AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 83 | Januar 2018

Editorial 3

Energie 4

Bauen 20

Digitalisierung 29

Klimaschutz! Gasag Solution Plus-Chef Frank Mattat: Bei Erneuerung von Versorgungssystemen sind 10 bis 15 Prozent Einsparung immer möglich – Unser Ziel ist 25 Prozent plus X.

Im April 2017 wurde die Gasag Solution Plus GmbH gegründet. Mit ihr bündelt die Berliner Gasag die Bereiche Contracting, Metering Services und Ganzheitliche innovative Kundenlösungen für Großprojekte unter einem Dach... Seite 8

L- auf H-Gas-Umstellung. Warum müssen die Gasmonteure bis zu vier Mal in die Wohnung? Wie kann die Wohnungswirtschaft dabei helfen, Herr Janßen?

In der letzten Ausgabe haben wir über die für die nächsten Jahre geplante Umstellung von L-Gas auf H-Gas in Millionen Wohnungen berichtet. Hier wurde besonders deutlich... Seite 4

18 Hektar für bezahlbaren Wohnraum auf der Urlaubsinsel Sylt – DSK | BIG Gruppe übernimmt die ehemalige Marineversorgungsschule in List

Die LEG Entwicklung GmbH, ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe, hat mittelbar die 18 Hektar große ehemalige Marineversorgungsschule in List auf Sylt erworben. Auf dem... Seite 20

Sonstige Themen: Erste Energieausweise älterer Wohnhäuser werden dieses Jahr ungültig - Rostock - Heinkelwand wird abgebrochen – Stahlstele erinnert an historischen Ort – 700 Wohnungen werden gebaut

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 83 | Januar 2018

Kleines Teil, große Wirkung: Häufig muss nur solch eine Brennerdüse ausgetauscht werden. Foto:EWE

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, BIM-Prozess in Bewegung

Energie

4 L- auf H-Gas-Umstellung. Warum müssen die Gasmonteure bis zu vier Mal in die Wohnung? Wie kann die Wohnungswirtschaft dabei helfen, Herr Janßen?

8 Klimaschutz! Gasag Solution Plus-Chef Frank Mattat: Bei Erneuerung von Versorgungssystemen sind 10 bis 15 Prozent Einsparung immer möglich - Unser Ziel ist 25 Prozent plus X.

12 Energieeffizienz: EU-weiter Sanierungszwang für sozialen Wohnbau abgewendet – Erfolg für Mieter in Deutschland und Österreich

14 BDI und ZIA: Klimaschutzziel sind erreichbar, aber es brauche einen Investitionsturbo – Mit Handlungsempfehlungen als PDF

16 Erste Energieausweise älterer Wohnhäuser werden dieses Jahr ungültig

18 Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen: Wohnungswirtschaft nimmt Herausforderung der Energiewende an!

Bauen

20 18 Hektar für bezahlbaren Wohnraum auf der Urlaubsinsel Sylt - DSK | BIG Gruppe übernimmt die ehemalige Marineversorgungsschule in List

22 Rostock - Heinkelwand wird abgebrochen – Stahlstele erinnert an historischen Ort – 700 Wohnungen werden gebaut

24 Hamburg: Immobilienprojekt KOLBENHÖFE - altoba erwirbt Baufelder und schafft öffentlich geförderten Wohnraum in Ottensen

26 Ab 1. Januar 2018 gilt neues Bauvertragsrecht im BGB - die VOB/B soll zunächst unverändert bleiben

27 Handbuch für die Reparatur von Maik Novotny

28 BIM-Fort- und Weiterbildung - Architekten und Ingenieure kooperieren - Höchste Qualität von Anfang an für gemeinsame Standards

Digitalisierung

29 Was leistet Building Information Modeling (BIM) für die Wohnungswirtschaft? Und wie gelingt der Einstieg?

31 Übergang vom analogen zum digitalen TV ohne Zusatzkosten, Programmeinschränkungen und mieterfreundlich gestalten, fordert die Wohnungswirtschaft

32 Sharing Economy ist in der Wohnungswirtschaft angekommen - auch bei der Waschmaschine - so geht es!

35 Aareon steigt bei Immomio ein. Das Ziel: Eine umfassende Dienstleistungsplattform rund um die digitale Vermietung zu entwickeln.

Personalien

37 Helene von Roeder in den Vorstand der Vonovia SE berufen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, BIM-Prozess in Bewegung und mit dem Praxis-Check im April nach Paris

Jetzt kommt Bewegung in den BIM-Prozess. Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer vereinbarten die Zusammenarbeit für die Fort- und Weiterbildung von Architekten und Ingenieuren im Bereich des digitalen Planens. (S.28). Das ist ein erster Schritt. Aber es sollte nicht bei einer Innensicht von Planern und Architekten bleiben. Auch das umsetzende Handwerk und ganz wichtig, die Auftraggeber, die Bauherren nicht nur der Wohnungswirtschaft haben ein gesteigertes Interesse an BIM (S.29). Hier sollten beide Kammern mal bei den Entscheidern der Wohnungswirtschaft nachfragen, warum den Auftraggebern BIM so wichtig ist.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Einen ersten Eindruck vermittelt schon mal Stefanie Meik in ihrem Artikel „Was leistet Building Information Modeling (BIM) für die Wohnungswirtschaft? Und wie gelingt der Einstieg?“ (S. 29). Sie schreibt: „BIM optimiert die Schnittstellen des Miteinanders. Es vernetzt Planer, Bauherren, Handwerk, Technik, ja selbst Mieter und Versorger. Dabei begleitet BIM den gesamten Lebenszyklus eines Objekts – von Planung und Bau über Bewirtschaftung bis zu Verkauf oder Abriss.“

Wenn es um Mieter geht, sind sich Österreich und Deutschland einig. Das zeigte die Abstimmung über einen Änderungsantrag zur Energieeffizienzrichtlinie im Europäischen Parlament. Der Antrag, eine verpflichtende Sanierungsrate in Höhe von drei Prozent pro Jahr auf Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen auszuweiten, wurde abgelehnt. Die Entscheidung fiel mit 349 Nein-Stimmen gegenüber 302 Ja-Stimmen bei 29 Enthaltungen äußerst knapp aus. (S.12)

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 84 erscheint am 28. Februar 2018

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

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

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

Januar 2018. Ein neues Technik-Heft.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Energie

L- auf H-Gas-Umstellung. Warum müssen die Gasmonteure bis zu vier Mal in die Wohnung? Wie kann die Wohnungswirtschaft dabei helfen, Herr Janßen?

In der letzten Ausgabe haben wir über die für die nächsten Jahre geplante Umstellung von L-Gas auf H-Gas in Millionen Wohnungen berichtet. Hier wurde besonders deutlich, dass die Gasmonteure bis zu vier Mal in die Wohnungen müssen. Diese Aussage hat natürlich die Verantwortlichen in der Wohnungswirtschaft aufgeschreckt, viele haben bei uns nachgefragt. Warum dies? Wie und wer organisiert die Termine? Wohnungswirtschaft-heute Chefredakteur Gerd Warda hat stellvertretend für die umstellenden Gasversorger bei Kai Janßen, Gruppenleiter für die Marktraumumstellung / Erdgasumstellung bei der Oldenburger EWE Netz GmbH nachgefragt.

Kai Janßen, Gruppenleiter für die Marktraumumstellung / Erdgasumstellung bei der Oldenburger EWE Netz GmbH. Foto:EWE

Herr Janßen, Sie sagen Ihre Gasmonteure müssen bis zu vier Mal in die Wohnung. Stellt sich die Frage: Warum?

Kai Janßen: Die Netzbetreiber sind gesetzlich verpflichtet worden, die Gasumstellung durchzuführen. Damit obliegt ihnen die Verantwortung für eine sichere und möglichst reibungslose Umstellung. Die Anzahl und auch die Reihenfolge der Termine sind für alle über 40 betroffenen Netzbetreiber einheitlich vorgegeben worden. Daher haben wir hier auch im Interesse einer sicheren Umstellung für die Kunden keine Spielräume, um auf individuelle Anforderungen eingehen zu können. Hintergrund der Vor-Ort-Termine ist aber auch ein logistischer Aufwand bei den Netzbetreibern und den Herstellern der Gasgeräte. Während des ersten Vor-Ort-Termins werden alle vorhandenen Gasgeräte erfasst und insbesondere geprüft, ob diese das alternative H-Gas sicher und sauber werden verbrennen können. Bei Bedarf bestellen die Netzbetreiber dann jeweils die Original-Umrüstsätze bei den Geräteherstellern. Für das Liefern brauchen die Hersteller Zeit. Der zweite Termin erfolgt daher einige Monate später. Hier installieren die Gasmonteure die gelieferten Umrüstsätze. Beide Termine werden den Kunden frühzeitig schriftlich mitgeteilt.

Eine Zwischenfrage: Wie werden Sie diese „Besuchstermine“ abstimmen, direkt mit den Mietern, mit den Vermietern oder über Ansprechpartner bei der Wohnungswirtschaft?

Kai Janßen: Wenn in der Wohnung des Mieters ein Gasgerät installiert ist und der Mieter das Gas selbst von einem Lieferanten bezieht, dann gehen wir für alle Besuchstermine direkt auf diesen Mieter zu. Wenn der Vermieter das Gas für den Mieter bezieht, dann gehen wir für Termine auf diesen Vermieter zu. Bei abweichenden Konstellationen kann man ideal miteinander sprechen. Dafür informieren wir unsere Kunden auch schriftlich zwei Jahre vor Beginn der Umstellung das erste Mal, dann noch einmal ein Jahr im Voraus und noch einmal drei bis sechs Wochen im Vorfeld des Besuchstermins.

Weitergehende Informationen zur Erdgasumstellung

Bundesnetzagentur
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Verbraucher/NetzanschlussUndMessung/UmstellungGasbeschaffenheit/UmstellungGasqualitaetnode.html

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
https://www.dvgw.de/themen/gas/marktraumumstellung/

Energiewirtschaftsgesetz § 19a
http://www.gesetze-im-internet.de/enwg_2005/__19a.html

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Müssen Sie auf jeden Fall immer in jede einzelne Wohnung der Mieter hinein?

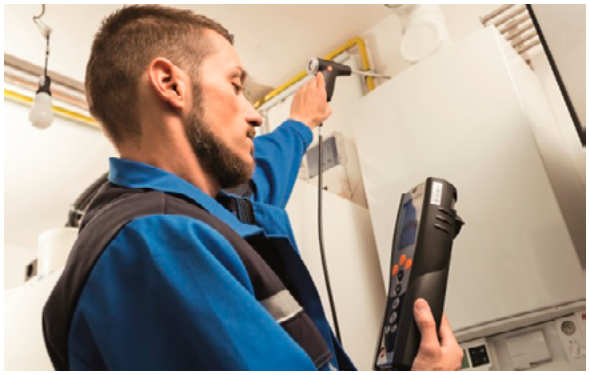
Kai Janßen: In die einzelnen Wohnungen der Mieter müssen wir immer dann, wenn in den Wohnungen gasverbrauchende Geräte installiert sind. Sollten in den einzelnen Wohnungen keine Gasgeräte sein, dann müssen wir auch nicht in die Wohnungen.

Kann man das Termin-Procedere nicht dennoch auf einen Besuch reduzieren?

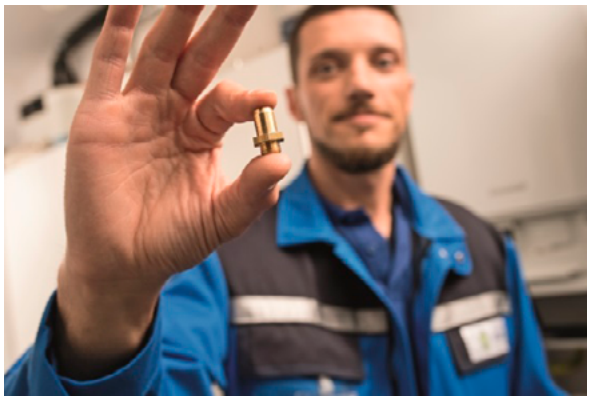
Kai Janßen: Leider nicht. Aktuell ist von rund 20.000 unterschiedlichen Gerätetypen auszugehen, die im Einsatz sind. Bei Haushaltskunden beispielsweise von der Gastherme über den Durchlauferhitzer, Gasherde bis zum Gaswäschetrockner – und alles aus verschiedenen Jahrzehnten. Es ist daher leider nicht möglich, dass die Gasmonteure bereits beim ersten Termin alle Umrüstsätze dabei haben.

Dann wären aber noch zwei der bis zu vier Termine offen.

Kai Janßen: Korrekt, von diesen zwei Terminen ist nur jeder zehnte Kunde betroffen. Sie dienen ausschließlich der stichprobenartigen Qualitätssicherung – jeweils nach den ersten zwei Terminen. Es wird hier auch keine Terminvereinbarung geben. Die Kunden werden jeweils nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und ohne Termin angesprochen. Sollte ein Kunde nicht zu Hause sein, dann sucht der Gasmonteur einfach den nächsten zufälligen Kunden auf – bis die vorgeschriebene Anzahl an Besuchen erfüllt ist.



Gasmonteure prüfen auch, ob unbemerkt Gas oder Kohlenmonoxid austritt. Foto:EWE



Kleines Teil, große Wirkung: Häufig muss nur solch eine Brennerdüse ausgetauscht werden. Foto:EWE

Was macht der Gasmonteur wo in der Wohnung?

Kai Janßen: Während des ersten Termins nimmt der Monteur das Gasgerät, die Anlage sowie den zentralen Gas-Hausanschluss in Augenschein, er nimmt alle erforderlichen Daten auf und erfasst den Gaszählerstand. Daher muss der Monteur immer alle Räume betreten, in denen diese Systeme installiert sind, egal ob Keller, Dachboden oder die Wohnung. Der Monteur betritt dabei die Räume bereits mit eingeschaltetem Messgerät. Die Frage ist, ob etwa bereits unbemerkt Erdgas oder Kohlenmonoxid austritt? Sollte tatsächlich eines der Gase austreten, bemängelt der Monteur dieses. Sofern unmittelbare Gefahr für Leib und Leben besteht, muss der Monteur die Gaszufuhr im betroffenen Umfeld sogar unterbrechen. Allgemein hat der Kunde bei vorliegenden Mängeln vier Wochen Zeit, den Mangel beseitigen zu lassen. Zusätzlich fotografiert der Gasmonteur alle Geräte und deren Typenschilder. Diese Bilder werden vorübergehend digital gespeichert. Unabhängig davon bestellt der Netzbetreiber notwendige H-Gas-Umrüstsätze, individuell für jedes Gasgerät bei den Original-Herstellern. Während des zweiten Termins installiert der Gasmonteur dann in der Regel die gelieferten Umrüstsätze.

Für den Fall, dass ein Gasgerät repariert oder gewartet werden muss: Wer beauftragt dann den Heizungsinstallateur und wer bezahlt diesen?

Kai Janßen: Jeder Kunde kann dafür wie gewohnt den Heizungsinstallateur seines Vertrauens auswählen und beauftragen. Die Kosten einer Reparatur oder einer Wartungen muss der Kunde selbst tragen, diese wären ja auch ohne Erdgasumstellung notwendig geworden.

Was sind L- und H-Gas und warum wird umgestellt?

Große Teile Deutschlands werden aktuell mit L-Gas versorgt, das aus deutscher und niederländischer Förderung stammt. Die Kapazitäten dieses speziellen Gases sind jedoch bereits rückläufig. Nach aktuellem Stand wird ab 2029 kein niederländisches L-Gas mehr nach Deutschland fließen. Daher stellen alle betroffenen L-Gasnetzbetreiber jetzt auf das langfristig verfügbare H-Gas um, das vorrangig aus der Nordsee sowie Russland stammt und dessen Vorkommen auf Jahrzehnte als gesichert gilt. Bei den zwei Gassorten liegt der Unterschied in der Qualität: H-Gas (High Calorific Gas) hat einen höheren Methangehalt und setzt daher bei der Verbrennung mehr Energie frei als L-Gas (Low Calorific Gas). An diese neue Gasqualität müssen die Gasnetzbetreiber alle gasverbrauchenden Geräte anpassen, um auf diese Weise die Zukunftsfähigkeit ihrer Region zu sichern.

Und wenn ein Gasgerät gar nicht auf H-Gas angepasst werden kann?

Kai Janßen: In extrem seltenen Einzelfällen kann es tatsächlich passieren, dass sich ein Gasgerät nicht auf H-Gas anpassen lässt. Dann müsste der Kunde auf eigene Kosten bei dem Lieferanten seiner Wahl ein neues Gerät kaufen, das H-Gas zuverlässig verbrennen kann. Das könnte beispielsweise bei sehr alten Geräten der Fall sein, für den die Hersteller keine Ersatzteile mehr liefern können.

Wie kann die Wohnungswirtschaft Ihnen helfen?

Kai Janßen: Wohnungswirtschaftsunternehmen können dem regionalen Netzbetreiber ihre Ansprechpartner mitteilen, die einen Überblick über die Immobilien haben. Gut wäre auch ein Aushang am Schwarzen Brett in den einzelnen Immobilien, zur Information der Mieter, dass Besuche der Gasmonteure anstehen und wie man „echte" Gasmonteure von etwaigen Trickbetrügern unterscheiden kann. Wir versenden hierfür an die Wohnungswirtschaftsunternehmen spezielle Informationen. Mieter können sich bei Fragen am besten immer direkt an den Netzbetreiber wenden, bei EWE Netz ist das zum Beispiel die Rufnummer 0800 678 0000. Hier können Mieter auch Auskunft erhalten, ob bei ihnen an diesem Tag tatsächlich ein Besuch durch unseren Gasmonteur ansteht. Ideal wäre es auch, wenn die vorhandenen Gasgeräte im Vorfeld der Geräteerfassung gewartet werden. Seit einigen Monaten weisen wir alle Heizungsinstallateure und Schornsteinfeger in unserer Region auf die noch strengen Grenzwerte hin, die im Zuge der Gasumstellung gelten.

Gibt es einen zeitlichen Ablaufplan?

Kai Janßen: Wir starten Anfang Februar mit den ersten Kundenbesuchen. Das gesamte Projekt wird bei uns bis ca. 2027 gehen. Wir haben detaillierte Ablaufpläne, wann wir wo auf das alternative H-Erdgas umstellen. Im Wesentlichen folgt die Erdgasumstellung den vorhandenen Gasleitungen. Wie nahezu alle Netzbetreiber mit großem Umstellvolumen, so haben auch wir unsere Region in kleinere Bezirke eingeteilt. Wir stellen in einem kleinen Bezirk nach dem anderen alle Geräte um und leiten hier anschließend jeweils das H-Gas ein.

Kann ich durch das neue Gas beim Heizen und Kochen sparen?

Kai Janßen: Ob sich die persönliche Gasrechnung verändert, das hängt letztlich von zahlreichen Faktoren ab, nicht ausschließlich von der anstehenden Gasumstellung.

Herr Janßen, vielen Dank für das Gespräch.

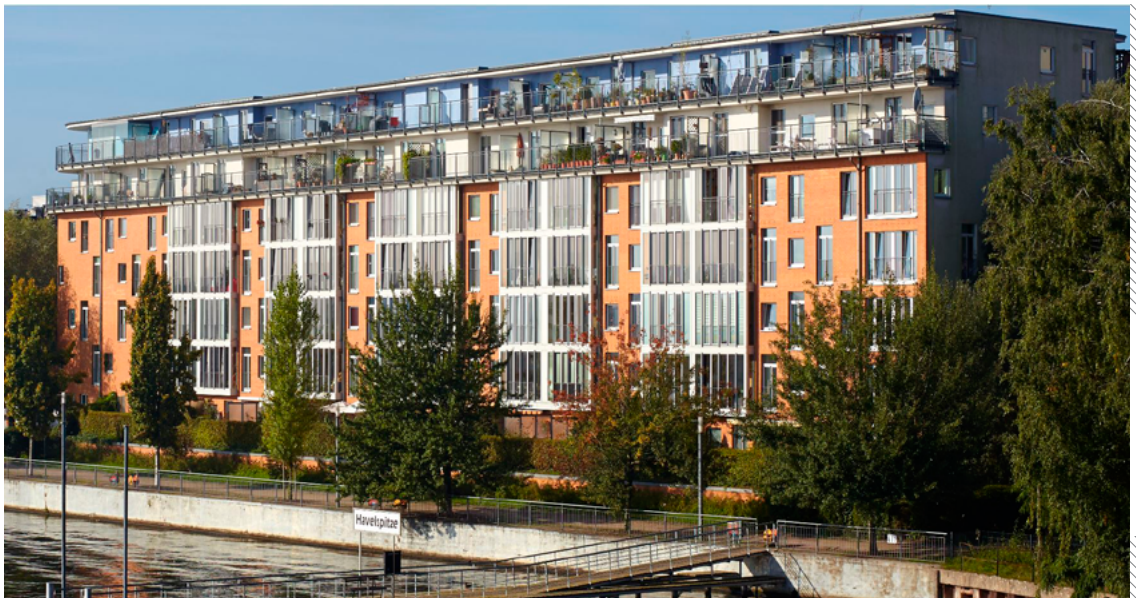
Über EWE NETZ GmbH:

Die EWE NETZ GmbH mit Sitz in Oldenburg ist ein Unternehmen der EWE-Gruppe. Mittelbare Anteilseigner sind die EWE AG mit rund 97 Prozent sowie Städte und Gemeinden aus dem Ems-Weser-Elbe-Gebiet. EWE NETZ betreibt Strom- und Gasnetze in diesem Gebiet sowie Gasnetze in Teilen Brandenburgs und Mecklenburg-Vorpommerns. Darüber hinaus baut EWE NETZ leistungsstarke Telekommunikationsnetze. Die Infrastruktur von EWE NETZ zeichnet sich durch hohe Versorgungssicherheit und einen wirtschaftlich effizienten Betrieb aus. Rund 162 Mio. Euro investierte das Unternehmen im Jahr 2016 in die Qualität und den Ausbau der Netze. Mit den ausführenden Arbeiten werden in der Regel regionale Firmen beauftragt. Das Unternehmen gehört mit einem Jahresumsatz von 2,61 Mrd. Euro (2016) und rund 1.700 Beschäftigten zu den großen Netzbetreibern in Deutschland.

Energie

Klimaschutz! Gasag Solution Plus-Chef Frank Mattat: Bei Erneuerung von Versorgungssystemen sind 10 bis 15 Prozent Einsparung immer möglich – Unser Ziel ist 25 Prozent plus X.

Im April 2017 wurde die Gasag Solution Plus GmbH gegründet. Mit ihr bündelt die Berliner Gasag die Bereiche Contracting, Metering Services und Ganzheitliche innovative Kundenlösungen für Großprojekte unter einem Dach. Frank Mattat, vormals Leiter der Contracting-Sparte des Mutterkonzerns, ist Geschäftsführer der neuen Tochter. Wohnungswirtschaft-heute sprach mit ihm über dezentrale Versorgungslösungen im urbanen Raum, die Bedeutung des Wärmemarktes für die Energiewende und den Stellenwert des Energieträgers Gas.



Im Quartier Maselake in Berlin-Spandau werden rund 2.500 Wohnungen durch Nahwärme geheizt. Foto: Gasag Solution Plus

Herr Mattat, die Gasag Solution Plus GmbH richtet sie sich bundesweit an Immobilienwirtschaft, öffentliche Hand, Industrie und Gesundheitswesen. Die Wohnungsbranche liegt Ihnen anscheinend besonders am Herzen, sie haben sich mit zwei Unternehmen aus der Branche zusammengetan …

Wir sind ein Joint Venture mit der Gegenbauer Facility Management GmbH eingegangen und mit ihr die G2Plus GmbH gegründet. Gemeinsam bieten wir bundesweit Energiedienstleistungen an, Energiemanagement, Energieaudit, Monitoring, Controlling und Metering. Denn Energieeffizienz ist natürlich ein ganz wichtiges Thema für den nachhaltigen Werterhalt und auch die Wertsteigerung von Immobilien.

Eine zweite Kooperation ist die mit der CG-Immobiliengruppe, dem markführenden Projektentwickler für Mietwohnungsbau. Wir haben die CG Netz-Werk GmbH gegründet. Sie wird nachhaltige dezentrale Energiekonzepte entwickeln und implementieren. Unser Ziel ist, mit effizienten Versorgungskonzepten und ergänzenden Mieterstromprodukten langfristig die Nebenkosten zu minimieren und die Attraktivität der Immobilien zu steigern.

Frank Mattat Geschäftsführer von Gasag Solution Plus. Foto: Sebastian Runge/Bildschön

Sie entwickeln Quartierslösungen. Warum reicht der der Blick auf das einzelne Gebäude nicht aus?

Sie können im Quartier einfach größer denken. Und das ermöglicht Konzepte, die weit über die reine Versorgung mit Wärme, Kälte oder Strom hinausgehen.

Nehmen sie beispielsweise die Erzeugung von Energie. Sie geschieht zunehmend dezentral und in direkter Nähe des Konsumenten. Das kann nicht immer in demselben Gebäude geschehen, in dem sie auch verbraucht wird. Wenn die Dachflächen verschattet sind oder die Ausrichtung nicht stimmt, ist die Installation einer Solarenergie-Anlage nicht sinnvoll. Wenn wir aber mehrere Immobilien in das Energiekonzept einbinden, bieten sich viel mehr Möglichkeiten zur versorgungsnahen Produktion. Auch kann beispielweise die Abwärme von produzierendem Gewerbe zum Heizen von Schulen genutzt werden.

Die Wirkung von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) entfaltet sich deutlich besser in Quartierslösungen. Und je größer das Projekt, desto mehr haben wir die Möglichkeit, Systeme sehr viel effizienter einzusetzen. Die Skaleneffekte schlagen sich sowohl bei der Investition als auch beim Betrieb nieder.

Wie sieht das konkret aus?

In Berlin-Hohenschönhausen wird ein Quartier durch einen privaten Entwickler errichtet, danach werden es kommunale Wohnungsbaugesellschaften erwerben. Wärme wird hier durch ein dezentrales System von Blockheizkraftwerken (BHKW) bereitgestellt. Den erzeugten Strom werden die Gesellschaften als Mieterstrom anbieten. Dabei wird zusätzlich zum Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung Solarenergie über Photovoltaik-Anlagen erzeugt. Die Lösung hatten wir übrigens schon entwickelt, bevor das Mieterstromgesetz verabschiedet war.

Mobilitätskonzepte für das Quartier sind dabei auch Thema, also Carsharing-, aber auch E-Bike-Sharing-Systeme. So ein Mobilitätskonzept macht in einem Quartier sehr viel mehr Sinn als bei einer Einzelimmobilie. In Berlin-Wilmersdorf haben wir für ein Neubauviertel mit gut 1.000 Wohnungen eine komplette Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen implementiert. Auch dort werden wir gemeinsam mit einem Partner ein Carsharing-Angebot entwickeln.

Auf dem EUREF-Campus in Berlin errichtete die GASAG Solution Plus unter anderem eine Power-to-Heat /Power-to-Cool-Anlage. Sie nimmt überschüssigen Strom aus Windkraftwerken zur Stromnetz-Stabilisierung ab und wandelt ihn in Wärme und Kälte für den Campus um. Foto: Gasag Solution Plus

Bei den genannten Projekten haben sie es mit einem einzigen Investor zu tun. Wie komplex sind die Entscheidungsprozesse, wenn Sie – etwa bei der Einbeziehung von Bestandsimmobilien – mit mehreren Eigentümern zusammenarbeiten?

Wenn sie über die Umgestaltung, die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren sprechen, dann hat das natürlich eine höhere Komplexität als ein Neubauprojekt. Es ist aber am Ende unerlässlich, auch im Bestand neue Energielösungen anzustreben, um zukunftsgerechte Lebensräume in Städten schaffen zu können. Und das meint natürlich nicht nur Energie, sondern schließt auch Ver- und Entsorgungs-, Mobilitäts- und Kommunikationskonzepte ein. Das sind alles Themen, die uns an dieser Stelle berühren – und wir bringen dafür die richtigen Leute zusammen.

Das ist zum Teil fordernd, aber auch sehr lehrreich. Es bringt uns immer wieder neue Erkenntnisse. Wir haben natürlich jahrelange Erfahrung bei der Zusammenführung von Stakeholder-Gruppen. Aber jedes Projekt ist immer wieder auf neue Art herausfordernd.

Und wir sehen uns tatsächlich auch als Kümmerer. Wir bringen verschiedene Interessensgruppen zusammen und moderieren. Technische Lösungen sind dabei oft die geringere Hürde, es ist eher die Koordination der unterschiedlichen Interessenslagen. Letztlich finden aber alle zusammen, wenn der Preis stimmt.

Lassen Sie uns konkret werden: Welche Effekte lassen sich mit Sanierungen im Bestand erzielen?

Bei der Erneuerung von Versorgungssystemen sind 10 bis 15 Prozent Einsparung immer möglich. Unser Ziel ist in der Regel 25 Prozent plus X. Wir haben hier in Berlin das Ullstein-Haus energetisch saniert. Das war eine echte Herausforderung, denn das Gebäude ist denkmalgeschützt und die Eingriffsmöglichkeiten waren dadurch eingeschränkt. Dennoch haben wir 35 Prozent Energieeinsparung erreichen können, unter anderem weil wir die Energieversorgung auf biomethan-basierte KWK umgestellt und die Erzeugungsanlage erneuert haben.

In einem anderen Projekt haben wir die energetische Versorgung in einem Wohnquartier neu konzipiert. Jetzt stehen dort zwei biomethan-betriebene BHKWs. So konnten wir nach der bautechnischen Sanierung den Energieverbrauch noch einmal um die Hälfte reduzieren.

Sie plädieren für Einsatz von Gas als Energieträger – aus Kostengründen …

Gas wird in den kommenden Jahrzehnten unverzichtbar sein, um Klimaschutzziele zu erreichen. Wir verfügen über eine bewährte Infrastruktur, hocheffiziente Erzeugungstechnologien und faire Preise. Die Energiewende muss für den Verbraucher bezahlbar sein. Technisch ist viel möglich, aber wir müssen die Kosten im Auge behalten. Mit dem Verbundnetz und seinen Erdgasspeichern verfügen wir über ein erstklassiges Speichersystem. Das Gasnetz wird quasi zum Speicher der Energiewende. Und Power-to-Gas ermöglicht uns, die Produktion und Verbrauch von Ökostrom räumlich und zeitlich zu trennen.

Batteriespeicher setzen sie noch nicht ein?

Bei einem Projekt, das wir gerade in der Umsetzung haben, haben wir Flächen für Batteriespeicher eingeplant. Technisch macht das Sinn, wirtschaftlich zum heutigen Stand noch nicht. Wir sehen aber einen massiven Preisverfall und wir können davon ausgehen, dass sie in spätestens in fünf Jahren zu marktgerechten Preisen zur Verfügung stehen werden.

Welche Bedeutung haben regenerative Quellen ihrem Portfolio?

Mit dem Geothermie-Spezialist Geo-En aus Berlin haben wir auch ein Unternehmen aus der Erneuerbaren-Energien-Branche übernommen. Wir beschäftigen uns sehr mit bodennaher Geothermie in Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik oder Solarthermie. Das sind multivalente Versorgungssysteme, die eine hohe Komplexität, aber auch eine sehr hohe Effizienz haben. Ich denke, die Nachfrage wird in Zukunft stark sein.

Gasag Solution Plus hat sich zudem Kompetenz aus der Smart-Home-Branche eingekauft. Sie haben die Mehrheit an der Provedo GmbH aus Leipzig übernommen, die Hard- und Software für die Gebäudeautomation entwickelt. Wozu benötigen Sie dieses Know-how?

Neben Komfort, Sicherheit und altersgerechtem Wohnen geht es uns natürlich darum, die energetisch relevanten Aspekte von Gebäuden automatisiert zu vernetzen, um den Energieverbrauch zu optimieren.

Hier sind wir bei einem ganz spannenden Aspekt der Digitalisierung: Wie kann ich über Algorithmen ein System in die Lage versetzen, selbstlernend Verbrauchsverhalten in die Energieproduktion vor Ort einzubeziehen? Wie können wir Produktion, Distribution und Konsumtion intelligent vernetzen? Oder wie können Markdaten, aber auch Wetterprognosen in ein intelligentes System einfließen? In dem Bereich arbeiten wir sehr eng mit der Provedo und Geo-En Energy Technologies zusammen.

Sie verstehen sich als Akteur der Energiewende. Wo liegen ihrer Meinung nach noch die meisten Potenziale brach?

Energetische Sanierung im Bestand ist wichtig, aber der alleinige Fokus auf bauliche Maßnahmen reicht nicht aus. Sie muss mit Energieeffizienzmaßnahmen und der Integration von regenerativen Energien kombiniert werden. Nur so wird die Klimaneutralität des Gebäudebestandes zu volks- und betriebswirtschaftlich vernünftigen Kosten gelingen. Eine bundesweite Umstellung der Wärmeproduktion von Öl auf Gas kombiniert mit Kraft-Wärme-Kopplung könnte die gesamten CO2-Emissionen von Berlin einsparen.

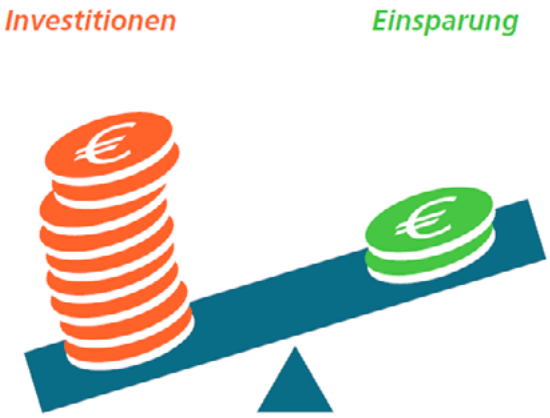
Sowieso wird die Energiewende nicht ohne den Wärmemarkt gelingen. Die entscheidende Frage ist: Was machen wir mit dem Bestand? Wenn ich mir Bestandsimmobilien und die Sanierungsquote bei Energieerzeugungsanlagen anschaue, dann ist klar: Wir müssen stärker in die Sanierung von Wärmeerzeugungsanlagen investieren. Dafür braucht es Anreize.

Herr Mattat, vielen Dank für das Gespräch.

Bauen

Energieeffizienz: EU-weiter Sanierungszwang für sozialen Wohnbau abgewendet – Erfolg für Mieter in Deutschland und Österreich

In der Abstimmung über einen Änderungsantrag zur Energieeffizienzrichtlinie im Europäischen Parlament hat der Realismus die Oberhand behalten. Der Antrag, eine verpflichtende Sanierungsrate in Höhe von drei Prozent pro Jahr auf Gebäude von Ländern, Kommunen und Sozialwohnungen auszuweiten, wurde abgelehnt. Die Entscheidung fiel äußerst knapp aus. Für die hauchdünne Mehrheit von 349 Gegen-Stimmen gegenüber 302 Ja-Stimmen bei 29 Enthaltungen sorgten insbesondere Europaabgeordnete aus Deutschland und Österreich. „Wir begrüßen dieses Ergebnis ausdrücklich", erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Der Deutsche Mieterbund (DMB) und der GdW hatten im Vorfeld intensiv vor erheblichen negativen Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau und die Mieter kommunaler und öffentlicher Wohnungsunternehmen in Deutschland gewarnt.



188.000 Euro müssen in ein Gebäude durch den erhöhten Standard (EnEV 2016 auf geplante EnEV 2020) mehr investiert werden. Dagegen steht eine Einsparung für den Mieter von 116 Euro pro Jahr. Quelle: TU Darmstadt

„Eine unverhältnismäßige Belastung für die sozial orientierten Vermieter und insbesondere einkommensschwächere Mieter in Deutschland wurde vermieden. Das ist ein großer Erfolg für die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter", so Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Es bleibt zu wünschen, dass zukünftig auf solche unrealistischen, und für die Energiewende schädlichen Vorschläge verzichtet wird."

Für eine erfolgreiche Energiewende brauchen wir andere Instrumente. Das Energieeinsparrecht und die Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO2-Minderungsziel ausgerichtet werden", erklärte GdW-Chef Gedaschko dazu. Der Quartiersbezug sollte hierfür deutlich gestärkt werden. Darüber hinaus kann eine gezielte steuerliche Förderung einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten. Entscheidend ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

Auch Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden aber gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden.

Katharina Burkardt

Energieeinsparung und Klimaschutz – Wie schaffen wir die Energiewende? Anworten und Anregungen finden Sie hier per KLICK auf das BILD

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirt., landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

wohnenplus Akademie

PRAXIS-CHECK

Frühling in Paris

22. – 25. April 2018

© Sergio Grazia

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

WOHNENPLUS FACHMAGAZIN

Energie

BDI und ZIA: Klimaschutzziel sind erreichbar, aber es brauche einen Investitionsturbo – Mit Handlungsempfehlungen als PDF

Der Bundesverband der deutschen Industrie (BDI) hat die Klimapfade für Deutschland veröffentlicht. An der Studie waren fast 300 Personen sowie 68 Verbände und Unternehmen aus der gesamten Breite der Industrie involviert. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft und Mitglied im BDI, hat Grundlagen und Handlungsempfehlungen für den Gebäudesektor eingebracht. „Wir konnten sektorübergreifende Handlungsempfehlungen entwickeln, die von sämtlichen Spitzenverbänden getragen werden. Das zeigt, dass wir als ZIA und deutsche Wirtschaft deutlich hinter den ambitionierten Klimazielen der Bundesregierung stehen. Doch belegt es auch die historisch hohen Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Klimaschutz brauche einen Investitionsturbo. Foto: Gerd Warda

Laut BDI brauche Klimaschutz einen Investitionsturbo. Eine Reduktion von Treibhausgasen von 80 Prozent bis zum Jahr 2050 gegenüber dem Basisjahr 1990 sei grundsätzlich technisch und ökonomisch machbar. Den Berechnungen zufolge erfordert die Erreichung eines 80-Prozent-Klimaziels schonungslos aufgedeckt Mehrinvestitionen von etwa 1,5 Billionen Euro bis 2050. Dabei unterstellt die Studie eine optimale Umsetzung, auch durch die Politik.

Gebäudebestand elementar für Klimaziele

„In der Studie wird deutlich, wie wichtig ein technologieoffenes und wirtschaftlich sinnvolles Umfeld für die Immobilienbranche ist. Bestandsimmobilien sind die wichtigste Stellschraube zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor“, sagt Mattner. Der ZIA hat Alternativmaßnahmen für die Erreichung der Klimaziele entwickelt, die sich in den Handlungsempfehlungen des BDI wiederfinden. „Die energetische Gebäudesanierung muss durch steuerliche Abschreibungen motiviert werden, damit wir die Sanierungsrate sozialverträglich auf 1,7 Prozent aller deutschen Wohnungen pro Jahr steigern können. Die Studienautoren haben das nochmals bestätigt. Darüber hinaus brauchen wir ein vereinfachtes Ordnungsrecht, einen Abbau steuerlicher Hemmnisse, neue intelligente Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und eine transparentere Datenerfassung insbesondere des CO2-Ausstoßes“, erklärt Mattner. „Dabei dürfen wir nicht auf die Einzelgebäude schauen. Quartierslösungen schaffen weit mehr Möglichkeiten zur CO2-Einsparung insbesondere in verdichteten innerstädtischen Lagen. Das muss auch in der Gesetzgebung berücksichtigt werden.“

„Im Gebäudebereich liegt ein großes CO2-Einsparpotenzial, das sich insbesondere auf den Gebäudebestand fokussiert. Die Umsetzung der CO2-Einsparungen, die mit dem 80-Prozent-Szenario der Studie „Klimapfade für Deutschland“ aufgezeigt werden, ist für den Gebäudebereich mit verfügbaren Technologien realisierbar. Eine betriebswirtschaftliche Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist jedoch in vielen Fällen eine Herausforderung. Deshalb sind für die zusätzlich benötigten Anstrengungen im Gebäudebereich eine starke staatliche Flankierung und Anreize erforderlich, um Amortisationszeiten zu verringern und Eigentümer anzureizen“, heißt es dazu auch in den Handlungsempfehlungen des BDI.

Andy Dietrich

Die Alternativvorschläge des ZIA für eine nachhaltige Energiepolitik finden Sie hier per KLICK auf das BILD

Summary der Studie „Klimapfade für Deutschland“ finden Sie hier per KLICK auf das BILD

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)

ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner. www.zia-deutschland.de

:

„Ihren Energieausweis einfach und unkompliziert erstellen – dafür sorgen wir persönlich.“

KALO
einfach persönlicher.

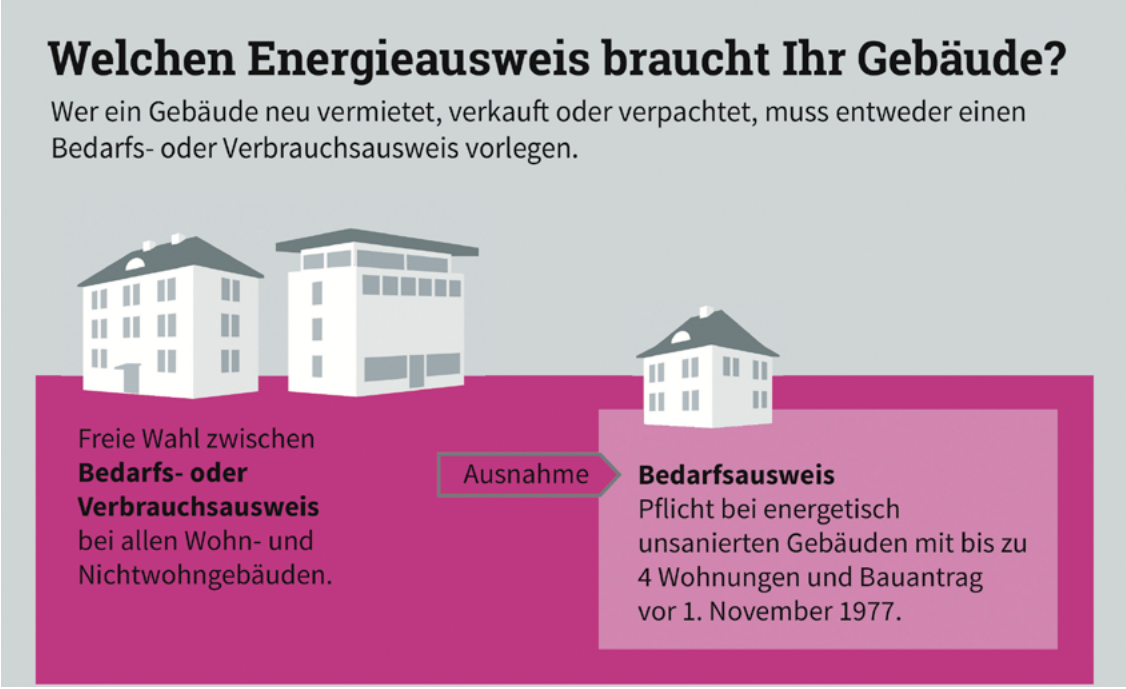
Gerne erstellen wir den verbrauchsorientierten Energieausweis auch für Liegenschaften, für die KALO die Heizkostenabrechnung noch nicht erstellt. Beauftragen Sie uns einfach online oder sprechen Sie mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner bei KALO!

Tel.: 040 – 237 75 - 0
www.kalo.de

Energie

Erste Energieausweise älterer Wohnhäuser werden dieses Jahr ungültig

Die ersten Energieausweise für ältere Wohngebäude werden Mitte des Jahres ungültig. Sie haben eine Laufzeit von zehn Jahren und sind ab Juli 2008 für Häuser mit einem Baujahr vor 1966 ausgestellt worden. Hauseigentümer der betroffenen Gebäude müssen aber nur einen aktuellen Energieausweis vorlegen, wenn sie ihr Haus in naher Zukunft verkaufen, vermieten oder verpachten wollen. Darauf verweist die Deutsche Energie-Agentur (dena). Sie empfiehlt Hauseigentümern, die einen neuen Energieausweis erstellen lassen wollen, sich an einen qualifizierten Energieberater aus der Energieeffizienz-Expertenliste zu wenden (www.energie-effizienz-experten.de). Bei der Wahl des Energieausweises rät die dena zum Bedarfsausweis. Denn nur der ist wirklich aussagekräftig.



Welchen Energieausweis braucht Ihr Gebäude? Quelle: Deutsche Energie-Agentur (dena).

Bedarfsausweis stellt energetischen Zustand genauer dar als Verbrauchsausweis

Es gibt zwei Arten des Energieausweises: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Der Verbrauchsausweis legt lediglich die Verbrauchswerte der vergangenen drei Jahre zugrunde, die stark vom Verhalten der Bewohner abhängen. Die dena empfiehlt deshalb den Bedarfsausweis. Zur Ausstellung berechnet ein Energieberater anhand einer technischen Analyse aller Gebäudedaten den Energiebedarf und dokumentiert den energetischen Zustand des Gebäudes - unabhängig vom Nutzerverhalten. Dabei werden die Qualität der Gebäudehülle - wie Fenster, Decken und Außenwände - sowie der Heizungsanlage und des Energieträgers berücksichtigt. Der energetische Zustand des Hauses sowie mögliche Sanierungsmaßnahmen, mit denen der Zustand verbessert und der Wert der Immobilie gesteigert werden kann, lassen sich so deutlich exakter darstellen.

Generell haben Eigentümer die Wahl zwischen einem hochwertigen Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. Ausnahme: Ein Bedarfsausweis ist verpflichtend für Bestandsgebäude mit bis zu vier Wohnungen und einem Bauantrag vor dem 1. November 1977, wenn sie nicht energetisch saniert wurden.

Wohnhäuser mit Baujahr ab 1966 brauchen ab 2019 einen neuen Energieausweis

Wohnhäuser mit Baujahr ab 1966 brauchen seit Januar 2009 einen Energieausweis, wenn sie vermietet, verpachtet oder verkauft werden. Das heißt, hier werden in etwa einem Jahr die ersten Ausweise ungültig. Neubauten oder umfassend modernisierte Häuser benötigen seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 am 1. Februar 2002 einen Energieausweis, sodass in diesen Fällen die Energieausweise bereits erneuert worden sind.

Raili Münke

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Energie

Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen: Wohnungswirtschaft nimmt Herausforderung der Energiewende an!

Beim Energieforum West 2018 trafen sich Experten aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Energieerzeuger und Industrie zum branchenübergreifenden Austausch. Als dominante Themen stellten sich schnell E-Mobilität, Mieterstrom und Energieerzeugung im Quartier heraus. Alle waren sich einig, dass es besonders bei diesen Themen tatsächlichen, interdisziplinären Kooperationen bedürfe.

Florian Steinlechner (mit Urkunde). Foto EBZ

„Vernetzt euch, redet miteinander“, ein Appell von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ, zu Beginn des Kongresses. Drei Podiumsdiskussionen, zwölf Mitveranstalter, 19 Workshops mit unzähligen Praxisbeispielen an zwei Veranstaltungstagen – beim diesjährigen Energieforum West stand erneut der branchenübergreifende Austausch im Vordergrund. „Die Entwicklungen schreiten mit großer Geschwindigkeit voran, sie bieten Gesprächsstoff, neue Erkenntnisse aber auch Anforderungen. Unser Dialog soll zu neuen Ideen beitragen und Innovationen vorantreiben“, so Klaus Leuchtmann.

Und so nutzten am 15. und 16. Januar 2018 in der Philharmonie Essen zahlreiche Referenten, Praktiker und Teilnehmer aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauzulieferindustrie, Energiewirtschaft sowie Wissenschaft, die Möglichkeit, miteinander in den Dialog zu treten. Insgesamt waren 500 Teilnehmer vor Ort, 1.700 Teilnehmeranmeldungen zu den einzelnen Veranstaltungen gingen ein.

„Die Wohnungswirtschaft hat bereits viele Maßnahmen umgesetzt. Wir nehmen auch weiterhin die Herausforderung Energiewende an und sind ein verlässlicher Partner bei der Umsetzung gesellschaftlicher Themen“, so Ulrich Bimberg, Verbandspräsident des VdW Rheinland Westfalen.

Beleuchtet wurde eine große Spanne energetischer Themen wie E-Mobilität, Smart Cities, Effizienz-Analysen sowie Zähler- und Anlagen-Monitoring, Energieerzeugung im Quartier, aber auch die Einflüsse der Digitalisierung und politische Entwicklungen. Im Rahmen der EBZ Energiekonferenz deckte Prof. Dr.-Ing. Norbert Raschper, Professor für technisches Immobilienmanagement an der EBZ Business School, ein De-

fizit auf. Es herrsche zu wenig Verständnis über die Prozesse und Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig durchdringe die Branche die Sektorenkopplung aus Wärme, Strom und Mobilität noch nicht ausreichend. Die Wohnungswirtschaft müsse sich stärker mit den Themen beschäftigen und auch externes Wissen für eigene Konzepte nutzen. Der Experte riet dazu, dringend gemeinsame Konzepte zu erarbeiten und sich bei der engeren Zusammenarbeit auf Augenhöhe zu begegnen.

Konsens herrschte darüber, dass die Komplexität im Gebäudebetrieb kaum noch beherrschbar ist. Immer mehr ist das Gelingen der Energiewende eine Frage der notwendigen Kompetenzen, damit die neuesten Technologien die versprochenen Effizienzsteigerungen erreichen können. Auch eine bessere Vernetzung von Ausbildung/Studium und innovativen Praxisprojekten ist dafür notwendig.

Um auf die Bedeutung von qualifizierten Fachkräften aufmerksam zu machen, wurde Florian Steinlechner, freier Architekt und Absolvent des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School, geehrt. Er untersuchte in seiner Abschlussarbeit den Einsatz von Smart Home Technologie zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden. „Der Absolvent hat sich sehr engagiert mit einem für ihn bis dato fachfremden Thema beschäftigt. Er hat die Anforderungen und Probleme der Datenübertragung der Smart Home Technologie herausgearbeitet, aber auch das Nutzerverhalten als Einflussfaktoren auf den Energieverbrauch untersucht und in Relation zur Beeinflussbarkeit durch Smart Home gebracht“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. „Die Energiewende bedarf Neugier, Innovationsgeist und interdisziplinärem Denken und Handeln – eben diese Eigenschaften bringt Herr Steinlechner mit sich.“

Margarethe Danisch

Bauen

18 Hektar für bezahlbaren Wohnraum auf der Urlaubsinsel Sylt – DSK | BIG Gruppe übernimmt die ehemalige Marineversorgungsschule in List

Die LEG Entwicklung GmbH, ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe, hat mittelbar die 18 Hektar große ehemalige Marineversorgungsschule in List auf Sylt erworben. Auf dem Gelände soll vorwiegend bezahlbarer Wohnraum für Insulaner sowie ein gewerbliches Ferienhausgebiet entstehen.

Auf dem Areal der ehemaligen Marineversorgungsschule sollen bezahlbare Wohnungen entstehen. Für viele Menschen, die auf Sylt arbeiten keimt nun Hoffnung. Sie müssen bald nicht mehr aufs Festland zum Wohnen pendeln. Bild: NCS

Die Verkäufer, darunter Gesellschafter der in Kaiserslautern ansässigen PRE Gruppe, hatten die in direkter Nachbarschaft zum A-ROSA Hotel gelegene Marineversorgungsschule 2010 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben und wollten auf der Fläche ein privates Internat errichten. Nachdem die Pächterin des Internats ausgefallen war, entwickelte die Eigentümergesellschaft gemeinsam mit der Gemeinde List das neue Nutzungskonzept.

Willi A. Fallot-Burghardt, geschäftsführender Gesellschafter der PRE, begründete den Verkauf mit einer Vielzahl großer Entwicklungsprojekte seiner Unternehmensgruppe in der Region Kaiserslautern. „Ich bin zuversichtlich, dass die bundesweit tätige und deutlich größere, konversionserfahrene DSK | BIG Gruppe unser Konzept erfolgreich umsetzen wird“, so Fallot-Burghardt. Dr. Marc Weinstock, geschäftsführender Gesellschafter der DSK | BIG, ergänzte: „Wir zeigen derzeit bei der Konversion des Pioneer Parks in Hanau, dass wir gemeinsam mit der öffentlichen Hand sehr erfolgreich bezahlbares Wohnen im Bestand realisieren können. Das wollen wir auf Sylt fortsetzen.“

Ronald Benck, Bürgermeister der Gemeinde List auf Sylt, zeigte sich pragmatisch: „An dem vorliegenden Konzept haben wir lange gearbeitet. Mit konversionserfahrenen, seriösen Investoren, die dieses Konzept zeitnah im Sinne der Gemeinde umsetzen wollen, werden wir gerne zielorientierte Gespräche führen.“

Dominick Hüper

Über die DSK | BIG Gruppe

Die Unternehmen der DSK | BIG Gruppe sind seit mehr als 65 Jahren in den drei Bereichen Stadtentwicklung, Flächenentwicklung und Projektentwicklung tätig. Als Marktführer deckt die DSK | BIG Gruppe alle Segmente der Stadtentwicklung ab und betreut in den Bereichen Stadterneuerung, Stadtumbau, Projektsteuerung, energetische Sanierung und Bürgerbeteiligung an mehr als 25 Standorten bundesweit rund 1.100 Projekte mit einem Treuhandvermögen von rund 7 Mrd. Euro. Mit ihren über 400 Mitarbeitern hat sie unter anderem die Erschließung der größten deutschen Stadtentwicklungsprojekte, das Parlaments- und Regierungsviertel in Berlin sowie die Bahnstadt in Heidelberg, durchgeführt. Daneben ist die Gruppe als Investor in der Baulandentwicklung und Konversion sowie als Bauträger, vor allem im Wohnungsbau, tätig.

Über die LEG Entwicklung GmbH

Die LEG Entwicklung GmbH ist seit 1971 als Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Norddeutschland tätig. Die aktuellen Schwerpunkte ihrer Geschäftstätigkeit sind die Planung und Realisierung von Entwicklungsprojekten in integrierten Stadtlagen, Baugebietsentwicklungen für Wohnen und Gewerbe sowie die Konversionen militärisch oder gewerblich genutzter Flächen zur Nachnutzung für Wohnen und Gewerbe. Seit 2006 gehört die LEG zur BIG BAU Unternehmensgruppe.

Bauen

Rostock – Heinkelwand wird abgebrochen – Stahlstele erinnert an historischen Ort – 700 Wohnungen werden gebaut

In den Werkstätten hinter der Heinkelwand auf dem Rostocker Werftdreieck wurden während des Zweiten Weltkrieges Flugzeugteile gebaut. Nun hat ein Abbruchunternehmen begonnen, die baufällige Mauer abzureißen.

Die Ziegelwand der ehemaligen Heinkel-Flugzeugproduktionsstätte in Rostock wird abgerissen. Noch im Dezember 2017 wurden die Relikte mit einer zehn Meter hohen Schutzwand abschnittsweise eingerüstet, um das vorbeiführende Gleisbett der Straßenbahn zu sichern und deren laufenden Fahrbetrieb auch während des Abbruchs bis in den Februar aufrechtzuerhalten. Foto: Wiro

Am 15. Mai 2017 hatte die kommunale WIRO Wohnen in Rostock vom Bauamt der Hansestadt die Abbruchgenehmigung für das Einzeldenkmal erhalten. Bereits im Vorfeld sah auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung der Gutachten keine denkmalschutzrechtlichen Gründe gegen einen Abriss. Zuletzt hatte Anfang Dezember die Rostocker Bürgerschaft mehrheitlich gegen einen Antrag gestimmt, den Abriss erneut zu vertagen.

Die Wohnungsgesellschaft WIRO will auf dem geschichtsträchtigen Werftdreieck zirka 700 Wohnungen bauen. Der städtische Vermieter setzt sich in den laufenden Planungen deshalb intensiv mit dem historischen Erbe des Ortes auseinander. „Das Areal steht für die Rückbesinnung an ein wichtiges Kapitel Rostocker Wirtschaftsgeschichte und Rostocker Stadtentwicklung“, sagt WIRO-Projektleiter Christian Jentzsch. Durch das Wiener Architekturbüro Wimmer, Gewinner des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Gestaltung des Werftdreiecks zum Wohnquartier, wurde ein Konzept erarbeitet, das anstelle der Heinkelwand an die Historie erinnern könnte. Die Idee: Zehn Meter hohe Stelen aus Corten-Stahl mit Schaukästen und Informationstafeln. „Gut vorstellen können wir uns auch, die Ziegelstruktur der Heinkelwand in die neuen Hausfassaden aufzunehmen“, ergänzt Christian Jentzsch. „Wir prüfen auch, ob wir dafür historische Steine nutzen können, die beim Abbruch gesichert werden“. Das Konzept wurde dem Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen übergeben, das diese Ideen positiv bewertet hat. Unter Federführung des Amtes gab es mit Vertretern verschiedener Vereine und Museen bereits einen ersten Gedankenaustausch.

Dagmar Horning

Hintergrund

Das Werftdreieck ist das größte Bauprojekt der WIRO und soll in enger Abstimmung mit der Hansestadt Rostock und den Bürgern zu einem bezahlbaren, lebendigen und urbanen Wohnquartier entwickelt werden. Ziel des Neubaus ist, auf die große Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Bereichen Stadtzentrum, Kröpeliner Tor-Vorstadt und Hansaviertel zu reagieren. Auf den Funktionsplan folgt der Bebauungsplan, dessen Rechtskraft für Mitte 2019 erwartet wird. Den ersten Spatenstich plant die WIRO noch im Jahr 2019.

QUO VADIS 2018

28. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

19.–21. Februar 2018 / Hotel Adlon Berlin

heuer-dialog.de/quovadis

Wohnungspreise zwischen Stagnation und Abflauen

Welche Städte werden zum neuen „Urban Hub“?

Prof. Dr. Harald Simons
Mitglied des Vorstands der empirica AG,
Mitverfasser des ZIA-Frühjahrsgutachtens

Exklusivpartner

Premiumpartner

Veranstalter

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Bauen

Hamburg: Immobilienprojekt KOLBENHÖFE – altoba erwirbt Baufelder und schafft öffentlich geförderten Wohnraum in Ottensen

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) hat von Rheinmetall Immobilien zwei Baufelder auf dem Gelände der künftigen KOLBENHÖFE erworben. Die Transaktion umfasst insgesamt rund 13.000 Quadratmeter Grundstücksfläche. Die altoba plant, auf den Flächen an der Friedensallee 128 in Hamburg-Ottensen bis 2021/2022 rund 120 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Darüber hinaus sind rund zehn frei finanzierte Wohnungen geplant.

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Werksgelände in Hamburg-Ottensen entwickelt Rheinmetall Immobilien ein neues Wohn- und Gewerbequartier. Foto: Rheinmetall Immobilien GmbH

„Das wird ein Quartier wie kein anderes. Uns begeistert nicht nur die beliebte Lage in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer Wohnanlagen unserer Genossenschaft“, so Burkhard Pawils, Vorstandsvorsitzender der altoba. „Wir sind auch sehr gespannt auf die geplante Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie von neuem und historischem Gebäudebestand, die den Kolbenhöfen einen unverwechselbaren Charakter geben wird.“ „Wir freuen uns sehr, mit der altoba eine echte Hamburger Institution als Käuferin für die veräußerten Baufelder gefunden zu haben“, so Holger Gradzielski, Geschäftsführer von Rheinmetall Immobilien. „Damit übernimmt ein starker und namhafter lokaler Partner die Realisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Quartier Kolbenhöfe.“

Silke Kok

Über das Immobilienprojekt KOLBENHÖFE

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Werksgelände an der Friedensallee 128 in Hamburg-Ottensen entwickelt Rheinmetall Immobilien aus Düsseldorf ein neues Wohn- und Gewerbequartier. Bis 2021/2022 entstehen rund 420 Wohnungen, davon mindestens ein Drittel geförderter Wohnungsbau nach dem „Hamburger Drittelmix“. Das innovative Konzept integriert Flächen für lokales Kleingewerbe sowie Büros in das Gebiet und verbindet damit Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft. Gebaut wird ab 2019.
www.kolbenhoefe.de.

Über die altoba

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG feierte im Jahr 2017 das 125. Jubiläum ihrer Gründung. Die altoba ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 16.000 Mitgliedern. Neben fast 6.700 Wohnungen in vielen Hamburger Stadtteilen bietet die altoba den Mitgliedern eine Spareinrichtung mit verschiedenen Anlagemöglichkeiten. Die Angebote des Sozialmanagements der altoba sowie fünf Nachbarschaftstreffs bieten Möglichkeiten zur Begegnung, Freizeitgestaltung und zum ehrenamtlichen Engagement in der Genossenschaft. 2017 erhielt die altoba zum fünften Mal in Folge eine Auszeichnung beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“.

Über die Rheinmetall Immobilien GmbH

Die Rheinmetall Immobilien GmbH (RIG) ist ein immobilienwirtschaftlicher Dienstleister mit Sitz in Düsseldorf. Das Unternehmen ist Teil der Rheinmetall Gruppe. Zu seinen Dienstleistungen gehören die Liegenschafts- und Projektentwicklung, die Projektsteuerung sowie das Asset und Property Management. Neben der Betreuung Rheinmetalleigener Liegenschaften arbeitet Rheinmetall Immobilien mit externen Partnern im In- und Ausland zusammen.

Bauen

Ab 1. Januar 2018 gilt neues Bauvertragsrecht im BGB – die VOB/B soll zunächst unverändert bleiben

Das am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Bauvertragsrecht im BGB soll zunächst keine Änderungen bei der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) nach sich ziehen. Das haben die Fachexperten der öffentlichen Auftraggeber aus Bund, Ländern und Kommunen sowie der Bauwirtschaftsverbände mehrheitlich beschlossen. Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) hatte durch sein Arbeitsgremium untersuchen lassen, ob vor dem Hintergrund des neuen gesetzlichen Bauvertragsrechts die VOB/B aktualisiert werden sollte.

VOB/B soll vorerst bleiben, sonst droht eine Rechtsunsicherheit bei den anstehenden Bau-Investitionen. Foto: Gerd Warda

Monika Thomas, Vorsitzende des DVA und Leiterin der Abteilung Bauwesen, Bauwirtschaft und Bundesbauten im Bundesbauministerium: „Die Empfehlung unseres Fachgremiums halte ich für sinnvoll. Bei dem großen Investitionsbedarf in Infrastruktur und Wohnen können wir uns Rechtsunsicherheit beim Bauen nicht leisten. Ich werde das Votum in die nächste Sitzung des DVA-Vorstands im Mai einbringen."

Das Fachgremium des DVA bevorzugt zwar die Weiterentwicklung der VOB/B, doch müsse zunächst die aktuelle Diskussion zum BGB-Bauvertrag in der Fachwelt und die Rechtsprechung dazu beobachtet werden. Neuregelungen in der VOB/B wären zum aktuellen Zeitpunkt verfrüht: Die Praxis müsste sich zeitgleich zum Inkrafttreten des gesetzlichen Bauvertragsrechts im BGB auch auf eine veränderte VOB/B einstellen, die erforderliche Rechtssicherheit neuer VOB/B-Regelungen wäre mangels gesicherter Auslegung des BGB-Bauvertrags jedoch nicht gewährleistet. Die Entwicklung der Rechtsprechung zum neuen gesetzlichen Bauvertragsrecht werde jedoch, insbesondere unter AGB-rechtlichen Aspekten, verfolgt und daraus ggf. Veränderungsbedarf in der VOB/B abgeleitet.

Die VOB/B als Musterbauvertrag für die öffentliche Hand wird seit über 90 Jahren im paritätisch mit öffentlichen Auftraggebern und Bauwirtschaftsverbänden besetzten DVA erarbeitet. Sie ist Allgemeine Geschäftsbedingung, die sich nach den Regeln der §§ 305 ff. BGB am gesetzlichen Leitbild messen lassen muss.

Nikolai Fichtner

Weiterführende Informationen zur VOB und Downloadlinks unter: www.bmub.bund.de/P3206/

Bauen

Handbuch für die Reparatur von Maik Novotny

Abriss und Neubau? Nicht gerade die nachhaltigste Methode. Dass es auch anders geht, zeigt das auf drei Jahre angelegte Projekt „Care+Repair“ am Nordbahnhof-Areal in Wien. Doch es geht mehr als nur um Basteln – ein politisch-gesellschaftlicher Verbesserungsversuch.

Temporäres Projekt, dass zum Reparieren motivieren soll – eine alte Halle am ehemaligen Nordbahnhof in Wien lud zum Basteln, aber auch zum Austausch ein. Foto: Novotny

Tabula Rasa: So hat es jeder Bauträger am liebsten. Planen und bauen ohne Altlasten und lästige Bestandsbauten, das hält die kalkulatorischen Excel-Listen sauber und übersichtlich. Aber ist es in Zeiten der Energiewende noch legitim, das Alte wegzuwerfen und durch komplett Neues zu ersetzen? Kann etwas, das vielleicht nicht perfekt funktioniert, nicht doch einfach repariert werden? Was für Motorräder und Waschmaschinen gilt, lässt sich auch auf Architektur und Stadt anwenden. Das zumindest war die Leitidee der Initiative „Care + Repair“, die dieses Jahr im Rahmen der Vienna Biennale lanciert wurde.

den vollständigen Artikel als PDF lesen
https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2017/12/WP417-s39.pdf

den vollständigen Artikel als PDF lesen

Bauen

BIM-Fort- und Weiterbildung – Architekten und Ingenieure kooperieren – Höchste Qualität von Anfang an für gemeinsame Standards

Bundesarchitektenkammer (BAK) und Bundesingenieurkammer (BIngK) vereinbarten am 23.01.2018 die Zusammenarbeit für die Fort- und Weiterbildung von Architekten und Ingenieuren im Bereich des digitalen Planens. „Angesichts der Vielzahl der Anbieter von Fortbildungen ist die Formulierung gemeinsamer Standards zur Sicherung der Qualität im Sinne der planenden Berufe geboten“, so die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Barbara Ettinger-Brinckmann.

Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, und Hans-Ullrich Kammeyer, Präsident der Bundesingenieurkammer, unterzeichnen die gemeinsame Absichtserklärung. Foto: Kay-Uwe Steinert, Berlin

Der Präsident der Bundesingenieurkammer, Hans-Ullrich Kammeyer, wies bei der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung darauf hin, dass die Planer am Anfang jedes Planungsprozesses stünden: „Daran wird sich auch durch BIM nichts ändern. Für die Generierung der maßgeblichen Daten zur Erstellung des BIM-Modells sind nach wie vor die Planer verantwortlich. Die Daten für die Planung von Bauten und Bauwerken speisen sich zudem aus verschiedenen Quellen. Umso unerlässlicher ist die koordinierende Funktion im BIM-Prozess“. Ettinger-Brinckmann betonte, dass Architekten und Ingenieure aus guten Gründen auch weiterhin an der Aufgabenteilung zwischen Planung und Bauausführung festhielten: „Das Konzept der unabhängigen Planung hat sich im Hinblick auf Qualität und Kosten bewährt. Planungsseite und Ausführungsseite kooperieren eng und kollegial miteinander, müssen aber im Interesse des Bauherrn auch weiterhin wirtschaftlich und organisatorisch eigenständig bleiben.“ Die von den Architekten- und Ingenieurkammern deutschlandweit angebotenen Fortbildungsbasisseminare beruhen auf der buildingSMART/VDI Richtlinie 2552 Blatt 8.1 und garantieren damit höchste Weiterbildungsqualität. Der nächste Schritt ist die Entwicklung des Curriculums für einen Vertiefungskurs auf Grundlage der demnächst abgeschlossenen buildingSMART/VDI Richtlinie 2552 Blatt 8.2 ff.

Alexandra Jakob
Paul Lichtenthäler

BIngK
BUNDES
INGENIEURKAMMER

BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

Berlin, 23. Januar 2018

Absichtserklärung der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer zur Kooperation bei der BIM-Fort- und Weiterbildung

Die Kooperationsvereinbarung finden Sie als PDF per KLICK auf das Bild

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von ca.130.000 Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

Die Bundesingenieurkammer (BIngK) vertritt die gemeinschaftlichen Interessen ihrer 16 Mitgliedskammern auf Bundes- und Europaebene, unterstützt sie bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben und fördert die Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedskammern.

Digitalisierung

Was leistet Building Information Modeling (BIM) für die Wohnungswirtschaft? Und wie gelingt der Einstieg?

Dynamische 3D-Modelle bergen immense Chancen für die Immobilienwirtschaft – weit über die Bauphase hinaus. Doch wie sieht der Nutzen konkret aus? In innovativen Design-Thinking-Workshops lotet Aareon genau das mit Interessenten aus. Denn die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig und eng mit den verfolgten Zielen verbunden.

Daten sammeln, die die Bewirtschaftung der Immobilie einfacher macht. Hier einige Beispiele im Video per KLICK auf das Foto.

Die Experten sind sich sicher: Gebäudedatenmodellierung wird die Zusammenarbeit in der Bau- und Immobilienbranche umkrempeln. Die Idee ist so brillant wie einfach: Alle Beteiligten greifen auf einen Datenkomplex zu, der von allen laufend fortgeschrieben wird. Dieser „virtuelle Zwilling“ des Objekts wird so zur verlässlichen Quelle wertvoller Einsichten.

BIM optimiert die Schnittstellen des Miteinanders. Es vernetzt Planer, Bauherren, Handwerk, Technik, ja selbst Mieter und Versorger. Dabei begleitet BIM den gesamten Lebenszyklus eines Objekts – von Planung und Bau über Bewirtschaftung bis zu Verkauf oder Abriss. Damit ist der Ansatz auch für unterschiedlichste technische, operative und selbst strategische Aufgabenbereiche wie das Portfoliomanagement hochinteressant. Welche Vorteile BIM bietet, war auf dem Aareon Kongress 2017 live zu erleben. BIM vereinfacht die Kommunikation und macht Sachverhalte anschaulich. Beim Bauen und Modernisieren erlaubt es eine zuverlässigere Kostenplanung und eine präzisere Bauüberwachung. Umbauten und Sanierungen lassen sich fundierter planen. Zudem ist BIM ein Treiber für den effizienten Gebäudebetrieb. Es unterstützt die Instandhaltung und auch das Facility Management in all seinen Facetten: von den Energiekosten bis zur Verkehrssicherung. Die Konsistenz der Daten erhöht dabei die Rechtssicherheit in Sachen Nachweispflichten. Und sie liefert eine solide Basis für Analysen und Prognosen. Aufgrund der immensen Einsatzchancen von BIM hat Aareon seit dem Kongress zahlreiche Nutzungsideen konkretisiert und bietet Workshops für Interessenten an.

Die Design-Thinking-Workshops rücken eine Kernfrage in den Fokus: Welches BIM brauchen wir als Immobilienunternehmen? Denn so ideal BIM für die Vernetzung ist, so ideal stützt es auch den zweiten Megatrend der Digitalisierung: die Individualisierung. BIM als Ansatz bietet somit jedem Unternehmen eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten, die unternehmensindividuell auszuwählen und zu adaptieren sind. Umso wichtiger ist es, vorab zu klären, was man bezweckt.

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter. Foto: Aareon

Dr. Mehdi Javadi. Foto: Aareon,

„Deshalb entwickeln wir mit den Interessenten genaue Ziele, denkbare Szenarien, bewerten diese und erarbeiten eine Roadmap für die Umsetzung“, sagt Dr. Mehdi Javadi, Design-Thinking-Experte bei Aareon, der die Workshops für die Kunden durchführt. „Dabei nähern wir uns schrittweise und iterativ den bestmöglichen Lösungen bzw. Anwendungsfällen mit der Design-Thinking-Methode: also vom Nutzer her, relevanzorientiert, im Diskurs und ohne Scheuklappen.“ Entscheidet sich der Kunde am Ende dafür, eine BIM-Lösung zu entwickeln, kann er Aareon gezielt mit der Umsetzung beauftragen. Sinnvoll ist diese „Phase Null“ auf jeden Fall: Teilnehmer loben die hohe Produktivität der Workshops und freuen sich über den Start-up-Spirit, der sich als Folge im eigenen Haus entwickelt.

„Es ist tatsächlich wichtig, vorher zu prüfen, ob der Aufwand in einer vernünftigen Relation zum ökonomischen Nutzen steht“, meint Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, Studiengangsleiter Bau- und Immobilienmanagement/Facilities Management und Technisches Immobilienmanagement an der Hochschule Mainz. „Denn um BIM sinnvoll und stringent einzusetzen, muss es eine Laufzeit von mehreren Jahren haben. Erst dann entfalten sich die größten Vorteile.“ Weil es gerade Standardprozesse transparenter und handhabbarer macht, lohnt sich BIM derzeit vor allem bei größeren Beständen oder wenn komplexe und umfangreiche Neubauprojekte anstehen.

Stefanie Meik

Digitalisierung

Übergang vom analogen zum digitalen TV ohne Zusatzkosten, Programmeinschränkungen und mieterfreundlich gestalten, fordert die Wohnungswirtschaft

Die TV-Zukunft ist digital. Das analoge Kabelfernsehen ist auf dem Rückzug. Der Digitalisierungsbericht 2017 zeigt: Schon jetzt nutzen 88,6 Prozent aller Haushalte, die über den Kabelanschluss fernsehen, den digitalen Empfang. In den Freistaaten Bayern und Sachsen besteht eine gesetzliche Vorgabe für einen Umstieg auf eine rein digitale Verbreitung von Fernsehen und Radio im Kabel bis Ende des Jahres 2018. In den Ländern Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg ist die Abschaltung schon 2017 erfolgt. In den restlichen Bundesländern soll die Umstellung zumindest noch in diesem Jahr starten. "Ein digitales TV-Angebot hat viele Vorteile für Endkunden und Mieter", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, "Dennoch müssen wir sicherstellen, dass kein Mieter bei der Umstellung von analog auf digital im Hinblick auf Programmvielfalt, Empfangskomfort und Kosten des Empfangs Einbußen zu fürchten hat."

Digitales Fernsehen bedeutet mehr Programme und eine höhere Bildqualität. Mit einem digitaltauglichen Empfangsgerät sind alle Programme schon seit Jahren empfangbar. Die Abschaltung der analogen Übertragung schafft mehr Kapazität und bietet damit – je nach Netzbetreiber – die Möglichkeit für ein größeres Angebot an HDTV- und UHDTV-Programmen, mehr nicht-lineare Angebote und noch schnelleres Internet. Die analoge Übertragung über Antenne und Satellit wurde bereits vor einigen Jahren eingestellt.

Derzeit empfangen noch rund 1,8 Millionen Haushalte auf analogem Wege Kabelfernsehen. "Insbesondere bei Haushalten mit älteren Bewohnern und geringerem Einkommen müssen die Kabelnetzbetreiber den Umstieg sozialverträglich gestalten", erklärte Gedaschko. "Wir brauchen Vorfahrt für einen mieterfreundlichen Analog-digital-Übergang im Kabel. Eine analoge Abschaltung muss ohne Zusatzkosten und ohne Programmeinschränkungen möglich sein. Darüber hinaus sollten die unterschiedlichen Netzbetreiber in einer Region die Abschalttermine möglichst koordinieren." Es sei wichtig, dass die Abschaltung und Frequenzumbelegung in passenden Etappen durchgeführt werde, so dass immer eine ausreichende Beratung und Betreuung der Endkunden seitens der Kabelanbieter gegeben sei. Um den Übergang von analog zu digital zu unterstützen, haben die Medienanstalten gemeinsam mit Verbänden, Kabelnetzbetreibern und Programmanbietern die Initiative „Digitales Kabel" ins Leben gerufen und ein Projektbüro gegründet, das nunmehr seine Arbeit aufgenommen hat. Aufgabe des Projektbüros ist die kommunikative Unterstützung des Umstiegs auf eine rein digitale Programmverbreitung im Kabelnetz. Neben Information und Hilfestellung für Kabelkunden leistet das Projektbüro konkrete Transferarbeit für eine regional koordinierte Umstellung in den Kabelnetzen unter Einbeziehung von Wohnungswirtschaft, Fachhandel und Geräteherstellern. Der GdW unterstützt das Projektbüro inhaltlich.

Katharina Burkardt

Hier die wichtigsten Fragen und Antworten als PDF per KLICK auf das BILD

Digitalisierung

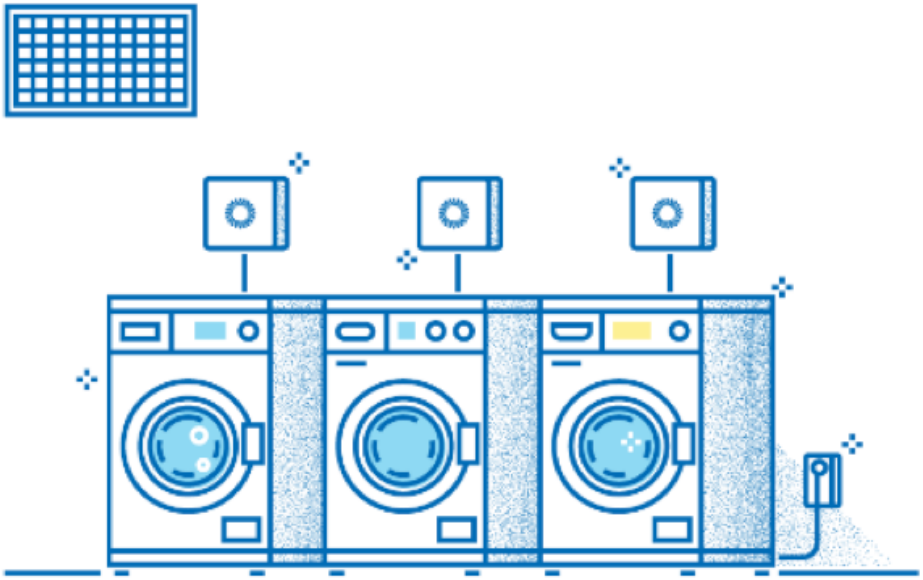
Sharing Economy ist in der Wohnungswirtschaft angekommen – auch bei der Waschmaschine – so geht es!

Was Eltern ihren Kindern meist vergeblich versuchen beizubringen, hat sich in den vergangenen Jahren zu einer Art neuen Leitkultur entwickelt: Die Sharing Economy ist spätestens seit dem Boom der Carsharing-Anbieter oder dem Unterkünfte-Giganten Airbnb in aller Munde. Mittlerweile gibt es immer mehr Angebote, die weitere nützliche Teilbereiche des Alltags abdecken. Und so ist es nicht verwunderlich, dass sich der Sharing-Gedanke auch in der Wohnungswirtschaft festsetzt. Woher kommt dieser Trend, wie offen sind die Deutschen wirklich und was bedeutet das Teilen für die Wohnungswirtschaft und Unternehmen?

Silvia Weinig. Foto: WeWash

In die Arbeit fahren mit DriveNow, den Urlaub in einer Unterkunft verbringen, die man bei Airbnb gebucht hat, das neue Bild an die Wand dübeln mit der Bohrmaschine, die man bei Frents gemietet hat, die Waschmaschine im Gemeinschaftswäscheraum mit WeWash vorreservieren – jeder zweite Deutsche nutzt bereits Angebote der Sharing Economy; in Zukunft möchten sogar knapp zwei Drittel Produkte oder Dienstleistungen teilen oder leihen. Das sagt eine repräsentative Umfrage der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC.

Viele Verbraucher haben also das Modell Teilen statt Besitzen bereits für sich entdeckt. Sie sehen darin unter anderem den Vorteil, Kosten reduzieren zu können. Das lässt sich nicht nur auf den Anschaffungswert an sich umlegen. Gerade beim Thema Haushaltsgeräte und Wohnen wird schnell deutlich: Auch der Raum an sich steht bei den Verbrauchern im Mittelpunkt der Betrachtungen. So verzichten zum Beispiel immer mehr Deutsche auf eine eigene Waschmaschine. Laut dem Statistischen Bundesamt vergrößerte sich die Zahl der Haushalte ohne eigene Waschmaschine von 1,6 Millionen im Jahr 2012 auf heute knapp 2,5 Millionen. Der Verbraucher spart dabei nicht nur den Anschaffungswert, sondern auch den Platz in seiner Wohnung. Bei steigenden Mieten, mehr Single-Haushalten, einer berufsbedingten höheren Wohnsitzflexibilität und immer kleiner werdenden Wohnungen eine nachvollziehbare Entscheidung.



Um die Waschmaschine für den innovativen Sharing-Service freizuschalten, muss lediglich ein kostengünstiges und einfach zu installierendes Retrofit-Kit (kleine Kästchen über der Waschmaschine) montiert werden. Dies ist bei jeder handelsüblichen Waschmaschine möglich. Aber es gibt noch einen ganz wichtigen Vorteil: Gut genutzte Gemeinschaftswaschanlagen senken das Risiko von Wasserschäden und Schimmelbildung in Ihren Immobilien. Quelle: WeWash GmbH

Darauf und auf das Teilen als zusätzlich gewünschte Option für Verbraucher müssen sich auch Unternehmen und Dienstleister einstellen. Dazu gehört auch die professionelle Wohnungswirtschaft. Für sie ergeben sich im Falle von geteilten Waschmaschinen, ergo Gemeinschaftswaschräumen in Mehrfamilienwohnhäusern, Studentenwohnheimen oder Apartmentkomplexen, zudem weitere interessante Vorteile: Die Gefahr von Schimmelbildung aufgrund trocknender Wäsche in der Wohnung oder von Wasserschäden durch defekte Waschmaschinenschläuche und unsachgemäße Maschinennutzung ist kein Thema mehr; die Bausubstanz wird geschützt, der Immobilienwert erhalten – vom minimierten Organisations- und Koordinationsaufwand für Immobiliengesellschaften und -verwaltungen im Schadensfall ganz zu schweigen. Der Gemeinschaftswaschraum ist also Trumpf. Und ganz schön arbeitsintensiv für den Eigentümer und Verwalter.

Richtig? Falsch! Das Münchner Start-up WeWash bietet einen Service, mit dem die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern für alle Beteiligten attraktiv wird. Das Angebot kann via Telefon, Website oder App genutzt werden. Die Mieter können so ganz bequem die nächste freie Waschmaschine oder den nächsten freien Trockner buchen; nach Beendigung des Wasch- oder Trockenvorgangs werden sie auf gleiche Art und Weise informiert. Wartezeiten oder unnötige Gänge in den Waschraum gehören für sie der Vergangenheit an – genauso wie das Sammeln von Kleingeld oder Waschmarken, da die Abrechnung bargeldlos erfolgt. Das erleichtert wiederum auch dem Vermieter bzw. Verwalter die Arbeit: Sie sparen sich das lästige Zählen und Einzahlen der Münzen und müssen sich keine Gedanken mehr über aufgebrochene Münzautomaten machen.

Auch die lückenlose Dokumentation der Zahlungseingänge ist so gewährleistet. Und das Beste: Zoff zwischen den Bewohnern ist – zumindest in dieser Angelegenheit – passé. Die Ausstattung der Maschinen mit dem sogenannten Retrofit-Kit ist kostengünstig, kinderleicht und an jedem handelsüblichen Fabrikat möglich.

So gelingt auch den Beteiligten der Wohnungswirtschaft ganz einfach der Einstieg in die Zukunft des Wohnens und die Sharing Economy. Und das Beste: Als innovative Unternehmen berücksichtigen sie nicht nur neue Trends, sondern befriedigen auch die Nachfrage ihrer Mieter und Bewohner. So entstehen langfristige Mieterbindungen, die auch kommenden Trends standhalten.

Silvia Weinig

www.we-wash.com

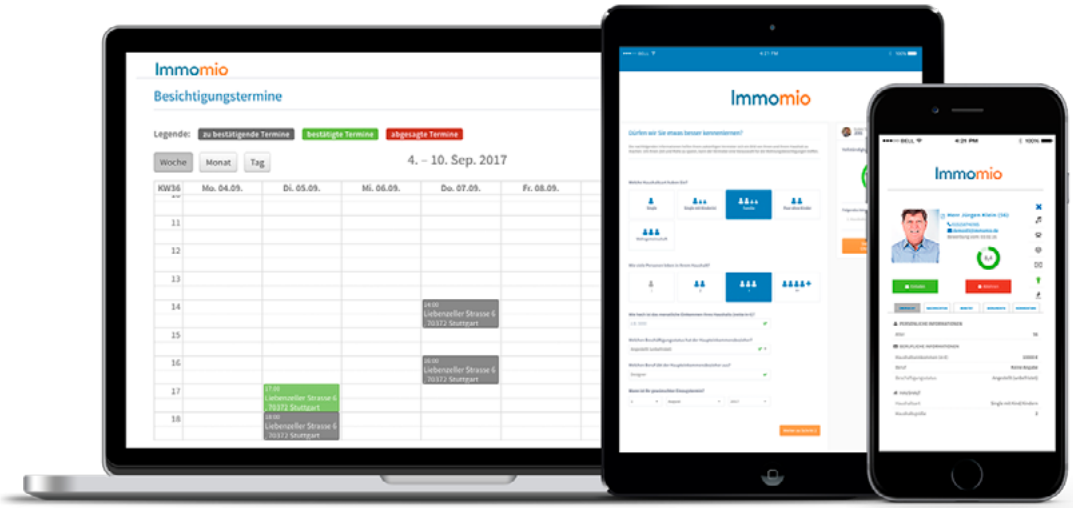
WeWash

ist ein Service, mit dem die gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und Trocknern für alle Beteiligten attraktiv wird. WeWash kann via Telefon, Website oder App (iOS, Android) genutzt werden. Die Konsumenten können seit April 2017 einfach, sicher und bequem die nächste freie Waschmaschine oder nächsten freien Trockner – bspw. im Waschkeller von Mehrfamilienhäusern oder Hotels – buchen. Wartezeiten oder unnötige Gänge in den Waschraum gehören dank WeWash genauso der Vergangenheit an wie das Sammeln von Kleingeld oder Waschmarken, da die Abrechnung bargeldlos erfolgt. Grundsätzlich ist jede handelsübliche Waschmaschine oder Trockner WeWash-fähig: Das Münchner Start-up, das Anfang 2016 als Spin-Off der BSH Hausgerätegruppe gestartet wurde, bietet dafür ein kostengünstiges und kinderleicht zu installierendes Retrofit-Kit an. Für Hauseigentümer und Mieter stellt WeWash damit den cleveren und kostengünstigen Einstieg ins Smart Home dar. Geführt wird WeWash von Philip Laukart (CEO) und Dr. Rafael Kirschner (COO), die zuvor bei BSH Hausgeräte beschäftigt waren. www.we-wash.com.

Digitalisierung

Aareon steigt bei Immomio ein. Das Ziel: Eine umfassende Dienstleistungsplattform rund um die digitale Vermietung zu entwickeln.

Immomio ist gerade dabei, mit seinem webbasierten Interessentenmanagement den Markt zu revolutionieren – und soll sich mit Beteiligung von Aareon zur umfassenden Dienstleistungsplattform rund um die digitale Vermietung entwickeln. Seit Juni kooperiert die Aareon AG mit dem Start-up Immomio GmbH. Nun ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft eine Beteiligung über 12,94 % eingegangen.



Immomio ist auf dem besten Wege, den Vermietungsprozess für die Wohnungswirtschaft grundlegend zu revolutionieren. Das Hamburger Start-up begann 2014 mit einem webbasierten Interessentenmanagement für Verwalter und Makler, das die onlinebasierte Mietersuche mit eigens entwickeltem Matching-Algorithmus fast komplett digitalisiert – eine Lösung, die sowohl für Anbieter als auch Interessenten ganz erheblich Zeit und damit Kosten spart.

Das große Potenzial der Software ist die Vielfalt an Weiterentwicklungsmöglichkeiten – insbesondere zur führenden Plattform für Vermietungsprozesse. Durch die Mietinteressentendatenbank von Immomio können Wohnungsunternehmen beispielsweise bei Kündigungen von Mietverträgen sofortige Interessentenvorschläge erhalten. Technisch wird dies durch eine Schnittstelle zum ERP-System realisiert. Damit wird der Vermietungsprozess automatisiert und vereinfacht – davon profitieren Wohnungssuchende sowie Wohnungsunternehmen.

„Die Beteiligung an Immomio bedeutet für uns eine schlüssige Erweiterung der Aareon Smart World und passt ideal zu unseren strategischen Initiativen“, erläutert Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Mit diesem digitalen Ökosystem aus modularen Lösungen begleitet Aareon den Digitalisierungsprozess ihrer Kunden.

„Der Bedarf nach einer Lösung wie Immomio ist groß – das beweist das schnelle Anwachsen der Anzahl von Objekten und Usern auf unserer Plattform“, berichtet Nicolas Jacobi, Mitgründer und Geschäftsführer der Immomio GmbH. „Wir freuen uns, dass wir gemeinsam mit Aareon diese Marktlücke innovativ und zukunftsweisend schließen können.“

Karin Veyhle

Über Immomio

Die Immomio GmbH aus Hamburg entwickelt und betreibt ein innovatives Interessentenmanagement für den Vermietungsprozess von Wohnungen. Seit der Gründung im Jahre 2014 verfolgt Immomio die Vision, Anbieter und Interessenten von Immobilien auf digitalem Wege schnell und einfach zusammenzuführen.

Mithilfe seiner Bewerbungsplattform und dem webbasierten Termintool hilft Immomio seinen Kunden ihre Vermietung zu digitalisieren. Dabei setzt Immomio auf neueste, zukunftsfähige Technologien, um den gesamten Prozess so einfach wie möglich zu gestalten. Über 90 Immobilienverwalter und -bestandshalter setzen bereits für ihren Vermietungsprozess die Immomio-Software ein. www.immomio.de

Über Aareon

Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter. Die rund 3.000 Kunden verwalten mehr als 10 Millionen Einheiten. Aareon ist an 36 Standorten (davon 14 in Deutschland) vertreten und neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen, Österreich und Schweden tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt über 1.500 Mitarbeiter, davon mehr als ein Drittel außerhalb Deutschlands. 2016 verzeichnete Aareon einen Umsatz von rund 210,7 Mio. € und erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBIT) von 34,2 Mio. €.

Personalien

Helene von Roeder in den Vorstand der Vonovia SE berufen

Der Aufsichtsrat der Vonovia SE hat Helene von Roeder (47) in den Vorstand des Immobilienunternehmens berufen. Helene von Roeder wird Mitte dieses Jahres die Aufgaben von Gerald Klinck übernehmen. Gerald Klinck (48) hatte sich im August 2017 entschieden, keine Verlängerung seines Vertrages anzustreben und den Vorstand zum Ende seiner Vertragslaufzeit zu verlassen.

Helene von Roeder. Foto: Vonovia/Joppen

„Ich freue mich sehr, dass Helene von Roeder in den Vorstand von Vonovia einziehen wird. Ich habe sie als sehr strategisch denkende Gesprächspartnerin kennengelernt. Ihr bisheriger Werdegang bietet eine hervorragende Basis für die Aufgaben bei Vonovia. Bei Gerald Klinck möchte ich mich auch im Namen des gesamten Aufsichtsrates für seine erfolgreiche Arbeit bedanken und wünsche ihm beruflich und privat weiterhin alles Gute“, sagt Prof. Dr. Edgar Ernst, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE.

Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands von Vonovia: „Mit Helene von Roeder gewinnen wir eine Persönlichkeit, die die weitere Entwicklung von Vonovia mit ihrer Professionalität maßgeblich mitgestalten wird. Ich freue mich sehr auf die Zusammenarbeit mit ihr im neuen Vorstandsteam. Im Namen auch meiner Vorstandskollegen möchte ich mich bei Gerald Klinck für die sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren bedanken. Bis zum Antritt von Helene von Roeder, Mitte des Jahres, wird er seine Vorstandsaufgabe weiterhin verantwortungsvoll wahrnehmen und für einen reibungslosen Übergang Sorge tragen. Ihm wünsche ich schon jetzt alles Gute für die Zukunft.“

Helene von Roeder leitet seit 2014 das Geschäft der Credit Suisse für Deutschland. Nach ihrem Studium der theoretischen Physik in München und der theoretischen Astrophysik in Cambridge startete sie ihre Karriere 1995 bei der Deutschen Bank in London. Von 2000 bis 2004 war sie für die UBS AG in Frankfurt und London tätig und wechselte anschließend zu Morgan Stanley Bank nach Frankfurt, wo sie zum Schluss als Head of Global Capital Markets für Deutschland und Österreich Mitglied des Vorstandes der Morgan Stanley Bank AG war.

Der Vorstand der Vonovia SE besteht zukünftig aus Rolf Buch, Klaus Freiberg, Dr. A. Stefan Kirsten und Helene von Roeder.

Red.

wohnenplus Akademie

PRAXIS-CHECK

Frühling in Paris

22. – 25. April 2018

© Sergio Grazia

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

WOHNENPLUS FACHMAGAZIN