AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 64 | Februar 2016

Editorial 3

Energie/ Bauphysik 6

Baukonstruktionen/ Bauelemente 20

Breitband/TV 32

Personalien 37

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Rolf Disch SolarArchitektur: Plusenergiehaus – Das Wohnmodul bietet preisgünstigen Wohnraum schnell umsetzbar

In vielen deutschen Städten und Gemeinden herrscht Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Neue, darunter viele kleine, dem Bedarf anpassbare Wohnungen, sollen schnell verfügbar, aber zugleich lange und nachhaltig nutzbar sein... Seite 4

Massivhaushersteller Viebrockhaus macht es vor – mit Baucam noch mehr Qualitätssicherung – dafür gab es das DINplus-Zertifikat

Als erster Massivhaushersteller Deutschlands erhielt Viebrockhaus das DINplus-Zertifikat der DIN CERTCO (Berlin) für sein selbst entwickeltes „Qualitätssicherungssystem für Massivhäuser mit einer Baucam". Durch diese ergänzende Kontrolle erhalten die Bauherren noch mehr Sicherheit, dass ihr neues Zuhause... Seite 24

HOWOGE kauft Neubauprojekte mit rund 300 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh hat im Berliner Bezirk Lichtenberg zwei weitere Neubauprojekte erworben: Am Rosenfelder Ring 13 werden auf dem über 2.700 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt 113 Mietwohnungen errichtet. Die Mieteinheiten variieren zwischen ein und vier Zimmern, wobei 80 Prozent der Wohnungen 1,5- und 2- Zimmer-Wohnungen sind. Baubeginn für das Projekt ist nach jetzigem Planungsstand Ende März 2016... Seite 30

Sonstige Themen: Birgit Holfert, Energieberaterin der Verbraucherzentrale: unwirtschaftlich - Nachtspeicher- und Infrarot-Heizungen auf dem Prüfstand • VPB: Nach Fertigstellung die Wohnflächenberechnung und Raumhöhen prüfen lassen! Sicher ist sicher!

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 64 | Februar 2016

Elektroauto an Stromtankstelle. Foto: Lichtblick

Hausgruppen sind frei kombinierbar. Grafik: SolarArchitektur

4 Rolf Disch SolarArchitektur: Plusenergiehaus – Das Wohnmodul bietet preisgünstigen Wohnraum schnell umsetzbar

6 Elektroautos dank Energiewirtschaftsgesetz noch günstiger „betanken". Stromnetz Hamburg GmbH und LichtBlick erklären wie es geht

8 Elektroautos 1: GEWOFAG stellt komplette PKW-Fahrzeugflotte um

10 Elektroautos 2: GWW-eigene Elektrofahrzeuge fahren mit selbstproduziertem Strom

12 Birgit Holfert, Energieberaterin der Verbraucherzentrale: Unwirtschaftlich? Nachtspeicher- und Infrarot-Heizungen auf dem Prüfstand

14 ABG Frankfurt Holding gemeinsam mit Mainova: Ökostrom von dem eigenen Dach für Frankfurter Mieter und Hausbesitzer

16 BGH ändert Rechtsprechung im Betriebskostenrecht: Auch die Angabe „Gesamtkosten" kann ausreichen. Dr. Peter Hitpaß kommentiert

18 Heizkostenrückzahlung für 2015 nur bei Heizöl wahrscheinlich

20 Was ist bei einer Gasdichtigkeitsprüfung besonders zu berücksichtigen und welche Fristen gibt es? Dipl.-Ing. Harald Roth antwortet

21 Bezahlbar, ökologisch vernünftig: Der Schlüssel zur Energiewende liegt in der dezentralen, autarken Energieversorgung von Gebäude

24 Massivhaushersteller Viebrockhaus macht es vor – mit Baucam noch mehr Qualitätssicherung – dafür gab es das DINplus-Zertifikat

26 VPB: Nach Fertigstellung die Wohnflächenberechnung und Raumhöhen prüfen lassen! Sicher ist sicher!

28 Bauverein Breisgau: Ortsmitte von Stegen von Architektenkammer Baden-Württemberg ausgezeichnet

30 HOWOGE kauft Neubauprojekte mit 300 Wohnungen in Berlin

32 BUGLAS: Nur Infrastrukturwettbewerb bringt „echten" Glasfaserausbau bis in die Gebäude voran, wie in München mit 650.000 Nutzer

35 Bei der Neuen Lübecker arbeiten alle Hauswarte und technische Gebietsbetreuer mit Tablet-PC's – das optimiert Arbeitsabläufe

37 Thomas Zinnöcker ab ersten März Chef bei von ista

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Elektroautos, lieber Ausbau der Ladestationen fördern

18.948 Elektroautos fuhren im Januar 2015 auf unseren Straßen, zählte Bundeskraftfahrtamt. 43.699.018 Wagen hatten dagegen einen Benzin- oder Dieselmotor. 2020 möchte die Bundesregierung 1.000.000 Elektroautos fahren sehen und plant Kaufanreize – bis zu 5.000 Euro sind im Gespräch. Hut ab vor der Autolobby, die die Regierung wieder zum dritten Schritt vor dem ersten treibt.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Wenn Förderung, dann sinnvoll!

Also Schritt eins: Her mit der Ausführungsbestimmung zum Energiewirtschaftsgesetz (§14a EnWG), damit Netzbetreiber Elektroautos ähnlich wie Wärmepumpen und Nachtspeicherheizun¬gen als sogenannte „steuerbare Verbrauchseinrichtungen" behandeln können, sprich von 21 bis 6 Uhr darf günstig Strom „getankt" werden. Schritt zwei: Eine „Sonderförderung" für Wohnungsunternehmen, wenn sie im Rahmen des Neubaus und der Bestandsmodernisierung die fehlenden Ladestationen für die Haustüren bauen. Aber bitte nicht vergessen, dass hier auch die „Entscheider" in Land und Kommunen mitmachen müssen.

Februar 2016. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Lesen Sie auch….

….dass Wohnmodulhäuser gerade für die Flüchtlingsunterbringung im KfW-40-Standard durchaus bezahlbar und auch langfristig nutzbar sind.

….was das BGH in seinem Urteil vom 20. Januar 2016 (Az.: VIII ZR 93/15) zu Betriebskostenabrechnungen entschieden hat. Dr. Peter Hitpaß vom VNW kommentiert.

….was bei einer Gasdichtigkeitsprüfung besonders zu berücksichtigen ist, erklärt Dipl.-Ing. Harald Roth.

….warum die Neue Lübecker ihre technischen Gebietsbetreuer mit Tablet-PC's ausstattet.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft 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 65 erscheint am 30. März 2016.

Hier können Sie sich auch den kompletten Maßnahmenkatalog als PDF herunterladen, einfach per KLICK

Baukonstruktionen / Bauelemente

Rolf Disch SolarArchitektur: Plusenergiehaus – Das Wohnmodul bietet preisgünstigen Wohnraum schnell umsetzbar

In vielen deutschen Städten und Gemeinden herrscht Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Neue, darunter viele kleine, dem Bedarf anpassbare Wohnungen, sollen schnell verfügbar, aber zugleich lange und nachhaltig nutzbar sein. Solararchitekt Rolf Disch hat eine schnell umsetzbare, unkonventionelle Lösung entwickelt: ein Wohnmodul in Plusenergie-Bauweise – sowohl für die Unterbringung von Flüchtlingen als auch für den ganz normalen Wohnungsbau. Gegen die Tendenz, „sozial" gegen „nachhaltig" auszuspielen, ist Rolf Disch der Auffassung, dass man nicht von den wichtigen Standards für Wärme-, Schall- und Brandschutz abrücken muss und bieten ein Wohnmodul aus Massivholz an, das zudem mit regenerativen Energien versorgt werden kann. Mit ca. 5,5 kW PV-Leistung pro Modul (bei eingeschossiger Ausführung) wird ein deutliches Plus an sauberer Energie erzielt.

Wohnhäusern und Hausgruppen sind frei kombinierbar. Grafik: Rolf Disch SolarArchitektur

Die Plusenergiehaus-Wohnmodule werden aus Massivholz vorgefertigt. Sie sind frei kombinierbar zu Wohnhäusern und Hausgruppen. Die Module können je nach Bedarf mit geringem Aufwand versetzt werden. Sie sind vielfältig variabel, unterschiedlich nutzbar und im Innern auch zu späteren Zeitpunkten flexibel anpassbar.

Mit Hinweis auf die Dringlichkeit gerade der Flüchtlingsunterbringung macht die Bauindustrie Druck, die mühsam erkämpften Standards für Energieeffizienz, aber auch für Brand- und Lärmschutz herabzusetzen. Damit würde der Energieverschwendung im Wohnungsbau wieder Tür und Tor geöffnet, mit langfristiger Perspektive. Die Plusenergiehaus-Module benötigen extrem wenig Energie, sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb. Sie versorgen sich selbst durch die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie, werden im KfW-40-Standard errichtet und übertreffen schon jetzt den EU-Standard 2021. Sie können als Plusenergiehäuser sogar einen Überschuss an sauberer solarer Energie erwirtschaften. So schonen sie die Umwelt, halten die Nebenkosten niedrig – und bleiben dennoch bezahlbar.

Alles über die Plusenergiehaus-Wohnmodule als PDF hier per KLICK

Tobias Bube

Vodafone
Power to you

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder[1]
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video[2]
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar[3]
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel[3]
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie[4]

Weitere Informationen zu den Produkten und ihrer Verfügbarkeit erhalten Sie unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

1 Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

2 Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

3 Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

4 Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: November 2015

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Baukonstruktionen / Bauelemente

Elektroautos dank Energiewirtschaftsgesetz (§14a EnWG) noch günstiger „betanken“. Stromnetz Hamburg GmbH und LichtBlick erklären wie es geht

Der Verteilungsnetzbetreiber Stromnetz Hamburg GmbH und das IT- und Energieunternehmen LichtBlick machen in einem gemeinsamen Projekt in Hamburg vor, wie die Stromkosten für Elektroautos um rund 30 Prozent reduziert werden können. Auf diese Weise wird das elektrische Fahren im Netzgebiet Hamburg gegenüber Diesel- und Benzinautos noch preiswerter.

Ein Elektroauto an der Stromtankstelle, hier wird für rund 30 Prozent günstiger Strom bezogen. Foto: Lichtblick

Grundlage des Projekts ist eine Regelung im Energiewirtschaftsgesetz (§14a EnWG). Diese Regelung sieht grundsätzlich vor, dass Netzbetreiber Elektroautos ähnlich wie Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen als sogenannte „steuerbare Verbrauchseinrichtungen“ behandeln können. Allerdings fehlt es derzeit noch an der erforderlichen Ausführungsbestimmung, die Rechtssicherheit für alle Beteiligten schaffen würde. Das Hamburger Projekt zeigt nun erstmals beispielhaft, wie eine praktische Umsetzung des §14a EnWG auch bundesweit funktionieren könnte. Elektroautos können an der privaten Ladesäule von abends 21 Uhr bis morgens 6 Uhr vergünstigt Strom beziehen. Für die zeitliche Einschränkung sinken die Kosten für die Netznutzung (Netzentgelt), die in jeder Stromrechnung enthalten sind.

Von 21 Uhr bis morgens 6 Uhr vergünstigt Strom “tanken”

„So kann LichtBlick dank der Vereinbarung mit der städtischen Verteilungsnetzbetreiberin jetzt seinen Ökostromtarif für Elektroautos gegenüber dem üblichen Haushaltstarif um etwa 30 Prozent senken. Die Stromrechnung für ein Elektroauto reduziert sich damit um bis zu 200 Euro pro Jahr. Im ersten Schritt bieten wir diesen Tarif zunächst einigen Testkunden an“, sagt Gero Lücking, Geschäftsführung Energiewirtschaft bei LichtBlick.

Die gleiche Regelung wird heute bereits bei Wärmepumpen und Nachtspeicherheizungen angewendet. Viele Verbraucher profitieren deshalb von preiswerten Heizstromtarifen.

Statt Kaufprämien vom Staat die Ladeinfrastruktur fördern.

„Neben unserer wichtigen Aufgabe der Daseinsvorsorge sind wir als städtisches Unternehmen selbstverständlich dem Klimaschutz und der Energiewende verpflichtet. Der wirtschaftliche und nachhaltige Umgang mit Energie gehört zu unserem täglichen Geschäft. Die Regelung, steuerbaren Verbrauchseinrichtungen reduzierte Netzentgelte anzurechnen, ist bereits geübte Praxis und kann somit auch auf alle Verbraucher mit privater Ladeinfrastruktur gleichermaßen ausgeweitet werden“, sagt Christian Heine, kaufmännischer Geschäftsführer von Stromnetz Hamburg GmbH.

„Statt über teure Kaufprämien zu diskutieren, sollte der Gesetzgeber die vorhandenen Möglichkeiten ausschöpfen, die Elektromobilität sinnvoll zu fördern. Leider hat es die Bundesregierung bisher versäumt, einen klaren Rechtsrahmen für preiswerten Fahrstrom zu verabschieden. Das wäre schnell und einfach möglich. Dann könnten die Verbraucher ihre Elektroautos zuhause mit billigem Fahrstrom beladen – und gleichzeitig die Stromnetze entlasten“, fügt Gero Lücking hinzu. Ohne die dringend erforderliche Ausführungsverordnung zum Energiewirtschaftsgesetz müsste ein Energieanbieter wie LichtBlick in der Praxis komplizierte Vereinbarungen mit jedem einzelnen der fast 900 Stromnetzbetreiber treffen, um bundesweit günstigen Fahrstrom für private Ladesäulen anbieten zu können. Der enorme Verwaltungsaufwand würde die Kostenersparnis wieder zunichtemachen, betont LichtBlick.

Anette Polkehn-Appel
Ralph Kampwirth

Energie / Brand-Schallschutz

Elektroautos 1: GEWOFAG stellt die komplette PKW-Fahrzeugflotte um

Seit rund einem halben Jahr nimmt die GEWOFAG im Rahmen ihres umfangreichen Mobilitätsmanagements am Programm ÖKOPROFIT Energie der Landeshauptstadt München teil. Das Wohnungsbauunternehmen ergreift effiziente Maßnahmen, um den Energieverbrauch des Unternehmens zu reduzieren. Wichtiger Bestandteil ist eine besonders umweltfreundliche Fahrzeugflotte.

Dr. Klaus-Michael Dengler (l.), Sprecher der GEWOFAG-Geschäftsführung und GEWOFAG-Geschäftsführer Sigismund Mühlbauer (r.) nahmen das Brennstoffzellenauto von Sascha Behmer, Toyota (m.), entgegen. Foto: GEWOFAG

Nach sehr guten Erfahrungen mit zwei Elektroautos, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wohnungsbauunternehmens für Fahrten zu Baustellen und Kunden innerhalb Münchens nutzen, ergänzt die GEWOFAG ihren Fuhrpark nun um ein Brennstoffzellenfahrzeug mit hoher Reichweite. Der Toyota Mirai enthält eine Brennstoffzelle, die Wasserstoff in Strom umwandelt und so den Elektromotor antreibt. Das Fahrzeug hat eine Reichweite von 500 Kilometern, stößt aber im Gegensatz zu konventionell betriebenen Autos kein CO2 aus. Die Anschaffung des Brennstoffzellenfahrzeugs gehört zu einem umfassenden Maßnahmenpaket, das die GEWOFAG im Rahmen von ÖKOPROFIT Energie erarbeitet und umsetzt. Ziel ist es, die durch die Wohnungsbaugesellschaft ausgelösten Emissionen sukzessive zu verringern und die GEWOFAG zu einem noch umweltfreundlicheren Unternehmen zu machen. Als weiterer Meilenstein steht im Sommer dieses Jahres die komplette Umstellung der GEWOFAG-PKW-Fahrzeugflotte auf Elektroautos an.

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der GEWOFAG-Geschäftsführung, sagt: "Umweltfreundliche Mobilität ist uns sehr wichtig. Bereits 2014 haben wir am Programm des betrieblichen Mobilitätsmanagements der Landeshauptstadt München teilgenommen. Seitdem hat die GEWOFAG ihre Emissionen kontinuierlich reduziert. Ein eigenes Team Mobilitätsmanagement im Unternehmen garantiert, dass alle Maßnahmen strategisch aufeinander abgestimmt sind."

Das betriebliche Mobilitätsmanagement der GEWOFAG umfasst bereits erfolgreich laufende Angebote aus den Bereichen Fuhrpark, Logistik, Radverkehr und öffentliche Verkehrsmittel. Die umweltfreundlichen Maßnahmen werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut angenommen. Dazu zählen beispielsweise die beiden bereits vorhandenen Elektroautos, Dienstfahrräder, Pedelecs und Lasten-Pedelecs. Für Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden betriebliche IsarCards genutzt. Mit ihrem vielseitigen Engagement leistet die GEWOFAG ihren Beitrag für eine Reduktion der Emissionen in München.

Sabine Sommer

GEWOFAG
Die GEWOFAG ist mit rund 35.000 Wohnungen Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit mehr als 85 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG. www.gewofag.de

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

Energie / Brand-Schallschutz

Elektroautos 2: GWW-eigene Elektrofahrzeuge fahren mit selbstproduziertem Strom

Positive Zwischenbilanz aus über zehn Jahren Energiesparprogramm. „Unser Energiesparprogramm, das wir im Jahr 2005 aufgelegt haben, zeigt Wirkung: Durch die konsequente energetische Sanierung unseres Wohnungsbestands haben wir den CO2-Ausstoß im Stadtgebiet von Wiesbaden inzwischen um mehr als 35.000 Tonnen reduzieren können“, bilanziert Hermann Kremer, Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW). Über 80 Prozent der GWW-Wohnungen wurden vor der 1. Wärmeschutzverordnung errichtet. Davon wurden bereits an die 4.000 Einheiten energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Schnitt kommen jedes Jahr weitere 300 Wohnungen hinzu. Das Investitionsvolumen für die energetischen Maßnahmen beläuft sich auf rund 15 Millionen Euro im Jahr. Mit einer Sanierungsquote von nahezu 3 Prozent p.a. übertrifft die GWW deutlich die Zielvorgabe der Bundesregierung. Danach wird eine jährliche Mindestquote von 2 Prozent gefordert, um den Wärmebedarf der Wohnimmobilien in Deutschland bis 2020 um 20 Prozent reduzieren zu können.

GWW-Geschäftsführer Hermann Kremer, Umweltdezernent Bürgermeister Arno Goßmann und GWW-Geschäftsführer Stefan Storz (v.l.n.r./ Bildquelle: GWW)

„Die vergleichsweise niedrigen Rohölpreise sorgen zwar derzeit für Freude an den Tankstellen. Diese Tatsache darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Aufwendungen für Heizwärme und Strom bei den Betriebskosten für unsere Mieter immer noch die größten Positionen darstellen“, erläutert GWW-Geschäftsführer Kremer. „Da unsere älteren Wohnhäuser im Schnitt einen Heizwärmebedarf von 200 bis 300 kWh pro Quadratmeter im Jahr haben, ist der effiziente Umgang mit fossilen Rohstoffen eines unserer zentralen Anliegen.“ Denn jede Energie, die nicht benötigt wird, schone den Geldbeutel der Mieter und verringere die CO2-Belastung. Eine erste Auswertung über die Entwicklung der Verbräuche in den sanierten Wohnungen mache deutlich, dass man mit dem 2005 aufgelegten Energiesparprogramm auf dem richtigen Weg sei: „Wir generieren durch die Investitionen in unseren Gebäudebestand signifikante Einsparungen beim Primärenergiebedarf und das hat Effekte auf die Verbrauchswerte“, so Hermann Kremer.

Energie, die nicht benötigt wird, schone den Geldbeutel der Mieter

Eine genaue Analyse über die Wirkung der energetischen Maßnahmen soll eine detaillierte Auswertung der Verbrauchsdaten liefern. Diese sei derzeit in Arbeit, die Ergebnisse werden voraussichtlich im Frühjahr dieses Jahres vorliegen. Gleichwohl zeichne sich schon deutlich die Tendenz ab, dass in den sanierten Wohnungsbeständen die tatsächlichen Verbräuche - trotz starker Schwankungen - unterhalb der theoretisch errechneten Bedarfswerte liegen.

1.900 Module in Betrieb

GWW erzeugt Strom

„Im Zuge unserer energetischen Maßnahmen haben wir auch damit begonnen, auf ausgewählten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren. Seit 2014 sind inzwischen knapp 1.900 Module in Betrieb, die bislang mehr als 457.000 kWh Strom erzeugt haben“, ergänzt GWW-Geschäftsführer Stefan Storz. Auch auf der Dachfläche des Hessenhauses wurden Photovoltaikmodule installiert. Der mit dieser Anlage erzeugte Strom dient unter anderem dazu, die beiden Elektrofahrzeuge im GWW-Fuhrpark zu betanken. „Als städtisches Unternehmen wollen wir einen messbaren Beitrag dazu leisten, das Klima in der Stadt zu verbessern“, so Storz. „Um weitere Optimierungspotenziale in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und soziale Gerechtigkeit auszuloten, haben wir uns deshalb entschieden an dem Umweltberatungsprogramm ÖKOPROFIT teilzunehmen.“ Im Rahmen dieses Programms geht es darum, einen effektiven Maßnahmenkatalog zu erarbeiten, mit dem unter anderem der Energie- und Materialverbrauch sowie die Betriebskosten weiter reduziert werden können. „Wir haben zwar schon einiges erreicht. Es gibt jedoch immer noch etwas, dass man besser machen kann“, sagt GWW-Geschäftsführer Storz. Im Frühjahr dieses Jahres werde das Programm abgeschlossen sein. „Dann wollen wir uns schließlich der Prüfung durch die Fachkommission stellen“, so Storz.

www.gww-wiesbaden.de

Alexandra May

Energie / Brand-Schallschutz

Birgit Holfert, Energieberaterin der Verbraucherzentrale: Unwirtschaftlich? Nachtspeicher- und Infrarot-Heizungen auf dem Prüfstand

Seit Beginn der Heizsaison bevölkern sie wieder die Werbeseiten: elektrische Nachtspeicher- und Infrarotheizungen. Die Anbieter versprechen neben niedrigen Heizkosten auch hohen Komfort und eine gute Klimabilanz. Birgit Holfert, Energieberaterin der Verbraucherzentrale, erläutert, was von den beiden Technologien zu halten ist.

Elektrische Nachtspeicherheizungen sollen, so die Theorie, künftig eine wichtige Rolle für die Energiewende spielen, indem Strom aus erneuerbaren Energien, z.B. der Windkraft, in privaten Speicherheizungen „zwischengespeichert“ würde. „Die Idee ist gut“, bestätigt Birgit Holfert. „Die Praxis ist aber leider schwierig: In den entsprechenden Regionen sind gar nicht genug Speicherheizungen angeschlossen, um die Netze tatsächlich spürbar zu entlasten. Außerdem sind viele Anlagen nicht vom Netzbetreiber aus der Distanz regelbar - damit können sie gar nicht bei Bedarf zugeschaltet werden. Und so bleiben Nachtspeicherheizungen in erster Linie Strom- und Geldfresser.“ Außerdem brauchen die Geräte eben auch dann Strom, wenn er knapp und teuer ist, und nicht nur an den paar Tagen, wo überschüssige Energie verfügbar wäre.

Als kostengünstige und umweltfreundliche Alternative zur Nachspeicherheizung wird die Infrarot-Flächenheizung beworben. Da sie mit einem etwas höheren Anteil Strahlungswärme heizt, reichen laut Herstellern niedrigere Raumtemperaturen aus für ein behagliches Wohnklima. Allerdings verbraucht die Infrarotheizung vor allem tagsüber Strom, zu derzeit durchschnittlich 25 Cent pro kWh (zum Vergleich: Gas ca. 6 Cent/kWh, Heizöl und Holzpellets umgerechnet ca. 5 Cent/kWh). „Diese hohen Betriebskosten werden auch durch die relativ niedrigen Anschaffungskosten nicht wettgemacht“, stellt Birgit Holfert klar.

„Generell sind Elektroheizungen also nur in wenigen Einzelfällen sinnvoll“, fasst Birgt Holfert zusammen. „Allerdings ist der Umstieg auf ein anderes Heizsystem auch nicht ganz unkompliziert, Leitungen müssen verlegt und Heizkörper montiert werden.“ Bevor über den Austausch der Heizung entschieden werde, sollten Verbraucher daher unbedingt eine unabhängige Beratung in Anspruch nehmen.

Cosima Osang

verbraucherzentrale
Energieberatung

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Bei allen Fragen zu effizienten Heizsystemen hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale: online, telefonisch oder mit einem persönlichen Beratungsgespräch. Die Berater informieren anbieterunabhängig und individuell. Für einkommensschwache Haushalte mit entsprechendem Nachweis sind die Beratungsangebote kostenfrei. Mehr Informationen gibt es auf www.verbraucherzentrale-energieberatung.de<http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de> oder unter 0800 - 809 802 400 (kostenfrei). Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

VIELE HOHE TIERE, **VON UNS GERETTET.**

Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Energie / Brand-Schallschutz

ABG Frankfurt Holding gemeinsam mit Mainova: Ökostrom von dem eigenen Dach für Frankfurter Mieter und Hausbesitzer

Die Mainova AG verstärkt ihr Engagement für eine ökologische Stromversorgung in Frankfurt. Der Energieversorger bietet für Mieter und Immobilienbesitzer neue Möglichkeiten, Sonnenstrom zur Eigennutzung zu verwenden. In der Aßlarer Straße in Heddernheim werden die Mieter der ABG Frankfurt Holding ab sofort mit Sonnenenergie vom eigenen Dach versorgt. Es ist das erste Projekt im Rahmen einer Kooperation mit der Mainova AG zum Ausbau der Photovoltaik (PV) in Frankfurt. Frankfurts Stadtkämmerer Uwe Becker, Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG Frankfurt Holding, Mainova-Vorstandsvorsitzender Dr. Constantin H. Alsheimer und Mainova-Vertriebsvorstand Norbert Breidenbach nahmen die Anlage Anfang Februar in Betrieb.

von links: Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG Frankfurt Holding, Frankfurts Stadtkämmerer Uwe Becker, Mainova-Vorstandsvorsitzender Dr. Constantin H. Alsheimer und Mainova-Vertriebsvorstand Norbert Breidenbach zum Start des gemeinsamen PV-Projekts auf dem Dach der Aßlarer Straße 1. Foto: Mainova

Die Kooperation beinhaltet, dass Mainova Dachflächen von der ABG zur Verfügung gestellt bekommt, auf denen sie PV-Anlagen errichtet und betreibt. Durch das neuartige Konzept erhalten ABG-Mieter die Möglichkeit, den vor Ort erzeugten Mainova-Ökostrom preiswert zu beziehen. Dabei fallen für sie keine zusätzlichen Kosten an, da Mainova die Investition in die technischen Anlagen komplett übernimmt.

Uwe Becker, Stadtkämmerer und Aufsichtsratsvorsitzender der Mainova AG: „Die Mainmetropole hat noch großes Potenzial für Solarenergie. Zurzeit machen die rund 1.000 installierten PV-Anlagen in Frankfurt nicht einmal ein Prozent der Stromversorgung aus. Mainova und ABG tragen mit ihrem Engagement zum Ausbau der dezentralen Erzeugungsanlagen in Frankfurt bei. Wir wollen in Frankfurt am Main den Ausbau der erneuerbaren Energien vorantreiben. Unsere beiden innovativen und tatkräftigen Unternehmen sind dabei verlässliche Partner der Stadt Frankfurt."

rund 1.000 installierten PV-Anlagen in Frankfurt

„Die ABG bringt Wohnen und Energieeffizienz zusammen“, sagt Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG Frankfurt Holding: „In diesem Zusammenhang sehen wir uns in einer Schlüsselrolle, um erneuerbare Energien gerade im städtischen Raum wesentlich auszubauen. Neben Leuchttürmen wie unserem Aktiv-Stadthaus in der Speicherstraße bringen wir die Energiewende mit Projekten wie dem in der Aßlarer Straße in den Alltag unserer Mieter.“

Neben dem Angebot für Mieter bietet Mainova seit Kurzem auch für Immobilienbesitzer Sonnenstrom zur Eigennutzung an. In diesem Fall errichtet und betreibt Mainova eine PV-Anlage auf dem Dach, die vom Hauseigentümer gegen eine monatliche Gebühr gepachtet wird. Für den vor Ort erzeugten und selbst verbrauchten Strom fallen keine zusätzlichen Kosten an. Lediglich die staatliche EEG-Umlage muss auf die selbst verbrauchten Kilowattstunden entrichtet werden. Überschüssige Mengen werden ins öffentliche Stromnetz eingespeist und nach den gesetzlichen Fördersätzen vergütet. Das Angebot richtet sich zunächst nur an gewerbliche Nutzer in Frankfurt.

Dr. Constantin H. Alsheimer, Vorstandsvorsitzender der Mainova AG: „Als regionaler Energieversorger treiben wir die Energiewende vor Ort voran. Mit unseren neuen PV-Produkten tragen wir mit dazu bei, die großen Potenziale für den Ausbau der Photovoltaik in Frankfurt zu erschließen. Damit unterstützen wir aktiv den Klimaschutz in unserer Heimatstadt. Gleichzeitig erhalten Frankfurter Mieter und Hausbesitzer die Möglichkeit, aktiv am zukunftsweisenden Umbau der Energieversorgung teilzunehmen.“

Norbert Breidenbach, Vertriebsvorstand der Mainova AG, betont: „Bisher konnten Mieter nicht von den finanziellen Vorteilen des Ausbaus der erneuerbaren Energien profitieren. Dies ändern wir jetzt mit unseren neuen Angeboten. Unsere PV-Produkte haben nicht nur ökologischen Nutzen, sondern sie bieten auch klare wirtschaftliche Vorteile: Die Verbraucher profitieren von einem günstigen Ökostromangebot durch reduzierte staatliche Abgaben für den selbst erzeugten und genutzten Strom. Um das Angebot möglichst vielen Mietern zu ermöglichen, sind wir mit weiteren Partnern aus der Immobilienwirtschaft im Gespräch. Eine Ausweitung auf private Hausbesitzer ist ab Mitte dieses Jahres geplant.“

Ulrike Schulz

PV-Strom-Produkte der Mainova
Mainova finanziert, errichtet und betreibt PV-Anlage auf Mehrfamilienhaus.
Mieter können den Strom vom eigenen Dach direkt nutzen.
Ergänzende Versorgung mit Ökostrom über das öffentliche Netz: Dabei handelt es sich ebenfalls um regenerativ erzeugte Energie aus Wasserkraft.
Der Tarif Mainova Strom Lokal (PV) bietet Preisvorteile durch reduzierte staatliche Abgaben für selbst produzierten Strom, den Mainova an seine Kunden weitergibt. Für den Tarif gewährleistet Mainova eine zweijährige Preisgarantie.
Mainova bietet allen Mietern in den entsprechenden Liegenschaften das neue Produkt an.
Mainova trägt alle Kosten für Errichtung und Betrieb der Anlage. Steigende Mieten aufgrund der PV-Anlage auf dem Dach sind deswegen nicht zu befürchten.

Technische Daten der PV-Anlagen:

Aßlarer Straße 1
- polykristalline PV-Anlage, Nennleistung 50,44 kWp
- 194 Module (Einzelmaße 0,99 x 1,64 Meter, Leistung je 260 Watt)
- erwarteter Stromertrag von 870 kWh/kWp = 43.883 kWh / Jahr
- CO2-Ersparnis 26,06 t/a,

Aßlarer Straße 2
- polykristalline PV-Anlage, Nennleistung 37,44 kWp
- 144 Module (Einzelmaße 0,99 x 1,64 Meter, Leistung je 260 Watt)
- erwarteter Stromertrag von 870 kWh/kWp = ca. 32.573 kWh / Jahr
- CO2-Ersparnis 18,6 t/a

Energie / Brand-Schallschutz

BGH ändert Rechtsprechung im Betriebskostenrecht: Auch die Angabe „Gesamtkosten“ kann ausreichen. Dr. Peter Hitpaß kommentiert

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies entschied der BGH in seinem Urteil vom 20. Januar 2016 (Az.: VIII ZR 93/15). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht. Damit gibt der BGH seine Rechtsprechung, auf, nach der dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind (Urteil vom 14. Februar 2007).

Dr. Peter Hitpaß, beim VNW Referent für Medienrecht

Der BGH entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderung einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt. Der BGH hat in der Vergangenheit mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Die vom Vermieter an den Mieter zu übermittelnde Abrechnung solle nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter hat ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist.

Abrechnung möglichst übersichtlich gestalten

Demnach haben Wohnungsunternehmen künftig größeren Spielraum bei der Gestaltung der jährlichen Nebenkostenabrechnung. Wenn sie die Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr auf mehrere Gebäude umlegen, müssen die Rechenschritte dafür nicht mehr aus der Abrechnung ersichtlich sein. Insbesondere ist es nunmehr unbedenklich, wenn in der Betriebskostenabrechnung nur die um die nicht umlagefähigen Kostenbestandteile bereinigten Kosten eingestellt sind.

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland vnw

Anmerkung:

Die Entscheidung des BGH war zu erwarten. Das Gericht hat in den vergangenen Jahren bei Betriebskostenabrechnungen zugunsten des Vermieters entschieden. Die Tendenz ging dabei weg von formalen Fehlern hin zu Fehlerfolgen, die sich nur noch auf der inhaltlichen Ebene auswirken sollen. Für die Betriebskostenabrechnung bedeutet dies, dass nur noch wenige Fehler überhaupt zu einer formellen Unwirksamkeit und damit den Verlust des Nachzahlungsbetrages führen. Bereits mit oben erwähntem Urteil vom 14. Februar 2007 hat der BGH entschieden, dass bei formellen Fehlern in nur einer Abrechnungsposition auch nur eine Teilunwirksamkeit und keine Gesamtunwirksamkeit der Abrechnung besteht, wenn sich diese Position unschwer herausrechnen lässt. Das Risiko des Totalverlustes der Betriebskostennachforderung wird daher immer geringer. Mit der aktuellen Entscheidung zieht der BGH hier einen Schlussstrich zugunsten einer einfacheren Abrechnungsweise.

Risiko des Totalverlustes der Betriebskostennachforderung wird geringer

Dr. Peter Hitpaß

Energie / Brand-Schallschutz

Heizkostenrückzahlung für 2015 nur bei Heizöl wahrscheinlich

Mieter und Wohnungseigentümer, deren Wohnungen im letzten Jahr mit Heizöl beheizt wurden, können sich voraussichtlich auf eine Heizkostenrückzahlung freuen. Wurde hingegen mit Erdgas geheizt, war das im vergangenen Jahr eher schlecht fürs Portemonnaie: Nach einer Prognose des Energiedienstleisters Techem sind die Heizkosten beim Energieträger Öl in 2015 um 18,6 Prozent gesunken, während sie für Erdgas um 6 Prozent anstiegen.

Gründe sind eine unterschiedliche Entwicklung der Preise und ein insgesamt gestiegener Verbrauch: Der Ölpreis ist im Vergleich zu 2014 um 23,9 Prozent gesunken, der Gaspreis stagnierte dagegen mit einem Minus von einem Prozent nahezu. Die Witterung während der Heizmonate Januar bis April und Oktober bis Dezember war im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich rund 7 Prozent kälter, was automatisch Mehrverbrauch nach sich zieht. Da der Mehrverbrauch beim Erdgas den Preisrückgang überwiegt, steigen dort voraussichtlich die Heizkosten. Beim Heizöl liegt der Preisrückgang dagegen über dem Mehrverbrauch, sodass Heizölnutzer potenziell niedrigere Heizkosten haben werden.

durchschnittlich rund 7 Prozent kälter

Wer von den sinkenden Öl-Preisen tatsächlich in diesem Maß profitiert, lässt sich allerdings kaum zuverlässig vorhersagen. Bei den für eine Prognose verwertbaren Heizölpreisen handelt es sich um die allgemeinen Handelspreise 2015 und nicht um jene, zu denen das Heizöl im Einzelfall eingekauft wurde. Letztere sind aber die Basis für die spätere Heizkostenabrechnung. Bereits im Jahr 2014 gab es einen Rückgang der Handelspreise von etwa 8 Prozent, bei den Abrechnungen kam jedoch nur ein Rückgang von knapp 5 Prozent zum Tragen. Bei Gaspreisen gibt es diesen Unterschied zwischen Handelspreis und Verbrauchspreis nur sehr eingeschränkt.

Regionen mit dem geringsten Verbrauchsanstieg an Heizenergie gegenüber 2014 sowie Kostenauswirkung für Öl und Gas mit Einkaufspreisen 2015:

Ort/Region	Verbrauchsanstieg Raumheizwärme	Veränderung Kosten Ölheizung	Veränderung Kosten Gasheizung
Fürstenzell	3,5 %	-21,3 %	2,5 %
Freudenstadt	3,6 %	-21,2 %	2,6 %
Görlitz	3,9 %	-21,0 %	2,9 %
München	4,0 %	-20,9 %	3,0 %
Bamberg	4,1 %	-20,8 %	3,1 %
Hof	4,2 %	-20,8 %	3,1 %
Kempten	4,2 %	-20,7 %	3,2 %
Angermünde	4,5 %	-20,5 %	3,5 %

Regionen mit dem höchsten Verbrauchsanstieg an Heizenergie gegenüber

Ort/Region	Verbrauchsanstieg Raumheizwärme	Veränderung Kosten Ölheizung	Veränderung Kosten Gasheizung
Rheinstetten	13,9 %	-13,4 %	12,8 %
Düsseldorf	13,4 %	-13,7 %	12,3 %
Frankfurt am Main	13,4 %	-13,7 %	12,3 %
Lahr	12,3 %	-14,6 %	11,2 %
Saarbrücken	12,1 %	-14,8 %	11,0 %
Sylt	11,4 %	-15,3 %	10,3 %
Emden	11,3 %	-15,3 %	10,3 %
Helgoland	11,2 %	-15,5 %	10,1 %

2014 sowie Kostenauswirkung für Öl und Gas mit Einkaufspreisen 2015:

Die vorliegende Prognose des Heizenergieverbrauchs basiert auf dem Vergleich von Gradtagszahlen, die auf Basis von Temperaturdaten des Deutschen Wetterdienstes der Jahre 2014 und 2015 ermittelt wurden sowie auf einer Auswertung der Brennstoffpreise für Erdgas und Heizöl aus dem Vorjahr. Wie hoch der tatsächliche Energieverbrauch und damit die Kosten sein werden, lässt sich erst nach Erstellung aller Abrechnungen sagen. Alle Daten wurden im Rahmen der Vorarbeiten zur Energiekennwerte-Studie 2016 von Techem anonym erhoben. Die jährlich erscheinende Studie enthält auch viele weitere Informationen rund um Energieverbrauch und Heizkostenabrechnung. Die Analyse basiert auf den Daten des vorangegangenen Kalenderjahres. Sie gibt unter anderem einen Einblick in die energetische Situation des Gebäudebestandes in Deutschland und bietet damit Hilfestellungen, um den Energieverbrauch in Wohnungen zu bewerten und Ansatzpunkte für Energiesparmaßnahmen zu erkennen.

Weitere Informationen gibt es im Internet auch unter www.techem.de/energiekennwerte.

Robert Woggon

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Eschborn wurde 1952 gegründet. Techem ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 10,3 Millionen Wohnungen im Service. In Deutschland ist Techem flächendeckend an rund 100 Standorten vertreten.

Das Leistungsangebot reicht von der Energiebeschaffung über die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser bis hin zu einem detaillierten Energiemonitoring. Des Weiteren bietet Techem neben geringinvestiven Maßnahmen, wie dem Energiesparsystem adapterm, auch innovative Contracting-Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Durch den Einsatz effizienter Technik und günstigen Energiebezug werden für Eigentümer und Mieter attraktive Wärmepreise und Verbrauchseinsparungen erzielt.

Der Funkrauchwarnmelder ergänzt das Portfolio des Marktführers für funkgesteuerte Systeme zur Erfassung von Heizwärme und Wasser. Die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung rundet das umfassende Lösungsangebot für die Wohnungswirtschaft ab. Techem bietet hierfür als einer der wenigen Dienstleister in Deutschland ein Komplett-Paket inklusive Präventiv- und Sanierungsberatung, wobei Probenahme und Analyse durch das Partnerunternehmen erfolgen. Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Was ist bei einer Gasdichtigkeitsprüfung besonders zu berücksichtigen und welche Fristen gibt es? Dipl.-Ing. Harald Roth antwortet

Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften. Unsere Gebäude sind in den letzten Jahren für die Menschen, die sie bewirtschaften immer komplizierter geworden. Gerade der technische Bereich der Häuser wurde schier zu einem Dschungel. Hier wollen wir Licht in das Dunkel bringen. Also haben wir einen Experten an Bord geholt. Harald Roth, Dipl.-Ing. (BA) Versorgungstechnik, Leiter des Bereichs Betrieb und Service bei der URBANA Energiedienste GmbH beantwortet Fragen, die Ihnen auf den Nägeln brennen. Heute: Was ist bei einer Gasdichtigkeitsprüfung besonders zu berücksichtigen und welche Fristen gibt es?

Dipl.-Ing. Harald Roth Foto Urbana

Kosten sind umlagefähig

„Gasdichtigkeitsprüfungen sind gemäß der Technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI) alle 12 Jahre vorgeschrieben. Im Zusammenhang damit steht der „Haus-Check“, mit dem frühzeitiger Instandsetzungsbedarf erkannt und ein sicherer Betrieb gewährleistet wird. Da Dichtigkeitsprüfungen zu den Betriebskosten zählen, sind die Kosten umlagefähig. Wichtig: Bei positivem Befund bestehen restriktive Fristen zur Behebung der erkannten Mängel – bis hin zur Pflichtabschaltung der Anlage durch den Inspekteur sofern Gefahr im Verzug ist. Die Fristen hängen hierbei von der Art und dem Schweregrad der Mängel ab. Tritt zum Beispiel an einer Stelle Gas aus, muss die Anlage etwa sofort vom Netz genommen werden – für die Einhaltung dieser Frist ist selbstverständlich der Anlagenbetreiber selbst verantwortlich. Können die Mängel behoben werden, muss ein eingetragener Gashandwerker herangezogen werden. Insgesamt bietet sich die gebündelte Vergabe der Gasdichtigkeitsprüfungen inklusive des „Haus-Checks“ mit der Verpflichtung zur Mängelbeseitigung innerhalb der gesetzlichen Fristen zu einem Pauschalpreis an. Für die schnelle und unkomplizierte Behebung von Mängeln sind Einheitspreiskataloge für häufig zu erwartende Positionen sinnvoll – sie schützen vor überteuerter Vergabe unter Zeitdruck und begünstigen die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb der Fristen.“

Dipl.-Ing. Harald Roth

Baukonstruktionen / Bauelemente

Bezahlbar, ökologisch vernünftig: Der Schlüssel zur Energiewende liegt in der dezentralen, autarken Energieversorgung von Gebäude

Deutschland möchte die Energiewende. Bis 2050 sollen die CO2-Emissioinen hierzulande um 80 Prozent, der Stromverbrauch um 25 Prozent und der Bedarf an Primärenergie um 50 Prozent sinken. Dem Gebäudesektor kommt dabei eine entscheidende Rolle zu. Immerhin rund 40 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs entfallen derzeit auf Gebäude - etwa 85 Prozent davon für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung, 15 Prozent für Strom. Der Schlüssel zur Energiewende, so der Tenor des von der DFH Deutsche Fertighaus Holding AG angestoßenen Expertendialogs „Masterplan Haus 2050“, liegt in der dezentralen, autarken Energieversorgung von Gebäuden. „Sogenannte AktivPlus-Häuser, die ihre für Wärme, Warmwasser und Haushaltsstrom benötigte Energie selbst produzieren, ein Elektrofahrzeug günstig betanken, Energieüberschüsse für den späteren Verbrauch speichern und sogar benachbarte Gebäude mit Strom beliefern können, sind schon bald der neue Standard im Bausektor“, meint Thomas Sapper, Vorstandsvorsitzender der DFH.

Bereits heute kann jedes Haus zu einem kleinen Kraftwerk werden und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Foto: DFH

„Die bisherigen politischen Vorschriften bringen uns der Lösung der Energieprobleme jedoch nicht näher“, so Sapper. Zielführend seien vielmehr Hauskonzepte mit einer effizienten dezentralen Energieerzeugung und -versorgung sowie intelligentem Lastmanagement.

Bereits heute könne jedes Haus zu einem kleinen Kraftwerk werden und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Oberflächen eines Gebäudes, also Dach und Außenwände, seien ideale Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie. „Eine intelligente Steuerung kann Angebot und Nachfrage der produzierten Energie angleichen und zum Beispiel erst die Spülmaschine starten, wenn genügend Sonnenstrom vorhan-

Bereits heute könne jedes Haus zu einem kleinen Kraftwerk werden

den ist“, erklärt Sapper. Im Idealfall erzeuge ein AktivPlus-Haus mehr Energie als es benötige. Noch werde der überschüssige Strom in das zentrale Netz eingespeist, in einem weiteren Schritt sei aber auch ein direkter Energieaustausch mit benachbarten Gebäuden denkbar.

Speicherlösungen sind bereits am Markt

Wie aber lässt sich der selbst erzeugte Solarstrom speichern und im eigenen Haushalt verbrauchen? Aktuelle Umfragen zeigen, dass fast 90 Prozent der Deutschen die Vorstellung fasziniert, sich langfristig von unkalkulierbaren Strom-, Gas- und Heizölpreisen unabhängig zu machen. Das muss kein Wunschszenario bleiben: „Bezahlbare und wirtschaftliche Lösungen für einen optimierten Eigenverbrauch von Solarstrom sind längst am Markt, etwa das Energy-Storage-Komplettsystem ‚S10’ von E3/DC“, erklärt DFH-Chef Thomas Sapper.

90 Prozent der Deutschen wollen unabhängig sein von unkalkulierbaren Strom-, Gas- und Heizölpreisen

Energy-Storage-Komplettsystem ‚S10’ von E3/DC“. Foto E3/DC

Herzstück der Anlage ist eine Lithium-Ionen-Batterie, die den tagsüber produzierten Ökostrom speichert und genau dann zur Verfügung stellt, wenn er benötigt wird – zum Beispiel in den Abendstunden, wenn die Sonne nicht mehr scheint, aber etwa Fernseher, Computer, Spülmaschine und Beleuchtung Energie verbrauchen. „Wir möchten neue Standards bei der dezentralen Hausversorgung mit regenerativem Strom etablieren“, meint Dr. Andreas Piepenbrink, Mitbegründer und Geschäftsführer von E3/DC. „Bei der Markteinführung haben Speicher so viel gekostet, dass sich die Investition kaum zurückverdienen ließ. Inzwischen haben sich die Amortisationszeiten von Hauskraftwerken jedoch so verkürzt, dass sie sich bereits nach wenigen Jahren rechnen.“

Langfristig erwartet Piepenbrink allein aus wirtschaftlichen Gründen auch mit einem Durchbruch der Elektromobilität. Das Eigenheim werde kurzerhand zur kostenlosen Tankstelle: „Die Überschüsse einer hausüblichen PV-Anlage reichen von März bis September locker für ein Elektroauto mit einer jährlichen Fahrleistung von 12.000 Kilometern.“ Außerdem könne ein Elektroauto, das in ein intelligentes Energiemanagement integriert ist, bei Bedarf als zusätzlicher, rückspeisefähiger Speicher dienen und so den effizienten Eigenverbrauch von Solarstrom erhöhen.

„Die AktivPlus-Idee hat einen ganzheitlichen Ansatz. Ihr Ziel ist ein nachhaltig geplantes und gebautes Plusenergiehaus, das seine energetische Isoliertheit überwindet und mit seinen regenerativ erwirtschafteten Überschüssen in Zukunft Teil eines intelligenten Quartiermanagements wird“, erklärt Prof. Manfred Hegger, emerierter Professor der Technischen Universität Darmstadt. „So lässt sich die Energiebilanz eines Gebäudes weiter verbessern.“

Photovoltaik hat das größte Potenzial

Weg von der zentralen Energieerzeugung durch Großkraftwerke

Vom größten Energieschlucker zum sauberen Energielieferanten – aus Sicht von Prof. Norbert Fisch, Mitbegründer und Beiratsmitglied des AktivPlus e.V. und international ausgewiesener Energie- und Solarexperte, vollzieht sich mit der AktivPlus-Idee der bisher radikalste Paradigmenwechsel in der Geschichte des Bauens: Weg von der zentralen Energieerzeugung durch Großkraftwerke, hin zur dezentralen Energiegewinnung vor Ort.

Seit mehreren Jahren plädiert Fisch, der lange als deutscher „Solarthermie-Papst" galt, für ganzheitliche Lösungen mit Solarstrom: „Strom ist heute die alles entscheidende Energieform im Gebäudesektor. Wenn Sie die Gebäudeenergie zu 100 Prozent regenerativ gewinnen wollen, dann kann die heute im Neubau noch sehr verbreite Solarthermie nicht mithalten. Die Speicher, die Sie für dieses Ziel bräuchten, wären viel zu groß", meint Fisch. Bei der Vollversorgung mit erneuerbarer Energie habe die Photovoltaik daher eindeutig die Nase vorne.

Pilotphase des AktivPlus e.V. abgeschlossen

Energiewende in Deutschland bezahlbar machen

Um das AktivPlus-Konzept weiter zu entwickeln, zu fördern und in der Gesellschaft zu etablieren, hat sich mit dem AktivPlus e.V. eine Initiative aus Planern, Ingenieuren, Bauwirtschaft und Wissenschaftlern gegründet. Bereits in der Pilotphase zur Einführung des neuen Standards durchliefen insgesamt 21 Bauprojekte eine umfangreiche Analyse. Die DFH Deutsche Fertighaus Holding AG erfüllte mit ihren zwei eingereichten Hauskonzepten den maximalen AktivPlus-Standard. Gebäude, bei denen energetisch betrachtet noch Optimierungsbedarf besteht, entsprechen – wenn sie sonst grundsätzlich alle notwendigen Kriterien erfüllen – dem AktivBasic-Standard.

Entwicklung nachhaltiger Hauskonzepte vorantreiben

Den Dialog „Masterplan Haus 2050" möchte DFH-Vorstandschef Thomas Sapper weiterführen und auch im eigenen Fertighausunternehmen die Entwicklung nachhaltiger Hauskonzepte vorantreiben.

„Insgesamt ist der Fertighausbau auf einem guten Weg. Die aktuell laufenden Forschungsprojekte zeigen vielversprechende Innovationen für den Hausbau der Zukunft auf", so Sapper. „Ich bin mir sicher, dass die Fertighausbranche mit nachhaltig gebauten AktivPlus-Häusern entscheidend dazu beitragen kann, die Energiewende in Deutschland bezahlbar, ökologisch vernünftig und vor allem ganzheitlich orientiert umzusetzen."

Thomas Bolte

Baukonstruktionen / Bauelemente

Massivhaushersteller Viebrockhaus macht es vor – mit Baucam noch mehr Qualitätssicherung – dafür gab es das DINplus-Zertifikat

Als erster Massivhaushersteller Deutschlands erhielt Viebrockhaus das DINplus-Zertifikat der DIN CERTCO (Berlin) für sein selbst entwickeltes „Qualitätssicherungssystem für Massivhäuser mit einer Baucam". Durch diese ergänzende Kontrolle erhalten die Bauherren noch mehr Sicherheit, dass ihr neues Zuhause in einwandfreier Qualität ausgeführt wurde.

Im Winter baut Viebrock unter einen Dach. Foto Viebrock

Die DIN CERTCO, 1972 vom DIN (Deutsches Institut für Normung e. V. für die Vergabe der DIN-Zeichen) gegründet, bietet die Zertifizierung von Produkten, Personen, Dienstleistungen sowie Unternehmen auf der Basis von DIN-Normen und ähnlichen Spezifikationen an. Dazu gehören jetzt auch die „Qualitätssicherungssysteme für Massivhäuser". Viebrockhaus ist das einzige Unternehmen, das die hohen Anforderungen des Zertifizierungsprozesses erfüllt.

„Wir sind in zweierlei Hinsicht stolz auf das uns verliehene DINplus-Zertifikat", betont Dirk Viebrock, Geschäftsführer von Viebrockhaus. „Zunächst einmal, weil wir diesen Meilenstein für die Qualitätssicherung in der Hausbaubranche – unter Nutzung modernster Technik und Kommunikation – zusammen mit unseren Mitarbeitern selbst entwickelt haben. Und zweitens, weil dieses neue System von der renommierten DIN CERTCO eingehend geprüft und mit dem DINplus-Zertifikat ausgezeichnet wurde."

Beim „Qualitätssicherungssystem für Massivhäuser mit einer Baucam" arbeiten die beiden Diplom-Ingenieure Helmut Fisch und Cord Tobaben in der Viebrockhaus-Zentrale im niedersächsischen Harsefeld. Ihr Arbeitsplatz ähnelt einem „Cockpit": Sie sind umgeben von Bildschirmen, ausgerüstet mit Headsets und haben direkten Zugriff auf alle Daten und Zeichnungen zu jedem Bauprojekt von Viebrockhaus.

Jährlich werden auf die Weise rund 11.500 Baustellenbesuche bundesweit durch die Qualitätssicherung vom Büro aus geleistet. Jede Handwerkerkolonne auf den Viebrockhaus-Baustellen ist zu diesem Zweck mit Baucams in Form von Tablet-PC's ausgestattet. „Wenn es Fragen gibt und wenn sich die Bauausführung an den entscheidenden Punkten zur Zwischenabnahme befindet, wird die Baucam eingeschaltet und wir sind live dabei. So können wir mit der Kamera alle wichtigen Details kontrollieren und sie per Video und Foto dokumentieren", erläutert Diplom-Ingenieur Helmut Fisch. Dieser Qualitätscheck ist eine Ergänzung und Abrundung der Kontrollen, die jeder Bauleiter ständig vor Ort durchführt.

Kontrolle ist gut, aber Video ist besser

Das „Qualitätssicherungssystem für Massivhäuser mit einer Baucam“ bietet die Möglichkeit, die durchgeführten Zwischenabnahmen als „Video-Baustellenbesuche“ nicht nur zu dokumentieren, sondern diese auch statistisch auszuwerten. Dafür erhält das Qualitätssicherungstool alle relevanten Daten über jedes einzelne Bauvorhaben und kann einen auswertbaren Qualitätssicherungsbericht erstellen.

Nach Fertigstellung bzw. Übergabe des Hauses wird den Bauherren ein Exposé als abschließende Projekt-Dokumentation für ihr neues Zuhause zur Verfügung gestellt. Es enthält u.a. folgende Informationen und Dokumentationen zum Baufortschritt, die zusätzlich mit der Baucam erstellt werden:

- Gründung
- Wandstärken
- Nachweise aller Dämmmaterialien inkl. Datenblätter für alle Einbauorte
- Gütenachweis der Fenster
- Anlagendokumentation
- Abschlussfoto des fertiggestellten Hauses

Ein weiteres Ziel der Video-Baustellenbesuche ist die Beachtung und Einhaltung der allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes wie persönliche Schutzausrüstung aller am Bau Beteiligten, Sicherheit von Baugerüsten u.v.m.

Dirk Paulus

Baukonstruktionen / Bauelemente

VPB: Nach Fertigstellung die Wohnflächenberechnung und Raumhöhen prüfen lassen! Sicher ist sicher!

Wohnflächen spielen eine große Rolle. Beim Bauen werden die Kaufpreise häufig nach der Wohnfläche berechnet, beim Vermieten der Mietzins. Während die Art der Wohnflächenberechnung für Mietwohnungen inzwischen durch Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) weitgehend geklärt ist, wird die Wohnflächenberechnung beim Mehr- oder Einfamilienhaus. Zum Schaden der Käufer und Investoren, kritisiert der Verband Privater Bauherren (VPB). Wer schlüsselfertig baut, der bekommt in der Regel nur einen Prospekt mit dem knappen Hinweis: „xy qm Wohnfläche".

„Solche Angaben sind für Bauherren nichtssagend", warnt Dipl.-Bau-Ing. Volker Wittmann, Leiter des VPB-Regionalbüros Regensburg. „Zwischen den Angaben im Prospekt und der späteren Realität können Welten liegen. Brauchbar wird die Angabe der Quadratmeterzahl erst dann, wenn den Bauherren exakte Pläne vorliegen, in denen sie ihre zukünftige Wohnfläche genau nachmessen können, und wenn sie wissen, nach welcher Verordnung und Methode die Wohnfläche berechnet wird."

Wohnflächen werden mit zwei Verfahren ermittelt: Zum einen nach der DIN 277, zum anderen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die DIN 277 kann auf Grundlage sogenannter Rohbaumaße ermittelt werden und wird unter anderem für die Flächenberechnung in der Genehmigungsplanung zugrunde gelegt. Solche Berechnungen sind also in erster Linie für die Baubehörde gedacht. Die Bauherren haben wenig von diesen Berechnungen, denn Rohbaumaße sind keine Fertigmaße: Sie werden im Rohbau gemessen, zwischen den nackten Wänden. Putz, hohe Vormauerungen und Türzargen fehlen dann noch. Die tragen aber immer noch einige Zentimeter auf. Eine nackte Wand ist beispielsweise 11,5 Zentimeter dick, mit Putz um die 14 Zentimeter. Das heißt: Wenn das Haus fertig ist, ist die bewohnbare Fläche automatisch kleiner als im Rohbau. Dann stellt sich eventuell die Frage: Passen Küchenzeile oder Einbauschrank noch zwischen die fertig verputzten Wände?

Erschwerend hinzu kommt noch: Die DIN 277 verwendet mehrere Flächenbegriffe, wie beispielsweise die Nettogrundfläche, Verkehrsfläche, Nutzfläche und so weiter. Selbst die Nettogrundfläche, die wieder in Nutzfläche, technische Funktionsfläche und Verkehrsfläche unterteilt wird, ist recht ungenau, wenn es darauf ankommt: sie schließt nämlich auch die Flächen ein, in denen zum Beispiel freiliegende Installationen oder fest eingebaute Gegenstände – etwa Klimageräte oder Öfen – sowie Einbauschränke oder nicht raumhohe Vormauerungen entstehen sollen. Der Unterschied mag gering scheinen, aber schon die vorgesehene Möblierung könnte er verhindern.

„Eine für Bauherren nachvollziehbare Berechnung der Wohnfläche erlaubt die Wohnflächenverordnung", erläutert Bauherrenberater Wittmann. „Sie regelt genau, wie und welche Flächen zur Wohnflächenberechnung herangezogen werden können und müssen. Allerdings lässt auch die Wohnflächenverordnung erhebliche Toleranzen zu. So steht es dem Planer frei, die Grundfläche von Terrassen oder Balkonen je nach Qualität entweder zur Hälfte oder auch nur zu einem Viertel der Wohnfläche zuzuschlagen. Bei einem 30 Quadratmeter großen Freisitz beträgt die Differenz immerhin siebeneinhalb Quadratmeter. Das entspricht der Größe eines Badezimmers. Bauherren bezahlen also viel Fläche, die sie einen Großteil des Jahres ohnehin nicht nutzen können." Der VPB-Sachverständige rät deshalb: „In einer seriösen Wohnflächenberechnung muss immer stehen, welche Daten zugrunde gelegt wurden."

Aber auch die recht detaillierte Wohnflächenverordnung schützt nicht vor Problemen: So gestattet beispielsweise § 4 Satz 1 der Wohnflächenverordnung das Einbeziehen von Räumen über zwei Metern Höhe in die Wohnfläche. Das erlaubt aber längst nicht jede Bauordnung. In Berlin beispielsweise müssen Aufenthaltsräume grundsätzlich eine Mindesthöhe von 2,50 Meter haben. Die Bayerische Bauordnung schreibt für Aufenthaltsräume mindestens 2,40 Meter Raumhöhe vor, im Dachgeschoss reichen 2,20 Meter. Ein nur zwei Meter hoher Raum wird also weder in der Bundeshauptstadt noch im Freistaat als Wohnraum genehmigt!

Welche Zimmer als Wohnräume nutzbar sind, das regelt immer die jeweils gültige Landesbauordnung. Sie legt fest, wie hoch die Aufenthaltsräume sein müssen und auch, wie sie belichtet werden müssen. Nur wenn die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten sind, dann dürfen zum Beispiel Keller oder Dach-

Der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) ist der älteste Verbraucherschutzverband im Bereich des privaten Bauens. Im bundesweiten Netzwerk beraten unabhängige Experten Bauherren und Immobilienkäufer in allen Fragen des Bauens, Kaufens und Sanierens. Dabei vertritt der VPB die Interessen der privaten Bauherren gegenüber Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Industrie

www.vpb.de.

geschoss auch bewohnt werden, sonst taugen sie allenfalls als Abstellkammer. Darüber denken aber viele Hausbesitzer gar nicht nach, wenn etwa der pubertierende Junior sein Quartier im dunklen Keller aufschlägt. Sie lassen ihn gewähren um des Familienfriedens willen. „Eltern sollten in solchen Fällen aber unbedingt an den Brandschutz denken", erinnert Volker Wittmann: „Hat der Keller, selbst wenn er von Maßen und Belichtung her bewohnt werden darf, wenigstens einen zweiten Fluchtweg? Oder wird er bei Feuer zur Falle? Ist er bauphysikalisch als beheizter Raum vorgesehen?"

„Bauherren müssen also bereits im Planungsstadium aufpassen", rät der Experte. „So sollten sie auf ordentlich und eindeutig vermaßten Plänen bestehen – Grundrisse und Schnitte mindestens im Maßstab 1:100. In den Schnitt-Zeichnungen sollten statt der Rohbaumaße die fertigen Raumhöhen in allen Etagen und auch im Dachgeschoss genau eingezeichnet sein. Außerdem sollten Bauherren im Vertrag festschreiben lassen, nach welchen Vorgaben die Wohnfläche berechnet wird. Lassen sie Pläne und Vertrag vor der Unterzeichnung noch vom unabhängigen Sachverständigen kontrollieren, kann nichts mehr schiefgehen. Der Bausachverständige kann auch damit beauftragt werden, während der Bauzeit immer wieder zu prüfen, ob die zugesicherte Wohnfläche und die Höhen wie geplant eingehalten werden."

Beim Wohnen im Keller sind zwei Fluchtwege nötig

Eva Reinhold-Postina

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Baukonstruktionen / Bauelemente

Bauverein Breisgau: Ortsmitte von Stegen von Architektenkammer Baden-Württemberg ausgezeichnet

Um die Baukultur in der Stadt und auf dem Land zu fördern und gleichermaßen das öffentliche Bewusstsein für gute Alltagsarchitektur zu schärfen, zeichnet die Architektenkammer Baden-Württemberg regelmäßig Bauherren und Architekten in den einzelnen Landkreisen und Städten aus. Das Wohn- und Geschäftshaus des Bauverein Breisgau in Stegen für „Beispielhaftes Bauen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 2005-2015“ ausgezeichnet. Überreicht wurden Auszeichnung durch Dr. Martin Barth, Stellvertreter der Schirmherrin, Landrätin Dorothea Störr-Ritter. Bauherr und Architekten erhielten Urkunden und eine Plakette für die Anbringung am Gebäude.

Das prämierte Gebäude.
Foto BVB

Realisiert hatte die Genossenschaft im vergangenen Jahr einen Entwurf für ein Wohn- und Geschäftshaus mit sieben Mietwohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in der Ortsmitte von Stegen. Mit dem Neubauvorhaben wurden rund 1.800 Quadratmeter Gewerbefläche, 620 Quadratmeter Gesamtwohnfläche, eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sowie 19 oberirdische Stellplätze realisiert.

BVB BAUVEREIN BREISGAU eG

Foto v.l.n.r.: Pit Müller, Freier Landschaftsarchitekt, Frank Isenmann, Thomas Melder (Melder & Binkert Architekten), Michael Simon (Bauverein Breisgau eG) und Gerhard Kerner (Melder & Binkert Architekten). Foto: BVB

Die Jury bewertete neben der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens, Maß und Proportion der parallel angeordneten Baukörper, die im EG und 1.OG durch Gewerbe- und Büroflächen miteinander verbunden sind. Auch die innere Zuordnung der Räume und deren Zweckmäßigkeit ebenso wie die Angemessenheit der Mittel und Materialien, die konstruktive Ehrlichkeit und Einfügung in den städtebaulichen Kontext gehörten zu den Kriterien. Lobend hervorgehoben wurden unter anderem „die maßvolle Einbettung des Gebäudevolumens in die Umgebung und die Aufnahme der Zeilenstruktur in den Obergeschossen".

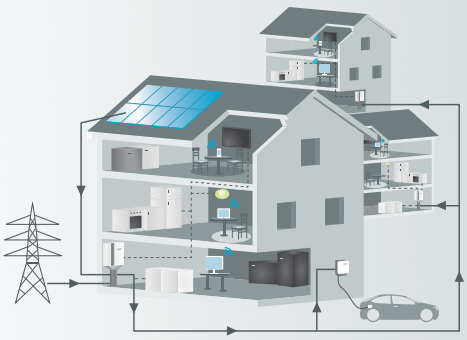
Für den Entwurf zeichnet das Freiburger Büro Melder & Binkert Architekten & Stadtplaner verantwortlich, für die Außenanlagen Landschaftsplaner Pit Müller. Die Auszeichnung wird stets Bauherren und Architekten gemeinsam verliehen, da beispielhafte Bauwerke nur durch gemeinsames Engagement entstehen könnten, so die Jury. Ebenfalls ausgezeichnet wurde in dem Zuge der Landschaftsplaner Pit Müller für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Stegen im Zuge der Ortskernsanierung - im Auftrag der Gemeinde. Das Investitionsvolumen des Bauvereins beläuft sich auf 6,5 Millionen Euro.

Karina Mrowetz

Von 100% auf 25% Energiekosten?

E3/DC macht **Mehrfamilienhäuser autark.**
Heizkosten sinken bis auf 50%, Stromkosten bis auf 0%.

0800 760 268 0



Wie geht das?

Stromspeicher erzeugen Strom als Energiefarm mit Solartechnik- und Kraft-Wärme-Heizung.

Die Vorteile

- förderfähige und risikofreie Investition
- Nebenkostenbremse für Mieter
- kurze Amortisation // langfristige Rendite
- modernste umweltfreundlichste Technik

www.e3dc.com/energie-farming

Baukonstruktionen / Bauelemente

HOWOGE kauft Neubauprojekte mit rund 300 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh hat im Berliner Bezirk Lichtenberg zwei weitere Neubauprojekte erworben: Am Rosenfelder Ring 13 werden auf dem über 2.700 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt 113 Mietwohnungen errichtet. Die Mieteinheiten variieren zwischen ein und vier Zimmern, wobei 80 Prozent der Wohnungen 1,5- und 2- Zimmer-Wohnungen sind. Baubeginn für das Projekt ist nach jetzigem Planungsstand Ende März 2016. Die Fertigstellung soll bis Ende 2017 erfolgen. Für die Projektentwicklung und schlüsselfertige Errichtung ist eine zur TREUCON Gruppe Berlin gehörende Projektentwicklungsgesellschaft zuständig. Gemeinsam mit ihrem Projektpartner, Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH wird ein modernes 11-geschossiges Wohnensemble im Ortsteil Friedrichsfelde errichtet.

Genslerstraße 17 in Berlin werden 186 Wohnungen fertig sein. Zeichnung: HOWOGE

In der Genslerstraße 17 übernimmt die HOWOGE nach Fertigstellung im Sommer 2018 186 Wohnungen, eine Kita für rund 30 Kinder sowie zwei Wohngemeinschaften für Seniorenwohnen. Auf dem 7.600 Quadratmeter großen Grundstück werden voraussichtlich ab Ende 2016 Wohnungen zwischen ein und fünf Zimmern erbaut, wobei sich die Wohnungsgrößen schwerpunktmäßig an Alleinstehende richten. Verkäufer und Projektentwickler des Objektes ist die Ten Brinke Gruppe.

Bei beiden Neubauprojekten beginnt der Mietpreis bei 6,50 Euro und liegt durchschnittlich unter 10 Euro. Über den Kaufpreis ist zwischen allen Partnern Stillschweigen vereinbart worden.

Die Miete beginnt bei 6,50 Euro

Sabine Pentrop

Über die HOWOGE

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das leistungsstärkste kommunale Wohnungsunternehmen des Landes Berlin. Mit einem eigenen Wohnungsbestand von rund 57.400 Wohnungen gehört das Unternehmen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Bis 2025 will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio durch Zukauf und Neubau insgesamt auf rund 73.000 Wohnungen erweitern.
www.howoge.de

Über die TREUCON

Die Projektentwicklung „Wohnensemble Berlin-Friedrichsfelde“ ist das insgesamt 11 Wohnungsbauvorhaben, welches die TREUCON Gruppe seit 1996 für landeseigene 2/2 Wohnungsbaugesellschaften realisiert hat. Allein für die HOWOGE sind in den vergangenen 20 Jahren bisher insgesamt 5 Projekte von TREUCON realisiert worden, die im Bezirk Berlin-Lichtenberg annähernd 1.300 Wohnungen geschaffen haben.

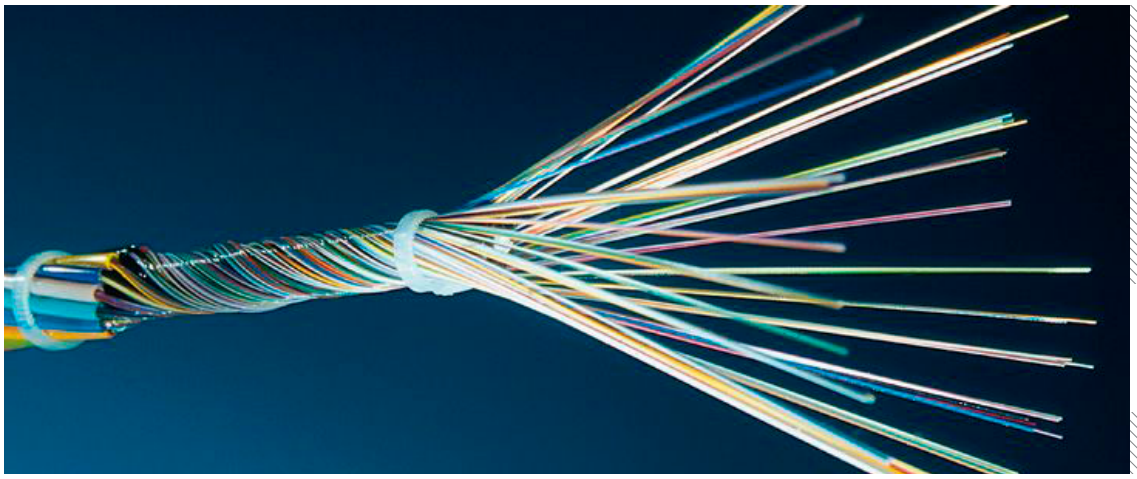
Über die Ten Brinke Gruppe

Die Ten Brinke Gruppe erzielt mit 600 Mitarbeitern bundesweit einen jährlichen Bauumsatz von ca. 500 Mio. EUR. Mit aktuell ca. 500 Wohnungsfertigstellungen pro Jahr ist sie in Berlin einer der Marktführer. Die Ten Brinke Gruppe liefert das schlüsselfertige Produkt aus einer Hand und tritt als Bauherr, Entwickler und Bauleistender auf.

Normen / Veranstaltungen

BUGLAS: Nur Infrastrukturwettbewerb bringt „echten" Glasfaserausbau bis in die Gebäude voran, wie in München mit 650.000 Nutzer

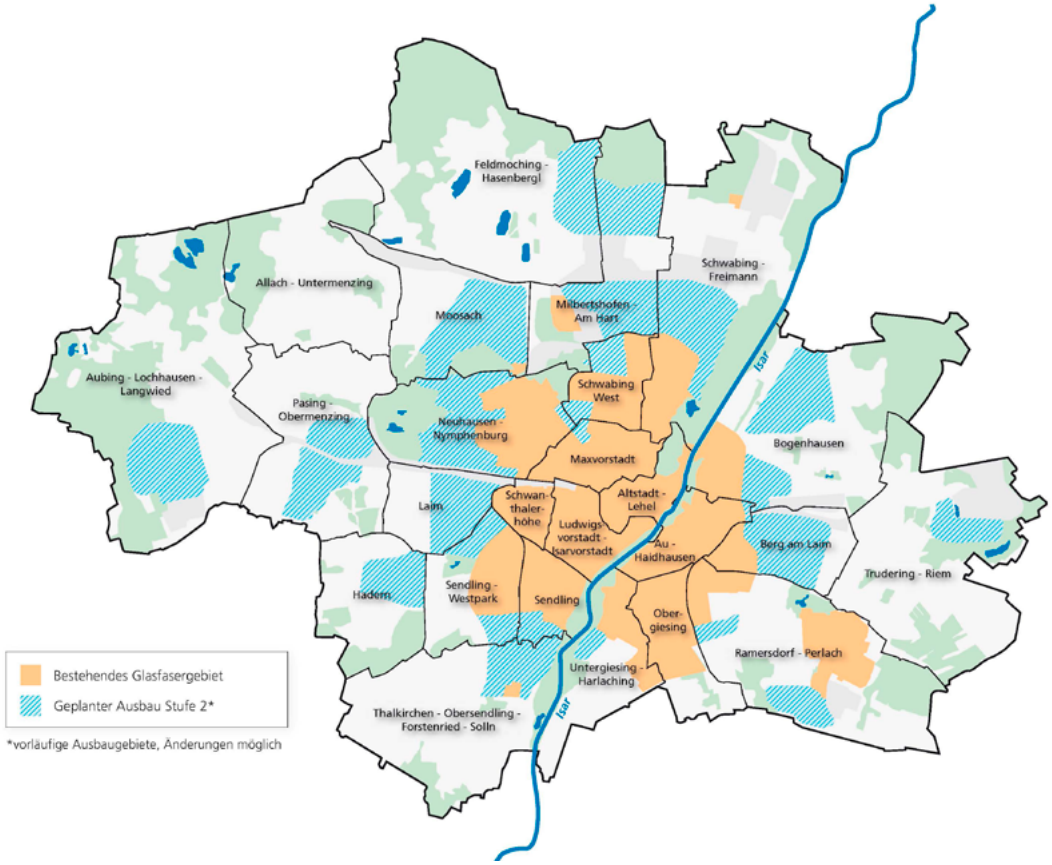
In München ist die nächste Stufe des Glasfaserausbaus bis in die Gebäude gestartet. Das ist für den Bundesverband Glasfaseranschluss (BUGLAS) ein weiterer klarer Beleg dafür, dass der Infrastrukturwettbewerb der Garant dafür ist, die Versorgung Deutschlands mit superschnellem Internet weiter voranzubringen. Die Stadtwerke München und die M-net Telekommunikations GmbH, beide BUGLAS-Mitgliedsunternehmen, werden in den kommenden fünf Jahren fast eine Viertelmillion weitere Haushalte und über weitere 20.000 Unternehmen direkt mit Glasfaser anschließen und damit dann insgesamt rund 570.000 Haushalte und über 80.000 Unternehmen auf der Grundlage der nach einhelliger Einschätzung aller Experten einzig zukunftsfähigen Anschlusstechnologie mit höchsten und ausfallsicheren Bandbreiten versorgen. Die Stadtwerke München errichten dabei die Netzinfrastruktur, M-net betreibt das Netz und stellt als Telekommunikationsanbieter TV, Internet und Telefonie zur Verfügung.



Glasfaser - das Kabel für die Zukunft. Foto M-net

„Das Beispiel München stellt ebenso wie viele weitere aktuelle Ausbauprojekte im Rheinland und in vielen anderen Regionen Deutschlands eindrucksvoll unter Beweis, dass der Infrastrukturwettbewerb der zentrale Treiber des Breitbandausbaus ist", wertet BUGLAS-Geschäftsführer Wolfgang Heer. „Wettbewerb ist ganz klar das beste ordnungspolitische Konzept", so Heer. „Er bringt nicht nur grundsätzlich ein Höchstmaß an Innovation und Investitionen hervor, sondern sorgt vor allem auch dafür, dass wo immer ökonomisch irgend möglich ein marktgetriebener Netzausbau mit der für die jeweilige Region bestmöglichen Anschlusstechnologie erfolgt." Wer glaube, dass ein einzelnes Unternehmen den Breitbandausbau besser erledige, wenn man ihm für seine Investitionen nur ein Exklusivrecht einräume, erweise dem Ziel, Bürger und Unternehmen dieses Landes mit einer nachhaltig zukunftsfähigen Telekommunikationsinfrastruktur zu versorgen, einen Bärendienst. „Es gibt in der Wirtschaftsgeschichte nicht ein Beispiel dafür, dass ein Monopolist ohne Wettbewerbsdruck etwas dafür tut, die Konsumentenrente zu erhöhen. Zumal dies gerade beim Breitbandausbau mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist", führt der BUGLAS-Geschäftsführer weiter aus.

Ein Bärendienst, wenn man auf Monopolisten setzt



Bis 2021 werden die SWM und M-net knapp 570.000 Haushalten sowie etwa 81.000 Gewerbebetrieben in München die Möglichkeit eines leistungsfähigen Glasfaser-Internetanschlusses bieten können. Quelle: SWM

Die vom Infrastrukturwettbewerb ausgehenden Impulse zeigen sich gerade auch beim „echten" Glasfaserausbau bis in die Gebäude beziehungsweise Haushalte (Fiber to the Building/Home, FttB/H). Hier haben nach Aussage von Heer die im BUGLAS organisierten Unternehmen bislang den Löwenanteil gestemmt und bereits über 1,6 Millionen Haushalte (von insgesamt in Deutschland angeschlossenen etwa 2,2 Millionen Haushalten) mit FTTB/H angebunden. Im Zeitraum 2016 bis 2018 wollen sie weitere 850.000 Haushalte mit FTTB/H versorgen und haben dafür entsprechende Investitionen im dreistelligen Millionenbereich eingeplant. „Diese Ausbauvorhaben werden nun von unseren Mitgliedsunternehmen in München und auch anderswo in die Praxis umgesetzt", konstatiert der Verbands-Geschäftsführer abschließend.

Florian Braun

Über den Bundesverband Glasfaseranschluss e. V. (BUGLAS):

Im BUGLAS sind die Unternehmen zusammengeschlossen, die in Deutschland Glasfasernetze errichten und betreiben, die bis direkt bis in Gebäude beziehungsweise Haushalte (Fiber to the Building/Home, FTTB/H) reichen. Diese einzig zukunftsfähigen Hochleistungs-Kommunikationsnetze versorgen Bürger und Unternehmen bereits heute mit Bandbreiten bis in den Gigabit pro Sekunde-Bereich. Der BUGLAS tritt für investitionsfreundliche Rahmenbedingungen ein, in denen FTTB/H-Geschäftsmodelle erfolgreich realisiert werden können. Der Verband unterstützt mit dem Auf- und Ausbau eigener Glasfasernetze zwar wirkungsvoll die Breitbandstrategie der Bundesregierung, hält die derzeitige Ausrichtung der deutschen Breitbandpolitik mit allein auf den Download abstellenden Bandbreitenzielen für das Jahr 2018 aber für nicht nachhaltig im Hinblick auf die langfristig notwendige Versorgung mit echten Glasfaseranschlüssen.

DESWOS

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!

DESWOS
Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21

www.deswos.de
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Normen / Veranstaltungen

Bei der Neuen Lübecker arbeiten alle Hauswarte und technische Gebietsbetreuer mit Tablet-PC's – das optimiert Arbeitsabläufe

Zwei Mal im Jahr lässt die NEUE LÜBECKER alle ihre Grundstücke, Gebäude und Treppenhäuser begehen. Spielplätze sogar mindestens monatlich. Dabei identifizieren die Mitarbeiter mögliche Schwachstellen. Grund dafür ist die Verkehrssicherungspflicht, der jeder Grundstückseigentümer nachgehen muss, um Schäden von anderen Personen fern zu halten.

Vor Ort werden jetzt schon die Protokolle ins System eingepflegt. Fotos: NL

„Bei mehr als 15.000 Wohnungen sind wir damit natürlich viel beschäftigt. Unsere Mitarbeiter prüfen unter anderem die Funktionen vieler technischer Bauteile und begehen alle Gebäude vom Dachboden bis zum Keller, bis hin zu den Außenanlagen und Spielplätzen. Bevor wir mit der mobilen Lösung starteten, gab es unterschiedliche Prüfprotokolle, nach der die Kollegen alle Bauteile mit einer Sicht- oder Funktionsprüfung in Augenschein nahmen und dies handschriftlich vermerkten. Die Verwendung von Papierprotokollen für die Prüfungen bedeutete dabei immer eine aufwendige Archivierung der erstellten Dokumente. Zusätzlich mussten die Abarbeitungsstände der Begehungen regelmäßig erfragt werden", berichtet Sören Knoblauch, Prokurist der NL. Ab sofort verfügen alle Hauswarte und Techniker über einen Tablet-PC. Hier vermerken sie die Prüfungen per Klick. Sollte etwas zu beanstanden sein, senden die Mitarbeiter den Mangel direkt an den Handwerker, der sie behebt. Natürlich enthält die mobile Lösung auch eine Erinnerungsfunktion, damit alle Punkte zuverlässig kontrolliert werden. Die automatische Ablage und Dokumentation der Begehungsprotokolle im ERP-System sowie die Abarbeitungsstände von Mängeln und Begehungen erfolgt ebenfalls. „Die Digitalisierung unsere Prozesse, insbesondere auch der mobile Datenaustausch mit dem ERP-System ist ein wichtiges Thema, das wir in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Die eingesparte Zeit verwenden wir dann, um den Kontakt vor Ort zu intensivieren und den Mitgliederservice sowie den Wohnkomfort noch weiter zu erhöhen", so Knoblauch.

Timo Jürs

Steht auf der infospalte
Mit 15.244 Wohnungen und 17.370 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER daher ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.
www.neueluebecker.de

Vodafone
Power to you

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- Digitales Fernsehen – auch in HD-Qualität
- Zeitversetzt fernsehen – mit dem Digitalen HD-Video-Recorder[1]
- Filme und Fernsehen auf Abruf – mit Select Video[2]
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 200 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten und bis zu 100 Mbit/s im Download in vielen weiteren Ausbaugebieten verfügbar[3]
- Telefonanschluss – einfach und günstig über das Kabel[3]
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie[4]

Weitere Informationen zu den Produkten und ihrer Verfügbarkeit erhalten Sie unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen

1 Kopiergeschützte Sendungen (z. B. bestimmte Programme / Select Video) können aufgrund der Zusatzanforderungen einiger Programmveranstalter nicht angehalten, gespult oder aufgenommen werden.

2 Select Video (Video-on-Demand) ist in immer mehr Städten und Regionen der Kabel-Ausbaugebiete von Vodafone verfügbar. Prüfung auf www.selectvideo.de. Voraussetzungen sind ein 862-MHz-Hausnetz, ein mit einem Digitalen HD-Video-Recorder oder einem Digitalen HD-Receiver von Vodafone Kabel Deutschland ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss sowie ein Internetanschluss. Empfohlene Bandbreite mindestens 6 Mbit/s.

3 Vodafone Kabel Deutschland Internet- und Telefonprodukte sind in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland mit modernisiertem Hausnetz (862 MHz) verfügbar. Die Maximalgeschwindigkeit von 200 Mbit/s ist im Ausbaugebiet in immer mehr Städten und Regionen (wie z. B. Augsburg, Bremen, Chemnitz, Leipzig, Mainz, München, Regensburg, Saarbrücken und Würzburg) mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Städte und Regionen folgen. Bitte prüfen Sie, ob Sie die Produkte von Vodafone Kabel Deutschland in Ihrem Wohnobjekt nutzen können. Ab einem Gesamtdatenvolumen von mehr als 10 GB pro Tag wird die Übertragungsgeschwindigkeit nur für File-Sharing-Anwendungen und nur bis zum Ablauf desselben Tages auf 100 Kbit/s begrenzt. Alle anderen Anwendungen (z. B. Internetsurfen, Video-Streaming, Video-on-Demand, Social Networks) sind hiervon nicht betroffen. Call-by-Call und Preselection nicht verfügbar.

4 Vodafone Kabel Deutschland Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar.

Stand: November 2015

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Personalien

Thomas Zinnöcker ab 1. März Chef bei ista

Thomas Zinnöcker wird neuer Chief Executive Officer (CEO) des internationalen Energiedienstleisters ista. Er tritt damit die Nachfolge von Walter Schmidt an, der die Geschäftsführung zuvor aus persönlichen Gründen verlassen hatte. Thomas Zinnöcker, der bislang als stellvertretender Vorstandsvorsitzender und Chief Restructuring Officer (CRO) für das Wohnungsunternehmen Vonovia SE tätig war, wird sein Amt bei ista zum 1. März 2016 antreten.

Thomas Zinnöcker; Foto: Thomas Zinnöcker

Christian Leu als Chief Financial Officer (CFO) und Jochen Schein als Chief Operating Officer (COO) komplettieren weiterhin die Geschäftsführung von ista.

„Mein Ziel ist es, gemeinsam mit unseren Mitarbeitern die Erfolgsgeschichte von ista fortzusetzen und das Unternehmen auf die Herausforderungen der nächsten Jahre vorzubereiten. In Partnerschaft mit unseren Kunden wollen wir einen nachhaltigen Beitrag für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz leisten. Wir wollen aber auch neue Maßstäbe für das digitale, intelligente Mehrfamilienhaus setzen, für seine Eigentümer wie für seine Mieter“, so Thomas Zinnöcker.

red

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung