AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 85 | März 2018

Editorial 3

Digital 5

Bauen 10

Energie 29

Personen 53

Beispiel für alle Bundesländer – Ein Jahr Bauland- Offensive Hessen – Positive Zwischenbilanz – Potenzial für 6.250 neue Wohnungen

„Fehlendes Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau“. Wohnungsbauministerin Priska Hinz brachte es im März 2017 auf den Punkt: Um den Mangel an Wohnungen, vor allem bezahlbaren, wirkungsvoll bekämpfen zu können, braucht es neben finanziellen Mitteln vor allem baureife Grundstücke. Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH haben das Land Hessen und die Unter-nehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Instrument geschaffen, das die Kommunen bei der raschen Baulandentwicklung unterstützt und diesen Flaschenhals aufbricht... Seite 10

Suchmaschinen-Marketing in der Praxis: Wie die WBG Kontakt eG aus Leipzig mit AdWords Neumieter gewinnt

Zehntausende geben jeden Monat Begriffe wie „Wohnung mieten Leipzig“ in Googles Suchschlitz ein. Die meisten erreicht die WBG Kontakt eG mit gezielten Anzeigen beim Suchmaschinenriesen. Wie das funktioniert, was es kostet und ob es sich lohnt verrät ein Gespräch mit den „Machern“ der Online-Marketing-Kampagne... Seite 4

Stadtbau Würzburg macht „Urban Mining“– Aus 600 ausgedienten PVC-Fenster wird erst Granulat, dann wieder neue Fenster

Die Abbrucharbeiten im „Bossi-Viertel“ im Stadtteil Grombühl kommen voran. Im Rahmen der Quartiersentwicklung lässt die Stadtbau Würzburg GmbH dort zur Zeit insgesamt zehn Wohnblöcke mit 144 Wohnungen und einer Geschossfläche von gut 15.000 Quadratmetern zurückbauen. Die Gebäude wurden einst in... Seite 36

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Strom- und Wasserleitungen (Haustechnik) und falsches Materialverhalten im Fundament sind oft Fehlerkostenquellen Nr. 1 -„Wer nach anerkannten Regeln der Technik plant und baut, erhält auch ein betriebstaugliches Gebäude.“ VDI widerspricht BER-Chef Daldrup

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 85 | März 2018

Frühjahrs-Check am Gebäude ist auch Werterhalt von Immobilien.

Rückstände von Tenside vermeiden; Fotos Niederberger

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Kapital-Rendite, Stadt-Rendite, Wertschöpfungs-Rendite – nur wer sie alle DREI kennt, kennt den Wert unserer Branche!

Digital

5 Suchmaschinen-Marketing in der Praxis: Wie die WBG Kontakt eG aus Leipzig mit AdWords Neumieter gewinnt

Bauen

10 Beispiel für alle Bundesländer - Ein Jahr Bauland-Offensive Hessen - Positive Zwischenbilanz - Potenzial für 6.250 neue Wohnungen

16 Projekt WINNER - Mieterstrom macht mobil: Erster Mobility Point bei der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

18 Stabilitätsanker der Städte in Deutschland sind die kommunalen Wohnungsunternehmen – GdW-Präsident Gedaschko erklärt warum

21 Frühjahrs-Check am Gebäude ist auch Werterhalt von Immobilien

24 BGH Urteil: Trittschallschutz muss nicht nach Modernisierung im Mehrfamilienhaus nachgebessert werden

27 Baugenossenschaft freier Gewerkschafter: Mega-Bauprojekt in Groß Borstel: Acht Gebäude stehen bereits kurz vor Fertigstellung

Energie

29 Energiewende im Heizungskeller - Gas- oder Ölbrennwert, Holzpellets oder Wärmepumpe - Welche Heizung ist die Richtige, Herr Dr. Spruth?

32 KIT: Wärme aus unterirdischen Heißwasservorkommen - Gezieltes Positionieren von Geothermiebohrungen reduziert Seismizität

34 Duisburger Stadtwerke-BHKW mit „SCR“ Abgasreinigung - Adblue-Technologie (Harnstoffeinspritzung) ausgerüstet

36 Stadtbau Würzburg macht „Urban Mining“– Aus 600 ausgedienten PVC-Fenster wird erst Granulat, dann wieder neue Fenster

39 „BIM-Leitfaden Stahlbau“ veröffentlicht – 16 Seiten Anforderungen, Verantwortlichkeiten und Chancen

40 Wohnkostentag 2018, am 24. April 2018 in Berlin – jetzt anmelden

41 600 Wohnungen in Moers Eicker Wiesen „Klimaschutzsiedlung NRW – Vivawest hat 50 Millionen investiert und mit Mietern gefeiert

43 Praxis-Check im April in Paris. Themen sind sozialer Wohnungsbau, Nachverdichtung, Umnutzung

44 „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ - Der 410 Seiten-Ratgeber von Gerhard Führer und Bernd Kober

Digital

46 Stichwort Submetering: degewo netzWerk GmbH und METR entwickeln gemeinsam das IoT-Backbone der Wohnungswirtschaft

49 PwC 7. Ausgabe des „Real Estate Investor Survey“ - Immobilieninvestoren hadern mit der Digitalisierung

51 Start-up-Initiative der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt: Contest, Mentoring-Programm

Personen

53 Verschmelzungsvertrag: Vorstände von DG HYP und WL BANK haben unterzeichnet - DZ HYP soll Ende Juli 2018 an den Start gehen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser! Kapital-Rendite, Stadt-Rendite, Wertschöpfungs-Rendite – nur wer sie alle DREI kennt, kennt den Wert unserer Branche!

Wenn das IW Köln den Verkauf der kommunalen Wohnungen im Land einfordert, übrigens gebetsmühlenartig alle Jahre wieder, und dies unter Renditedenken, dann frage ich die Macher der „Studie“: Wann verlassen Sie endlich ihren Rendite-Tunnel und weiten den Blick. Kapital-Rendite ist nicht alles, besonders im Wohnen. Natürlich sehen die Eigner der kommunalen Wohnungsunternehmen ihren Teil am Gewinn -Jahr für Jahr. Fragen Sie die Kämmerer, die sich freuen.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber neben der millionenschweren Ausschüttung Jahr für Jahr, schlägt auch die sogenannte Stadt-Rendite zubuche. Wer das nicht kennt, sollte es sich in Hamburg von der Saga/GWG erklären lassen.

Kapital-Rendite ist im Gemeinwohldenken, dem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen immer noch verpflichtet sind, nicht alles. Stadt-Rendite wird schon vielerorts gelebt und ist dort anerkannt. Aber lassen wir das erst einmal und schauen uns zwei Beispiele des renditegetriebenen Verkaufs kommunaler Unternehmen an.

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 86 erscheint am 25. April 2018

Beispiel 1:

1999 hat das Land Berlin renditegetriebe 49,9 Prozent der Wasserbetriebe an RWE und Veolia für knapp 1,7 Milliarden Euro verkauft - hauptsächlich um das Haushaltsdefizit des Vorjahres auszugleichen. Nach jahrelangem Kampf wegen ständig steigender Wasserpreise und nach einem Volksentscheid der BerlinerInn mußte das Land die Anteile zurückkaufen. Die Folge: Frischwasserpreise sanken um 14 Prozent, Abwasserpreise um 6 Prozent. Für jeden Berliner macht das jetzt 22 Euro weniger Wasserkosten im Jahr und bis heute sind die Wasserpreise stabil, die Abwasserpreise sogar noch weiter gesunken. http://www.bwb.de/content/language1/html/204.php Hier der Link zu den Berliner Wasserbetrieben mit einem Vergleich der Preise seit 2006. Sie werden staunen.

Beispiel 2:

1999 hat die Stadt Kiel ihre rund 11.000 Wohnungen für 250 Millionen Mark plus Schulden und 100 Millionen Mark Invest in den Bestand verkauft. Aus heutiger Sicht ein Fehlschuss. Der Markt, der regeln sollte, hat nichts geregelt. Das Stadtsäckel wurde nur kurzfristig entlastet, das Problem der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist nicht gelöst. Gab es noch 2005 rund 13.700 Wohnungen mit sozialer Förderung, waren es 2016 gerade mal noch 6.271. Nun will die Stadt einen Gut-

	Wassertarif pro m³ bzw. 1000 l	Schmutzwasserentgelt pro m³ bzw. 1000 l	Niederschlagswasserentgelt je m²/Jahr*	Tarifblätter
01.01.2018	1,694 €	2,210 €	1,840 €	Tarifblatt ab 1. Januar 2018
01.01.2016	1,694 €	2,303 €	1,804 €	Tarifblatt ab 1. Januar 2016
01.01.2015	1,694 €	2,307 €	1,744 €	Tarifblatt ab 1. Januar 2015
01.01.2014	1,694 €	2,464 €	1,825 €	Tarifblatt ab 1. Januar 2014
01.01.2013	2,027 €	2,464 €	1,825 €	Tarifblatt ab 1. Januar 2013
01.01.2012	2,027 €	2,464 €	1,897 €	Tarifblatt bis 31. Dezember 2012
01.04.2010	2,027 €	2,464 €	1,897 €	Tarifblatt bis 31. Dezember 2011
01.01.2009	2,038 €	2,543 €	1,840 €	Tarifblatt bis 31. März 2010
01.01.2008	2,071 €	2,567 €	1,717 €	Tarifblatt bis 31. Dezember 2008

Entwicklung der Trinkwasser- und Abwassertarife in Berlin seit 1. Januar 2006

* Rundungsdifferenzen können auftreten

achter fragen, ob sie in dieser Situation wirklich eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft braucht??!! Da wundert sich der Laie. Baut doch die Stadt schon, auch ohne Gesellschaft. Die ersten bezahlbaren 15 Wohnungen sind schon fertig.

Wertschöpfungs-Rendite

Aber nun noch einmal zurück zu den „Renditen". Was in der Diskussion immer schnell übersehen wird, ist die Wertschöpfungs-Rendite. Nie gehört? Dann wird es aber Zeit. Denn hier wird geschaut, welchen Nutzen Sie mit Ihrem Unternehmen für das Gemeinwohl im Umkreis erbringen.

Beispiel:

Wer hat während der renditengetriebenen Finanzkrise, ab August 2007 und in den Folgejahren, als die Banken sich drückten, dem Mittelstand und Handwerk das Überleben erleichtert?

Wer hat im Gegensatz zu vielen öffentlichen Auftraggebern, ich meine hier Städte und Gemeinden, wie vereinbart Rechnungen beglichen und nicht gewartet, bis die Auftragnehmer finanziell das Handtuch werfen mussten? Wer hat durch stetige Aufträge Land auf und Land ab dafür gesorgt, dass Arbeitsplätze und besonders Ausbildungsplätze gesichert wurden? Ja, das waren die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Die haben in die Gebäude investiert und modernisiert, zum Wohl ihrer Mieter und Nutzer. Und heute machen sie es auch noch so. Und was das Beste daran ist: Wir können es messen. Und ich nenne das mal Wertschöpfungs-Rendite. Viele haben es schon gemacht. Lesen Sie hier ein Beispiel aus Leipzig von der Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e. G. Klicken Sie auf den Link zum PDF: http://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2017/06/BaBe-Wertschoepfungseffekte-Kontakt-e-G-Leipzig-Technik-AG78.pdf

Und zum guten Schluss noch einen Appell: Lesen Sie auch den Beitrag Stabilitätsanker der Städte in Deutschland sind die kommunalen Wohnungsunternehmen – GdW-Präsident Gedaschko erklärt warum (ab Seite 18)

März 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Digital

Suchmaschinen-Marketing in der Praxis: Wie die WBG Kontakt eG aus Leipzig mit AdWords Neumieter gewinnt

Zehntausende geben jeden Monat Begriffe wie „Wohnung mieten Leipzig“ in Googles Suchschlitz ein. Die meisten erreicht die WBG Kontakt eG mit gezielten Anzeigen beim Suchmaschinenriesen. Wie das funktioniert, was es kostet und ob es sich lohnt verrät ein Gespräch mit den „Machern“ der Online-Marketing-Kampagne.

Platz 1 wird in den Suchmaschinen immer wichtiger. Anzeigen sind eine gute Möglichkeit, diesen zu erreichen.

Wohnungsunternehmen haben es heutzutage nicht leicht, ihre Angebote im Sichtfeld der Internetnutzer zu platzieren. Bei vermietungsrelevanten Anfragen wie „Wohnung mieten Leipzig“ präsentiert Google den Nutzern erst Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, ebay Kleinanzeigen. Die Wohnungsunternehmen folgen irgendwo dahinter. Selbst wenn sie noch auf der ersten Seite sind, sind sie zu weit hinten, um nennenswert Besucher über Google zu gewinnen. Folge: Die Abhängigkeit von den Immobilienportalen wird immer größer.

Es gibt für Wohnungsunternehmen zwei Wege, Wohnungssuchende abseits der Portale zu erreichen:

1. Sie bringen sie dazu, direkt nach dem Unternehmen zu suchen. Das ist ein langwieriger Prozess, der den nachhaltigen Aufbau einer Marke durch intensives Marketing – und vor allem exzellente Leistungen – erfordert.
2. Sie bezahlen Google für Anzeigen, die über den regulären Suchergebnissen ausgespielt werden. Funktioniert das für ein Wohnungsunternehmen?

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

Erster: Mit gezielten Google-Anzeigen setzt sich die WBG Kontakt bei den relevantesten Suchanfragen an die Spitze der Ergebnisliste. Die Anzeige auf dem Bild erzielt Klickraten zwischen 20 und 30 Prozent.

AdWords für Wohnungsunternehmen in der Praxis

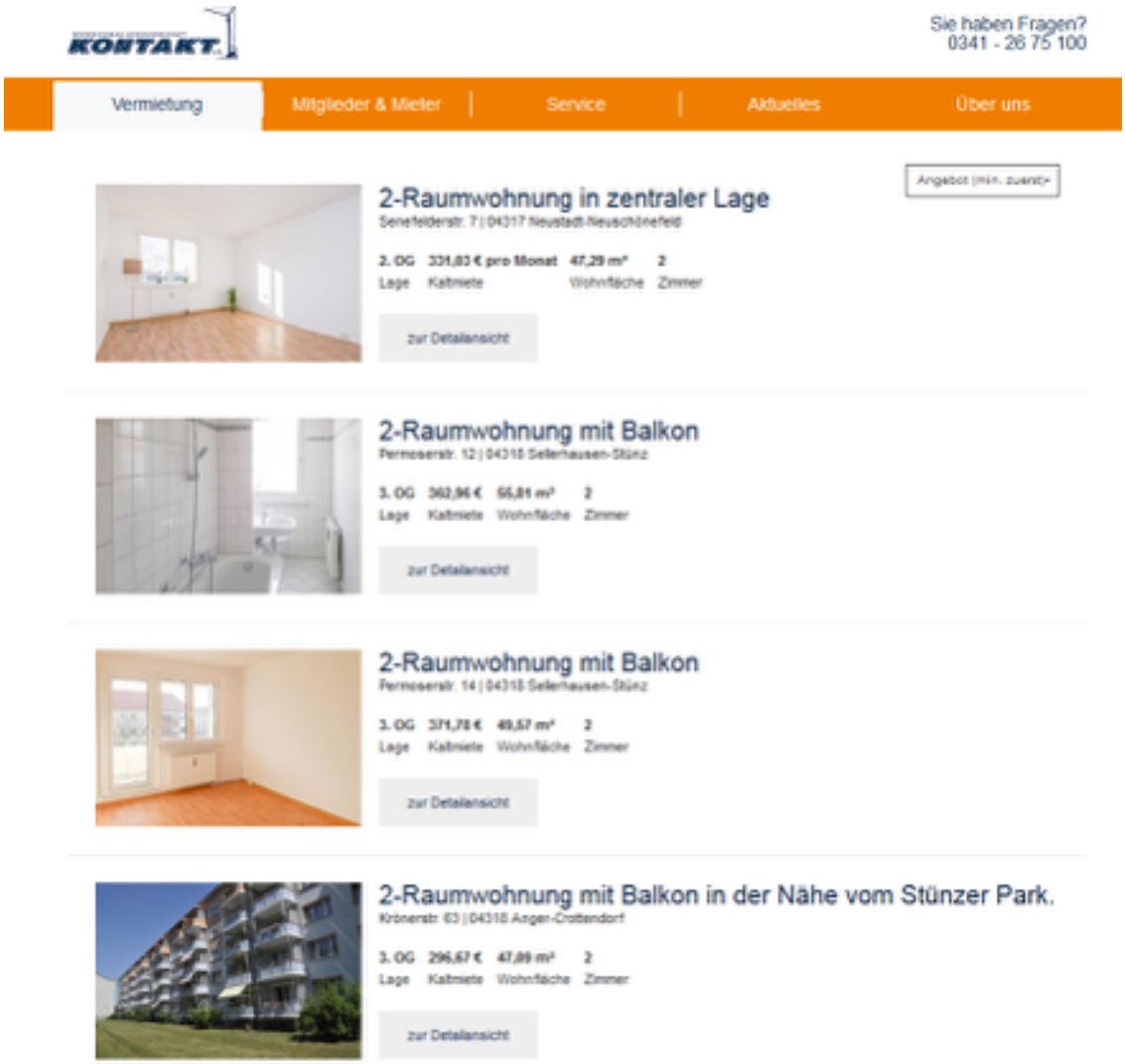
Die WBG Kontakt aus Leipzig nutzt AdWords schon länger. Mit Erfolg, wie die Marketing-Verantwortliche Mandy Immisch betont: „Jeden Monat sehen 50.000 Menschen, die in Leipzig nach einer Wohnung suchen, unsere Anzeigen über den Suchergebnissen. Allein das ist für uns wertvoll. Noch wichtiger ist allerdings, dass wir es schaffen, sehr viele von ihnen auf unsere Website zu lenken."

Wie sind die Klickraten – und wie funktionieren sie?

Wenn das Thema für Sie ganz neu ist: Hier geht's zum Artikel „Wie funktionieren eigentlich AdWords?"

Das klappe bei unterschiedlichen Suchbegriffen unterschiedlich gut: „Wir haben beispielsweise Anzeigen, die wir gezielt für Suchanfragen nach Wohnungen in unseren Schwerpunktgebieten Paunsdorf und Grünau schalten. In diesen Stadtteilen sind wir sehr bekannt – wer gezielt dort sucht, hat wahrscheinlich auch schon einmal von der WBG Kontakt eG gehört. Das führt dazu, dass dort jeder Dritte, der eine Anzeige von uns sieht, draufklickt. Für diese Suchanfragen sind wir bereit, auch relativ hohe Preise pro Klick zu bezahlen – sodass unsere Anzeigen tatsächlich fast immer an erster Stelle angezeigt werden. Bei Suchanfragen nach bestimmten Wohnungsgrößen – also etwa „2-Raum-Wohnung Leipzig" erreichen wir rund 20 Prozent Klickrate."

Dagegen seien die Klickraten für allgemeine Anfragen mit rund 10 Prozent deutlich niedriger. Auch das kann die Marketing-Verantwortliche der WBG Kontakt, Mandy Immisch, logisch herleiten: „Bei sehr allgemeinen Anfragen wie ‚Wohnung Leipzig' halten wir uns mit Geboten eher zurück. Das führt dazu, dass unsere Anzeigen nicht unbedingt als erstes ausgespielt werden. Das lassen wir bewusst zu, denn wir wissen beispielsweise nicht, ob jemand, der „Wohnung Leipzig" eingibt, überhaupt eine Wohnung mieten möchte – oder kaufen. Ob er vielleicht eine 5-Zimmer-Wohnung sucht – die bei uns nur selten frei sind. Wenn dort also ‚nur' 10 Prozent der Suchenden auf unsere Anzeigen klicken, können wir gut damit leben."



Die Nutzer direkt zum Ziel führen: Auf dieser Ansicht landen Besucher, die „2-Raum-Wohnung Leipzig mieten“ in den Suchschlitz eingegeben haben. Natürlich ist die Seite responsiv und damit auch auf kleinen Bildschirmen gut darstellbar.

Sind über AdWords gewonnene Nutzer wertvoll?

Eine wichtige Frage ist: Wenn die Nutzer auf der Website sind: Was machen sie dann? Schauen sie sich dort um – wie „normale“ Besucher? Oder springen sie sofort wieder ab? Mandy Immisch gibt Entwarnung: „In Google Analytics können wir gut nachvollziehen, wie sich Nutzer verhalten, die wir über Anzeigen gewonnen haben. Tatsächlich bleiben diese im Durchschnitt fast ebenso lange auf der Seite wie die anderen Besucher und schauen sich ähnlich viele Seiten an. Das zeigt uns, dass unsere Anzeigen die richtigen Zielgruppen erreichen.“

„Man muss dabei bedenken: Die Kontakt hat relativ viele Wohnungsangebote und eine moderne Website – beides ist extrem wichtig, um Wohnungssuchende auf der Website zu halten“, ergänzt Lars Gerling von stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft berät und unterstützt die WBG Kontakt auch bei der Konzeption und Steuerung ihrer Online-Marketing-Aktivitäten. Lars Gerling ist von der Wirksamkeit der Anzeigen absolut überzeugt: „Gezielter können Wohnungsunternehmen potenzielle Neumieter heute kaum erreichen“, betont er.

Überschaubare Kosten – sehr große Chancen

Außerdem seien die Kosten überschaubar: „In der Vermietung liegen die Kosten je nach Keyword, Standort, Qualität der Anzeige sowie der Zielseite zwischen 5 und 25 Cent pro Klick." Der Marketing-Profi rechnet vor: „Wenn 1.000 Menschen auf die Anzeige klicken, kostet das maximal 250 Euro. Mietet nur ein einziger von ihnen tatsächlich eine kleine Wohnung, hat sich das eingesetzte Budget schon nach einem Monat Mietdauer amortisiert." Zwar hätten die meisten Wohnungsunternehmen noch keine so ausgefeilten Tracking-Systeme, dass man bis ins Detail nachverfolgen könne, welcher Klick tatsächlich zu einer Vermietung geführt hat. „Aber die Größenordnungen zeigen schon, dass man mit diesen Anzeigen wenig verkehrt machen kann: Selbst wenn nur einer von 5.000 mieten sollte, ist es immer noch ein sehr, sehr gutes Geschäft."

Die WBG Kontakt jedenfalls wird die Kampagnen weiterführen: „Suchmaschinen-Marketing ist ein wichtiger Teil unseres Marketing-Mixes. Heute gewinnen wir so fast die Hälfte unserer Website-Besucher", betont Mandy Immisch. „Die Immobilienportale bleiben für uns weiter unverzichtbar. Doch durch die AdWords-Anzeigen gewinnen wir etwas Unabhängigkeit zurück. Langfristig wollen wir jedoch noch mehr Wohnungssuchende direkt über unsere Marke gewinnen – diese langfristig aufzubauen, ist daher unsere wichtigste Aufgabe."

Hanno Schmidt ist Konzeptioner und Texter bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, digitales Marketing zielgerichtet einzusetzen. Alle Fotos: stolp+friends

Die WBG Kontakt eG ist mit rund 15.500 Wohneinheiten eine der größten Wohnungsgenossenschaft Sachsens. Ein kürzlich veröffentlichter Wertschöpfungsbericht zeigt: rund 70 Prozent der Ausgaben der Kontakt bleiben in Leipzig und der Umgebung, dadurch entstehen 512 Arbeitsplätze in der Region. In den nächsten Jahren plant die Genossenschaft Investitionen von rund 100 Millionen Euro.

Hanno Schmidt

wohnenplus Akademie

PRAXIS-CHECK

Frühling in Paris

22. – 25. April 2018

© Sergio Grazia

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Ein Angebot der Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz

WOHNENPLUS FACHMAGAZIN

Bauen

Beispiel für alle Bundesländer – Ein Jahr Bauland-Offensive Hessen – Positive Zwischenbilanz – Potenzial für 6.250 neue Wohnungen

„Fehlendes Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau“. Wohnungsbauministerin Priska Hinz brachte es im März 2017 auf den Punkt: Um den Mangel an Wohnungen, vor allem bezahlbaren, wirkungsvoll bekämpfen zu können, braucht es neben finanziellen Mitteln vor allem baureife Grundstücke. Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH haben das Land Hessen und die Unter-nehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Instrument geschaffen, das die Kommunen bei der raschen Baulandentwicklung unterstützt und diesen Flaschenhals aufbricht.

Alt und neu kombinieren: In den denkmalgeschützten Gebäuden der Jägerkaserne in Kassel könnten moderne Wohnungen entstehen, auf den Exerzierflächen Neubauten. Insgesamt wäre Platz für rund 150 Wohnungen. 40 Prozent davon sollen gefördert sein. Foto: UGN-HWS / Lothar Koch

Ein gutes Jahr nach der Gründung zog Hinz ein zufriedenes Zwischenfazit. „Es gab bislang 44 Anfragen aus hessischen Kommunen. Vier Machbarkeitsstudien sind fertig, zehn weitere in Bearbeitung.“ Für die Studien stellt das Land Fördermittel in Höhe von 1,3 Millionen Euro zur Verfügung. Insgesamt werden derzeit mehr als 160 Hektar Land überprüft. „Wir sprechen über ein Potenzial für rund 6.250 neue Wohnungen. Wir sind also auf gutem Weg, das drängende Problem des Wohnungsmangels in den Griff zu bekommen.“ Zusammen mit Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte, präsentierte Hinz am Montag in Wiesbaden, was sich im ersten Jahr alles getan hat. Anschließend berichteten Halil Öztas, Bürgermeister von Heusenstamm (Landkreis Offenbach), und Christof Nolda, Stadtbaurat von Kassel, warum und für welche Flächen sie die Bauland-Offensive in Anspruch genommen haben – und in welchem Stadium sich die Kooperation gerade befindet.

Möglichst schnell Bauland und baureife Grundstücke entwickeln

Das Land Hessen, betonte Hinz, hat einiges in die Wege geleitet, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen. Bis zum Jahr 2020 werden Rekordmittel von rund 1,7 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Um ihrer Vorbildrolle gerecht zu werden, erhielt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Ende 2016 eine Kapitalerhöhung um 200 Millionen Euro. So kann das landeseigene Wohnungsbauunternehmen in den nächsten Jahren rund 4.900 zusätzliche Wohnungen bauen, das Gros davon im Rhein-Main-Gebiet. „Allein 2016 wurden hessenweit knapp 27.000 Baugenehmigungen erteilt“, schilderte Hinz die Bemühungen. „2007 waren es gerade einmal 14.000. Es passiert also schon viel, aber um mehr bezahlbare Wohnungen bauen zu können, ist es notwendig, möglichst rasch Bauland und baureife Grundstücke zu entwickeln. Für die Kommunen ist die Bauland-Offensive Hessen GmbH die Lösung, die das Land mit der Nassauischen Heimstätte anbietet.“ Die landeseigenen Gesellschaften sollen die Kommunen vor allem bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachgefallener Flächen

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

Staatsministerin Priska Hinz (in Rot), Monika Fontaine-Kretschmer (Geschäftsführerin Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt), Christof Nolda (2.v.li., Baudezernent der Stadt Kassel) und Halil Öztas, Bürgermeister von Heusenstamm. Foto: UGNHWS

in integrierten Lagen von Städten und Gemeinden. Für diese Flächen gilt es, den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufzuzeigen und bei der Aufstellung einer Bauleitplanung mitzuwirken. Die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der Kommune gehören ebenfalls zum Aufgabenspektrum.

Konzeptvergabe als logische Ergänzung

Eine logische Ergänzung der Bauland-Offensive ist der 2017 vorgestellte „Leitfaden zur Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität“, den die Unternehmensgruppe im Auftrag der Landesregierung erstellt hat. Das Prinzip: Kommunen sollen Grundstücke nicht an den Meistbietenden veräußern, sondern sich an der Qualität der Nutzungskonzepte potenzieller Investoren orientieren. Damit können der Wohnungsbau und weitere Ziele der Stadtentwicklung gefördert werden – etwa Infrastruktur, Bildungs- und Sozialwesen oder Ökologie. „Die Konzeptvergabe bietet Möglichkeiten, Bauland deutlich günstiger zu erwerben“, erläuterte Hinz. In Ver-bindung mit der Bauland-Offensive komme man dem Ziel, Hessen mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ein Stück näher. „Wir müssen das Flächenpotenzial entwickeln und an den Markt bringen.“

„Angebot kommt dort an, wo es gebraucht wird“

Äußerst zufrieden mit dem bisherigen Verlauf äußerte sich auch Monika Fontaine-Kretschmer. Fertig sind die Studien für die Jägerkaserne in Kassel, das Brückenbauhofgelände und das ehemalige Fernmeldezeugamt in Heusenstamm sowie das Waldfriedengelände in Schlangenbad. Wie die technische Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte mitteilte, stammt der Großteil der Anfragen für Machbarkeitsstudien aus Südhessen, unter anderem aus Hofheim, Taunusstein, Viernheim und Bürstadt. Deutlich weniger Anfragen kommen aus Mittel- und Nordhessen. „Die Verteilung deckt sich sehr gut mit der Verteilung der Kommunen, für die das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt ein Wohnungsdefizit ausgewiesen hat.“ 135 von 426 hessischen Kommunen, das sind 32 Prozent, haben ein solches Defizit. Die 44 Anfragen entsprechen damit etwa einem Drittel der Kommunen mit Wohnungsdefizit. „Das zeigt, dass das Angebot dort ankommt, wo es gebraucht wird“, sagte Fontaine-Kretschmer. Die Flächen sind zwischen einem Hektar und 28 Hektar groß. Natürlich mussten auch Anfragen abgelehnt werden, etwa weil der Grund zu klein war für die Anforderungen der Bauland-Offensive. Monika Fontaine-Kretschmer betonte, dass es in nahezu jeder Kommune potenzielle Flächen für Baulandentwicklung gebe. Das könne Ackerland oder Bauerwartungsland sein, aber auch Brach- oder Konversionsflächen sowie Abrundungsflächen am Stadt- oder Ortsrand. Aus verschiedenen Gründen – mangelnden Ressourcen und Erfahrung in der Verwaltung,

fehlender Kenntnis über geeignete Verfahren oder Zögern bei politischen Entscheidungsträgern – komme der Entwicklungsprozess aber nicht in Gang oder gerate ins Stocken. „An diesem Punkt setzt die Bauland-Offensive an“, so die Geschäftsführerin. „Sie will die Konflikte lösen, bezahlbaren Wohnraum schaffen, Flächenpotenziale vor allem für die Innenentwicklung mobilisieren, eine attraktive Städtebauentwicklung ebenso unterstützen wie eine beschleunigte Flächenentwicklung und Entwicklungshemmnisse beseitigen.“ Die Kommunen bekommen Unterstützung etwa bei der Auswahl von Flächen und Verfahren, bei der Flächenentwicklung, der Schaffung von Baurecht, der Abwägung fachlicher und politischer Aspekte sowie bei der Vermarktung und Beteiligung der Betroffenen, einschließlich der Bürgerinnen und Bürger.

Das ehemalige Fernmeldezeugamt in Heusenstamm ist mehr als fünf Hektar groß. Hier könnten rund 170 Wohnungen entstehen. Foto: UGNHWS / Marc Strohfeldt

Die Bauland-Offensive greift auch ein, wenn Kommunen vor dem Finanzierungsrisiko zurückscheuen und sichert sie durch Darlehen bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank, durch Landesbürgschaften sowie Zuschüsse bei der ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung potenzieller Flächenentwicklungen ab. Sollte sich eine Kommune für die Umsetzungsphase für eine treuhänderische Zusammenarbeit mit der Bauland-Offensive entscheiden, würde das Haushaltsrisiko dadurch minimiert. „Die Kommunen können mit der Bauland-Offensive zusammenarbeiten, sie müssen es aber nicht“, betonte Fontaine-Kretschmer. „Wir bieten aber ein überzeugendes Gesamtpaket an.“ Die Bauland-Offensive ist keine Konkurrenz für private Entwickler, da sie erst die zusätzlichen Flächen mobilisiert, die aufgrund der Hemmnisse bisher nicht im Fokus der privaten Akteure standen.

Urbanes Wohnen in Heusenstamm: Gesamtpaket überzeugt

Das Gesamtpaket ist es, was auch Halil Öztas überzeugt, Bürgermeister der Stadt Heusenstamm (Landkreis Offenbach). Mit zwei Flächen geht die Kommune bei der Bauland-Offensive ins Rennen: mit dem ehemaligen Brückenbauhofgelände und dem früheren Fernmeldezeugamt. Beide Flächen sind in privater Hand, liegen seit Jahren brach und sind laut Flächennutzungsplan nicht für Wohnzwecke vorgesehen. „Demgegenüber steht die Entwicklung Heusenstamms, das mit seinen derzeit knapp 19.000 Einwohnern seit Jahren einen konstanten Bevölkerungszuwachs verspürt, aber ein Wohnungsdefizit von mehr als 330 Einheiten verzeichnet“, erläuterte Bürgermeister Halil Öztas. Nachdem die städtischen Gremien bereits entsprechende Beschlüsse gefasst hatten, auf beiden Flächen bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln, kam es auf der Expo Real in München zum ersten Kontakt mit der Bauland-Offensive. „Auf beiden Flächen gibt es Probleme, die es im Lauf des Verfahrens zu lösen gilt“, führte Öztas aus. „Zum einen sind jeweils mindestens zwei Eigentümer beteiligt, außerdem ist laut Flächennutzungsplan auf beiden Arealen nur Gewerbe zugelassen, es müssen also Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Unterschiedliche Belange müssen berücksichtigt, Wirtschaftlichkeitsanalysen für das Projekt müssen erarbeitet werden. Genau hier ist die Bauland-Offensive ein extrem wertvoller Partner.“ Das 3,5 Hektar große Brückenbauhofgelände ist in der

Hand von zwei Privateigentümern. Im Norden wird es von einer stark befahrenen Straße begrenzt, im Süden von Gewerbe und im Osten von der S-Bahn-Linie. Als sich herausstellte, dass der ursprüngliche Plan für eine fach-marktorientierte Bebauung keine Aussicht auf Erfolg hatte, begann man, über die Entwicklung eines urbanen Gebiets nachzudenken, in dem die Menschen wohnen, arbeiten und einkaufen können. Dank der Bauland-Offensive liegt jetzt eine Machbarkeitsstudie vor, die Wohnbebauung, Grünflächen und einen Quartiersplatz verbindet. Neben bezahlbaren und frei finanzierten Wohnungen ist auch Raum für Senioren und/oder Studenten vorgesehen. Im ehemaligen Fernmeldezeugamt sind die Eigentumsverhältnisse noch schwieriger. Hinzu kommt, dass auf dem Ge-lände neben Gewerbebetrieben auch der städtische Hort untergebracht ist, der ausgebaut werden soll. Mit der Bauland-Offensive ist es auch hier gelungen, erste Ansätze für eine Entwicklung des Areals zu finden, die alle Interessen vereinen könnte. „Es ergibt Sinn, die Machbarkeitsstudien erstellen zu lassen, um wertvolle Erkenntnisse zu bekommen und auf Augenhöhe mit Investoren verhandeln zu können“, bilanzierte Öztas. „Wir wissen jetzt, dass es sich lohnt, auf diesen Flächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und haben eine verlässliche Prognose, wie wir die neuen Gebiete weiter entwickeln können.“

Konversion in Kassel: Alt und Neu kombinieren

Auch Kassel möchte von der Expertise der Bauland-Offensive profitieren. Die dritt-größte Stadt in Hessen erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit, immer mehr Menschen ziehen hierher. Umso wichtiger sei es, ausreichend bezahlbaren Wohn-raum zur Verfügung zu stellen, betonte Stadtbaurat Christof Nolda. „Wir haben einen guten Haushalt und entwickeln natürlich auch selbst Flächen für künftige Wohnbebauungen“, führte Nolda weiter aus. Die Unterstützung durch die Bauland-Offensive böte aber mehrere Vorteile. „Zum einen haben wir als originär kommunale Verwaltung nicht das Knowhow, das sich bei den Entwicklungsexperten der Bauland-Offensive in konzentrierter Form findet. Zum anderen bietet sich über die Bauland-Offensive und der damit verbundenen treuhänderischen Verwaltung des Projekts die Möglichkeit, größere innerstädtische Areale zu entwickeln, ohne den Haushalt über die Maßen zu belasten.“

Kassels Baudezernent Christof Nolda (re.) und Ulrich Türk (Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt, Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord) machen sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne. Foto: UGNHWS / Lothar Koch

Konkret geht es um das 4,9 Hektar große Areal der ehemaligen Jägerkaserne im Stadtteil Wehlheiden, das im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist. Teile davon stehen unter Denkmalschutz, seit den 1970er Jahren hat sich hier eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe und Landesverwaltung etabliert. Ziel ist es, mit Hilfe der Bauland-Offensive Alt und Neu miteinander zu kombinieren. In dem denk-malgeschützten Altbestand sollen moderne Wohnungen entstehen, auf den rund zwei Hektar großen Exerzierflächen im Zentrum des Geländes neuer Wohnraum in Form von Geschosswohnungen. Mindestens 40 Prozent davon sollen gefördert sein. „Wir tun in Kassel schon sehr

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebün-delt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Be-stand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen

viel, um brachliegende Flächen zu entwickeln und sind uns bewusst, dass die Konversion der Jägerkaserne eine große Aufgabe ist“, sagte Nolda. Bestandsschutz, Altlasten, Grünflächen, der Ankauf von der BimA – es gebe viele Aspekte, die zu berücksichtigen sind. Nolda: „Wir sind uns aber sicher, dass wir mit der Bauland-Offensive den richtigen Partner an unserer Seite haben. Mit ihrer Hilfe können wir in attraktiver, innenstadtnaher und gut erschlossener Lage am Park Schönfeld noch mehr dringend benötigte Flächen für bezahlbaren Wohnraum entwickeln.“

Jens Duffner

Energie

Projekt WINNER – Mieterstrom macht mobil: Erster Mobility Point bei der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG

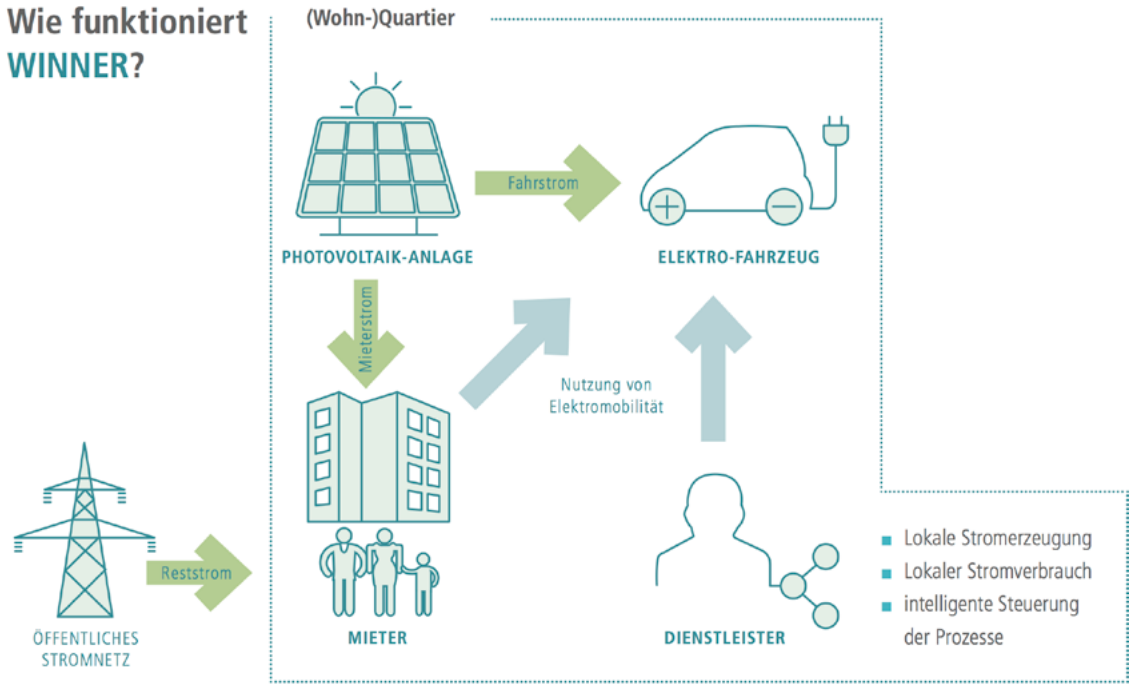
Mit über 100 Gästen ist der Mobility Point der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) auf der Alfons-Pech-Straße 21 in Chemnitz eröffnet worden. Die offizielle Einweihung fand im Rahmen des Projektes WINNER („Wohnungswirtschaftlich INtegrierte Netzneutrale Elektromobilität in Quartier und Region“) statt, das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert wird. „Wir freuen uns, diesen Meilenstein im Projekt mit zahlreichen Gästen teilen zu können“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG).

Feierliche Einweihung (v.l.n.r.): Dr. Axel Viehweger, Vorstand Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.; Miko Runkel, Bürgermeister für Recht, Sicherheit und Umweltschutz Stadt Chemnitz; Christian Liebich, Referent im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie; Denis Keil, Vorstand Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG; Dr. Klaus Hoffmann, Aufsichtsratsvorsitzender der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG. Foto: VSWG

Blick hinter die Kulissen

Höhepunkt der Veranstaltung war die feierliche Eröffnung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge durch Herrn Liebich, Referent im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, sowie die Übergabe der elektromobilen Carsharingfahrzeuge an zwei wohnungswirtschaftliche Dienstleister. An zahlreichen Themeninseln hatten die Besucher danach die Möglichkeit, sich über Mieterstrom zu informieren oder Elektrofahrzeuge selbst zu fahren. Bei einer Führung in den WINNER-Elektroraum konnte ein Blick hinter die Kulissen geworfen werden. Für das Projekt WINNER stellt die Einweihung den Auftakt für den Demonstratorenbetrieb dar. „Ab sofort können wir unsere Mieter der Alfons-Pech-Straße mit günstigem Mieterstrom versorgen und ihnen gleichzeitig neue Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen“, fasst Denis Keil, Vorstand der CSg, zusammen.

WINNER hat es sich zum Ziel gesetzt, ein wirtschaftlich selbsttragendes Geschäftsmodell zu entwickeln, welches die ökologische Erzeugung von Energie für Mieter und Elektromobilitäts-Carsharing verbindet. Dafür wird mit Hilfe einer Photovoltaik-Anlage auf einem Wohnobjekt der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG erneuerbare Energie erzeugt. Der so erzeugte Strom wird als sogenannter Mieterstrom an die Mieter abgegeben und als Ladestrom für Elektrofahrzeuge genutzt. Die Elektrofahrzeuge können sowohl von Dienstleistern, die im Wohngebiet tätig sind, als auch von privaten Carsharing-Nutzern genutzt werden. Die Lademöglichkeit steht auch Besuchern und weiteren Elektrofahrzeugnutzern zur Verfügung.



Geschäftsmodelle sollen auf ganz Deutschland übertragen werden

Neben der CSg als Konsortialführer arbeiten der VSWG, die GEMAG Gebäudemanagement AG, die HEOS Energy GmbH, die NSC GmbH, die Friedrich-Schiller-Universität Jena und teilAuto daran, in baulicher, technischer, rechtlicher und steuerlicher Sicht Modelle des Mieterstroms und der Elektromobilität zu realisieren. Das Projekt ist Teil des Technologieprogramms „IKT für Elektromobilität III: Einbindung von gewerblichen Elektrofahrzeugen in Logistik-, Energie- und Mobilitätsinfrastrukturen“ und wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) über einen Zeitraum von drei Jahren mit einem Projektvolumen von 3,8 Millionen Euro und einer Fördersumme von 2,5 Millionen Euro gefördert. Spätestens zum Ende des Projektes im Jahr 2019 sollen die entstandenen Geschäftsmodelle auch auf andere Regionen und Quartiere in Sachsen und ganz Deutschland übertragen werden.

Vivian Jakob

Die 211 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 274.554 Wohneinheiten 18,4 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 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.350 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die 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.

Bauen

Stabilitätsanker der Städte in Deutschland sind die kommunalen Wohnungsunternehmen – GdW-Präsident Gedaschko erklärt warum

Alle Jahre wieder fordert der IW Köln den Verkauf kommunaler Wohnungsbestände. Doch ein stabiler Wohnungsmarkt in Deutschland braucht kommunale und genossenschaftliche Akteure ebenso wie private. „Die Forderung des IW Köln, die Städte sollen ihre kommunalen Wohnungsunternehmen verkaufen, entbehrt jeglicher sachlichen Grundlage“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft. „Das ist ein Vorschlag aus der Mottenkiste.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Foto:GdW

Das IW Köln hatte in seiner Argumentation angeregt, die Städte könnten ihre Wohnungsbestände abgeben, um sich so zu entschulden. „Es ist völlig klar, dass bei der Entscheidung, ob eine Kommune ihr Wohnungsunternehmen verkaufen sollte, kurzfristige Renditegedanken kein guter Ratgeber sind“, erklärte Gedaschko.

Solche Kauferlöse führten nur selten zu einer nachhaltigen Konsolidierung des Haushalts, im Gegenteil: Auf lange Sicht gesehen würde der Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen sogar die Finanzierungsprobleme einer Stadt verschärfen, weil dadurch das strukturelle Defizit nicht beseitigt, sondern eher konserviert wird. In der Zukunft hat die Kommune dann weiterhin Finanzprobleme, aber hat kein strategisches Steuerungsinstrument mehr. Das können sich die Kommunen bei den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt heute nicht mehr leisten.

Kommunaler Wohnraumversorgungsauftrag und Daseinsvorsorge

„Gerade angesichts sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen sind die Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten der Städte und Kommunen. Kommunaler Wohnraumversorgungsauftrag und Daseinsvorsorge müssen – neben der Stadtentwicklung – auch in Zukunft erfüllt bzw. gewährleistet werden“, so Gedaschko. Der Trend geht daher in vielen Regionen und Städten weg vom Verkauf und hin zur Neugründung von kommunalen Wohnungsunternehmen. Für viele Städte sind ihre Wohnungsunternehmen die letzte Möglichkeit, gefährdete Quartiere zu stabilisieren oder Maßnahmen der Stadtentwicklung aktiv anzupacken.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin

Um die Jahrtausendwende war es in Deutschland zur Veräußerung öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen gekommen. Schon damals war es nur ein schöner Schein, wenn man behauptet hat, man könne durch den Verkauf von Wohnungsgesellschaften die öffentlichen Haushalte sanieren. Der einmalige Geldzufluss konnte den dauerhaften Vermögensverlust und den Verzicht auf künftige Einnahmen nicht ausgleichen. Die einmaligen Einnahmen schmolzen dahin wie Schnee in der Sonne und der ursprüngliche Schuldenstand wurde meist sehr bald wieder erreicht.

Den Mietern in Deutschland schaden

Es führt kein Weg daran vorbei: Die Stärke des deutschen Wohnungsmarktes ist seine Vielseitigkeit. Neben den privaten, den kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen verfügt Deutschland über einen beträchtlichen Anteil an Genossenschaftswohnungen sowie Wohnungen unter kirchlicher Trägerschaft. Diese unterschiedlichen Strukturen machen Wohnen für verschiedene Bedürfnisse und in unterschiedlichen Ausprägungen möglich. Dieses ausgewogene Verhältnis jetzt durch blinde Verkäufe zu stören, würde den Wohnungsmarkt insgesamt gefährden und den Mietern in Deutschland schaden.

Integration sozialer Randgruppen

Die 740 kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen mit ihren rd. 2,4 Mio. Wohnungen sind wichtige Partner der Städte und Gemeinden in Deutschland. Sie versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit guter Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten und beziehen dabei auch die Menschen mit ein, die sich aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt nicht behaupten können. Die gleichen Unternehmen sind aber in vielen Fällen auch Musterbeispiele für Innovation und betriebswirtschaftliche Effizienz. Darüber hinaus erbringen sie zusätzlich zur betriebswirtschaftlichen Rendite umfangreiche Leistungen für die Stadt und die Quartiere sowie deren Bewohner/innen. Sie schaffen in großen Mengen Wohnungsneubau im bezahlbaren Sektor, sind entscheidende Akteure wenn es darum geht, das Abrutschen tendenziell instabiler Quartiere zu verhindern und haben eine große Bedeutung bei der Integration sozialer Randgruppen, wie Zuwanderer, Flüchtlinge, Obdachlose und andere Bevölkerungsgruppen, die auf den Wohnungsmärkten sonst wenig bis keine Chancen hätten. Ebenso gehört die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum und die energetische Sanierung zu den Tätigkeitsfeldern. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Kompetenz, sozialer Verantwortung und ökologischer Vorbildfunktion macht sie als Partner für die Kommunen so wertvoll.

Angesichts ihrer weiter wachsenden Bedeutung bei der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und im Hinblick auf den steigenden gesellschaftlichen Bedarf an Quartiers- und Stadtentwicklung sind kommunale Wohnungsunternehmen mehr denn je unverzichtbar.

Katharina Burkardt

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Wie wichtig und was kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften leisten zeigt deutlich der Artikel „Deutscher Bauherrenpreis 2018 – von der “Stadtreparatur durch Wohnungsbau” bis zum “Wohnen über dem öffentlichen Parkplatz” verliehen – mit 12 Videos der Preisträger“. Zum Lesen KLICKEN Sie auf das Bild

Bauen

Frühjahrs-Check am Gebäude ist auch Werterhalt von Immobilien

Auch wenn er es derzeit noch schwer hat, aber: der Frühling kommt. Mit dem Frühlingsanfang stellen auch die Gebäudedienstleister der Niederberger Berlin GmbH ihren Schwerpunkt in der Gebäudebewirtschaftung um: „Jetzt geht es an die Prüfung auf Winterschäden und deren Beseitigung, die Reinigung und Pflege der Außenflächen und -anlagen sowie notwendige Instandhaltungsmaßnahmen rund um Fassaden, Zufahrten und die Gebäudetechnik. Dabei geht es nicht nur um einen guten „Auftritt“ der Immobilien sondern auch um deren Werterhalt“, fasst Andreas Bentsch, Objektleiter bei Niederberger Berlin

Verschmutzung können bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen. Alle Fotos: Niederberger Gruppe

Die wichtigsten Maßnahmen im Frühling rund um die Gebäudebewirtschaftung:

Streugut- und Tausalzschäden beheben

Streugut und Tausalze hinterlassen auf Bodenbelägen in Eingangsbereichen oder Aufgängen von Gebäuden ihre Spuren, die zuverlässig entfernt werden müssen. Zu erkennen sind durch Tausalz hervorgerufene Schäden an der stumpfen, narbigen Oberfläche des Bodenbelags. Anfällig sind vor allem großporige Natursteine, wie Kalkstein oder Juramarmor. Insbesondere mit Tausalzschäden bei kalkgebundenem Naturstein haben die Gebäudereiniger jedes Jahr zu tun. „Die Sanierung ist hier besonders aufwändig, da die Salze zunächst in mehreren Reinigungszyklen gelöst und die ausgebrochenen Partien anschließend im Trockenstrahlverfahren gereinigt werden müssen. Erst nach Spachtelung der Ausbrüche folgt die Kristallisation des Steins. Dabei wird die Oberfläche poliert, gehärtet und verdichtet, so dass die Salzeinwirkung gehemmt wird. Je nach Schadenausmaß muss der Kristallisationsprozess wiederholt werden“, so Bentsch. Bei nicht-kalkgebundenen Natursteinen kann nach Entfernung der Tausalze Imprägnierung für das laufende Jahr Schutz vor Witterungseinflüssen und schneller Wiederanschmutzung bieten.

Glasfassaden

Rückstände von Tenside vermeiden, die sich in der Sommerhitze ins Glas einbrennen können.

In der Glasreinigung herrscht jetzt Hochbetrieb. „Bei Minustemperaturen können wir es aus Arbeitsschutzgründen einfach keinem Kollegen zumuten, Außenfassaden zu reinigen. Die Reinigung erfolgt mit entmineralisiertem Wasser, um Flecken, Schlieren oder Streifen zu verhindern. Zudem werden Rückstände von Tensiden vermieden, die bei der nicht zu unterschätzenden Hitzeentwicklung direkter Sonneneinstrahlung in die Oberfläche einbrennen könnten“, erklärt Bentsch. In schwindelerregenden Höhen, wenn die Glasreiniger selbst auf Hebebühnen und mit Teleskopauslegern nicht mehr weiterkommen, sorgen die Industriekletterer von Niederberger Berlin für saubere Flächen.

Rundum-Check von Gebäuden: Dach, Photovoltaikanlagen & Gebäudetechnik

Ein gründlicher Rundum-Check von Gebäuden ist jetzt ein „Muss“. Und der beginnt beim Dach: Da verstopfte und überlaufende Dachrinnen zu Durchnässungsschäden an der Fassade führen, müssen Dachrinnen und Fallrohre auch nach dem Winter überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Besondere Aufmerksamkeit erfahren jetzt auch Photovoltaikanlagen um Lebensdauer und Leistungsfähigkeit zu erhalten: Mit speziellen Reinigungsbürsten auf Karbonfaserteleskopstangen werden Solarmodule mit entmineralisiertem Wasser rücken die Gebäudereiniger dem Winterschmutz zu Leibe. „Von April bis September liefern Photovoltaikanlagen die meiste Energie, da sollten sie auch fit für die warme Jahreszeit sein. Verschmutzung können nämlich bis zu einem 30 Prozent niedrigeren Solarertrag führen“, verdeutlicht Andreas Bentsch.

Mit der Umstellung auf die Sommerzeit werden jetzt auch die Zeitschaltungen von elektrischen Geräten wie Heizungen und Lüftungsanlagen oder Beleuchtung umgestellt, Sickerschächte und Hebeanlagen gewartet, Wasserhähne von Wasserentnahmestellen im Außenbereich gecheckt und wieder betriebstüchtig gemacht.

Außenbereich und Grünanlagen

Apropos Außenbereich: Der wird jetzt einer regelrechten Verjüngungskur unterzogen. Das fängt bei der Entfernung des Streuguts an um zu verhindern, dass Bodenabflüsse und Drainageanlagen verstopfen. Insbesondere Entwässerungsrinnen, wie man sie auf großen Freiflächen vorfindet, setzen sich mit dem im Winter aufgebrachten Streugut zu und entwässern infolgedessen nicht mehr zuverlässig. Mauerumfassungen und Wege erhalten mittels Hochdruckreinigern jetzt eine reinigende Dusche, der Grünbelag an Holzverkleidungen, wie Holzzäunen, Pergolen und Spielgeräten, wird entfernt, das Holz imprägniert und, wo nötig, frisch gestrichen. Hat der Frost Platten auf Wegen und Zufahrten angehoben, werden sie in kleineren Reparaturarbeiten wieder eingefügt.

Kälte und Nässe der vergangenen Monate haben auch Rasenflächen zugesetzt. Vertikutieren, Düngen und Neuaussaat lässt ihn wieder saftig grün und dicht verwachsen um eine gleichmäßige Grasfläche zurückzugewinnen. Nicht alle Pflanzen überstehen auch den Winter: Bei Sträuchern und Bäumen werden die Winterspuren beseitigt durch Rückschnitt abgestorbener Triebe sowie verwucherter Äste. Durch Frost abgestorbene Pflanzen werden durch Nachbepflanzung wieder ersetzt.

Red

Bauen

BGH Urteil: Trittschallschutz muss nicht nach Modernisierung im Mehrfamilienhaus nachgebessert werden

Wer sein Badezimmer in einem Mehrfamilienhaus modernisiert und dabei den Boden erneuert, ist nicht verpflichtet, den Schallschutz zu verbessern. Es gelte der Grenzwert aus dem Baujahr des Hauses, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe. Ein Hamburger Wohnungsbesitzer hatte der dpa zufolge gegen seine Nachbarn aus der darüber liegenden Wohnung geklagt, weil diese den Estrich des Badezimmers erneuert und eine Fußbodenheizung eingebaut hatten.

Der Bundesgerichtshof Ansicht Palais mit Brunnen.
Foto: Joe Miletzki

Trittschallschutz in der Wohnungseigentümergemeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat über einen Rechtsstreit entschieden, in dem eine Wohnungseigentümerin von den benachbarten Wohnungseigentümern verlangt hat, dass diese nach einer Modernisierung ihres Badezimmers den Schallschutz verbessern.

Sachverhalt:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Anlage wurde im Jahr 1990 errichtet. Die Wohnung der Beklagten liegt über der der Klägerin. Bei einer Modernisierung ihres Badezimmers im Jahr 2012 ließen die Beklagten den Estrich vollständig entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen. Ferner wurden der Fliesenbelag sowie sämtliche Sanitärobjekte erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt. Gestützt auf die Behauptung, der Schallschutz habe sich durch die Baumaßnahme verschlechtert, verlangt die Klägerin, dass die Beklagten bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung vornehmen; hilfsweise will sie der Sache nach erreichen, dass die Beklagten ein Schallschutzniveau herstellen, das dem technischen Stand zur Zeit der Sanierung im Jahr 2012 entspricht (Trittschallschutz gemäß Schallschutzstufe III der Richtlinie VDI 4100:2012-10: <=37 dB, hilfsweise Schallschutzstufe II der genannten Richtlinie: <= 44 dB).

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat der Klage nur insoweit stattgegeben, als die Beklagten eine Trittschalldämmung und einen schwimmenden Estrich nach näheren Vorgaben wiederherstellen sollen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das Urteil geändert und die Beklagten verurteilt, durch geeignete bauliche Maßnahmen im Bereich des Badezimmers eine Trittschalldämmung dergestalt zu schaffen, dass der Trittschall 46 dB (gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989) nicht übersteigt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre weitergehenden Hilfsanträge. Da die Beklagten die Verurteilung hinnehmen, war im Wesentlichen darüber zu entscheiden, ob die Klägerin verlangen kann, dass ein besserer Trittschallschutz als bislang zugesprochen (<=46 dB) hergestellt wird.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen, weil das Landgericht weitergehende Ansprüche der Klägerin gemäß § 15 Abs. 3 WEG ohne Rechtsfehler verneint hat.

Für das Revisionsverfahren war davon auszugehen, dass der Estrich der Dämmung und Isolierung diente und daher Teil des Gemeinschaftseigentums war. Infolgedessen haben die Beklagten ohne Zustimmung der Klägerin eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorgenommen, indem sie den Estrich entfernt und den Bodenaufbau sodann erneuert haben. Welche Pflichten bei einer solchen Maßnahme hinsichtlich des Schallschutzes zu beachten sind, ergibt sich aus § 14 Nr. 1 WEG. Danach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Entscheidend war daher, ob der Klägerin ein solcher Nachteil entstanden ist. Insoweit hatte der Bundesgerichtshof bereits in der Vergangenheit geklärt, dass sich der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zur Zeit der Gebäudeerrichtung geltenden Ausgabe richtet, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird (etwa Parkett statt Teppichboden), also das Sonder- und nicht das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

Ausdrücklich offen geblieben war bislang, ob dieselben Maßstäbe gelten, wenn bei der Erneuerung des Bodenbelags auch (wie hier) in den Estrich oder in die Geschossdecke eingegriffen wird. Zu trennen sind dabei zwei Fragen: nämlich erstens, ob für den Schallschutz die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Vorgaben heranzuziehen sind, und zweitens, welchen konkreten technischen Vorgaben das zu gewährende Schallschutzniveau zu entnehmen ist. Zu der ersten Frage hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass es sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz richtet, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden technischen Anforderungen an den Schallschutz einschlägig sind. Allein aus dem Umstand, dass bei Renovierungsarbeiten in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen wird, ergibt sich kein überzeugender Grund dafür, dass die im Zeitpunkt der Maßnahme anerkannten Schallschutzwerte maßgeblich sein sollen. Ein Wohnungseigentümer, der Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vornimmt, ist im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer „Ertüchtigung“ verpflichtet. Wird allerdings – etwa durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau - in erheblichen Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entsteht bei den übrigen Wohnungseigentümern die berechtigte Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die nunmehr geltenden Schallschutzwerte beachtet werden. Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht beansprucht werden, so dass unverändert die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards maßgeblich sind. Um eine solche typische Sanierungsmaßnahme handelt es sich in aller Regel auch dann, wenn – wie hier - bei der Sanierung eines vorhandenen Badezimmers in den Estrich eingegriffen wird.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung der Schallschutzwerte ist danach derjenige der Gebäudeerrichtung. Die oben angesprochene zweite Frage nach dem konkret einzuhaltenden Schallschutzniveau (auf dem technischen Stand bei Gebäudeerrichtung) stellt sich in diesem Verfahren nicht mehr, weil die Verurteilung der Beklagten zur Einhaltung der (über die Mindeststandards hinausgehenden) in Beiblatt 2 zur DIN 4109 aus dem Jahr 1989 vorgeschlagenen erhöhten Schallschutzwerte rechtskräftig geworden ist. Ein darüber hinausgehendes Schallschutzniveau auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 2012 kann die Klägerin jedenfalls nicht beanspruchen.

Zu dem Urteil erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW): „Alles, was hilft, die Miet- und die Nebenkosten im Zaum zu halten, begrüßen wir. Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften sind sogenannte Bestandshalter – mit anderen Worten: sie vermieten ihre Wohnungen über Jahrzehnte. Deshalb sorgen sie dafür, dass ihre Wohnungen regelmäßig instandgehalten und – wenn notwendig – modernisiert werden. Das Urteil des BGH sorgt jetzt für Rechtssicherheit und dafür, dass die Wohnkosten nicht weiter explodieren. Zudem setzen VNW-Unternehmen Modernisierungen fast immer in Absprache mit ihren Mieterinnen und Mietern um und achten darauf, dass – wenn überhaupt - wirklich nur die Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden.“

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Harburg – Urteil vom 9. Oktober 2015 – 643 C 205/13 WEG

LG Hamburg – Urteil vom 26. Oktober 2016 – 318 S 10/16 WEG

Die maßgeblichen Vorschriften lauten:

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst; (….)

§ 15 WEG Gebrauchsregelung

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der (…) dem Gesetz (…) entspricht.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Veröffentlicht durch die Pressestelle des Bundesgerichtshofs 76125 Karlsruhe Telefon (0721) 159-5013 Telefax (0721) 159-5501

Bauen

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter: Mega-Bauprojekt in Groß Borstel: Acht Gebäude stehen bereits kurz vor Fertigstellung

Das ging schnell. Im Mai vergangenen Jahres wurde im Beisein vom damaligen Bürgermeister und heutigen Bundesfinanzminister Olaf Scholz der Grundstein gelegt. Nur neun Monate später, wird bereits Handwerkerfest gefeiert. Die ersten acht Rohbauten des Mega-Bauprojektes „Tarpenbeker Ufer“ im Hamburger Stadtteil Groß Borstel stehen. Sie decken zwei von insgesamt zehn Wohnungsbaufelder des Areals ab und werden nach Fertigstellung im Frühjahr kommenden Jahres 210 Mietwohnungen umfassen, davon 159 öffentlich gefördert. Käufer ist die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG), Bauherr die Otto Wulff Projektentwicklung, und Generalunternehmer ist die Otto Wulff Bauunternehmung.

Im Mai vergangenen Jahres wurde im Beisein der Grundstein gelegt. Nur neun Monate später, wird bereits Handwerkerfest gefeiert. Foto: Otto Wulff

Anlässlich des Handwerkefestes dankten Peter Kay, Vorstand BGFG, Stefan Wulff, Geschäftsführender Gesellschafter der Otto Wulff Bauunternehmung, und der Projektverantwortliche seitens OWP, Benjamin Hinsch, allen Handwerkern für ihren Einsatz und die schnelle, dennoch sorgfältige Arbeit – trotz teilweise frostiger Temperaturen.

Ende 2018 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Die Anfangsmieten (nettokalt) je Quadratmeter Wohnfläche monatlich sind wie folgt geplant: 1. Förderweg: 6,30 Euro, 2. Förderweg: 8,40 Euro, frei finanziert: 13,00 Euro. Die Vorauszahlungsbeträge für Betriebs- und Heizkosten stehen noch nicht fest. Hinzu kommen außerdem die Kosten für Wasser und Strom. Visualiisierung: Otoo Wulff.

Größtes zusammenhängendes Wohnungsbau-Vorhaben in der Geschichte von OWP

Das Handwerkerfest markiert einen weiteren Meilenstein für ein außergewöhnlich ambitioniertes Bauprojekt. Denn die acht Baukörper auf den beiden Baufeldern 9 und 10 sind erst der Anfang. Auf dem gesamten Gelände des Areals „Tarpenpeker Ufer“ mit seinen 118.000 Quadratmetern Fläche entstehen insgesamt 750 moderne Wohneinheiten, darunter mindestens 225 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Hinzu kommen eine Parkanlage mit Spielfläche, viele weitere Grünflächen und eine Kindertagesstätte, deren Richtfest vor wenigen Tagen gefeiert wurde. Otto Wulff pflanzt zudem mehr als 270 Bäume und errichtet etliche Geh- und Radwege sowie im Süden des Geländes eine 800 Meter lange, landschaftlich aufwendig gestaltete Lärmschutz-Wallanlage, die als begrünte Grenze das Gesamtquartier auch optisch ansprechend abrundet. Parallel dazu verläuft eine neue Straße, die nach Abschluss des Bauprojektes in den Besitz der Stadt übergehen wird. Im nord-östlichen Teil des Areals baut Otto Wulff zudem eine neue Brücke über die Tarpenbek für Fußgänger und Fahrradfahrer. „Es ist das bislang größte zusammenhängende Wohnungsbau-Vorhaben in der Geschichte der Otto Wulff Projektentwicklung und auch eines der größten für das gesamte Unternehmen Otto Wulff“, so Stefan Wulff. Schätzungsweise 2.000 Menschen werden hier ein neues Zuhause finden, wenn der gesamte Komplex Ende 2021 fertiggestellt ist.

Knapp drei Jahre schneller geht es auf den beiden Baufeldern 9 und 10 im Norden des Areals mit insgesamt 210 Wohnungseinheiten (Baufeld 9: 97; Baufeld 10: 113). Zusammen kommen sie auf eine Grundstücksfläche von 14.600 Quadratmetern und eine Wohnfläche von etwa 15.300 Quadratmetern. Zu den Gebäuden gehören auch 159 Tiefgaragenstellplätze und 511 Fahrradstellplätze.

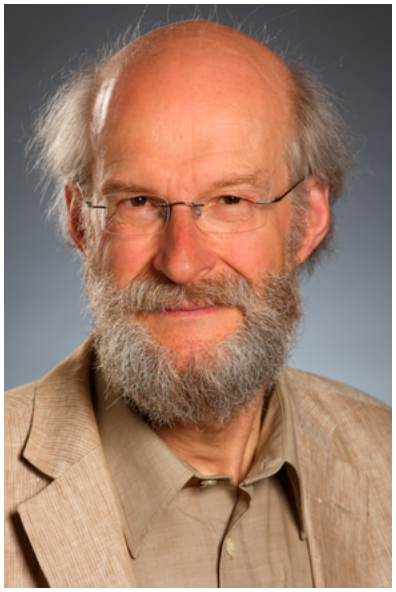
Für die Ausführungsplanung zuständig sind die Architekten LRW Loosen, Rüschoff und Winkler (für Baufeld 9), die auch sämtliche Stufen der gestalterischen Planung des Gesamtquartiers begleitet haben, sowie die Architekten Henke + Partner, die sich um das Baufeld 10 kümmern.

Rüdiger Stettinski

Energie

Energiewende im Heizungskeller – Gas- oder Ölbrennwert, Holzpellets oder Wärmepumpe – Welche Heizung ist die Richtige, Herr Dr. Spruth?

Die Energiewende ist noch nicht in allen deutschen Heizungskellern angekommen. Ein großer Teil der Anlagen ist hoffnungslos veraltet. Laut dem Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) betrifft das rund 14 der insgesamt 21 Millionen zentralen Wärmeerzeuger. Egal ob Eigenheim oder Mehrfamilienhaus. Wer einen Neubau oder die Sanierung eines bestehenden Gebäudes plant, steht vor der Frage: Gas- oder Ölbrennwert, Holzpellets oder Wärmepumpe. Wir haben Dr. Johannes Spruth acht Fragen gestellt, die Ihnen die Entscheidung leichter machen kann. Dr. Johannes Spruth ist Diplom-Physiker und hat über 25 Jahre als Energieberater bei der Verbraucherzentrale NRW gearbeitet. In dieser Zeit hat er viele Hauseigentümer bei der energetischen Sanierung ihrer Immobilie beraten und unterstützt – ebenso wie Bauherren bei der Planung ihrer Haustechnik für einen Neubau. Seine besonderen Interessen sind die Nutzung der Sonnenenergie mit thermischen Solaranlagen oder Photovoltaik und der Einsatz von Wärmepumpen.



Dr. Johannes Spruth Copyright: Verbraucherzentrale NRW

Gibt es eine goldene Regel bei der Heizungsplanung?
Dr. Johannes Spruth: Rechtzeitig mit der Planung anfangen – sonst werden Sie durch den defekten Heizkessel zum Handeln gezwungen! Und ganzheitlich planen, das heißt am besten im Rahmen einer Energieberatung vor Ort auch die Chancen der baulichen Verbesserung des Hauses mitbedenken. Es gibt zahlreiche Möglichkeiten, aus denen Sie wählen können.

Was ist der häufigste Fehler bei der Heizungsplanung?
Spruth: Früher war das eine überdimensionierte Anlage ohne hydraulischen Abgleich. Das sollte der Vergangenheit angehören. Aber oft wird auch heute nur in eine Richtung gedacht, das heißt, der vorhandene Heizkessel wird durch einen neuen mit modernerer Technik ersetzt. Dabei könnte ein BHKW, ein Holzkessel oder eine Hybrid-Wärmepumpe oft viel sinnvoller sein.

Neubau oder Heizungsaustausch im Altbau – was für einen Unterschied macht das?
Spruth: Beim Neubau sind alle Möglichkeiten offen. Sie können relativ einfach ein Effizienzhaus mit attraktiver Förderung erreichen. Im Altbau sind dagegen meistens Heizkörper vorhanden, die hohe Vorlauftemperaturen benötigen. Und die Heizlast, also der Bedarf an Heizwärme, ist erheblich größer als im Neubau. Das schränkt die Möglichkeiten ein.

Ratgeber Heizung
Wärme und Warmwasser für mein Haus
1.Auflage 2018,
Verbraucherzentrale NRW,
224 Seiten vierfarbig
Klappenbroschur
ISBN 978-3-86336-091-7,
19,90 Euro

In welchen Fällen lohnt sich der Austausch einer Heizung?
Spruth: Anders herum: Der Austausch lohnt sich nicht, wenn die Anlage jünger als zehn Jahre ist und es sich um ein Brennwertgerät oder einen Holzkessel handelt. Dann ist es sinnvoller, die vorhandene Anlage zu optimieren. In allen anderen Fällen sollte eine Abschätzung der Einsparmöglichkeiten erfolgen.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa

Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

Lassen sich Klimaschutz und finanzielle Einsparung eigentlich verbinden, oder sind die sauberen Techniken so teuer, dass man am Ende immer draufzahlt?
Spruth: Hier ist oft eine Win-win-Situation möglich. In unserem „Ratgeber Heizung" rechnen wir dazu einige Beispiele genauer durch. In vielen Fällen ist die wirtschaftlichste Lösung eine Kombination von Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Ein solches Haus entlastet sogar die Umwelt von CO2 durch Verdrängung von Kohlestrom.

Es werden ja immer mehr Wärmepumpe-Heizungen verbaut – kommt diese Technik für alle Gebäude in Frage?
Spruth: Bei Wärmepumpen kommt es auf sorgfältige Planung und Ausführung an. Im Neubau ist das immer möglich. Bei Bestandsgebäuden ist eine genauere Untersuchung notwendig. Optimal wäre der Einbau von Fußbodenheizungen oder sehr großflächigen Heizkörpern. In einigen Fällen ist nur eine Hybrid-Wärmepumpe sinnvoll, die noch durch einen herkömmlichen Heizkessel unterstützt wird, oder eine Erd-Wärmepumpe.

Wie sinnvoll ist eine Solarwärmeanlage ?
Spruth: Thermische Solaranlagen werden interessanter, je größer der Anteil des Warmwassers am Gesamtenergiebedarf ist. Mit einer großen Anlage, kombiniert mit einer guten Dämmung, können Sie ein „Sonnenhaus" erreichen, das über 50 Prozent seiner Wärmeenergie durch die Sonne bekommt. Hier winken sehr attraktive Fördersummen.

Ein Blockheizkraftwerk liefert Wärme und Strom zugleich – was ist dabei zu beachten?
Spruth: Ein BHKW muss sehr gut geplant werden. Die Wirtschaftlichkeit hängt vor allem davon ab, welcher Anteil des erzeugten Stroms im eigenen Hausnetz genutzt werden kann. Die Wärmeleistung muss im Ein- oder Zweifamilienhaus nur klein sein. Insbesondere Brennstoffzellenheizgeräte werden hier immer interessanter, zumal sie sehr gut gefördert werden.

Herr Dr. Spruth, danke für das Gespräch.
Anke Adolph

Weitere Entscheidungshilfen für die richtige Heizung finden Sie im Ratgeber von Dr. Johannes Spruth

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

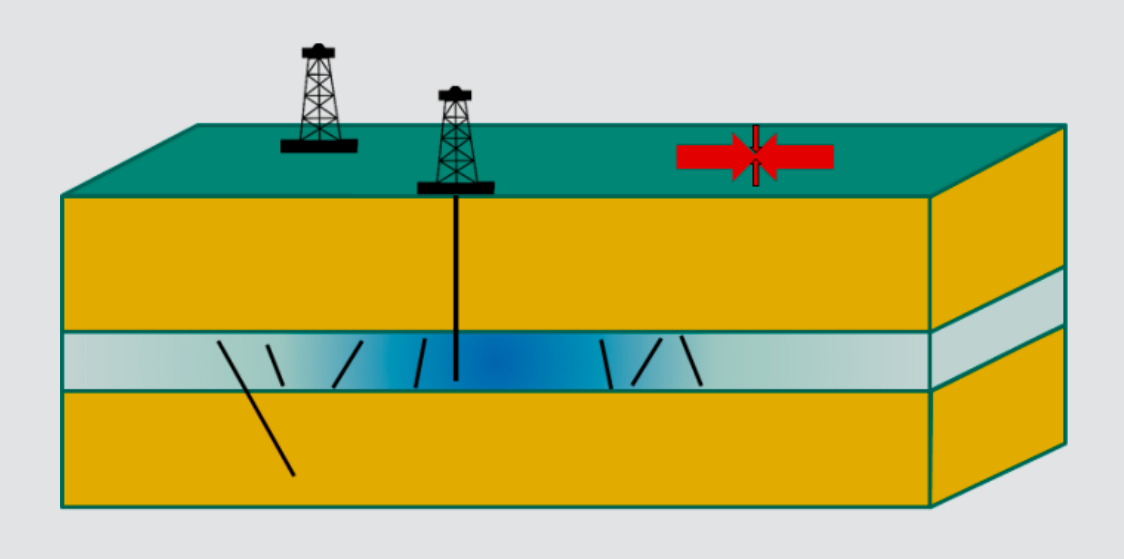
Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

Energie

KIT: Wärme aus unterirdischen Heißwasservorkommen – Gezieltes Positionieren von Geothermiebohrungen reduziert Seismizität

Bei Geothermiesystemen, die Wärme aus unterirdischen Heißwasservorkommen gewinnen, kann ein gezieltes Positionieren der Bohrungen die Seismizität erheblich reduzieren. Dies haben Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) in einer Arbeit zur induzierten Seismizität, das heißt zu von menschlichen Aktivitäten verursachten Erschütterungen, festgestellt. Ausgehend von der Veränderung des Wasserdrucks im Gestein (Porendruck) und den mechanischen Spannungen im Gestein, modellierten die Forscher die Änderungen des Spannungsfelds durch Verpressen und Entnehmen von Fluiden, also von Gasen oder Flüssigkeiten. Darüber berichten sie in der Zeitschrift ERDÖL ERDGAS KOHLE. (DOI: 10.19225/180106)



Modell einer Anlage mit einer oder mehreren Bohrungen. (Abbildung: ERDÖL ERD-GAS KOHLE)

Das Verpressen von Flüssigkeiten in den Untergrund, beispielsweise in Geothermieanlagen, bei der Injektion von Abwässern oder zur geologischen Speicherung von Kohlendioxid, kann zu spürbaren Erschütterungen der Erde führen, ebenso wie das Entnehmen von Fluiden, wie bei der Erdgasförderung. Diese von menschlichen Aktivitäten verursachten Erschütterungen (induzierte Seismizität) basieren auf grundlegenden mechanischen Prinzipien: Sowohl Verpressung als auch Förderung verändern den Porendruck – das ist der Wasserdruck im Gestein – und damit auch den Spannungszustand im Gestein. Dadurch können natürlich vorhandene Bruchflächen im Untergrund gegeneinander versetzt werden, ähnlich einem kleinen natürlichen Erdbeben.

Ausgehend von dieser poro-elastischen Kopplung von Porendruck und Spannung, haben Dr. Birgit Müller und Professor Frank Schilling vom Institut für Angewandte Geowissenschaften des KIT und vom am KIT angesiedelten Landesforschungszentrum Geothermie nun die durch Injektion und Förderung induzierte Seismizität untersucht. Das Projekt wurde gemeinsam mit Forschern vom Deutschen GeoForschungsZentrum GFZ in Potsdam und vom Ingenieurbüro Piewak & Partner in Bayreuth durchgeführt. „Für unterschiedlich orientierte Störungen im Untergrund, wie Bruchflächen im Untergrund,

B. Müller, F. Schilling, Th. Röckel and O. Heidbach: Induced Seismicity in Reservoirs: Stress Makes the Difference. ERDÖL ERDGAS KOHLE, Heft 1/2018. DOI: 10.19225/180106

Details zum KIT-Zentrum Energie: http://www.energie.kit.edu

lässt sich berechnen, ob durch die geotechnische Aktivität auf diesen Flächen induzierte Seismizität zu erwarten ist. Dies erlaubt es, Empfehlungen für das Positionieren von Bohrungen und den Förderbetrieb abzuleiten, um das Risiko induzierter Seismizität zu reduzieren“, fasst Dr. Birgit Müller die Ergebnisse zusammen, die in der Fachzeitschrift ERDÖL ERDGAS KOHLE veröffentlicht sind.

Besonders relevant sind diese Erkenntnisse für hydrothermale Systeme der tiefen Geothermie, die Wärme aus Thermalwasser gewinnen, das in einem unterirdischen Reservoir zirkuliert. Dabei wird das Wasser an einer Stelle gefördert und nach dem Abkühlen an einer anderen Stelle wieder injiziert. „Die Ergebnisse unserer Modellierungen zeigen, dass sich Wahrscheinlichkeit und Ausmaß induzierter Seismizität bei hydrothermalen Geothermiesystemen nicht nur durch ein aktives Porendruckmanagement im Reservoir, sondern auch durch ein optimales Positionieren der Bohrungen relativ zur Orientierung der tektonischen Spannungen erheblich reduzieren lassen“, erklärt Dr. Birgit Müller.

Margarete Lehné

Als „Die Forschungsuniversität in der Helmholtz-Gemeinschaft“

schafft und vermittelt das KIT Wissen für Gesellschaft und Umwelt. Ziel ist es, zu den globalen Herausforderungen maßgebliche Beiträge in den Feldern Energie, Mobilität und Information zu leisten. Dazu arbeiten rund 9 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf einer breiten disziplinären Basis in Natur-, Ingenieur-, Wirtschafts- sowie Geistes- und Sozialwissenschaften zusammen. Seine 26 000 Studierenden bereitet das KIT durch ein forschungsorientiertes universitäres Studium auf verantwortungsvolle Aufgaben in Gesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft vor. Die Innovationstätigkeit am KIT schlägt die Brücke zwischen Erkenntnis und Anwendung zum gesellschaftlichen Nutzen, wirtschaftlichen Wohlstand und Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Energie

Duisburger Stadtwerke-BHKW mit „SCR“ Abgasreinigung – Adblue-Technologie (Harnstoffeinspritzung) ausgerüstet

Der deutsche BHKW-Spezialist ETW Energietechnik hat erstmals Erdgas-BHKW mit SCR-Katalysator-Technik (englisch: selective catalytic reduction) ausgeliefert. Damit sind die Stadtwerke Duisburg die ersten Anwender abgasreduzierter BHKW mit Adblue-Technologie aus dem Hause ETW. Das Paket des Familienunternehmens aus Moers umfasst drei Anlagen mit MWM-Motoren des Typs TCG 2020V12, die über eine Leistung von jeweils 999 Kilowatt elektrisch verfügen.

Mit der komplett betriebsbereiten, vollautomatischen SCR-Katalysa¬tor-Anlage inklusive Harnstoffeindüsung (Adblue) entsprechen die ETW-Anlagen dem neuesten Stand der Technik und unterschreiten damit alle aktuell geforderten Abgasgrenzwerte. Foto: ETW

Wirkungsgrad: 94 Prozent

Zwei der drei ETW-Anlagen mit deutlich reduzierten Stickstoffemissionen laufen bereits seit Ende 2017 an den Standorten Duisburg-Mitte und Duisburg-Süd. In Duisburg-Süd wird auch die dritte Anlage in Betrieb genommen; Anfang des Jahres 2019. Alle drei Anlagen erreichen jeweils einen sehr guten Gesamtwirkungsgrad von 94 Prozent mit einem intelligenten Wärmenutzungskonzept, das auf einer zweiten installierten Abgaswärmetauscher-Stufe (AWT) und einer Wärmeverwertung aus dem Gemischkühlkreislauf basiert.

Unter allen aktuellen Grenzwerten

Mit der komplett betriebsbereiten, vollautomatischen SCR-Katalysator-Anlage inklusive Harnstoffeindüsung (Adblue) entsprechen die ETW-Anlagen dem neuesten Stand der Technik und unterschreiten damit alle aktuell geforderten Abgasgrenzwerte:

NOx: < 100 mg/Nm³ (Abgas trocken bei 5 Prozent O2)
CO: < 100 mg/Nm³ (Abgas trocken bei 5 Prozent O2)
Formaldehyd: < 20 mg/Nm³ (Abgas trocken bei 5 Prozent O2).

Höchste Umweltstandards bereits eingehalten

Rechtlich ist in Deutschland aktuell immer noch die Einhaltung der Grenzwerte aus der „TA-Luft"-Fassung des Jahres 2002 gefordert. Darin ist hinterlegt, dass 500 Milligramm NOx, 300 Milligramm CO sowie 30 Milligramm Formaldehyd pro Normkubikmeter nicht überschritten werden dürfen. Die Novelle der „TA-Luft" von 2017 ist zwar auf den Weg gebracht, wurde bisher aber noch nicht verabschiedet. Darin sind die jeweils neuen, höheren Grenzwerte fixiert, welche die ETW-BHKWs in Duisburg bereits einhalten. Diese strengeren Werte wurden eigens von den Stadtwerken Duisburg in das Pflichtenheft geschrieben. Mit der Einhaltung der novellierten Richtline von 2017 zielen die Versorger darauf ab, ihre Energie so umweltfreundlich und nachhaltig wie möglich zu erzeugen.

Reaktion auf Kundenwunsch

Die innovativen Adblue-BHKW von ETW Energietechnik gehören zu den ersten SCR-Anlagen in Deutschland, die momentan unter Volllast am Netz laufen. Dass weitere folgen werden und Adblue zum Standard wird, dessen sind sich die ETW-Verantwortlichen absolut sicher. „Üblicherweise liefern wir zwar derzeit standardmäßig auch nur das SCR-Katalysator Gehäuse mit Eindüs-Strecke für Adblue mit den Elementen zur Einhaltung der Werte nach TA-Luft 2002 aus. Damit vereinfachen wir jedoch die Nachrüstung ganz erheblich und sind in der Lage, umgehend auf Kundenanforderungen zu reagieren", betont der Vertriebsverantwortliche bei ETW, Alexander Szabo.

Aufrüstung unbedingt einplanen

„Dementsprechend raten wir bereits jetzt unseren Kunden, den SCR-Katalysator in Form des Gehäuses inklusive Eindüs-Strecke bei allen Anlagen einzuplanen", ergänzt Alexander Szabo. Die Spezilalisten der ETW Energietechnik GmbH sind sich sicher, dass die Grenzwerte aus der Novelle 2017 auf absehbare Zeit verabschiedet und für alle BHKW-Anlagen mit einer Übergangsfrist allgemein Gültigkeit erlangen werden - sicher auch europaweit. In Italien sind sogar noch strengere Grenzwerte gefordert. Sämtliche BHKW kann ETW Energietechnik entlang der Emissionsauflagen europaweit aufrüsten.

Dr. Oliver Jende

Bauen

Stadtbau Würzburg macht „Urban Mining“– Aus 600 ausgedienten PVC-Fenster wird erst Granulat, dann wieder neue Fenster

Die Abbrucharbeiten im „Bossi-Viertel“ im Stadtteil Grombühl kommen voran. Im Rahmen der Quartiersentwicklung lässt die Stadtbau Würzburg GmbH dort zur Zeit insgesamt zehn Wohnblöcke mit 144 Wohnungen und einer Geschossfläche von gut 15.000 Quadratmetern zurückbauen. Die Gebäude wurden einst in den Jahren von 1950 bis 1956 errichtet und entsprachen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Umweltschutz und Wohnambiente. So entschloss sich das kommunale Wohnungsunternehmen zum Abriss und Neubau der Wohnimmobilien nachmodernem Standard. Bis 2020 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein. Die Gesamtfertigstellung ist für Mitte 2021 vorgesehen.

v.l.n.r.:Sebastian Herz, Bauleiter Abbruch der Ruppert GmbH & Co. KG; Michael Vetter; Frank Hippe, Generalplaner Assmann Beratung + Planen AG; Michael Drendel, Dekura GmbH; Tobias Weber, Bauleiter der Stadtbau Würzburg GmbH (Bauherr); Gerd Wiedemann, Dekura GmbH; ein Mitarbeiter des Bayerischen Fernsehens (Name leider unbekannt); Jörg Schiffner, Dekura GmbH. Alle Fotos: Rewindo

„Urban Mining“ - Gebäude als Lieferant von Wertstoffen Auch die in späteren Jahren eingebauten Kunststofffenster erfüllten längst nicht mehr die Anforderungen an den Wärmeschutz. Seit kurzem läuft nun im Bossi-Viertel der Ausbau von 600 ausgedienten PVC-Fenstern. Gemäß den Prinzipien des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und dem Gebot der Trennung von Baustoffen gehen die Abbruchunternehmen in Deutschland schon lange nicht mehr wie in alten Zeiten mit der Abrissbirne vor, sondern sorgen für den schrittweisen, selektiven Rückbau des Baukörpers. Bau- und Umweltexperten sprechen von „Urban Mining“ - das Gebäude als Lieferant von Wertstoffen, die es aus ökonomischen wie ökologischen Gründen zu erhalten und soweit wie möglich wiederzuverwerten gilt.

Erfolgreiche Zusammenarbeit

In Abstimmung mit dem Bauherrn knüpfte das beauftragte Abbruchunternehmen Ruppert GmbH & Co. KG aus Frickenhausen den Kontakt zur Rewindo GmbH, Bonn, einem bundesweit tätigen Service-Dienstleister für PVC-Altfensterrecycling, und zur Dekura GmbH, Höxter, einem seiner Recyclingpartnerbetriebe. Schon im Oktober 2017 hatte man bei einem Großprojekt in Schweinfurt erfolgreich zusammengearbeitet. „Damals fielen beim Abbruch der ehemaligen US-Wohnsiedlung ‚Askren Manor' insgesamt 2.500 PVC-Altfenster an, das bis dato größte Projekt dieser Art in Bayern", berichtete Rewindo-Geschäftsführer Michael Vetter. Seine Organisation koordiniert bundesweit das Recycling alter PVC-Fenster, -Türen und -Rollladen.

Alte PVC-Fenster. Erst gesammelt, dann geschreddert. Foto: Rewindo

Werkstoffliches Recycling äußerst nachhaltig

Was passiert nun mit den alten PVC-Fenstern? Sie werden in Containern gesammelt und dann per Lkw in die moderne Recyclinganlage der Dekura nach Höxter gebracht, wo sie zunächst geschreddert und zerkleinert werden. Dann erfolgt in unterschiedlichen Verfahren die sortenreine Trennung in Metall, Gummi, Glasreste und Kunststoff. Letzterer wird erhitzt und durch einen Filter gepresst, um letzte Fremdpartikel zu separieren. Das dabei zurückgewonnene reine PVC-Granulat ist schließlich der Ausgangsstoff für neue Kunststofffenster mit Recyclingkern - ein technischer Prozess, der mindestens siebenmal wiederholt werden kann. „Das werkstoffliche Recycling ist also äußerst nachhaltig. Es trägt aber nicht nur zu geschlossenen Materialkreisläufen bei, sondern ist allgemein erheblich preiswerter als die Müllverbrennung", betonte Vetter.

Gemeinschaftsinitiative VinylPlus

Auch auf europäischer Ebene findet PVC-Altfensterrecycling bereits in mehreren Ländern statt. Dort werden die Aktivitäten unter dem Dach der European PVC Window Profile and related Buildings Association (EPPA ivzw) koordiniert. Die freiwillige Erfüllung bestimmter europaweiter Recyclingquoten ist ein wichtiges Ziel der europäischen PVC-Branche, das im Nachhaltigkeitsprogramm der Gemeinschaftsinitiative VinylPlus® festgelegt ist.

Umweltbewussten Partner gefunden

Das unterfränkische Familienunternehmen Ruppert besteht seit über 50 Jahren und besitzt besondere Kompetenzen und Erfahrungen im Rahmen von Abbruchprojekten u.a. in den Bereichen Rekultivierung, Recycling und Entsorgung. „Mit der Stadtbau Würzburg haben wir einen umweltbewussten Partner gefunden, der unser Konzept des selektiven Rückbaus und einer Recycling-Kooperation mit Rewindo und Dekura voll unterstützt hat“, so Sebastian Herz, der für Ruppert als Oberbauleiter für die Arbeiten vor Ort verantwortlich zeichnet. Die Stadtbau Würzburg GmbH, eine 100prozentige Tochter der Stadt Würzburg, hat rund 5.000 Mietwohnungen im Bestand, davon 375 im Stadtteil Grombühl.

Michael Vetter

Wohnungswirtschaft *heute*.
Fakten und Lösungen für Profis

Bauen

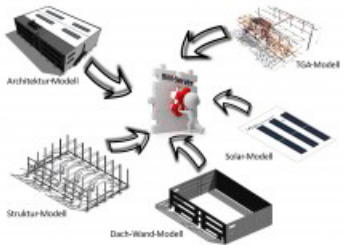
„BIM-Leitfaden Stahlbau“ veröffentlicht – 16 Seiten Anforderungen, Verantwortlichkeiten und Chancen

Ziel dieses BIM-Leitfadens ist es, Unternehmen der Stahlbaubranche praktische Ansatzpunkte an die Hand zu geben, welche neuen Aufgaben und Erwartungen der BIM Prozess mit sich bringt, wie die Einführung ihre Arbeitsweisen beeinflussen kann und wie sie sich erfolgreich in diesem Prozess einbringen können.

Der Leitfaden beleuchtet dabei sechs Zielgruppen im Stahlbau und den Einfluss von BIM auf ihre Arbeitsprozesse und Verantwortlichkeiten in Bauprojekten: Projektsteuerer, Ingenieurbüros, Stahlbau-Nachauftragnehmer, Stahlbau-Hauptauftragnehmer, Lohnfertiger sowie Bauunternehmen mit Stahlbau.

Auf insgesamt 16 Seiten werden Anforderungen, Verantwortlichkeiten und Chancen herausgearbeitet, denen sich jeder Teilnehmer am digitalen Planungsprozess künftig wird stellen müssen. Dabei wird schwerpunktmäßig auf Einsatzszenarien der oben genannten Akteure in Bezug zum BIM-Prozess eingegangen.

Johanna Chiessi



Der „BIM Leitfaden Stahlbau“ steht zum kostenlosen Download bereit. Klicken Sie einfach auf das Bild

Bauen

Wohnkostentag 2018, am 24. April 2018 in Berlin – jetzt anmelden

„Die Kosten des Wohnens machen mittlerweile mehr als ein Drittel der Konsumausgaben aus. Sie steigen wesentlich stärker als die Nettoeinkommen. Änderung scheint nicht in Sicht. Eine Flut von Vorschriften und aufwendige Technik verteuern das Bauen und Wohnen.

Wohnkostentag 2018 - Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung – mehr zum Programm und Anmeldung – KLICKEN Sie einfach auf das Bild.

Schwer zu kalkulierende Zusatzkosten

Das gilt für Mieter und (WEG)-Eigentümer gleichermaßen. Für Mieter können Betriebskosten neben den Kaltmieten schwer zu kalkulierende Zusatzkosten sein. Das gilt auch für Eigentümer, die auf jeden Fall mit den nicht umlegbaren Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten belastet werden, sie stellen sich die Frage, ob das „Hausgeld“ angemessen ist.

Geislinger Konvention

Über die tatsächliche Höhe dieser Kosten in den Regionen, ihre Ursachen und ihre Auswirkung auf die Wohnkosten insgesamt gibt es selbst unter Fachleuten unterschiedliche Meinungen. Die Geislinger Konvention für das Betriebskostenmanagement schafft nur bei einem Teil der Wohnkosten Transparenz.

Wohnkostenmonitor

Zur Versachlichung der Diskussion braucht es deshalb ein Verständnis für das oft komplexe Zusammenspiel von (Kalt-)Mieten, Betriebs, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Bezug auf die Wohnkostenbelastung insgesamt. Planer, Bewirtschafter und Verwalter sind hier gleichermaßen gefordert. Empirische Daten über die regionale Streuung der Neuvertragsmieten und die Wohnkostenbelastung sowie ein Wohnkostenmonitor, der die Transparenz bei diesen Fragen erhöht und Zusammenhänge darstellt, können dafür hilfreiche Instrumente sein.

Auf dem Wohnkostentag 2018, am 24. April 2018 in Berlin werden diese Themen vorgestellt und von namhaften Referenten mit den Tagungsteilnehmern diskutiert.

Bauen

600 Wohnungen in Moers Eicker Wiesen „Klimaschutzsiedlung NRW – Vivawest hat 50 Millionen investiert und mit Mietern gefeiert

VIVAWEST modernisiert ihre Großsiedlung Eicker Wiesen in Moers mit einer Investitionssumme von rund 50 Millionen Euro und setzt damit richtungsweisende wohnungswirtschaftliche Standards für generationengerechtes Wohnen im Quartier. Nach mehr als zwei Jahren intensiver Projektvorbereitungen ist der Baubeginn nun offiziell erfolgt. Zum Auftakt feierte das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Mietern im Quartier ein großes Nachbarschaftsfest.

Bereits im November 2017 wurde die Großwohnsiedlung Eicker Wiesen mit dem Zertifikat „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ ausgezeichnet. Das VIVAWEST-Team um Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement/ Aquisitionen, erhält das Zertifikat für das generationengerechte Quartier Moers Eicker Wiesen aus den Händen von Frau Ministerin Ina Scharrenbach. V.l.n.r: Dietrich Suhlrie (NRW Bank), Alexander Rychter (VdW), Beatrix Schwarz (Familiengerechte Kommune e.V.), Brigitte Mohn (Bertelsmann Stiftung), Maik Lindner (Vivawest), Ina Scharrenbach (MHKBG), Katharina Sponheuer (Vivawest), Bernd-Michael Link (Vivawest), Christoph Wilczok (Vivawest), Thorsten Kamp (Stadt Moers) Foto: Vivawest

Rund 50 Millionen Euro investiert VIVAWEST in die umfassende Erneuerung der Großwohnsiedlung Eicker Wiesen mit mehr als 600 Wohnungen aus den 1970er Jahren. „Diese Modernisierung ist ein besonderes Standortbekenntnis und macht die Philosophie von VIVAWEST als größtem ganzheitlichen Quartiersentwickler in Nordrhein-Westfalen deutlich“, sagte VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen bei der Begrüßung der Gäste des Nachbarschaftsfestes am 20. März.

Die Arbeiten in und rund um die drei- bis neungeschossigen Gebäude zielen darauf ab, das Quartier nachhaltig zu erneuern. Dabei wird insbesondere dem demographischen Wandel und den veränderten Lebensbedingungen und Ansprüchen der Menschen an ihr Zuhause Rechnung getragen. Bereits in der Vorbereitungsphase erfolgte die Zertifizierung des VIVAWEST-Konzepts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“, mit der nun ein richtungsweisender wohnungswirtschaftlicher Standard gesetzt wird. Die Initiatoren des Pilotprojekts „Audit generationengerechtes Wohnen im Quartier“ – das NRW-Bauministerium, die NRW.BANK, der Verein Familiengerechte Kommune e.V., der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland und Westfalen e.V. sowie die Bertelsmann Stiftung – wollen damit Quartiere im Sozialraum fördern und entwickeln.

Im Rahmen des Audits bearbeitet VIVAWEST seit 2016 in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren sowie der Stadt Moers die Themenfelder Wohnungsqualität und Wohnumfeld sowie Steuerung, Vernetzung, Nachhaltigkeit und Gestaltung des sozialen Miteinanders. Die in zahlreichen interdisziplinären Arbeitsrunden

ausgearbeiteten Ergebnisse sind nicht nur in einem „Integrierten Quartiersentwicklungskonzept“ als Zielsetzungen festgelegt, sondern finden ihre unmittelbare Umsetzung schon zu Beginn der Bauarbeiten. Gemeinsam mit AWO, Caritas, der Jugend- und Familienhilfe NaNo und den zuständigen Stellen der Stadt Moers bietet VIVAWEST ein umfangreiches Unterstützungsangebot für Mieter während der Modernisierung an.

Nicht zuletzt stehen auch die Themen Energieeinsparung und Umweltverträglichkeit im Fokus des Projekts. Die zu erwartende deutliche Reduktion der Kohlendioxidbelastung in der Siedlung hat den Eicker Wiesen bereits einen besonderen Status verschafft. Als eine der ersten Bestandsmodernisierungen in Nordrhein-Westfalen erklärte die Energieagentur NRW das Quartier im Februar 2018 zur „Klimaschutzsiedlung NRW“.

Für VIVAWEST ein Grund zum Feiern: Als Dank für die breite Unterstützung hatte das Wohnungsunternehmen die Bewohner des Quartiers sowie alle Beteiligten des Projekts für den 20.März zu einem großen Nachbarschaftsfest eingeladen. Foto: Vivawest

Eine besondere Rolle bei der Projektvorbereitung spielte in sämtlichen Planungsbereichen die Stadt Moers. VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen fasst den Erfolg des gemeinsamen Planungsprozesses von Stadt und VIVAWEST zusammen: „Ohne die hervorragende konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung der Stadt Moers, für die ich mich an dieser Stelle nochmals ausdrücklich bedanken möchte, wäre die Umsetzung einer solchen Quartiersentwicklung nicht möglich.“ Der stellvertretende Bürgermeister der Stadt Moers Heinz-Gerd Hackstein begrüßt die Großmodernisierung: „Die Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung wird sich deutlich verbessern. Und auch unter gestalterischen Gesichtspunkten können wir uns schon jetzt auf das Ergebnis freuen.“ Mit freundlichen Fassaden, einladenden Eingangsbereichen, einer aufwändigen Neugestaltung der gesamten Außenanlagen und einer Vielzahl entfallender Barrieren – da sind sich die Projektverantwortlichen sicher – werden die Eicker Wiesen künftig ein Musterbeispiel für generationengerechtes Wohnen in Moers sein.

Thomas Wels

Vivawest

„Wohnen, wo das Herz schlägt.“ – Unsere Devise steht für unser größtes Anliegen: Alle Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen. Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet VIVAWEST mehr als 120.000 Wohnungen in rund 100 Kommunen an Rhein und Ruhr und gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause. Unsere Immobilien-Dienstleistungsunternehmen erbringen Serviceleistungen rund um das Wohnen und gewährleisten so Sicherheit und Wohnqualität für unsere Kunden – vom Grünflächenmanagement über Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung bis hin zu Mess- und Abrechnungsdiensten. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische Effizienz mit ökologischer und sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und entwickelt qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung.

Bauen

Praxis-Check im April in Paris. Themen sind sozialer Wohnungsbau, Nachverdichtung, Umnutzung

Die Stadt Paris setzt sich bereits seit den 2000er Jahren ambitionierte Ziele: große Investitionen in die Schaffung von sozialem Wohnraum und Erschließung neuer Flächen, Ökologisierung der Stadt, Ausbau öffentlicher Infrastrukturen und Bereit-stellung attraktiver Wirtschaftsstandorte. Dazu laufen neben Nachverdichtungen und Umnutzungen innerstädtischer Quartiere auch mehrere großräumige Stadtentwick¬lungsprojekte auf Konversionsflächen im Nahbereich der Stadtgrenzen – immer mit strukturierter Partizipation verbunden. Der Praxis-Check fokussiert drei Gebiete im Nordwesten, Südosten und Nordosten, um die Bandbreite der vielfältigen und innova¬tiven Konzepte aufzuzeigen.

Paris mit neuen Bauideen. Per **KLICK auf das Bild** erfahren Sie per PDF

Mehr zum Programm hier

http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/Einladung-Praxis-Check-Paris-2018.pdf

Bauen

„Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ - Der 410 Seiten-Ratgeber von Gerhard Führer und Bernd Kober

Alle 30 Sekunden platzt in Deutschland eine Wasserleitung, löst sich eine Dichtung oder eine Armatur leckt hat der Gesamtverband der Versicherer in 2017 festgestellt. Meist wird das Ausmaß des Schadens unterschätzt: Zum einen wird die tatsächliche Ausbreitung des Wassers im Fußbodenaufbau nicht erkannt und zum anderen bildet sich während der Trocknung Schimmel: Offensichtlich an der Wand und regelmäßig verdeckt und somit nicht sichtbar im Fußboden - schließlich läuft Waser nach unten. Nach der Trocknung und nach Schönheitsreparaturen scheint das Problem gelöst. Doch der Fußbodenaufbau lässt sich zeitnah gar nicht vollständig trocknen, weshalb sich zwangsläufig auch dort Schimmel bilden muss. Das zeigen neue Forschungsergebnisse genauso wie die Erkenntnisse von fachkundigen Sachverständigen aus langjährigen praktischen Gutachtertätigkeiten.

Vorsicht statt Nachsicht

Wer versichert ist oder durch einen versicherten Schaden geschädigt wurde sieht sich scheinbar auf der sicheren Seite. „Als Geschädigter sollte man sich nie in die Hände der gegnerischen Haftpflichtversicherung begeben“, sagt der Bund der Versicherten. „Das ist der Gegner, der meint es nicht gut mit mir.“ Viele Versicherer versuchen die Schäden in ihrem eigenen Interesse zu regulieren. Sie empfehlen Sanierungsunternehmen, die den Schaden billig, aber nicht unbedingt vollständig und fachgerecht abwickeln. Eine vermeintliche Lösung, die sich für den Versicherten als fatal erweisen.

Regelmäßig werden dabei verdeckte, aber relevante Schimmelschäden„übersehen“ oder beispielsweise mit Desinfektionsmitteln falsch saniert.

Für den Versicherten ist eine fachgerechte und vollständige Beseitigung aller Schäden aus gesundheitlichen und wirtschaftlichen Gründen aber wichtig. Fehlerhafte oder unvollständige Sanierungen gefährden die Gesundheit der Raumnutzer. Atemwegserkrankungen allergische und asthmatische Reaktionen, Kopfschmerzen, Müdigkeit und erhöhte Infektanfälligkeit können die Folge sein. Eine Sanierung der Sanierung ist erforderlich und die verursacht enorme Folgekosten.

Das Fachbuch „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau“ ist im Bundesanzeiger Verlag erschienen. Das Buch hat 410 Seiten bei einem Format von 17 x 24 cm. Die ISBN lautet 978-3-8462-0691-1.
Der Preis beträgt 56 €.

Finanzielle Einbußen beim Verkauf

Was viele nicht wissen: Beim Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung drohen massive Einbußen, denn wer will schon einen Schimmelschaden kaufen? Wird das ehemalige Schadensereignis angegeben, sinkt der Wert des Hauses deutlich. Wird bei einer fehlerhaften oder unvollständigen Sanierung das Schadensereignis verschwiegen, drohen andere Fallstricke: Der neue Eigentümer kann die Zahlung von Schadensbeseitigungskosten oder die Rückabwicklung des Kaufes mit Erstattung aller entstandenen Kosten gerichtlich einklagen. Eine verhängnisvolle Situation, die man mit dem nötigen Fachwissen leicht hätte vermeiden können. Denn bei einem versicherten Schaden ist der ursprüngliche schadensfreie Zustand wieder herzustellen - und zwar vollumfänglich.

Wie kommt es zu den Fehlentscheidungen?

Warum wir uns bei Sanierungsfällen so oft falsch entscheiden und den Empfehlungen von Pseudo-Experten Glauben schenken, beschreibt Dr. Gerhard Führer im Fachbuch „Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau". Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schadstoffe in Innenräumen versteht es, komplexe biologische und bauphysikalische Sachverhalte praxisnah und verständlich zu erklären. Er deckt die vielfältigen Gründe für Sanierungsfehler auf und erläutert sie anhand zahlreicher Praxisbeispiele. Bezogen auf verschiedene Problemstellungen wie z. B. Leitungswasserschäden, Hochwasser und Neubaufeuchte informiert Führer anschaulich worauf es bei einer fachgerechten Sanierung ankommt.

Zu den Autoren:
Dr. rer. nat. Gerhard Führer ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen am Institut peridomus in Himmelstadt bei Würzburg und Ehrenprofessor der Donau-Universität Krems (Österreich).

Dr. jur. Bernd Kober ist Rechtsanwalt und beschäftigt sich als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht seit Jahren intensiv mit baurechtlichen Problemstellungen.

Aus dem Inhalt

„Schimmel und andere Schadfaktoren am Bau" beleuchtet die zunehmende Innenraumproblematik in Gebäuden. Experten gehen davon aus, dass jede 2. deutsche Wohnung einen Schimmelschaden haben könnte. In älteren Gebäuden sind zudem klassische Altlasten wie Holzschutzmittel, Formaldehyd und Faserbelastungen noch immer weit verbreitet.

Einerseits wird zur Energieeinsparung immer dichter gebaut, wodurch Feuchtigkeit als Grundlage für jedes Schimmelpilz-/ Bakterienwachstum und chemische Verbindungen nicht (mehr) ausreichend abgeführt werden. Andererseits wird immer schneller gebaut, wodurch den einzelnen Bauteilen immer weniger Trocknungs-/ Ausgasungszeit zugestanden wird.

Chemische Verbindungen, physikalische Faktoren, Schimmelpilze und Feuchtigkeit (als Grundlage für jede mikrobielle Aktivität) führen regelmäßig zu großen Schadenspotentialen, weshalb genauso regelmäßig Juristen mit dem Thema beschäftigt sind. Für diese wiederum stellt sich das Problem, darzulegen und notfalls auch zu beweisen, dass die Voraussetzungen für die Durchsetzung von Schadenersatz- und sonstigen Gewährleistungsansprüchen gegeben sind.

Die Themen

- Innenraumhygiene und Schadstoffthematik
- Gesundheitliche und wirtschaftliche Risiken durch Schadfaktoren in Innenräumen
- Feuchtigkeit als Grundlage für jede mikrobielle Aktivität
- Mikrobiologische Schadfaktoren, Untersuchungsmethoden und Sanierungsmöglichkeiten
- Spezielle mikrobiologische Gesichtspunkte
- Biologisch-chemische Überschneidungen
- Chemische Verbindungen in Innenräumen
- Schadfaktoren an Gebäuden und deren rechtliche Bedeutung
- Besondere Rechtsverhältnisse.
- Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen

Entstanden ist ein umfassender, lesenswerter Ratgeber für alle, die sich gegen Falschsanierungen wappnen wollen. Oder einen Umbau oder den Neubau eines Gebäudes planen. Denn wenn Sie diesen Ratgeber gelesen haben wissen Sie: Schimmel lauert überall – unangenehm wird es erst, wenn er die richtigen Lebensbedingungen vorfindet.

Christine Scharf

Digital

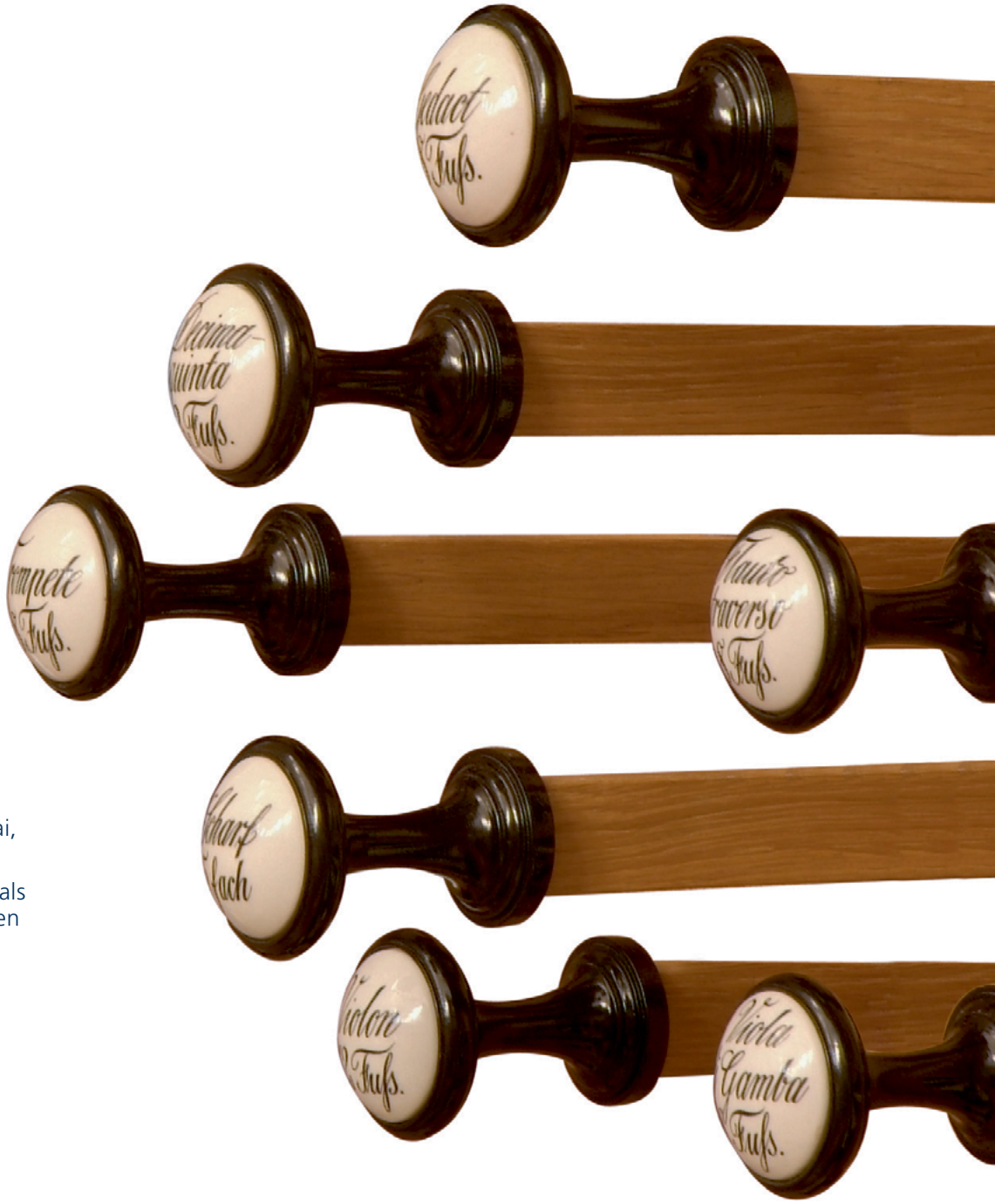
Stichwort Submetering: degewo netzWerk GmbH und METR entwickeln gemeinsam das IoT-Backbone der Wohnungswirtschaft

Die degewo netzWerk GmbH, ein Tochterunternehmen von Berlins führendem Wohnungsbauunternehmen degewo, und METR, ein Proptech Startup aus dem Bereich der Gebäudeautomation, schließen eine Partnerschaft für Forschung und Entwicklung (F&E-Partnerschaft) für die Entwicklung eines multifunktionalen Gateways, das die schrittweise und skalierbare Digitalisierung der Wohnungswirtschaft möglich machen soll.

METR bringt die Technologie von Mietwohnhäusern ins 21. Jahrhundert! METR's IoT Backbone ist eine zentrale Infrastruktur für Mietwohnhäuser, die sich wie ein digitales Rückgrat durch das Haus zieht. Sie kann mit allen smarten Geräten an jeder Strecke interagieren und ermöglicht dadurch erstmals die Verknüpfung hersteller- und spartenübergreifender technischer Systeme und IoT- Funktechnologien. Konnektivität für alles! Das IoT Backbone besteht aus spartenübergreifenden, multifunktionalen Gateways, die alle Funkprotokollen der Subgigahertzkommunikation integrieren. Somit wird die Verknüpfung und Interoperabilität technischer Systeme unterschiedlicher Hersteller ermöglicht. Quelle: http://metr.systems/de/#applications

Die Zusammenarbeit beinhaltet zum einen die gemeinsame Entwicklung einer IoT-Infrastruktur für Mietwohnhäuser, die Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt, hersteller- und spartenübergreifend zu arbeiten. Damit wollen die Partner das Problem der fehlenden IoT-Infrastruktur in den Gebäuden lösen.

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

Zum anderen werden drei Applikationen aus dem Bereich Smart Building entwickelt mit Submetering (Fernauslese der Verbräuche von Wärme und Wasser) als erste Anwendung.

„Für Wohnhäuser konzipierte universelle Kommunikationsstrukturen für das Internet der Dinge stellen ein großes Bedürfnis und gleichzeitig eine enorme Herausforderung in der Wohnungswirtschaft dar. Als führendes Wohnungsbauunternehmen übernehmen wir gern die Vorreiterrolle bei innovativen Ansätzen. Die Entwicklungspartnerschaft soll nicht nur einen Nutzen für degewo bringen, sondern wir wollen damit einen Beitrag für die gesamte Branche leisten“, so degewo-Vorstand Christoph Beck.

Ulrich Jursch, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH, äußert seine Erwartungen für die kommenden 2 Jahre der Zusammenarbeit mit METR: “Diverse IoT-Anwendungen werden in die Liegenschaften von Wohnungsunternehmen Einzug halten, bzw. tun es schon heute: Überwachung von Energieerzeugungsanlagen, Messgeräte, Aufzugsüberwachung, funkferngewartete oder -vernetzte Rauchmelder, Sensorik verschiedenster Art. Damit nicht für jede Anwendung ein eigenes Kommunikationssystem verbaut werden muss, ist es sinnvoll, eine universelle Kommunikationsstruktur, wie sie METR konzipiert, zu verwenden. Anwendungen solcher Art für die speziellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft stecken aber oft noch in den Kinderschuhen oder lassen nur Applikationen einzelner Hersteller zu.

Die Entwicklungspartnerschaft mit METR ermöglicht uns, die eigenen Anwendungsbedürfnisse bereits in die Entwicklung mit einzubringen und auch für andere Wohnungsunternehmen nutzbar zu machen. Zum anderen soll der Wettbewerb im Bereich IoT beflügelt werden, was sich zugunsten niedrigerer Nebenkosten für unsere Mieter auswirken könnte.“

Franka Birke, Geschäftsführerin der METR, zu der Partnerschaft: “Im Bereich der Gebäudeautomation ist das hersteller- und spartenübergreifende Arbeiten noch immer nicht möglich. Mit unserer IoT-Infrastruktur und dadurch möglichen neuen Applikationen ändert sich das. Unsere Kunden können die Bewirtschaftung von Wohnraum in Zukunft viel effizienter gestalten. Die Partnerschaft mit der degewo netzWerk GmbH hilft uns zu verstehen, wo und wie wir mit IoT-Lösungen die Prozesse von Wohnungsbaugesellschaften optimieren können.”

Regine Zylka

Begriffsdefinition:

Das „Internet der Dinge“ (englisch Internet of Things, kurz: IoT) bezeichnet die Vision einer globalen Infrastruktur der Informationsgesellschaften, die es ermöglicht, physische und virtuelle Gegenstände miteinander zu vernetzen und sie durch Informations- und Kommunikationstechniken zusammenarbeiten zu lassen. (Quelle: Wikipedia). Ein Backbone ist eine Hauptleitung. Der Backbone ist sozusagen das Rückgrat (englisch Backbone) eines Netzwerks.

METR entwickelt ein multifunktionales Gateway, welches unterschiedliche Kommunikationsstandards verarbeitet und neue digitale Applikationen im Bereich des Smart Buildings und Smart Homes ermöglicht. METR agiert als Plattformanbieter, da auch Lösungen von Drittanbietern eingebunden werden. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines App-Stores für die Wohnungswirtschaft. Das Berliner Unternehmen ist eines der ersten Startups der Next Big Thing AG.

Die degewo netzWerk GmbH bringt in die Partnerschaft einen umfassenden Einblick in die Prozesse, Strukturen und Bedürfnisse der zweitgrößten Wohnungsbaugesellschaft Berlins mit ein. Die degewo AG ist mit ihrem Tochterunternehmen degewo netzWerk GmbH wegweisend auf dem Gebiet der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Sie bietet modernste Messdienstleistungen für über 33.000 Gebäude in Berlin.

Die Next Big Thing AG (NBT) ist Europas führender Startup Inkubator im Bereich Internet der Dinge und Services (IoT), der als Company Builder und Operational VC in einem sich ständig erweiternden Ökosystem von Corporates, Gründern, Technologen, Entrepreneure, Investoren und Politik agiert. Die NBT repräsentiert darüber hinaus den IoT Hub der Digital Hub Initiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie in Deutschland. In den letzten 1,5 Jahren hat die NBT in enger Zusammenarbeit mit Industriepartnern IoT-Startups in den Bereichen Immobilien, Energie, Gesundheit und Sicherheit erfolgreich gestartet.

Digital

PwC 7. Ausgabe des „Real Estate Investor Survey“ – Immobilieninvestoren hadern mit der Digitalisierung

Der deutsche Immobilienmarkt genießt bei Immobilieninvestoren weiterhin hohes Vertrauen. Dies zeigt die 7. Ausgabe des „Real Estate Investor Survey“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC, für den die Akquisitions- und Research-Abteilungen deutscher und internationaler Investmenthäuser befragt worden sind. In diesem Jahr stehen erstmals auch Daten für den Schweizer Markt bereit. Neben der Abfrage von Cap-Rates wurden in diesem Jahr auch Interviews zur Bedeutung von „PropTechs“, den Technologie-Startups im Immobilienbereich, geführt. Das Ergebnis: Nur wenige Investoren nutzen bisher die Potenziale der Digitalisierung für ihr Geschäft.

Investoren erkennen Bedeutung von PropTech – doch warten noch ab

„Das Thema PropTech wird in der Immobilienbranche viel diskutiert, das bestätigen die Investoren, mit denen wir gesprochen haben. Aber viele wissen nicht, wie sie erkennen können, welche der jungen Startups wirklich revolutionär sind und den Markt verändern können – und welche eben nicht“, sagt Thomas Veith, Partner bei PwC Deutschland. So überrascht es nicht, dass 75 Prozent der befragten Investoren zunächst abwarten möchten, welche PropTech-Produkte sich etablieren, bevor sie sich zum Handeln entschließen.

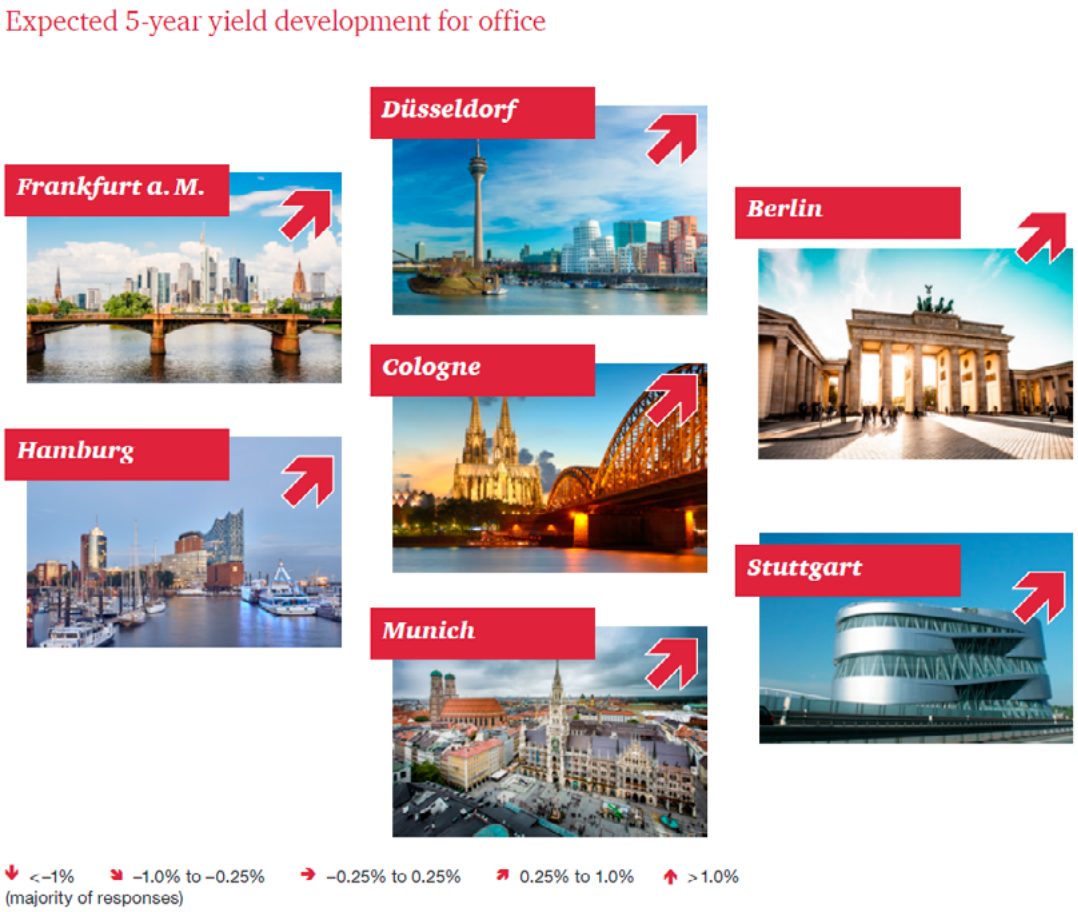
Das größte Potenzial sehen die Investoren in PropTech-Lösungen rund um die Themen Datensammlung, -auswertung und -transparenz, smarte Gebäudetechnologie sowie Drohnen und Robotics. „Wir sehen noch viel Zurückhaltung unter den Immobilieninvestoren. Vielen ist das Investitionsrisiko bei jungen Technologien noch zu hoch. Außerdem ist der Markt insgesamt noch zu unübersichtlich“, so PwC-Experte Veith. „Wir gehen allerdings davon aus, dass die Vorbehalte sehr schnell fallen, sobald mehr Use Cases für PropTech bekannt werden und die ersten Marktteilnehmer nennenswerte Effizienzgewinne durch neue Technologien vermelden können.“

Die vollständige Studie liegt als PDF zum Download bereit. Klicken Sie einfach auf das Bild.

Büroimmobilien: Renditerückgang in Düsseldorf, steigende Mieten in Berlin

Im Fokus der Studie stand wie in den Vorjahren die Zins- und Ertragsentwicklung aus Investments in deutsche Immobilien. In den deutschen Top-7-Städten erreichte der wichtige Risiko- und Renditeindikator All Risk Yield (ARY) der Studie zufolge bei Büroimmobilien einen Rekord-Tiefstwert von lediglich 3 Prozent. Die stärkste Yield Compression unter den größten deutschen Städten konnte im vergangenen Halbjahr in Düsseldorf beobachten werdet. Sie lag im Segment „Core“ bei -20 Basispunkten, im Segment „Average“ sogar bei -27 Basispunkten. Die höchste Mietsteigerungsrate bei Büroimmobilien hat mit jährlich 3,6 Prozent nach wie vor Berlin. München renditestark bei Einzelhandelsimmobilien, Investments in Logistik-Immobilien nochmals teuer.

Der Minimum-ARY für Spitzenimmobilien an Haupteinkaufsstraßen betrug in München zuletzt nur 2,8 Prozent. München liegt damit weiterhin unterhalb der anderen deutschen Großstädte. Generell zeigen Einzelhandelsimmobilien in den primären Lagen in den deutschen Top-7-Städten keine weitere Yield Compression. Im Logistiksektor konnte vor allem in Stuttgart eine starke Yield Compression beobachtet werden (-40 Basispunkte). Mit einem ARY von 4,5 Prozent ist Stuttgart nun gemeinsam mit München der teuerste Logistikteilmarkt.



Schweizer Renditen deutlich unterhalb deutscher Vergleichsmärkte

Erstmals ist in dieser Ausgabe die Schweiz Teil des Real Estate Investor Surveys. Somit werden nun zusätzlich zu den 28 deutschen Teilmärkten in unterschiedlichen Nutzungsarten 17 Schweizer Teilmärkte beleuchtet. Dabei wird deutlich, dass die Schweiz ihrem Ruf als sicherer und risikoarmer Hafen für Investments auch im Immobilienbereich gerecht wird: Der Durchschnitt der Spitzenrendite in den Top-9 Schweizer Büromärkten liegt gut ein halbes Prozent unterhalb der Renditeerwartung in den deutschen Top-7-Märkten.

Attila Rosenbaum

Über die Studie
Für den Real Estate Investor Survey hat PwC Akquisitions- und Research-Abteilungen internationaler Investmenthäuser mit einem kumulierten Anteil von fünf bis sieben Prozent am deutschen Immobilienmarkt befragt. Dabei werden neben den Verzinsungsannahmen für eine Vielzahl deutscher Teilmärkte auch Vermietungsannahmen wie mietfreie Zeiten, Vermarktungsperioden und die durchschnittliche Verlängerungswahrscheinlichkeit von Mietverträgen in den einzelnen Märkten berücksichtigt.

PwC betrachtet es als seine Aufgabe, gesellschaftliches Vertrauen aufzubauen und wichtige Probleme zu lösen. Mehr als 236.000 Mitarbeiter in 158 Ländern tragen hierzu mit hochwertigen, branchenspezifischen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Unternehmensberatung bei. Die Bezeichnung PwC bezieht sich auf das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere der rechtlich selbstständigen Netzwerkgesellschaften. Weitere Details unter www.pwc.com/structure

Digital

Start-up-Initiative der Nassauischen Heimstätte/ Wohnstadt: Contest, Mentoring-Programm – Infos hier (https://hubitation.de/contest/)

„Wenn Innovation auf Erfahrung trifft, nennen wir das hubitation.“ Die Aussage, die die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt für ihr neuestes Projekt gewählt hat, ist Programm: In einem Contest (https://hubitation.de/contest/) sucht das Wohnungsunternehmen ab sofort Start- up-Ideen, die das Wohnen der Zukunft gestalten könnten. Im Fokus stehen Smart Living, energetische und soziale Quartiersentwicklung sowie Aspekte des Wohnungsbaus – darunter Themen wie urbanes Wohnen, Wohngebäude-Architektur, Wohninnenraum-Architektur, Quartiersplanung, Energiekonzepte für Wohnraum, Smart-Home-Konzepte, Wohnraum-Design oder Facility-Projekte. Teilnehmen können Start-ups mit einer guten Geschäftsidee – ganz gleich, ob es sich um neuartige Dienstleistungen, Technologien oder Produkte handelt.

Contest für eine aktive Start-up-Szene

„Die Welt verändert sich und mit ihr auch die Erwartungen der Menschen an ihr Zuhause. Um diesem raschen Wandel gerecht zu werden, haben wir ‚hubitation‘ ins Leben gerufen“, erläutert Dr.-Ing. Simone Planinsek, Head of Innovations für dieses jüngste Projekt der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt. „Wir verstehen unseren Accelerator als Ort, an dem wir die Ideen von Gründungsinteressierten mit unserem Know-how zusammenbringen.“ Gelegenheit dazu bieten ein Contest, ein Mentoring-

Programm wie auch Start-up-Events, bei denen Wohnthemen „neu gedacht“ werden sollen. Der Call for ideas – offizielle Bewerbung zum Contest – ist ab sofort möglich: via Video-Clip von maximal drei Minuten Länge. Einreichungsfrist ist der 31. Mai 2018.

Die spätere Wettbewerbsjury besteht aus der Geschäftsführung der Unternehmensgruppe sowie Experten aus dem Bereich „Wohnen der Zukunft“ – unter anderem aus dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, dem GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e. V. und der Architektenkammer Hessen. Die Einreicher der ausgewählten Konzepte erhalten eine Einladung zu einem Profi-Workshop mit Gast-Referenten zur Diskussion und Weiterentwicklung der Ideen, inklusive Kostenübernahme für Unterbringung, Verpflegung und Reisekosten. Zur finalen Präsentation werden Vertreter von Medien, Kammern, Berufsverbänden, Stiftungen, Ministerien, Universitäten, Wissenschaftsbetrieben, Unternehmen sowie mögliche Investoren eingeladen. Der Gewinner des von der Jury ausgewählten Beitrags darf sein Konzept auf der internationalen Immobilienmesse Expo Real 2018 in München auf dem Stand der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt präsentieren – Vertragsangebot und zukünftige Zusammenarbeit nicht ausgeschlossen!

hubitation
www.hubitation.de versteht sich als Start-up-Accelerator für Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft. Mit Präsenz im Web und in sozialen Medien werden Gründungsinteressierte angesprochen, die innovative Geschäftsideen rund um das Wohnen entwickelt haben und auf das fachliche Feedback erfahrener Experten zurückgreifen möchten.

Mentoring: Support und Know-how

Nur rund sechs Prozent der Start-ups in Deutschland wurden 2017 in Hessen gegründet. Diese Tatsache und andere Motive waren der Ansporn für ‚hubitation‘. „Als eines der zehn größten Wohnungsunternehmen Deutschlands sehen wir uns verpflichtet, visionären Themen rund ums Wohnen eine neue Heimat zu bieten. Mit langjähriger Erfahrung in der Wohnungswirtschaft, Stadt- und Projektentwicklung und Medien- und Energiewirtschaft verfügen wir über den passenden Support, um Gründungsideen hier in Hessen, aber auch bundesweit, voranzutreiben“, so Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt. „hubitation ist eine Plattform für junge Gründungsinteressierte, die ihre Ideen auf Praxistauglichkeit und Realisierbarkeit testen wollen. Wir teilen gerne unser über Jahrzehnte gewachsenes Know-how in der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung mit diesen innovativen jungen Menschen.“ Hain und seine beiden Geschäftsführungskollegen Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal stehen daher auch persönlich in einem Mentoring-Programm (https://hubitation.de/mentoring/) für Ratschläge, Einschätzungen und wertvolle Business-Tipps zur Verfügung. Für die „Lunch Dates“ mit den Geschäftsführern können sich interessierte Start-ups auf der Website www.hubitation.de ab sofort bewerben. Ebenso für ein erstes Start-up-Event am Dienstag, 10. April 2018, 18 bis 21 Uhr, in der Zentrale der Unternehmensgruppe, Schaumainkai 47 – mit inspirierendem Blick auf die Frankfurter Skyline.

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Personen

Verschmelzungsvertrag: Vorstände von DG HYP und WL BANK haben unterzeichnet – DZ HYP soll Ende Juli 2018 an den Start gehen

Die beiden genossenschaftlichen Immobilienbanken DG HYP und WL BANK treiben ihren geplanten Zusammenschluss voran. Mit der Unterzeichnung der gemeinsamen Absichtserklärung (Memorandum of Understanding) im Juni 2017 hatten die beiden Institute die Fusionsabsichten bereits bekundet. Am 20. März 2018 haben die Vorstände von DG HYP und WL BANK nun den Verschmelzungsvertrag unterschrieben. Damit ist ein weiterer zentraler Meilenstein für die Fusion zur DZ HYP erreicht.

Bei der Unterzeichnung des Verschmelzungsvertrags (v.l.n.r.): Dr. Carsten Düerkop, Vorstandsmitglied WL BANK, Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender WL BANK, Dr. Georg Reutter, Vorstandsvorsitzender DG HYP, Manfred Salber, Vorstandsmitglied DG HYP. Foto:WLBank

Die Arbeiten zur strukturellen, technischen und kulturellen Integration verlaufen planmäßig. Die beschlussfassenden Hauptversammlungen von DG HYP und WL BANK werden Ende Mai 2018 über die Fusion entscheiden. Die Verschmelzung soll bis Ende Juli 2018 durch die Eintragung in das Handelsregister rechtlich vollzogen werden.

Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DG HYP, betont: „Mit dem Zusammenschluss von DG HYP und WL BANK setzen wir die Konsolidierung und effiziente Aufstellung der Genossenschaftlichen FinanzGruppe fort. Das Ziel ist, die zwei erfolgreichen Unternehmen zu einem noch leistungsfähigeren Institut zusammenzuführen."

Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender der WL BANK, ergänzt: „Die DZ HYP wird den Volksbanken und Raiffeisenbanken ein verlässlicher und kompetenter Partner sein, der die gemeinsamen Herausforderungen der Gruppe initiativ angeht und Lösungen vorantreibt."

Die vereinigte Immobilienbank wird die bisherigen Kundensegmente – Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden sowie Privatkunden – in Umfang und Tiefe unverändert bedienen und auf allen Geschäftsfeldern zu den führenden Anbietern zählen. Zugleich entsteht durch die Fusion die größte Pfandbriefbank Deutschlands.

Dr. Axel Roßdeutscher
Uwe Kirchner

Nächste Meilensteine der Fusion gemäß aktueller Planung:

25.5.: Ordentliche Hauptversammlung der WL BANK

28.5.: Außerordentliche Hauptversammlung der DG HYP

30.5.: Ordentliche Hauptversammlung der DZ BANK

Ende Juli: Eintragung in das Handelsregister