AVW
Wir sichern Werte.

AVW empfiehlt:

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Jetzt informieren

avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 57 | Juni 2015

Editorial 3

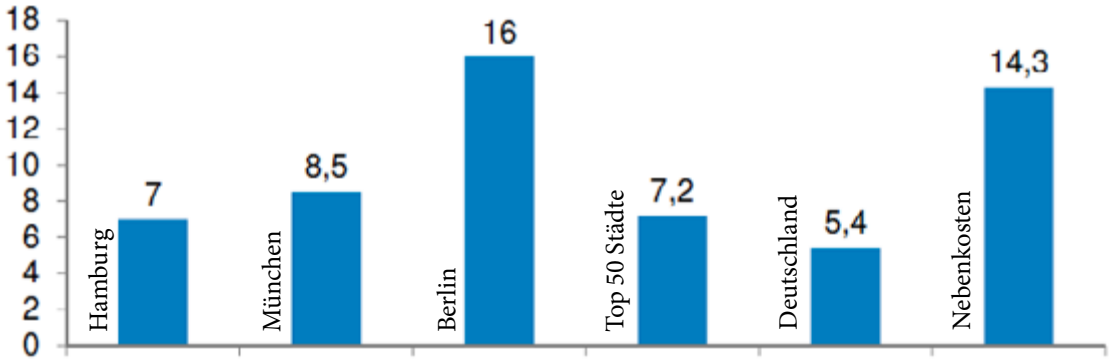
Energie/Brand-Schallschutz 8

Baukonstruktion/Bauelemente 17

Breitband/TV 26

Personalien 29

ZIA: Mietwohnungsmarkt darf nicht auf Kosten der Vermieter und Mieter zum Spielball der Politik werden



In der öffentlichen Wahrnehmung stehen die Hauptverursacher steigender Mieten rasch fest: Es sind die Vermieter, die nach dem schnellen Gewinn streben. Wenig bekannt sind dagegen Maßnahmen, die aus Sicht der Bevölkerung tatsächlich geeignet sind, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken... Seite 4

Energieeffizient bauen: Von Gebäudewerten und klopfenden Spechten aus der Sicht der Versicherungsexperten Barkmann und Michel

Die Energiewende ist eines der großen Zukunftsprojekte auch in der Immobilienwirtschaft. Viele Wohnungen und Gebäudekomplexe sind in den vergangenen Jahren saniert worden. Eine besondere Rolle spielen Wärmedämmverbundsysteme. Stefan Michel, Fachbereich Sach, und Dirk Barkmann, Kundenmanager bei der AVW... Seite 17

Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) setzt auf Glasfaseranschlüsse

Direkte Glasfaseranschlüsse bieten hohe, stabile und ausbaufähige Bandbreiten. Sie gelten daher als technisch überlegen und zukunftssicher. Mieter der ebm, die in der Münchner Innenstadt wohnen, können mit einem Anschluss beim regionalen Telefon- und Internetanbieter M-net künftig von... Seite 26

Sonstige Themen: Berlin: 296 Gewobag-Mieter am Spandauer Damm können durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) umweltfreundlich Wärme und Quartier-Strom beziehen • Brandenburg: Ab Juli 6,5 % Grunderwerbssteuer - 1, 5 % rauf!

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 57 | Juni 2015

Der neue Charlottenburger Charme vom Berliner Architekten Kai Hansen

Frau Merkel, Obama und der ganze G7 versprechen Klimawende; Foto Bundesregierung/Kugler

3 Bezahlbares Wohnen DANK cleverer Software

4 ZIA: Mietwohnungsmarkt darf nicht auf Kosten der Vermieter und Mieter zum Spielball der Politik werden

8 Wärmewende! Schluss mit dem einseitigen Herumgeeiere um Effizienz, fordert BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski

10 Berlin: 296 Gewobag-Mieter am Spandauer Damm können durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) umweltfreundlich Wärme und Quartier-Strom beziehen

12 Über 70 % der Bundesbürger erwartet Durchbruch für Solarbatterien

14 Rund ein Drittel der VSWG-Mitglieder nutzen Öko-Strom und sparen rund 2500 Tonnen CO2 pro Jahr ein

15 Deutsches Gas wird knapp: 79 Prozent der Bundesbürger fordern Kurswechsel

17 Energieeffizient bauen: Von Gebäudewerten und klopfenden Spechten aus der Sicht der Versicherungsexperten Barkmann und Michel

19 Beton: Balkoninstandsetzung auf das ‚Wie' kommt es an

20 Berlin-Charlottenburg: BUWOG feiert Richtfest - 95 Prozent der Wohneinheiten schon verkauft

22 Büros zu Wohnungen! Was muss beachtet werden?, Studie - Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, gibt Antworten.

24 Brandenburg: Ab Juli 6,5 % Grunderwerbssteuer - 1, 5 % rauf!

26 Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) setzt auf Glasfaseranschlüsse

28 Einführung von DVB-T2 HD für das terrestrische Antennenfernsehen - RD, RTL Deutschland, ProSiebenSat.1, VPRT und ZDF starten Initiative

29 Immobilienprofi und Neubauexperte Michael Sachs ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender der Berliner Gewobag

Editorial/Kommentar

Garmisch und die Digitalisierung

Liebe Leserin, lieber Leser,

waren Sie auch in Garmisch? Haben Sie ihn gemerkt? Den Geist von Garmisch. So ein schnelles Internet hatte ich bisher in noch keiner Stadt, in keinem Hotel… Klar, 25 Jahre Aareon-Kongress, wieder Trendgeber bei den Themen. Diesmal Digitalisierung, wohnungswirtschaftsnah von kompetenten Referenten in tollen Vorträgen umgesetzt… Danke Ingeborg Esser, Hanne Ramming und Kai Heddergott und den viele anderen. Ja, wir denken jetzt mehr digital. Aber beim Denken darf es nicht bleiben, packen wir die Digitalisierung in unserer Branche an. Nehmen wir den Geist von Garmisch mit.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Ach, ja, der Geist von G. Ich hatte mich im Geiste schon bei Frauke Schewe, der Aareon-Kongress-Chefin, für das schnelle Netz bedankt… aber ein Garmischer klärte mich auf: Das schnelle Internet hat uns Frau Merkel mit Ihrem Gipfel gebracht … plötzlich war es da!! Als ob jemand nur den Schalter umgelegt hat??!! Kann die Telekom auch schnell in alten Netzen??

Aber zurück zu Wohnungswirtschaft heute-Technik im Juni:

Nicht die Vermieter treiben die Mieter in die Höhe, vielmehr sind es staatlich verordnete Nebenkosten, zeigt eine IW Köln Studie zum 7. Tag der Immobilienwirtschaft der ZIA. Ab Seite 4.

Die Berliner Gewobag bietet mit den Hamburger Energiedienstleister Urbana Quartier-Strom, also Mieterstrom an. Hier nimmt sich die Wohnungswirtschaft der steigenden Nebenkosten an. Ab Seite 11

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof setzt auf das schnelle Netz. ebm-Vorstand Klaus Schaffarczik sagt warum. Ab Seite 26.

Juni 2015. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft technisch fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

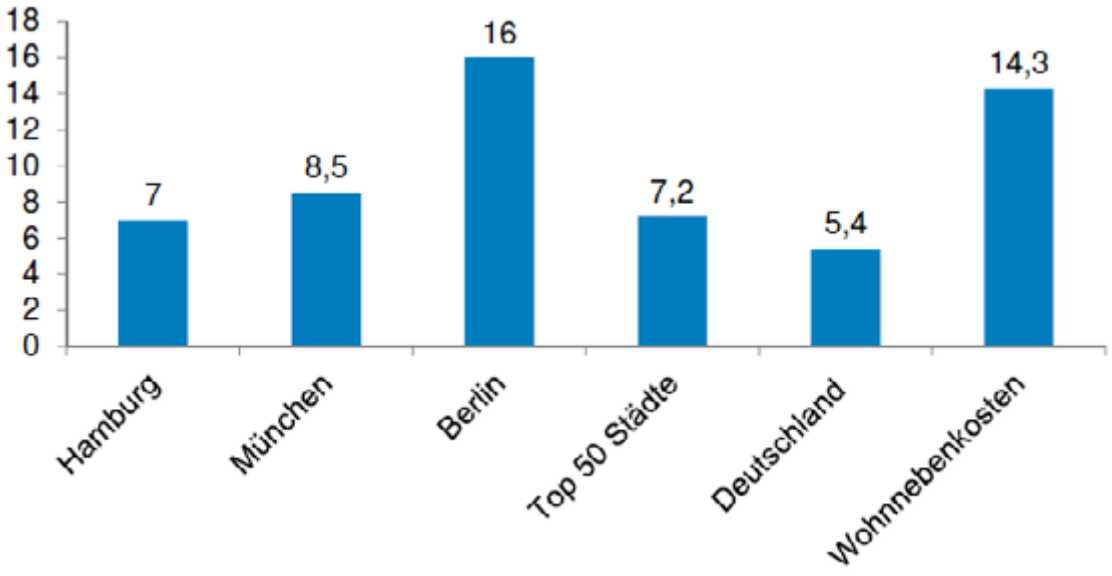
Unser nächstes Heft 58 erscheint am 29. Juli 2015

PS: Sie sind anderer Meinung? Lassen Sie es mich bitte wissen!

Bauelemente / Baukonstruktionen

ZIA: Mietwohnungsmarkt darf nicht auf Kosten der Vermieter und Mieter zum Spielball der Politik werden

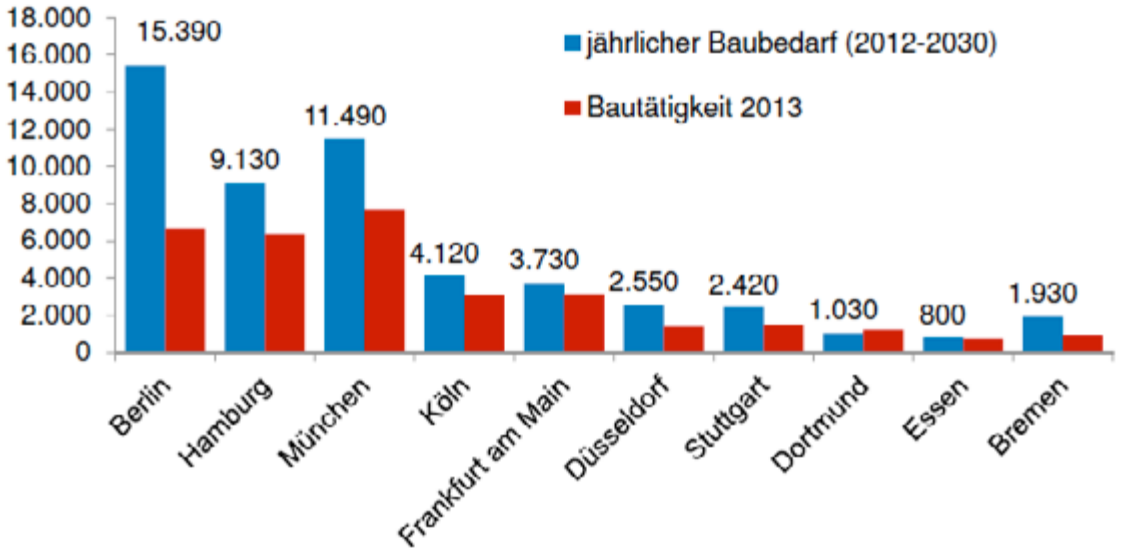
In der öffentlichen Wahrnehmung stehen die Hauptverursacher steigender Mieten rasch fest: Es sind die Vermieter, die nach dem schnellen Gewinn streben. Wenig bekannt sind dagegen Maßnahmen, die aus Sicht der Bevölkerung tatsächlich geeignet sind, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Deshalb hat der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) anlässlich des 7. Tages der Immobilienwirtschaft am 11. Juni in Berlin eine forsa-Umfrage zum Wohnungsmarkt in Auftrag gegeben und die verbreiteten Vorurteile einem Faktencheck unterzogen. Ziel ist es, die Diskussion um steigende Mieten zu versachlichen und den Mietwohnungsmarkt nicht auf Kosten der Vermieter und Mieter zum Spielball der Politik werden zu lassen. Das Ergebnis: Die Öffentlichkeit ist sich zwar bewusst, dass vor allem die Nebenkosten für steigende Mieten verantwortlich sind, wirft aber dennoch den Vermietern vor, durch ihr Gewinnstreben die Preise zu treiben.



Wohnen wird immer teurer
Veränderung der Mieten und Nebenkosten seit 2010; alle Grafiken Institut der deutschen Wirtschaft Köln

„Die steigenden Mieten einseitig unangemessenem Gewinnstreben von Vermietern zuzuschreiben, ist zu kurz gedacht. Vermieter arbeiten mit einer Rendite von teils weniger als vier Prozent. Ihre Marge ist demnach moderat und erklärt die aktuelle Situation an den Wohnungsmärkten nur unzureichend. Über viele Jahre wurde die Notwendigkeit adäquater Rahmenbedingungen für den Neubau unterschätzt. Steuererhöhungen und zunehmende Regulierung sind keine Merkmale nachhaltiger Wohnungspolitik“, sagt Thomas Zinnöcker, Vizepräsident des ZIA und Vorstand des Wohnungsunternehmens Deutsche Annington Immobilien SE. Tatsächlich kommt eine aktuelle Studie des IW Köln zu dem Schluss, dass vor allem energetische Anforderungen, kommunale Auflagen und technische Normen sowie die Grundstückspreise erhebliche Kostentreiber im Wohnungsbau sind. Das Fazit der Wissenschaftler: Der Staat trägt einen maßgeblichen Anteil an der aktuellen Entwicklung. Er hält zahlreiche Instrumente in der Hand, um den bezahlbaren Wohnungsbau auf ein ausreichendes Niveau zu heben und die Märkte zu entspannen. „Wir haben verschiedene wirkungsvolle Instrumente ausgemacht, mit denen der Staat – also Bund, Länder und Kommunen – das Bauen attraktiver machen können“, sagt Professor Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im IW Köln.

Optionen für bezahlbaren Wohnraum als PdF per KLICK



Es fehlt an Wohnungen in den Metropolen

Wohnraum für die breite Masse der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ist laut ZIA eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik und Wirtschaft. „Die Immobilienwirtschaft möchte ihren Beitrag dazu leisten, kann es aber nicht, wenn die Bau- und Grundstückskosten durch Regulierung und Besteuerung weiter in die Höhe getrieben werden“, sagt Bärbel Schomberg, Vizepräsidentin des ZIA und Geschäftsführerin des Immobilien-Beratungsunternehmens Schomberg&Co. „Die Politik muss sich an die eigene Nase fassen, wenn es darum geht, Hürden für den bezahlbaren Wohnungsneubau aus dem Weg zu räumen.“

Der ZIA fordert deshalb: „Bauen statt regulieren!“ Die wichtigsten Sofortmaßnahmen sind, städtebauliche Verträge auf den Prüfstand zu stellen, Bauflächenausweisungen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, die geplante nächste Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszusetzen und die Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten zu verbessern.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Gewinnstreben der Vermieter ist nicht Kostentreiber

Für 71 Prozent der Befragten ist laut forsa-Umfrage das Gewinnstreben der Vermieter für die stark steigenden Mieten in gefragten Ballungsgebieten ausschlaggebend. Modernisierungen und energetische Sanierungen benannten 70 Prozent als Hauptursache, Bürokratie und Vorschriften landeten mit 47 Prozent auf dem dritten Platz. Nur 17 Prozent bestätigten, dass die Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft unter den Mietern in gefragten Wohnlagen gestiegen ist.

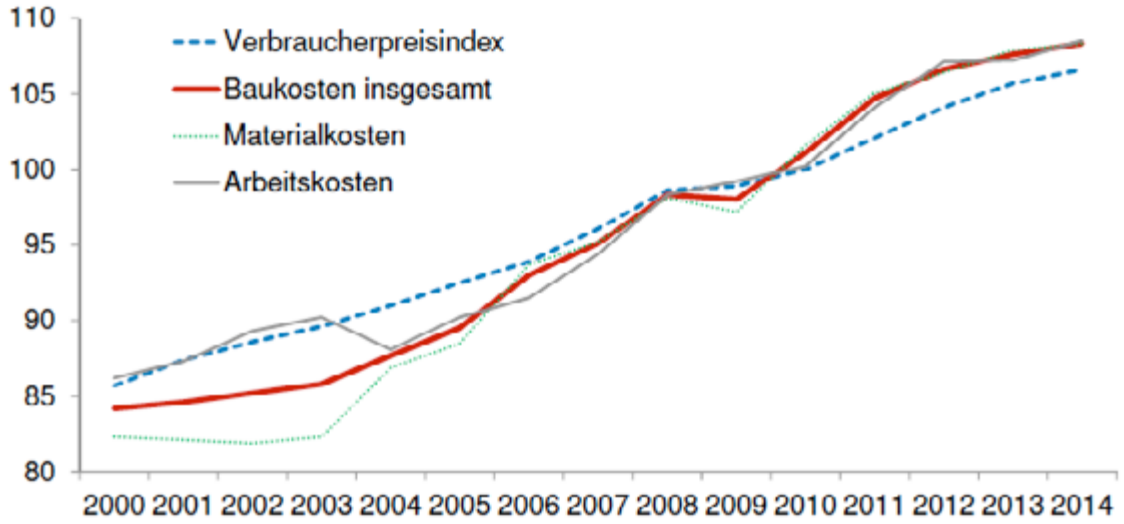
Gleichzeitig sehen aber 62 Prozent der Befragten den Anstieg der Mietnebenkosten als Haupt-Kostentreiber. Für nur 25 Prozent ist die Entwicklung der Netto-Kaltmieten ausschlaggebend, was klar im Widerspruch zur ersten Antwort steht. Die Fakten bestätigen: Die Nebenkosten sind in ganz Deutschland seit 2010 laut Studie des IW Köln im Schnitt um 14,3 Prozent gestiegen, während die Mieten in den 50 größten Städten im gleichen Zeitraum lediglich um 7,2 Prozent zugelegt haben.

Einschätzungen zur Mietpreisbremse

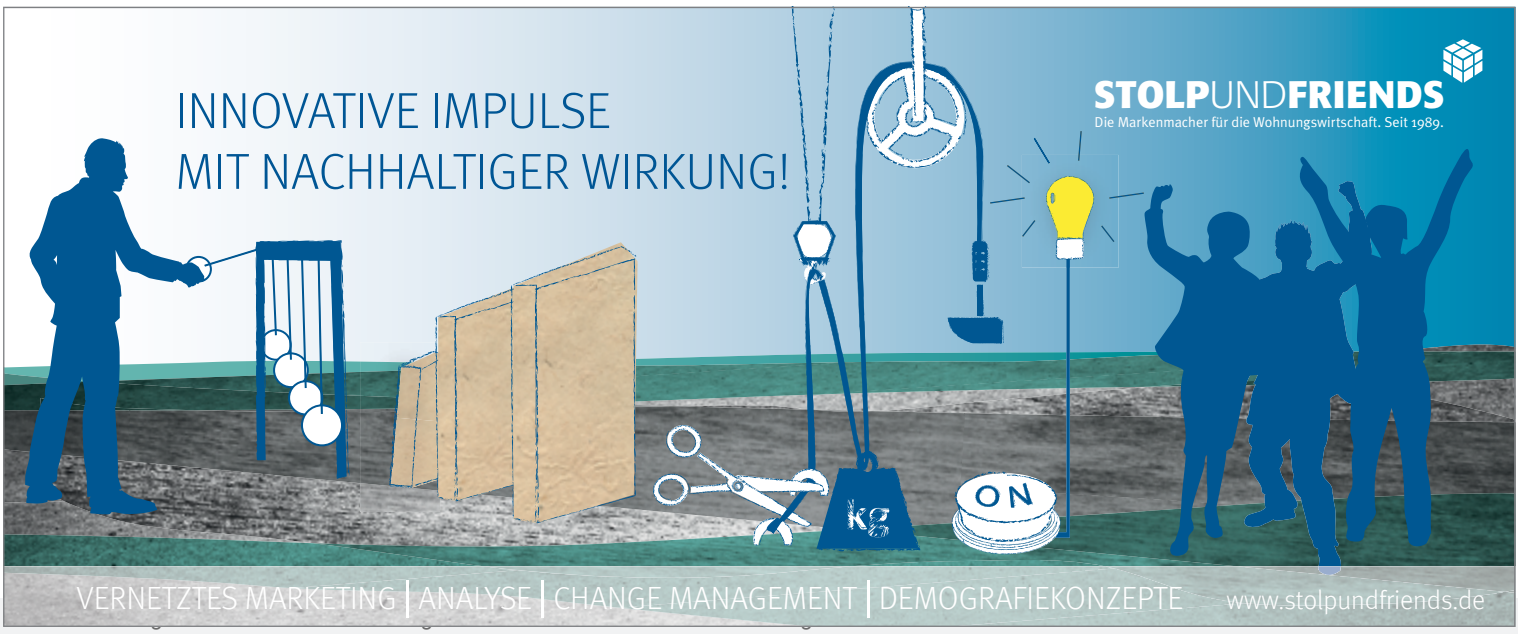
Laut forsa-Umfrage gehen außerdem 55 Prozent der Befragten davon aus, dass die Mieten infolge der Mietpreisbremse nur noch moderat steigen werden. 32 Prozent rechnen mit einem weiterhin starken Anstieg, 7 Prozent sind der Meinung, dass die Mieten dann nicht mehr steigen werden. „Kurzfristig mag das funktionieren“, sagt Thomas Zinnöcker. „Langfristig ändert sich aber am eigentlichen Problem nichts, da durch die Mietpreisbremse keine einzige neue Wohnung gebaut wird und die Märkte nicht entspannt werden“. Professor Voigtländer ergänzt: „Am schwierigen Zugang der Einkommensschwächeren zu günstigeren Wohnungen ändert sich durch die Mietpreisbremse nichts. So lange nicht neu gebaut wird, gibt es keine Sickereffekte, das heißt es werden keine alten Wohnungen durch den Umzug zahlungskräftigerer Mieter in Neubauten frei.“

Neubaukosten wegen zunehmender Regulierung und Besteuerung gestiegen

„Der Neubau wurde lange Zeit stark vernachlässigt, und heute noch wird trotz steigender Mieten und Kaufpreise noch viel zu wenig gebaut“, sagt Professor Voigtländer. „Das ist ungewöhnlich und deutet auf Steigerungen der Neubaukosten hin. Insbesondere durch die Zunahme der Auflagen, Regulierungen, der Bürokratie und durch die zunehmende Besteuerung sind diese enorm gestiegen – nach aktuellen Schätzungen seit 2000 um 260 Euro pro Quadratmeter.“ Im Einzelnen handelt es sich beispielsweise um Mehrkosten in Verbindung mit der Energieeinsparverordnung (EnEV), städtebaulichen Verträgen, kommunalen Auflagen und wiederholten Erhöhungen von Grunderwerb- und Grundsteuer.



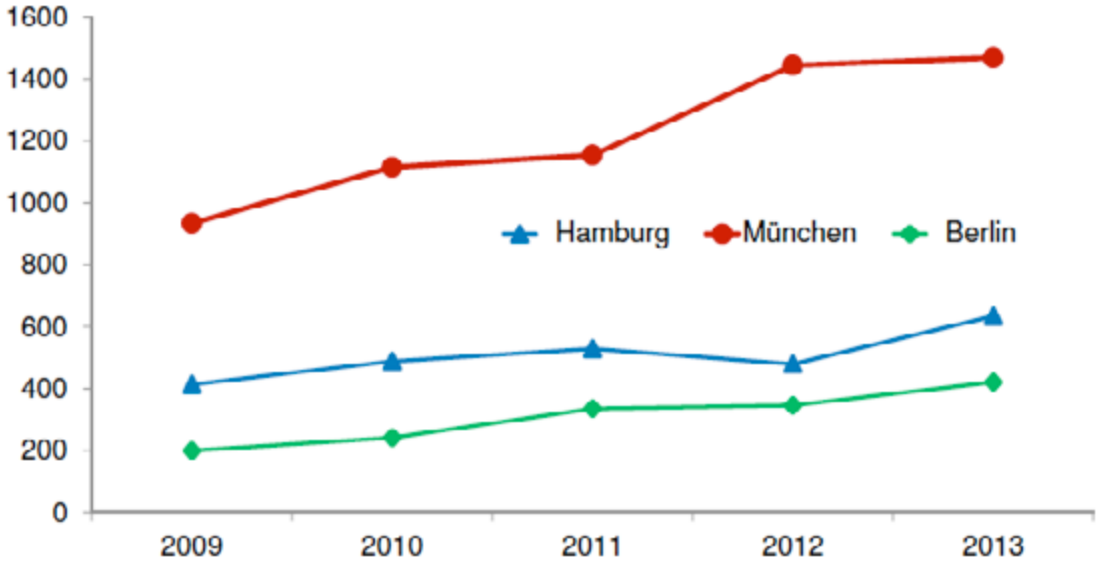
Reine Baukosten steigen nur moderat - Entwicklung der allgemeinen Baukosten für die Errichtung von Wohngebäuden (Index: 2010=100)



Grundstückspreise erheblicher Kostentreiber im Wohnungsneubau

Neben den Baukosten treiben vor allem die explodierenden Grundstückpreise die Kosten für den Wohnungsneubau. Laut Statistischem Bundesamt sind z.B. die Preise für baureifes Land in Hamburg von 414 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2009 auf 634 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2013 gestiegen, also um 53 Prozent. In Berlin beträgt die Steigerung im gleichen Zeitraum sogar 111 Prozent auf 421 Euro pro Quadratmeter, in München 57 Prozent auf 1.469 Euro pro Quadratmeter. Professor Voigtländer kommentiert: „Dies hat gravierende Auswirkungen auf den Preis für Neubauwohnungen. Die Grundstückspreise machen etwa 25 Prozent an den Gesamtkosten aus: Für Hamburg etwa bedeutet dies, dass allein aufgrund der gestiegenen Baulandpreise die Kosten für den Neubau zwischen 2009 und 2013 um etwa 13 Prozent gestiegen sind. In Berlin und München ist der Effekt sogar noch größer."

Allerdings haben laut Voigtländer Kommunen durchaus Möglichkeiten, auf die Menge des Baulandangebots Einfluss zu nehmen. So können sie etwa mehr Bauland ausweisen, indem sie Brachflächen oder ineffizient genutzte Flächen umwidmen, oder eigene Flächen an Investoren verkaufen. Laut IW gibt es erhebliches „Innenentwicklungspotenzial", also Baulücken und Brachen, die mit rund 165.000 Hektar knapp 7 Prozent aller Gebäude und Freiflächen in Deutschland ausmachen. „Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau ist der Schlüssel, um den Mangel an Wohnraum in den Großstädten zu überwinden", erläutert Voigtländer. Eine weitere Stellschraube wäre laut IW Köln der Prozentsatz, mit dem Neubauten abgeschrieben werden können. Er liegt momentan bei 2 Prozent pro Jahr, müsste aber auf 4 Prozent erhöht werden, um Immobilien nicht gegenüber anderen Anlageklassen zu benachteiligen.



Grundstücke werden immer teurer - Preise für baureifes Land (Preis pro Quadratmeter in Euro)

Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum

Unter den politischen Maßnahmen zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum ist der staatlich geförderte Wohnungsbau für 69 Prozent der forsa-Befragten die erste Wahl. Es folgen mit 58 Prozent eine Erhöhung des Wohngelds und mit 57 Prozent die Förderung von Wohneigentum. Steuerliche Anreize für private Bauherren sind für 52 Prozent die wichtigste Maßnahme. Weitere Gesetze gegen den Mietpreisanstieg halten nur 42 Prozent der Befragten für besonders geeignet.

Professor Voigtländer: „Die staatliche Förderung ist zwar populär, weil die Kosten kurzerhand über die Steuern auf die Allgemeinheit umgelegt werden. Sie führt aber erfahrungsgemäß zu allerlei Mitnahmeeffekten, Einpreisungen und Fehlallokationen, die in ihrer Gesamtwirkung nicht zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung führen wird."

Denis McGee

Energie / Brand- Schallschutz

Wärmewende!
Schluss mit dem einseitigen Herumgeeiere um Effizienz, fordert BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski

Der G7 Gipfel in Elmau endete mit dem von Umweltverbänden gefeierten Vorsatz, Kohle, Öl und Erdgas aus der Energiewirtschaft der sieben Staaten zu verbannen. Die sieben bedeutendsten westlichen Industrienationen gelobten auch, die weniger wirtschaftsstarken Nationen bei der Umrüstung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft ab 2020 finanziell zu unterstützen. Des Weiteren wollen sie die Zielsetzung einer Treibhausgasreduktion bis 2050 im Vergleich zu 2010 im oberen Bereich von 40 bis 70 Prozent im neuen Klimaabkommen, das Ende des Jahres in Paris beschlossen wird, unterstützen.

Auf dem G7 Gipfel auf Schloss Elmau beschlossen die Staatschefs eine Dekarboniersierung der Weltwirtschaft im Laufe des Jahrhunderts. (Bildquelle: Bundesregierung/Kugler)

Beste Voraussetzungen also um das 2-Grad-Ziel, zu dem sich alle Staaten abermals bekannten, zu erreichen. Ansätze zur Umsetzung dieser ambitionierten Ziele sind damit allerdings noch nicht geschaffen. Einer der wichtigsten Pfeiler des Klimaschutzes ist dabei die Wärmewende, die die Bundesregierung bis jetzt weniger ambitioniert anging. „Nach diesem Signal vom G7 Gipfel sollten nun starke Maßnahmen des BMWi zugunsten der Erneuerbaren folgen. Das einseitige Herumgeeiere um Effizienz ist zwar sozialverträglich und politisch bequem, reicht aber alleine nicht zur Erreichung der Klimaschutzziele aus. Die Wärmewende muss endlich vorankommen!“ fordert Karl-Heinz Stawiarski, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe. Verfolgt man die öffentliche Diskussion um die Kohleabgabe, gewinnt man den Eindruck, mit dem Umbau des Stromsektors auf Erneuerbare Energien, wären die Klimaschutzziele erreicht. Dabei sind 90 Prozent der Heizungen noch immer fossil. Im Gebäudebereich entstehen 33 Prozent des CO2-Ausstosses, hier werden 40 Prozent der Endenergie verbraucht. Dabei ist ohne die Nutzung des sauberen Stroms im Wärmemarkt die Wärmewende jedoch nicht zu schaffen. Erst kürzlich veröffentlichte das Fraunhofer IWES die Ergebnisse eines vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Forschungsprojekts. Demnach empfehlen

Die Wärmewende muss endlich vorankommen!

BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski fordert starke Maßnahmen seitens des BMWi nach dem G7 Gipfeltreffen in Elmau. Foto BWP

die Forscher einen massiven Einsatz von Wärmepumpen. Ziel des Forschungsprojektes unter der Leitung von Dr. Norman Gerhardt (IWES) war die Modellierung eines Energiesystems, das die Energie- und Klimaziele volkswirtschaftlich effizient umsetzt. Zur Umsetzung dieser Ziele empfehlen die Wissenschaftler die Einführung flexibler Strompreise, um einen Umstieg auf effiziente, elektrische Wärmepumpen möglich zu machen. Zu ähnlichen Schlussfolgerungen kommen auch die VDE sowie die Internationale Energie-Agentur (IEA). „Die gesamthafte Dekarbonisierung kann nur gelingen, wenn die Wärmeversorgung künftig strombasiert ist, die Wärmepumpe muss in diesem auf Erneuerbaren Strom basierenden Szenario eine wichtige Rolle spielen. Dies beweisen zahlreiche Studien. Doch der Staat verteuert einseitig gerade den zunehmend erneuerbaren Heizstrom durch Steuern und Abgaben und verzerrt so den Wettbewerb zu Ungunsten effizienter Wärmepumpen“, erläutert Stawiarski weiter. Inzwischen kostet grüner Strom viermal so viel wie Gas. „Wenn es sich für die Leute nicht lohnt, CO2 zu sparen, werden es die meisten auch nicht tun. Niedrigere Wärmestrompreise sind daher der beste Treiber für die Wärmewende.“

Einführung flexibler Strompreise, um einen Umstieg auf effiziente, elektrische Wärmepumpen möglich zu machen

Energie / Brand- Schallschutz

Berlin: 296 Gewobag-Mieter am Spandauer Damm können durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) umweltfreundlich Wärme und Quartier-Strom beziehen

Rund um den Klausenerplatz in Berlin-Charlottenburg setzt die Gewobag das zweite Projekt mit dem Hamburger Energiedienstleister Urbana um: Rund 300 Wohneinheiten in 24 Häusern können ab sofort neben Wärme zusätzlich mit Quartier-Strom versorgt werden. Mieterinnen und Mietern, die in der Nähe des Erdgas-Blockheizkraftwerks am Spandauer Damm wohnen, bietet die Gewobag vor Ort erzeugten Strom an, der in der Regel günstiger und umweltfreundlicher produziert ist als der über das öffentliche Stromnetz verbreitete Strom. Beim Tag des Offenen BHKW am 5. Juni informierten sich rund 30 Interessierte über das neue Angebot und warfen einen Blick auf die hochmoderne Energietechnik im Dachgeschoss des Wohnhauses Spandauer Damm 51. Das effiziente und leise arbeitende BHKW, das sich hinter einem Schallschutz versteckt, stand im Mittelpunkt der Führung. Für Technikinteressierte war vor allem das Innenleben des Kraftwerks spannend und sie nutzten die Gelegenheit, Fragen direkt an die Ingenieure zu stellen. Das Kraftwerk Spandauer Damm 51 ist das achte Blockheizkraftwerk, das die Gewobag in Betrieb nimmt.

Wie funktioniert das Kraftwerk im Dachgeschoss? Eine Schautafel gibt Auskunft;
Foto Thomas Ahlborn / Urbana

Jens Goldmund, Geschäftsführer der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft: „Eigentlich ist ein BHKW für die Fernwärmeerzeugung eingerichtet. Durch Kraft-Wärme-Kopplung kann als Nebenprodukt auch Strom erzeugt werden – und genau daraus haben wir für unsere Charlottenburger Mieter ein

kostengünstiges Angebot entwickelt. Weg von den großen Zentralen und hin zu kleinen dezentralen Einheiten der Strom- und Energieversorgung: Unsere Marke Quartier-Strom ist eine Antwort auf das politische Leitbild der Energiewende." Das ökologische Prinzip lautet: Wo Strom erzeugt wird, sollte er auch genutzt werden. Quartier-Strom auf der Grundlage von KWK-Anlagen kommt letztlich allen Stromverbrauchern – auch außerhalb der Quartiere – zugute und bessert dank der gleichzeitigen Erzeugung von Wärme und Strom die Klimabilanz auf.

Wo Strom erzeugt wird, sollte er auch genutzt werden.

Dr. Gabriele Mittag

Quartier-Strom: Mieter tragen zur Energiewende bei – und sparen

Durch dezentrale Kraft-Wärme-Kopplung-Lösungen wird neben Wärme auch Strom hocheffizient in einem Gebäude produziert. Ziel ist es, diesen Strom immer preiswerter anzubieten als der örtliche Grundversorger mit dessen niedrigstem Tarif. Dabei steht den Gewobag-Mietern völlig frei, ob sie Quartier-Strom beziehen möchten. Es besteht keinerlei Verpflichtung. Die Vor-Ort-Vermarktung von Strom kann allerdings ein Beitrag sein, um die Energiewende bezahlbar zu machen: Für den Mieter sind mit Quartier-Strom – abhängig von Haushaltsgröße und Tarif – Einsparungen von bis zu 100 Euro pro Jahr möglich.

Einsparungen von bis zu 100 Euro pro Jahr möglich

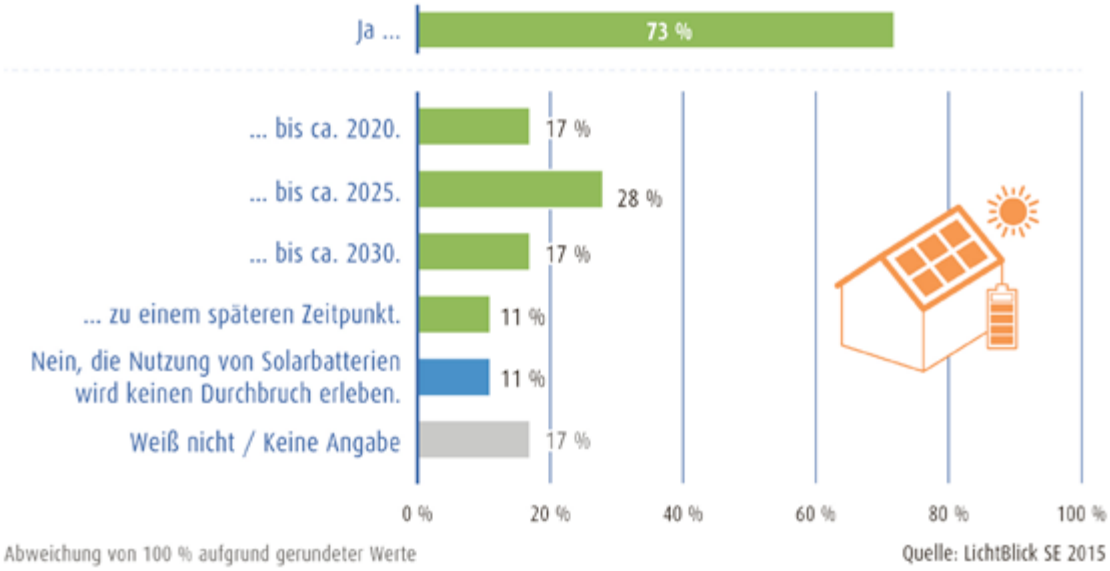
Über die Gewobag

Die Gewobag steht für die ganze Vielfalt Berlins und ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Ihre Bestände in Berlin und Brandenburg umfassen rund 58.000 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten. Die Bandbreite reicht vom Stuckaltbau im Gründerzeitviertel über Häuser im Bauhausstil bis hin zum Niedrigenergie-Hochhaus. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

Energie / Brand- Schallschutz

Über 70 % der Bundesbürger erwartet Durchbruch für Solarbatterien

Die Mehrheit der Deutschen ist sich sicher: Die Solarbatterie steht vor dem wirtschaftlichen Durchbruch. 73 Prozent der Bundesbürger erwartet, dass sich die Batterie, mit der Verbraucher den tagsüber lokal erzeugten Sonnenstrom speichern und abends nutzen können, im Markt durchsetzen wird. Immerhin 17 Prozent gehen davon aus, dass sich Solarbatterien bereits innerhalb der nächsten fünf Jahre rechnen. Jeder Fünfte – umgerechnet über 13 Millionen erwachsene Verbraucher – haben bereits über die Anschaffung einer Solarbatterie nachgedacht. Dies geht aus einer repräsentativen Umfrage hervor, die das Meinungsforschungsinstitut YouGov Anfang Juni im Auftrag des Energie- und IT-Unternehmens LichtBlick durchgeführt hat.



73 Prozent der Bundesbürger erwarten, dass sich Solarbatterien im Markt durchsetzen werden. Wird die Nutzung von Solarbatterien einen Durchbruch erleben? Und wenn ja, bis wann?

„Wir stehen am Anfang einer Energierevolution. Solarspeichern wird dabei eine Schlüsselrolle zukommen. Bereits heute sind die Deutschen davon überzeugt, dass der Kombination aus Solarstrom und Batterie die Zukunft gehört“, sagt Gero Lücking, Geschäftsführung Energiewirtschaft von LichtBlick.

Laut Bundesverband Solarwirtschaft wurden 2014 bereits 15.000 Solarspeicher in deutschen Haushalten betrieben. Dass es nicht mehr sind, liegt nach Meinung der Bundesbürger in erster Linie an den hohen Anschaffungskosten (67 Prozent). Außerdem würden Verbraucher nur mangelhaft über die Vorteile einer Anschaffung (35 Prozent) und über Fördermöglichkeiten (34 Prozent) informiert. 32 Prozent meinen, es fehle derzeit noch an passenden Angeboten für Mieter.

LichtBlick geht davon aus, dass die Kosten für Batterien in naher Zukunft stark sinken werden. Das Energie- und IT-Unternehmen entwickelt Angebote für Haushalte und Gewerbe, die die Rentabilität der Speicher zusätzlich erhöhen. Das Unternehmen vernetzt Batterien zu einem Schwarm und steuert sie über seine einzigartige IT-Plattform SchwarmDirigent so, dass sie überschüssigen Ökostrom aus dem Stromnetz aufnehmen oder bei Nachfrage wieder ins Netz einspeisen. Verbraucher, die ihre Batterien in den Schwarm integrieren, profitieren von den am Energiemarkt erzielten Erlösen. Die SchwarmBatterie entwickelt LichtBlick zusammen mit Partnern wie Sonnenbatterie, SMA, Varta Storage, Gildemeister und Tesla.

Katinka Königstein

Über LichtBlick:
LichtBlick ist ein Energie- und IT-Unternehmen. Über eine Millionen Menschen – die LichtBlicker – vertrauen bereits auf die reine Energie des Pioniers und Marktführers für Ökostrom und Ökogas. Das Unternehmen entwickelt mit dem SchwarmDirigenten die IT-Plattform der Energiewende zur intelligenten Vernetzung dezentraler Kraftwerke, Speicher und Lasten. LichtBlick beschäftigt über 400 Mitarbeiter und erzielte 2014 einen Umsatz von über 700 Millionen Euro. Info: www.lichtblick.de

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

Nord Art 2015

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

06/06 — 04/10 2015

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2015 Mongolischer Pavillon

Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Energie / Brand- Schallschutz

Rund ein Drittel der VSWG-Mitglieder nutzen Öko-Strom und sparen rund 2500 Tonnen CO2 pro Jahr ein

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) wurde am Rande des Thementages „Unabhängige Energieversorgung“ von der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) für den besonderen Einsatz bei der Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ausgezeichnet.

(v. l. n. r.) Marco Seifert (enviaM), Eiko Fliege (enviaM), Dr. Axel Viehweger (VSWG), Sven Winkler (VSWG) bei der Urkundenübergabe; Foto Markus Pfeifer)

Etwa ein Drittel der Mitglieder des VSWG erwerben im Rahmen der Stromlieferung Herkunftsnachweise. Diese Herkunftsnachweise garantieren die Erzeugung und Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Die Genossenschaften sparen so rund 2.500 Tonnen CO2 pro Jahr ein.

„Wir übernehmen durch die Zusammenarbeit mit der eniva Mitteldeutsche Energie AG eine aktive Rolle beim Umweltschutz sowie bei der CO2-Reduktion und freuen uns über die Auszeichnungsurkunde“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Vivian Jakob

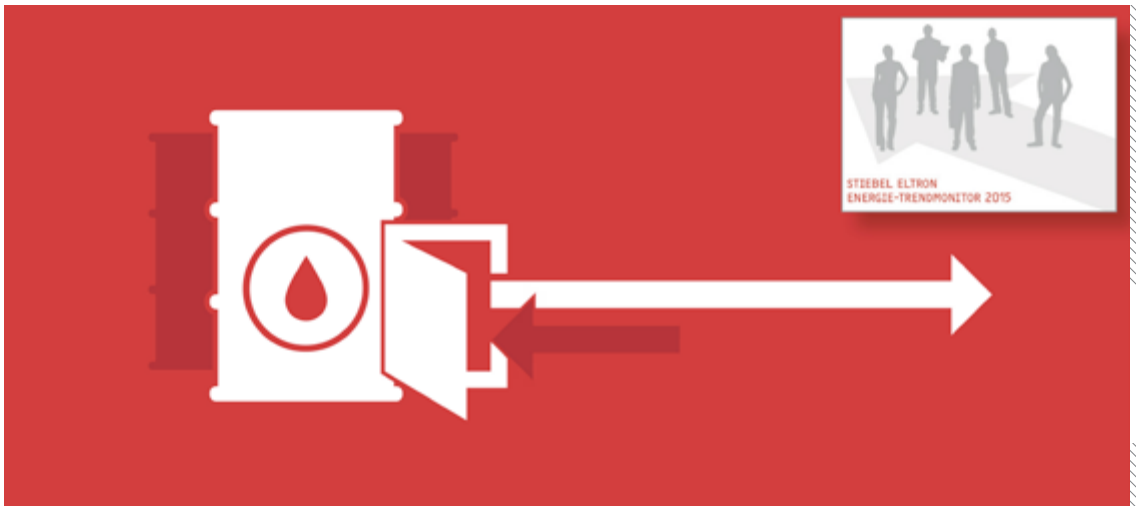
Die 219 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 278.743 Wohneinheiten 20,9 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,13 Milliarden Euro einen Anteil von 1,2 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter und 65 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren der Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Genossenschaften sind für rund 2.400 Mitarbeiter und 65 Auszubildende ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren der Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen

Energie / Brand- Schallschutz

Deutsches Gas wird knapp: 79 Prozent der Bundesbürger fordern Kurswechsel

Knapp acht von zehn Bundesbürgern wollen die Abhängigkeit von Erdgasimporten aus dem Ausland stoppen, so ein Ergebnis der Umfrage Energie-Trendmonitor 2015, für die 2.000 Bundesbürger bevölkerungsrepräsentativ befragt wurden. Gleichzeitig schwinden heimische Ressourcen: Der Ertrag in den beiden wichtigsten heimischen Förderregionen ist innerhalb von sieben Jahren um fast die Hälfte eingebrochen und wird nach Prognosen des Öl- und Gasproduzentenverbandes WEG weiter stark abnehmen.



79% der Deutschen wünschen sich künftig Unabhängigkeit von Öl- & Gasimporten

„Die aktuelle Entwicklung auf dem Energiemarkt zeigt erneut, wie wichtig der konsequente Umbau des deutschen Wärmemarktes hin zu erneuerbaren Energien ist“, sagt Rudolf Sonnemann, Geschäftsführer des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron, der den Energie-Trendmonitor zum zweiten Mal initiierte. Neben der heimischen Angebotsschwäche unterstreicht die Ankündigung des wichtigsten Ersatzlieferanten für Deutschland, den Niederlanden, schon in fünf Jahren die Förderung drastisch zu drosseln, die Notwendigkeit der Energiewende. Als Grund geben die Niederländer Erdbebenrisiken rund um das Hauptfördergebiet Groningen an.

Die Entwicklung hin zu den erneuerbaren Energien in der häuslichen Wärme spiegelt sich auch in der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) wider. Die deutlich verschärften Richtwerte im Neubau ab 2016 lassen sich bei Einbau einer Heizungsanlage auf Basis eines fossilen Energieträgers wie Gas wirtschaftlich kaum noch einhalten. Alternativen sind allerdings vorhanden: „Die hoch entwickelte Wärmepumpentechnik wird ganz sicher zur neuen Standardtechnik“, ist Rudolf Sonnemann überzeugt. „Und das ist auch der richtige Weg, denn eine Wärmepumpe ist eines der umweltfreundlichsten Heizsysteme überhaupt, da sie das drei- oder vierfache der eingesetzten Energie am Ende als Wärme zur Verfügung stellt, indem sie kostenlose Umweltwärme aus der Umgebungsluft oder dem Erdreich nutzbar macht.“ Da passt es ins Bild, dass auch die Förderung für Wärmepumpen über das Marktanreizprogramm (MAP) vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie seit April 2015 neu aufgestellt wurde. Nicht nur wird der Einbau effizienter Anlagen in Bestandsgebäuden deutlich höher gefördert, es ist zudem nun auch eine Förderung im Neubau möglich.

red

Über Stiebel Eltron
Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von rund 425 Millionen Euro und einer Beschäftigtenzahl von 2.900 Mitarbeitern zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Baukonstruktionen / Bauelemente

Energieeffizient bauen: Von Gebäudewerten und klopfenden Spechten aus der Sicht der Versicherungsexperten Barkmann und Michel

Die Energiewende ist eines der großen Zukunftsprojekte auch in der Immobilienwirtschaft. Viele Wohnungen und Gebäudekomplexe sind in den vergangenen Jahren saniert worden. Eine besondere Rolle spielen Wärmedämmverbundsysteme. Stefan Michel, Fachbereich Sach, und Dirk Barkmann, Kundenmanager bei der AVW Unternehmensgruppe, erläutern im Gespräch welche Auswirkungen sich beim Einbau auf den Versicherungsschutz ergeben können – und gehen auf das wachsende Problem durch Spechtschäden ein.

Dirk Barkmann, Kundenmanagement

Warum spielt die Wohnungswirtschaft eine so wichtige Rolle in Sachen Wärmedämmung?

Dirk Barkmann: Wie erfolgreich die Energiewende verläuft, hängt auch von der Wohnungswirtschaft ab. Es sind die Wohnungsunternehmen, die mit der Vielzahl von verwalteten und bewirtschafteten Wohnungen einen besonders großen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz von Gebäuden – gerade im Bestand – leisten können. Eine zentrale Rolle kommt dabei Wärmedämmverbundsystemen zu. Durch ihren Einsatz kann der Energieverbrauch von Gebäuden deutlich verringert werden. Ein zusätzlicher Vorteil: Die Energiekosten sinken.

„… der Einbau von modernen Wärmedämm-verbundsystemen erhöht den Wert des Gebäudes."

Können sich durch den Einbau Auswirkungen auf den Versicherungsvertrag ergeben?

Stefan Michel: Mit dem Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen kann das Brandrisiko steigen. Daher sollte auf die Auswahl der Materialien geachtet werden sowie auf eine hervorragende Verarbeitung. Grundsätzlich können sich außerdem Folgen für die Versicherungsprämie ergeben. Hier ist das vereinbarte Vertragsmodell zu beachten: In der klassischen Gebäudeversicherung nach Wert 1914 wird der Versicherer die Prämie erhöhen, um eine Unterversicherung zu vermeiden. Denn der Einbau von modernen Wärmedämmverbundsystemen erhöht den Wert eines Gebäudes.

„Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass Spechte und Kleiber Fassaden aus Wärmedämmverbund-systemen tatsächlich häufig mit ihrer Schnabelspitze bearbeiten."

Anders gelagert sind Verträge nach WE-Modell mit gleitendem Neuwert. Hier ist nicht umgehend von einer Prämienerhöhung auszugehen. Da der gleitende Neuwert vom Statistischen Bundesamt jährlich neu errechnet wird, sollte im Zusammenhang mit energetischen Maßnahmen aber bedacht werden, dass ein neuer Indexwert Anpassungen mit sich bringen kann.

Noch ein wichtiger Hinweis: Wohnungsunternehmen sind verpflichtet, den Versicherer über bauliche Maßnahmen zu informieren, die den Gebäudewert beeinflussen. Denn sonst droht eine Unterversicherung. Wir raten unseren Kunden daher unbedingt dazu, im Zuge eines Einbaus von Wärmedämmverbundsystemen Kontakt mit ihrem Kundenmanager aufzunehmen. Bei dieser Gelegenheit sollten sie außerdem das ‚Spechtproblem' mit ihm thematisieren.

Was haben Spechte mit Wärmedämmung zu tun – und mit Versicherungsschutz?
Dirk Barkmann: Das Problem wurde lange in der Fachwelt belächelt, doch mittlerweile hat sich herausgestellt, dass Spechte und Kleiber Fassaden aus Wärmedämmverbund-Systemen tatsächlich häufig mit ihrer Schnabelspitze bearbeiten. Sie folgen dabei lediglich ihrem Instinkt: In der Natur suchen die Vögel durch das Klopfen nach hohlen Stellen am Baum, unter denen sie Beute in Form von Käfern und Maden vermuten. In den Städten hinterlassen die Tiere, unabhängig vom Material der Dämmplatten, dann Löcher im Putz, denn sie verfügen mit dem Schnabel über eine hohe Schlagkraft. Die Folge: Regenwasser kann eindringen und Feuchteschäden verursachen.

Wie können sich Immobilienunternehmen dagegen schützen?
Dirk Barkmann: Wirksame technische Lösungen der Prävention sind bislang kaum bekannt. Empfohlen wird zumeist möglichst feinkörniger, glatter Putz, damit die Vögel keinen Halt finden, denn hierfür genügen meist schon kleinste Unebenheiten im Putz.

Stefan Michel: Mit der richtigen Versicherungslösung sind Wohnungsunternehmen dennoch gut geschützt. Alle aktuellen Rahmenverträge der AVW mit Versicherern decken Spechtschäden über die Klausel „Fassadenschäden durch wild lebende Tiere“ ab. Wer seinen Vertrag mit Blick auf das Preismodell oder die Absicherung von Spechtschäden prüfen lassen möchte, sollte sich an seinen Kundenmanager wenden, der die Vertragssituation analysiert.

Vielen Dank für das Gespräch Herr Michel und Herr Barkmann!

Baukonstruktionen / Bauelemente

Beton: Balkoninstandsetzung auf das ‚Wie' kommt es an

Voraussetzung für eine erfolgreiche Instandsetzung ist die richtige Vorgehensweise. Die Bundesgütegemeinschaft Instandsetzung von Betonbauwerken e.V. (BGib) hat hierzu ein Merkblatt mit Planungshinweisen herausgegeben, in denen genau steht, was wichtig ist und worauf zu achten ist.

Werden die Schäden nicht fachgerecht beseitigt, ist langfristig die Bauteilsubstanz bedroht und die Sicherheit des Balkons gefährdet. Hilfreich ist, zunächst den Rat eines neutralen, das heißt firmenungebundenen Planers einzuholen erst anschließend nach geeigneten Firmen für die Ausführung zu suchen; Foto BGib

Wenn Eis und Schnee getaut sind und die ersten warmen Sonnenstrahlen den Frühling ankündigen, werden plötzlich Balkonschäden sichtbar. Durch unzureichenden Schutz oder Beschädigungen der Oberfläche ist Feuchtigkeit in die Konstruktion eingedrungen. Es besteht die Gefahr, dass die Bewehrung rostet und die Betonoberfläche durch die damit einhergehende Volumenvergrößerung gelockert und abgesprengt wird. Werden die Schäden nicht fachgerecht beseitig, sind Standsicherheitsprobleme bis hin zur Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch herausbrechende Betonteile die Folge. Die Bundesgütegemeinschaft Instandsetzung von Betonbauwerken e.V. hat jetzt Planungshinweise für „Schutz- und Betoninstandsetzungsmaßnahmen an Balkonen" herausgegeben. In dem Merkblatt werden die wesentlichen Punkte einer Instandsetzungsmaßnahme benannt und kurz erläutert. Dies beginnt mit Hinweisen auf die relevanten Regelwerke sowie zur Planung. Es werden juristische Fragestellungen angesprochen und die einschlägigen Normen aufgeführt.

Die Bundesgütegemeinschaft Instandsetzung von Betonbauwerken hilft außerdem bei der Suche nach sachkundigen Planern und fachkundigen Firmen. Darüber hinaus ist die Prüf- und Überwachungsstelle der BGib als fremdüberwachende Stelle unter anderem durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBT) anerkannt.

Christoph Bock

Steht auf der infospalte
Der Planungshinweis als PdF
per KLICK

www.betonerhaltung.com

Baukonstruktionen / Bauelemente

Berlin-Charlottenburg: BUWOG feiert Richtfest – 95 Prozent der Wohneinheiten schon verkauft

Die BUWOG Group hat am vergangenen Freitag das Richtfest für ihr Wohnprojekt „Gervin & Wilmers" in Berlin-Charlottenburg gefeiert. Das Neubauprojekt mit 77 Wohneinheiten am pulsierenden Standort Wilmersdorfer Straße Ecke Gervinusstraße überzeugt durch vielfältige Raumkonzepte vom Classic Studio bis zum Loft. Die Fertigstellung ist für Anfang 2016 geplant. Mehr als 95 Prozent der Wohnungen wurden bereits verkauft. Aktuell sind noch ausgewählte Einheiten im Dachgeschoss verfügbar.

Der neue Charlottenburger Charme oder "Zeitlose Moderne" vom Berliner Architekten Kai Hansen; Visualisierung: BUWOG-Group

"Gervin & Wilmers" trägt die klare Handschrift des Berliner Architekten Kai Hansen, hebt sich durch zeitlose Moderne von anderen Bauträgerprojekten im Bezirk ab und interpretiert einen neuen Charlottenburger Charme. Nachbarschaftsinitiativen und die umliegenden Einzelhändler begrüßen diese Aufwertung des Standorts ausdrücklich.

Alexander Happ, Geschäftsführer Development BUWOG Group Deutschland: „Als Antwort auf den steigenden Bedarf an hochwertigem Wohnraum in der boomenden City-West realisieren wir das modernmarkante Wohnprojekt Gervin & Wilmers in Charlottenburg. Dem Zeitgeist des urbanen Lebens entsprechend realisieren wir sechs verschiedene Wohntypen für individuelle Wohnformen und Lebenssituationen. Die Herausforderung des Erdgeschosses im urbanen Umfeld lösen wir durch zehn City Houses und drei Gewerbeeinheiten, die bereits alle verwertet sind."

Die Kaufpreise liegen bei „Gervin & Wilmers" im Durchschnitt bei 4.300 Euro pro Quadratmeter. Die BUWOG Group konnte mit ihrem Angebot eine sehr vielfältige Käuferschaft ansprechen. Happ dazu: "Zwischen Ku´damm und Kantstraße haben wir hier auch eine breit gefächerte und internationale Käuferklientel. Die ersten Käufer konnten wir aus der direkten Nachbarschaft des Projektes gewinnen. In allen Fällen ist der Anteil der Selbstnutzer sehr hoch."

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 65-jährige Expertise zurück. Ihr Immobilienportfolio umfasst mehr als 52.000 Bestandseinheiten und wurde mit rund 3,6 Mrd. Euro bewertet (Stand: 31.01.2015). Aktuell verteilt sich das Portfolio der BUWOG Group je zur Hälfte auf Österreich und Deutschland.

Richtfest: vlnr Mario Hasenpusch, Alexander Happ, Kai Hansen Foto Di Matti

Neben dem Asset Management (nachhaltige Vermietungs- und Bestandsbewirtschaftung) wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales (profitabler Verkauf von Einzelwohnungen sowie von Objekten und Portfolios) und Property Development (Planung und Errichtung von Neubauten in Wien und Berlin) die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt, Wien und Warschau notiert. www.buwog.com

Die BUWOG Group realisiert in Berlin mehrere Projekte in aufstrebenden Bezirken im Osten sowie in etablierten westlichen Stadtteilen der Hauptstadt. Die Development-Pipeline in Berlin umfasst zum Stichtag 31. Januar 2015 rund 1.370 Einheiten mit einem Investmentvolumen von rund 430 Mio. Euro. Aktuell sind vier Projekte in Berlin-Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick in Umsetzung. Darüber hinaus besitzt die BUWOG Group in der Hauptstadt rund 5.000 Bestandseinheiten.

Barbara Lipka

Baukonstruktionen / Bauelemente

Büros zu Wohnungen! Was muss beachtet werden?, Studie – Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien, gibt Antworten.

In vielen Städten Deutschlands sind einerseits erhebliche Leerstände von Nichtwohngebäuden und eine zunehmend schwierigere Vermietbarkeit von Büroflächen zu beobachten, andererseits lassen die Wohnungsmärkte Angebotsengpässe mit der Folge steigender Mieten erkennen. Insofern kann die Umwandlung von Nichtwohngebäuden für die Kommunen, aber auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft eine attraktive Lösung beider Probleme darstellen.

Vor allem in den stark wachsenden Groß- und Universitätsstädten nimmt die Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung, erhöhte Studentenzahlen, die wachsende Anzahl von Singlehaushalten und den steigenden Flächenbedarf pro Person kontinuierlich zu. Obwohl die Neubauaktivitäten seit 2010 wieder zugenommen haben, leisten sie noch keinen ausreichenden Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte. Mieten und Bodenpreise steigen entsprechend an. Die gestiegenen Wohnungsmieten erreichen in manchen Wachstumsregionen teilweise bereits das Niveau von Büromieten oder übertreffen sie sogar. Wenn auf dem Wohnungsmarkt ein geringes bis sehr geringes Leerstandsrisiko besteht, kann dies eine Umwandlung von leer stehenden Nichtwohnimmobilien zu Wohnraum attraktiv machen.

In zahlreichen Großstädten betrugen die Wohnungsleerstände 2011 weniger als 2%. Zudem wird geschätzt, dass sich die Nachfrage bis 2015 weiter stark erhöhen wird, zum Teil um bis zu 15%. Gleichzeitig nimmt, unter anderem durch das Auslaufen der Bindungen bei Wohngebäuden, die mit öffentlicher Förderung errichtet worden sind, die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen seit Jahren kontinuierlich ab, was in einigen Metropolen zu Angebotsengpässen beiträgt. Neubauten werden derzeit vor allem für das mittlere und obere Preissegment gebaut. Dies zeigt sich auch in den Größen der Neubauwohnungen: Obwohl die Haushaltsgröße sinkt, werden die Neubauwohnungen immer größer. 2012 hatte eine fertiggestellte Neubauwohnung in einem Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen durchschnittlich 83 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmer. 2001 waren fertiggestellte Neubauwohnungen hingegen nur 77 m² groß. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand in Mehrfamilienhäusern hingegen beträgt 67 m². Und auch die Baukosten steigen: Während sich die Lebenshaltungskosten 2013 im Vergleich zu 2001 um durchschnittlich knapp 21% erhöht haben, betrug der Anstieg der Neubaukosten von Wohngebäuden im gleichen Zeitraum 25%.

Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Ein ExWoSt Forschungsfeld als PDF per KLICK

Leerstand von Bürogebäuden hat sich zum Massenphänomen in einigen Großstädten entwickelt. In Frankfurt am Main lag die Leerstandsquote von Bürogebäuden 2012 trotz positiver Entwicklungen im Vergleich zum Vorjahr bei 14%. Im gleichen Jahr standen dort ca. 1,6 Mio. m² Bürofläche leer, die Leerstandsquote bei Wohngebäuden lag gleichzeitig nur bei 2,2%. Bundesweit stieg von 2000 bis 2010 der Anteil leer stehender Büroflächen in den sieben größten Städten von 2,8% auf 10,4%. Die „normale" Leerstandsquote aus Umzügen und Baumaßnahmen (Fluktuationsreserve) von Gewerbegebäuden liegt bei 6%.

Oftmals liegen diese ehemaligen Fabriken oder Produktionsgebäude in attraktiven innerstädtischen Lagen, die sich gut für Wohnnutzung eignen.

Neben Bürogebäuden stehen auch andere gewerblich genutzte Gebäude leer. Im verarbeitenden Gewerbe sank die Zahl der Beschäftigten in den letzten zehn Jahren um 20%. Oftmals liegen diese ehemaligen Fabriken oder Produktionsgebäude in attraktiven innerstädtischen Lagen, die sich gut für Wohnnutzung eignen. Auch der Strukturwandel des Handels führt zu leer fallenden Handelsgebäuden. Trotz meist ungünstiger Kubatur sind auch solche Gebäude für Mischnutzungen unter Einschluss des Wohnens geeignet. Rand- und Abwanderung von Industrie und Gewerbe lassen teilweise historisch wertvolle Bausubstanz zurück. Durch Reorganisation von Verwaltung und Dienstleistungen verlieren Gebäude ihre angestammten Nutzer, durch den demografischen Wandel schichten sich Nachfragestrukturen um, wodurch ebenfalls ehemals versorgungsrelevante Gebäude ihre angestammte Funktion verlieren. Hinzu kommen Bauten, die ohnehin nur einen temporären Daseinszweck hatten. Neben fehlenden Mieteinnahmen zwingen die Instandhaltungskosten die Eigentümer zum Handeln.

Schulen, Kirchen und Gemeindezentren könnten auch als Wohnraum umgenutzt werden

Der demografische Wandel wird auch bei der Nutzung von Schulen und Kirchen bemerkbar. So wird zukünftig ein Rückgang der Schülerzahlen in Deutschland erwartet. Dadurch, aber auch durch neue Anforderungen an moderne Schulgebäude, werden immer mehr alte Schulgebäude nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck benötigt. Auch Kirchengemeinden werden vielerorts aufgrund schrumpfender Mitgliederzahlen fusioniert, wodurch die Kirchengebäude nicht mehr gebraucht werden. In Düsseldorf sollten 2008 ein Drittel der Gemeindezentren und Kirchen geschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund hatten BMVBS (heute: BMUB) und BBSR Anfang 2013 die Studie „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien" in Auftrag gegeben (>> weitere Informationen). In dieser Untersuchung wurden die Umwandlungsaktivitäten in Deutschland systematisch erfasst und analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass vor allem die Umnutzung in preiswerten Wohnraum eine große Herausforderung darstellt. Nunmehr sollen in einem zweiten Schritt geeignete Modellvorhaben ausgewählt und wissenschaftlich vertiefend begleitet werden, um weitere Hinweise auf die konkreten bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Verhaltensweisen und Handlungslogiken beteiligter Akteure sowie auf Anreize zu erhalten, die dazu geeignet sind, Umwandlungsprozesse zu qualifizieren und zu stimulieren.

Die Modellvorhaben umfassen einerseits Kommunen, die Umwandlungsprojekte als konzeptionelle Option ihrer Wohnungspolitik begreifen und dementsprechend anstoßen oder unterstützen (wollen) und fragt nach den Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Aktivitäten auf diesem Handlungsfeld. Die anderen Modellvorhaben sind Projektentwickler und Investoren, die durch eine Umwandlung von Nichtwohngebäuden insbesondere preisgünstigen Wohnraum bzw. anspruchsvolle energetische oder barrierefreie Konzepte realisieren wollen.

Karin Lorenz-Hennig

Referat II 13 - Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Tel.: +49 228 99401-2630
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Baukonstruktionen / Bauelemente

Brandenburg: Ab Juli 6,5 % Grunderwerbssteuer – 1, 5 % rauf!

In Brandenburg klettert die Grunderwerbsteuer ab 1. Juli von fünf auf 6,5 Prozent, so hat jetzt der Brandenburger Landtag in Potsdam beschlossen. Damit nimmt Brandenburg mit Nordrhein-Westfalen, dem Saarland und Schleswig-Holstein den ersten Platz im Wettlauf um die höchsten Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer ein.

Durch die Erhöhung beläuft sich die Grunderwerbsteuer bei einem Neuerwerbswert in Höhe von 400.000 Euro auf 26.000 statt 20.000 Euro. Dazu kommen Notarkosten von zwei Prozent und Maklergebühren von bis zu 7,14 Prozent. Damit fallen in Brandenburg rund 15,6 Prozent der Kaufkosten zusätzlich an Erwerbsnebenkosten an. Bei einem 400.000-Euro-Objekt entspricht dies einer Summe von 62.560 Euro.

Die Schmerzgrenze für Immobilienkäufer ist damit mehr als erreicht“, kritisiert Matthias Klussmann, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg. „Mit dem Steuerwettlauf um die höchste Grunderwerbsteuer erschweren die Länder den Erwerb von Wohneigentum und die Bildung einer Altersvorsorge. Das Ziel der Bundesregierung, die Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen, wird damit konterkariert.“ Ergänzend merkt Klussmann an: „Auch im wirtschaftlichen Wettbewerb bedeuten höhere Preise nicht unbedingt höheren Umsatz, wozu der Verweis auf wirtschaftlich erfolgreiche Bundesländer mit nahezu hälftigen Grunderwerbsteuersätzen erlaubt sei.“

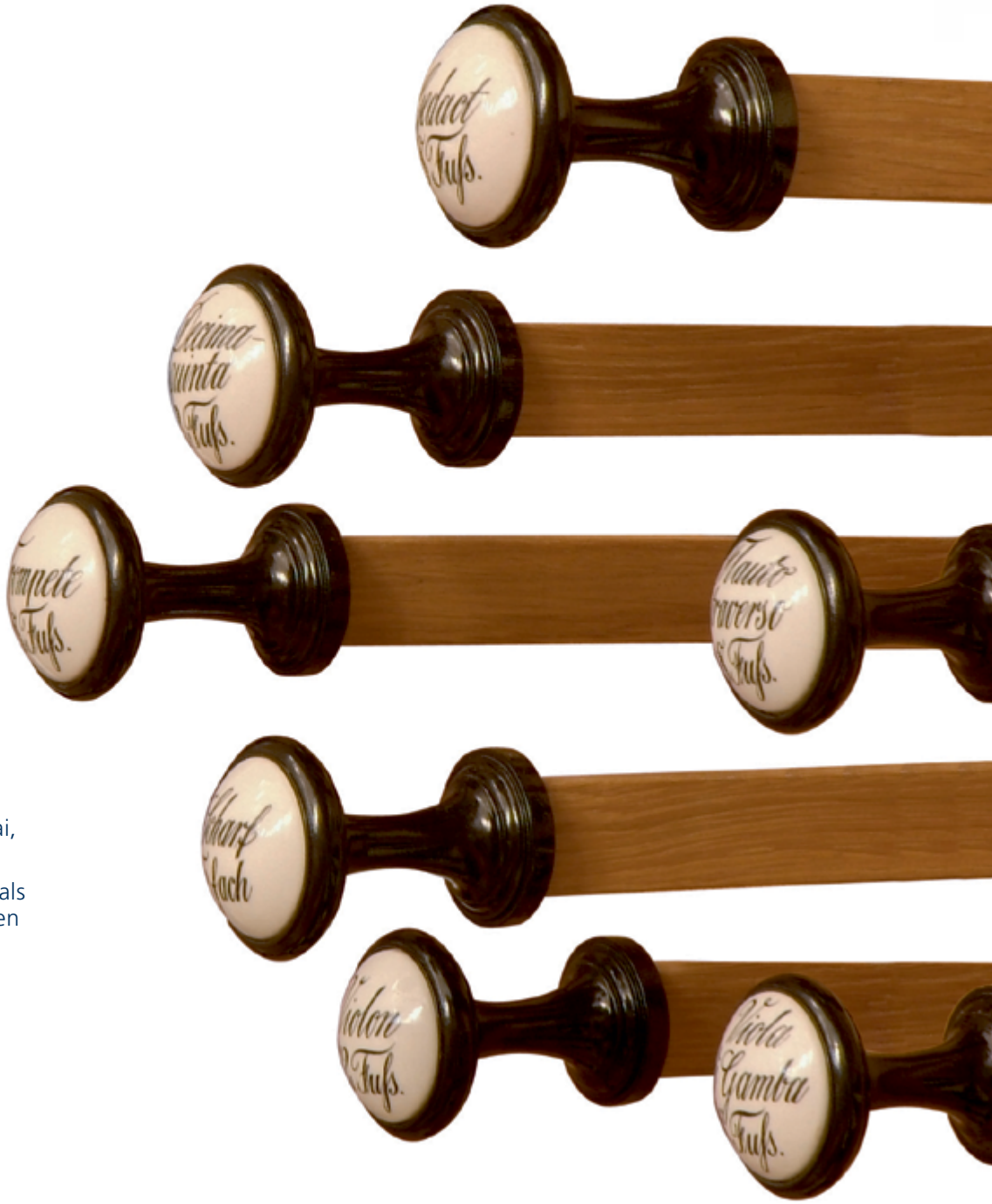
Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Bundesländer berechtigt, den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen. Seitdem hat sich die Steuer auf den Grunderwerb für die Länder zu einer lukrativen Einnahmequelle entwickelt. Dazu BFW-Präsident Andreas Ibel: „Die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer ist ein wesentliches Hemmnis für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Dieser Erhöhungswettlauf treibt die Kosten und muss ein Ende haben. Es kann nicht sein, dass Länder und Kommunen versuchen, über immer höhere Grunderwerbsteuern ihre Haushaltslöcher zu schließen und so das Wohnen für die Bürger immer teurer machen.“

Ibel verweist auf die Sonderregelung des Länderfinanzausgleichs, demnach Länder, die die Grunderwerbsteuer senken, ihre Einnahmeverluste selber tragen müssen. Entsprechend bleiben Mehreinnahmen aus Steuererhöhungen in dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Länderfinanzausgleich abgeschöpft. „Diese Regelung fördert den Wettlauf um immer höhere Grunderwerbsteuern“, erklärt Ibel. „Denn bei den Ländern, die ihre Steuersätze nicht erhöhen, wird für den Länderfinanzausgleich mehr Steueraufkommen angerechnet, als sie tatsächlich erzielen.“ Gewinner seien die Länder, die höhere Steuersätze haben als die anderen. „Dieser Anreiz zu stetigen Erhöhungen der Grunderwerbsteuer muss bei der anstehenden Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern endlich beseitigt werden.“

Marion Hoppen

Hintergrund:
Die Grunderwerbsteuer (GrESt) fällt beim Erwerb eines Grundstücks an. Sie wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes erhoben und steht den Bundesländern zu, die diese an die Kommunen weiterreichen können. Die Bundesländer haben zudem die Befugnis zur Bestimmung des Grunderwerbsteuersatzes. Fast alle Bundesländer haben die Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren erhöht. Der herkömmliche Satz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen. Aktuell liegt die Grunderwerbsteuer in Hamburg bei 4 Prozent und in Baden-Württemberg, Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz sowie Sachsen-Anhalt bei 5 Prozent. In Berlin fallen 6 Prozent an; in Saarland, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und nun auch in Brandenburg der Spitzensatz von 6,5 Prozent.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

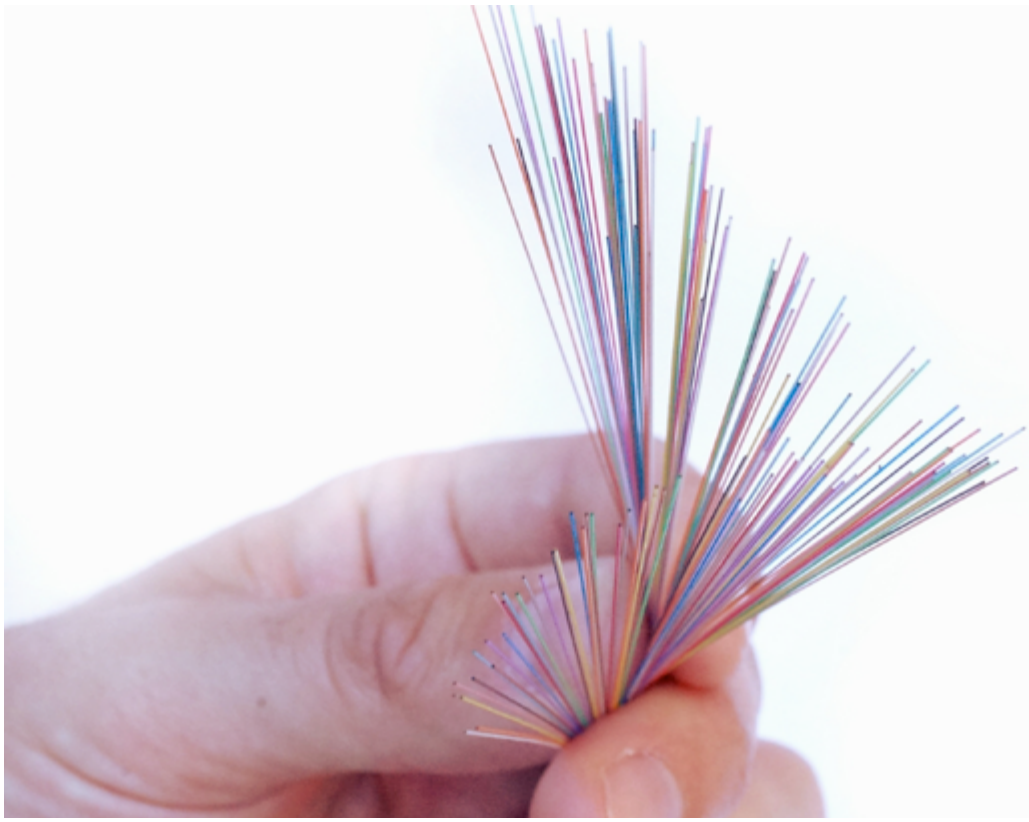
Wir bauen auf Kultur.
Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Breitband/IT

Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) setzt auf Glasfaseranschlüsse

Direkte Glasfaseranschlüsse bieten hohe, stabile und ausbaufähige Bandbreiten. Sie gelten daher als technisch überlegen und zukunftssicher. Mieter der ebm, die in der Münchner Innenstadt wohnen, können mit einem Anschluss beim regionalen Telefon- und Internetanbieter M-net künftig von der neuen Breitbandtechnologie profitieren.



Glasfaser Foto M-net

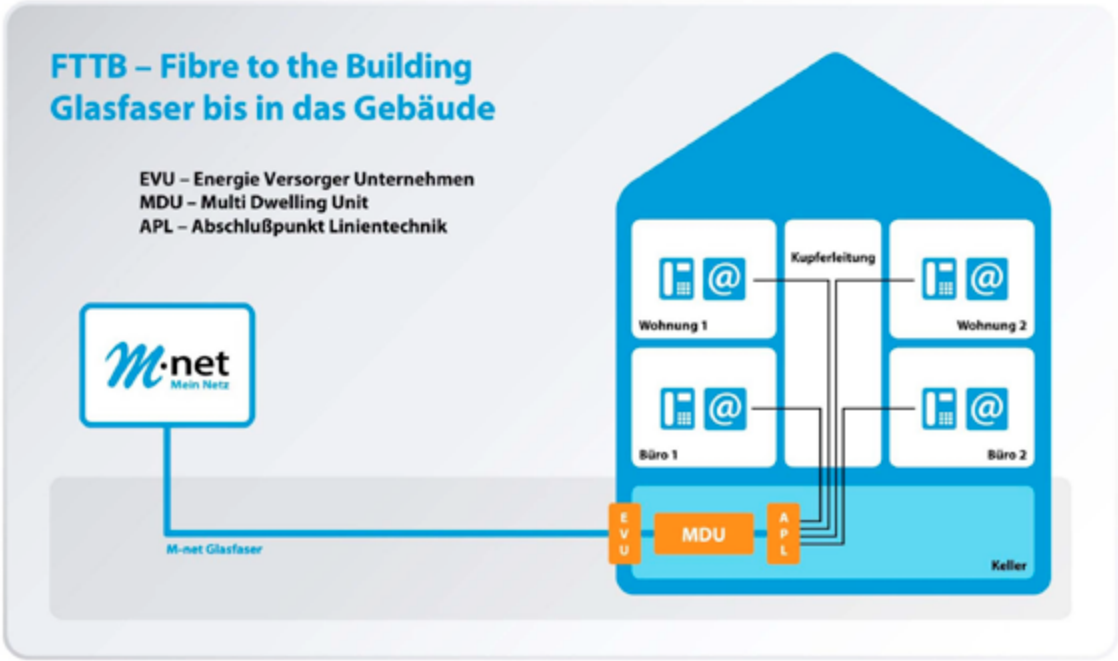
Die Eisenbahner Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG, kurz ebm, besitzt rund 2.400 Wohnungen in München und Germering. Knapp 830 davon liegen in der Münchner Innenstadt, wo die Stadtwerke München und deren Telekommunikationstochter M-net im Laufe der vergangenen Jahre zukunftsweisende Glasfaserleitungen verlegt haben. Mit der Unterzeichnung einer Nutzungsvereinbarung können die ebm-Mieter künftig die modernen und leistungsfähigen Telefon- und Internetanschlüsse von M-net nutzen. Sie bieten je nach gebuchtem Tarif Bandbreiten von bis zu 150 Mbit/s und ermöglichen damit auch die uneingeschränkte Nutzung äußerst datenhungriger Dienste wie Videostreaming in Ultra-HD oder das rasante Speichern und Herunterladen großer Dateien in Online-Clouds.

„Wir freuen uns sehr, dass wir unseren Mietern die derzeit fortschrittlichste Breitband-Technologie zur Verfügung stellen können, die es auf dem Markt gibt“, sagt ebm-Vorstand Klaus Schaffarczik und ist überzeugt, dass sich die leistungsfähigen Datenleitungen großer Beliebtheit unter den Mietern erfreuen werden. „Die Nachfrage nach schnellen Internetanschlüssen in den eigenen vier Wänden steigt stetig. Mit den Glasfaseranschlüssen sind unsere Häuser und damit auch unsere Mieter bestens für die digitale Zukunft gewappnet.“

Nachfrage nach schnellen Internetanschlüssen steigt stetig

Die 81 Gebäude der ebm im Münchner Glasfasergebiet wurden in der sogenannten FTTB-Bauweise (fiber to the building) erschlossen. Das Glasfaserkabel reicht dabei bis in den Gebäudekeller, wo die Daten in einem speziellen Verteiler aufbereitet und zu den jeweiligen Anschlüssen im Haus weitergeleitet werden. Im Haus selbst müssen keine neuen Leitungen verlegt werden, da für den Datenverkehr vom Keller bis in die Wohnung des Mieters die herkömmliche Telefonverkabelung zum Einsatz kommt.

Andreas Dietrich



Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Breitband/IT

Einführung von DVB-T2 HD für das terrestrische Antennenfernsehen – RD, RTL Deutschland, ProSiebenSat.1, VPRT und ZDF starten Initiative

Zukünftig werden für das terrestrische Antennenfernsehen die Standards DVB-T2 und HEVC (High Efficiency Video Coding) genutzt. Mit dieser fortschrittlichen Kombination übertragen die deutschen TV-Veranstalter zukünftig in dem für den Rundfunk verbleibenden Frequenzspektrum weiterhin Fernsehen. Aufgrund geänderter Vorgaben des Bundes wird das Frequenzspektrum für DVB-T (Antennenfernsehen) reduziert.

Als Orientierungshilfe für Zuschauerinnen und Zuschauer hat die gemeinsame Initiative das Logo „DVB-T2 HD“ geschaffen. Es signalisiert, welche Geräte künftig uneingeschränkt kompatibel zu den neuen in Deutschland eingesetzten Standards sind. Diese erfüllen die von der Deutschen TV-Plattform verwaltete technische Mindestspezifikation. Damit wird ein vielfältiges Endgeräteangebot auch mit kostengünstigen Modellen garantiert.

Die Kombination der neuen Standards DVB-T2 mit HEVC ermöglicht eine deutlich verbesserte Bildqualität in HDTV sowie eine größere Programmvielfalt. Zum Empfang der hochauflösenden Fernsehprogramme über die Antenne wird in der Regel ein neues Endgerät benötigt. Dabei ist zu beachten, dass sich der Großteil der Geräte, die heute bereits unter dem Begriff „DVB-T2“ im Markt sind, nicht für den Empfang der neuen Standards DVB-T2 und HEVC eignet. Ein Austausch des Fernsehers ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Falls dieser HDTV-fähig ist, werden im Handel entsprechende Zusatzgeräte (Set-Top-Boxen) angeboten, um auch mit diesem Fernseher DVB-T2 HD in Deutschland zu empfangen.

Ein gemeinsames Projektbüro von ARD, Medienanstalten, Mediengruppe RTL Deutschland, ProSiebenSat.1 Media AG, VPRT und ZDF begleitet den Umstieg auf DVB-T2 HD kommunikativ. Die Webseite www.DVB-T2HD.de stellt erste weiterführende Informationen zur Verfügung.

Die Umschaltung ist für das Frühjahr 2017 in über 10 Ballungsräumen geplant und soll bundesweit Mitte 2019 abgeschlossen sein. Erstmals wird DVB-T2 HD bereits ab Mitte 2016 in ausgewiesenen Pilotregionen empfangbar sein.

Aktuell nutzt rund jeder zehnte Haushalt in Deutschland das digitale Antennenfernsehen, welches ab 2002 in Deutschland eingeführt wurde.

Veit Olischläger

www.DVB-T2HD.de

Personalien

Immobilienprofi und Neubauexperte Michael Sachs ist neuer Aufsichtsratsvorsitzender der Berliner Gewobag

In seiner Sitzung vom 9. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat der Gewobag Michael Sachs zu seinem Vorsitzenden gewählt. Er folgt auf Erika Jaeger, die zehn Jahre Aufsichtsratsmitglied der Gewobag war, davon seit 2014 als Vorsitzende. Erika Jaeger scheidet auf eigenen Wunsch aus. Der Aufsichtsrat dankte Erika Jaeger für ihr langjähriges, herausragendes Engagement in diesem Gremium. Diesem Dank schlossen sich die Vorstandsmitglieder der Gewobag, Snezana Michaelis und Markus Terboven an. In die Zeit ihres Wirkens fielen große Veränderungen für das Unternehmen: Dazu zählten neue Strukturen, um die Gewobag auf veränderte Marktbedingungen auszurichten – für mehr Kundenorientierung und unternehme-rische Effizienz.

Michael Sachs – ein Immobilienprofi und Neubauexperte

Michael Sachs; Foto Tina Merkau

Michael Sachs, Jahrgang 1947, hat nach dem Studium der Soziologie, Geschichte und Germanistik 15 Jahre beim GEWOS-Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung gearbeitet. Von 1978 bis 1986 war er Mitglied der Hamburger Bürgerschaft.

1989 wurde er Geschäftsführer der WVN Wohnungsverwaltung Nord (ehemalige, nun stadteigene Neue-Heimat-Wohnungen) und war von 1992 bis 1995 im Rahmen eines von Hamburg kofinanzierten Projektes Berater zur Entwicklung einer unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Russland. 1995 wurde er Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft GWG in Hamburg und ab 1999 Mitglied des Vorstandes des kommunalen Wohnungsunternehmens SAGA GWG.

2010 ernannte ihn die Hansestadt Hamburg zum Wohnungsbau-koordinator. Von 2011 bis März 2015 war er unter Bürgermeister Olaf Scholz Staatsrat in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg. Er war lange Jahre Mitglied des Präsidiums des GdW und ist Mitglied des Verbandsrats des vhw Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung und des Beirats der Bundesstiftung Baukultur.

Michael Sachs freut sich auf seine neue Aufgabe: „Als ehemaliger Wohnungsbaukoordinator in Hamburg weiß ich um die besonderen Herausforderungen des Wohnungsneubaus in einer Metropole. Die Gewobag will und muss wachsen. Für bezahlbare neue Wohnungen werde ich mich gemeinsam mit meinen Aufsichtsratskollegen einsetzen."

„Wir sind glücklich, mit Michael Sachs einen ausgewiesenen Immobilienexperten als Aufsichtsratsvorsitzenden begrüßen zu können. Sein Know-how und seine langjährigen Erfahrungen in der Immobilienbranche sind ein großer Gewinn für das Unternehmen", so Snezana Michaelis und Markus Terboven, Vorstandsmitglieder der Gewobag.

Über die Gewobag
Die Gewobag steht für die ganze Vielfalt Berlins und ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. Ihre Bestände in Berlin und Brandenburg umfassen rund 58.000 Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten. Die Bandbreite reicht vom Stuckaltbau im Gründerzeitviertel über Häuser im Bauhausstil bis hin zum Niedrigenergie-Hochhaus. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig.

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich aus folgenden acht Mitgliedern zusammen:

- Michael Sachs, Vorsitzender des Aufsichtsrates, Staatsrat a. D. der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Staatssekretär für Bauen und Wohnen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
- Dr. Ottwald Demele, ehemaliger Gewerkschaftssekretär ver.di - Landesbezirk Berlin-Brandenburg
- Sabine Herbst, kaufmännische Angestellte, Vorsitzende des Betriebsrates der Gewobag, Berlin
- Boris Matuszczak, Niederlassungsleiter Berlin Immobilien der HSH Nordbank AG
- Kerstin Kühn, Rechtsanwältin
- Rolf-Dieter Schippers, Referatsleiter I B Beteiligungsmanagement I bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
- Andreas Sieber, kaufmännischer Angestellter, Mitglied des Betriebsrates der Gewobag

Dr. Gabriele Mittag