AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 62 | November 2015

Editorial 3

Energie/ Bauphysik 8

Baukonstruktionen/ Bauelemente 20

Breitband/TV 37

Erstaufnahmeeinrichtung Essen – eine Erfolgsgeschichte – in nur 14 Monaten gebaut, im Januar wird übergeben

Es ist ein Musterprojekt, das aufzeigt, wie es auch andernorts gehen könnte: die Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Flüchtlinge, die derzeit an der Hammer Straße in Essen-Fischlaken entsteht. Im Auftrag der Stadt Essen werden hier... Seite 4

Trinkwasser: Legionellen-Gefährdungsanalyse - warum ist sie so wichtig, Herr Henke?

Bei der Gefährdungsanalyse handelt es sich grundsätzlich um ein Instrument zur Sicherstellung einer langfristig legionellenfreien Trinkwasserversorgung. Umfang, Form und Anforderung sind in der gleichnamigen Empfehlung des Umweltbundesamtes geregelt. Zu jeder Gefährdungsanalyse gehört eine umfangreiche vor Ort Besichtigung eines nach VDI 6 023 Kat. A geschulten Sanitärmeisters ... Seite 27

Mehr Chance als Risiko – Digitalisierung schafft einen Mehrwert für das Wohnen

Nur ein Prozent der Deutschen nutzt zu Hause umfassende „smart home"-Technik. Doch die Akteure der Wohnungswirtschaft sind sich einig: die Möglichkeiten werden schnell wachsen, die Nachfrage deutlich steigen. Unter der Überschrift „Digitale Welt – Mehrwert fürs Wohnen?" hatte degewo in das Deutsche Architektur Zentrum (DAZ) eingeladen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt" diskutierten Experten aus der Wohnungswirtschaft... Seite 37

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Mitsubishi Electric: Neue Broschüre Heizungslösungen im Wohn- und Objektbau • UN-Klimagipfel: 82 Prozent der Deutschen mit Regierung unzufrieden • 15. bis 17. Februar 2016 in Berlin QUO VADIS 2016 - In einer Zeit des epochalen Umbruchs

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 62 | November 2015

Vorgefertigte Module werden angeliefert; Foto GVE

gewobag-Mieter entsorgt Abfall in barrierearme Tonne; Foto Merkau

4 Erstaufnahmeeinrichtung Essen – eine Erfolgsgeschichte – in nur 14 Monate gebaut, im Januar wird übergeben

8 Privater Vermieter in Oldenburg wird zum Energieversorger - Modernste Haustechnik schafft Mehrwert für Mieter und Vermieter

11 Energieaudit: Böse Überraschung zum Nikolaus - Erste Frist des Energiedienstleistungsgesetzes läuft ab

12 Mitsubishi Electric: Neue Broschüre Heizungslösungen im Wohn- und Objektbau

14 26. und 27. Januar 2016 - Energieforum West 2016 mit dem EBZ in der Philharmonie in Essen

15 Zwangseinbau intelligenter Stromzähler – 60 Prozent der Deutschen sagen NEIN!

17 UN-Klimagipfel: 82 Prozent der Deutschen mit Regierung unzufrieden

18 Langen: Energetische Stadtsanierung mit Stromsparchecks und attraktive Preise für die Mieter

20 15. bis 17. Februar 2016 in Berlin QUO VADIS 2016 - In einer Zeit des epochalen Umbruchs

22 Neubau-Dynamik gebremst – Politik muss z.B. Hemmnisse bei der Nachverdichtung und Aufstockung lockern, fordert der GdW

24 Berlin Wohnungsbauprojekt Treskow Hoefe der HOWOGE für nachhaltigen Wohnungsbau mit NaWoh-Qualitätssiegel ausgezeichnet

26 Klimaschutz: Online-Datenbank unterstützt Kommunen bei der Suche nach Förderprogramme zur Gebäudesanierung und für Energiesparmaßnahmen

27 Trinkwasser: Legionellen-Gefährdungsanalyse - warum ist sie so wichtig, Herr Henke?

29 Barrierefrei Abfall in die Mülltonne „arc 32“ – Tonne im Gestell im Test bei der Gewobag

31 „Gutes Design muss leicht verständlich sein.“ Gespräch mit Evelyn Malinowska, BSR-Mitarbeiterin und Erfinderin der besonderen Tonne

33 Neusser Bauverein, Wildauer Wohnungsbaugesellschaft, Rheinsberger Wohnungsgesellschaft und degewo machen die besten Mieterzeitungen

37 Mehr Chance als Risiko – Digitalisierung schafft Mehrwert

39 Filmförderung: Abgabenpflicht für Anbieter von Internetzugängen nicht zu rechtfertigen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, runter von der Bau-Bremse! Jetzt muss gehandelt werden!

Haben Sie schon gelesen? Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum, meldet das Statistische Bundesamt stolz. Schön. Aber kein Grund sich zu freuen! „Derzeit beläuft sich das Wohnungsdefizit in Deutschland insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Das liegt keineswegs nur an der aktuell hohen Zahl der Flüchtlinge, die nach Deutschland kommen. Hauptursache des immer akuteren Wohnungsmangels in vielen Großstädten ist, dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde“, erklärte GdW-Chef Gedaschko.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Und wir zitieren Axel Gedaschko weiter: „Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.“

Und dann stellt der Chef des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit seinen rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen klar: „Wir bauen für alle: für Studenten, für ältere Menschen, für Alleinerziehende und Familien und für alle Menschen, die zu uns kommen und ein Bleiberecht haben.“

Aber dies ist nicht so einfach. Die Politik hat hohe Hürden aufgebaut und die Bürokratie setzt sie akribisch um. Zum Beispiel: Bauleitplanungen, Baugenehmigungsverfahren. Hier müssen die Prozesse schneller werden. Die Baunutzungsverordnung gehört überarbeitet und nicht zu vergessen die Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden… und, und, und...

Kurz, die Wohnungswirtschaft würde bauen, wenn man sie ließe.

Aber noch ein Wort zur EnEV 2016, die den Bau nicht verzögert, sondern nur gleich um rund 7% verteuert. Auch ist fraglich, ob der Mieter und die Umwelt Nutzen aus gedämmten Wohnungen ziehen? Da sagt die Studie von Prof. Dr. Clemens Felsmann (TU Dresden) etwas anderes. Er verglich die Heiz-Messdaten von über 3,3 Millionen nach EnEV modernisierten Wohnungen mit noch nicht modernisierten Wohnungen und schloss darauf auf das Mieterverhalten. Das Ergebnis: Statt der erhofften Energieeinsparung durch die EnEv stieg der Verbrauch und zwar nach der Formel: „mehr EnEV“ - mehr Verbrauch – weniger Klimaschutz!

November 2015. Ein neues Technik-Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 63 erscheint am 27. Januar 2017.

Zum Nachlesen per KLICK: Hier noch einmal die Studie

„Auswirkungen der verbrauchsabhängigen Abrechnung in Abhängigkeit von der energetischen Gebäudequalität“

Baukonstruktionen / Bauelemente

Erstaufnahmeeinrichtung Essen – eine Erfolgsgeschichte – in nur 14 Monaten gebaut, im Januar wird übergeben

Es ist ein Musterprojekt, das aufzeigt, wie es auch andernorts gehen könnte: die Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für Flüchtlinge, die derzeit an der Hammer Straße in Essen-Fischlaken entsteht. Im Auftrag der Stadt Essen werden hier zehn Wohn- sowie weitere Multifunktionsgebäude und Räumlichkeiten für die Registrierung und die Gesundheitsuntersuchung von Flüchtlingen gebaut und kostendeckend über einen Zeitraum von 25 Jahren an das Land Nordrhein-Westfalen vermietet. Planung, Ausschreibung und Bauleitung liegen in den Händen der GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 35,183 Mio. Euro.

Die Gebäude sind farbig gestaltet, winterfest und werden mit Holz-Pellets umweltschonend beheizt. Foto: GVE

Es sei, erklärt GVE-Geschäftsführer Dirk Miklikowski, ein ehrgeiziger Plan gewesen, in denkbar kurzer Zeit eine Flüchtlingsunterkunft modernster Machart zu bauen: logistisch „eine Herausforderung“, die Zeitvorgaben „ambitioniert“. Vorgaben, die dennoch eingehalten werden konnten: Zwischen Beschlussfassung und Fertigstellung liegen lediglich 14 Monate. Projekt-Abschluss und offizielle Übergabe sind für Januar 2016 geplant.

800 Antragsteller auf Asyl sollen künftig in Essen-Fischlaken menschenwürdig untergebracht werden. Vor Ort werden ihre Personalien erfasst, es finden medizinische Untersuchungen statt, zudem wird der Asylantrag gestellt. Nach einem Aufenthalt von voraussichtlich

wenigen Wochen werden die Asylbewerber dann den einzelnen Kommunen zugewiesen. Um bestmögliche Synergien auch im Verwaltungsbereich zu erzielen, entstehen auf dem Gelände zudem eine Registrierungsstelle (REG) sowie eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF).

GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH
Die GVE Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH ist eine einhundertprozentige Tochter der Stadt Essen und Schwestergesellschaft der bekannten Allbau AG Essen. Beide Unternehmen lösen die zentralen immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Aufgabenstellungen für die Stadt Essen unter einheitlicher Führung. Der Schwerpunkt der GVE ist dabei die Übernahme von FM-Leistungen und Realisierung von Investitionsvorhaben z.B. im Bereich von Spezialimmobilien wie Kulturgebäude (z.B. Philharmonie und Folkwang Museum), Sporteinrichtungen (Stadion Essen) oder Berufsbildungseinrichtungen. Die Realisierung - wie beispielsweise die EAE Essen - erfolgt im Rahmen von Inhouse-Geschäften mit der Gesellschafterin Stadt Essen.

Beschlussfassung

Am 29. Oktober 2014 beschloss der Rat der Stadt Essen auf Anfrage des Landes Nordrhein-Westfalen den Bau einer EAE auf dem ehemaligen „Kutel"-Betriebsgelände an der Hammer Straße in Essen-Fischlaken. Ein entsprechendes Bauantragsverfahren wurde Anfang 2015 eingeleitet; der Mietvertrag zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Essen am 16. Januar 2015 unterzeichnet. Bis dato verfügt NRW über fünf EAE - in Bielefeld, Bad Berleburg, Burbach, Dortmund und Unna.

Planung

Beginn im März 2015

Die Fläche der neuen EAE in Fischlaken umfasst ein Areal von insgesamt etwa 4,1 Hektar. Bis 1990 hatte der Molkereibetrieb „Kutel" hier seine Produktionsstätte. Nach dessen Schließung wurde auf dem Gelände eine Massenunterkunft für Roma eingerichtet, die jedoch 2004 nach Protesten von Pro Asyl, dem Essener Flüchtlingsrat und Essener Bürgern wieder aufgelöst wurde. Seitdem war das Areal ungenutzt und verfiel.

Die umfassende Umgestaltung des Geländes begann im März 2015. Die Ziele waren dabei von Anfang an klar umrissen: Die künftige Erstaufnahmeeinrichtung wird mit der umstrittenen Einrichtung aus den 90er-Jahren nichts gemein haben, sondern ist Teil einer Willkommenskultur, die sich dezidiert der menschenwürdigen Unterbringung von Flüchtlingen verschrieben hat.

Vorgaben, die sich bis ins Detail in den Plänen der GVE widerspiegeln: So sind die einzelnen Gebäude auf einer Gesamtfläche von rund 14.500 Quadratmetern um einen zentralen Platz - eine Rasenfläche mit Sitzgelegenheiten - angeordnet. Die Unterkünfte und alle zentralen Einrichtungen wie Rezeption, Mensa, Kiosk, medizinischer Bereich, Waschmaschinenräume, und Kleiderkammer sind von hieraus erreichbar. Daneben verfügt die Einrichtung über ein Spielhaus, diverse Aufenthaltsräume und Flächen für einen Fitnessbereich. Aufgrund der Größe der Einrichtung wurden die Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene großzügig dimensioniert.

Die Unterkunftsgebäude - sechs für 100 und vier für 50 Personen - sind zweigeschossig. Der überwiegende Teil der Räume ist für vier Personen ausgelegt, inklusive barrierefreien Toiletten und Waschräumen. Die kleineren Gebäude eignen sich explizit für die Beherbergung von allein reisenden Frauen mit Kindern sowie für die kurzfristige Unterbringung von Minderjährigen. Zudem besteht die Möglichkeit, hier eine Art Quarantänebereich einzurichten, in dem, etwa bei Diagnose ansteckender Krankheiten, einzelne Gruppen gesondert unterkommen können.

Die Versorgung der Bewohner wird zentral geregelt: In einer eigenen Mensa können bis zu 400 Personen gleichzeitig verpflegt werden; das Essen wird vor Ort frisch zubereitet. Angegliedert sind zudem ein Kiosk, eine Cafeteria sowie eine Mitarbeiterkantine für die Verwaltungsangestellten.

Dass letztere direkt auf dem Gelände arbeiten, ist bewusst Teil des innovativen Konzeptes. Auf diese Weise werden die Wege kurz gehalten, was wiederum eine schnelle Bearbeitung der Anträge und damit eine optimale Betreuung der Bewohner ermöglicht. Vor Ort sind neben der REG und dem BAMF (auf jeweils rd. 1.000 Quadratmetren) zwei Publikums- und Wartebereiche, ein Röntgenbereich sowie Büros und Nebenräume. Die REG ist für die Registrierung und Verteilung von Asylsuchenden, das BAMF für das jeweilige Anerkennungsverfahren zuständig.

Schnelle Bearbeitung der Anträge

Der Wunsch, nachhaltige und regenerative Energieträger zur Beheizung und Warmwasserbereitung der EAE Essen einzusetzen, führte zu Planung und Ausführung einer Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien. Die zwei 400kW Kessel, die über außenstehende Silos mit Holz-Pellets versorgt werden, sind eine umweltschonende Alternative zu Öl- und Gasheizungen. Die Wärmeabgabe in den Wohnbereichen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Betrieben wird die neue EAE in der Anlaufphase zunächst vom Essener Unternehmen „European Homecare“, das ebenfalls vor Ort mit Räumlichkeiten im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes vertreten ist. Hier findet sich zudem die Rezeption als zentrale Anlaufstelle mit Zugängen zu den Aufenthaltsbereichen. Neben Gruppenräumen, die auch zur Erstunterrichtung der Asylbewerber genutzt werden, sind in diesem Bereich des Geländes auch die Ausgaben für Wäsche, Hygieneartikel etc. untergebracht.

Vorgefertigte Module werden angeliefert; Foto GVE

Bau

Mobulbauweise statt Container

Bei der EAE in Essen handelt es sich um eine Einrichtung neuen Typs, der für die moderne Flüchtlingspolitik des Landes NRW steht. Erklärtes Ziel auch der GVE war es, das Projekt schnellstmöglich umzusetzen, ohne Wohncontainer oder gar Zelte aufstellen zu müssen. Stattdessen werden die einzelnen Gebäudekomplexe in so genannter Modulbauweise errichtet. Das heißt: Aus insgesamt 270 Modulen entstehen zehn Wohngebäude, Aufenthaltsbereiche sowie Verwaltungsgebäude.

Die Vorteile sind evident: Schnell und einfach entstehen winterfeste Quartiere mit hohen Standards, die dem ländlichen Umfeld, den funktionalen Ansprüchen und nicht zuletzt der menschlichen Würde gerecht werden. Die verwendeten Module sind dabei nicht nur wesentlich variabler als die üblicherweise genutzten Container, sondern unterscheiden sich nach dem Innenausbau auch nicht mehr von den Ergebnissen der (deutlich aufwendigeren) Festbauweise.

Um das Projekt realisieren zu können, war es notwendig, zunächst die bestehenden Altgebäude abreißen zu lassen und die Gesamtfläche zu entsiegeln. Dies wurde innerhalb von nur sechs Wochen im März und April 2015 umgesetzt. Die Anlieferung der ersten Module begann am 28. April 2015. Parallel zur Montage startete in den fertigen Modulen bereits der Innenausbau sowie das Verlegen des Estrichs. Sämtliche Fassaden erhielten ein verputztes Wärmedämmverbundsystem; gleichzeitig werden Wege, Plätze und Grünflächen erstellt.

Aktuell liegt das Projekt voll im Plan. GVE-Geschäftsführer Dirk Miklikowski: „Die Arbeiten werden Ende 2015 vollständig abgeschlossen, so dass die Unterkunft im Januar 2016 schlüsselfertig an das Land NRW übergeben werden kann.“

red.

Energie / Brand - Schallschutz

Privater Vermieter in Oldenburg wird zum Energieversorger – Modernste Haustechnik schafft Mehrwert für Mieter und Vermieter

Mit der Kombination von Photovoltaik, Hauskraftwerk, Wärmepumpe und KWK ist Fachplaner Holger Laudeley und seinen Handwerkerkollegen Jürgen Ahlers Heizung und Sanitär, Klenke Elektrotechnik und Wille Bedachung eine Glanzleistung gelungen. In OIdenburg-Ohmstede haben die Meisterbetriebe die in mehreren Einfamilienhäusern erfolgreich erprobte Kombination nun auf ein kleines Mehrfamilienhaus skaliert. Das Konzept dürfte nicht nur Hausbesitzer, sondern auch die Wohnungswirtschaft aufhorchen lassen.

Zwei Themen liegen Dr. Thomas Henne, Eigentümer eines Sechs-Parteien-Haus aus den 70er Jahren, im Magen als er über die Modernisierung seiner Immobilie nachzudenken beginnt. Zum einen ist er verpflichtet, seine 40 Jahre alte Gasheizung auszutauschen. Zum anderen fordert die EnEV 2013 eine Dämmung der obersten Geschossdecke, um den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 zu erfüllen.

Nach einem Telefonat mit dem Handwerksmeister Holger Laudeley, entschließt er sich zum radikalen Umbau der Energieversorgung. Die Ziele: den Strombedarf vollständig regenerativ decken, für Heizung und Warmwasser möglichst wenig Erdgas nutzen und die Immobilie fit für künftige Anforderungen machen.

Energiefarm managt Strom, Wärme und Mobilität

Im Zentrum steht eine Energiefarm, die aus zwei parallelgeschalteten Stromspeichersystemen von E3/DC besteht. Ein einzelner Hybrid-Stromspeicher vom Typ S10H-E12 hat eine Kapazität von 15 Kilowattstunden, wäre aber für das Haus mit sechs Wohnungen sowie Keller- und Gemeinschaftsflächen nicht ausreichend.

Die im und am Haus erzeugte Energie wird entweder direkt verbraucht oder in den Lithium-Ionen-Akkus zwischengespeichert und steht bei Bedarf über Nacht zur Verfügung. Die Ausgangsleistung liegt

Intelligente Stromzähler – sogenannte Smart Meter – sind das Spezialgebiet der Aachener Discovergy GmbH.
Mit diesen Geräten erfasst der Dienstleister sowohl Stromverbrauch als auch Stromerzeugung (beispielsweise durch die PV- oder KWK Anlage) und überträgt die Daten via LAN auf seine Server. Über ein Webportal und eine App erhalten die Kunden detaillierten Einblick in Energieverbrauch und -erzeugung.
Als Ersatz herkömmlicher Zähler werden damit nicht nur Wohnungsdaten und Allgemeinstrom erfasst, es ist auch eine differenzierte Abrechnung von überschüssigem PV- und KWK-Strom nach EEG (PV) bzw. dem KWK-Gesetz / KWK-Bonus (KWK) möglich.

aufgrund der Kaskadierung bei 6.000 Watt. Reicht dies nicht, kann zusätzlicher Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Im Sommer stellt in erster Linie eine Photovoltaik-Dachanlage die Energieversorgung sicher. Die besteht aus Modulen von aleo Solar, hat eine Leistung von 28.80 kWp und wurde zusammen mit einem Satteldach auf den früheren Flachbau aufgesetzt. Damit ist nicht nur die Voraussetzung für die Ost-West-Anlage geschaffen, sondern auch die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke erfüllt. Für die Warmwasserbereitung sorgt im Sommer eine hocheffiziente Brauchwasser-Wärmepumpe von Brötje.

Kraft-Wärme-Kopplung überbrückt Winterlücke

Im Winter hingegen kommen zwei kaskadiert betriebene Mikro-KWK-Anlagen mit Stirlingmotor von Remeha als Energieerzeuger dazu. Sie produzieren Strom und Wärme nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Die Geräte springen immer dann in die Bresche, wenn Wärme für die Heizung oder die Warmwasserbereitung benötigt wird. Der überschüssige Strom fließt auch im Winter in die E3/DC-Hauskraftwerke. Damit wird er veredelt, denn: Ins Netz eingespeist, liefert überschüssiger KWK-Strom lediglich eine Vergütung von 5,7 Cent je kWh. Der Wert der Elektroenergie steigt hingegen entscheidend, wenn sie erst zwischengespeichert und anschließend für 24 Cent je kWh an die Mieter des Hauses veräußert wird. Den Strompreis hat Dr. Henne auf zehn Jahre festgeschrieben. Für seine Mieter rechnet sich das. Denn sie sparen im Vergleich zur Grundversorgung 100 bis 200 Euro im Jahr.

Darüber hinaus profitieren sie von der Dämmung, die sich durch den Dachausbau verbessert hat. Denn die Kosten für die Wärmeerzeugung werden auf die Wohnungsgröße umgelegt. Zwar ändert das nichts am Gaspreis – der Gasbedarf wird sich aber wahrscheinlich auf unter 100.000 kWh halbieren. Mit Smart Meter und Webportal von Discovergy haben beide Mietparteien den Strom- und zukünftig auch den Wärmeverbrauch stets im Blick.

Risikolose Investition für den Eigentümer

Für Dr. Henne ist der Umbau eine nahezu risikolose Investition. Durch die Senkung der Nebenkosten gewinnt die Immobilie an Attraktivität für die nächste Mietergeneration – die „Generation iPhone“. Diese wird die Wohnungen zum Festpreis, also inklusive Nebenkosten, mieten können.

Zwar waren die Investitionen von rund 200.000 Euro nicht gerade gering – im Gegenzug werden über 20 Jahre gerechnet aber alleine Gaskosten von 112.000 Euro eingespart. Dazu vermarktet Henne Strom und Wärme an seine Mieter und refinanziert die Investition. Erträge durch die Einspeisung von überschüssigem Strom aus PV und KWK tragen ebenfalls zur soliden Amortisationszeit bei.

Auch wenn Dr. Henne über das KfW-Programm 275 rund 12.000 Euro Tilgungszuschuss bekommen hätte, verzichtete er aufgrund des komplexen Gesamtverfahrens auf eine Förderung. Lediglich einen BAFA-Zuschuss in Höhe von 2.700 Euro kalkulierte er mit ein.

Den Kredit gewährt ihm seine Hausbank. Um die Steuerlast zu reduzieren, wird er die Investitionen durch das Gewerbe abschreiben. Damit er seiner neuen Rolle als Energieversorger gerecht werden kann und heutige wie künftige Mietparteien zufrieden sind, muss sich Dr. Henne nun lediglich mit der Abrechnungsthematik auseinandersetzen.

Laut „dena-Gebäudereport 2015“ wurden 63% der rund 18,6 Millionen Wohngebäude in Deutschland vor 1979 erbaut. Trotz nachträglicher Dämmmaßnahmen (Außenwände bei 38%, Dach / oberste Geschossdecke bei 65%, Kellerdecke / Boden bei 20%) tragen diese Gebäude aber mit 70% zum Gesamtenergieverbrauch aller Wohngebäude in Deutschland bei. Zwar handelt es sich lediglich bei 17% aller Wohngebäude um Mehrfamilienhäuser. Dafür verfügen sie jedoch mit 53% über mehr als die Hälfte aller Wohneinheiten der Bundesrepublik.

Vorbild für die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern

Das Projekt zeigt, was heute durch das komplexe Zusammenspiel von Standard-Technologien möglich ist und wie Mieter und Vermieter gleichermaßen davon profitieren können. Alle Komponenten lassen sich skalieren und damit auch in größeren Gebäuden einsetzen.

Das dürfte nicht zuletzt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften interessant sein. Denn einerseits ist die energetische Sanierung für nicht gerade wenige Immobilien ein dringliches Thema. Und andererseits sind stabile und vor allem überschaubare Nebenkosten längst zu einem wichtigen Argument bei der Vermietung geworden.

Auch die Möglichkeit, überschüssigen Strom zur gemeinschaftlichen Nutzung von Elektroautos einzusetzen, kann als Trumpf im Kampf um die Mieter eingesetzt werden. Und da die Stromspeichersysteme von E3/DC „Smart-Grid-Ready“ sind, werden die Gebäude dank Smart Metering, Fernsteuerbarkeit und Energiemanagement ganz nebenbei auch fit gemacht für die künftigen Anforderungen in einem dezentralen Energiesystem – wie beispielsweise Netzdienstleistungen im Quartier oder Lösungen der Hausautomation.

Martin Jendrischik
Kai Dürfeld

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

Energie / Brand - Schallschutz

Energieaudit: Böse Überraschung zum Nikolaus – Erste Frist des Energiedienstleistungsgesetzes läuft ab

Der Nikolaus könnte vielen Unternehmen in diesem Jahr eine böse Überraschung bringen. Denn am 5.12.2015 endet die Frist, bis zu der Nicht-KMU ein Energieaudit gemäß DIN EN 16247-1 durchführen müssen. So verlangt es das Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G). Andernfalls drohen Bußgelder von bis zu 50.000 Euro. Es gibt allerdings einen Ausweg, der weit mehr als ein bloßer Rettungsanker ist: Alternativ zum Energieaudit können Unternehmen ein Energiemanagementsystem nach DIN EN ISO 50001 einführen und zertifizieren zu lassen. Nicht nur, dass sie dafür bis zum 31. Dezember 2016 Zeit haben. Sie profitieren auch von den Vorteilen eines solchen Systems. Im Gegensatz zur Momentaufnahme eines Audits, werden Einsparpotentiale bei einem Energiemanagementsystem permanent aufgespürt. Der Erfolg von abgeleiteten Maßnahmen wird sofort sichtbar und kann fortlaufend überwacht werden. Ein zertifiziertes Energiemanagementsystem hilft nicht nur beim Energiesparen. Es ist auch Voraussetzung für gesetzliche Privilegien wie die Entlastung von der Stromsteuer nach § 10 StromStG (Spitzenausleich) oder die Befreiung von der EEG-Umlage.

Kieback&Peter bietet mit Qanteon dafür jetzt eine besondere Lösung; Foto K&P

Die Software verbindet Energiemanagement und Gebäudemanagement in nur einem Produkt. Damit schaffen die Spezialisten für Gebäudeautomation nicht nur eine komplett neue Produktgattung. Sie heben auch den Konflikt dieser beiden Systeme auf, die zwar häufig die gleichen Daten nutzen, dabei aber teils gegensätzliche Ziele verfolgen: Während das Gebäudemanagement den Fokus auf die Verfügbarkeit der Anlagen legt, konzentriert sich das Energiemanagement darauf, Verbräuche zu optimieren. Es ist dagegen jetzt möglich, auf Basis der kombinierten Daten aus Verbrauchs- und Anlagenmanagement, Einsparpotenziale in beiden Segmenten aufzudecken, zu realisieren und den Erfolg der jeweiligen Maßnahmen zu kontrollieren. Dank der integrierten Anlagensteuerung können Energiesparmaßnahmen direkt eingeleitet und kontrolliert werden – in Echtzeit per Knopfdruck. Und weil statt zwei Systemen nur noch eines eingeführt, gewartet und betrieben werden muss, reduzieren sich zusätzlich auch die Betriebskosten dauerhaft. Argumente, die nicht nur Unternehmen überzeugen dürften, die durch das Energiedienstleistungsgesetz unter Handlungsdruck stehen.

Stefan Gurda

Energie / Brand - Schallschutz

Mitsubishi Electric: Neue Broschüre Heizungslösungen im Wohn- und Objektbau

Eine neue Broschüre zu zukunftsweisenden Heizungslösungen für den Wohn- und Objektbau hat Mitsubishi Electric jetzt herausgegeben. Hierbei steht insbesondere die Wärmeversorgung von Objekten mit hohem Wärmebedarf mit dem Energieträger Strom und hoch effizienten Wärmepumpen im Mittelpunkt. Anschaulich werden auf Basis der Energiewende und der aktuellen Gesetzgebung die Argumente für diese Kombination herausgestellt. Das Prinzip der Wärmepumpe, ihre einzigartige Technologie im Markt der Wärmeversorgung und die Energiequellen für Wärmepumpen werden praxisnah und grundlegend beschrieben. Auch die Vorteile der Kaskadierung von Wärmepumpen und ihre Umsetzung werden im Einzelnen aufgeführt. Drei Anwendungsbeispiele aus dem Mehrfamilienhaus-Neubau, dem Einsatz im Gewerbebau und einem Bürogebäude ergänzen die informative Unterlage.

„Unser Ziel war es, sowohl dem Fachplaner als auch dem Fachhandwerker und der Wohnungswirtschaft sowie Investoren eine sachliche und informative Entscheidungs-Grundlage für die neuen Möglichkeiten in der Wärmeversorgung zu bieten“, beschreibt Dror Peled, General Manager Marketing bei Mitsubishi Electric, Living Environment Systems die Intentionen des Unternehmens.

Martin Schellhorn

Über Mitsubishi Electric

Eine neue Broschüre zu zukunftsweisenden Heizungslösungen für den Wohn- und Objektbau hat Mitsubishi Electric jetzt herausgegeben. Herunterladen hier per KLCK

Seit über 90 Jahren versorgt Mitsubishi Electric Corporation sowohl Unternehmenskunden als auch Endverbraucher auf der ganzen Welt mit qualitativ hochwertigen Produkten aus den Bereichen Informationsverarbeitung und Kommunikation, Weltraumentwicklung und Satellitenkommunikation, Unterhaltungselektronik, Industrietechnologie, Energie, Transport- und Bauwesen sowie Klima- und Heiztechnik. Mit rund 129.000 Mitarbeitern erzielte das Unternehmen zum Ende des Geschäftsjahrs am 31.03.2015 einen konsolidierten Umsatz von 36 Milliarden US Dollar*. In über 30 Ländern sind Vertriebsbüros, Forschungsunternehmen und Entwicklungszentren sowie Fertigungsstätten zu finden. Seit 1978 ist Mitsubishi Electric in Deutschland als Niederlassung der Mitsubishi Electric Europe vertreten. Mitsubishi Electric Europe ist eine hundertprozentige Tochter der Mitsubishi Electric Corporation in Tokio.

* Umrechnungskurs 120 Yen = 1 US Dollar, Stand 31.03.2015 (Quelle:Tokyo Foreign Exchange Market)

Energie / Brand - Schallschutz

26. und 27. Januar 2016 – Energieforum West 2016 mit dem EBZ in der Philharmonie in Essen

Am 26. und 27. Januar 2016 werden das EBZ gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen beim Energieforum West in der Philharmonie in Essen erneut den notwendigen Raum für einen branchenübergreifenden Austausch rund um Energieeffizienz und Klimaschutz bereitstellen. Die zahlreichen Workshops, Vorträge und Podiumsdiskussionen widmen sich erneut zukunftsweisenden Energieversorgungskonzepten und ihrer Umsetzbarkeit sowie Energiedienstleistungsansätzen und innovativen Geschäftsmodellen.

„Die Energiewende ist ein ambitioniertes Ziel. Die Situation ist komplex, denn Technologien, Akteure und Wertschöpfungsketten ändern sich. Diese Themen müssen kontinuierlich verfolgt und behandelt werden. Das Energieforum West beleuchtet die Entwicklungen und Fortschritte der vergangenen 365 Tage“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. „Neben neuen Technologien zur Senkung des Energiebedarfs und Wegen zur wirtschaftlichen Umsetzung beleuchten wir zukünftige Herausforderungen, wie die EnEV 2016, aber auch Chancen, die z.B. mit der Digitalisierung einhergehen“, sagt Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Wieder wird der Kongress zahlreiche Akteure aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Industrie, Handwerk, Forschung und Politik versammeln. Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, sowie Johannes Remmel, NRWs Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, haben ihre Teilnahme bereits zugesagt.

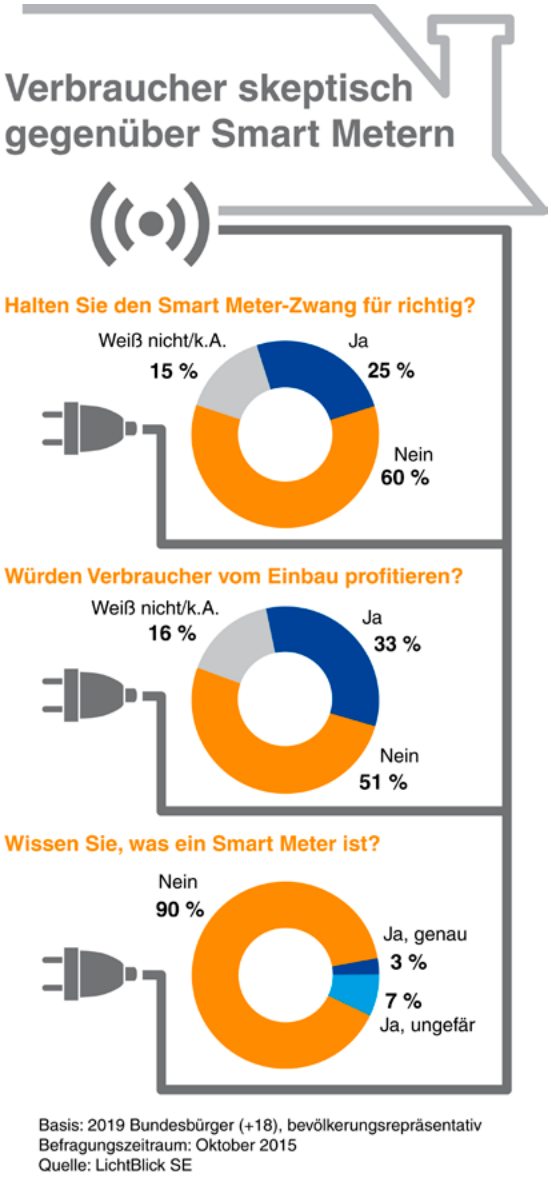
Weitere Informationen und Anmeldung unter www.energieforum-west.de

Margarethe Danisch

Energie / Brand - Schallschutz

Zwangseinbau intelligenter Stromzähler – 60 Prozent der Deutschen sagen NEIN!

60 Prozent der Deutschen sprechen sich gegen den Zwangseinbau intelligenter Stromzähler aus. Und nur jeder Dritte ist der Meinung, dass er mit einem sogenannten „Smart Meter“ seine Energiekosten senken kann. Das geht aus einer repräsentativen YouGov-Umfrage unter 2.019 Bundesbürgern im Auftrag des Energie- und IT-Unternehmens LichtBlick hervor. Damit erhalten die Pläne der Bundesregierung, Stromkunden in Zukunft zum Einbau von Smart Metern zu verpflichten, einen erheblichen Dämpfer. Kabinett berät am Mittwoch über den Gesetzentwurf für ein Digitalisierung-Gesetz. Laut der LichtBlick-Umfrage können zudem 90 Prozent der Deutschen mit dem Begriff „Smart Meter“ nichts anfangen, wenn er nicht erläutert wird.



“Die Verbraucher haben zu Recht erhebliche Zweifel, ob ihnen intelligente Zähler helfen, Strom und Geld zu sparen. Es ist deshalb kein Wunder, dass eine große Mehrheit den Regierungsplänen mit Skepsis begegnet“, sagt Gero Lücking, Geschäftsführer Energiewirtschaft von LichtBlick.

Ab 2017 will die Bundesregierung Stromkunden mit einem Verbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden pro Jahr schrittweise zu dem Einbau intelligenter Zähler verpflichten. Diese Regelung betrifft zunächst kleine und mittelständische Unternehmen sowie Haushalte mit einem überdurchschnittlichen Stromkonsum. Ab 2020 können auch Verbraucher mit einem durchschnittlichen oder geringen Verbrauch unter 6.000 Kilowattstunden von der Regelung betroffen sein. Denn laut Gesetz kann dann der örtliche Messstellen-Betreiber, in der Regel das lokale Stromnetz-Unternehmen, die Haushalte zum kostenpflichtigen Einbau eines Smart Meters verpflichten.

Nach den Regierungsplänen werden Smart Meter für Haushalte zusätzlich zwischen 20 und 60 Euro pro Jahr kosten. 57 Prozent der Befragten lehnen diese Mehrbelastung ab. 37 Prozent würden sie akzeptieren – allerdings mehrheitlich (30 Prozent) nur dann, wenn sie gleichzeitig Geld beim Stromverbrauch sparen.

„Smart Meter sind ein zentraler Baustein der Energiewende. Allerdings wäre es klüger, sie nur dort zu installieren, wo Verbraucher von ihrem Einsatz profitieren und Energieunternehmen sie im Rahmen von Geschäftsmodellen ohnehin anbieten. Das ist bei dem von der Regierung geplanten Zwangsrollout nur selten der Fall“, so Gero Lücking.

Katinka Königstein

Zwangseinbau intelligenter Stromzähler – 60 Prozent der Deutschen sagen NEIN!

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

VIELE HOHE TIERE,
VON UNS GERETTET.

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

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges.
Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

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

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Energie / Brand - Schallschutz

UN-Klimagipfel: 82 Prozent der Deutschen mit Regierung unzufrieden

Vor der UN-Weltklimakonferenz Ende November in Paris fordern 82 Prozent der Deutschen die Bundesregierung müsse mehr für den Umweltschutz tun, um die selbst gesteckten Klimaziele zu erreichen. Nach dem Vorbild Dänemarks sollte beispielsweise der Einsatz von Öl- und Gasheizungen in Neubauten auch in Deutschland künftig weitgehend verboten werden. Davon ist jeder Zweite (51 Prozent) überzeugt. Das sind Ergebnisse des Stiebel Eltron Energie-Trendmonitors 2015. Dazu wurden 1.000 Bundesbürger im November bevölkerungsrepräsentativ befragt.

Mit der ab Januar 2016 verschärften Energieeinsparverordnung (EnEV) geht die deutsche Regierung nach Meinung der Bundesbürger aber den richtigen Weg. 75 Prozent sind mit den strengeren energetischen Anforderungen bei Neubauten in Deutschland einverstanden. 65 Prozent der Verbraucher plädieren allerdings dafür, dass grüner Strom günstiger werden muss – dafür dürfen die Preise fossiler Energien (Öl, Kohle, Gas) ruhig steigen. „Für den Klimaschutz wünschen sich die Verbraucher konsequente Weichenstellungen vom deutschen Gesetzgeber“, sagt Rudolf Sonnemann, Vorsitzender der Geschäftsführung des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron. „Der Klimavorteil von grünem Wind- und Sonnenstrom wird bei heiztechnischen Systemen nach der verschärften Energieeinsparverordnung EnEV eine Schlüsselrolle spielen.“

Die privaten Haushalte stellen der Bundesregierung jedoch ein schwaches Zeugnis aus, wenn es um die finanziellen Anreize zum Umstieg auf grüne Wind- und Sonnenenergie geht. Knapp jeder zweite Verbraucher vergibt dafür bestenfalls die Schulnote ausreichend – rund jeder Dritte sogar eine Fünf. Diese Bewertung gilt auch für die staatliche Förderung privater Haushalte, CO2-neutral zu heizen, etwa mit Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Gleichzeitig sehen die Verbraucher die Finanzierung der Energiewende zu einseitig auf den Strompreis der privaten Haushalte verteilt. Verglichen mit den Öl- und Gaspreisen hält nicht einmal jeder fünfte Befragte die Kostenlast auf Strom für eine gute Lösung.

Carsten Heer

Über Stiebel Eltron

Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von rund 424 Millionen Euro und einer Beschäftigtenzahl von 2.900 Mitarbeitern zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik.

Das Familienunternehmen wird seit seiner Gründung von der Vision angetrieben, Geräte für mehr Energieeffizienz, Komfort und Zuverlässigkeit zu produzieren und liegt mit dieser Philosophie mehr denn je im Trend. Das Unternehmen entwickelte sich zu einem der größten Anbieter auf dem Wärmemarkt und zum Weltmarktführer bei Durchlauferhitzern. Als Vorreiter in Sachen Erneuerbare Energien startete Stiebel Eltron bereits in den 70er Jahren mit der Fertigung von Wärmepumpen und Solarkollektoren. Als erfolgreicher Systemanbieter im Bereich Erneuerbare Energien gehören auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zum Programm. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an drei weiteren Standorten im Ausland (Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei).

Energie / Brand - Schallschutz

Langen: Energetische Stadtsanierung mit Stromsparchecks und attraktive Preise für die Mieter

Bei der energetischen Stadtsanierung im Gebiet Südliche Ringstraße, Am Belzborn und Wilhelmstraße in Langen packen Stadt, Stadtwerke und die Nassauische Heimstätte mit ihrer fürs Sanierungsmanagement zuständigen Tochter NH ProjektStadt gemeinsam an. Ziel ist es, den Energiebedarf in dem Viertel mit seinen 352 Wohnungen in den kommenden Jahren bis 2023 durch Modernisierung, effizientere Anlagen und einem bewussten Verbrauchsverhalten der Mieter mindestens zu halbieren. Ein Großteil der Häuser, die aus den 1960er Jahren stammen, soll in Zukunft den Gebäudeenergiestandard Effizienzhaus 85 erfüllen – also Neubauniveau (100 Prozent) minus 15 Prozent. Für das ambitionierte Vorhaben ist die Unternehmensgruppe mit der Stadt Langen, den Stadtwerken Langen und den Mietern einen „Green Deal" für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers eingegangen. Der Bund unterstützt das Projekt mit Fördermitteln aus dem Programm zur energetischen Stadtsanierung.

Das Team der Langener Stromsparhelfer mit Anette Bacher, Bereichsleitung CariJob (rechts.) und Bernd Bleines, Vorstand Caritas Offenbach (zweiter von rechts); Foto NH

Mit im Boot sind auch die Mitarbeiter von CariJob. Sie bieten nun den Mietern kostenlose Stromsparchecks an und es gibt attraktive Preise zu gewinnen, die die Nassauische Heimstätte und die Stadtwerke zur Verfügung stellen. CariJob ist eine Tochter des Caritasverbandes Offenbach, die sich um die Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen und Behinderten kümmert und unter anderem zum Energieberater weiterbildet.

Sozialverträgliche Sanierung

Von großer Bedeutung sei, die Mieter auf dem Weg in die Zukunft mitzunehmen und das Sanierungs-Konzept sozialverträglich umzusetzen, betonte Dr. Constantin Westphal, der für die Immobilienbewirtschaftung zuständige Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt. „Wir haben Lösungen gefunden, die zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen einen guten Ausgleich schaffen", sagte Dr. Westphal. „Dabei setzen wir auf die ständige Information und auf die Mitwirkung der Mieter."

Diese haben in den vergangenen Tagen jeweils ein Anschreiben mit Informationen über die vorgesehene Energiespar-Aktion erhalten. Zusätzlich gibt es Aushänge in den Gebäuden. Dem Anschreiben ist ein Flyer beigelegt, der vom Mieter mit seinen Kontaktdaten ausgefüllt und dann bei der Stadt Langen abgegeben werden kann. Wer teilnimmt, erhält als Dankeschön eine von den Stadtwerken gesponserte Steckerleiste, die im Rathaus Langen ausgegeben wird. CariJob kontaktiert dann die Mieter und vereinbart einen Beratungstermin. Unter den ersten 50 teilnehmenden Haushalten werden drei energieeffiziente Haushaltsgeräte wie Waschmaschine oder Kühlschrank verlost. Der Egelsbacher Media Markt unterstützt die Aktion.

Eine Reihe von Maßnahmen haben die Partner des „Green Deals" schon ergriffen. So werden die Stadt-

werke künftig von ihrer neuen Heizzentrale bei der Feuerwehr die in der Nähe liegenden Wohnungen der Nassauischen Heimstätte mit Wärme beliefern. Herzstück der Zentrale ist ein Blockheizkraftwerk mit einem Erdgasmotor, der sowohl Wärme als auch über einen Generator Strom erzeugt, der ins Netz der Stadtwerke eingespeist wird. Die dadurch erzielten Einnahmen verringern den Wärmepreis. Durch die ortsnahe Verwendung der Abwärme wird die eingesetzte Energie optimal genutzt.

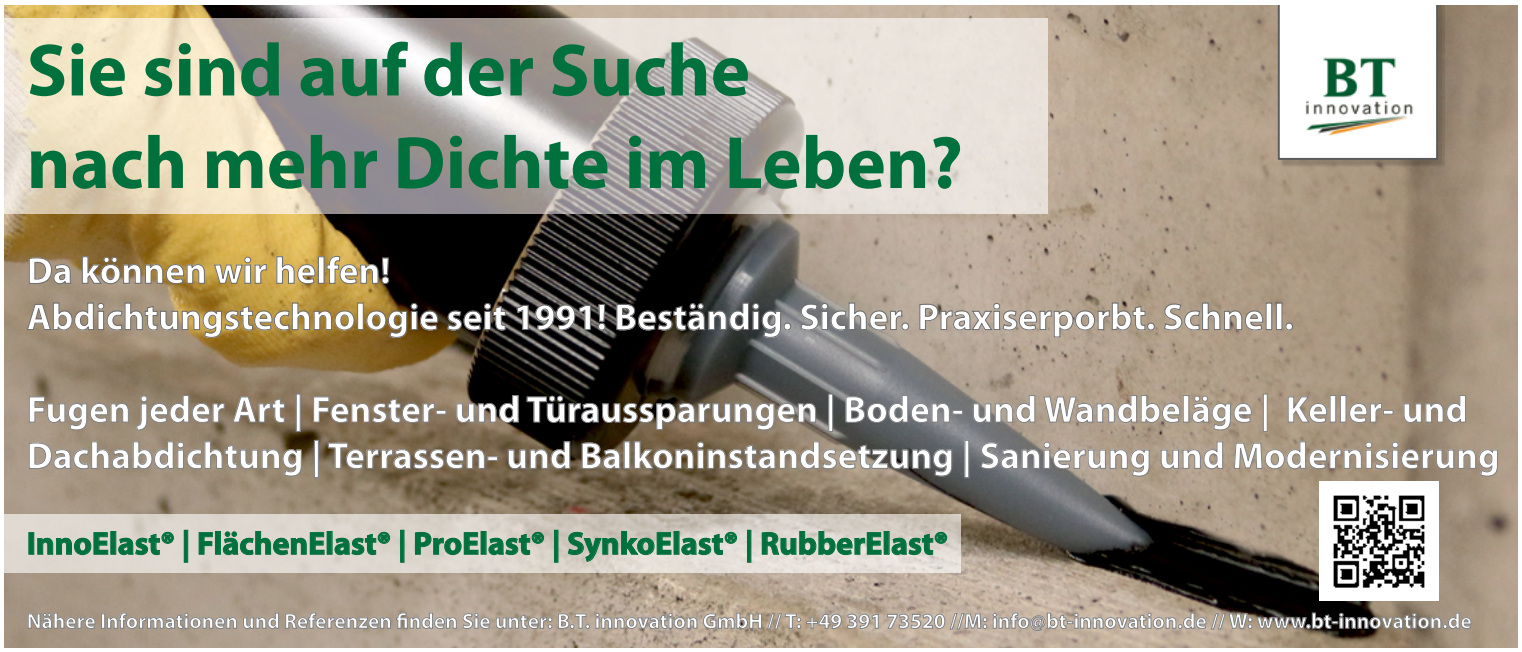
Die gesamte beheizte Wohnfläche in dem Viertel beträgt fast 23.000 Quadratmeter. Aktuell liegt der Energieverbrauch bei rund vier Millionen Kilowattstunden im Jahr. Ziel ist eine Reduzierung des CO2-Ausstoßes um bis zu 70 Prozent, Basis dafür ein umfangreiches Modernisierungskonzept.

Bereits umgesetzt hat das Regionalcenter Offenbach der Nassauische Heimstätte die Vollmodernisierung Am Belzborn 7 - 9 (2014) und Am Belzborn 3 - 5 (2015). Dort hat das Unternehmen in insgesamt 48 Wohneinheiten rund drei Millionen Euro investiert. Bis zum Jahr 2023 sollen weitere 20 Millionen Euro in die Sanierung des Quartiers fließen.

Für Stadtwerke-Direktor Manfred Pusdrowski ist die Gebäudemodernisierung in Kombination mit einer effizienten Wärmeversorgung genau der richtige Weg, um die Umwelt zu schonen und Kosten zu senken. Der „Green Deal“ in Langen sei ein Musterbeispiel für eine erfolgreiche und vernünftige Energiewende vor Ort. Langens Bürgermeister Frieder Gebhardt wies darauf hin, dass die energetische Sanierung des Gebäudebestandes einer der zentralen Punkte aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Langen sei. „Wir befürworten deshalb das Projekt der Nassauischen Heimstätte ausdrücklich.“ Doch allein die Energieeffizienz der Gebäude reiche nicht aus, um im Klimaschutz etwas zu erreichen. Wichtig seien die Bewohner, die durch ihr Verhalten den Energieverbrauch maßgeblich beeinflussen könnten. Sie hätten es in der Hand, nicht nur ihre Energiekosten zu steuern, sondern zugleich auch einen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Die Beratungsoffensive für die Mieter ergänze hervorragend die von der Stadt initiierte Energiespar-Karawane für Eigenheimbesitzer.

Jens Duffner

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit über 90 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 670 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 Mit-arbeitern in vier Regional-, untergliedert in 13 Service-Centern, betreut. Das Regionalcenter Offenbach bewirtschaftet rund 9.500 Wohnungen, da-von 1.231 in Langen. Unter der Marke „NH ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadt- und Projektentwicklungsaufgaben durchzuführen.



Baukonstruktionen / Bauelemente

15. bis 17. Februar 2016 in Berlin
QUO VADIS 2016 – In einer Zeit des epochalen Umbruchs

Der QUO VADIS bringt jährlich rund 300 Top-Entscheider der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft zum Jahresauftakt in Berlin zusammen. Aktuelle Fragen und Zukunftsszenarien der Immobilien- und Stadtentwicklung sowie der Investmentmärkte aus unterschiedlichen Perspektiven und im internationalen Kontext stehen auch beim 26. Jahresauftakt für Immobilienentscheider vom 15. bis 17. Februar 2016 in Berlin im Hotel Adlon wieder im Fokus. Wie wird die neue Gesellschaft aussehen?

Gitta Rometsch; Foto Quo Vadis

Dieser Frage wird beim QUO VADIS 2016 nachgegangen. Deutschland erlebt zur Zeit Hunderttausende von Flüchtlingen, für die jetzt schnell angemessen Wohnraum geschaffen werden muss. Wird sich mit der Ankunft der Flüchtlinge die Architektur ändern? Was sind die passenden Wohnformen in einer sich radikal verändernden Gesellschaft mit erweiterten Familien? Einmal geht es um das reine Überleben, das andere Mal geht es um die Frage, in welchen Räumen man leben will, wenn man die Wahl hat. Doch beides verbindet viel. Wie geht es weiter mit dem Stadtraum, der Wohnimmobilie und letztlich mit all den datensammelnden Computern? Ein Wettlauf um die Zeit. Bei QUO VADIS geht es um die größten Projekte der Zukunft.

Das aktuelle Programm und weitere Informationen zum QUO VADIS 2016 finden Sie hier: www.heuer-dialog.de/quovadis

Was zeichnet die Bedeutung von QUO VADIS aus?

Gitta Rometsch, Geschäftsführende Gesellschafterin von Heuer Dialog, umschrieb es in ihrer Eröffnungsrede zum QUO VADIS 2015 so: „Ziel des QUO VADIS war es immer, unternehmerisch denkende Persönlichkeiten einzuladen, die bereit waren, über den Tellerrand hinaus Impulse zu empfangen und zu setzen."

Was ist das Besondere an QUO VADIS? Sehen Sie selbst:

Ohne kluge Köpfe kein Fortschritt

Als der Kongress 1990 zum ersten Mal stattfand war QUO VADIS eine Art lernendes, temporäres Investment-Netzwerk. Bekannte Fachleute aus dem In- und Ausland kamen als Gastredner. Und sie berichteten von einer neuen Immobilienwelt mit grenzüberschreitenden Transaktionen. Anfang des neuen Jahrtausends kamen dann die Real Estate Themen: beispielsweise neue Arbeitsplatzkonzepte, wie man sie in USA schon länger kannte oder die neuen Herausforderungen im Immobilienmanagement. Ungewohnt wurde es ab 2010, als Stadtplaner, Soziologen, eben Stadtmacher im weiteren Sinn dazu kamen, die ihre Sicht auf die urbane Stadt erklärten. Heute ist QUO VADIS sehr viel weiter: Immobilienunternehmer sehen sich gemeinsam mit der öffentlichen Hand in der Verantwortung für „Stadtwerte". Denn: ohne Immobilienwerte keine Stadtwerte und ohne Stadtwerte keine Immobilienwerte.

Letztlich ist QUO VADIS Spiegelbild eines ungeheuren Wachstumstempos. Der Immobiliensektor wurde im Laufe der wirtschaftlichen Entwicklung Westdeutschlands, Europas und ab 1989 des wiedervereinigten Deutschlands der größte Sektor unserer Volkswirtschaft.

DESWOS

Familienfreundlich wohnen?

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

DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21

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

Baukonstruktionen / Bauelemente

Neubau-Dynamik gebremst – Politik muss z.B. Hemmnisse bei der Nachverdichtung und Aufstockung lockern, fordert der GdW

„In Deutschlands Städten steigt die Wohnungsnachfrage immer stärker an, doch die Dynamik beim Wohnungsbau kühlt immer weiter ab. Gerade angesichts der stark steigenden Zuwanderung muss die Politik sofort wirksame Maßnahmen ergreifen, um den Wohnungsneubau anzuheizen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den neu veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.

Notwendiger Neubau wird stark gebremst; Foto Gerd Warda

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen fort, ist aber weniger stark als im Zeitraum von Januar bis September 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 5,2 Prozent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden dieses Jahr von Januar bis September 97.132 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 86.260 Wohnungen.

„Wir brauchen einen Neubau-Boom in den Städten“, so Gedaschko. „Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht hinten und vorne nicht aus, um das in diesem Jahr erneut gestiegene Defizit beim Wohnungsbau auszugleichen.“ Derzeit beläuft sich das Wohnungsdefizit in Deutschland insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Das liegt keineswegs nur an der aktuell hohen Zahl der Flüchtlinge, die nach Deutschland kommen. „Hauptursache des immer akuteren Wohnungsmangels in vielen Großstädten ist, dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde“, erklärte GdW-Chef Gedaschko.

Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht aber den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen enorm. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Für die Wohnungswirtschaft sei klar: „Wir bauen für alle: für Studenten, für ältere Menschen, für Alleinerziehende und Familien und für alle Menschen, die zu uns kommen und ein Bleiberecht haben“, so der GdW-Chef.

Die Politik muss die bestehenden Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau sofort aus dem Weg räumen. Die von der Bauministerkonferenz angekündigte Neukonzeption von Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz muss zügig bis zur Sommerpause 2016 umgesetzt werden. Angesichts des hohen Nachfragedrucks müssen aber Sofort-Maßnahmen her: Bauleitplanungen müssen ebenso wie die Baugenehmigungsverfahren deutlich beschleunigt, die Baunutzungsverordnung überarbeitet werden, um Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. Zudem können sogenannte „Typengenehmigungen“ die Prozessdauer verkürzen. Auch personell muss aufgestockt werden: „Die Kommunen in den starken Wachstumsregionen brauchen mehr Personal in den Bauämtern sowie einen mit umfassenden Kompetenzen ausgestatteten Wohnungsbaukoordinator, den die Länder anteilig mitfinanzieren“, so Gedaschko.

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.

Katharina Burkardt

Baukonstruktionen / Bauelemente

Berlin Wohnungsbauprojekt Treskow Hoefe der HOWOGE für nachhaltigen Wohnungsbau mit NaWoh-Qualitätssiegel ausgezeichnet

Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau hat auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW in Berlin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Neubau der „Treskow-Höfe“ zwei NaWoh-Qualitätssiegel verliehen. „Das Engagement der HOWOGE ist aus mehreren Gründen auszeichnungswürdig“, erklärte Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des NaWoh. „Die Treskow-Höfe zeigen anschaulich, wie sich qualitätvolles, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte – wurden hier vorbildlich in Einklang gebracht.“

Wohnquartier „Treskow-Höfe“ in Berlin-Karlshorst; Foto HOWOGE

„Unser Ziel war es, mit den Treskow-Höfen nachhaltigen und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dass uns das gelungen ist, belegen zum einen die Zertifizierung mit dem Nawoh-Siegel und zum anderen unsere guten Vermietungszahlen innerhalb kurzer Zeit“, sagte Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erhält zwei Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ für das neue Wohnquartier „Treskow-Höfe“ in Berlin-Karlshorst: eines für den Neubau von 378 Mietwohnungen sowie ein zweites für einen Bestandsbau, der vollständig entkernt und mit 36 Mietwohnungen wieder aufgebaut wurde. Die Beurteilung erfolgte auch hier am Neubaustandard. Dies ist die größte Wohnanlage, die bislang ein NaWoh-Qualitätssiegel erlangt hat. Der GdW prämiert damit auch die Zusammenarbeit mit der HOCHTIEF Building GmbH, Niederlassung Berlin, die die Wohnanlage im Auftrag der HOWOGE errichtet hat. Als Generalübernehmer hat HOCHTIEF, neben der kompletten Planungs- und Bauleistung, auch die Nachhaltigkeitskoordination mit eigenem Expertenteam durchgeführt. Auf dem 27.000 m² großen Areal an der Treskowallee hat die HOWOGE damit insgesamt 414 Mietwohnungen errichtet und dabei ein Nutzungskonzept umgesetzt, das die Integration von altersgerechten Wohnungen, zwei Senioren-

Weitere Informationen zum Qualitätssiegel, den ausgezeichneten Projekten und dem System zur Bewertung und Beschreibung der Nachhaltigkeit finden Sie unter www.nawoh.de<http://www.nawoh.de>

Wohngemeinschaften, einer Kita für rund 90 Kinder sowie Einzelhandelsangebote im Quartier umfasst. Die Wohnungen variieren zwischen 2 und 4 Zimmern. Die besonderen Stärken des Projekts: Es wurden barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen entsprechen dem energiesparenden KfW-Standard „Effizienzhaus 70“ und das gesamte Quartier ist autofrei.

Insgesamt wurden damit bislang 14 Qualitätssiegel vergeben, davon sieben an GdW-Unternehmen. Die NaWoh-Systematik eignet sich insbesondere für den Wohnungsneubau und berücksichtigt im Gegensatz zu anderen Zertifizierungssystemen die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten. Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau NaWoh wurde 2012 gemeinsam vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und weiteren Verbänden sowie immobilienwirtschaftlichen Akademien gegründet.

Katharina Burkardt

Mitglieder des Vereins „NaWoh“

sind der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Deutscher Mieterbund, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Haus & Grund Deutschland und der Verband Privater Bauherren e.V., die immobilienwirtschaftlichen Weiterbildungsakademien AWI – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. sowie die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Klimaschutz: Online-Datenbank unterstützt Kommunen bei der Suche nach Förderprogramme zur Gebäudesanierung und für Energiesparmaßnahmen

Eine neue Online-Datenbank unterstützt Kommunen bei der Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten für Klimaschutzmaßnahmen. Im Kommunenportal der Deutschen Energie-Agentur (dena) unter www.energieeffiziente-kommune.de/fördersuche finden Gemeinden, Städte und Kreise jetzt alle Informationen zu Förderprogrammen, zum Beispiel für die energetische Sanierung von Gebäuden, die Nutzung erneuerbarer Energien oder Energiesparmaßnahmen. Eine Postleitzahlen-Suche ermöglicht passgenaue Ergebnisse für Kommunen in unterschiedlichen Regionen und listet Förderprogramme von Bund, Ländern, der Europäischen Union sowie Energieversorgern auf.

Die dena bietet die Online-Datenbank „Förderkompass Energie“ in Kooperation mit dem BINE Informationsdienst an. BINE Informationsdienst ist ein Service des FIZ Karlsruhe und wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Das kommunale Energie- und Klimaschutzmanagement der dena

Mithilfe des Energie- und Klimaschutzmanagements der dena können Kommunen ihre Energieeffizienz systematisch und kontinuierlich verbessern. Es umfasst vier Handlungsfelder: Gebäude, Stromnutzung, Verkehr und Energiesysteme. Die Online-Fördersuche unterstützt Kommunen bei der Planung und Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen des Energie- und Klimaschutzmanagements. Das Projekt wird vom Bundeswirtschaftsministerium gefördert. Das komplette Informationsangebot findet sich kostenlos unter www.energieeffiziente-kommune.de.

Baukonstruktionen / Bauelemente

Trinkwasser: Legionellen-Gefährdungsanalyse – warum ist sie so wichtig, Herr Henke?

Bei der Gefährdungsanalyse handelt es sich grundsätzlich um ein Instrument zur Sicherstellung einer langfristig legionellenfreien Trinkwasserversorgung. Umfang, Form und Anforderung sind in der gleichnamigen Empfehlung des Umweltbundesamtes geregelt. Zu jeder Gefährdungsanalyse gehört eine umfangreiche vor Ort Besichtigung eines nach VDI 6 023 Kat. A geschulten Sanitärmeisters.

Henke Tassilo

Die Überprüfung der a.a.R.d.T. beginnen dabei am Hauswasseranschluss – kalt und erstrecken sich über eine Begutachtung der zentralen Trinkwassererwärmungs- und Heizungsanlage, die horizontalen- und vertikalen Verteilleitungen bis in die einzelnen Nutzeinheiten. Das dadurch gewonnene, vollständige Bild des Trinkwassersystems kann durch Temperaturlogging und die Auswertung vorhandener Wasserverbräuche, sowie die Befragung der betroffenen Nutzer ein sehr detailliertes Ursachenprofil liefern. Im Ergebnis führt die Gefährdungsanalyse zu einer Maßnahmenempfehlung – im Regelfall können bereits geringinvestive Maßnahmen deutliche Verbesserungen ermöglichen. Die Gefährdungsanalyse sollte daher von einem unbefangenen Unternehmen durchgeführt werden.

bereits geringinvestive Maßnahmen deutliche Verbesserungen ermöglichen

Orientierende Trinkwasserprüfung, welche Anforderungen bestehen und welche Termine sind einzuhalten:

Die Novellierung der TrinkwVO. trat mit der Konsequenz einer regelmäßigen Beprobungspflicht für die Wohnungswirtschaft bereits mit der Fristsetzung 31.12.2013 in Kraft. Trotzdem stellte der DDIV fest, dass nur ca. die Hälfte der Mehrfamilienhäuser in Deutschland bislang überprüft wurde. Ziel der Gesetzgebung ist der Schutz des Mieters. Dabei schließt die Verordnung eine bislang bestehende Überprüfungslücke zwischen dem Hauswasseranschluss – in der Verantwortung des Wasserversorgers – und der Entnahmestellen beim Mieter. Grundsätzlich sieht die Verordnung ein dreijähriges Intervall vor, dabei sind alle Steigstränge eines Objektes an der weitestentfernten Entnahmestelle zu erfassen. Eine Beprobungspflicht besteht für alle Objekte mit > 400 Liter Speichervolumen, oder einem Rohrleitungsinhalt von > 3 Litern. In öffentlichen Bereichen, hierzu zählen u.a. Arztpraxen, Kindertagesstätten, oder Hotels, besteht ein erhöhtes Risiko. Aus diesem Grund sieht die TrinkwVO. in diesem Bereich generell ein jährliches Prüfintervall vor. Für jede Art von Trinkwasseruntersuchung bedarf es grundsätzlich eines akkreditierten Probenehmers, sowie eines entsprechend gelisteten Labors. Darüber hinaus muss die Information der Mieter regelmäßig erfolgen, die zuständige Gesundheitsbehörde wird lediglich bei Auffälligkeiten in Kenntnis gesetzt.

In Arztpraxen, Kindertagesstätten, oder Hotels, besteht ein erhöhtes Risiko

Positiver Befund, welche Anforderungen entstehen und welche Termine sind einzuhalten:

Beispiel Fehlinstallation. Das Bild aus einer Kalo-Gefährdungsanalyse zeigt, dass Leitungen nicht fachgerecht zurückgebaut wurden. So entstehen Leitungsabschnitte mit stagnierendem Wasser. Hier muss die Totleitung zurückgebaut werden.; alle Fotos Kalo

Ca. 10% der Liegenschaften überschreiten erfahrungsgemäß den technischen Maßnahmewert. Dabei weisen mehr als 50% der Objekte mehr als eine positive Probenahme auf. Extrem hohe Überschreitungen stellen allerdings weiterhin die Ausnahme dar. Mit der Überschreitung des technischen Maßnahmewertes von 100 KBE/100ml erweitern sich die „Betreiberpflichten“ (§ 16) des Eigentümers/Verwalters schlagartig. Zunächst einmal steht eine unverzügliche Information des Gesundheitsamtes, sowie der Mieter an. Von der Höhe des Befundes (üblicherweise ab 10.000 KBE/100ml) abhängig können sogenannte Sofortmaßnahmen zum Schutz der Mieter (Duschverbot) notwendig werden. Die Problembekämpfung erfolgt im Regelfall zweistufig. Zum Schutz der Nutzer sind kurzfristige Sanierungsmaßnahmen, so z.B. eine thermische Desinfektion notwendig um die bestehende Problematik in den Griff zu bekommen. Um auch langfristig eine legionellenfreie Trinkwasserversorgung sicherstellen zu können müssen die Ursachen identifiziert werden. Hierzu trägt im Wesentlichen die Gefährdungsanalyse bei. Sobald ein hinreichendes Maß an Sanierungsarbeiten geleistet wurde ist der Satus quo durch eine erneute Untersuchung zu überprüfen. Erst nachdem der Grenzwert nachweislich eingehalten wurde kann eine Entwarnung an die Nutzer gegeben werden. Es gilt für jede “auffällige Liegenschaft“ ein verkürztes Beprobungsintervall von Nachuntersuchungen.

Tassilo Henke

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

Baukonstruktionen / Bauelemente

Barrierefrei Abfall in die Mülltonne „arc 32“ – Tonne im Gestell im Test bei der Gewobag

Ob Kind, Rollstuhlfahrer, Menschen mit Rollator oder „Otto-Normal-Verbraucher“– bei der „Tonne im Gestell“ lassen sich Hausmüll, Biomüll, Papier oder Wertstoffe ohne Mühe in die 240-Liter-Tonne einwerfen. Arc 32 heißt die Lösung für den barrierefreien Zugang zur Mülltonne, den die Produktdesignerin Evelyn Malinowska im Rahmen ihres Diplompraktikums bei der Berliner Stadtreinigung entwickelt hat. Inzwischen hat die junge Frau ihr Einser-Diplom, einen Arbeitsvertrag bei der BSR und die ersten Prototypen des Arc 32 gefertigt. Ein Partner für den Praxistest wurde in diesem Jahr mit der Gewobag ebenfalls gefunden. Seit Anfang Oktober stehen auf dem Müllplatz in der Gartenfelder Straße in Berlin-Haselhorst Papier-, Glas-, Bio-, Wertstoff- und Hausmülltonnen im Gestell.

Von links nach rechts: Bezirksbürgermeister Hartmut Kleebank, Produktdesignerin Evelyn Malinowska, BSRVorstand Werner Kehren und Gewobag-Vorstand Snezana Michaelis. Vorne: Gewobag-Mieter entsorgt seinenAbfall mit der neuen barrierearmen Tonne; Foto Tina Merkau.

Einwurf mit einer Hand

„Wir kommen Ihnen entgegen. Diese Tonne erleichtert das Wegwerfen.“ So werden auf einem Schild gleich am Eingang zum Müllplatz die Mieterinnen und Mieter darauf aufmerksam gemacht, dass in ihrer Spandauer Wohnanlage ein neues barrierearmes System erstmalig getestet wird. „arc 32“ heißt der neue Tonnenhalter. Der Name ist schnell erklärt: Mit einem Neigungswinkel von genau 32 Grad wird die Höhe der Tonnenöffnung auf genau 82,5 Zentimeter reduziert. Durch die Neigung der Tonne wird zudem ein freier Bereich geschaffen, der von Rollstuhlfahrern unterfahren werden kann und durch den auch Menschen mit Rollator nah genug an die Tonne herankommen können. Der Deckel der „Tonne im Gestell“ muss nicht mehr angehoben werden, sondern kann kinderleicht nach hinten geschoben werden. So ist die bequeme Müllentsorgung mit einer Hand möglich.

Lesen Sie auch in dieser Ausgabe: „Gutes Design muss leicht verständlich sein.“ Gespräch mit Evelyn Malinowska, BSR-Mitarbeiterin und Erfinderin der besonderen Tonne

Pilotphase für eine Jahr

Etwa 700 Bewohnerinnen und Bewohner leben in den 290 Wohnungen, die in das Pilotprojekt an der Gartenfelder Straße einbezogen sind. Der Anteil an älteren Menschen (über 65 Jahre) ist mit etwa 50 Prozent überdurchschnittlich hoch. Geschätzt sind etwa zehn Prozent der Mieterinnen und Mieter auf einen Rollstuhl angewiesen. Zehn Behälter im Gestell stehen nun für die verschiedenen Müllfraktionen als Prototypen in einer Reihe des Müllplatzes. Sie sollen in dem Wohngebiet auf Alltagstauglichkeit getestet und – wenn nötig – noch optimiert werden.

Beim Vor-Ort-Termin freut sich der Spandauer Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank über diese neue Entwicklung: „Für uns sind die Herausforderungen einer älter werdenden Bevölkerung ein wichtiges Anliegen. Daher haben wir auch diesen Pilotversuch unterstützt und begrüßen, dass mit der Gewobag und der BSR hier zwei landeseigene Unternehmen neue Wege gehen."

BSR-Vorstand Werner Kehren betont, wie wichtig der BSR das Thema Kundenorientierung ist: „In einer so rasant wachsenden Stadt wie Berlin ist es zwingend, dass auch wir vorausdenkend und innovativ agieren und unseren Kunden aus der Wohnungswirtschaft zur Seite stehen. Mit dem neuen arc 32, aber auch mit Lösungen wie den Unterflurbehältern nehmen wir das Thema Barrierefreiheit in Angriff." Zudem merkt Kehren an, dass bei Neubau genauso wie bei Sanierung die Abfallentsorgung meist nicht in den Köpfen der Planer präsent ist. Auch bei der Verkehrsplanung würde nicht immer berücksichtigt, dass die BSR mit ihren Fahrzeugen durch die Straßen fahren müsse. „Daher ist uns die frühzeitige, inhaltliche Zusammenarbeit sowohl mit den Bezirken als auch natürlich mit unseren Kunden besonders wichtig."

Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis ist vom Nutzen der „Tonne im Gestell" überzeugt: „Für uns als Wohnungsunternehmen ist es wichtig, dass wir unseren Mieterinnen und Mietern in jeder Lebensphase ein passendes Zuhause anbieten können. Dem Single genauso wie der Familie mit Kindern oder Menschen im höheren Alter. Von generationsübergreifender Bedeutung ist dabei eine barrierearme Gestaltung der Wohnsituation. Diese fängt beim schwellenlosen Zugang zur Wohnung an und hört bei einer komfortablen Müllentsorgung noch lange nicht auf. Etwa jeder fünfte Gewobag-Mieter ist älter als 65 Jahre. Schon allein vor diesem Hintergrund stellen wir uns dem demografischen Wandel, entwickeln Konzepte für zukunftsorientiertes Wohnen und sind mit mehreren innovativen Projekten am Start, eines davon sehen wir heute in Haselhorst. Ich bin gespannt, wie es von der Nachbarschaft angenommen wird."

Dr. Gabriele Mittag
Sabine Thümler

Über die Gewobag
Die Gewobag ist eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland mit rund 58.000 eigenen Mietwohnungen sowie 1.500 Gewerbeeinheiten in Berlin. Spezielle Serviceleistungen, unter anderem für Senioren, ergänzen das Angebot. Der Immobilienbestand der Gewobag steht für die Vielfalt der Stadt und bietet eine solide Basis auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Soziale Quartiersentwicklung, Klimaschutz und wirtschaftliche Effizienz sind für die Gewobag bei der Entwicklung zukunftsorientierter Konzepte gleichermaßen wichtig. Mit der Gründung ihrer Stiftung Berliner Leben im Jahr 2013 übernimmt die Gewobag als städtisches Unternehmen in einem besonderen Maße Verantwortung für die kontinuierliche und nachhaltige Quartiersentwicklung in vielen Bezirken Berlins. Im Zentrum der Stiftungsarbeit steht die Förderung gleichberechtigter Partizipation und interkultureller Integration. Berliner Leben fördert Kunst, Kultur und Sport sowie Projekte für Jugendliche und Senioren.

Baukonstruktionen / Bauelemente

„Gutes Design muss leicht verständlich sein." Gespräch mit Evelyn Malinowska, BSR-Mitarbeiterin und Erfinderin der besonderen Tonne

Evelyn Malinowska (29) ist Produktdesignerin und arbeitet in der Abteilung Energie, Umwelt, Innovationendes Vorstandsbüros der Berliner Stadtreinigung (BSR). Sie hat die deutschlandweit erste Lösung zur barrierefreien Abfallsammlung mit einer 240-Liter-Mülltonne entwickelt, die ökonomisch und mit geringem baulichen Aufwand auch nachträglich umgesetzt werden kann.

Eine Produktdesignerin in Diensten der BSR, das klingt erst einmal ungewöhnlich. Wie hat sich diese Mitarbeit ergeben?

Evelyn Malinowska: Als das Ideenlabor der BSR 2012 einen internen Ideenwettbewerb ausschrieb, wurden anschließend Designstudierende eingeladen, die besten Konzepte der BSR-Beschäftigten zu visualisieren. Ich war eine dieser Studierenden und „meine" Idee gewann sogar den ersten Preis. So wurde ich auf die BSR als potenziellen Partner für mein sechsmonatiges Diplompraktikum aufmerksam. Ich erhielt die Zusage – eine Produktdesignerin im Team, das war für die BSR eine Premiere. Seit September 2012 arbeite ich nun auch im BSR Ideenlabor mit, erst als Praktikantin, dann als Diplomandin und schließlich als Designerin. Bedarf gibt es genug, denn die BSR ist als zukunftsorientiertes Unternehmen immer auf der Suche nach innovativen Ideen.

Was ist ganz anders am „arc32", dem barrierefreien Prinzip der Müllentsorgung, das Sie entwickelt haben?

Evelyn Malinowska: Es gewährleistet eine Nutzung für alle, denn die Mülltonne ist auf eine bequeme und barrierefreie Höhe von 82,5 cm abgesenkt und neigt sich zum Nutzer. Die gängige 240-Liter-Mülltonne bleibt dabei unverändert. Neu ist die feste Haltevorrichtung, ein einfacher Stahlrahmen, in den die Mülltonne eingehängt wird. Eine „Einhandbedienung" ist möglich, denn der Deckel ist an einem extra Schließarm befestigt und kann auf der Haltevorrichtung abgelegt werden. Damit ist ein weiteres großes Problem gelöst: Der schwere Deckel fällt nicht einfach zu. Diese Vorteile sind besonders praktisch für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Rollator, Kinder, Senioren und viele andere. Auch für Sehbehinderte und Blinde ergibt sich ein wichtiges Plus: Die Mülltonnen haben im Gestell zukünftig einen festen Platz und sind auf Anhieb zu finden.

Von der Idee zur barrierefreien Müllentsorgung – können Sie uns einen Einblick in den Entwicklungsprozess geben?

Evelyn Malinowska: Meine Wahl fiel nicht zufällig auf dieses Thema. 2013 rückte das Thema „Demographischer Wandel" immer stärker in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Ein Projekt dazu direkt umzusetzen, fand ich spannend. Von Anfang an arbeitete ich eng mit den Zielgruppen zusammen: In einem BSR-Workshop befragte ich Rollstuhlfahrende, Gehbehinderte und ältere Menschen. Diese Interviews gaben mir eine Richtung vor – und schlossen andere gleich aus. Ein Beispiel: Alle Ideen mit einem Fußpedal zum Öffnen der Tonne fielen weg, denn für Menschen mit Gleichgewichtsproblemen ist der händische Betrieb viel besser. Danach entstanden erste Skizzen und Modelle, ich habe mit Tonnen aus Papier und Modellhartschaum „experimentiert". Natürlich spielten Funktionalitäten und auch die Deutsche Industrie Norm (DIN) eine große Rolle. Somit wurde der erste Ansatz, die Mülltonne selbst zu verändern, verworfen und das Ziel verfolgt, die Tonne durch Neigen auf barrierefreie Höhe zu bekommen.

Knackpunkt: Ich brauchte eine Haltevorrichtung, die die Tonne im richtigen Winkel festhält. Erst mit einem 1:1-Modell aus Holz ließ sich klären, ob die Haltevorrichtung wirklich so gut funktioniert wie in meinem Kopf und auf der Skizze. Am Holzmodell passierte dann der Feinschlief, bevor ein Prototyp aus Stahl produziert wurde. Zu meiner Diplompräsentation kamen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops ganz am Anfang und probierten die barrierefreie Müllentsorgung aus. Sie waren sehr begeistert. Jetzt bin ich natürlich gespannt, wie die Tonne beim Test bei den Mieterinnen und Mietern der Gewobag ankommt.

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.
BSR

Wieviel Design steckt Lösung zur barrierefreien Abfallsammlung – und wieviel gesunder Pragmatismus?

Evelyn Malinowska: (lacht) Eine Balance aus beidem ist es, was gutes Design ausmacht. Design für den heutigen Gebrauch muss einfach leicht verständlich sein. Aber gerade das einfache Design ist das schwerste. Ich arbeite ganz praktisch durch Ausprobieren und Optimieren – um am Ende funktionales Design für alle zu entwickeln.

Unsere Ideen gehen weiter.

Wärme und Strom, im eigenen Quartier produziert, kombiniert mit intelligenten Mehrwerten – wir entwickeln innovative Energiekonzepte für das Wohnen von morgen.

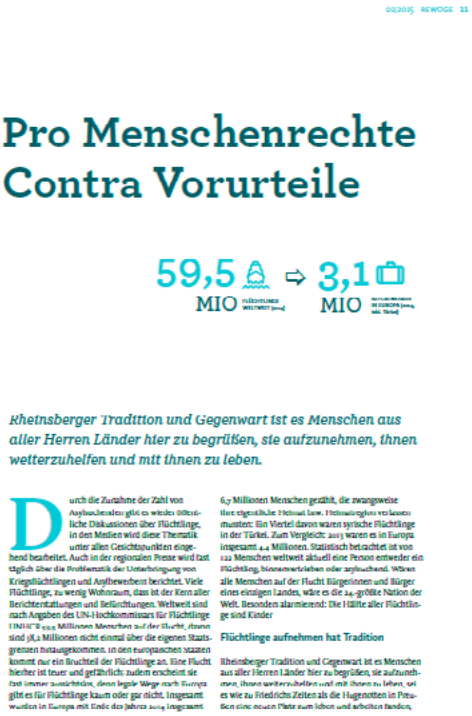
- Sie interessieren sich für Projekte, Trends und aktuelle Brancheninformationen? Dann informiert Sie unser URBANA UPDATE:

www.urbana.de/update

Baukonstruktionen / Bauelemente

Neusser Bauverein, Wildauer Wohnungsbaugesellschaft, Rheinsberger Wohnungsgesellschaft und degewo machen die besten Mieterzeitungen

Die Sieger im Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitungen stehen fest. Auf seinem Tag der Wohnungswirtschaft hat der GdW die besten Kundenmagazine der Branche ausgezeichnet. Die Jury unter dem Vorsitz von FOCUS-Chefredakteur Ulrich Reitz ermittelte in den drei Kategorien kleine, mittelgroße und große Wohnungsunternehmen jeweils einen Sieger. Das Rennen für sich entscheiden konnten die Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH (REWOGE) mit ihrem Magazin „Stadtleben" als Sieger in der Kategorie „Kleine Unternehmen mit bis zu 3.999 Wohneinheiten". Die Neusser Bauverein AG mit ihrer Zeitung „mein Bauverein" ist der Gewinner bei den „Mittelgroßen Unternehmen mit 4.000 bis 9.999 Wohnungen". Die degewo AG aus Berlin entschied den Wettbewerb mit ihrem Magazin, das ebenfalls „Stadtleben" heißt, in der Kategorie der „Großen Unternehmen mit mehr als 10.000 Wohneinheiten" für sich. Der Sonderpreis für die beste crossmediale Vermarktung ging an die Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (WiWO) mit ihrem Mietermagazin „Köpffchen".



01|2015 REWOGE 11

Pro Menschenrechte Contra Vorurteile

59,5 MIO ⇨ 3,1 MIO

Rheinsberger Tradition und Gegenwart ist es Menschen aus aller Herren Länder hier zu begrüßen, sie aufzunehmen, ihnen weiterzuhelfen und mit ihnen zu leben.

Durch die Zunahme der Zahl von Asylbewerbern gibt es wieder öffentliche Diskussionen über Flüchtlinge, in den Medien wird diese Thematik unter allen Gesichtspunkten eingehend bearbeitet. Auch in der regionalen Presse wird fast täglich über die Problematik der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen und Asylbewerbern berichtet. Viele Flüchtlinge, zu wenig Wohnraum, das ist der Kern aller Berichterstattungen und Befürchtungen. Weltweit sind nach Angaben des UN-Hochkommissars für Flüchtlinge UNHCR 59,5 Millionen Menschen auf der Flucht, davon sind 38,2 Millionen nicht einmal über die eigenen Staatsgrenzen hinausgekommen, in den europäischen Staaten kommt nur ein Bruchteil der Flüchtlinge an. Eine Flucht hierher ist teuer und gefährlich; außerdem erscheint sie fast immer ausichtslos, denn legale Wege nach Europa gibt es für Flüchtlinge kaum oder gar nicht. Insgesamt wurden in Europa mit Ende des Jahres 2014 insgesamt 6,7 Millionen Menschen gezählt, die zwangsweise ihre eigentliche Heimat bzw. Heimatregion verlassen mussten: Ein Viertel davon waren syrische Flüchtlinge in der Türkei. Zum Vergleich: 2013 waren es in Europa insgesamt 4,4 Millionen. Statistisch betrachtet ist von 122 Menschen weltweit aktuell eine Person entweder ein Flüchtling, binnenvertrieben oder anfrischend. Wären alle Menschen auf der Flucht Bürgerinnen und Bürger eines einzigen Landes, wäre es die 24.-größte Nation der Welt. Besonders alarmierend: Die Hälfte aller Flüchtlinge sind Kinder

Flüchtlinge aufnehmen hat Tradition

Rheinsberger Tradition und Gegenwart ist es Menschen aus aller Herren Länder hier zu begrüßen, sie aufzunehmen, ihnen weiterzuhelfen und mit ihnen zu leben, sei es wie zu Friedrichs Zeiten als die Hugenotten in Preußen eine neuen Platz zum Leben und arbeiten fanden,

Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH

http://www.rewoge.de/images/Mieterzeitung/150901_Rewoge_Magazin_Ansicht_LowRes.pdf

Die Jury sagt:

„Das Mietermagazin der REWOGE gibt es erst seit letztem Jahr. Es ist bisher halbjährlich erschienen. Ab 2016 wird sich das Angebot verdoppeln. Sowohl die Redaktion als auch das Layout entstehen zu einem großen Teil im Unternehmen selbst. Was für ein fulminanter Start für das Magazin, gleich so kurz nach

Begründung, diesen Preis mitnehmen zu können. Da haben Sie mehr als nur einige Kleinigkeiten richtig gemacht. Wir freuen uns darauf, weiter von Ihnen zu hören! Den Unterschied machten hier die tolle grafische Aufmachung und die professionelle Präsentation aus. Eigene Piktogramme leiten gut durch die Zeitung und die Themenauswahl ist nah am Mieter."
Das Urteil der Jury: Nachahmenswert!

Neusser Bauverein

2 WIR FÜR SIE

Mein Bauverein 03 | 2015

4 WOHNQUARTIERE

Innovatives Projekt

6 WIR FÜR SIE

Rund um die Uhr zur Stelle

7 NEUES VOM BAUVEREIN

Rauchmelder retten Leben

8 NACHBARSCHAFT

Schuldnerberatung

9 NACHBARSCHAFT

Treff „Maribu"

10 WIR FÜR SIE

Richtig lüften

Liebe Leserin, lieber Leser,

willkommen zur ersten Ausgabe von „Mein Bauverein" im Jahr 2015. Sie werden feststellen, dass sich Aufbau und Erscheinungsbild ein wenig verändert haben, die Zeitschrift frischer und moderner geworden ist. Inhaltlich aber ist sich „Mein Bauverein" treu geblieben und wird Sie weiterhin über interessante Neuigkeiten aus der großen Bauverein-Familie informieren.

So freuen wir uns, Ihnen in dieser Ausgabe einen kleinen Rückblick auf das zu geben, was in den letzten Monaten des Jahres 2014 passiert ist. Vor allem aber freuen wir uns auf ein spannendes und ereignisreiches Jahr 2015.

Denn schon bald werden wir mit dem Bau der Mehrgenerationenwohnanlage an der Hüchtrather Straße in Weckhoven beginnen. Dieses Projekt ist uns sehr wichtig. Es ist ein großer Schritt zur Versorgung der Menschen in Neuss mit günstigen Wohnungen, die Jung und Alt, Familien und Singles ein attraktives und vielfältiges Zuhause bieten.

Auch 2015 arbeiten wir mit innovativen Konzepten und niedrigen Mieten für ein soziales Neuss und haben das Programm „Zukunft 2020" ins Leben gerufen, das wir Ihnen in diesem Heft vorstellen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und eine schöne Zeit.

Erste Rollator-Garagen am Kotthauserweg übergeben

Für viele Senioren ist der Rollator ein unverzichtbarer Wegbegleiter. Aber manchmal ist der Gehilfe, wenn im Einkauf erledigt oder der Spaziergang geendet ist/

Die Lösung: Rollator-Garagen. Der Neusser Bauverein hat jetzt die ersten fünf am Kotthauserweg aufgestellt und den Mietern übergeben.

„Die Gehhilfen ins Haus oder gar vor die Wohnungstür zu tragen ist beschwerlich. Darüber hinaus blockieren sie oft auch einen Teil des Treppenhauses oder Fluchtwege", erläutert der Vorstandsvorsitzende des Neusser Bauvereins, Frank Lubig. „Durch die Garagen wird die Wohnqualität in unseren Häusern deutlich erhöht. Selbstverständlich sind sie nicht nur Rollatoren vorbehalten. Die Boxen sind groß genug, um auch Kinderwagen oder Kostüme darin abzustellen."

Mit einer Umfrage unter 327 Mietparteien an der Rönnestraße, Am Kotthauserweg und im Tal hatte der Neusser Bauverein zunächst den Bedarf ermittelt. Jetzt wurden die ersten Garagen vor den Häusern am Kotthauserweg aufgestellt. „Ein Prototyp, denn je nach Bedarf unserer Mieter nach viele folgen", erklärt Lubig.

Mein Bauverein 03 | 2015

WIR FÜR SIE 3

Heute schon an morgen denken

Hier sagen Politiker, was sie sich vom Bauverein wünschen.

Herbert Napp

Bürgermeister der Stadt Neuss (CDU)

Die Neusser Bauverein AG setzt sich seit vielen Jahren für bezahlbare Wohnungen in unserer Stadt ein und ist nahezu die einzige, die den sozialen Wohnungsbau in Neuss vorantreibt. Die Tatsache, dass der Bauverein ebenso günstige wie attraktive Wohnungen für breite Schichten der Neusser Bevölkerung schafft, sollte von den Menschen anerkannt werden und der Bauverein sollte diese Ungrundaufgabe auch weiterhin tadellos erfüllen.

Aber nicht nur der Bau günstiger Wohnungen ist ein wichtiger Faktor in einer sozialen Stadt sondern auch deren Erhalt. Wenn die Mietpreisbindung für öffentlich geförderte Wohnungen beendet ist, bietet der Bauverein seine Wohnungen günstig an. Die Mieten bleiben dann weiter deutlich unter den Preisen, die auf dem Wohnungsmarkt üblich sind. Damit stellt der Bauverein – ebenfalls als nahezu einziger Anbieter in Neuss – Wohnungen für jene Menschen zur Verfügung, deren Einkommen zwar oberhalb des Anspruchs auf eine Sozialwohnung liegt, die sich aber die teuren Mieten des freien Wohnungsmarktes trotzdem nicht leisten können. Auch das sollten die Menschen in Neuss anerkennen und der Bauverein sollte diese Arbeit auch in Zukunft unbeirrt fortführen.

Schließlich wünsche ich mir, dass der Bauverein sein Ziel in den nächsten sechs Jahren insgesamt rund 3.000 günstige Wohnungen für Neuss zu schaffen, konfliktfrei erreichen kann. Die Politik sollte möglichst schnell Baurechte schaffen und damit den Grundstein für die Umsetzung der Pläne legen.

Thomas Nickel

Stellvertretender Bürgermeister (CDU)

Der Neusser Bauverein prägt seit fast 125 Jahren die Baukultur in Neuss. Das macht er in einer Weise, mit der ich zu 100 Prozent einverstanden bin. Denn ohne den Bauverein gäbe es in Neuss rund 4.000 Sozialwohnungen weniger. Und auch jetzt, da der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen steigt, legt er sich ins Zeug und setzt dabei auf gut durchmischte Wohnquartiere, in denen sich frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen ergänzen. Ein gutes Beispiel ist die Mehrgenerationenanlage in Weckhoven. Projekte wie diese machen Neuss für alle Bevölkerungsschichten zu einer lebens- und liebenswerten Stadt.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,02 Euro pro Quadratmeter lässt es sich beim Bauverein günstig wohnen. Aber Zuhause bedeutet mehr als ein Dach über dem Kopf. Auch und gerade für die ältere Generation, die gern in ihrem gewohnten Umfeld bleiben – auch wenn das Leben beschwerlicher wird. In Zusammenarbeit mit Diakonie und Caritas bietet der Bauverein seinen Mietern viele Hilfen. Seniorenfrühstück und Mittagstisch in den Nachbarschaftstreffs. Hilfe beim Beantragen von Zuschüssen oder Pflegegeld und nicht zuletzt auch bei der Wohnungsumgestaltung. So kann oft schon der Austausch der Wanne gegen eine Dusche die Lebensqualität im Alter deutlich erhöhen.

Beim Bauverein wird der Slogan vom „Menschen im Mittelpunkt" tatsächlich gelebt. Das kann ich nur bestätigen. Und so wünsche ich mir vom Neusser Bauverein für das Jahr 2015 wie für alle folgenden: Gleich gute Leistungen!

Michael Klinkicht

Fraktionsvorsitzender (Bündnis 90/Die Grünen)

Seit vielen Jahrzehnten sorgt der Neusser Bauverein dafür, dass die Menschen in unserer Stadt in einem angenehmen und bezahlbaren Wohnumfeld wohnen. Beim Erhalt und bei der Erneuerung von Wohnraum hat der Bauverein als städtisches Tochterunternehmen eine besondere soziale Verantwortung. Ältere Gebäude müssen aufwändig saniert und bei der Schaffung von neuem Wohnraum müssen die heutigen und zukünftigen Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt werden.

Der Bauverein hat viele gute Projekte angestoßen, wie Gebäudeteile den städtischen Umbau in Brittal. Allerdings kann er sich darauf nicht ausruhen, sondern muss sich immer wieder den aktuellen Herausforderungen stellen. Der Bauverein muss entweder ob wie größere oder kleinere Wohnungen oder mehr behindertengerechten und preiswerten Wohnraum benötigen.

Da gibt es aus Sicht der Neusser Grünen viel zu tun. Wir wünschen uns vom Neusser Bauverein, dass er sich verstärkt um die Errichtung von barrierefreien Sozialwohnungen kümmert, dass er die Sanierungen weiter vorantreibt, um alle teuren Heizenergien zu sparen. Wir wünschen uns, dass bei den zukünftigen Wohnbauprojekten auf eine gemischte Sozialstruktur geachtet wird.

Eine gute Einrichtung sind die Mieterbüros in den Vierteln. Es wäre schön, wenn sie noch besser einbrächte wären und weiter ausgebaut werden könnten.

Für die Menschen im Neusser Süden wünschen wir uns, dass der Bauverein das Seniorenzentrum in Norf so bald wie möglich bauen kann.

Reiner Breuer

MdL, 2. stellvertretender Bürgermeister (SPD)

Das Thema „bezahlbarer Wohnraum" muss in diesem wie auch in den folgenden Jahren ganz oben auf der Tagesordnung stehen. Denn das es auch in Neuss an preisgünstigem Wohnraum mangelt, hat zuletzt auch die Studie eines renommierten Instituts deutlich aufgezeigt. Demnach müssten bis zum Jahr 2030 rund 2.300 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen, um den erweiterten Bedarf halbwegs zu decken.

Jährlich rund 200 neue Sozialwohnungen müssten in Neuss entstehen, um sich dem prognostizierten Bedarf anzunähern. Das dürfte der Neusser Bauverein allein nicht schaffen. Deshalb ist es wichtig, dass die Weichen in der Stadt politisch richtig gestellt werden und alle Beteiligten an einem Strang ziehen.

Meiner Ansicht nach brauchen wir in Neuss ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen", in dem sich die Stadt mit allen maßgeblichen Institutionen – Hauseigentümerverband, Wohnungsgesellschaft, Mieterbund und Sozialverbänden – zur Verabredungen zur Schaffung von mehr bezahlbaren aber auch altern- und familiengerechten Wohnungen zu treffen. Der Neusser Bauverein ist dabei einer der wichtigsten Partner und treffenden Motor dieser Bewegung.

Denn die Schaffung bezahlbaren Wohnraums muss weiter das Kernstück des Bauvereins werden. Darauf sollte sich das kommunale Wohnungsunternehmen konzentrieren. Nur mit einer zukunftsweisenden Geschäftspolitik lässt sich ein realistischer Weg zu einem sozialen Neuss finden.

http://www.neusserbauverein.de/mieterservice/Mieterzeitung/NEBV-14-8600-Mieterzeitung_1_2015_RZ2_ICC_Ansicht.pdf

Die Jury sagt:
„Das Besondere an dieser Zeitung ist, dass sie wirklich wie eine aussieht und nicht wie ein Magazin erscheint. Gedruckt auf Zeitungspapier wird sie zwei Mal pro Jahr in 8.000 Briefkästen geworfen. Die Redaktion erfolgt im Unternehmen selbst und das im mittlerweile siebten Jahr. Die Mieterzeitung informiert über aktuelle Projekte des Unternehmens in Sachen Neubau, Modernisierung und Stadtentwicklung. Layout und Grafik heben sich deutlich von den Wettbewerbsteilnehmern ab. Politische Themen rund um das Wohnen werden behandelt - und zwar in einem klaren regionalen Bezug. Super Layout, tolle Grafik und ganz viel drin."
Die Jury meint: Klasse!

degewo Berlin

02 AKTUELLES stadtleben 03/2015

Urban Gardening

Die große Gartenlust

Gärtnern ist nur etwas für Eigenheimbesitzer? Von wegen! In der Gropiusstadt gilt jetzt: Urban Gardening. Für den Innenhof der Wohnhäuser am Käthe-Dorsch-Ring entwickeln Mieter derzeit gemeinsam eine Gartenanlage. Die ersten Ideen werden ab Ende Oktober in der Wutzky-Galerie ausgestellt. Bei den Teilnehmern kommt dann nicht nur gesundes Essen auf den Tisch, sie lernen bei der Gartenarbeit auch ihre Nachbarn besser kennen. Und damit auch alles klappt, werden Workshops zu Themen wie Aussaat, Saatgutgewinnung und Pflanzenfreundschaften angeboten. Der Bau der Anlage beginnt im Frühjahr 2016.

Organisiert wird das Projekt von „common grounds e.V." und der „himmelbeet gGmbH" mit begleitender Förderung vom Umweltbundesamt. degewo stellt 500 Quadratmeter Gartenfläche zur Verfügung.

Beete
Gewächshaus/Anzuchtbeete
offene Werkstatt/ Arbeitsbereiche
Lager
Plaza
Kompost
Sitzmöglichkeiten

So könnte es aussehen – doch das letzte Wort haben die Mieter selbst

Lust mitzugärtnern?

stadtleben 03/2015 AKTUELLES 03

EDITORIAL

Lebenswerte Stadt

CHRISTOPH BECK
degewo-Vorstandsmitglied

Als Günter Grass in diesem Jahr gestorben ist, lief eines seiner größten Werke wieder im Fernsehen: die Blechtrommel. In einigen Szenen taucht darin ein Gebäude auf, das uns bei degewo seit Monaten bewegt: die Wiesenburg. Das ehemalige Obdachlosenasyl an der Panke haben wir vor einem Jahr vom Land Berlin übernommen. Viele Teile des Geländes sind Ruinen, das einstige Beamtenwohnhaus jedoch ist immer noch bewohnt. Von Menschen, die das Ensemble und den Wedding zum Teil seit Jahrzehnten ihr Zuhause nennen. Nun gilt es für uns nicht nur, den historischen Ort zu erhalten und für die Zukunft fit zu machen, sondern vor allem ist uns wichtig, dass wir das in Zusammenarbeit mit den Menschen vor Ort tun. Schließlich planen wir nicht für uns selbst, sondern immer für unsere Mieter (die Geschichte der Wiesenburg lesen Sie übrigens ab Seite 11).
Für unsere Mieter und solche, die es werden wollen, startet jetzt auch wieder die Bewerbungsphase für unseren Gründerpreis. Berliner mit einer spannenden Geschäftsidee können sich um einen von zwei Gewerberäumen bewerben, die im ersten Jahr mietfrei sind. So unterstützen wir nicht nur Jungunternehmer. Wir unterstützen auch die Wirtschaft unserer Stadt. Wir wollen Berlin voranbringen. Sei es, indem wir geschichtsträchtige Orte bewahren, Gründern beim Start helfen oder mehr Wohnraum schaffen – eine lebenswerte Stadt für alle ist unser Ziel.

Herzlichst, Ihr

Inhalt
03/2015

AKTUELLES
02 GARTENLUST In der Gropiusstadt wird ein neuer Gemeinschaftsgarten eingerichtet
04 GANZ SCHÖN VIEL LOS
05 degewo AKTUELL
06 TERMINE, TERMINE
07 IMPRESSUM

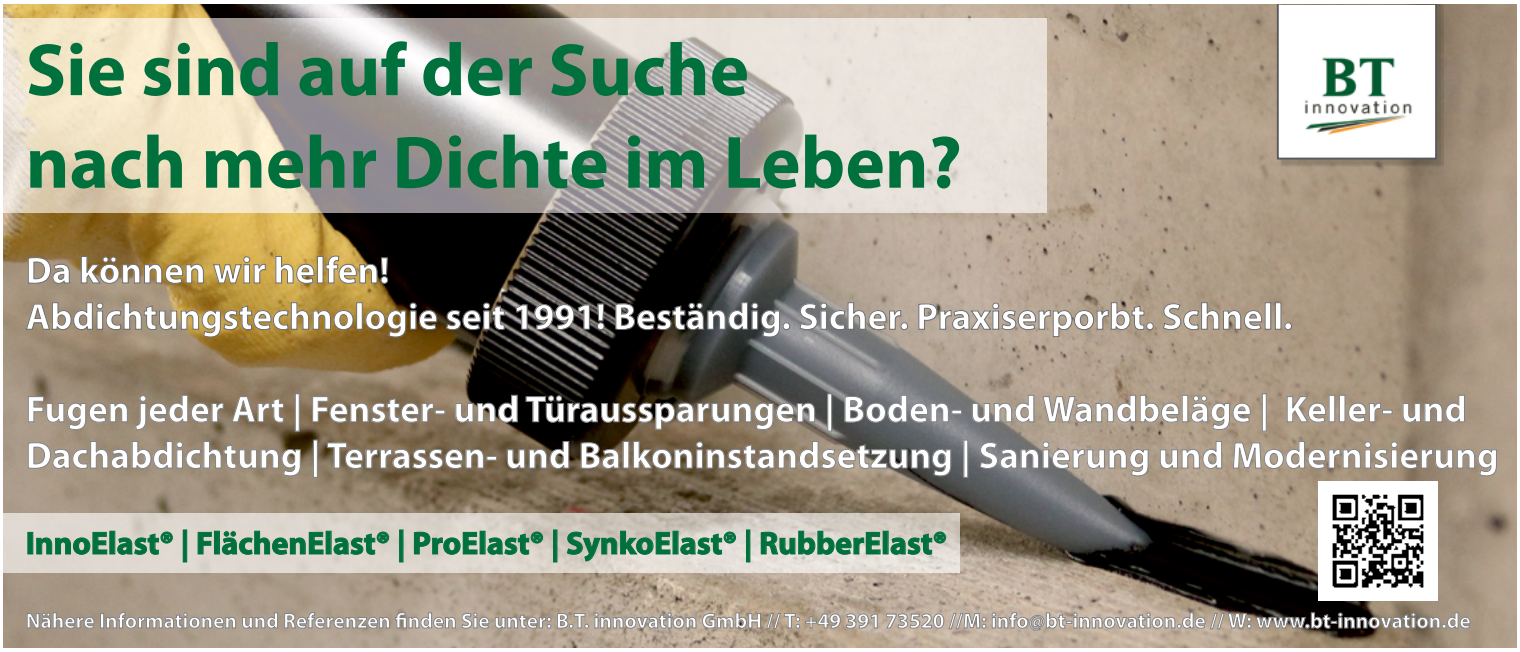
LEBEN
08 DIE ZUKUNFT DER WIESENBURG Das denkmalgeschützte ehemalige Obdachlosenasyl hat Geschichte geschrieben. Jetzt wird an seiner Zukunft gearbeitet

WOHNEN
14 DER BALKON-BESETZER Die Wohnung war zu klein, also musste der Balkon als Abstellkammer herhalten – mit ungeahnten Folgen
17 8 x FREIRAUM Platz ist in der kleinsten Bude. stadtleben verrät, wie Sie ihn ganz einfach schaffen können
20 FEUER? KEINE CHANCE! Ein Brand im Hausflur? Das möchte niemand. stadtleben erklärt, wie Sie vorbeugen können

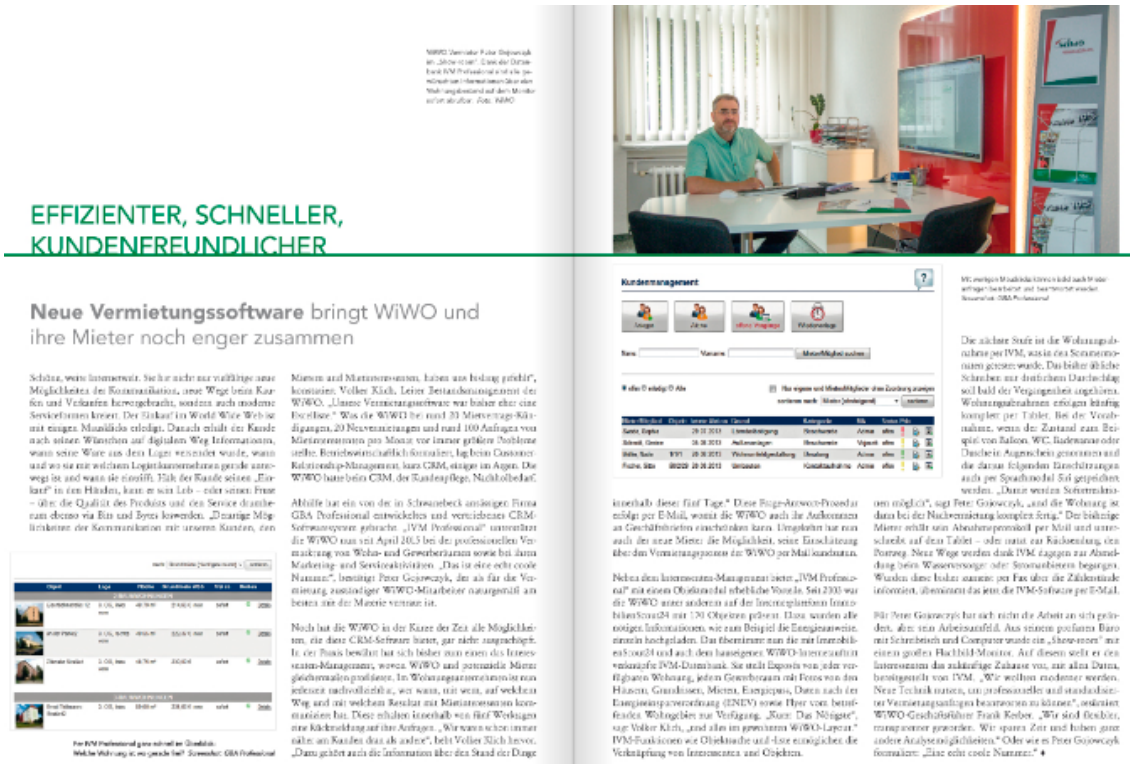
STADT
22 DAS WAR EIN FEST! degewo hat sein großes Mieterfest im Britzer Garten gefeiert – ein Rückblick
26 SO FAIR IST BERLIN degewo hat sechs Gewinner der Hashtag-Aktion #fairesberlin gekürt. Ein Sieger: der SC Romani
28 BLÜHENDE BAUSTELLE Bis sich die Tore öffnen, dauert es noch anderthalb Jahre. Doch eine Gruppe degewo-Mieter hat in den Gärten der Welt schon einen Blick auf die Baustelle der IGA 2017 geworfen
31 RÄTSEL & RABATTE

http://www.degewo.de/content/de/Service/_3-7-Mietermagazin_stadtleben.html

Die Jury sagt:
„Die Mieter der DEGEWO erhalten die Zeitung quartalsweise. Sie wird an alle 75.000 Haushalte verteilt. Das professionell und sehr hochwertig gestaltete Magazin überzeugte die Jury in den Punkten Layout und Inhalt. Neben immobilienwirtschaftlichen Themen gibt es eine tolle Berichterstattung zu Nachbarschafts- und Kiezthemen sowie Informationen über Termine und Neuigkeiten aus dem Unternehmen und den Quartieren. Was hier den Unterschied ausgemacht hat, war die hohe Qualität der Texte und die oft überraschende Herangehensweise an die Themen."
Die Jury meint: Beeindruckend!



Wildauer Wohnungsbaugesellschaft



EFFIZIENTER, SCHNELLER, KUNDENFREUNDLICHER

Neue Vermietungssoftware bringt WiWO und ihre Mieter noch enger zusammen

http://www.wiwo-wildau.de/mieterzeitung_2015/mieterzeitung-2-2015.html

Die Jury sagt:
„Neben der Printausgabe, die drei Mal pro Jahr mit einer Auflage von 20.000 Exemplaren erscheint, ist die wirkliche Besonderheit, dass die Mieter der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft bereits seit über zehn Jahren das „Köpffchen“ auch als „Köpffchen TV“ auf dem heimischen Fernsehschirm sehen können. Seit kurzem wird das Angebot durch eine Sendung im Lokalradio ergänzt. Die Zeitung ist außerdem in verschiedenen sozialen Netzwerken, wie Facebook, Twitter und Google+ vertreten. Hier kann man wirklich von Crossmedialität sprechen! Damit war das „Köpffchen“ als einzige Mieterzeitung so umfassend crossmedial unterwegs.“
Die Jury meint: Zukunftsweisend!

„Wir gratulieren den Preisträgern herzlich zu ihren hervorragenden Kundenmagazinen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Preisverleihung. „Mieterzeitungen bieten gerade im Zeitalter eines riesigen weltweiten Informationsangebotes eine Berichterstattung, die im wahrsten Sinne des Wortes nah am Leser ist – mit allen Neuigkeiten aus dem eigenen Wohnquartier und der direkten Nachbarschaft. In unserer Branche hat das Tradition: Viele Wohnungsunternehmen haben über die Jahre moderne, sehr ansprechende Kundenzeitschriften entwickelt, die wir mit diesem Wettbewerb zum ersten Mal besonders würdigen.

Die Resonanz auf die erste Ausgabe des Wettbewerbs war riesig: Knapp 300 Wohnungsunternehmen haben ihre Kundenmagazine eingesendet. Die Bandbreite reichte von Unternehmen mit über 100.000 Wohnungen bis hin zur kleinen Genossenschaft. Bewertet wurden die Wettbewerbsbeiträge anhand ihrer Eigenleistung, der Dialogkompetenz, dem Gesamtlayout, der grafischen Konzeption und ihrer Markenkonformität. Neben Ulrich Reitz waren Dr. Daniel Delhaes, Korrespondent des Handelsblatts, Jürgen Schoo von der Redaktion der Mieterzeitung beim Deutschen Mieterbund, Steffen Foede, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Katharina Burkardt, Pressesprecherin des GdW und Chefredakteurin der wi Wohnungspolitische Informationen, Dr. Tobias Keller von der EBZ Business School und Philipp Gellenthin, Inhaber der Grafikagentur Designdisco, als Juroren aktiv.

Der Wettbewerb war anlässlich des WohnZukunftsTages im Juli ausgelobt worden. Wohnungsunternehmen, die Mitglied im GdW und seinen Regionalverbänden sind, konnten sich um den Preis des besten Kundenmagazins bewerben. Aufgrund des Erfolges des Wettbewerbs ist neben einer Wiederholung in drei Jahren eine wissenschaftliche Auswertung der Beiträge in Planung. Ziel ist es, den in den Wohnungsunternehmen zuständigen Redakteuren und Mitarbeitern einen praktischen Leitfaden an die Hand zu geben.

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.

Breitband / IT

Mehr Chance als Risiko – Digitalisierung schafft Mehrwert fürs Wohnen

Nur ein Prozent der Deutschen nutzt zu Hause umfassende „smart home"-Technik. Doch die Akteure der Wohnungswirtschaft sind sich einig: die Möglichkeiten werden schnell wachsen, die Nachfrage deutlich steigen. Unter der Überschrift „Digitale Welt – Mehrwert fürs Wohnen?" hatte degewo in das Deutsche Architektur Zentrum (DAZ) eingeladen. Im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Verantwortung für die Stadt" diskutierten Experten aus der Wohnungswirtschaft, Architekturszene und Politik darüber, wie die digitale Zukunft das Wohnen für den Mieter verändert.

Smart-Home-Anwendungen bieten für Vermieter und Mieter eine Menge Chancen … in der Diskussion von v.l.n.r. Jens Hansen, Claudia Sünder (degewo), Stephan Schneider, Nadin Heinich. Foto: degewo

Mehr als 200 Gäste waren in den Taut & Scharoun-Saal des DAZ gekommen. degewo-Vorstand Kristina Jahn sagte in ihrem Begrüßungsstatement, dass die zunehmende Digitalisierung nicht nur das Leben und Arbeiten verändert, sondern auch die Erwartungshaltungen von Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Dem müssten sich auch Wohnungsunternehmen stellen. „Ich sehe in der Digitalisierung vielfältige Chancen – für einen besseren Kundenservice, für effizientere Prozesse, für innovative Produkte. degewo hat sich entschieden, die Chancen der digitalen Welt zu nutzen und die Risiken ernst zu nehmen.

In seinem Impulsvortrag erklärte Zukunftsforscher Jens Hansen: „Die Digitalisierung wird auch die Wohn- und Immobilienwirtschaft in Bewegung bringen. So vernetzen sich im Bereich Wohnen schon jetzt die Dinge. Und im Bereich Bauen und Infrastruktur wird das autonome Auto vielleicht mehr Auswirkungen haben als die Energiewende." Denn durch autonomes Fahren verschiebe sich die Standort-Attraktivität, ist der Inhaber der Jens Hansen Consulting GmbH sicher. Smart-Home-Anwendungen bieten für Vermieter und Mieter eine Menge Chancen, das Leben komfortabler zu gestalten.

An diesem Punkt setzte auch der Vodafone-Manager und Vorsitzende des Bitkom-Arbeitskreises Connected-Home, Stephan Schneider, an: „Smart-Home-Technologien sollten den Menschen helfen und nicht den Unternehmen." Schneider, der auch Vorstandsvorsitzender des Businessnetzwerkes „Digitale Stadt

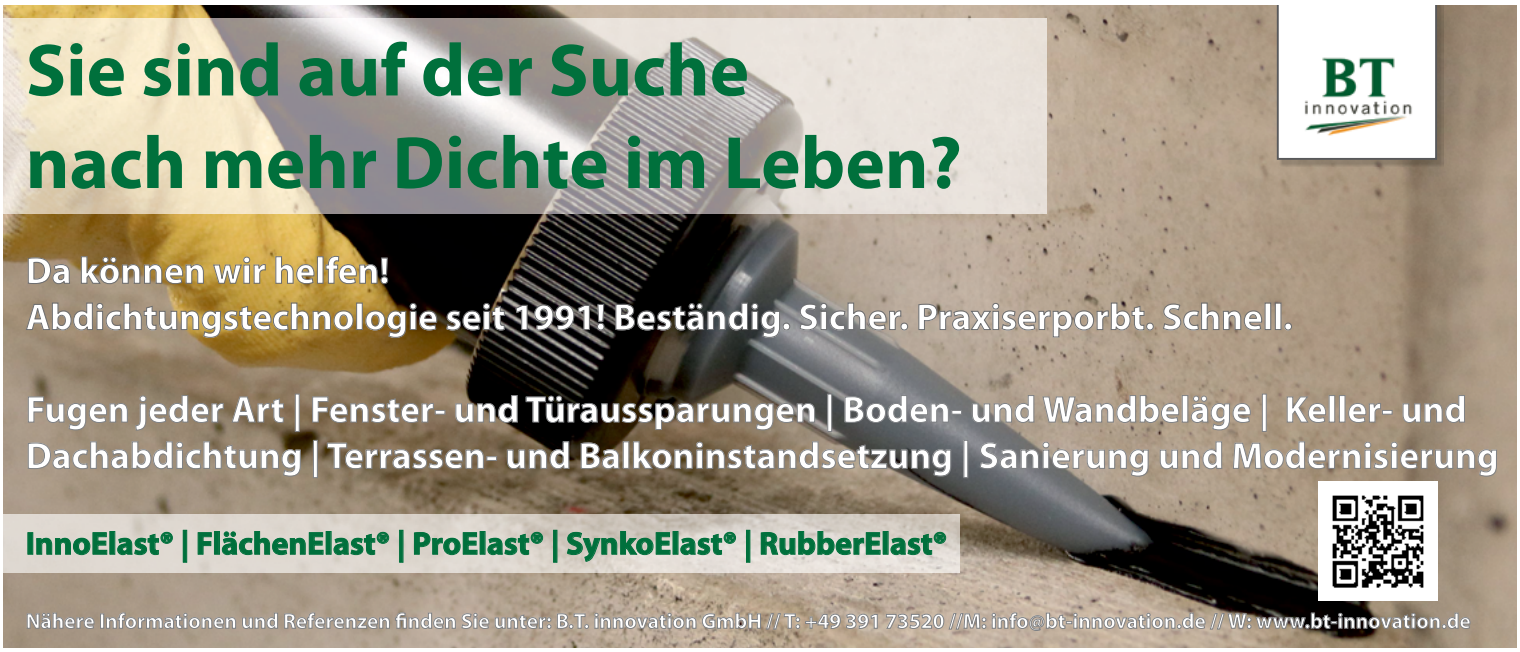
Düsseldorf“ ist, ergänzte, er erwarte nicht, dass künftig ein Unternehmen die Lösung für alle Anwendungen anbietet, sondern viele kleinere Start-Ups die Innovationen entwickeln. Dann werde es darauf ankommen, dass die verschiedenen Technologien miteinander kommunizieren können. „Digitale Transformation bedeutet vernetzt zu denken und vernetzt zu handeln.“

Einen kritischeren Blick auf die Zukunft warf Nadin Heinich. Die Gründerin des „plan A“ Büros für Architekturkommunikation. „Smart Homes sollten nicht nur als Wachstumsmarkt mit viel Luft nach oben verstanden werden. Die Menschen fragen sich: Was ist wirklich neu? Brauche ich das? Kann ich das auch ändern oder abschalten? Und was passiert mit meinen Daten?“ In der lebhaften Diskussion meldete sich auch Dr. Thomas Welter zu Wort. Der Bundesgeschäftsführer des Bundes Deutscher Architekten BDA verwies darauf, dass digitale und analoge Welt in keinem Gegensatz stehen sollten. „Nicht jedes Defizit lässt sich durch Digitalisierung verbessern. Wir brauchen das Beste aus beiden Welten.“

In der südlichen Gropiusstadt verfolgten einige Mieterinnen und Mieter von degewo die Veranstaltung. Per Live-Stream wurden sie zugeschaltet und gaben Auskunft darüber, wie viel Digitalisierung sie sich wünschen. Wenn mit Hilfe digitaler Möglichkeiten Mieterinnen und Mieter länger in ihrer eigenen Wohnung selbstbestimmt leben können, dann sei das ein enormer Fortschritt. Auch die Weiterleitung medizinischer Daten an den Arzt könne eine Erleichterung sein. Bei einer Abstimmung unter den rund 200 Gästen überwog am Ende die Meinung: Die Chancen der Digitalisierung seien größer, als die möglichen Risiken.

Beim anschließenden get-together wurde noch ausführlich über Zukunftslösungen, Datensicherheit und konkrete Projekte diskutiert. degewo hat bereits einige digitale Projekte realisiert. Mit einem digitalen Kontaktmanagement können alle Mieterinnen und Mieter Vertragsdaten, Schadensmeldungen und Bearbeitungsstände abrufen, in der südlichen Gropiusstadt sind digitale Türöffner erfolgreich installiert und auch Wohnungsabnahmen werden bei degewo heute bereits digital durchgeführt – um nur drei Beispiele zu nennen. Die Diskussion war die bislang 14. Veranstaltung der Reihe „Verantwortung für die Stadt“. Zweimal jährlich diskutiert degewo mit Experten über Zukunftsthemen der Stadt. Zu den vielen namhaften Teilnehmern gehörten bereits Bestseller-Autor Wladimir Kaminer und die Vize-Bürgermeisterin von Rotterdam, Korrie Louwes.

Lutz Ackermann



IT / Breitband

Filmförderung: Abgabenpflicht für Anbieter von Internetzugängen nicht zu rechtfertigen

Die Branchenverbände der Digitalwirtschaft ANGA, Bitkom und eco lehnen Abgaben für die Anbieter von Internetzugängen und Übertragungsplattformen entschieden ab, um damit zusätzliche Einnahmen für die staatliche Filmförderung zu generieren. Darauf weisen die Verbände im Vorfeld der geplanten Novellierung des Filmfördergesetzes hin. Aus Sicht der Verbände ist eine Ausweitung der Filmförderung weder sachlich zu rechtfertigen noch notwendig. Die vorhandenen Mittel würden vollkommen ausreichen, wenn ihre Vergabe besser organisiert wäre. Zu diesem Ergebnis kommt ein filmökonomisches Gutachten, das der ehemalige Präsident der „Filmuniversität Babelsberg Konrad Wolf“, Prof. Dr. Dieter Wiedemann, im Auftrag der Digitalwirtschaft erstellt hat.

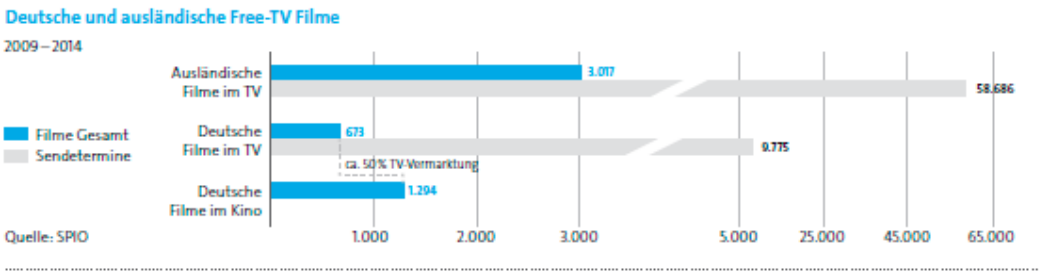


Abbildung 7: Deutsche und ausländische Free-TV Filme

Deutsche und ausländische Free-TV Filme, Grafik SPIO

Nach den Ergebnissen des Gutachtens haben deutsche Filmfördereinrichtungen zwischen 2010 und 2012 insgesamt 1.501 Filmprojekte finanziell unterstützt. Bis zum Jahr 2014 wurden davon aber nur 1.093 Filme tatsächlich in der Öffentlichkeit gezeigt. Die deutschen TV-Sender strahlen derzeit sogar weniger als die Hälfte der deutschen Kinofilme aus. Es gibt also eine Überproduktion an deutschen Filmen und eine „Überförderung“ von wirtschaftlich nicht erfolgreichen Projekten. Statt einer Ausweitung der Filmförderung schlägt der Gutachter zahlreiche strukturelle Änderungen vor. So sollten geförderte Filme nicht immer zuerst im Kino gezeigt werden müssen. Stattdessen müssten neue Plattformen wie zum Beispiel Streaming-Dienste im Internet berücksichtigt werden, um jüngere Zielgruppen zu erreichen.

Jenny Friedsam, Maurice Shahd, Sidonie Krug

Die Studie „Filmförderung im Rahmen der Evaluierung des Filmfördergesetzes“ hier per KLICK