Gaslieferungen Russlands an die Ukraine hat uns die Bedeutung nachhaltigen Energiemanagements eindrücklich vor Augen geführt. Neben Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienzerhöhung und dem vernünftigen Einsatzmix aus fossilen und regenerativen Energiequellen muss ein optimales betriebswirtschaftliches Energiemanagement zur Anwendung kommen. Hier sind alle relevanten Partner

beim Thema Energie gefragt: die Energieerzeuger, die Energieverteiler und nicht zuletzt der Energieverbraucher. Insbesondere gilt es im Wärmeversorgungsbereich von Wohn- und Geschäftshäusern einen riesigen Nachfragebedarf effizient zu gestalten. Alleine die Energieversorgung von kommunalen Liegenschaften verursacht jedes Jahr Energiekosten in Höhe von über 2 Mrd. Euro. Eines der viel besprochenen Themen ist das Contracting der Energieversorgung. Hier sind die Potenziale gewaltig: Aufgrund steigender Energiepreise und der anhaltend schwierigen Finanzlage in den Kommunen oder auch in den diözesanen Haushalten kommt der Optimierung der Energieversorgung eine immer größere Bedeutung zu. Contracting als Finanzierungs- und Betriebsverfahren kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Mit Contracting können wirtschaftliche Energiesparpotenziale in Bestand und

Neubau privater, öffentlicher oder auch kirchlicher/ordenseigener Liegenschaften erschlossen werden, ohne dass zusätzliche Haushalts- bzw. Kostenbelastungen auf die jeweiligen Gebäudeeigentümer zukommen. Nicht zuletzt kann mit solchen Energiemanagementmethoden ein wesentlicher Beitrag zur Senkung der CO2-Emmissionen im Gebäudebereich geleistet werden.



Ich wünsche Ihnen, sehr verehrte Leserinnen und Leser, eine gewinnbringende Lektüre dieses spannenden Themas.

Mit den besten Grüßen

Ihr

Ulrich Müller
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Kabelanschluss spart Platz. Nicht nur im Wohnzimmer.
Verpassen Sie den Anschluss nicht! Informieren Sie sich unter **01805/53 88 02***

Kabel Deutschland

KSD-Schwerpunkt

Contracting - Begriffserläuterung

In vielen Liegenschaften ist der Energieverbrauch unnötig hoch. Dadurch entstehen hohe Kosten und CO₂-Emissionen. Gleichzeitig wird wenig in die Instandsetzung und Modernisierung baulicher und technischer Anlagen investiert. Die Folge: Das bestehende Energiesparpotenzial wird nicht ausgeschöpft. Eine Lösung des Problems kann Contracting sein.

Begriff

Contracting stellt eine Variante öffentlich-privater Partnerschaften (PPP Public Private Partnership) dar und ist eine vertraglich vereinbarte Dienstleistung zwischen dem Gebäudeeigentümer und einem spezialisierten Energiedienstleistungsun-

ternehmen (Contractor). Dieses plant, finanziert und realisiert Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. zur Optimierung der Energieversorgung und übernimmt die Betriebsführung, Instandhaltung und laufende Optimierung der installierten Anlagen über den Vertragszeitraum (7-12 Jahre). Die Refinanzierung der Aufwendungen erfolgt durch eine Beteiligung an den eingesparten Energiekosten (Energiespar-Contracting) oder durch ein Entgelt für die gelieferten Medien wie Wärme, Kälte oder Strom (Energieliefer-Contracting). Durch Contracting wird der Gebäudeeigentümer sowohl von der organisatorischen Umsetzung der Energiesparmaßnahmen als auch von den erforderlichen Investitionen entlastet. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei, dass die Energiekosten oder eine bestimmte **Reduzierung der Energiekosten** für

einen längeren Vertragszeitraum garantiert werden und somit das Investitions- und Betriebsrisiko vollständig ausgelagert wird. Für den Contractingnehmer können sich noch weitere **Vorteile** ergeben, z.B.:

- Koordinierung und Abwicklung der Auf-



Contracting als umfassender Optimierungsprozess
(Quelle: <http://www.zukunft-haus.info/page/index.php?id=1008>)

- gaben übernimmt der Contractor
- keine Aufwendungen für Investitionen/ Finanzmittel stehen für andere Maßnahmen zur Verfügung
- erhöhte Versorgungssicherheit
- Einsatz effizienter und energiesparender Technik
- regelmäßige Instandhaltung und Wartung der Anlage
- ggf. Senkung des Energieverbrauchs
- ggf. Beitrag zum Umweltschutz (Emissionshandel)
- durch die Abwicklung von Einkauf, Planung und Errichtung der Anlage über den Contractor entstehen Kostenvorteile und Synergieeffekte

Einsatzbereiche

Die wichtigsten Einsatzbereiche für Contracting sind:

- Kommunale und öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten usw.),
- Krankenhäuser,
- Industrie- und Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude.

Vertragsparteien

Contractinggeber: Ist ein Unternehmen, dass verschiedene Dienstleistungen der Versorgung von Immobilien für einen anderen übernimmt. Zu diesen Aufgaben gehören i.d.R. die Beratung, Planung, Finanzierung und der Betrieb von Energieanlagen.

Contractingnehmer: Ist der Auftragnehmer von bestimmten Contractingleistungen. In der Regel ist er auch der Nutzer dieser Leistungen.

Contracting-Modelle

Auf dem Markt für Energiedienstleistungen können vier Grundformen von Contracting unterschieden werden:

- Energiespar-Contracting, auch Performance-Contracting oder (Energie-)Einspar-Contracting genannt
- Energieliefer-Contracting, auch Anlagen-Contracting oder Nutzenergie-Lieferung genannt
- Finanzierungs-Contracting, auch Third-

Party-Financing (TPF) oder Anlagenbau-Leasing genannt

- Full-Service-Contracting: Technisches Anlagenmanagement, auch Betriebsführungs-Contracting oder Technisches Gebäudemanagement genannt

Diese Klassifikation findet ihren Niederschlag in der DIN-Norm zu Contracting (DIN 8930 Teil 5). Daneben existieren aber eine Fülle von Mischformen.

KSD-Schwerpunkt

Energie-Contracting und Mietrecht

Die bisherige Form der zentralen Wärmeversorgung von Wohnungen wird vielfach als Grund dafür angesehen, warum in Deutschland derzeit noch ein so hoher Anteil alter und älterer Heizungsanlagen in Betrieb ist: Im Jahre 2002 waren in Deutschland noch ca. 1,5 Millionen Heizkesselanlagen aus der Zeit vor 1978, 1,1 Millionen Anlagen aus den Jahren 1979 bis 1982 und ca. 2,5 Millionen Anlagen aus der Zeit von 1983 bis 1988 in Betrieb. Nach § 9 Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die bis zum 1.10.1978 eingebauten Anlagen bis zum 31.12.2006 stillzulegen. Als Ursache für den Modernisierungstau wird eine aus wirtschaftlicher Sicht fehlerhafte Verteilung von Anlagenverantwortung und

Optimierungen der Anlageneinstellungen können Brennstoffeinsparungen erzielt werden, die ein Vermieter so nicht erzielen kann.

Wärmeliefervertrag

Grundlage der Tätigkeit eines Wärmelieferanten ist ein Wärmelieferungsvertrag, der regelmäßig zwischen Vermieter und Wärmelieferanten abgeschlossen wird. Der Wärmelieferungsvertrag ist ein Kaufvertrag über Energie im Sinne des § 453 Abs. 1 BGB („Rechtskauf“). Er begründet die Pflicht des Wärmelieferanten, ständig lieferbereit zu sein. Dafür steht dem Lieferanten im Regelfall ein Anspruch auf Zahlung eines verbrauchsunabhängigen Grundpreises zu, der die Kosten der ständigen Lieferung abdeckt. Wärmehäufiger erfassen die dem Wärmeträger entnommene thermische Energie.

Die allgemeinen Versorgungsbedingungen der Wärmelieferanten unterliegen den Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Die AVBFernwärmeV enthält u.a. Regelungen zur Vertragsgestaltung, der Art und des

Kostentragungspflicht angesehen: Betreibt der Vermieter die Heizungsanlage selbst, so sind alle laufenden Kosten, also insbesondere die Brennstoffkosten, für ihn nur durchlaufende Posten, weil regelmäßig eine Umlage der Heizkosten vereinbart wird. Es besteht also kein unbedingter Anreiz für den Vermieter, durch optimale Betriebsführung den Verbrauch einer vorhandenen Anlage zu reduzieren oder in eine effizientere neue Anlage zu investieren.

Wärmelieferung als Optimierungsinstrument

Das in der hergebrachten Struktur der Heizkostenumlage liegende strukturelle Modernisierungs- und Energieeinsparungshindernis kann überwunden werden, indem man die Verantwortung für den effizienten Anlagenbetrieb in einer Person vereinigt, dem sog. Wärmelieferanten („Contractor“). Dies kann in Form eines sog. „Wärme-Contractings“ erfolgen, indem nicht mehr die Kosten der eingesetzten

Umfangs der Versorgung, zur Versorgungsunterbrechung sowie zur Haftung bei Versorgungsstörungen. Trotz der relativ ausführlichen Vorgaben der AVBFernwärmeV verbleibt insbesondere bei dezentraler Wärmelieferung (z.B. bei einer Geothermie-Anlage) noch Regelungsbedarf.

Größte Sorgfalt ist auf die Ausarbeitung einer Beschreibung der von beiden Parteien zu erbringenden Leistungen zu verwenden. Insbesondere die Preisgestaltung ist von größter Bedeutung. Der Wärmepreis setzt sich aus Grund-, Arbeits- und Mess-/Verrechnungspreis zusammen. Wegen der langen Vertragslaufzeiten ist eine Preisänderungsmöglichkeit erforderlich (Preisänderungsklausel), die sich grundsätzlich nach § 2 Preisangaben- und Preisklauselgesetz bestimmt. Da die Wärmeerzeugungs- bzw. Heizungsanlage im Eigentum des Contractors verbleibt, sind rechtlich Regelungen notwendig, um die eigentumsrechtlichen Konsequenzen des § 946 BGB („Verbindung mit einem Grundstück“) zu verhindern.

Umlagefähigkeit des Contracting-

Brennstoffe und sonstigen Leistungen für den Heizungsbetrieb in Rechnung gestellt werden, sondern die vom Nutzer abgenommene Wärme. Wie die Wärme erzeugt wird, ist Sache des Wärmelieferanten. Die Wärmelieferung wird zu festen Preisen (verbrauchsunabhängig) vereinbart. Für den Wärmelieferanten besteht damit ein wirtschaftlicher Anreiz, die Wärme so effizient wie möglich zu erzeugen, weil er keine höhere Vergütung bekommt, wenn seine Anlage ungünstig läuft und deshalb mehr Brennstoff als nötig verbraucht.

Bei der Anlagenplanung kann der Contractor eine hinsichtlich Leistung und Größe optimierte Anlage auswählen. Es wird erwartet, dass es dem Contractor möglich sein wird, aufgrund seiner Marktkenntnisse und vorhandenen Einkaufsvorteile, eine Heizungsanlage und die erforderlichen Brennstoffe (große Gesamtbezugsmenge) günstiger einkaufen zu können, als dies dem Gebäudeeigentümer üblicherweise möglich ist. Durch die ständige Überwachung der Anlage und daraus abgeleiteter

Wärmepreises

Die Umsetzung solcher Wärmelieferungskonzepte scheiterte bislang daran, dass die dem Vermieter von einem solchen Wärmelieferanten in Rechnung gestellten Kosten nicht als umlagefähig angesehen wurden. Um dieses Realisierungshindernis für die Einführung von Wärmelieferungsverträgen zu beseitigen, mussten die entsprechenden Vorschriften (Heizkostenverordnung: 1989; Betriebskostenkatalog: 1990) angepasst werden. Seit den entsprechenden rechtlichen Rahmenveränderungen können neben den Kosten des Eigenbetriebs durch den Vermieter auch die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser umgelegt werden.

Somit hat der Mieter, wenn die Wärmeversorgung von Beginn des Mietvertrages an durch einen Wärmelieferanten erfolgt, dem Vermieter das Entgelt für die Wärmelieferung zu erstatten.

Umstellung der Wärmelieferung in laufenden Mietverträgen

Bislang wird die Frage kontrovers dis-

kutiert, wie sich der Sachverhalt bei laufenden Mietverhältnissen darstellt. Ausgehend davon, dass der Vermieter frei entscheiden kann, wie er seiner Pflicht zur Wärmeversorgung nachkommt, muss es dem Vermieter möglich sein, auch in einem laufenden Mietverhältnis ohne entsprechende Änderungen des Mietvertrages, von Eigenbetrieb auf einen Contracting-Vertrag umzusteigen. Grundvoraussetzung der Rechtswirksamkeit ist aber, dass dadurch dem Mieter keine unnötigen Mehrkosten entstehen dürfen (Wirtschaftlichkeitsgebot). Letztlich wird unter Rechtsexperten zur Rechtmäßigkeit der Umstellung der Wärmelieferung in laufenden Mietverhältnissen argumentiert, dass der Vermieter ja auch bislang lediglich Wärmelieferungskosten und nicht Eigenbetriebskosten umgelegt habe. Außerdem stellt der Bundesgerichtshof in seiner jüngsten Rechtsprechung zu Hauswartkosten ausdrücklich fest, dass es dem Vermieter freisteht, bestimmte Aufgaben selbst zu erledigen oder Dritte

damit zu beauftragen. (vgl. BGH-Urteil v. 06.04.2005, Az. VIII ZR 54/04).

Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter muss allerdings bei der Umstellung der Wärmelieferung, den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachten. So ist eine Überlassung einer vorhandenen Anlage an einen Wärmelieferanten nur dann wirtschaftlich und somit das Wärmelieferungsentgelt voll umlagefähig, wenn es nicht höher als die Kosten in einem fortgesetzten Eigenbetrieb ausfällt. Bei einer Erneuerung einer bestehenden Anlage können unter Umständen sogar höhere Wärmekosten aus einem Wärmelieferungsvertrag umgelegt werden, da in der Vergleichsbetrachtung zum Eigenbetrieb die Investitionskosten zur Erneuerung der Anlage durch den Vermieter Anlass einer (erlaubten) Erhöhung der Kaltmiete sein können.

Insofern höhere Wärmelieferungskosten (Erhöhung der Mietnebenkosten) nicht höher als die Kosten einer Anlagenmo-

dernisierung (Erhöhung der Kaltmiete) ausfallen, also letztlich die Warmmiete gleich bleibt (**Warmmietenneutralität**), wird eine Zustimmung des Mieters in laufenden Mietverhältnissen zur Umstellung der Wärmelieferung als nicht erforderlich angesehen. Im Wärmelieferungspreis sind die Investitionen des Lieferanten schon mit berücksichtigt, die in den laufenden Mietnebenkosten, die aus einem Eigenbetrieb der Heizungsanlage resultieren, nicht enthalten sind. Diese Investitionskosten im Eigenbetrieb müssen aber bei einem vollständigen Kostenvergleich zwischen Wärmelieferung und Eigenbetrieb ebenso berücksichtigt werden.

Contracting und sozialer Wohnungsbau

Treffen diese Aussagen für den frei finanzierten Wohnraum zu, liegt der Sachverhalt bei preisgebundenem Wohnraum (Sozialwohnungen) etwas anders. Hier besteht bei Umstellung auf Wärmelieferung die Pflicht, die Kaltmiete (Kostenmiete) zu



* 0,12 €/min aus dem Festnetz der Deutschen Telekom, Montag bis Freitag, von 8 bis 18 Uhr.

Wer will schon Nachbarn ohne Kabelanschluss?

Verpassen Sie den Anschluss nicht! Informieren Sie sich unter **01805/53 88 02***



Kabel Deutschland

Außen wetterfest - innen holzbeholdlich.



**UNILUX: Deutschlands
Marktführer für
Holz-Alu-Fenster**

HOLZ-ALU-FENSTER PROGRAMM

Ein einfacher Gedanke, ein doppelter Vorteil:

Außen Schutz durch Aluminium – hochwertig, langlebig, sichert die Werterhaltung. Für jeden Einsatzzweck, ob Alt- oder Neubau. Zuverlässiger Schutz vor Wind und Wetter – nie mehr streichen. In mehr als 180 Farben für die ganz individuelle Fassadengestaltung.

Innen Behaglichkeit und Wärme durch wohnliches Holz. Mit mehr als 200 edlen Holz-Farbtönen und 5 verschiedenen Holzarten in einer riesigen Farb- und Formenwahl. Da passt bei Innentüren, Parkett und Möbeln endlich harmonisch zusammen, was zusammen gehört – und das zu einem Preis, der überrascht.



Außen wetterfest



innen holzbeholdlich

Die gebührenfreie UNILUX Info-Nummer in Deutschland: 0800 / 450 0 450
www.unilux.de

UNILUX[®]
Fenster und Türen

MARKE FÜR FENSTERFortschritt

senken. Dies betrifft aber nur preisgebundenen Wohnraum, für den Förderzusagen bis zum 31.12.2001 erteilt worden. Seit dem 13.09.2001 gilt das Wohnraumförderungsgesetz, das die Subventionierung von Wohnraum völlig neu regelt. Damit finden, da es weitestgehend kein spezielles Mietrecht für Sozialwohnungen mehr gibt, die oben dargestellten Regelungen zum frei finanzierten Wohnraum auch Anwendung auf subventionierten Wohnraum.

Langfristiger Bedeutungszuwachs von Contracting-Modellen

Insgesamt betrachtet wird aufgrund der völkerrechtlich verbindlichen Pflicht zur CO₂-Reduzierung (Kyoto-Protokoll) ein steigender Investitionsbedarf in Heizungsanlagen erwartet. Um Investitionen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzerhöhung in ausreichendem Umfang zu generieren, werden Contracting-Modelle in der Zukunft eine wesentliche Rolle spielen.

KSD-Schwerpunkt

Contracting und Geothermie *Praxisbeispiel*

Eine sehr zukunftssträchtige Anwendungsform von Contracting-Modellen könnte die Verbindung mit der Energiegewinnung aus Erdwärme sein. Zunehmend wird Geothermie durch neue, zuverlässige Erschließungs- und Nutzungsverfahren zu einem wirtschaftlich interessanten regenerativen Energieträger. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn durch Klimatisierung und Heizungsbetrieb eine hohe Ausnutzung der Anlage gewährleistet wird.

Was ist Geothermie?

Die Geothermie, oder Erdwärme, ist die in dem oberen (zugänglichen) Teil der Erdkruste gespeicherte Wärme. Sie umfasst die in der Erde gespeicherte Energie,

soweit sie entzogen und genutzt werden kann, und zählt zu den regenerativen Energien. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung.

Geothermie stammt zum Teil (geschätzt: 30-50 Prozent) aus der Restwärme aus der Zeit der Erdentstehung (Akkretion), zum anderen (geschätzt: 50-70 Prozent) aus radioaktiven Zerfallsprozessen, die in der Erdkruste seit Jahrmillionen kontinuierlich Wärme erzeugt haben und heute noch erzeugen. Ganz oberflächennah kommen Anteile aus der Sonneneinstrahlung auf die Erdoberfläche und aus dem Wärmekontakt mit der Luft dazu. Je weiter man in die Tiefe vordringt, desto wärmer wird es; in Mitteleuropa um ca. 3 Grad Celsius pro 100 Meter. Unter den regenerativen Energien nimmt Geothermie wegen ihrer spezifischen Eigenschaften eine besondere Rolle ein: unabhängig von Witterung, Tages- und Jahreszeiten.

Geothermie lässt sich fast überall, bei niedrigen Betriebskosten zum Heizen oder auch zum Kühlen von Gebäuden, einsetzen. Man unterscheidet zwischen oberflächennaher Geothermie bzw. Tiefengeothermie.

Die Wärmepumpe – der Schlüssel zur Wärmequelle

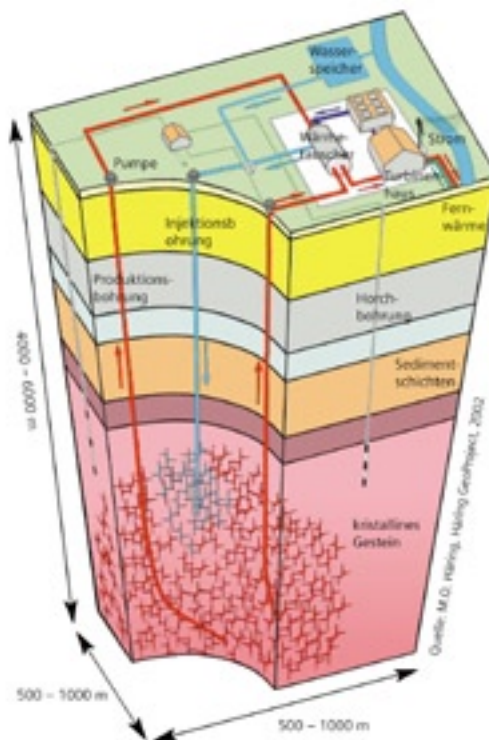
Mittels einer Wärmepumpe ist es möglich, Wärme aus dem Erdreich von einem niedrigen Temperaturniveau (oberflächennahe Geothermie) auf ein nutzbares Niveau anzuheben. Dadurch kann die Wärme zum Heizen und/oder zur Warmwasseraufbereitung genutzt werden. Die Wärmepumpe kann aber auch in umgekehrter Weise als Kältemaschine eingesetzt werden (Kühlschrank-Prinzip). Der Energietransfer in Wärmepumpen erfolgt als thermodynamischer Kreisprozess.

Die größte Verbreitung erfährt die elektrisch betriebene Kompressionswärmepumpe, die sog. Elektrowärmepumpe. Ihr Einsatz ist auch in Kleinanlagen effektiv. Erdwärme kann auf verschiedene Arten

gefördert werden. Hier können Erdwärmekollektoren, -sonden, erdberührende Betonteile und Grundwasser-Wärmepumpensysteme zum Einsatz kommen.

Contracting mit Geothermie

Das Contracting in einem solchen Anwendungsbereich umfasst normalerweise die gesamte technische Ausrüstung der geothermischen Anlage durch den Energielieferanten; bspw. von einem Sondenfeld, über die erforderlichen Zuleitungen bis hin zur Wärmepumpe. Schnittstelle für die Wärmelieferung ist die erste Absperrarmatur hinter den Heizkreispumpen am Verteiler, der das Objekt mit der entsprechenden Wärmeenergie versorgt.



Funktionsprinzip des Geothermie-Verfahrens
(Quelle: Wikipedia.de)

KSD-Unternehmen

*Ettlinger Schlosstagung:
Genossenschaftsgedanke
richtungweisend*

Im Oktober 2005 hielt das **Siedlungswerk Baden e.V.**, der Mitgliedsverbund der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen („Familienheime“) in der Erzdiözese Freiburg/Br., seine diesjährige „Ettlinger Schlosstagung“ ab. Das Siedlungswerk Baden e.V. lädt im Turnus von zwei Jahren alle Aufsichtsräte, Geschäftsführer und leitenden Angestellten seiner 24 Mitgliedsunternehmen aus der Wohnungswirtschaft zum Thema „Standort Deutschland“ ein.

Als Ehrengast und Festredner konnte der Vorsitzende des Siedlungswerks Baden, Herr Klaus Merkle, den ehemaligen Ministerpräsidenten des Landes Baden-Württemberg und späteren Vorstandsvor-

sitzenden der Jenoptik AG **Lothar Späth** begrüßen. Lothar Späth lobte in seiner Festansprache das genossenschaftliche Wohnen. „Der Genossenschaftsgedanke ist richtungweisend, da wirtschaftlich und sozial. Genossenschaften bringen ihren Mitgliedern Sicherheit und gemeinschaftliches Eigentum - und bergen damit die Lösung vieler gesellschaftlicher Probleme in sich“, so Späth in seiner Rede. Späth ging über das Thema der Genossenschaften hinaus und wagte in gewohnt kurzlauniger Art visionäre gesellschaftliche Blicke. Die Bürger müssten über den Sinn der Gesellschaft diskutieren. **„Geld alleine ist keine Lösung“** rief er. Künftig werde es Modelle geben in denen wer Geld hat Geld gibt, und wer Zeit hat Zeit gibt. Mangels Geld werde der Staat weniger regeln. „Je mehr Aufgaben im gesellschaftlichen Bereich ohne Staat geregelt werden,

desto mehr stimmt die Richtung.“ Über die Akzeptanz solcher Verhältnisse gab sich Späth optimistisch. „Die Menschen haben längst begriffen, dass Änderungen nötig sind“, sagte er. „Probleme damit haben die Gewerkschaften und die Politik.“ Das 1947 gegründete Siedlungswerk Baden e.V. ist der Zusammenschluss



Lothar Späth bei seiner Festansprache (Quelle: Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe)

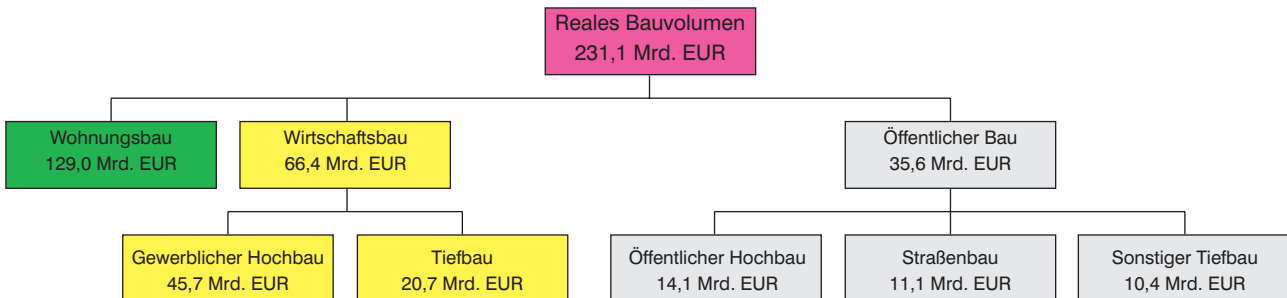
von 24 rechtlich selbstständigen Wohnbaugenossenschaften. Gemäß ihrem

Satzungsziel, „Wohnraum in sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung zu schaffen“, verpflichten sich die Mitglieder, **für Familien, Bedürftige und ältere Menschen preiswerte Wohnungen und Eigenheime zu planen, zu finanzieren und zu bauen.** Die Mitglieds-genossenschaften haben bis heute mehr als 80.000 Wohnungen gebaut. Rund 25.000 Wohneinheiten bilden den aktuellen Bestand der 24 Mitgliedsge-nossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. Aus dem eigenen Wohnungsbestand und aus dem

fremd verwalteten Bestand wurden allein im Jahr 2004 mehr als 1.600 Wohneinheiten modernisiert. Dabei investierten die Unternehmen rund 81 Millionen Euro in den Bau und in die Erhaltung von Häusern und Wohnungen. Die Bilanzsumme aller Mitglieder beläuft sich 2004 auf rund eine Milliarde Euro. Zurzeit leben in den Genossenschaftswoh-nungen rund 50.000 Menschen. Die Unternehmen sind nicht gemeinnützig, stellen aber das soziale Engagement vor die Ertragsmaximierung. So liegen die Mieten

der Genossenschaftswohnungen in der Regel unter dem ortsüblichen Niveau und die **Genossenschaftsanteile werden gut verzinst.** Den Großteil der Gewinne reinvestieren die Genossenschaften. Beim ökologischen, flächen- und energiesparenden Bauen und Sanieren sind die „Familienheim“ in ihren jeweiligen Geschäftsgebieten führend.

Bauvolumen 2004 nach Baubereichen



Daten auf Preisbasis des Jahres 2000 = 100
Quelle: Bundesamt für Bauwesen Raumordnung (BBR)

KSD-Unternehmen

Altersübergreifendes Wohnen - Ein Pilotprojekt aus Frankfurt/Main

Das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt (GSW) wird im Mai diesen Jahres die Arbeiten an einer beispielhaften Wohnanlage zum Generationen übergreifenden Wohnen fertig gestellt haben. Hier wird dann eine Senioren-Wohngemeinschaft der besonderen Art realisiert sein! Nach Angaben des GSW-Direktors Heinrich Rose wollen Vertreter der Generation 60 Plus ihr Leben aktiv und selbstbestimmt ohne Bevormundung führen.

Neben 14 modernen und barrierefreien Seniorenwohnungen, die den Mitgliedern des Vereins „Preungesheimer Ameisen – Generationsübergreifende Hausgemeinschaft im Frankfurter Bogen“ zustehen,

wird der zweite Wohnkomplexabschnitt zwei Wohnungen umfassen, die baulich auf die Bedürfnisse und Erfordernisse demenzkranker Menschen abgestimmt sind. Das Diakonische Werk wird diese beiden Wohnungen, in denen je sieben Personen Aufnahme finden, betreuen.

Zu verdanken ist dieses richtungsweisende Wohnprojekt dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt GmbH und der Initiative der „Preungesheimer Ameisen“, einer Art Bürgerinitiative, deren Mitglieder sich in diesen Wänden ein Heim fürs Alter schaffen wollen. „Gerade wenn man Erfahrungen mit der Altenpflege hat und den Heimalltag kennt, stellt sich umso mehr die Frage, wie man sich die eigene Zukunft im Alter vor-



Eine Ansicht des Bauprojektes Generationen übergreifenden Wohnens in Frankfurt-Preungesheim (Quelle: GSW Frankfurt/Main)

stellt“, sagt Christiane Hanka, Urheberin des Projektes. Ehrenamtlich hat sie in der Preungesheimer St. Christopherus-Gemeinde Senioren betreut. Dabei sei ihr die Idee gekommen, ein Wohnprojekt ins Leben zu rufen, das es älteren Menschen ermöglicht, ihre Selbstständigkeit zu bewahren, ohne der Ver-





**BANK IM
RISTUM ESSEN**

kreativ dynamisch individuell

**Ein Geheimnis
des Erfolges ist,
den Standpunkt
des anderen
zu verstehen.**

HENRY FORD



Gildehofstraße 2 | 45127 Essen | Fon 02 01 / 22 09-0 | Fax 02 01 / 22 09-200 | www.bibessen.de

einsamung im Alter anheim zu fallen. Mit diesem Ansinnen wandte sie sich an die Stadt. So sei die Zusammenarbeit mit der „Caritas Frankfurt“ zu Stande gekommen. Besondere Unterstützung hat die Gruppe über die Kooperation mit dem GSW erfahren. Dieses habe größtmöglichen Gestaltungsspielraum eingeräumt, der dann von den zukünftigen Mietparteien auch bei der Gestaltung der Gruppen- und Gemeinschaftsräume im Wohnkomplex genutzt worden sei. Das GSW fühlt sich traditionell, insbesondere durch den unternehmerischen kirchlichen Hintergrund, den verschiedenen Wohnformen für Senioren verpflichtet. So ist jede Dritte der etwa 6.700 GSW-Wohnungen eine Seniorenwohnung.

Neben den Zuschüssen, die die „Preungesheimer Ameisen“ als gemeinnütziger Verein zur Finanzierung des Baus von der Stadt erhalten haben, können sich die Mieter über ein Mietdarlehen einbringen. Je nach Höhe dieses Darlehens beträgt der zu entrichtende Mietpreis für die 48 bis 76 Quadratmeter großen Neubauwohnungen zwischen 6,17 und 10,28 Euro. Der Miet-

zins ist für 15 Jahre festgeschrieben, und die Mieter haben ein Mitspracherecht bei der zukünftigen Belegung freier Wohnungen.

Dieses erfolgreiche Projekt wird nicht das einzige dieser Art bleiben. Das GSW führt bereits weitere Gespräche mit interessierten Seniorenwohngruppen aus dem Frankfurter Umland.

Die vielfältigen Erfahrungen des GSW beim Bau von Pflegeheimen, Sozialstationen und behindertengerechten Wohnungen halfen in Frankfurt-Preungesheim ein komfortables Wohngebäude mit einem Konzept zu errichten, das auf die aktuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zugeschnitten ist und diese Aufgabe auch in Zukunft erfüllen wird.

Ansprechpartner für Rückfragen:

Jens B. Baier
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Öffentlichkeitsarbeit
Tel.: 069/1544-165
Fax: 069/1544-111
Mobil: 0171/3197260
E-Mail: jens.baier@gsw-ffm.de

Einzelne Interessenten oder Wohngruppen, die ähnliche Projekte planen, können sich jederzeit unter Telefonnummer 069/1544-141 bei Herrn Walter Hoffmann informieren.



KSD-Termine

2006-02-13 KSD-Vorstand, Berlin

2006-02-13 BAG Kirchliche
Wohnungsunternehmen, Berlin

2006-02-13 KSD-Hauptausschuss,
Berlin

2006-05-04/05 KSD-Jahrestagung,
Düsseldorf

2006-10-19 KSD-Fachtagung, Fulda

2007-05-03/04 KSD-Jahrestagung,
Bodensee

KSD-Persönliches

Wilhelm Gegenfurtner (58), Regensburger Dompropst, übernimmt nach fünfzehnjähriger Tätigkeit als Generalvikar das Amt des Superiors der Maltersdorfer Schwestern. Zu seinem neuen Generalvikar hat der Regensburger Bischof den bisherigen Pfarrer von Waldsassen, **Dekan Michael Fuchs** (41), berufen.

Militärdekan Georg Kestel

(49), Referatsleiter im Katholischen Militärbischofsamt in Berlin, ist von **Erzbischof Ludwig Schick** in Bamberg als Nachfolger von Generalvikar Alois Albrecht vorgestellt worden. Er wird im Frühjahr 2006 sein Amt antreten.

Am 1. Oktober konnte **Hans Dangelmaier** sein 40-jähriges Dienstjubiläum als geschäftsführendes Vorstandsmitglied in der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg begehen. 27 Jahre lang fungierte Hans Dangelmaier als hauptamtlicher Geschäftsführer, seit 1993 als nebenamtliches Vorstandsmitglied.

Nach seiner Amtseinführung als neuer Bischof von Augsburg hat **Bischof Walter Mixa** den **Domkapitular Josef Heigl** (51) zum neuen Generalvikar im Bistum Augsburg ernannt. Das Amt hatte Domkapitular Heigl bereits unter Mixas Vorgänger Bischof Josef Dammertz inne.

Domkapitular Dr. Reinhard Hauke (51), bislang Dompfarrer an St. Marien in Erfurt, wurde am 26. November 2005 von **Bischof Joachim Wanke** zum Weihbischof im Bistum Erfurt geweiht.

Hauke ist Liturgie-Beauftragter des Bistums.

Johann Limbacher (65), Dompropst und bisher Generalvikar, ist vom Eichstätter Domkapitel im Oktober 2005 zum Diözesanadministrator gewählt worden. Er leitet die bayerische Diözese, bis ein Nachfolger für den nach Augsburg gewechselten Bischof Walter Mixa (64) durch Rom ernannt wird.

Hans-Peter Althausen (56), bisheriger Personaldirektor des Bistums Limburg, wurde zum 1. Dezember 2005 dessen neuer Finanzdirektor. Er folgt in dieser Funktion Frank Rühland nach.

Nach 21-jähriger Tätigkeit als Geschäftsführer der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe ist **Siegfried Lenz** in den Ruhestand verabschiedet worden.

Norbert Trelle (63), Weihbischof von Köln, wurde von **Papst Benedikt XVI.** zum 70. Bischof von Hildesheim ernannt. Die Amtseinführung von Weihbischof Norbert Trelle wird voraussichtlich am Samstag, 11. Februar 2006 stattfinden.

Buchrezension

Kommunale Wirtschaftspolitik

Kommunale Wirtschaftspolitik ist eine umfassende Querschnittsaufgabe. Mit fortschreitender Globalisierung, dem fortgesetzten technologisch-ökonomischen Strukturwandel und einer wachsenden Bedeutung der europäischen Ebene verändern sich die Rahmenbedingungen für die Arbeit der Akteure der kommunalen Wirtschaftspolitik.

Neben den „klassischen“ Aufgaben wie Gewerbeflächenbereitstellung, Bestandspflege und Standortmarketing treten zunehmend neue Aufgaben wie Clustermanagement, Arbeitsmarkt- und Beschäftigungspolitik, die Förderung spezieller Zielgruppen und Maßnahmen

einer präventiven Wirtschaftspolitik. Die Erwartungen an die Akteure kommunaler Wirtschaftspolitik wachsen stetig, die finanziellen und personellen Ressourcen hingegen werden vielerorts knapper.

Der neue Sammelband der Deutschen Zeitschrift für Kommunalwissenschaft (DfK) greift vorrangig Themenfelder auf, bei denen sich in den letzten Jahren besonders viel verändert hat und/oder in denen zukünftig neue Herausforderungen für die kommunale Wirtschaftspolitik liegen. In insgesamt sechs Beiträgen untersuchen namhafte Experten gleichermaßen Chancen wie Grenzen kommunaler Wirtschaftspolitik.

Unter anderem beschreiben Herbert Jakoby und Cornelia Schmolinsky die Wirtschaftsförderung in den deutschen Städten vor dem Hintergrund einer veränderten EU-Regionalpolitik nach 2006. Desweiteren werden die Anforderungen an Städte und regionale Netzwerke the-

matisiert, die sich aus einem modernen Clustermanagement ergeben. Rezensionen zu aktuell erschienen Veröffentlichungen runden den Band ab und machen ihn zu einer anregenden Lektüre für alle, die für die Stadt- und Regionalentwicklung als relevante Akteure Verantwortung tragen .

Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaft (dfk), Halbjahrschrift, Heft I/2005, 44. Jahrgang

Holger Floeting/Beate Hollbach-Grömig:
„Kommunale Wirtschaftspolitik“.
 2005, 142 Seiten, Einzelpreis Euro 20,00
 (Jahresabo 20 Hefte Euro 35,00)

Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin
 ISSN 1617-8203
 ISBN 3-88118-396-5

Buchrezension

Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?

Seit einiger Zeit ist ein verstärktes Interesse am Wohnen in der Stadt zu beobachten, so dass - mittlerweile recht wahrnehmbar - die Diskussion über eine „Rückkehr in die Stadt“ beginnt. Vor allem innenstadtnahe Quartiere werden als Wohnstandort - nicht nur für eine bestimmte Lebensstilgruppen - „wiederentdeckt“. Selbst für Familien scheint das innenstadtnahe Quartier sein kinderfeindliches Image zu verlieren, sofern die näheren und weiteren Wohnumfeldbedingungen stimmen. Die Renaissance der Stadt und insbesondere der Innenstadt als Wohnstandort läutet offenbar eine neue Phase der Stadtentwicklung ein. Suburbanisierungsprozesse dagegen könnten an Bedeutung verlieren.

Zu diesem Themenkomplex ist ein neuer Forschungsband des Deutschen Instituts

für Urbanistik in Berlin (Difu) erschienen. Der vorliegende Band fragt nach den Ursachen und den Bedingungen des Bedeutungswandels der Innenstadt sowie innenstadtnahe Quartiere als Wohnstandort. Neben den Faktoren, die für eine Renaissance der Innenstadt sprechen, werden die Wohnortpräferenzen von Bewohnern innenstadtnahe Wohnquartiere untersucht und erörtert. Wesentliche Grundlage der Studie sind Bewohnerbefragungen in jeweils einem innenstadtnahe Wohnquartier Leipzigs und Münchens.

Zunächst aber versucht der Band den Gebietstyp „Innenstadt“ zu definieren. Anschließend werden die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für eine Renaissance der Städte und der Innenstadt als Wohnort aufgezeigt. Im 4. Kapitel des Buches geht es um die sozialstrukturellen Entwicklungen und den Veränderungen in den Lebensstilen, die die Innenstadt als Wohnstandort „(wieder)entdecken“. Im Hauptteil des Forschungsbandes wird ausführlich eine Bewohnerbefragung in Leipzig (Stadtteil Schleußig) und in Mün-

chen (Glockenbach-/Gärtnerieviertel) vorgestellt. Die abschließende vergleichende Darstellung der Ergebnisse aus der Befragung und die Vorstellung des Projektes „HafenCity“ in Hamburg als Beispiel zur Neubebauung auf innenstadtnahe Recyclingflächen machen die vorliegende difu-Studie zu einem wesentlichen Beitrag in der aktuellen Diskussion um eine „Renaissance der Innenstadt“.

Ziel des Buches ist es, sowohl der kommunalen als auch der wohnungswirtschaftlichen Praxis Hinweise für eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt vorzulegen.

Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41

Hasso Brühl/Claus-Peter Echter/Franciska Frölich von Bodelschwingh/Gregor Jekel:
Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance?

2005, 336 Seiten, Euro 29,00

ISBN 3-88118-392-2