AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 90 | September 2018

Editorial 3
Energie 8
Bauen 18
Normen 41
Digital 43
Personen 54

Freiburg: 20 Mio. Euro für neuen Wohnraum: FSB stellt 102 Wohnungen mit Mieterstrom fertig – für 6,63 Euro pro m² Miete im Schnitt

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat zur offiziellen Einweihung des ersten Bauabschnitts mit 30 geförderten Mietwohnungen in der Belchenstraße eingeladen. Neben der Fertigstellung des Neubaus hat die FSB die Teilmodernisierung von 72 Wohnungen abgeschlossen. Gemeinsam mit Oberbürgermeister Martin Horn ... Seite 32

Wohngipfel bei Kanzlerin Merkel – GdW: Thema Wohnen und Bauen ist endlich zur Chefsache - Startschuss für eine Wohnraumoffensive

„Ein guter Anfang für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland“, diese überwiegend positive Bilanz zog der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW nach dem Wohngipfel der Bundesregierung in Berlin. „Wenn all die Maßnahmen umgesetzt werden, kann Deutschland aus dem Dornröschenschlaf in Sachen mehr bezahlbarer... Seite 32

ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM: Deutschland braucht leistungsfähige digitale Infrastrukturen - Gigabit-Netze jetzt

Führende Verbände der Telekommunikations- und Internetbranche treten für eine flächendeckende Verfügbarkeit von Gigabit-Netzen ein Eigenwirtschaftlicher Ausbau im Wettbewerb, effizientere Genehmigungsverfahren und zielgenaue Förderung als zentrale Stellschrauben Engpässen bei Planung und Tiefbau wirkungsvoll begegnen... Seite 32

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Daniel-Peter Berger, Mitarbeiter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG - Rauchabzug für Rettung und Schadensminderung - Qualifizierte RWA nach DIN 18232 - Neu: Fernwärme für 50 Jahre alte Wohnanlage in München mit 675 Wohnungen – aber kostenneutral für Mieter

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 90 | September 2018

Dämmung unter Kellerdecke stoß- und schlagfest; Foto: JOMA

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; Foto: FVTR

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Sicheres Wohnen ist jetzt Chefsache, Frau Merkel übernehmen Sie!!

Bauen

4 Wohngipfel bei Kanzlerin Merkel – GdW: Thema Wohnen und Bauen ist endlich Chefsache - Startschuss für eine Wohnraumoffensive

Energie

8 Ohne Klimaschutz kein bezahlbarer Wohnraum – zu Seehofers Wohngipfel durften nicht Schlüsselakteure der Energieeffizienzbranche

11 Neu: Fernwärme für 50 Jahre alte Wohnanlage in München mit 675 Wohnungen – aber kostenneutral für Mieter

16 2,2 Milliarden Stromrückzahlung 2017: monatliche Abschlagszahlung ist ein überholtes Konzept - Mehr Transparenz wollen 65% der Deutschen

Bauen

18 ZIA, BFW, DDIV, Erbbaurechtsverband – Stimmen zum Wohngipfel: Erbbau, Bauland, Grundsteuerreform, AfA, Typengenehmigung

23 Schallschutz im Hochbau - Bilanzierung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109:2016-07 für Wohnbauten aus Leichtbeton

30 Qualität und Sicherheit - Die Sozialbau Kempten macht es bei der Bestandssanierung mit der Kellerdecken-Dämmung vor

32 Freiburg: 20 Mio. Euro für neuen Wohnraum: FSB stellt 102 Wohnungen mit Mieterstrom fertig – für 6,63 Euro pro m² Miete im Schnitt

34 Wohngebäudeversicherung: Leitungswasserschäden werden immer teurer

37 Mobil statt immobil: Münchner Wohnbauprojekt zeigt: Geteilte Fahrzeuge sind weniger Fahrzeuge, auch mehr Platz fürs Rad

39 4. GEWOBA-Lieferantenforum - Austausch mit Partnerfirmen - Vorstellung aktueller Bauprojekte

Normen

41 Rauchabzug für Rettung und Schadensminderung - Qualifizierte RWA nach DIN 18232

Digital

43 Zwischen Wunsch und Wirtschaftlichkeit - Aufwendige Bau- und Modernisierungsprojekte kosten- und ressourceneffizient umsetzen

46 ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM: Deutschland braucht leistungsfähige digitale Infrastrukturen - Gigabit-Netze jetzt

48 Deutsche Wohnen ist Investor beim Start-up VRnow – und läßt alle Grundrisse digitalisieren

50 Digital Managerhaftung: Neue Risiken durch die Datenschutz-Grundverordnung EU-DSGVO

52 EU-DSGVO und IT-Outsourcing: Charlotte in Berlin nutzt IT-Outsourcing und hat so Zeit mehr fürs Kerngeschäft und die Mieter

Personalien

54 EBZ Business School und Verein Wohnen in Genossenschaften: Daniel-Peter Berger (gws-Wohnen Dortmund-Süd eG) erhält Stipendium

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser! Sicheres Wohnen ist jetzt Chefsache, aber viele Fragen bleiben!

Beinah sah es nach Regieren aus, am Ende war dann doch nur moderieren. Wo? Beim Wohngipfel im Kanzleramt. Wohnen ist jetzt Chefsache! Das wichtigste Thema der Republik kam auf den Tisch der Kanzlerin: Wie schaffen wir bezahlbares Bauen und sicheres, bezahlbares Wohnen. Wie erfüllen wir dadurch Millionen von Bürgern den sehnlichsten Wunsch nach einem sicheren Dach über dem Kopf und das nachhaltig und auch im Rentenalter. Kurz, das ist eine Herkulesaufgabe, eben Chefsache..

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Über 100 Vertreter aus Politik, der Bau- und Immobilienbranche, dem Mieterbund und, und, und…. hatten ca. 150 Minuten Zeit sich einzubringen. Und am Ende hatte die Regierung auch schon ein 13-Seiten-Papier mit dem Titel „Ergebnis des Wohngipfels" parat, ebenso mit dem Vorschlag zur Umsetzung. Zitat: …Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" wird gemeinsam mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden die Umsetzung der Vereinbarungen des Wohngipfels begleiten und gegebenenfalls weitere Initiativen zur Zielerreichung beim Wohnungsneubau anstoßen. Die konstruktiven Beiträge aller Bündnispartner bieten hierfür eine sehr gute Grundlage, die durch den Dialog mit weiteren Akteuren vertieft wird. Zur Koordination des Umsetzungsprozesses auf Bundesebene wird ein interministerieller Staatssekretärsausschuss unter Leitung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingesetzt. Zitat-Ende

Nun gut, dann schauen wir mal, wie man in Bayern so sagt, besonders vor einer Wahl. Mehr zum Gipfel ab Seite 4, Ohne Klimaschutz...ab Seite 8 und Stimmen zum Wohngipfel ab Seite 18

Aber eins ist klar: Bezahlbares Bauen und sicheres bezahlbares Wohnen kann nicht warten. Und dies tun auch nicht die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Sie bauen trotz aller politischen Bremsen. Hier nur zwei Beispiele. In Freiburg hat die FSB gerade 102 Wohnungen fertiggestellt. Natürlich auch mit Mieterstrom – für 6,63 Euro pro m² Miete im Schnitt (Seite 32). Und in München stellt die Heimbau Bayern eine 50 Jahre alten Wohnanlage mit 675 Wohnen auf Fernwärme um. Der Clou: Das Fernwärmesystem der Stadtwerke wird durch Erdwärme gespeist und ist aber kostenneutral für Mieter (Seite 11) .

September 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten: Ohne Klimaschutz kein bezahlbarer Wohnraum (Seite 8); Digital Managerhaftung: Neue Risiken durch die Datenschutz-Grundverordnung EU-DSGVO (Seite 50); EU-DSGVO und IT-Outsourcing: Charlotte in Berlin nutzt IT-Outsourcing und hat so mehr Zeit fürs Kerngeschäft und die Mieter (Seite 52)

… 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 91** erscheint am **31. Oktober 2018**

Bauen

Wohngipfel bei Kanzlerin Merkel – GdW: Thema Wohnen und Bauen ist endlich Chefsache – Startschuss für eine Wohnraumoffensive

„Ein guter Anfang für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland“, diese überwiegend positive Bilanz zog der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW nach dem Wohngipfel der Bundesregierung in Berlin. „Wenn all die Maßnahmen umgesetzt werden, kann Deutschland aus dem Dornröschenschlaf in Sachen mehr bezahlbarer Wohnraum erwachen.“

Das Bundeskanzleramt in Berlin.
Foto: Stefan Müller

Ganz bewusst von den schwarzen Schafen am Markt abgrenzen

GdW-Präsident Gedaschko hatte am Wohngipfel als Vertreter der rund 3.000 kommunalen, genossenschaftlichen, kirchlichen, privatwirtschaftlichen sowie landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen teilgenommen und die Positionen und Aktivitäten der Wohnungswirtschaft eingebracht. „Wir begrüßen es ausdrücklich, dass mit dem Gipfel bei der Bundeskanzlerin das Thema Wohnen und Bauen endlich zur Chefsache geworden ist“, erklärte Axel Gedaschko dazu in Berlin. Und der GdW widmet sich dem Thema des bezahlbaren Wohnens intensiv: „Auf Beschluss der Gremien des GdW werden wir einen Verhaltenskodex liefern, an den sich alle Mitgliedsunternehmen in sozial verantwortlicher Weise halten, um sich ganz bewusst von den schwarzen Schafen am Markt abzugrenzen. Wir wollen eine unternehmerische Leitlinie für ein faires Miteinander von Mietern und Vermietern“, erklärte Axel Gedaschko beim Wohngipfel.

Erstmals hat die Bundesregierung auf dem Wohngipfel einen Maßnahmenkatalog präsentiert, der einen breit angelegten Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen aufzeigen soll. Das Paket enthält viele gute Ansätze, aber auch einige Hürden auf dem Weg zu mehr bezahlbaren Wohnungen.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

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

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

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

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

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

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

Darüber informiert Sie dieses Buch:

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

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

Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass die Städtebauförderung auf hohem Niveau weitergeführt werden soll. „Wir brauchen eine gemeinsame Strategie für Stadt und Umland“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Denn die Probleme auf dem Wohnungsmarkt können nicht alleine in den Großstädten gelöst werden. „Hier sind vor allem Infrastrukturmaßnahmen wie der Ausbau des Nahverkehrs, die ärztliche Versorgung, schnelle Internetanbindungen sowie Schulen und Kitas im ländlichen Raum gefragt. Es ist ein guter Ansatz, dass die Bundesregierung verstärkt die Revitalisierung von Ortskernen durch integrierte Mobilitätskonzepte unterstützen möchte.

Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

Hier die Ergebnisse des Wohngipfels im Kanzleramt. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich.

2 Mrd. für Sozialwohnungsbau

Ebenfalls als sehr gute Maßnahme wertet der GdW, dass der Bund über eine Änderung des Grundgesetzes auch nach 2019 die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen will. Dafür sollen für die Jahre 2020 und 2021 mindestens 2 Mrd. Euro bereitgestellt werden. Die Zusage, dass diese Mittel von den Ländern vollumfänglich zweckgebunden eingesetzt werden, ist ein immens wichtiges Signal, um die notwendigen 80.000 Sozialwohnungen erstellen zu können.

Ein weiterer Schritt in die richtige Richtung ist das Bekenntnis der Bundesländer dazu, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen. Als Richtschnur dafür soll die Musterbauordnung dienen. „Die aktuell gravierenden Unterschiede haben gerade für Unternehmen, die in mehreren Ländern tätig sind, große Kostennachteile“, so der GdW-Chef. Die Länder hatten sich in ihrer Sonderbauministerkonferenz ebenso wie beim Wohngipfel dafür ausgesprochen, die Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufzunehmen. Dies wäre ein wichtiger Anschub für den qualitativ hochwertigen seriellen Wohnungsbau und würde daher auch weitere Baukapazitäten schaffen. „Wir begrüßen es sehr, dass der Bund sich verstärkt dem seriellen und modularen Bauen widmet und anhand der Erfahrungen des Wettbewerbs von GdW, Bauindustrie und Architektenkammer ein eigenes Ausschreibungsverfahren initiieren möchte. Im Maßnahmenpaket ist außerdem vorgesehen, dass das bezahlbare Bauen und Wohnen ein gleichwertiges Ziel zu Energieeffizienz und Klimaschutz sein wird. „Nur so kann Klimaschutz gelingen“, so Gedaschko. Auch die geplanten Erleichterungen im Vergaberecht werden ein positiver Schub für die Beschleunigung des Wohnungsbaus sein.

Bezahlbare Grundstücke

Als zentralen Baustein für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bezeichnete der GdW-Präsident die Bereitstellung von neuen und vor allem bezahlbaren Grundstücken. Es ist ein richtiger Schritt, dass die Bundesregierung plant, über die BImA bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen zu vergeben und sie damit in die Lage zu versetzen, rasch die planungsrechtlichen Voraussetzungen herbeizuführen – um dann zügig bezahlbare Wohnungen zu bauen. Darüber hinaus sollen Bund, Länder und Gemeinden künftig verstärkt darauf hinwirken, dass öffentliche Grundstücke auf der Grundlage der Konzeptausschreibung für den Wohnungsbau vergeben werden. „Dies ist immer noch nicht überall der Fall“, so Gedaschko. Das hat erst kürzlich eine Umfrage des GdW bei seinen Mitgliedern gezeigt.

Befristete Sonder-AfA birgt Gefahr von immensen Preissteigerungen in der schon überhitzten Baukonjunktur

Nachbesserungsbedarf sieht die Wohnungswirtschaft dagegen bei der Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen. Die kürzlich vom Bundeskabinett beschlossene zeitlich befristete Sonder-AfA birgt die Gefahr von immensen Preissteigerungen in der sowieso schon überhitzten Baukonjunktur. Sinnvoller und wesentlich effektiver wäre es aus Sicht der Wohnungswirtschaft, die reguläre lineare Abschreibung für den Neubau von 2 auf 3 Prozent zu erhöhen.

Klare Kritik äußert die Wohnungswirtschaft bei den geplanten Neuerungen am Mietspiegel. „Wir brauchen einen rechtssicheren und akzeptierten Mietspiegel“, forderte Gedaschko. Klar muss aber sein: Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument, sondern ein Spiegel zur Abbildung des marktüblichen Mietniveaus in den Städten und Gemeinden. Genau diese Merkmale werden durch die geplante Verbreiterung des Betrachtungszeitraumes auf sechs Jahre gefährdet. Die gravierenden Folgen: Die Mieten würden so eingefroren, dass am Ende nicht einmal die Inflation ausgeglichen wird. Darüber hinaus werden so neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung später oder gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das behindert den dringend benötigten altersgerechten Umbau, energetische Modernisierungen und die Digitalisierung. Ein echter Investitionsblocker in Zeiten, in denen Investitionen in den Wohnungsbau mehr denn je gefragt sind.

Der GdW-Präsident begrüßte es, dass die Begleitung der Umsetzung der Ergebnisse des Wohngipfels künftig unter dem bewährten Dach des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen gebündelt werden: „Der Gipfel ist ein Anfang, jetzt muss sich die Bundesregierung an ihren Taten messen lassen.“

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

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

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

Energie

Ohne Klimaschutz kein bezahlbarer Wohnraum – zu Seehofers Wohngipfel durften nicht Schlüsselakteure der Energieeffizienzbranche

Schlüsselakteure aus der Energieeffizienzbranche und Umweltverbände bleiben beim Wohngipfel außen vor – Alarmierender klimapolitischer Stillstand im Gebäudesektor muss jetzt beendet werden – Energieeffizienzmaßnahmen beim Bauen und Wohnen dürfen nicht als Sündenbock für steigende Mieten und Baupreise herhalten – Dringend notwendige Maßnahmen für Energieeffizienz in Neubau und Sanierung müssen endlich kommen

Anlässlich des Wohngipfels von Bauminister Horst Seehofer kritisieren die Deutsche Umwelthilfe (DUH), die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF), der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG), der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) und der Verband für Wärmelieferung (VfW), dass keine angemessene Diskussion von Klimaschutz- und Energieeffizienzmaßnahmen stattfindet. Die einseitige Besetzung der Gipfelteilnehmer spreche dafür, dass die Energieeffizienz in der aktuellen Diskussion um die Wohnungsbaupolitik im Ministerium nur geringen Stellenwert hat. Die Verbände appellieren, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wie im Koalitionsvertrag formuliert, am Prinzip „efficiency first“ ausgerichtet werden müsse.

Im Fokus des Wohngipfels sollen die Wohnraumoffensive und die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum stehen. Geplant ist der Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen. Die Verbände betonen, dass bei der Schaffung von Wohnraum zukunftssicher gebaut werden muss.

Barbara Metz, Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der DUH kritisiert: „Der kurz vor der Landtagswahl in Bayern angesetzte Wohngipfel von Horst Seehofer soll in der aufgeheizten Diskussion um Wohnungsknappheit und drastische Preissteigerungen, vor allem in den Ballungsgebieten, die Gemüter beruhigen. Es ist zu befürchten, dass Herr Seehofer auf Kosten einer nachhaltigen Wohnungspolitik Wahlkampf betreibt – das ist zu kurz gedacht und fällt letztendlich wieder denjenigen auf die Füße, die aus Kostengründen in nicht ausreichend energetisch ertüchtigten Wohnungen leben, dafür aber perspektivisch viel Geld für Heizkosten einplanen müssen. Bezahlbarer Wohnraum und Energieeffizienz müssen zwingend zusammen gedacht werden.“

Doch stattdessen heißt es im aktuellen Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes, dass eine geringere energetische Sanierungsquote im Namen der Sozialverträglichkeit „hinzunehmen“ sei. Klimaschutz- und Mieterschutz dürfen jedoch nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Dazu Christian Noll, geschäftsführender Vorstand der DENEFF: „Energieeffizienz senkt die Heizkosten, entlastet die Bürger damit dauerhaft und ist somit ein Schlüssel für bezahlbares Wohnen. Und nicht nur das: wenn die Bundesregierung beim Bauen und Sanieren die Energieeffizienz nicht endlich voranbringt, sind sämtliche Energie- und Klimaziele 2030 Makulatur. Deshalb müssen lange versprochene Maßnahmen wie die Steuerförderung für Eigenheimsanierer endlich kommen. Investoren brauchen verlässliche politische Rahmenbedingungen.“

Sanierung von Bestandsgebäuden ist die größte Baustelle

„Nur auf den Neubau zu schauen, ist nicht zielführend. Um 1,5 Millionen Wohnungen zu schaffen, und dabei gleichzeitig die Klimaschutzziele der Bundesregierung im Blick zu behalten, ist das Augenmerk auf die Sanierung des Bestands und die Nachverdichtung zu richten. Derzeit ist die Sanierung von Bestandsgebäuden die größte Baustelle. Hier muss die Bundesregierung schnellstmöglich ansetzen – es muss neben attraktiveren Anreizen eine langfristige Planungssicherheit für Investitionen geben“, ergänzt Jan Peter Hinrichs, Geschäftsführer des BuVEG.

Der Gebäudesektor ist entscheidend, um die nationalen und internationalen Klimaschutzvereinbarungen zu erfüllen. 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der Treibhausgasemissionen fallen im Gebäudebereich an. Bis 2050 muss der Gebäudesektor weitestgehend klimaneutral sein. Um diese Ziele zu erreichen, dürfen die geltenden Standards aus der Energieeinsparverordnung im Gebäudeenergiegesetz auf keinen Fall aufgeweicht werden.

Klimaschutzziele 2030 bleibt Lippenbekenntnis

„Von dem Versprechen, die Klimaschutzziele 2030 auf jeden Fall erreichen zu wollen, hatte ich mir ehrlich gesagt ein engagierteres und mutigeres Handeln erwartet. 2030 ist nicht mehr so weit weg. Leider bleibt es hier bisher bei einem Lippenbekenntnis – obwohl es seit Unterzeichnung des Koalitionsvertrages zahlreiche Möglichkeiten zu einer beherzten Klimaschutz- und Energiepolitik

gegeben hat. Der Wohngipfel ist eine davon. Entscheidende Akteure hierzu nicht einzuladen und womöglich Anforderungen aufzuweichen oder abzuschaffen, ist der falsche Weg. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen – und darum geht es beim Klimaschutz letztlich – ist zwar Staatsziel, aber nach allem, was nach außen sichtbar wird, kein dringendes Anliegen dieser Bundesregierung“, kritisiert Tobias Dworschak, Geschäftsführer VfW.

In der Kritik stehen vor allem die verantwortlichen Minister Horst Seehofer, Peter Altmaier und Olaf Scholz. Die steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung ist trotz Vereinbarung im Koalitionsvertrag erneut gescheitert. Darüber hinaus wurde beschlossen, die aktuellen Effizienzanforderungen an Gebäude nicht weiter anzuheben. Auch in der EU tritt Deutschland als Bremser auf, zuletzt bei den Verhandlungen zur Energieeffizienzrichtlinie, der Erneuerbare-Energien-Richtlinie und der Governance-Verordnung.

Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit von Wohnraum sind kein Widerspruch

Die Verbände befürchten daher, dass die energetischen Standards im Neubau im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) weiter vernachlässigt und möglicherweise sogar aufgeweicht werden. Als fadenscheinigen Grund führen daran interessierte Kreise an, dass Energieeffizienzanforderungen die größten Kostentreiber im Wohnungsbau seien. Studien zeigen jedoch, dass nur ein kleiner Anteil der Gestehungskosten auf Energieeffizienzanforderungen fallen. Ausschlaggebend sind viel mehr die stark gestiegenen Grundstückspreise sowie die Planungskosten.

Dazu Martin Sabel, Geschäftsführer des BWP: „Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit von Wohnraum sind kein Widerspruch, sondern gehen Hand in Hand. Wir dürfen die energetischen Standards nicht aufweichen und heute die Sanierungsfälle von morgen bauen. Maßnahmen zur Senkung der CO2-Emission und zum Klimaschutz im Gebäudebereich, die wir heute nicht ergreifen, holen uns früher oder später ein und führen dann zu deutlich höheren Kosten durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen“. Werden im Gebäudesektor nicht die in der EU vereinbarten CO2-Emissionen eingespart, wird der Kauf von Emissionsrechten teuer. Eine aktuelle Studie der Denkfabrik Agora Energiewende beziffert die Kosten auf 30 bis 60 Milliarden Euro bis 2030.

Die Verbände betonen, dass Klimaschutz und Sozialverträglichkeit nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen, sondern viel mehr in Einklang gebracht werden müssen. Ein Absenken der Energieeffizienzanforderungen führe nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum, vielmehr könne ein energetisch ertüchtigter Gebäudebestand durch verringerte Heizkosten sogar einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten.

In der Gebäudekommission müssen alle beteiligten Akteure am Tisch sitzen

Die steuerliche Förderung für Eigenheimbesitzer darf nicht mehr auf die lange Bank geschoben werden. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien im Neubau und Bestand schafft zudem Planungssicherheit- und Investitionssicherheit, so die Meinung der Verbände.

Die Verbände fordern, dass in der angekündigten Gebäudekommission alle beteiligten Akteure am Tisch sitzen und Klimaschutz und Energieeinsparziele im Blick behalten werden.

Katja Weinhold

Energie

Neu: Fernwärme für 50 Jahre alte Wohnanlage in München mit 675 Wohnungen – aber kostenneutral für Mieter

Die Stadtwerke München unternehmen große Anstrengungen, um das Ziel der hundertprozentigen CO2-freien Erzeugung der Fernwärme bis 2040 zu erreichen. Dabei setzen die SWM auf Fernwärme aus Geothermie. Die SWM haben bereits mehrere Geothermiebohrungen in München niedergebracht. Im Stadtteil Sendling wird derzeit gebohrt, weitere Bohrungen in Neuperlach und Pullach sind geplant. In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage in Neuaubing wurde im letzten Jahr eine Geothermieanlage in Betrieb genommen. Das Fernwärmenetz besteht in diesem Stadtteil bereits seit 2010.

Die 50 Jahre alte Wohnanlage in München mit 675 Wohnungen erhält Fernwärme. Foto: Heimbau Bayern

Die Ausgangslage in vielen Wohnungen aus den 1960er Jahren ist oft gleich: Der wesentliche Bestandteil der Energiezentrale ist über 50 Jahre alt. So war es auch bei einer Wohnanlage mit 675 Einheiten im Münchner Stadtteil Neuaubing. Sie bestand viele Jahre aus ehemals drei Kesseln mit jeweils 2.300 kW Leistung. 2005 begann man, einen der drei Kessel durch eine Hackschnitzelanlage zu ersetzen. Seitdem werden etwa 80 Prozent der Energie aus erneuerbaren Quellen hergestellt. Ab sofort soll die Spitzenlast und Redundanz durch Austausch der zwei verbliebenen Gas-Kessel durch eine Fernwärmeversorgung gedeckt werden – in Verbindung mit Hackschnitzel in der Grundlast. Die große Herausforderung besteht nun darin, alle 14 Unterstationen inklusive Zentrale auf Fernwärme umzurüsten.

Ein Betriebskostenneutralitätsvergleich ist Pflicht

Vor den Beginn des Fernwärmeanschlusses hat der Gesetzgeber aber eine große Hürde gelegt: den Betriebskostenvergleich gemäß Mietrecht (§ 556c BGB und §§ 8, 9, 10 WärmeLV). Dieser bedeutet, dass die Umstellung auf Fernwärme für die Mieter kostenneutral sein muss. Er darf also nicht mehr zahlen als vorher.

Üblicherweise gehört die Zentralheizung zum Gebäude und ist in der Kaltmiete enthalten. Die reinen Betriebskosten der Heizung – also Gas, Heizöl, Strom und Wartung – werden auf die Mieter als Nebenkosten umgelegt.

Bei nahezu allen größeren Fernwärmeversorgungen in Deutschland werden über den Fernwärmepreis auch Investitionsanteile für die Energiezentrale und das Fernwärmenetz mit umgelegt. Der Fernwärmepreis ist also in der Regel höher als die reinen Betriebskosten der bisherigen Versorgung. Um die Kostenneutralität zu erreichen, müssten bei Umstellung auf Fernwärme die Mietverträge geändert werden, um beispielsweise die Kaltmiete zu senken oder die Vereinbarung über die Versorgung aus einer Zentralheizung zu ändern. Bei einem Objekt mit 675 Wohnungen und Mietverträgen aus fünf Jahrzehnten ist solches praktisch unmöglich.

Bei der Wohnanlage der Heimbau Bayern in München Neuaubing ist es gelungen, die Kostenneutralität nachzuweisen. Wichtiger Baustein dafür ist der Biomassekessel, der bereits seit 2005 ca. 80 Prozent der benötigten Wärme erzeugt. Dieser soll auch in Zukunft als primärer Wärmeerzeuger weiterbetrieben werden.

Hohe Hürden beim Energieanschluss älterer Gebäude

Die Stadtwerke München haben bei ihren technischen Bedingungen hohe Qualitätsanforderungen gesetzt. Gemäß Datenblatt der Stadtwerke muss die Fernwärme-Rücklauftemperatur im arithmetischen Mittel über den Zeitraum einer Woche 40°C betragen. Dies hat mehrere Gründe: Je geringer die Rücklauftemperatur, desto größer wird die Spreizung zwischen Vorlauf und Rücklauftemperatur und desto mehr Leistung kann über das gleiche Fernwärmenetz übertragen werden. Noch wichtiger ist die Tatsache, dass die Geothermiebohrungen umso besser ausgenutzt werden können, je kühler der Fernwärmerücklauf ankommt. Je geringer die Rücklauftemperatur, desto größer ist der Wärmegewinn aus der Geothermiebohrung bei gleich hohen Betriebskosten.

Für die Wohnungswirtschaft ist das eine große Herausforderung. Neubauten kann man beispielsweise mit Fußbodenheizung ausstatten, um so geringe Temperaturen zu erreichen. Aber eine 50 Jahre alte Wohnanlage? Die Heizung aus dem Jahr 1964 war damals sicher auf Temperaturen von 90/70°C ausgelegt worden. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die Temperaturen etwas abgesenkt. Derzeit erfolgt der Betrieb mit Vorlauf 80-85°C und Rücklauf 60-65°C. Für sogenannte Umstellanlagen, die also von einem anderen Brennstoff auf Fernwärme umgestellt werden sollen, greift eine Sonderregelung. Bis zum maßgeblichen Umbau oder der Modernisierung der Gesamtanlage werden höhere Rücklauftemperaturen akzeptiert. Mit den Stadtwerken wurde daher vereinbart, dass die Heimbau Bayern die Anlage derart umbaut, dass ein Zielwert von 50°C innerhalb von fünf Jahren erreicht wird.

Umbau der Unterstationen nach vorheriger Simulation

Um dies zu erreichen, müssen alle 15 Unterstationen der Wohnanlage umgebaut werden. Zusammen mit der Heizungsbaufirma Weigerstorfer in Freyung hat das Ingenieurbüro Gundelach aus Wildflecken (Lkr. Bad Kissingen) in den letzten Monaten ein Konzept entwickelt. Es zeigt auf, wie die Stationen so umgebaut werden können, dass die Rücklauftemperatur gesenkt wird. In der gesamten Wohnanlage gibt es bereits ein spezielles System der Trinkwassererwärmung mit je zwei Plattentauschern als Vorerwärmer und Nacherhitzer. Dieses System wurde von der Firma Weigerstorfer mit entwickelt, welche schon seit etwa 40 Jahren für die Heimbau Bayern arbeitet.

Das hydraulische System mit konstantem Durchfluss auf dem Kesselkreis bedingt aber hohe Rücklauftemperaturen zum Kessel. Dies war bei den damals eingebauten Kesseln auch so gewünscht und hat sicher zu der langen Lebensdauer von über 50 Jahren beigetragen.

Ralf Gundelach bringt die wesentlichen Unterschiede der Technik und Anforderungen auf folgenden Nenner: „Die Stationen müssen umgebaut werden, um die Rücklauftemperatur abzusenken. Früher lautete die Philosophie: Immer gleichmäßig hohe Wassermenge über den Kesselkreis mit hohen Rücklauftemperaturen, was in der Regel eine lange Lebensdauer bedeutete. Heute lautet die Philosophie: Möglichst kleine Wassermengen im Kesselkreis, dafür niedrige Rücklauftemperaturen. Das bedeutet: „Weniger Stromverbrauch für die Pumpe, weniger Wärmeverlust und ein besserer Wirkungsgrad“, erläutert der Diplom-Ingenieur.

Das Ingenieurbüro Gundelach hat verschiedene Varianten für einen möglichst einfachen Umbau simuliert und mit der Heizungsbaufirma abgestimmt. In einem ersten Schritt wurde eine Unterstation als Muster umgebaut. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Bestandsventile gegen kleinere mit geringerem KVS-Wert getauscht werden müssen. Der Stellantrieb des Ventils für die Warmwasserbereitung wurde mit kürzerer Laufzeit gewählt.

Die ersten Beobachtungen sind vielversprechend. Derzeit beträgt die Rücklauftemperatur weniger als 40 Grad Celsius. Allerdings sind die Heizkreise wegen der aktuell warmen Witterung noch nicht richtig in Betrieb. Am 28. Juni 2018 wurden bei einem Ortstermin die Messkurven in obiger Abbildung aufgezeichnet. Die Heizkreise waren nicht in Betrieb. Um 11.24 Uhr wurde eine Warmwasserzapfstelle im Keller geöffnet und ca. 30 Liter pro Minute heißes Wasser entnommen.

Das Ergebnis: Die Warmwassertemperatur sinkt zunächst etwas ab, bevor der Stellantrieb des Ventils reagiert. Danach fällt die Temperatur noch etwas weiter, steigt dann aber nach etwa einer Minute wieder an und nähert sich dem Sollwert. Durch Optimierung der Reglereinstellung und Umrüstung auf einen schnelleren Stellantrieb mit kürzerer Laufzeit soll das Regelverhalten noch weiter verbessert werden.

Zu beachten ist, dass es bei dieser Art der Warmwasserbereitung ohne jegliche Warmwasserbevorratung immer zu leichten Temperaturschwankungen kommt, die aber in der Regel vom Nutzer nicht wahrgenommen werden. Die Rücklauftemperatur im Netz fällt von 35°C zu Beginn auf ca. 27°C nach ca. 10 Minuten Betrieb der Warmwasserbereitung ab. Dies ist für das Sommerhalbjahr sehr vielversprechend. Weitere Tests im Winter müssen zeigen, ob die technischen Anschlussbedingungen der SWM ganzjährig eingehalten werden können. „Wir sind zuversichtlich“, sagt Ralf Gundelach, seit 2001 Geschäftsführer des gleichnamigen Ingenieurbüros in Wildflecken.

Umbau der Heizzentrale

Bei der Heizzentrale der Wohnanlage aus dem Jahr 1964 war es üblich, mit reichlich Redundanz zu planen. Nach Austausch der ersten Brennergeneration wurde die Leistung auf 3 x 1.500 kW gedrosselt. Die Heimbau Bayern hat 1997 ihre Liegenschaft zur Verfügung gestellt, um einen von insgesamt vier Prototypen von Stirlingmotoren der Firma Magnet-Motor in Starnberg einzubauen. Anfang 1997 wurde einer der drei Kessel stillgelegt und dafür ein Stirlingmotor eingebaut. Durch die hohe Grundlast im Wärmebedarf war die Liegenschaft optimal geeignet für den BHKW-Einsatz.

Der Name des Projektes lautete damals: „Demonstrationsanlage zur Wärme- und Stromversorgung der Wohnanlage in der Wiesentfelserstraße 29, München/Neuaubing“. Dipl.-Ing. Ralf Gundelach, der zu dieser Zeit bei der KESS GmbH angestellt war, betreute dieses Projekt. Die Inbetriebnahme der Demonstrationsanlage fand im Mai 1998 statt. Im Anschluss wurde die Anlage zwei Jahre lang über ein Monitoring betreut. Die Motoren konnten im Praxisalltag nicht bestehen und wurden letztendlich 2003 wieder demontiert.

Start für Contracting-Projekt – nach Ende des Demo-Projekts

Doch Ralf Gundelach sowie sein ehemaliger Chef, Dipl.-Ing. Stefan Schubert von der KESS GmbH konnten sich mit diesem Ausgang des Forschungsvorhabens nicht abfinden. So entstand die Idee, zusammen ein Contracting-Projekt zu stemmen und der Heimbau Bayern eine Wärmeversorgung durch einen Hackschnitzelkessel in der Grundlast anzubieten. 2004 wurden alle Verträge unter Dach und Fach gebracht, die Finanzierung gesichert und die Genehmigungsfähigkeit geprüft. 2005 wurde gebaut und schließlich Ende 2005 ein Hackschnitzelkessel mit 900 kW Leistung in Betrieb genommen.

Seitdem hat der Kessel 64.000 MWh Nutzwärme aus Hackschnitzeln an die Wohnanlage geliefert. Das entspricht ca. 7 Mio. Liter Heizöl oder m³ Erdgas. Ca. 80 Prozent der Energie werden durch den Grundlastkessel bereitgestellt.

Dieser Hackschnitzelkessel soll auch zukünftig weiter in der Grundlast betrieben werden. Nur die Kombination mit dem Grundlastkessel hat ja den Kostenneutralitätsvergleich ermöglicht. Dafür muss allerdings die Einbindung geändert und ein neues Regelungskonzept erstellt werden.

Derzeit befindet sich die Einbindung im Nahwärme-Rücklauf. Dieser wird vorgeheizt und durchströmt dann die alten Gaskessel. Für die alten Gaskessel war das optimal, nicht aber für die neue Fernwärmestation. Diese soll ja die möglichst niedrigsten Temperaturen bekommen, um die Technischen Anschlussbedingungen der SWM einhalten zu können.

Beim Umbau der Heizzentrale muss also die Einbindung in den Vorlauf versetzt werden. Der Kessel heizt zukünftig nach, soll aber gleichzeitig in der Grundlast betrieben werden, was die Leistung betrifft. Ein entsprechendes Regelungskonzept wurde konzipiert und wird durch die Fa. Weigerstorfer umgesetzt.

Der Einbau der neuen Fernwärmestation ist für Ende September geplant. Mit der Heizperiode beginnt ein neues Zeitalter. Dass der Betreiber einer Hackschnitzelanlage nun zusätzlich Fernwärme aus zukünftiger Geothermie bezieht, ist bislang einmalig im Fernwärmenetz der Stadtwerke München.

RED

Ingenieurbüro Gundelach:

Ralf Gundelach, Jahrgang 1967, gründete nach seiner Beschäftigung bei der Kess GmbH in der Nähe von München im Jahr 2001 sein Ingenieurbüro und beschäftigt zwei weitere Mitarbeiter. Der Absolvent der TU München hat sich auf die Anlagentechnik mit dem Ziel der Energieeinsparung konzentriert und berät Unternehmen und Kommunen unter anderem bei Energiekonzepten, Contracting- und Biomasseprojekten. Zur Philosophie des Ingenieurbüros gehört es, anspruchsvolle Aufträge so effizient wie möglich zu gestalten und dem Kunden hochwertige Produkte und Dienstleistungen anzubieten. „Dabei legen wir großen Wert auf innovative, kreative und zugleich pragmatische Verfahren und Lösungsansätze", sagt Gundelach. Mit Kunden und Lieferanten wolle man auf partnerschaftlicher Basis zusammenarbeiten.

Ingenieurbüro Gundelach GmbH
Dipl.-Ingenieur Ralf Gundelach
Sonnenstraße 41
97772 Wildflecken
www.ingenieurbuero-gundelach.de

Kurzporträt Heimbau Bayern:

Die Heimbau Bayern GmbH ist ein traditionelles Münchener Wohnungsunternehmen. In seiner jetzigen Form und Ausrichtung besteht das Unternehmen zwar erst seit 1994, die Anfänge der Heimbau Bayern GmbH reichen jedoch zurück bis ins Jahr 1919. Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen stammt ein wesentlicher Teil des heutigen Wohnungsbestandes aus der Zeit, als das unternehmerische Handeln noch allein durch die Prinzipien der Gemeinnützigkeit geprägt war. Aus diesem Grund verfügt die Heimbau Bayern GmbH auch noch heute über etwa 750 Sozialwohnungen.

Seit den 90er Jahren beschränkt sich die Heimbau Bayern GmbH bei neuen Aktivitäten auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt. Der Fokus liegt hierbei vor allem darauf, Bestandswohnungen zu erhalten und zukunftsfähig zu machen sowie durch innovative Bauvorhaben neuen Mietwohnraum zu erschließen. Im Laufe der letzten Jahre hat die Heimbau Bayern GmbH beispielsweise über 2500 Wohnungen modernisiert. Dabei wurden vor allem ältere Bestandsimmobilien auf den neusten Stand der Heizungs- und Warmwassertechnik gebracht. Außerdem wurden viele Wohneinheiten durch den Anbau von Balkonen aufgewertet. Durch innovative Projekte im Bereich der städtebaulichen Verdichtung versteht es die Heimbau Bayern GmbH, Baulücken und Freiräume sinnvoll zu nutzen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Neben einigen sehr kleinen Wohnanlagen in oberbayerischen Gemeinden konzentriert sich der Wohnungsbestand der Heimbau Bayern GmbH auf München.

Heimbau Bayern
Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Bavariaring 10
80336 München

Fa. Weigerstorfer:

Das 1972 gegründete Familienunternehmen wird bereits in der zweiten und dritten Generation von Ernst und Karin Weigerstorfer geführt. Die über 270 Mitarbeiter an den Standorten in Freyung und München leben eine über vier Jahrzehnte hinweg gewachsene Unternehmensphilosophie, bei der die persönliche Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters im Mittelpunkt steht.

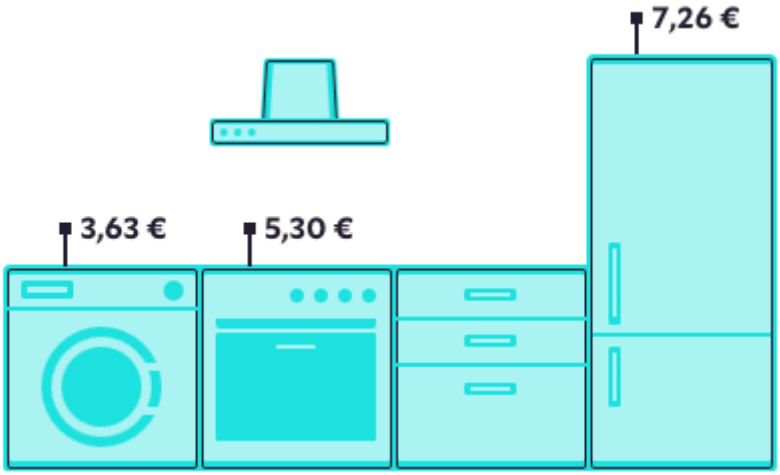
„Alles aus einer Hand" ist bei Weigerstorfer das Motto für komplette Haustechnik. Handwerkliches Können und technisch ausgereifte, hochwertige Produkte garantieren beste Qualität. Ein zuverlässiger Service bietet auch außerhalb der Geschäftszeiten höchste Sicherheit.

Weigerstorfer in Freyung
Ahornöder Str. 9-13 94078
Freyung
info@weigerstorfer.de

Energie

2,2 Milliarden Stromrückzahlung 2017: monatliche Abschlagszahlung ist ein überholtes Konzept – Mehr Transparenz wollen 65% der Deutschen

Die jährliche Stromrechnung gleicht für die meisten Deutschen einer Wundertüte, die mal eine willkommene Rückzahlung, mal eine satte Nachzahlung bereithält. Laut einer repräsentativen Umfrage von Fresh Energy, dem ersten voll digitalen Stromanbieter Deutschlands auf Smart Meter-Basis, hätten 65 Prozent der Deutschen gerne einen besseren Überblick über ihren Stromverbrauch, um auch die Kosten besser abschätzen zu können und das am besten in Echtzeit.



Grafik: Fresh Energy

Zinsloses Geld leihen an Stromanbieter

Gemäß der Umfrageergebnisse mussten 36 Prozent der Deutschen 2017 eine Nachzahlung leisten. 51 Prozent haben hingegen eine Rückzahlung von ihrem Stromanbieter erhalten, die im Durchschnitt 107,70 Euro betrug. Hochgerechnet auf den Gesamtdurchschnitt waren es also 2,2 Milliarden Euro, die rund die Hälfte der deutschen Stromverbraucher den Anbietern für die Dauer eines Jahres quasi geliehen haben, ohne dass sie dazu ihre Einwilligung gegeben hätten. Aber auch einzeln betrachtet wurden teils erhebliche Beträge zurückerstattet: 68 Prozent der Deutschen erhielten eine Summe im Bereich von bis zu 100 Euro, bei immerhin jedem Fünften (20 Prozent) lag sie in Höhe von 101 bis 200 Euro und 13 Prozent erhielten sogar 200 Euro und mehr zurück.

„Diese Zahlen zeigen, dass die jährliche Stromrechnung ein überholtes Abrechnungskonzept ist. Die Stromanbieter bekommen temporär Verfügungsgewalt über das Geld der Verbraucher, das diese über die errechnete Abschlagszahlung an den Anbieter überweisen. Da die Abschlagszahlung meist etwas höher angesetzt ist, garantieren die Verbraucher einen Teil der Liquidität der Stromanbieter. Zum anderen sind die Verbraucher massiv darin beschränkt, bei ihrem Stromverbrauch und ihren Stromkosten Überblick zu erlangen und gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen zu können, um ihren Verbrauch zu optimieren. Trotzdem nutzt der überwiegende Teil der Stromanbieter noch immer diese Form der Abrechnung“, so Dr.-Ing. Christian Bogatu, CEO von Fresh Energy.

Die Umfrage unterstreicht diese Beobachtung: So weiß mehr als die Hälfte der Deutschen (54 Prozent) anhand ihrer Stromrechnung nicht wieviel Strom sie pro Monat verbrauchen. Auch die Endsumme ist für 43 Prozent nicht nachzuvollziehen.

Über die Studie
Die repräsentative Umfrage wurde im August 2018 mit 1.004 Teilnehmern im Auftrag von Fresh Energy vom Online-Marktforschungsinstitut hopp durchgeführt.

Monatliche Abrechnung für mehr Transparenz

Eine monatliche Abrechnung gemäß tatsächlichem Verbrauch würde den Faktor Stromkonsum im Alltag der Deutschen präsenter machen und einen besseren Überblick schaffen. Gemäß der Umfrage wünscht sich mehr als die Hälfte der deutschen Bevölkerung (52 Prozent) eine solche Form der Abrechnung, bei den Jüngeren (18-29 Jahre) sind es sogar 67 Prozent. Eine weitere Motivation ist auch das Thema Nachzahlungen, denn vier von fünf Deutschen (80 Prozent) möchten diese garantiert nicht mehr leisten müssen. Abhilfe für dieses Problem schafft der Einbau eines Smart Meters zur Messung des Stromverbrauchs in Echtzeit zusammen mit einer intelligenten App zur Live-Visualisierung.

Kristina Weidl / Eva Zahl

Über Fresh Energy

Fresh Energy ist der erste voll digitale Stromanbieter Deutschlands auf Smart-Meter-Basis. Das Unternehmen bietet seinen Kunden 100%-Ökostrom, einen kostenlosen Smart Meter und eine intuitive Energy-App. Der Smart Meter misst den gesamten Stromverbrauch und erkennt durch selbstlernende Algorithmen die Verbrauchsmuster einzelner Geräte oder Gerätegruppen. Entsprechend kann der Geräteverbrauch einzeln ausgewiesen und für den Kunden als Live-Visualisierung dargestellt werden. Fresh Energy bietet zudem monatliche Abrechnung und es gibt garantiert keine Nachzahlungen – die Kunden zahlen monatlich nur das, was sie tatsächlich verbrauchen. So fördert Fresh Energy bewussten Energiekonsum und hilft, Sparpotenziale voll auszuschöpfen.

Bauen

ZIA, BFW, DDIV, Erbbaurechtsverband – Stimmen zum Wohngipfel: Erbbau, Bauland, Grundsteuerreform, AfA, Typengenehmigung

Nach langem Stillstand kommt jetzt etwas Bewegung in das Thema bezahlbar Wohnen und bezahlbar Bauen. Kanzlerin Merkel hat es zur Chefsache gemacht und über 100 Akteure aus Bau- und Immobilienwirtschaft, aus Politik und Gesellschaft zu sich ins Kanzleramt geladen. Über 150 Minuten wurde diskutiert. Hier einige Stimmen aus dem Teilnehmerkreis.

ZIA zum Wohngipfel:

Wenige Anreize, viele Verbote

Das entsprechende Eckpunktepapier der Bundesregierung ist im Vergleich zur stattgefundenen Diskussion aus Sicht des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, verbesserungswürdig. „Neben Ankündigungen, die bereits im Koalitionsvertrag angekündigt und zum Teil bereits umgesetzt wurden, hat sich die Bundesregierung leider wieder einmal auf Verbote und Eingriffe unter anderem in das Mietrecht konzentriert. Wirkliche Anreize wie die Novellierung einer Musterbauordnung, Unterstützung der Kommunen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren und eine Erleichterung der hohen Auflagen an das Bauen bleiben zu unkonkret. Zudem erhoffen wir uns eine schnelle Einführung der Sonderabschreibung der energetischen Gebäudesanierung, die ebenfalls im Koalitionsvertrag angekündigt wurde und bislang weiter fehlt“, meint Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. Beim Wohngipfel hat Mattner zudem die Abberufung des erfolgreichen Baustaatssekretärs Adler kritisiert.

ZIA warnt vor Erweiterung des Betrachtungszeitraums zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Eckpunktepapier finden sich erneut mehrere Eingriffe in das Mietrecht, so etwa die Erweiterung des Betrachtungszeitraums zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von derzeit vier auf sechs Jahre. „Es ist schwer verständlich, dass die Koalitionäre einerseits Anreize für das Bauen ankündigen und andererseits den Mietspiegel manipulieren wollen. Dieser Markteingriff hätte eine fatale Wirkung besonders in den angespannten Wohnungsmärkten. Erst reduziert die Bundesregierung die Modernisierungsumlage, dann will sie die Mieten auf diese Art und Weise einfrieren. So schaffen wir kein verbessertes Umfeld für Investitionen“, erklärt Mattner. Das wirke sich auch auf die Bewertung sämtlicher Mietwohnungen in den betroffenen Märkten und deren Finanzierung aus. „Letztlich trifft das die gesamte Volkswirtschaft sowie Sparanlagen vieler Deutscher, die direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investiert sind.“

Grundsteuer: Koalition beim Wort nehmen

Die Koalition kündigt im Eckpunktepapier eine aufkommensneutrale Grundsteuer an, während das bislang diskutierte Bundesratsmodell der gesamten Branche durch exorbitante Erhöhungen das Genick brechen würde. „Wir nehmen die Bundesregierung beim Wort und begrüßen diese Ankündigung“, erklärt Mattner. Zudem weist der ZIA erneut darauf hin, dass Share Deals keine missbräuchlichen Steuergestaltungen sind, sondern geltendem Recht entsprechen und sowohl von privaten als auch öffentlichen Unternehmen genutzt werden. „Der Tenor im Eckpunktepapier zeigt, dass die Politik den Zweck von Share Deals noch nicht verstanden hat. Mit dieser Möglichkeit schützen sich Investoren und Eigentümer vor einer doppelten Grunderwerbsteuerlast“, meint Mattner. 14 von 16 Bundesländern haben die Grunderwerbsteuer-Sätze seit 2007 von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent erhöht, das Aufkommen befindet sich auf einem Rekordhoch. Ein Grund für die Steuer-Rallye findet sich im Länderfinanzausgleich. Gemäß des Finanzausgleichsgesetzes werden darin nicht die tatsächlichen, sondern fiktive Grunderwerbsteuereinnahmen zu Grunde gelegt. In der Praxis führt das dazu, dass Länder mit einem überdurchschnittlich hohen Steuersatz mehr Einnahmen für ihren Haushalt generieren, weil die fiktiven Einnahmen darunter liegen. „Hier müssen wir ansetzen. Diesen motivierenden Faktor gilt es zu beseitigen“, sagt Mattner.

Kommunen sollen unterstützt werden

Positive Punkte finden sich im Kapitel „Baukostensenkung und Fachkräftesicherung“. So plant die Bundesregierung die Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung. Zudem sollen digitale Baugenehmigungsverfahren in den Kommunen standardisiert und erleichtert werden. „Beide Maßnahmen führen zu einer Vereinfachung für die Planungsbehörden, die an mehreren Stellen durch Fachkräftemangel und Überlastung an ihre Grenzen stoßen. Das ist ein enorm wichtiges Vorhaben der Gesetzgeber. Wichtig wäre nun, noch mehr Sicherheiten für Entwickler und Investoren durch die Erweiterung der Musterbauordnung herzustellen. So umgehen wir teuren Planungsaufwand insbesondere im seriellen Wohnungsbau“, sagt Mattner.

Die 28 Forderungen des ZIA für die Planungs- und Baubeschleunigung finden Sie hier: **KLICKEN Sie einfach auf das Bild, dann öffnet das PdF**

Energetische Gebäudesanierungs-AfA muss kommen

Bislang fehlt nach wie vor das eindeutige Zugeständnis der Bundesregierung für die Einführung einer Sonderabschreibung für die energetische Gebäudesanierung. „Diesen Punkt hätten wir uns für den Wohngipfel erhofft. Der Gebäudesektor ist elementar für die Energiewende in Deutschland. Die Aufwendungen müssen wir als Immobilienwirtschaft aufwenden, dazu sind wir angehalten. Bislang liegen diese Belastungen jedoch ausschließlich auf Eigentümer- und Mieterseite. Durch eine intelligente Abschreibungsmöglichkeit kann diese Kostenlast jedoch auf eine weitere Schulter verteilt werden. So werden auch die Mieter unterstützt“, sagt Mattner.

www.zia-deutschland.de

Andy Dietrich

BFW zum Wohngipfel:

Tempo beschleunigt – Widersprüche bleiben

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

„Bund und Länder verpflichten sich im Abschlusspapier des Wohngipfels, eine Vielzahl von Maßnahmen beschleunigt umzusetzen. Das ist ein echter Erfolg des Gipfels. Die vorhandenen Widersprüche zwischen den Ministerien und den Parteien wurden aber nicht aufgelöst. Deshalb könnten sich die vereinbarten Maßnahmen gegenseitig ausbremsen oder an Kraft verlieren", sagte Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, nach dem heutigen Wohngipfel mit Bundekanzlerin Angela Merkel.

Den in der Summe beachtlichen Investitionen bei der Sozialen Wohnungsbauförderung, dem Baukindergeld und der Sonderabschreibung beim Mietwohnungsbau stehen Einschränkungen beim Mietrecht und zusätzliche Absicherungen beim Bauvertragsrecht gegenüber.

Grunderwerbssteuer bleibt, Baukindergeld kommt

„Die dringend notwendige Reduzierung der Grunderwerbsteuer scheint vom Tisch zu sein", kritisierte Ibel. „Dabei haben die Länder die Steuerschraube in den vergangenen zwölf Jahren 27 Mal angezogen. So wird vielen Menschen trotz Einführung des Baukindergelds der Weg ins Eigentum versperrt. Die Länder wollen offenbar keinen eigenen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte und zur Bildung von Wohneigentum leisten."

Ein gutes Zeichen sei jedoch, dass der Wohngipfel mit der geplanten Novelle des Baugesetzbuches über den Koalitionsvertrag hinausgehe, so Ibel: „Die Bereitstellung von Bauland ist der Flaschenhals für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Die langen Bauplanungszeiten von bis zu zehn Jahren können wir uns nicht mehr leisten!" Der BFW wird sich daher in die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" der Bundesregierung einbringen.

Mieter und Vermieter werden gegeneinander ausgespielt

Das Mietrecht bleibt die widersprüchlichste Baustelle, so Ibel: „Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag festgelegt, den Mietspiegel realitätsnäher zu gestalten. Stattdessen wird nun auf eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre gesetzt. In der Folge wird der Mietenspiegel eben nicht mehr die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Durch das Fehlen von qualifizierten Mietspiegeln in den meisten Kommunen ist das Scheitern des Instruments vorprogrammiert. Dies führt lediglich zu einem weiteren Beschäftigungsprogramm für Rechtsanwälte, aber nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Statt auf ein „Miteinander" zu setzen, wird hier Sozialkampfarena eröffnet, in der!"

Nicht zu Ende gedacht sei auch die Ausgestaltung der Sonder-AfA, so Ibel. „Die Bundesregierung will mit der Sonderabschreibung den Mietwohnungsbau in den Ballungsregionen fördern. Dabei setzt sie die maximale Obergrenze für Baukosten jedoch so niedrig an, dass sie gerade in den Ballungsgebieten kaum in Anspruch genommen werden kann. Es kann doch nicht sein, dass Förderbanken beim sozialen Wohnungsbau Herstellungskosten bis zu 3.500 EUR/qm akzeptieren, während die Fördergrenze bei der Sonderabschreibung bei 3.000 EUR/qm liegt!"

Worauf es jetzt ankommt, ist die schnelle und unbürokratische Umsetzung der Beschlüsse", resümierte Ibel. „Deshalb wird sich erst in den kommenden Monaten herausstellen, ob der Wohngipfel die Trendwende für mehr bezahlbaren Wohnraum darstellt."

Marion Hoppen www.bfw-bund.de

DDIV zum Wohngipfel:

Umfassende WEG-Reform für mehr Verbraucherschutz

WEG-Novelle muss Chefsache sein, um Potenziale für Wohnungsmarkt zu nutzen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) hat Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley beim Wohngipfel aufgefordert, die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in ihrem Ministerium zur Chefsache zu machen. Der Spitzenverband der Immobilienverwalter unterstrich zudem, dass der Immobilienerwerb den Mietwohnungsmarkt entlasten kann – doch dafür braucht es mehr Verbraucherschutz und damit eine umfassend WEG-Novelle.

Es Braucht mehr Wohnungseigentum

„Neue Mietwohnungen zu bauen reicht nicht aus, damit das Wohnen bezahlbar bleibt", sagte DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler beim heutigen Wohngipfel im Bundeskanzleramt. „Es braucht auch mehr Wohnungseigentum. Doch hier wird es nur dann signifikante Fortschritte geben, wenn neben verschiedenen finanziellen Förderinstrumenten endlich für mehr Verbraucherschutz gesorgt wird. Dabei führt kein Weg an einer umfassenden WEG-Reform vorbei."

Der DDIV-Präsident begrüßte zwar die vor kurzem gegründete Bund-Länder-Arbeitsgruppe, warnte die anwesenden Regierungsvertreter im Beisein der Bundeskanzlerin aber, dass die vorliegenden Entwürfe zur WEG-Novelle keinesfalls ausreichen, um Vermögensschutz und Rechtssicherheit zu bieten. Der DDIV hatte bereits 2016 in einer zum WEG einberufenen DenkWERKSTATT Anpassungsbedarf bei über einem Drittel der Paragrafen festgestellt. „Wir erwarten insbesondere auch von Ihnen, Frau Barley, dass die WEG-Reform in Ihrem Haus zur Chefsache wird", forderte Heckeler die Bundesjustizministerin auf.

Wohnimmobilienverwalter nur mit Sachkundenachweis

Der DDIV-Präsident nutzte den von zahlreichen Vertretern der Politik besuchten Wohngipfel auch, um erneut auf die Dringlichkeit eines Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter hinzuweisen. Zwar haben die über 2.600 Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände kürzlich eine freiwillige Selbstverpflichtung zu 45 Stunden Weiterbildung in drei Jahren beschlossen – der Gesetzgeber schreibt lediglich 20 Stunden im selben Zeitraum vor. Doch auch diese Ausweitung reicht langfristig nicht aus. „Wenn die Regierung den Neubau vorantreiben will und Wohnungseigentum fördert, bedarf es auch einer treuhänderischen Verwaltung, die ihre Sachkunde nachweisen muss. Deswegen appelliere ich an Sie: Nutzen Sie diese Reform auch, um echte Zulassungsbeschränkungen zu schaffen – und damit reelle Sachkunde zum Schutz der Millionen Verbraucher hierzulande."

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, zu deren Mitgliedern der DDIV gehört, übergab im Rahmen des Wohngipfels Handlungsempfehlungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland an Länder und Kommunen. Auch hier wird die Notwendigkeit der WEG-Reform hervorgehoben, um eine sinnvolle Förderung von Wohnungseigentum zu gewährleisten.

Maren Herbst www.ddiv.de

Deutscher Erbbaurechtsverband

Erbbaurechtsverband zum Wohngipfel:

Potenzial von Erbbaurechten nutzen!

In einer Beschlussvorlage kündigte die Regierung an, für bundeseigene Grundstücke die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können. Außerdem werde die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" bis Sommer 2019 Vorschläge für eine bessere Baulandpolitik erarbeiten. Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. appelliert an die Verantwortlichen, auch hierbei die Potenziale des Erbbaurechts zu berücksichtigen.

Grundstücke behalten, Bodenspekulationen verhindern

Denn: Das Erbbaurecht ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem darauf stehenden Gebäude. Der Grundstückseigentümer kann also Bauland zur Verfügung stellen, ohne seinen Grund und Boden verkaufen zu müssen. „So können Städte und Gemeinden sowie Privatpersonen Wohnungsbau ermöglichen und bleiben gleichzeitig Herr über ihre Grundstücke", erklärt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Außerdem werden auf diese Weise Bodenspekulationen verhindert."

Langfristiger Einfluss auf Nutzungsart und Miethöhe

Auf die Nutzung der Grundstücke können Erbbaurechtsgeber langfristig Einfluss nehmen, indem sie entsprechende Inhalte in den Erbbaurechtsvertrag aufnehmen. So kann beispielsweise der Eigentümer der Immobilie verpflichtet werden, diese für den Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ebenso kann die Höhe des Erbbauzinses an die Einhaltung bestimmter Auflagen – wie etwa die Höhe der Miete – gekoppelt werden. Wenn der Erbbaurechtsnehmer dann die Miete über den vereinbarten Satz hinaus erhöht, würde auch der Erbbauzins steigen, den er selbst zu zahlen hat.

Soziale Steuerung

Viele Grundstückseigentümer nutzen schon jetzt das Erbbaurecht, um bestimmte Ziele oder Zielgruppen zu fördern – etwa indem sie Erbbaurechte bevorzugt an Familien, Baugemeinschaften oder soziale Einrichtungen vergeben oder indem sie den Erbbauzins für diese Zielgruppen geringer ansetzen. So können sie langfristig Einfluss auf die soziale Durchmischung in den Quartieren nehmen.

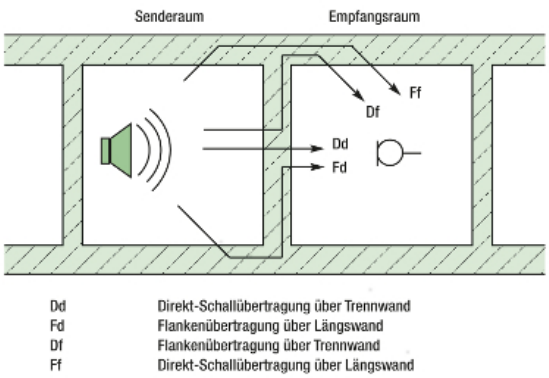
„In unseren Augen drängt sich das Erbbaurecht geradezu auf, wenn es darum geht, eine nachhaltige Bodenpolitik zu betreiben und preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Wer ernsthaft über bezahlbares Wohnen nachdenkt, kommt daran nicht vorbei", erklärt Hans-Christian Biallas. „Insofern hoffen wir stark, dass die Expertenkommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung das Erbbaurecht in ihre Vorschläge einbezieht."

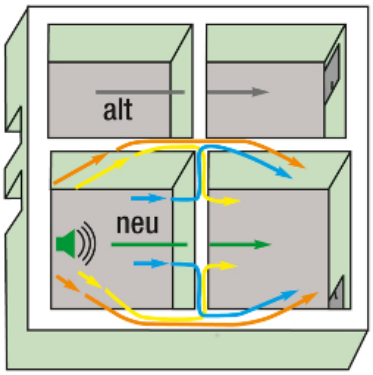
Cathrin Christoph www.erbbaurechtsverband.de

Bauen

Schallschutz im Hochbau – Bilanzierung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109:2016-07 für Wohnbauten aus Leichtbeton

Musik, Gespräche, Verkehrslärm: Schon vermeintlich geringe Lärmbelastungen können bei dauerhafter Einwirkung zu gesundheitlichen Schäden führen. Eine Dauerbeschallung durch übliche Wohngeräusche fördert beispielsweise Konzentrationsstörungen – starker Straßenverkehrslärm kann bereits ein erhöhtes Risiko von Herz-/Kreislauferkrankungen bewirken. Der bauliche Schallschutz ist daher eines der wichtigsten Schutzziele im Hochbau. Hier die Nachweisführung zu verbessern, war vorrangiges Ziel der Aktualisierung der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau". Gerade beim Bau mit Leichtbeton-Mauerwerk ergeben sich einige schallschutztechnische Vorteile, die nun auch normativ verankert sind.





Das in der aktualisierten DIN 4109 hinterlegte akustische Bilanzverfahren legt eine differenzierte Betrachtung sämtlicher Schallnebenwege fest. Die aufwendigere Berechnung führt so zu deutlich präziseren Ergebnissen. Grafik: KLB-Klimaleichtblock

Der bauliche Schallschutz unterscheidet zwischen drei Arten: der Luftschalldämmung, der Trittschalldämmung und der Schallabsorption. Dabei bezeichnet die Luftschalldämmung eine Reduktion der Übertragung von Schall, beispielsweise zwischen zwei angrenzenden Räumen oder Wohnungen. Die Ausbreitung des Luftschalls wird hier in der Regel durch eine Trennwand oder die Decke verringert. Neben einer durchdachten Zonierung schutzbedürftiger und weniger schutzbedürftiger Räume sind daher auch die Schallschutzeigenschaften der Trennbauteile – und damit der verwendeten Baustoffe – zu bedenken. Daher werden im Folgenden die verschiedenen Möglichkeiten der Luftschalldämmung zwischen unterschiedlichen Wohneinheiten und -bereichen mit Hilfe geeigneten Mauerwerks dargestellt. Im Zuge dessen sollen auch die Neuerungen der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" sowie deren Auswirkungen auf die Berechnung und Planung der Schalldämmung beim Bau mit Leichtbeton betrachtet werden.

Tabelle 2.1:
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden.

Zeile	Lärmpegel-bereich	"Maß-geblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstät-ten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		[dB (A)]	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
1	I	bis 55	35 dB	30 dB	----
2	II	56 bis 60	35 dB	30 dB	30 dB
3	III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB
4	IV	66 bis 70	45 dB	40 dB	35 dB
5	V	71 bis 75	50 dB	45 dB	40 dB
6	VI	76 bis 80	2)	50 dB	45 dB
7	VII	> 80	2)	2)	50 dB

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Generell ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm für Wohngebäude nur im Falle einer erhöhten Lärmbelastung zu führen: Tabelle 2 stellt hier die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen äußerer Umgebung und Innenräumen im Gebäude dar. Tabelle: KLB-Klimaleichtblock

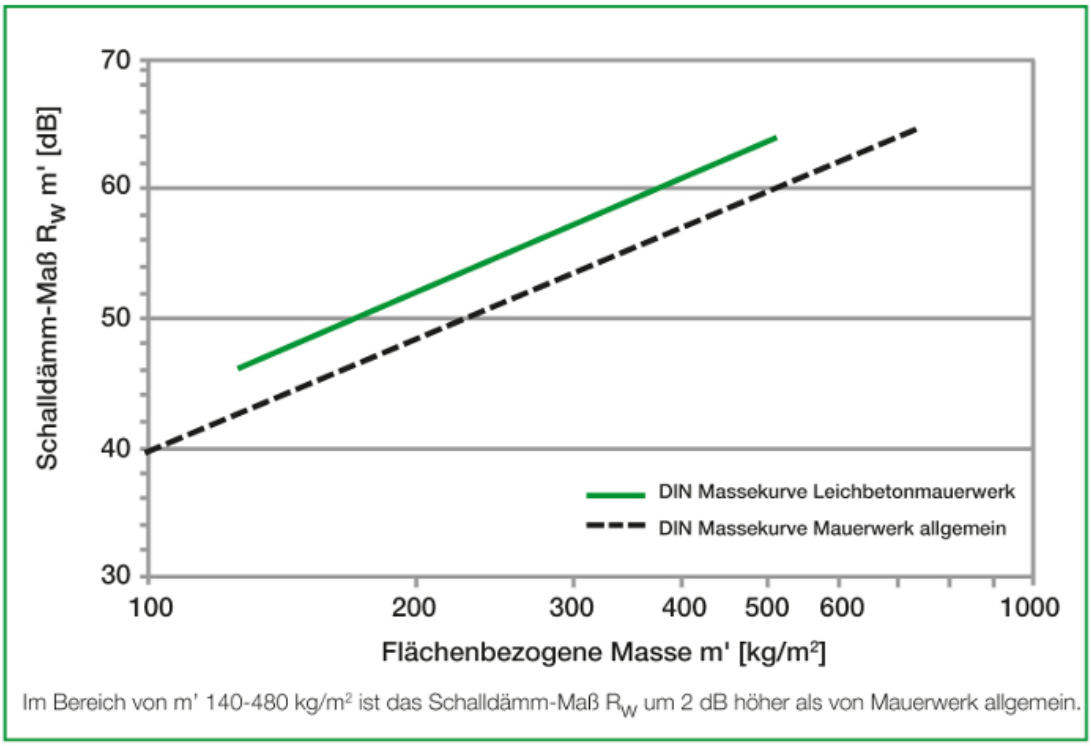
Allgemeine Neuerungen der DIN 4109:2016

Wesentliches Ziel der Aktualisierung der DIN 4109 aus dem Jahr 1989 sollte nicht die Verschärfung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz sein. Vielmehr stand eine Anpassung an den derzeitigen Stand der Technik sowie der Abgleich der rechnerischen Nachweisführung mit den europäisch geltenden Normen im Vordergrund. Die Übertragung der DIN EN 12354-Normreihe im Rahmen der Aktualisierung ermöglicht mit Umsetzung der europäisch genormten Rechenverfahren nun eine deutlich bessere Prognose der Schalldämmung in Gebäuden. Nachteile des bisherigen Verfahrens nach Beiblatt 1 (DIN 4109:1989 (5)) – wie die zuvor häufig unterschätzte Flankenübertragung auf den Luft- und Trittschallschutz im Massivbau – konnten damit aufgedeckt werden. Als Konsequenz geht das neu in der DIN 4109:2016 (6) hinterlegte, akustische Bilanzverfahren nicht länger von dem bewerteten Schalldämm-Maß eines Trennbauteils mit pauschalierter Flankenübertragung aus. Es verlangt stattdessen die differenzierte Berücksichtigung aller Schallnebenwege.

Entsprechend angepasst wurde die Bezeichnung der Bauteilkennwerte. Die Schalldämmung zwischen zwei Räumen wird zwar nach wie vor mit dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w angegeben, die Eigenschaften eines einzelnen Bauteils in Bezug auf die Luftschalldämmung weist künftig aber das bewertete Schalldämm-Maß Rw aus.

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

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



Die in der DIN 4109:2016 festgeschriebenen Massekurven geben einen Bonus von zwei Dezibel für das bewertete Schalldämm-Maß Rw von Leichtbeton-Mauerwerk in Abhängigkeit von der flächenbezogenen Masse m‘ vor. Das heißt, im Bereich von m‘ 140-480 kg/m² ist das Schalldämm-Maß um zwei Dezibel höher als bei vergleichbaren Mauerwerkskonstruktionen. Grafik: KLB-Klimaleichtblock

Zwei-Dezibel-Bonus für Leichtbeton-Mauerwerk

Entscheidenden Einfluss auf die schalldämmenden Eigenschaften eines Baustoffes haben seine flächenbezogene Masse sowie die Biegesteifigkeit. Die grobporige Struktur durch bei der Produktion verwendete Zuschläge, wie Bims und Blähton, verschaffen Leichtbeton einen Vorteil gegenüber anderen massiven Mauerwerkssteinen. So sorgt seine poröse Beschaffenheit mit zahlreichen Lufteinschlüssen – trotz geringerer Rohdichte – für eine hohe innere Dämpfung der Schallenergie. Die aktualisierte DIN 4109 trägt diesem Sachverhalt Rechnung. Dort festgeschriebene Massekurven legen einen Bonus von zwei Dezibel für das bewertete Schalldämm-Maß Rw von Leichtbeton-Mauerwerk in Abhängigkeit von der flächenbezogenen Masse m‘ fest. Das heißt, im Bereich von m‘ 140-480 kg/m² ist der Schallschutz um zwei Dezibel höher als bei vergleichbaren Mauerwerkskonstruktionen (siehe Abbildung 1 „Massekurven“). Entsprechend dämmen beispielsweise Leichtbeton-Trennwände in einem Gebäude den Schall besser und sorgen damit für ein ruhigeres Zusammenleben.

Zulassung vereint Schallschutz und Wärmedämmung

Eine weitere Besonderheit ergibt sich bei der Bewertung von dämmstoffgefüllten Mauersteinen mit einer Rohdichteklasse unter 0,8 kg/dm³ und einer Wanddicke über 24 Zentimetern: Aufgrund ihrer unterschiedlichen inneren Geometrie kann für hochwärmedämmende Außenwand-Mauersteine nach der aktualisierten Norm kein Schallschutz-Nachweis geführt werden. Die DIN 4109:2016 verlangt für diese Fälle explizit ergänzende bauaufsichtliche Zulassungen, welche die bauakustischen Eigenschaften ausweisen. KLB-Klimaleichtblock (Andernach) verfügt mit der Zulassung Z-23.22-2074 des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) über eine solche. Sie ermöglicht den entsprechenden Schallschutznachweis für Leichtbeton-Mauerwerk mit einer Rohdichteklasse unter 0,8 kg/dm³ und einer Wanddicke von mehr als 24 Zentimetern. Hier wird unter anderem berücksichtigt, dass sich die Berechnungsverfahren mehr an der baulichen Realität orientieren. Zusätzlich zu dem bewerteten Schalldämm-Maß des Bauteils finden auch Schallnebenwege sowie Stoßstellendämmung Beachtung. Die Zulassung ermöglicht somit den Schallschutznachweis unter Berücksichtigung der 13 Luftschallübertragungswege (siehe Abbildung 2 „Schallübertragungswege“) auch für hochwärmedämmende Außenwandbaustoffe. Selbst hochwärmedämmendes, vergleichsweise leichtes Mauerwerk kann somit für den Schallschutz herangezogen werden.

Für KLB-Funktionswände mit Spitzenwerten in Sachen Wärmeleitfähigkeit ist die Schalldämmung – beispielsweise gegen Außenlärm oder gegenüber fremden Wohn- und Arbeitsbereichen – damit auf sichere Weise zu belegen. Baurechtlich gesehen kann der Schallschutznachweis so einwandfrei erbracht werden, was Architekten und Fachplanern ein hohes Maß an Sicherheit verschafft. Als Ergebnis aufwendiger Prüfstandsmessungen stellt KLB-Klimaleichtblock zudem die Direktschalldämm-Maße Rw,Bau,Ref für ihre hochwärmedämmenden Leichtbetonsteine zur Verfügung (siehe Tabelle 1 „Direktschalldämm-Maße KLB“).

Die Broschüre „Massives Plus an Schallschutz“ bietet hilfreiche Tipps für Architekten und Fachplaner und geht detailliert auf den Schallschutz im Hochbau ein. Die Infoschrift einfach per KLICK auf das Titelbild als PDF herunterladen.

Schalldämmendes Mauerwerk im Wohnbau

Alle Arten des Wohnbaus, also Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrgeschossbauten, stellen unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz. Die aktualisierte DIN 4109 ist daher sowohl im Hinblick auf die Luftschalldämmung in Mehrfamilienhäusern als auch auf den Lärmschutz nach außen näher zu betrachten.

Luftschalldämmung: Neues akustisches Bilanzverfahren

Gerade im Mehrgeschossbau gilt es die Schalldämmung trennender Wände im Innenraumbereich zu bedenken. Dabei ist das Anforderungsprofil im Vorfeld genau abzuklären. Denn ein erhöhter Schallschutz kann zwar einerseits zu Mehrkosten führen, andererseits aber auch den Wohnkomfort deutlich erhöhen. Zur Bilanzierung der nötigen Schalldämmung enthält die DIN 4109:2016 eine wichtige Neuerung: Während bei Trennbauteilen zuvor von einem bewerteten Schalldämm-Maß mit pauschalierter Flankenübertragung ausgegangen wurde, verlangt das neu hinterlegte akustische Bilanzverfahren nun eine Berücksichtigung aller Schallnebenwege. Es müssen also neben dem Direktschall auch die Möglichkeiten der Flankenübertragung differenziert betrachtet werden (siehe Abbildung 2 „Schallübertragungswege“). Diese Änderung ersetzt den bisher nur ungenau formulierten Anwendungsausschluss zum Einfluss flankierender Lochsteinwände (Beiblatt 1, DIN 4109:1989 (12)) und schafft eine klare Regelung, die dem Stand der Technik entspricht. Die erforderlichen Kenngrößen für daraus folgende Berechnungen – wie die Schalldämm-Maße der Mauerwerksbaustoffe und die Stoßstellendämm-Maße – hat die Hochschule für Technik (Stuttgart) erarbeitet. Sie sind auch Grundlage zur Festlegung der Stoßstellendämm-Maße in Gebäuden aus KLB-Leichtbetonmauerwerk in der bereits erwähnten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Z-23.22-2074.

Die Berechnung zur Prognose des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R’w basiert – wie bereits erläutert – auf dem vereinfachten Verfahren der europäischen DIN EN 12354-1 (10). Das Bau-Schalldämm-Maß zwischen zwei Räumen lässt sich demnach mit folgender Gleichung ermitteln:

$$R'_w = -10\lg\left[10^{-R_{Dd,w}/10} + \sum_{F=f=1}^{n} 10^{-R_{Ff,w}/10} + \sum_{f=1}^{n} 10^{-R_{Df,w}/10} + \sum_{F=1}^{n} 10^{-R_{Fd,w}/10}\right]$$

RDd,w = bewertetes Schalldämm-Maß für die Direktübertragung (Trennbauteil) in dB
RFf,w = bewertetes Flankendämm-Maß für den Übertragungsweg Ff (Flanke-Flanke) in dB
RDf,w = bewertetes Flankendämm-Maß für den Übertragungsweg Df (Trennbauteil-Flanke) in dB
RFd,w = bewertetes Flankendämm-Maß für den Übertragungsweg Fd (Flanke-Trennbauteil) in dB
n = Anzahl der flankierenden Bauteile in einem Raum

Wie zu sehen ist, bezieht die Berechnung der Schalldämmung zwischen zwei Räumen also sowohl die Schallübertragung über das trennende (D/d = Direktübertragung) als auch über das flankierende (F/f = Flankenübertragung) Bauteil mit ein. Das Bau-Schalldämm-Maß (R’w) wird schließlich durch aufsummieren der Werte für die einzelnen Schallübertragungswege bestimmt. Um die jeweilige Flankendämmung zu ermitteln, wird zusätzlich zum Direktschalldämm-Maß der beteiligten Bauteile das Stoßstellendämm-Maß Kij benötigt. Auch das bewertete Luftschallverbesserungs-Maß (ΔRw) von Vorsatzschalen ist – so diese geplant sind – für die trennenden und flankierenden Bauteile einzubeziehen.

Eingangsdaten-Ermittlung zur Berechnung der Luftschalldämmung

Die Schalldämmung einschaliger Bauteile ist vorrangig von deren flächenbezogener Masse m‘ abhängig. Zur Bestimmung der flächenbezogenen Masse einzelner Bauteile dient die Gleichung:

Diese bezieht die Dicke der Bauteilschicht in Metern (d) sowie die Rohdichte des Bauteils in kg/m³ (ρ) ein. Für die Berechnung von Mauerwerk ist in diesem Fall jedoch nicht nur die Rohdichte der Mauersteine, sondern auch die des Mauermörtels zu berücksichtigen. Wurde m‘ sowohl für die unverputzte Wand (m’w) als auch für die Putzschicht (m’p) bestimmt, lässt sich auf Basis dieser Werte schließlich die flächenbezogene Masse der verputzten Wand (m’ges) ermitteln:

Für homogene einschalige Bauteile kann die Schalldämmung nun rein aus der berechneten flächenbezogenen Masse abgeleitet werden. Darunter fallen beispielsweise ungelochte Mauersteine, plattenförmige Bauteile sowie großformatige Fertigelemente. Für Mauerwerk aus Leichtbetonloch- und Betonsteinen gilt dies ebenfalls, sofern:

Das Mauerwerk aus Vollblöcken und Hohlblöcken aus Leichtbeton (nach DIN V 18151-100 (17) und DIN V 18152-100 (18)) oder aus Mauersteinen aus Beton (nach DIN V 18153-100 (19)) besteht und Wanddicken von 24 Zentimetern oder weniger mit einer Rohdichte von 0,8 kg/dm³ oder höher aufweist.

Trifft dies zu, wird das bewertete Schalldämm-Maß Rw für homogene und quasihomogene einschalige Bauteile nach folgender Formel berechnet:

mit Bezugsgröße m‘0 = 1 kg/m² bei 140 kg/m² < m’ges < 480 kg/m². Wie oben bereits erläutert, sind die Schalldämmeigenschaften von Leichtbeton gegenüber anderen Baustoffen mit gleicher Masse noch einmal erhöht. Bei der Bilanzierung von Leichtbeton-Mauersteinen wird somit ein Bonus von zwei Dezibel eingerechnet (Gleichung 4). Diese Berechnung gilt nicht für Mauerwerk aus gelochten Mauersteinen. Auch für diese liegt die tatsächliche Schalldämmung in der Regel über derjenigen, die aufgrund der flächenbezogenen Masse berechnet wird. Daher werden die Direktschalldämm-Maße beispielsweise für hochwärmedämmende KLB-Leichtbetonsteine mit einer Wanddicke ≥ 30 Zentimeter und einer Rohdichteklasse ≤ 0,8 wie bereits erwähnt aus Prüfstandsmessungen gewonnen (siehe Tabelle 1 „Direktschalldämm-Maße KLB“). Nach Verlustfaktorkorrektur werden diese als Rw,Bau,Ref-Werte angegeben und ermöglichen die sichere bauakustische Bemessung auch von hochwärmedämmendem Mauerwerk.

Der zweite Faktor, der sich neben der flächenbezogenen Masse auf die Schalldämmung eines Bauteils auswirkt, ist dessen Biegesteifigkeit. Sie erhöht sich automatisch, je besser die Qualität der Bauteilanschlüsse ist. Im Schallschutz werden diese auch als Stoßstellen bezeichnet. Eine feste Anbindung von trennendem und flankierendem Bauteil im Massivbau wirkt sich damit direkt auf das Schalldämm-Maß des Trennbauteiles aus. Zudem reduziert die erhöhte Steifigkeit eines Anschlusses ebenfalls die Schall-Längsleitung über flankierende Bauteile. Dabei gilt: Je größer der Masseunterschied zwischen den beteiligten Bauteilen ist, desto höher fällt auch das Stoßstellendämm-Maß Kij aus. Für Stoßstellen homogener massiver Bauteile lässt sich dies nach DIN 4109:2016-32 aus dem Verhältnis der flächenbezogenen Massen der beteiligten Bauteile ermitteln. Für akustisch besonders hochwertige Ausführungsdetails mit wärmedämmendem KLB-Mauerwerk liegen in Prüfaufbauten gemessene Stoßstellendämm-Maße bereits vor. Aus diesen wurden im Rahmen der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Z-23.22-2074 Zahlenwerte der Stoßstellendämm-Maße auf dem Übertragungsweg über die Außenflanke (Ff) abgeleitet und stehen nun für die Bemessung zur Verfügung (siehe Abbildung 3 „Stoßstellen“). Neben der erhöhten Steifigkeit ist eine verbesserte Stoßstellendämmung auch durch die Entkopplung der Bauteile zu erreichen. Die Körperschallweiterleitung wird so reduziert oder gar unterbunden. Das resultierende Schalldämm-Maß kann dann entsprechend hoch ausfallen.

Schutz gegen Außenlärm:

Berechnung zusammengesetzter Fassadenbauteile

Generell ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm für Wohngebäude nur im Falle einer erhöhten Außenlärmbelastung zu führen. Diese ist ab dem sogenannten Lärmpegelbereich III erreicht, der einen Außenlärmpegel von über 61 Dezibel (dB (A)) bezeichnet (siehe Tabelle 2 „Außenlärm“). Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels über die Einstufung in Lärmpegelbereiche kann durch gesetzliche Vorschriften, Bebauungspläne oder Lärmkarten erfolgen. Ist dies nicht möglich, so wird der maßgebliche Außenlärm nach DIN 4109:2016-07 ermittelt. Die Zuordnung ergibt sich dabei aus unterschiedlichen Lärmquellen, wie beispielsweise Straßen-, Schienen-, Luft- und Wasserverkehr sowie aus eventuell angesiedelten

Industrie- und Gewerbeflächen. Der jeweilige Lärmpegelbereich hängt dann von verschiedenen Faktoren ab. Für Straßenverkehr sind dies beispielsweise Straßentyp, Verkehrsbelastung und der Abstand zwischen betreffendem Wohnraum und Fahrbahnmitte.

Die aus dem ermittelten maßgeblichen Außenlärm resultierenden Schalldämmwerte sind schließlich planerisch umzusetzen. Hierbei bleibt zu beachten, dass die Schalldämmung einer Fassade nicht allein vom Wandbaustoff, sondern größtenteils von dessen Fensterflächenanteil abhängt. Liegt das Schalldämm-Maß der Fenster mehr als zehn Dezibel unter dem der Wand, so ergibt sich das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade primär aus der Schalldämmung der Fenster. Diese sind daher bei der Planung von höchster Priorität. Das kann sich ändern, wenn der Anteil der Fensterflächen von einem üblichen Maß nach unten abweicht oder die flankierende Schallübertragung eine Rolle spielt. Bei Lärmpegelbereichen mit Anforderungswerten über 40 Dezibel für das Außenbauteil ist die flankierende Schallübertragung mittels Raumbilanz durch einen Bauakustiker zu berücksichtigen. Beträgt die resultierende Schalldämmung der gesamten Fassade (R'w,ges) weniger als 40 Dezibel, kann nach DIN 4109 Teil 2 (7) ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden. Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,ges für ein aus zwei Elementen zusammengesetztes Fassadenbauteil erfolgt dann gemäß der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = R'_{w,1} - 10\lg\left[1 + \frac{S_2}{S_{ges}}\left(10^{(R'_{w,1} - R_{w,2})/10} - 1\right)\right] \quad \text{(dB)} \quad (5)$$

Dabei bezeichnet:
S1 = die Fläche des Mauerwerks in m²
S2 = die Fläche des Fensters/der Tür in m²
Sges = S1 + S2 = die Fläche des zusammengesetzten Bauteiles in m²
R'w,1 = das bewertete Schalldämm-Maß der Wand mit der Fläche S1 in dB
Rw,2 = das bewertete Schalldämm-Maß des Fensters/der Tür in dB

Neben der Berücksichtigung von Wandbaustoff und Fensterfläche ist dabei für sehr kleine Räume noch eine Raumflächenkorrektur in Abhängigkeit der grundflächen-bezogenen Fassadenanteile erforderlich.

Quellen

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung Z.23.22-2074, Januar 2017, KLB
Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA) (Hrsg.): Die allgemein anerkannten Regeln der Technik – Memorandum; DEGA BR 0101, März 2011, Berlin.
DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag, Berlin.
DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag, Berlin.
DIN 4109-32: Schallschutz im Hochbau – Teil 32: Daten für die rechnerischen Nachweise des Schallschutzes (Bauteilkatalog) - Massivbau, Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag, Berlin.
DIN 4109 Beiblatt 1: Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren. November 1989, Beuth Verlag, Berlin.
DIN EN 12354-1: Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften, Teil 1: Luftschalldämmung zwischen Räumen, Dezember 2000, Beuth Verlag, Berlin.

Produkt	Wanddicke cm	Steinrohdichteklasse kg/m³	Direktschalldämm-Maß $R_{w,Bau,Ref}$*
KLB-ISOSTAR	36,5	≥ 0,45	45,9 dB
KLB-SW1	36,5	≥ 0,45	45,3 dB
	36,5	≥ 0,60	50,8 dB
	42,5	≥ 0,45	48,0 dB
KLB-KALOPOR	36,5	≥ 0,45	49,3 dB
KLB-SK08/09/10	36,5	≥ 0,45	47,8 dB
KLB-SK08/09/10	42,5	≥ 0,45	49,5 dB

* gemäß Prüfbericht

Windows aktivieren
Wechseln Sie zu den Einstellun

Zur Berechnung der Schalldämmung mit KLB-Außenmauerwerk stellt das Unternehmen die Direktschalldämm-Maße Rw,Bau,Ref für seine hochwärmedämmenden Mauersteine (beidseitig mit üblichem Putz) zur Verfügung. Tabelle: KLB-Klimaleichtblock

Fazit

Für die zuverlässige Umsetzung von Schallschutzzielen ist eine möglichst genaue Bilanzierung nötig. Gerade im Wohnbau ist dies von höchster Priorität. Die Anpassung der DIN 4109:2016 ist dabei ein Schritt in die richtige Richtung. Die Berücksichtigung der Schallnebenwege zur Berechnung trennender Bauteile – speziell auch in Mehrfamilienhäusern – ermöglicht genauere Prognosen der Schalldämmung als zuvor. Dies erleichtert vor allem die Planung sensibler Wohnbereiche. Mauerwerk aus KLB-Leichtbeton kann hier durch seine spezielle Struktur einen wichtigen Beitrag leisten. Die normative Verankerung des leichtbetonspezifischen Zwei-Dezibel-Bonus trägt dem Rechnung. Ein hohes Maß an baurechtlicher Sicherheit gewinnen Architekten und Fachplaner zudem durch die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, welche KLB-Klimaleichtblock zur Bilanzierung ihrer hochwärmedämmenden Mauersteine erwirkt hat. Hochwärmedämmendes Außenmauerwerk kann damit nicht nur beim Schallschutz gegen Außenlärm, sondern auch bei der differenzierten Betrachtung der Schallnebenwege problemlos einbezogen werden.

Andreas Krechting

Dipl.-Ing. Andreas Krechting ist Geschäftsführer der KLB-Klimaleichtblock GmbH in Andernach.

Bauen

Qualität und Sicherheit – Die Sozialbau Kempten macht es bei der Bestandssanierung mit der Kellerdecken-Dämmung vor

Höchste Qualitätsansprüche, ein Maximum an Sicherheit und Bestnoten bei der Wirtschaftlichkeit sind gerade bei Bestandssanierungen von großer Bedeutung. Die Sozialbau GmbH aus Kempten vertraut deshalb immer wieder auf die Premiumprodukte des Dämmstoffspezialisten JOMA aus Holzgünz und hat damit beste Erfahrungen gemacht. Als es bei einer Altbau-Sanierung zuletzt um die energieeffiziente Dämmung der Kellerdecken ging, griff die Sozialbau deshalb einmal mehr auf die hochwertigen Systeme Premium und DuoTherm des Unterallgäuer Qualitätsherstellers zurück.

Die gut geplante Kellerdecken-Dämmung spart den Mietern der Sozialbau auch Heizkosten. Foto: JOMA

Rund 6.550 Wohnungen

Die Sozialbau GmbH wurde im Jahr 1956 gegründet und hat zusammen mit ihren Tochtergesellschaften seitdem für gut 15.000 Menschen bezahlbaren und attraktiven Wohnraum in der boomenden Wirtschafts- und Freizeitregion Allgäu geschaffen. Das kommunale Unternehmen verwaltet rund 6.550 Wohnungen mit einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 530.000 Quadratmetern.

Dabei gewinnt vor allem die Sanierung von Bestandswohnungen immer größere Bedeutung. Zuletzt wurden 81 Wohnungen in der Leutkircher Straße in Kempten auf Vordermann gebracht. Bei einem so großen Projekt war für die Sozialbau GmbH entscheidend, dass die Kellerdecken-Dämmung höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird und gleichzeitig bei vergleichsweise geringem finanziellen Aufwand viel Energie einspart und den Wohlfühleffekt in den Erdgeschoß-Wohnungen deutlich steigert.

Wichtig ist die Widerstandsfähigkeit der Dämmplatten

Gut 612 Quadratmeter Decke wurden in den privaten Kellerabteilen mit den Platten DuoTherm in 80 mm isoliert. Die 80 mm Kellerdecke Premium kam dagegen auf 411 Quadratmetern in den öffentlich zugänglichen Kellerräumen zum Einsatz, da sie besonders stoß- und schlagfest ist. „Wir wissen aus dem engen Kontakt mit unseren Kunden, wie wichtig die Widerstandsfähigkeit der Dämmplatten gerade in stark frequentierten Kellerräumen ist. Denn hier sind die Decken zum Beispiel beim Transport großer Leitern und Möbel oder sogar durch Vandalismus größeren Belastungen ausgesetzt. Auch wenn es mal etwas rauer zugeht, ist unsere Premium-Kellerdecke aber die sichere Alternative“, betont Roland Mang, Geschäftsführer der JOMA Dämmstoffwerk GmbH. Darüber hinaus bringen die DuoTherm- und die Premium-Kellerdecken des Allgäuer Dämmstoffspezialisten zwei weitere Vorteile mit sich: Die glatten Oberflächen können einfach und schnell gereinigt werden und sorgen mit ihren weißen Oberflächen für Helligkeit in den dunklen Kellerräumen.

In den öffentlich zugänglichen Räumen kam eine Kellerdecke, die sehr stoß- und schlagfest ist zum Einsatz. Foto: JOMA

Doch nicht nur bei dem Wohnungsunternehmen aus Kempten, sondern auch bei den Verarbeitern kommt die Premium-Qualität von JOMA sehr gut an. Benjamin Heinze von der Kaufbeurer Malerwerkstatt Heinze & Schleich konnte sich bei den Arbeiten in der Leutkircher Straße einmal mehr auf das einfache Handling der Dämmsysteme aus Holzgünz verlassen. „Das umlaufende Nut- und Federsystem sorgte dafür, dass die Decken sauber und schnell verlegt werden konnten. Durch die überlappenden Kanten gab es weder Fugenstöße noch Wärmebrücken beim Verlegen und es ergab sich eine saubere, durchgängige Deckenfläche. Die abwaschbare Oberfläche macht es uns Verarbeitern darüber hinaus einfacher, bringt aber vor allem den späteren Nutzern große Vorteile“, erklärt Heinze.

Das Kellerdecken-Dämmelement Premium ist in den Wärmeleitfähigkeitsstufen 032 und 034 sowie in Dicken von 40 bis 300 mm erhältlich. Neben Weiß steht bei der Oberflächenfarbe außerdem Achatgrau zur Verfügung. Die Dämmplatte DuoTherm gibt es in Weiß und einer Dicke von 80 bis 300 mm. Sie erreicht die Wärmeleitfähigkeitsstufe 032. Verlegt werden die Kellerdecken vorzugsweise mit Hilfe von Befestigungsschienen, so dass die mechanische Befestigung verdeckt bleibt.

Ingo Jensen

Bauen

Freiburg: 20 Mio. Euro für neuen Wohnraum: FSB stellt 102 Wohnungen mit Mieterstrom fertig – für 6,63 Euro pro m² Miete im Schnitt

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat zur offiziellen Einweihung des ersten Bauabschnitts mit 30 geförderten Mietwohnungen in der Belchenstraße eingeladen. Neben der Fertigstellung des Neubaus hat die FSB die Teilmodernisierung von 72 Wohnungen abgeschlossen. Gemeinsam mit Oberbürgermeister Martin Horn hat die FSB-Geschäftsführung zur offiziellen Besichtigung der neuen Wohnungen eingeladen.

Neubau und Modernisierung in der Belchenstraße ist abgeschlossen. Foto: Freiburger Stadtbau

Modernisierung und Aufstockung Belchenstraße 12-34

Neben der Neuentwicklung des Grundstückes Belchenstraße 8-10 wurden in der Belchenstraße 12-34 72 Wohnungen aus den 1960er Jahren in bewohntem Zustand modernisiert und die dreigeschossigen Wohngebäude um jeweils eine Etage aufgestockt. „Die Mieterinnen und Mieter der Belchenstraße 12-34 sind während der gesamten Baumaßnahme in ihren Wohnungen geblieben und haben in dieser Zeit mit einigen Einschränkungen leben müssen“, so FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska. „Für ihre Geduld und das Durchhaltevermögen möchten wir uns daher ganz besonders bedanken.“

Im Rahmen der Modernisierung erfolgten unter anderem die Dämmung der Gebäudehülle und der Einbau neuer Fenster mit Dreifachverglasung. Deutlich sichtbar ist die Modernisierungsmaßnahme auch in den Wohnungen: Es wurden sämtliche Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert und alle Wohnungen haben neue Badezimmer erhalten. Durch den Bau neuer Balkone, die vor das Gebäude gestellt wurden, kam

die Fläche der alten Loggien zudem der räumlichen Vergrößerung der Bäder zugute. Für die modernisierten Wohnungen erfolgt eine moderate Mietanpassung im Rahmen des dreistufigen Freiburger Modells. So wird sich die Miete in den ersten drei Jahren von 5,23 Euro / m² Wohnfläche um 1,50 Euro bzw. 1,54 Euro / m² auf 6,73 bzw. 6,74 Euro / m² Wohnfläche erhöhen. In die Modernisierung und die Aufstockung ihrer Bestandsgebäude hat die FSB 14,4 Mio. Euro investiert. Die Planung hatte das Büro „Werkgruppe Freiburg Architekten“ übernommen.

Mieterstrommodell

In Zusammenarbeit mit dem Energieversorger und Mieterstromdienstleister Polarstern bietet die FSB den Bewohnerinnen und Bewohnern der Belchenstraße 12-34 ein Mieterstrommodell an. Dafür werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude errichtet. Hierdurch können die Mieterinnen und Mieter einen großen Teil ihres Strombedarfs mit Energie decken, die direkt im Gebäude produziert wird. Das Ergebnis ist eine preiswerte und gleichzeitig ökologische Energieversorgung. Die Anlage produziert jährlich ca. 360.000 Kilowattstunden Strom, was der Energie für 3.600 Kühlschränke pro Jahr entspricht. Neben dem Nachhaltigkeitsaspekt hat das Mieterstrommodell einen entscheidenden Vorteil für die Mieterinnen und Mieter: Es können nach Angaben des Anbieters Polarstern circa 13 Prozent der marktüblichen Grundkosten eingespart werden.

Contracting-Konzept

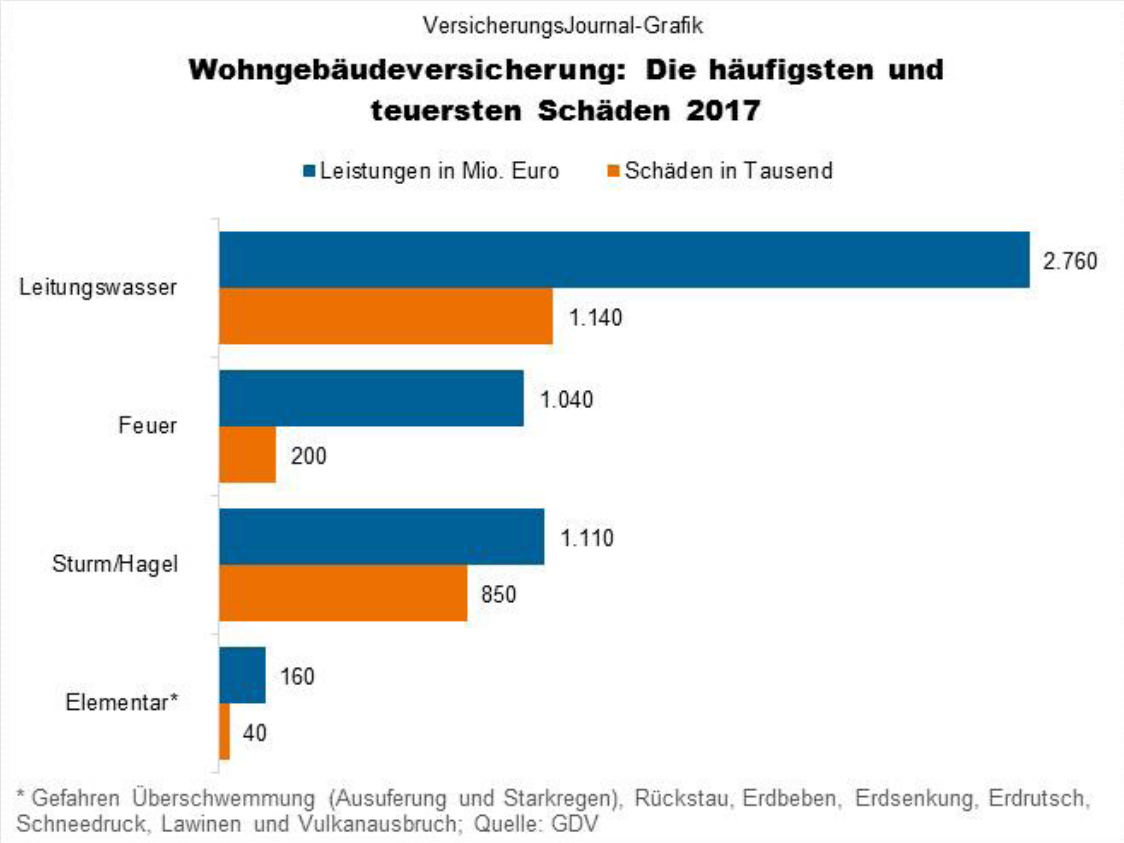
Die Wärmeversorgung im Gebiet wird künftig ein Contracting-Konzept sicherstellen. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) realisiert die FSB eine Wärmenahversorgung für das Quartier zwischen Uffhauser Straße, Belchen- und Feldbergstraße. Durch das Energiekonzept werden pro Jahr rund 1.146 Tonnen CO2 eingespart. Darüber hinaus wird ein äußerst niedriger Primärenergiefaktor erreicht, was hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit einen Meilenstein in Freiburg darstellt.

René Derjung

Bauen

Wohngebäudeversicherung: Leitungswasserschäden werden immer teurer

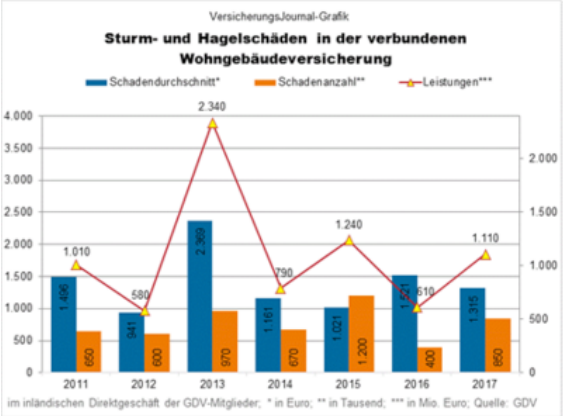
Im Jahr 2017 verursachte Leitungswasser die meisten Schäden an Wohngebäuden – und die insgesamt teuersten. Das zeigen aktuelle GDV-Zahlen. Schon seit 2011 geht der Trend bei Leitungswasserschäden immer wieder klar nach oben. Kosten für Leitungswasserschäden steigen konstant an.

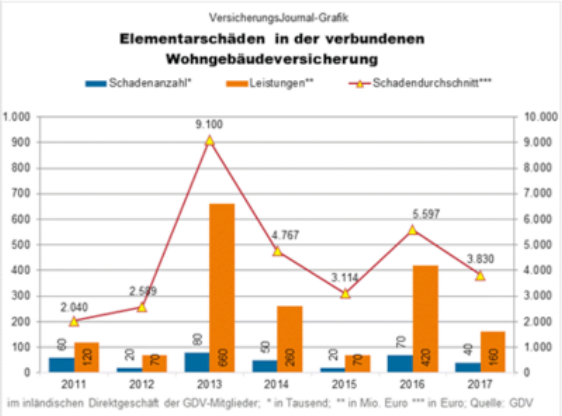


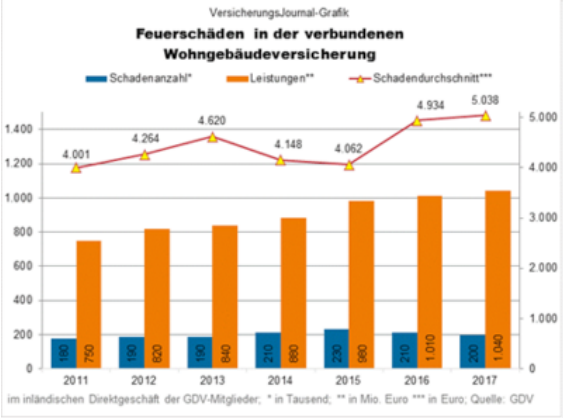
Trotz zahlreicher Sturmschäden: Die meisten Schäden entstanden auch 2017 unverändert durch Leitungswasser: Knapp 1,15 Millionen Fälle wurden dokumentiert. Erst auf Rang 2 folgt nach Anzahl Schäden die Gefahr „Sturm/Hagel". In dieser Kategorie entstanden rund 850.000 Schäden. Dahinter folgt die Gefahr „Feuer" mit etwa 200.000 Ereignissen vor den Elementarschäden mit circa 40.000 Schadenfällen.

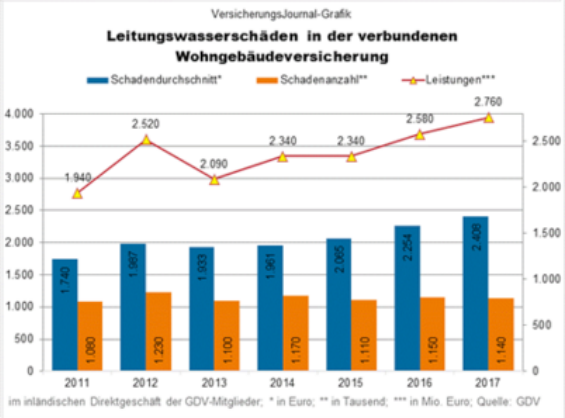
Leitungswasserschäden machen auch die höchsten Kosten aus: Schäden in Höhe von insgesamt 2,76 Milliarden Euro sind allein 2017 entstanden. Für Sturm- und Hagelschäden waren es mehr als 1,1 Milliarden Euro. Feuerschäden schlugen ebenfalls mit über einer Milliarde Euro zu Buche. Bei den Elementarschäden waren es rund 160 Mio. Euro.

Ob Sturm-, Hagel- oder erweiterte Elementarschäden: Die Anzahl der Schäden und die Kosten pro Schaden insgesamt schwanken bei diesen Ursachen immens. Nur bei Feuer- und vor allem bei Leitungswasserschäden steigen die Werte fast konstant an.









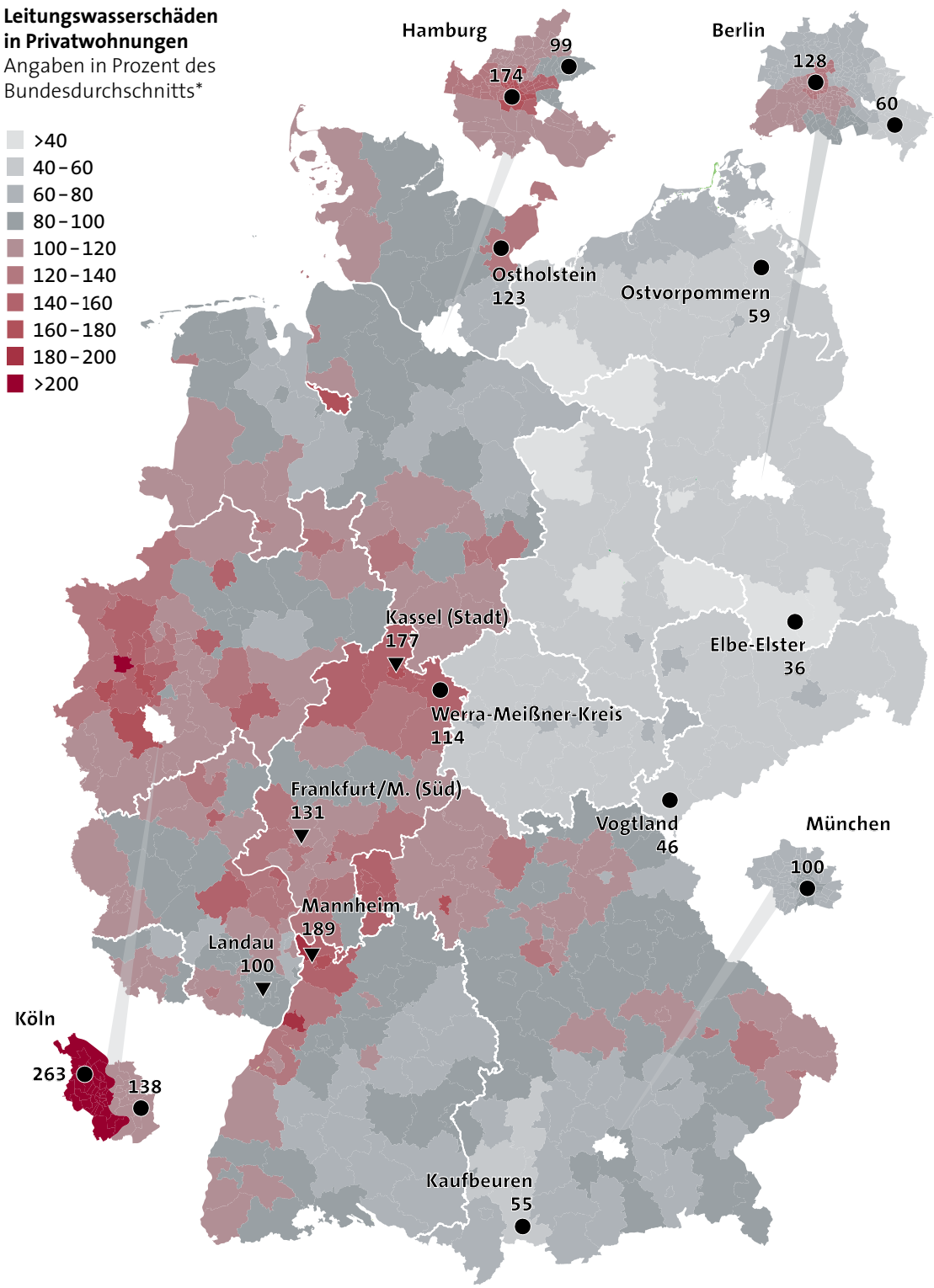
Dirk Barkmann

Aus den GDV-Zahlen wird deutlich: Leitungswasserschäden und ihre Folgen werden immer teurer. Der Schadendurchschnitt hat seit 2011 fast kontinuierlich zugenommen. Für 2017 nennt der GDV einen Schnitt von über 2.400 Euro pro Schaden. Damit ist der Wert seit 2011 um mehr als 1/3 angestiegen.

Dirk Barkmann

Nasse Wände im Westen – trockener Osten

Leitungswasserschäden unterscheiden sich regional deutlich



*Grundlage des Indexwerts ist der Schadensatz (Verhältnis von Schadenaufwand zu Versicherungssumme).

Quelle: GDV, 2011
© www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

GDV DIE DEUTSCHEN VERSICHERER

Bauen

Mobil statt immobil: Münchner Wohnbauprojekt zeigt: Geteilte Fahrzeuge sind weniger Fahrzeuge, auch mehr Platz fürs Rad

Carsharing-Fahrzeuge, zehn Elektro-Schnellladestationen und 405 Fahrradstellplätze: Ein neues Wohnquartier an der Lipperheidestraße im Münchner Westen setzt für seine künftigen Bewohner auf ein ganzes Bündel an Mobilitätsmaßnahmen. „Weil neue Wohnprojekte vermehrt am Stadtrand entstehen, muss die Mobilität der Anwohner bereits bei der Planung mehr denn je berücksichtigt werden und in die Infrastruktur einfließen“, sagt Michael Kuemmerle, Vorsitzender des Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF). Bei diesem Wohnprojekt kombiniert der WAF als Bauherr gleich mehrere Mobilitätsformen – und will damit auch für mehr Nachhaltigkeit sorgen.

München – das Wohnquartier Lipperheidestraße (c) Kupferschmidt Architekten Visualisierung Maximilian Illing

Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort, Pendeln in der Freizeit, Sehnsucht nach Natur: In den vergangenen Jahren hat das Mobilitätsbedürfnis weiter zugenommen. Entsprechend steigt das Interesse an Immobilien, die gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden sind. Neue Mobilitätskonzepte müssen allerdings bereits beim Aufbau der Infrastruktur einer Immobilie berücksichtigt werden – etwa beim Carsharing.

Stationäres Carsharing in der eignen Tiefgarage

Der WAF stellt den Bewohnern der 192 Wohnungen in Zusammenarbeit mit einem regionalen Anbieter Carsharing-Autos zur Verfügung. Die Besonderheit: Die Fahrzeuge werden in der Tiefgarage bereitgestellt und können über eine App gebucht werden. Eine Studie des Bundesverbandes CarSharing e.V. (bcs) zeigt, dass ein einziges Carsharing-Fahrzeug zwischen acht und zwanzig Autos ersetzen kann. Diese Zahl wird durch eine aktuelle Studie des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) gestützt. Den Ergebnissen zufolge ersetzt jedes Carsharing-Fahrzeug allein in Berlin bis zu 15,8 Autos. „Die Fahrzeuge direkt aus der eigenen Wohnanlage heraus nutzen zu können, bietet den Vorteil, dass Wege zu einer Carsharing-Station eingespart werden. Anwohner werden durch den eigenen Standort dazu ermutigt, Carsharing zu nutzen und auf ein eigenes Auto zu verzichten", erklärt Kuemmerle. Denn erst durch schnelles Auffinden und kurze Wege zu einem Fahrzeug wird das Carsharing als Alternative für einen privaten PKW genutzt.

Infrastruktur für E-Mobilität

Neben gemeinschaftlich nutzbaren Autos setzt das Immobilienprojekt zudem auf zehn Elektroschnellladestellen für E-Fahrzeuge. Die Hälfte der 203 Tiefgaragen-Stellplätze wird außerdem für einen späteren Ladeanschluss präpariert. Laut einer Studie zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland will die Mehrheit der Nutzer von Elektrofahrzeugen ihre Autos an Ladestellen in der eigenen Garage oder auf dem Arbeitsgelände laden. Denn: Das Laden während der Nachtstunden oder der Arbeit ist komfortabel und vor allem praktisch.

Mehr als 400 Fahrradstellplätze für 192 Wohneinheiten

Bei Mobilitätskonzepten dürfen jedoch Bewohner ohne Führerschein und jene, die bewusst auf Autos verzichten wollen, nicht vergessen werden. In der Münchner Wohnanlage werden daher insgesamt 405 Fahrradstellplätze realisiert und spezielle Fahrradräume eingerichtet. „Die Vielzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten soll das Bewusstsein der Anwohner schärfen, Strecken vermehrt mit dem Rad zurückzulegen", sagt Kuemmerle. Auch hier hat der WAF so geplant, dass die Nutzerinteressen im Vordergrund stehen. „Fahrräder werden teurer und vor allem E-Bikes sind unhandlich und schwer zu tragen. So ist es für Bewohner immer wichtiger, ihre Räder sicher und leicht abzustellen." Auch die Stadt München hat erkannt, dass Fahrrädern bei der innerstädtischen Mobilität eine wichtige Rolle zukommt. Der Umfang des Radwegenetzes ist in den vergangenen Jahren auf eine Gesamtlänge von 1.200 Kilometern gestiegen. Damit liegt München nur knapp hinter der Hauptstadt Berlin, diese hat 1.377 Kilometer Radwege. Im bundesweiten Vergleich befindet sich München mit 63 Fahrradstraßen jedoch vorn.

Tristan Thaller

Über das Wohnquartier an der Lipperheidestraße
Im Münchner Stadtteil Pasing-Obermenzing entsteht östlich der Lipperheidestraße auf einer rund sechs Hektar großen Fläche ein lebendiges Wohnquartier mit rund 340 Wohnungen sowie einer Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Eigentümer und Bauherren sind neben dem Wittelsbacher Ausgleichsfonds die StadiBau GmbH, die Grandl GbR und die Landeshauptstadt München (Referat für Bildung und Sport). Es handelt sich ausschließlich um Mietwohnungen, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, mit Schwerpunkt auf familiengerechten und barrierefreien Wohnraum.

Über den Wittelsbacher Ausgleichsfonds
Der Wittelsbacher Ausgleichsfonds (WAF) ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Der Stiftungszweck des WAF ist, das ihm anvertraute kulturelle Erbe des Hauses Wittelsbach zu bewahren und das Stiftungsvermögen zu verwalten. Zu den Stiftungsbereichen gehören Immobilien, Land- und Forstwirtschaft, Finanzanlagen sowie Kunst, Schlösser und Museen.

Bauen

4. GEWOBA-Lieferantenforum – Austausch mit Partnerfirmen – Vorstellung aktueller Bauprojekte

In diesem Jahr lud die GEWOBA zum Lieferantenforum in den Rohbau ihres Neubauvorhabens „Hafenpassage“ in der Bremer Überseestadt ein. In „vertrauter“ Baustellenatmosphäre empfing das Unternehmen rund 70 Vertreter von Lieferanten und Handwerksbetrieben, die als Auftragnehmer für die GEWOBA tätig sind.

Der Veranstaltungsort war eine Kita im Rohbau.Foto: GEWOBA

Sinkende Zahl von Angeboten bei Ausschreibungen

Eröffnet wurde das Forum durch Thomas Scherbaum, Leiter GEWOBA-Immobiliendienstleistungen. Er beschrieb die aktuelle Situation in der Baubranche aus Sicht der GEWOBA als Auftraggeber. „Wir stellen eine sinkende Zahl der auf Ausschreibungen folgenden Angebote fest. Unser Wirken als Auftraggeber möchten wir noch aktiver gestalten und mit diesem Forum für deutliche Planungssicherheit bei unseren Partnern sorgen“, stimmte er auf die umfangreichen Bau- und Sanierungsvorhaben des größten Bremer Immobilienunternehmens ein.

In diesem Jahr hatte das Unternehmen in Zusammenarbeit mit der Jacobs University Bremen eine Lieferantenbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse im Rahmen des Forums vorgestellt wurden. Zielsetzung der Befragung war es, Stärken und Verbesserungspotentiale der GEWOBA in den Projektphasen Anbahnung, Durchführung und Abschluss zu identifizieren und daraus Optimierungsansätze abzuleiten. Tim Rose als Leiter des Zentralen Einkaufs bedankte sich bei den anwesenden Auftragnehmern für die aktive Teilnahme an der anonymisierten Befragung und sicherte zu, in verschiedenen Handlungsfeldern, beispielsweise bezogen auf das Lieferantenportal ePhilos Verbesserungen „zu liefern“.

Aktuelle Projekte vorgestellt

Dazu wurden die stadtnahen Neubau-Vorhaben im Gebiet Gartenstadt Werdersee und im Entwicklungsgebiet Überseestadt präsentiert. Prokurist Martin Paßlack erläuterte zudem das bauliche Konzept des Veranstaltungsortes, in dem das diesjährige Forum stattfand. In dem für die Veranstaltung hergerichteten Rohbau zieht nach Fertigstellung eine KiTa ein. Räume für städtische Infrastruktur, Gewerbe und Dienstleister zu schaffen spielt eine wichtige Rolle bei der Quartiersentwicklung in der Überseestadt, dem ehemaligen Hafengebiet der Hansestadt. Abschließend stellte Tim Rose die geplanten Bestandmodernisierungen 2019 vor und lud die Gäste zu einem geselligen Ausklang bei einem kühlen Getränk und einer heißen Bratwurst im Innenhof der Anlage ein, wo sich der fachliche Austausch der Bauwirtschaftsvertreter angeregt fortsetzte.

Christine Dose

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

☐ **Ja,** ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an **abo@schleswig-holstein.sh**.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:
Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Normen

Rauchabzug für Rettung und Schadensminderung – Qualifizierte RWA nach DIN 18232

Im Brandfall ist die größte Gefahr nicht das Feuer, sondern der sich schnell ausbreitende Rauch. Binnen weniger Minuten können sich Personen in dem betroffenen Gebäude nicht mehr orientieren und den Fluchtweg finden. Der Rauch behindert zudem die Feuerwehr bei der Fremdrettung. Für Flüchtende ist das Atmen innerhalb kurzer Zeit nicht mehr möglich. 80 Prozent der Brandtoten fallen nicht direkt den Flammen zum Opfer, sondern sterben aufgrund der Rauchgase.

Mit qualifizierten Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in Dachoberlichtern kommt es im Brandfall nicht oder nur zu geringen Schäden. Foto: FVTR

Die Gefahr des Brandrauchs gilt es deshalb bestmöglich einzudämmen. Deswegen informiert der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V. (FVLR) über qualifizierte Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in Dachoberlichtern wie Lichtkuppeln und Lichtbändern. Ohne eine qualifizierte RWA sind mögliche Folgen im Brandfall Personen- und Umweltschäden, ein hoher Sachschaden, langer Stillstand des Betriebs sowie auf langfristige Sicht gegebenenfalls eine Insolvenz und Kundenverlust. Mit einer qualifizierten RWA kommt es in der Regel zu deutlich geringeren Schäden. Die Investitionskosten in das Dach sind durch solche Maßnahmen nur unwesentlich höher; starke finanzielle Verluste, die oft mit einem Brand einhergehen, werden durch die RWA vermindert oder gar verhindert. Außerdem ist ein Mehrwert zu verzeichnen: Das Gebäude wird durch die Dachoberlichter mit Tageslicht versorgt und die Be- sowie Entlüftung vereinfacht.

Projektierung und Berechnung der Rauchabzugsfläche

Bei Bränden in Gebäuden gilt die DIN 18232-2 als die Regel der Technik für die Aufgabe der Rauch- und Wärmefreihaltung von Räumen. Qualifizierte RWA werden nach dieser Norm projektiert. Im Vorfeld sind einige Grundlagen zu beachten. Die raucharme Schicht am Boden sollte mindestens 2,50 m hoch sein. Außerdem sind Lagergüter, Maschinenteile und Bürobereiche im oberen Abschnitt des Raumes zu beachten. Hier können besondere Kriterien für die Rauchschicht gelten, unabhängig von den Anforderungen zur Erlangung der Baugenehmigung.

Zuluft verlangt besondere Beachtung

Die Rauchableitung funktioniert nur, wenn im unteren Bereich des Raumes Luft, die Zuluft, nachströmt. Sie ist unverzichtbar für die Funktion der qualifizierten RWA. Dabei gilt es zu beachten, dass die Zuluft im unteren Bereich und impulsarm in die raucharme Schicht einströmt. Die Zuluftfläche muss 1,5-mal größer sein als die Rauchabzugsfläche des größten Rauchabschnitts im Raum.

RED

Weitere Informationen zum Thema gibt es bei den jeweiligen Verbandsmitgliedern und unter www.fvlr.de .

PREMIUM-SPONSOREN: ista Dr. Adams Consulting JUNKERS BOSCH KERMI innogy Roto Das Dachfenster. DOMUS SOFTWARE AG

Digital

Zwischen Wunsch und Wirtschaftlichkeit – Aufwendige Bau- und Modernisierungsprojekte kosten- und ressourceneffizient umsetzen

Die Wohnungswirtschaft muss immer mehr Wohnraum schaffen oder modernisieren, steht jedoch zugleich vor der Herausforderung, die Kosten dafür zu reduzieren. Wie ist dieser Spagat zu schaffen?

Vor jeder Modernisierung ist der Ist-Zustand mit allen Einbauten zuklären, Bad, Küche, Fenster etc. Nur mit diesem Wissen ist eine kosten- und ressourceneffiziente Modernisierung möglich. Alle Fotos: Aareon

In vielen deutschen Großstädten ist der Wohnungsmarkt extrem angespannt: Dutzende Bewerbungen auf eine freie Wohnung sind hier keine Seltenheit, und auch über eine lange Schlange potenzieller Neumieter bei einer Wohnungsbesichtigung wundert sich vielerorts niemand mehr. Viele Menschen können sich die steigenden Mieten kaum mehr leisten. Familien, Senioren und Menschen mit geringerem Einkommen müssen ihre Viertel verlassen und an den Stadtrand, in die Peripherie ziehen.

Ausreichend bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen – das sieht der GdW als eine der größten Herausforderungen Deutschlands in den nächsten Jahren: „Im Neubau müssen jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment“, heißt es in der Veröffentlichung „GdW kompakt“ zum Thema Baukostensenkung (Mai 2018).

Doch nicht nur Bau-, sondern auch Modernisierungsmaßnahmen sind – nicht zuletzt mit Blick auf die Modernisierungsumlage – derzeit ein großes Thema in der Immobilienwirtschaft.

Bau und Modernisierung effizient gestalten

Was also bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? „Aus unserer Sicht stehen Immobilienunternehmen mehr denn je vor der Herausforderung, Bau- und Modernisierungsvorhaben so ressourcen- und kosteneffizient wie möglich zu gestalten“, sagt Sven Dittrich, Mitarbeiter Solution Sales bei Aareon. „Als Partner der Immobilienwirtschaft unterstützen wir unsere Kunden mithilfe digitaler Anwendungen insbesondere dabei, ihre Prozesse rund um diese aufwendigen Projekte bestmöglich zu gestalten. Ziel ist es, die Mitarbeiter vor allem bei administrativen Aufgaben zu entlasten, sodass sie mehr Zeit haben, sich ihren Kernaufgaben zu widmen.“

Bau- wie auch Modernisierungsvorhaben laufen deutlich effizienter ab, wenn sie in einem ERP-System abgebildet werden: Die oft sehr aufwändigen Projekte lassen sich darüber steuern, dokumentieren und abwickeln. Dabei verspricht die Arbeit im ERP-System vor allem Entlastung von zeitraubenden kaufmännischen Aufgaben, sorgt aber gleichzeitig auch für mehr Transparenz und effizientere Arbeitsabläufe im Unternehmen.

Bevor es losgeht: Bestandsdaten als Entscheidungshilfe

Ein voll in das ERP-System (hier am Beispiel Wodis Sigma) integriertes Bestandsdatenmanagement (BDM) verschafft einem Wohnungsunternehmen aber auch jederzeit einen genauen Überblick über die aktuelle Ausstattung seines Bestands: Welche Badewannen sind zum Beispiel in diesem Objekt verbaut, welche Rollläden in jenem – und besteht darauf eigentlich noch Garantie? Die Mitarbeiter vor Ort halten die Informationen über mobile Endgeräte stets aktuell, sodass das Wohnungsunternehmen mit der Zeit auf einen wahren Schatz an Bestandsdaten zurückgreifen kann. Das hilft bei der Modernisierungsplanung von bestehenden Wohnraum vorausschauend abzuschätzen, in welche Immobilien es sich zu investieren lohnt und in welche nicht. „Ein professionell betriebenes Bestandsdatenmanagement ist für viele Wohnungsunternehmen ein unverzichtbarer Entscheidungshelfer in ihrem Portfoliomanagement“, erklärt Dittrich weiter. „Es liefert ihnen umfassende Informationen für ihre strategische Planung.“

Vor, während, nach dem Projekt: Optimierung der kaufmännischen Prozesse

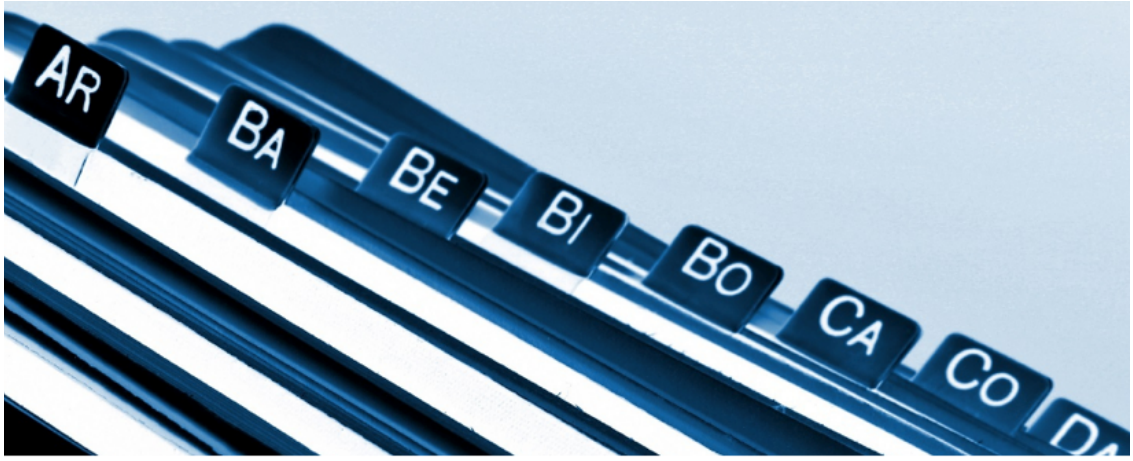
Geht es an die Durchführung eines Bau- oder Modernisierungsvorhabens, kann zum Beispiel das Modul Wodis Sigma Modernisierung/Bau die Abwicklung der kaufmännischen Prozesse optimal unterstützen. So ist es möglich, im ERP-System Wirtschaftspläne zu erstellen und die budgetäre Entwicklung des Projekts laufend zu überprüfen: Wodis Sigma Modernisierung/Bau gewährt den Projektbeteiligten jederzeit die volle Kostenkontrolle. Statt sich mühsam Daten aus diversen Excel®-Tabellen zusammenzusuchen, können Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen auf klar und einheitlich strukturierte Daten im ERP-System zurückgreifen – und daraus individuell genau den Bericht generieren, den sie aktuell benötigen.

Daher kann es durchaus auch für den Leiter Technik im Wohnungsunternehmen sinnvoll sein, seine kaufmännischen Aufgaben im ERP-System zu bearbeiten: Arbeitserleichterungen ergeben sich beispielsweise durch die Projekthistorie, die ihn vorhandene Daten für seine Planungen nutzen und mit individuellen Aspekten ergänzen lässt. Relevante Informationen rund um Auftragsvergabe und Rechnungsprüfung findet er ebenfalls in der ERP-Lösung und kann sie schnell bearbeiten, überprüfen und freigeben. Der Austausch insbesondere mit Rechnungswesen und Controlling gestaltet sich für ihn zudem deutlich unkomplizierter: Alle Beteiligten greifen schließlich auf den gleichen Datensatz zurück.

Auch bei den kleineren, alltäglichen Aufgaben – etwa der Instandhaltung – lassen sich durch eine Steuerung im ERP-System die Aufwände reduzieren und Kosten minimieren. Kommt es im Bestand zu einem Schaden, unterstützt das Modul Wodis Sigma Instandhaltung die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens von der Auftragserfassung bis hin zur Budgetkontrolle. Ein Beispiel: Die Schadenserfassung und die Auftragserstellung funktionieren mit dem Modul innerhalb kürzester Zeit, da alle relevanten Mieter- und Objektdaten schon im ERP-System vorliegen und nur mit den neuen Informationen ergänzt werden müssen. Während das Modul im operativen Geschäft also für eine Arbeitserleichterung sorgt, stellt es auf strategischer Ebene eine aussagekräftige Datenbasis zur Verfügung, anhand derer das Wohnungsunternehmen seine Instandhaltungsplanung aufsetzen kann.

Wissen, was mit wem vereinbart ist

Gerade im Zusammenhang mit Modernisierungs- oder Bauvorhaben schließen Wohnungsunternehmen oft eine ganze Reihe neuer Verträge mit Lieferanten ab. Dabei handelt es sich gewöhnlich nicht nur um verschiedene Vertragsarten, sondern oft enthalten die Dokumente darüber hinaus individuelle Vereinbarungen.



Hier den Überblick zu behalten: eine Mammutaufgabe. Im Modul Wodis Sigma Vertragsmanagement lassen sich deshalb sämtliche Verträge und alle vereinbarten Rahmenbedingungen mit den Dienstleistern festhalten und übersichtlich organisieren. Individuell definierbare Aufgaben und Termine verhindern, dass etwa Fristen auslaufen oder gar Konventionalstrafen fällig werden. Das spart nicht nur Ressourcen, sondern auch bares Geld.

„Selbstverständlich sind die verschiedenen Module vollständig integriert“, erklärt Sven Dittrich abschließend. „Damit haben Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, ihre Bauprojekte von der Planung über die Durchführung bis hin zur Auswertung vollständig und durchgängig im ERP-System abzubilden. Auf diese Weise sorgen sie für stringente Prozesse, schaffen Transparenz und können die Kosten so gering wie möglich halten.“

Jürgen Trott, Aareon AG

Digital

ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM: Deutschland braucht leistungsfähige digitale Infrastrukturen – Gigabit-Netze jetzt

Führende Verbände der Telekommunikations- und Internetbranche treten für eine flächendeckende Verfügbarkeit von Gigabit-Netzen ein Eigenwirtschaftlicher Ausbau im Wettbewerb, effizientere Genehmigungsverfahren und zielgenaue Förderung als zentrale Stellschrauben Engpässen bei Planung und Tiefbau wirkungsvoll begegnen

Anlässlich des Gigabit-Symposiums 2018 definieren die Telekommunikationsverbände ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council Europe und VATM zentrale Stellschrauben für den Ausbau leistungsfähiger digitaler Infrastrukturen. „Die Bundesregierung setzt in ihrem Koalitionsvertrag auf den flächendeckenden Ausbau von Gigabit-Netzen bis 2025. Jetzt geht es darum, die Weichen für die Umsetzung dieses Ziels zu stellen. Hochleistungsfähige Netze sind die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche digitale Transformation.“, sind sich die Verbandspräsidenten Thomas Braun (ANGA), Theo Weirich (BUGLAS), Oliver Süme (eco), Ronan Kelly (FTTH Council Europe) und Martin Witt (VATM) einig. „Ohne Gigabit-Netze gibt es keine innovativen Dienste, keine 5G-Anwendungen und kein Internet der Dinge. Wir brauchen hierzulande flächendeckend Gigabit-Netze als zentrale Infrastruktur der Zukunft.“

Industrie 4.0 brauchen Gigabit-Netze

Gigabit-Netze müssen heute gebaut werden, um die künftige Nachfrage zu befriedigen, so die Präsidenten weiter. Die für den absehbaren Rollout von 5G und die Entwicklungen bei Industrie 4.0 sowie dem Internet der Dinge erforderlichen Netze sind nicht nur im Download stark, sondern erreichen auch beim Upload und der Reaktionsgeschwindigkeit (Latenz) hohe Leistungen. Diese Anforderungen erfüllen sowohl Glasfasernetze, die bis mindestens in die Gebäude reichen (FTTB/H, Fiber to the Building/Home) als auch entsprechend aufgerüstete hybride Glasfaser-Koax-Netze (HFC).

„Der Gigabit-Ausbau muss soweit irgend möglich eigenwirtschaftlich und im Wettbewerb erfolgen“, bekräftigen Braun, Kelly, Süme, Weirich und Witt. „Die glasfaserbasierten HFC-Netze der Kabelnetzbetreiber sowie der Ausbau von Glasfaser bis ins Haus (FTTB/H) werden in den nächsten Jahren über 70 Prozent der deutschen Haushalte Gigabit-Anschlüsse zur Verfügung stellen. Wettbewerb ist dafür das beste ordnungspolitische Konzept.“ Er sorge nicht nur für ein Höchstmaß an Investitionen der Marktteilnehmer, sondern erzeuge auch den unverzichtbaren Druck für Innovationen. Im Ergebnis werde der Kundennutzen damit maximiert, so die Verbandspräsidenten.

Einsatz alternativer Verlegemethoden

An die Politik richtet sich die Aufforderung, die Rahmenbedingungen für Telekommunikationsunternehmen, Investoren und Dienstleister zu verbessern. Optimierungspotenzial besteht bei der Verbesserung der Effizienz von Genehmigungsverfahren und beim Einsatz alternativer Verlegemethoden. Auch die begrenzten Planungs- und Tiefbaukapazitäten seien ein Hemmschuh. Hier könnten zusätzliche Anstrengungen bei der Aus- und Weiterbildung sowie größere Flexibilität beim Einsatz von Fachkräften aus dem Ausland weiterhelfen.

Eine zentrale Herausforderung besteht aus Sicht der Branchenorganisationen in der flächendeckenden Versorgung in den Gebieten, die wirtschaftlich nicht erschließbar sind. Dort müssten mit Hilfe von Fördergeldern weitgehend kupferbasierte FTTC-Netze auf echte Glasfaseranschlüsse FTTB/H migriert werden. „Wir begrüßen, dass die Politik nunmehr den FTTB/H-Ausbau als Förderziel definiert und ihr Förderprogramm entsprechend anpasst“, werten Braun, Kelly, Süme, Weirich und Witt.

Enge Abstimmung mit der EU-Kommission nötig

Neben den bereits eingeleiteten Schritten zur Anpassung bestehender Förderprogramme müssen nun, so ANGA, BUGLAS, eco, FTTH Council und VATM, auch die Weichen für den Ausbau in sogenannten grauen Flecken gestellt werden. Dort werde die Umstellung sehr großer Gebiete von Vectoring-Technologie auf Gigabit-leistungsfähige Anschlüsse erforderlich. Dafür sei eine enge Abstimmung mit der EU-Kommission nötig und von der Politik schnell herbeizuführen.

„Von einer erfolgreichen digitalen Transformation in Deutschland hängen die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft sowie letztlich auch Steuereinnahmen und Beschäftigung ab“, so die Verbandspräsidenten abschließend. „Wir werden die Bundesregierung bei der Umsetzung der Gigabit-Versorgungsziele maßgeblich unterstützen und stehen für eine intensive und zielorientierte Zusammenarbeit bereit, um einen beschleunigten Ausbau zu erreichen.“

Jenny Friedsam

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

Digital

Deutsche Wohnen ist Investor beim Start-up VRnow – und läßt alle Grundrisse digitalisieren

Deutsche Wohnen steigt bei dem auf die Digitalisierung von Grundrissen spezialisierten Start-up VRnow ein. Erstes gemeinsames Ziel: Alle ca. 160.000 Wohnungsgrundrisse im Bestand digitalisieren. Damit investiert die Deutsche Wohnen nach dem schlüssellosen Zugangssystem KIWI in ein weiteres Immobilien-Start-up direkt.

Was kann VRnow und wie gestaltet sich die Kooperation

VRnow ist spezialisiert auf digitale Grundrisserkennung: Ein auf künstlicher Intelligenz basierender Algorithmus erfasst anhand von Scans von Wohnungsgrundrissen architektonische Informationen. Die Technologie erkennt die Größe und Anzahl der Zimmer sowie weitere Details wie die Anzahl von Fenstern, Türen bis hin zu Mobiliar – vollkommen automatisch und innerhalb weniger Minuten. Mit den im Rahmen der Bilderkennung gewonnenen Informationen können wichtige Fragen aus dem Asset- und Facility-Management beantworten werden, darunter Kostenkalkulationen und Aufstelloptionen für Mobiliar.

„Mit dieser Technologie können wir Daten erfassen, die wir bisher nur schwer digital einsehen konnten", so Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie bei der Deutsche Wohnen. „Eines unserer ersten Projekte mit VRnow wird nun sein, die Grundrisse unserer Bestände zu sammeln und zu vereinheitlichen, sodass VRnow sie verarbeiten kann". Trotz der großen Anzahl an Objekten kann das schnell erfolgen: 130.000 Grundrisse liegen digital oder in Papierform vor, von weiteren 30.000 müssen sie noch erstellt werden. 2019 sollen sämtliche Grundrisse aufbereitet sein. „Vor allem in Vertrieb und Marketing sind die digitalen Grundrisse einsetzbar, aber auch für den Neubau", erläutert Eilers. Dort seien millimetergenaue Pläne die Basis für die Kostenplanung.

Darüber hinaus geht die gemeinsame Arbeit bereits von Wohnungs- zu Gebäudegrundrissen über: Denkbar ist, dass Drohnen Gebäude von außen abfliegen und filmen, um Dach- oder Fassadenflächen zu vermessen. Aus dem digitalen 2D-Grundriss kann der VRnow-Algorithmus auf Knopfdruck auch ein 3D-Modell erstellen. Das Objekt lässt sich dann über ein Virtual-Reality-Gerät oder in einem 360-Grad-Video virtuell besichtigen.

„Wir freuen uns, ein so renommiertes und innovationsunterstützendes Unternehmen wie die Deutsche Wohnen als Investor gewonnen zu haben. Mit dem dazugewonnen Kapital möchten wir nun weiterhin Unternehmen bei einer optimalen Vorhersagbarkeit und Visualisierung ihrer Objekte unterstützen", sagt Tim Meger-Guingamp, Co-Founder und Geschäftsführer von VRnow. An dem PropTech ist auch der blackprint PropTech Booster beteiligt. VRnow hatte sich 2017 als Teilnehmer des europäischen Accelerators qualifiziert.

Deutsche Wohnen SE
Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. Juni 2018 insgesamt 163.942 Einheiten, davon 161.468 Wohneinheiten und 2.474 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600 und GPR 250 geführt.

Aktuelle Digitalisierungsprojekte der Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen ist Partner der FUTURE: PropTech Berlin
VRnow war am 13. September 2018 Teilnehmer auf der Konferenz „FUTURE: Prop Tech Berlin". Die in Berlin zum zweiten Mal stattfindende Konferenz bringt PropTechs und Immobilienunternehmen zusammen. Die Deutsche Wohnen ist offizieller Partner der Konferenz. Unter dem Motto „Shaping the Digital Transformation of Real Estate" tauschen sich insgesamt mehr als 400 Teilnehmer, PropTech-Gründer, Investoren und Unternehmen der Immobilienbranche über digitale Trends und Technologien aus. „FUTURE: PropTech Berlin" ist ein europäisches Format mit Veranstaltungen in London, Wien und seit vergangenem Jahr in Berlin.

Die Deutsche Wohnen investiert nicht zum ersten Mal direkt in Start-ups. So wurde im vergangenen Jahr ein umfangreicher Kooperationsvertrag mit dem Anbieter des schlüssellosen Zugangssystems KIWI geschlossen und eine Minderheitsbeteiligung erworben. Im Zuge der Kooperation werden seit 2017 sukzessive alle Hauseingangstüren im Bestand der Deutsche Wohnen mit KIWI ausgestattet

Einen weiteren Schritt hin zur digitalen Immobilie ist die Deutsche Wohnen kürzlich mit dem Magdeburger Unternehmen GETEC Media gegangen. In einem groß angelegten Feldversuch mit dem Smart Home-System MiA – Meine intelligente Assistenz können insgesamt 3.000 Berliner Haushalte aus dem Bestand der Deutsche Wohnen demnächst ihre Heizung mit einem Tablet zentral und nach ihrem individuellen Bedarf steuern. Perspektivisch lässt sich das Smart Home-System um weitere smarte Anwendungen erweitern, wie etwa Lichtsteuerung oder marktübliche Sprachsteuerungsgeräte (Pressemitteilung MiA – Meine intelligente Assistenz).

In diesem Jahr hat die Deutsche Wohnen zudem in Kooperation mit der Hochschule Anhalt das Projekt B-Colab umgesetzt: Studentinnen des Masterstudiengangs Online-Kommunikation haben dabei ein Semester lang in einer Wohnung der Deutsche Wohnen die vielfältigen Möglichkeiten smarten Wohnens ganz praktisch im Alltag erforscht (Pressemitteilung Projekt B-Colab).

Die Deutsche Wohnen will die digitalen Potenziale der Immobilienwirtschaft kontinuierlich heben und strebt dazu weitere Kooperationen und Investments an.

Marko Rosteck

Digital

Digital Managerhaftung: Neue Risiken durch die Datenschutz-Grundverordnung EU-DSGVO

Die Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 hat bundesweit für Unsicherheit gesorgt. Sicher ist: Mit ihrem Inkrafttreten sind neue Pflichten für Manager entstanden – und neue Risiken. Das Zusammenspiel verschiedener Versicherungen hilft, die Risiken abzufangen. Auf der diesjährigen AVW-Fachveranstaltung veranschaulichten Experten, wie dies bestmöglich umsetzbar ist.

Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder sowie Geschäftsführer tragen die Verantwortung für ihre Entscheidungen. Im Schadenfall haften sie unbeschränkt mit ihrem Privatvermögen. Zudem steht die persönliche Reputation auf dem Spiel. Die Einführung der DSGVO birgt zahlreiche neue Risiken für Unternehmensentscheider. Die diesjährige Fachveranstaltung der AVW für Geschäftsführer, Vorstände und juristische Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft stellte diese sowie Möglichkeiten der Absicherung in den Fokus.

Was ist neu durch die DSGVO?

Niels Christopher Litzka ist Senior Manager bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG und tätig im Bereich Compliance & Forensic. Er fasste die Anforderungen der DSGVO zusammen und verdeutlichte die damit einhergehenden neuen Risiken für Unternehmensleiter und Verantwortliche. Wichtigster Punkt: Es ist zu einer Beweislastumkehr gekommen. Das heißt, die Datenverarbeiter – also die Unternehmen – müssen durch entsprechende Dokumentation beweisen können, dass sie sämtliche Datenschutzvorgaben rechtmäßig einhalten. Diese Rechenschaftspflicht erfordert umfangreiche Neuerungen und Adjustierungen von Organisation, Prozessen und Maßnahmen. Wer nicht nachweisen kann, dass eine technisch und organisatorisch entsprechend ausgerichtete Datenschutzorganisation im Unternehmen vorhanden ist, setzt sich dem Risiko empfindlicher Bußgelder aus.

Was bedeutet das für meine IT?

Dr. Stefan Steinkühler von FINLEX sprach in seinem Vortrag über die Haftung der Geschäftsleitung für Organisationspflichtverletzungen im Bereich Datenschutz und IT-Sicherheit. Er betonte: Das größte Thema in Verbindung mit der DSGVO ist das Löschen von Daten. Hier stehen viele Unternehmen vor der Herausforderung, ältere Daten auf Papier vorliegen zu haben. Dadurch kann man sie schwerer identifizieren, extrahieren und zur Verfügung stellen. Zudem lässt sich die Vollständigkeit der Daten nicht immer garantieren. Und hier wartet die nächste „Welle“ auf die Unternehmen: Personen, die von ihrem Auskunftsrecht Gebrauch machen und ihre Daten erhalten, erheben Einspruch, dass diese nicht vollständig sind. Insofern lautet die Empfehlung: Dokumentieren Sie intern, warum gegebenenfalls manche Daten nicht rausgegeben werden können, zum Beispiel aufgrund von Daten Dritter, die in den Unterlagen enthalten sind. Sollte die Aufsichtsbehörde eines Tages vor der Tür stehen, erleichtert das die Argumentation.

Niels Christopher Litzka empfiehlt den Unternehmen ein Datenschutzmanagement-System einzurichten und dieses regelmäßig zu aktualisieren. Das System sollte Unternehmensprozesse, Reporting und Sensibilisierung der Mitarbeiter beinhalten. Und regelmäßig die Frage aufwerfen: „Wie lange brauche ich die Daten wirklich?“

Was kann bei einem Datenschutzvorfall passieren?

Neben den materiellen Schäden, die durch Datendiebstahl entstehen können, sind die sogenannten immateriellen Schäden ein Risiko. Bislang werden Ansprüche, die sich auf immaterielle Schäden nach Datenschutzvorfällen beziehen, in Deutschland selten geltend gemacht. Doch das kann sich ändern. Wenn die Gerichte entsprechend entscheiden, können sich Unternehmen mit immateriellen Schäden und Schmerzensgeld konfrontiert sehen. Das heißt: Selbst ohne materiellen Schaden nach einem Datenschutzvorfall könnte ein Betroffener auf Schmerzensgeld klagen.

Wer haftet: Unternehmen oder Verantwortlicher?

Dr. Stefan Steinkühler betonte in seinem Vortrag noch einmal: Adressat der Regelungen in der DSGVO ist primär das Unternehmen, aber auch immer häufiger der Verantwortliche selbst. Ein aktueller Fall veranschaulicht die Risiken: Eine leitende Mitarbeiterin aus der Buchhaltung soll laut Auffassung der in erster und zweiter Instanz angerufenenen Gerichte nach einem Fake-President-Fall in ihrem Unternehmen zumindest für einen Teil des entstandenen Schadens in Höhe von 150.000 € in Haftung genommen werden, sodass das bislang angewandte Arbeitnehmerhaftungsprivileg nicht mehr gelten würde. Wie das letztlich zuständige Bundesarbeitsgericht dies beurteilen wird bleibt abzuwarten. Eines steht aber jetzt schon fest: Personen-Policen werden in diesem Zusammenhang immer relevanter. (Lesen Sie hierzu auch das Interview mit Julia Bestmann in diesem Newsletter). Im Hinblick auf die Versicherbarkeit zeigte Dr. Stefan Steinkühler auf, wie die D&O, die Cyber- und die Vertrauensschadenversicherung im Schadenfall zusammenspielen.

Udo Villmeter ist Geschäftsführer der AVW Unternehmensgruppe

Fazit der Veranstaltung

Die DSGVO verursacht mehr Pflichten für Unternehmensleiter und damit auch mehr Risiken. Geschäftsführern und leitenden Angestellten wird empfohlen, sich mit den vorhandenen Versicherungspolicen gut auseinanderzusetzen. Die AVW hilft Ihnen gern dabei.

Udo Villmeter

Digital

EU-DSGVO und IT-Outsourcing: Charlotte in Berlin nutzt IT-Outsourcing und hat so Zeit mehr fürs Kerngeschäft und die Mieter

Gerade im Zuge der neuen Regelungen durch die EU-DSGVO, die seit dem 25. Mai 2018 gelten, ist die Diskussion rund um Datenschutz und -sicherheit neu entflammt. Die Anforderungen an die eigene IT im Unternehmen sind hoch. Insbesondere für kleinere bis mittelgroße Unternehmen liegt der Gedanke auf der Hand, die IT einfach auszulagern, um sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren.

Überall wo WLAN nutzbar ist, ist auch das Büro. Wie die Charlottenburger Baugenossenschaft das IT-Outsourcing umsetzt zeigt das Video. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Video startet

Die Charlottenburger Baugenossenschaft mit rund 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 13.500 Mitgliedern hat sich bereits vor rund acht Jahren hierfür entschieden. Dirk Enzesberger, Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, betont in diesem Zusammenhang: „Unserer Auffassung nach ist IT kein Selbstzweck, sondern IT muss dazu dienen, dass wir mehr Zeit dafür haben, uns besser um unsere Kunden und Geschäftspartner kümmern zu können. Deswegen konzentrieren wir uns auf unsere Kernkompetenzen rund um die Bewirtschaftung von Wohnraum. Und dies funktioniert mit einem IT-Dienstleistungspartner, der das Geschäft im IT-Umfeld besser versteht als wir."

In einem Interview erläutert Reinhardt Babl, IT-Verantwortlicher der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Hintergründe, die zu der Entscheidung für das IT-Outsourcing mit Aareon als Partner geführt haben, sowie die spürbaren Vorteile.

Vor rund acht Jahren haben Sie sich für das Outsourcing Ihrer IT entschieden. Was waren die Gründe?

Reinhardt Babl: Damals standen wir vor der Herausforderung, dass unsere EDV veraltet war. Sie komplett zu erneuern und dabei auch die immer weiter steigenden Anforderungen im IT-Segment zu berücksichtigen, wäre für uns mit großen Aufwänden und noch größeren Investitionen verbunden gewesen. Wir hätten beispielsweise einen neuen Serverraum gebraucht, weil unser alter zu klein geworden war. Stattdessen sind wir auf den Gedanken gekommen, unsere IT auszulagern, und haben uns letztlich für Aareon als Anbieter entschieden. Das Ziel war, so wenig Hardware wie möglich im eigenen Haus zu haben.

Was war Ihnen bei der Suche nach einem Anbieter besonders wichtig?

Reinhardt Babl: Datensicherheit und Ausfallsicherheit mussten unbedingt gegeben sein. Aareon betreibt zwei Rechenzentren, die einige Kilometer voneinander entfernt sind. Sollte es tatsächlich mal zu einem Totalausfall kommen, kann das jeweils andere Rechenzentrum einspringen und unsere EDV läuft weiter. So etwas könnten wir intern gar nicht stemmen. Also: Wenn ich auf die letzten Jahre zurückblicke, kann ich sagen, dass unsere Erwartungen erfüllt wurden.

Wie sehen Sie persönlich als IT-Leiter das Thema IT-Outsourcing? Fällt es Ihnen leicht, gewisse Aufgaben aus der Hand zu geben, oder hatten Sie anfängliche Bedenken?

Reinhardt Babl: In der Tat hatte ich zu Anfang ein paar Bedenken. Aber es ist eben so, dass die Anforderungen im IT-Bereich stetig steigen und neue Aufgaben dazukommen. Das müssen wir anerkennen und damit arbeiten. Heute muss ich mich nicht mehr um die Hardware kümmern – und auch nicht um Updates bei Hardware, Betriebssystemen, Datenbanken oder Software. Stattdessen kann ich mich jetzt voll auf meine Kerntätigkeiten konzentrieren und beispielsweise unseren Mitarbeitern viel mehr Anwendungshilfe geben, wenn sie irgendwo Probleme haben. Die Zeit dafür war früher immer ein bisschen knapp. Und für mich persönlich gesehen kann ich heute auch mal in Urlaub gehen, ohne mich zu fragen: „Hoppla, was passiert, wenn da oder dort ein Fehler auftaucht?“

Welche Vorteile des IT-Outsourcings sehen Sie heute mit Ihrer mehrjährigen Erfahrung?

Reinhardt Babl: Wir können in kürzester Zeit neue Arbeitsplätze einrichten. Dafür genügt es, einen Client auf ein Notebook zu installieren – fertig! Damit können wir auch Home-Arbeitsplätze anbieten und mobile Services in die bestehende IT mit einbinden.

Das IT-Outsourcing gibt uns die Möglichkeit, uns auf die Kernarbeiten zu konzentrieren: Wir können auf den Kunden zugehen. Wir müssen nicht mehr schauen „Ist das möglich?“, sondern können uns Gedanken machen „Wie geht es weiter?“ – und haben den Freiraum, um kreative Innovationen zu entwickeln.

Herr Babl, vielen Dank für das Gespräch.

Personen

EBZ Business School und Verein Wohnen in Genossenschaften: Daniel-Peter Berger (gws-Wohnen Dortmund-Süd eG) erhält Stipendium

Auf dem Verbandstag des VdW Rheinland Westfalen überreichten Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, und Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, ein Stipendium für ein Studium an der Immobilienhochschule mit der Studienvertiefung „Wohnungsgenossenschaften".

Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School, und Stipendiat Daniel-Peter Berger (v.l.n.r.) Bildquelle: VdW RW/ Saltmann.

Nachwuchstalente auf verantwortungsvolle Aufgaben vorbereiten

Jede zweite Wohnungsgenossenschaft klagt über Schwierigkeiten bei der Suche nach Fachkräften. Dies geht aus der EBZ Personalentwicklungsstudie hervor. „Potenzialträger möchten gefördert werden und suchen nach Arbeitgebern, die ihnen Entwicklungschancen bieten. Mit unserem Stipendium möchten wir das Thema Personalentwicklung stärker in den Fokus rücken und Wohnungsgenossenschaften dabei unterstützen, Nachwuchstalente auf verantwortungsvolle Aufgaben vorzubereiten. Gleichzeitig machen wir auf Wohnungsgenossenschaften als attraktive Arbeitgeber aufmerksam", so Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften, zu Beginn der Ehrung.

Über das Stipendium durfte sich Daniel-Peter Berger, Mitarbeiter der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, freuen.

„Herr Berger ist ein ambitionierter junger Mann, der sich entlang seines bisherigen beruflichen Werdegangs in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch sehr gute Leistungen und hohes soziales Engagement ausgezeichnet hat. Er gehörte zu den besten Immobilienkaufleuten in seinem Jahrgang und ist als einer der jahrgangsbesten staatlich geprüften Betriebswirte ausgezeichnet worden. Wir freuen uns sehr darüber, dass der Verein Wohnen in Genossenschaften seine Weiterentwicklung mit dem Stipendium unterstützt“, so Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, Rektorin der EBZ Business School.

Daniel-Peter Berger beginnt im Oktober sein Studium an der EBZ Business School und belegt dort den Bachelorstudiengang Real Estate mit der Vertiefung „Wohnungsgenossenschaften“. Die Vertiefung ist in enger Zusammenarbeit mit Genossenschaften und Verbänden entstanden. Die Inhalte sind exakt auf die Bedürfnisse von Wohnungsgenossenschaften zugeschnitten.

Margarethe Danisch

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.