AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 97 | Mai 2019

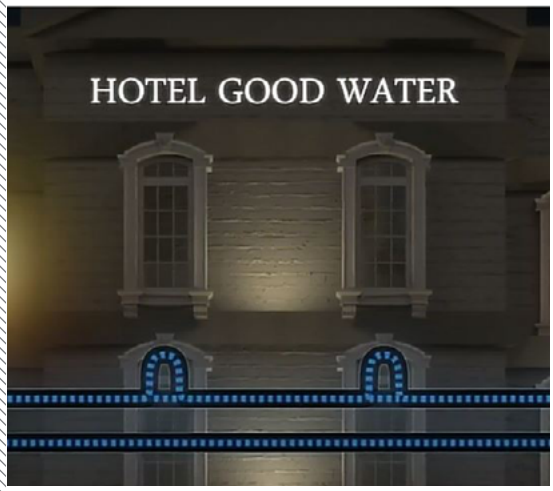
Editorial 3

Energie 7

Bauen 23

Digital 39

Normen 45




## Trinkwasserhygiene – Temperatur und Zeit sind entscheidend

Trinkwasserinstallationen sind in den letzten Jahren komplexer geworden und haben dadurch mehr Raum für Hygienerisiken geschaffen. Denn immer dann, wenn die notwendigen technischen oder hygienischen Anforderungen nicht beachtet werden, besteht ein erhöhtes Kontaminationsrisiko – vor allem durch Legionellen. Die optimale Warmwasserverteilung ... Seite 26

## „Willkommen Zuhaus“ – Ein Song für Berlin - Künstlerprojekt „Endlich August“ gratuliert mit dem Song Gewobag zum 100-jährigen Bestehen

Mit ihrer poppigen Liebeserklärung an Berlin macht die Gewobag allen BerlinerInnen ein Geschenk: Das kommunale Wohnungsbauunternehmen feiert in diesen Tagen sein 100-jähriges Bestehen und hat ... Seite 5

## Neuer Trend - Individualisierung: Allein, aber nicht einsam, dank digitaler Angebote – Johannes Jansen stellt ihn vor

In Städten leben immer mehr Menschen allein. Mehr als 40 Prozent der Haushalte bestehen nur aus einer Person. Reicht es also, einfach kleine Wohnungen zu bauen, um der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft gerecht zu werden? Wohl kaum. Denn hinter dem Trend steckt weitaus mehr ... Seite 39

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

**Impressum**
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**
Gerd Warda

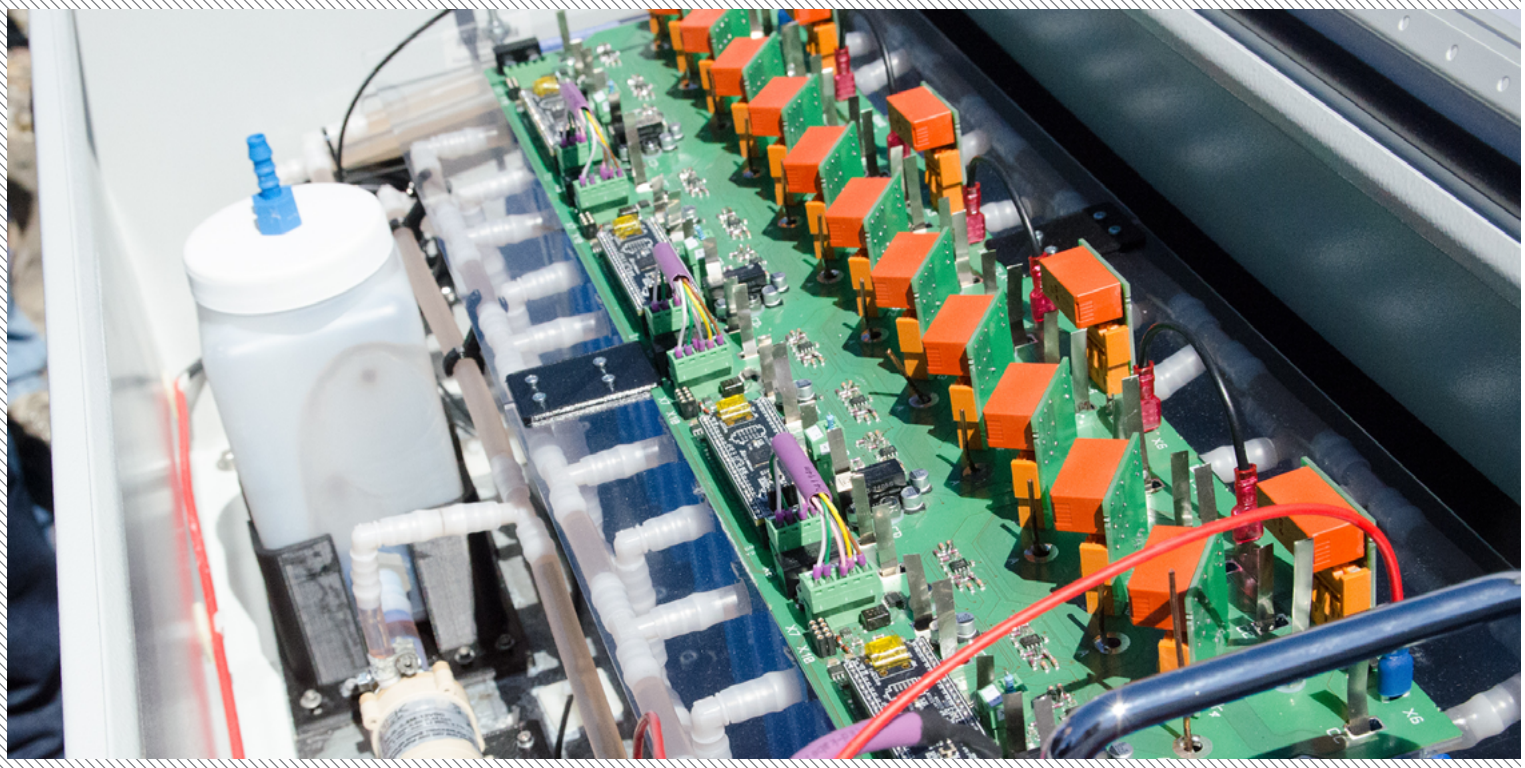
**siehe auch unter**
www.wohnungswirtschaft-heute.de

**Sonstige Themen:** Neue Wege - Überbauung der A100 in Berlin: Raum für 3.000 neue Wohnungen zwischen Hohenzollerndamm und S-Bahnhof Halensee | Neue Lübecker erneuert das Quartier in Ahrensburg Reeshoop

# Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 97 | Mai 2019




**Editorial**

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Glückwunsch Gewobag, und danke für „Willkommen Zuhaus“

**Bauen**

5 „Willkommen Zuhaus“ – Ein Song für Berlin - Künstlerprojekt „Endlich August“ gratuliert mit dem Song Gewobag zum 100-jährigen Bestehen

**Energie**

7 Nebenkosten-Auswertung zeigt: Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel des DMB

10 Projekt Sinfonia: Smarte Stadtentwicklung in Bozen - WOBI-Präsident Dr. Heiner Schweigkofler beschreibt den Weg

12 Für mehr Solarstrom-Eigenversorgung und Kleinen Mieterstrom - Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU fordert Entbürokratisierung

14 Fit für die Zukunft: WIRO Rostock setzt auf Geothermie und Wärmepumpe - Das ist Klimaschutz

16 Wärmepumpe als Heizung erstmals vor Öl und Gas

18 Energie smart speichern – mit Zink und Luft - nachhaltig und ressourcenschonend -

21 Energie-Trendmotor 2019 von Stiebel Eltron: 78 Prozent der Deutschen sind für CO2-Abgabe beim Heizen

**Bauen**

23 Neue Wege - Überbauung der A100 in Berlin: Raum für 3.000 neue Wohnungen zwischen Hohenzollerndamm und S-Bahnhof Halensee

26 Trinkwasserhygiene – Temperatur und Zeit sind entscheidend

28 Klimawandel und Wohnen bei der „Lipsia“ eG grüne Quartiere mit mehr als 2.500 Bäume - Mietergärten - Nachhaltiges Grünflächenkonzept

31 Neue Lübecker erneuert das Quartier in Ahrensburg Reeshoop

33 Wohnbautag: „Baulandkosten explodieren: Bezahlbarer Neubau wird zur Quadratur des Kreises“ sagt BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter – Studie vorgestellt

37 VNW-Direktor Breitner zu Bundesfinanzminister Scholz: „Die Grundsteuer wird teuer – zumindest für einige. Bundesländer sollen selbst entscheiden!“

**Digital**

39 Neuer Trend - Individualisierung: Allein, aber nicht einsam, dank digitaler Angebote – Johannes Jansen stellt ihn vor

43 „BIM im Hochbau“ - Positionierung zur Standardisierung künftiger Bauprozesse vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

**Normen**

45 Zum Schutz vor Radon: Bundesumweltministerium veröffentlicht Radonmaßnahmenplan

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser! Glückwunsch Gewobag, und danke für „Willkommen Zuhaus“

Dies ist zwar unsere Technik-Ausgabe, aber am Ende muß Technik dem Menschen nutzen, also den Mietern. BIM, Mieterstrom, Solar, E-Mobilität, Messen, Steuern, Regeln und die viele andere Zutaten, die zu einem nachhaltig bezahlbaren Produkt Wohnung gehören. Aber wie zeigt sich der Nutzen für den Mieter, von Messbarkeit will ich gar nicht schreiben.

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 98** erscheint am **26. Juni 2019**

Foto: Entnommen aus dem Video „Willkommen Zuhaus“

Letzte Woche startete die Berliner Gewobag die Feiern zu ihrem 100-jährigen. Kult-Songschreiber Nicolas Rebscher von „Endlich August“ wurde gebeten, einen Song plus Video mit den Mietern zu produzieren. Casting, konzentrierte Arbeit und viel Spaß – und schon ist „Willkommen Zuhaus“ bei Youtube im Netz.

Mein erster Eindruck: Gänsehaut pur. 3.44 Minuten Gefühl. Musik, Text und die Bildstory starten das eigene Kopfkino. Der Begriff „Zuhause“, also Nachbarschaft, Sicherheit, Gemeinschaft springt über, wird real. Und am Ende die Sucht auf „repeat“. (Klicken Sie auf das Bild und Sie hören und sehen es auch)

Und nach „repeat“ 1,2, 3… kommt zu dem Gefühlt auch die Qualität, die Wohn-Qualität, die aus den Bildern spricht. Aber auch Bilder von Verantwortung für die Mieter und deren Zukunft.

Und schon sind wir bei dem 100-jährigen Unternehmen. Neubau und Bestand für mehr als 100.000 Menschen, die heute bei der Gewobag bezahlbar und sicher wohnen. Und im Kopfkino zeigt sich eine Gewobag, die sich kreativ allen technischen Herausforderungen erfolgreich stellt. „Willkommen Zuhaus“ eben.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

**Und wer noch einmal die 100 Jahre Gewobag nachvollziehen möchte KLICKEN Sie einfach auf.** https://www.gewobag.de/ueber-uns/100-jahre-gewobag/

Übrigens: „Willkommen Zuhaus“ ist zwar ein Stück Berlin. Aber eigentlich kann es auch eine Hymne für das sichere, nachhaltig bezahlbare Wohnen hier und überall sein. Danke Gewobag!

Mai 2019. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten: Projekt Sinfonia: Smarte Stadtentwicklung in Bozen - WOBI-Präsident Dr. Heiner Schweigkofler beschreibt den Weg // Nebenkosten-Auswertung zeigt: Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel des DMB // Fit für die Zukunft: WIRO Rostock setzt auf Geothermie und Wärmepumpe - Das ist Klimaschutz // Neuer Trend - Individualisierung: Allein, aber nicht einsam, dank digitaler Angebote – Johannes Jansen stellt ihn vor

**… Klicken Sie mal rein.**
**Ihr Gerd Warda**

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

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

Bauen

# „Willkommen Zuhaus“ – Ein Song für Berlin – Künstlerprojekt „Endlich August“ gratuliert mit dem Song Gewobag zum 100-jährigen Bestehen

Mit ihrer poppigen Liebeserklärung an Berlin macht die Gewobag allen BerlinerInnen ein Geschenk: Das kommunale Wohnungsbauunternehmen feiert in diesen Tagen sein 100-jähriges Bestehen und hat sich dafür mit dem Künstlerprojekt „Endlich August“ prominente Unterstützung an Bord geholt.

“Willkommen Zuhaus”, ein Lied, dass unter die Haut geht. Ein Video, das jeden anrührt. „Willkommen Zuhaus“, ein Text mit Tiefgang und nicht nur für Berlin. „Willkommen Zuhaus“, ein Song für uns ALLE. Klicken Sie auf das Bild und das Youtube-Video startet. Quelle: Das Bild stammt aus dem Video. GW

## Wir bringen Menschen zusammen

„Willkommen Zuhaus“ ist aber nicht nur die richtige Musik zum Feiern: „Der Song will vor allem ein Gefühl von Zuhause vermitteln – denn ein Zuhause geben wir unseren mehr als 100.000 MieterInnen“, erklärt Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag. „Mit unseren sozialen Projekten bringen wir Menschen zusammen. Musik ist die Sprache, die alle unabhängig von Alter, Herkunft oder Status, verstehen. Für uns die perfekte Kombination.“

„Das war auch das Motto bei der Entstehung des Songs“, erklärt Markus Terboven, Mitglied im Vorstand der Gewobag: „Wir haben sowohl unter unseren MitarbeiterInnen als auch unter jugendlichen und älteren BewohnerInnen einen Aufruf gestartet und gefragt, ob sie bei der Aufnahme des Songs im Studio und beim offiziellen Video dabei sein möchten. Die Resonanz war überraschend positiv. Wir konnten aus einer Vielzahl von Interessierten 25 „SängerInnen“ auswählen. Sie haben „Willkommen Zuhaus“ eine persönliche Note gegeben und vermitteln einen Eindruck von unserem Selbstverständnis. Das Ergebnis kann sich hören und sehen lassen.“

Nicolas Rebscher von „Endlich August“ hat sich weltweit mit Songwritings und Produktionen für KünstlerInnen wie „Aurora“ oder „Alice Merton“ einen Namen gemacht. Seiner Heimatstadt setzte Rebscher 2016 mit „Das ist Berlin“ ein Denkmal. Für ihn transportiert „Willkommen Zuhaus“ vor allem ein gutes Gemeinschaftsgefühl: „Bei unserem Vocal-Coaching und der Aufnahme im Tonstudio kamen die verschiedensten Menschen zusammen – in kreativer, offener Atmosphäre. Ich wünsche mir, dass der Song dieses Gefühl in die Welt hinausträgt“, erklärt Nicolas Rebscher.

**Anne Grubert**

# DAS BLUMENBUCH

*Maria Sibylla Merian*

**DAS BLUMENBUCH**

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

*Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.*

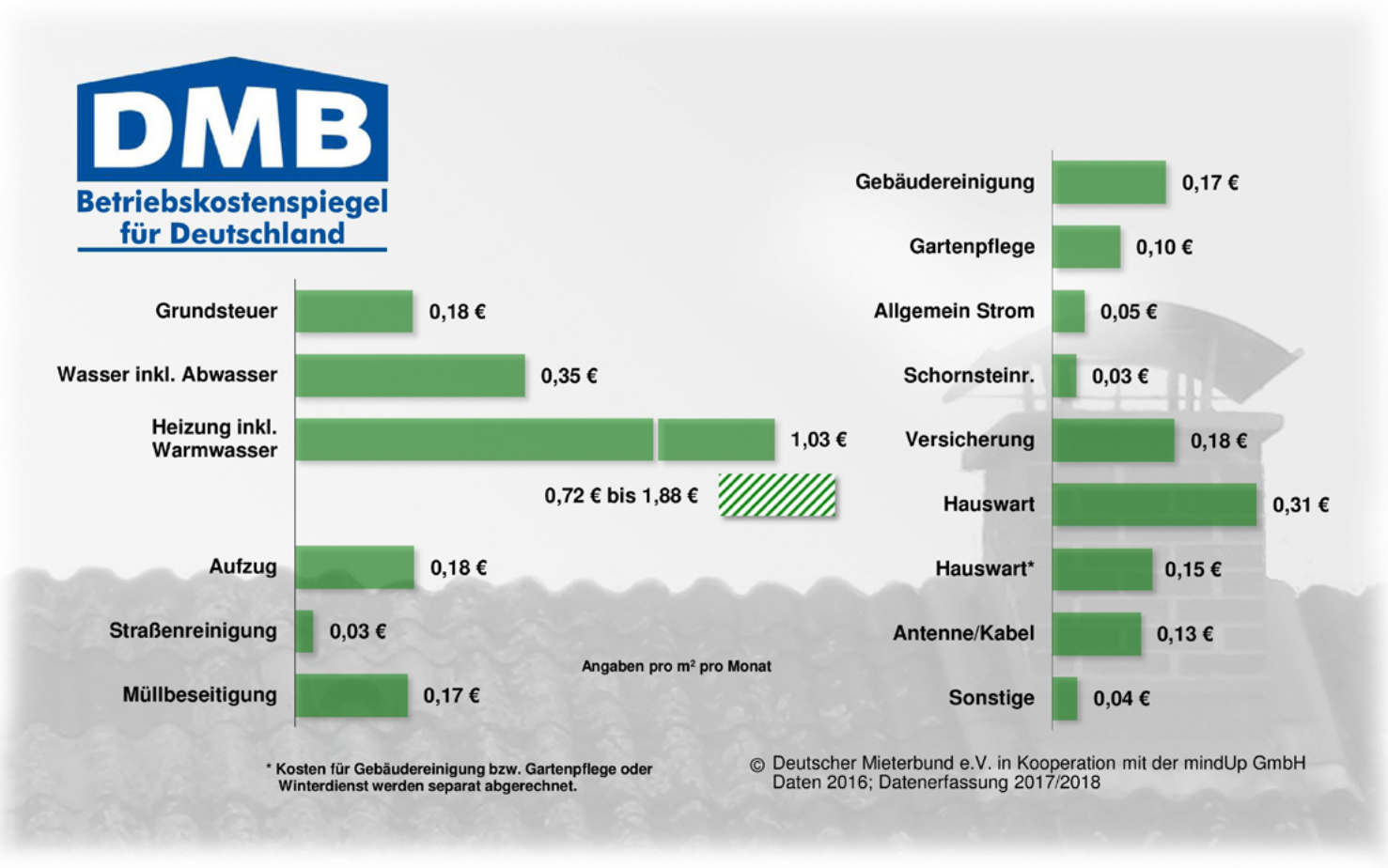
Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Energie

# Nebenkosten-Auswertung zeigt: Vonovia liegt unter bundesweitem Betriebskostenspiegel des DMB

Vonovia hat für die Jahre 2016 und 2017 über 700.000 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ausgewertet. Das Ergebnis: Bei den Nebenkosten liegen die Mieter von Vonovia unter dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB). Während Vonovia im Durchschnitt 2,61 € (2016) beziehungsweise 2,55 € (2017) pro Quadratmeter und Monat berechnete, kam der bundesweite Betriebskostenspiegel 2016 auf 2,79 €. Der Vergleich basiert auf insgesamt 14 Nebenkostenpositionen.




„Unser Anspruch ist es, dass unsere Nebenkostenabrechnungen transparent, nachvollziehbar und vor allem richtig sind. Vonovia rechnet nur Leistungen ab, die auch erbracht wurden“, sagt Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands bei Vonovia. Und weiter: „Für die Aussage, dass unsere Nebenkosten seit Jahren steigen und unsere Mieter höhere Nebenkosten tragen als andere, gibt es keine Grundlage.“

## Nebenkosten zu über 40 Prozent vom Verbrauch des einzelnen Mieters abhängig

Die Auswertung der einzelnen Nebenkostenpositionen zeigt auch, dass ihre Entwicklung zahlreichen Faktoren unterliegt. So sind über 40 Prozent der Nebenkosten verbrauchsabhängig. „Einen Großteil können wir als Vermieter gar nicht beeinflussen. Heizung, Warmwasser und Strom sind in den letzten Jahren teurer geworden. Und sie hängen vom individuellen Verbrauch ab“, erklärt Freiberg.

## Regionale Unterschiede

Auf die von der öffentlichen Hand erhobenen Gebühren für Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Wasser und Entwässerung haben Vermieter überhaupt keinen Einfluss. Bei Vonovia lagen diese durchlaufenden Posten pro Quadratmeter und Monat bei kumuliert 1,00 € (2016) beziehungsweise 1,02 € (2017). Der Betriebskostenspiegel 2016 des Deutschen Mieterbundes weist für diese Kostenarten einen Wert von 0,73 €/m²/Monat aus. Grund für diese Unterschiede sind die in Deutschland sehr verschiedenen Gebührensätze für kommunale Leistungen. Das Portfolio von Vonovia befindet sich zum Großteil in Schwarmstädten, wo die Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung vergleichsweise hoch sind.

Mehr als ein Drittel der Nebenkosten entfällt auf Leistungen, zu denen Vonovia als Eigentümerin verpflichtet ist: beispielsweise die Wartung technischer Anlagen und sonstige Verkehrssicherungspflichten. „Außerdem sehen wir uns in der Pflicht, unseren Mietern ein sicheres und sauberes Wohnumfeld zu bieten“, sagt Freiberg. Während Reinigungsleistungen bei Vonovia pro Quadratmeter und Monat 2016 und 2017 mit 0,11 € konstant blieben, kam der Deutsche Mieterbund in seiner bundesweiten Vergleichsrechnung auf deutlich höhere 0,17 €.

Für Dienstleistungen, die Vonovia in Eigenleistung erbringt, gelten marktübliche Konditionen. Sie orientieren sich sowohl am Wirtschaftlichkeitsgebot für Betriebskosten als auch an den lokalen Betriebskostenspiegeln. Ein Beispiel: Über Jahre stabil und deutlich unter dem DMB-Wert waren bei Vonovia die Kostenarten Gartenpflege, Hauswart und Gebäudereinigung. Sie lagen für 2015, 2016 und 2017 in Summe bei 0,35 € pro Quadratmeter und Monat. „Diese Stabilität ist im Interesse der Mieter, denn sie läuft gegen Inflation und Lohnanpassungen“, sagt Freiberg. Zum Vergleich: Der Deutsche Mieterbund kam für 2016 auf eine Summe von 0,42 Euro.

## Vonovia prüft Einsprüche und korrigiert Fehler

Für das Abrechnungsjahr 2016 erstellte Vonovia rund 714.000 Betriebs- und Heizkostenabrechnungen mit über 5 Millionen vorgelagerten Rechnungsvorgängen. Zu diesen Abrechnungen hat Vonovia rund 61.000 Kundenreaktionen erhalten, wobei darin auch Beleganforderungen, Anfragen und Auskünfte enthalten waren. Auf Einsprüche entfielen 36.000 Reaktionen, von denen wiederum knapp 6.000 zu Nebenkostenerstattungen führten. Im Verhältnis zu allen Abrechnungen lag die Quote bei 0,8 Prozent. Allerdings waren darin auch Erstattungen aus Kulanz enthalten – beispielsweise, weil eine Bearbeitung angesichts des geringen Streitwerts unwirtschaftlich gewesen wäre oder weil Vonovia eine gerichtliche Auseinandersetzung im Sinne des guten Miteinanders vermeiden wollte. „In unserem Kundenservice befassen sich über 200 Mitarbeiter mit Nebenkostenabrechnungen. Sie arbeiten täglich hart daran, die Transparenz zu erhöhen, die Reaktionsgeschwindigkeit zu beschleunigen und die Fehlerquote weiter zu senken. Aber: Menschen sind keine Maschinen, sie machen auch Fehler. Entscheidend ist, wie man damit umgeht. Für uns gilt: Wenn wir Fehler machen, dann korrigieren wir sie“, sagt Freiberg.

Die Abläufe und Qualitätsstandards der Heizkostenabrechnung, die einen wesentlichen Posten der Nebenkosten darstellt, hatte Vonovia im Sommer 2018 von der unabhängigen Prüfungsgesellschaft Deloitte in einer Sonderuntersuchung überprüfen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „der allgemeine Prozess zur Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, einschließlich der implementierten Kontrollen, grundsätzlich einen sachgerechten, ordnungsgemäßen und nachvollziehbaren Ablauf der Abrechnung sicherstellt.“ Es gebe „keine Hinweise auf Manipulation, Vertuschung oder Verzögerung“, so das Gutachten.

**Nina Henckel**

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Energie

# Projekt Sinfonia: Smarte Stadtentwicklung in Bozen – WOBI-Präsident Dr. Heiner Schweigkofler beschreibt den Weg

Vor gut fünfzehn Jahren begann in Bozen die Umsetzung eines Investitionsplans für die Sanierung städtischen Wohnraums. Ein zentraler Teil davon ist die Beteiligung im europäischen Vorhaben Sinfonia, das in Südtirol darauf abzielt, durch intelligente Maßnahmen in ausgewählten Stadtteilen bis zu 50 Prozent Primärenergie einzusparen und zugleich den Anteil erneuerbarer Energien spürbar zu erhöhen. Zum Projekt gehören ebenfalls Maßnahmen, die die Ermittlung von Energiebedarfen zeitnah und smart ermöglichen. Federführend für die Südtiroler Beteiligung an Sinfonia ist das „WOBI Institut für den sozialen Wohnbau des Landes Südtirol".

Beim diesjährigen Aareon Kongress (5. bis 7. Juni 2019) stellt Dr. Heiner Schweigkofler das Projekt und seine Ergebnisse vor. Der Vortrag ist am 6. Juni, ab 14.00 Uhr, im Raum: Großes Theater; Infos zum Kongress unter www.aareon-kongress.de.

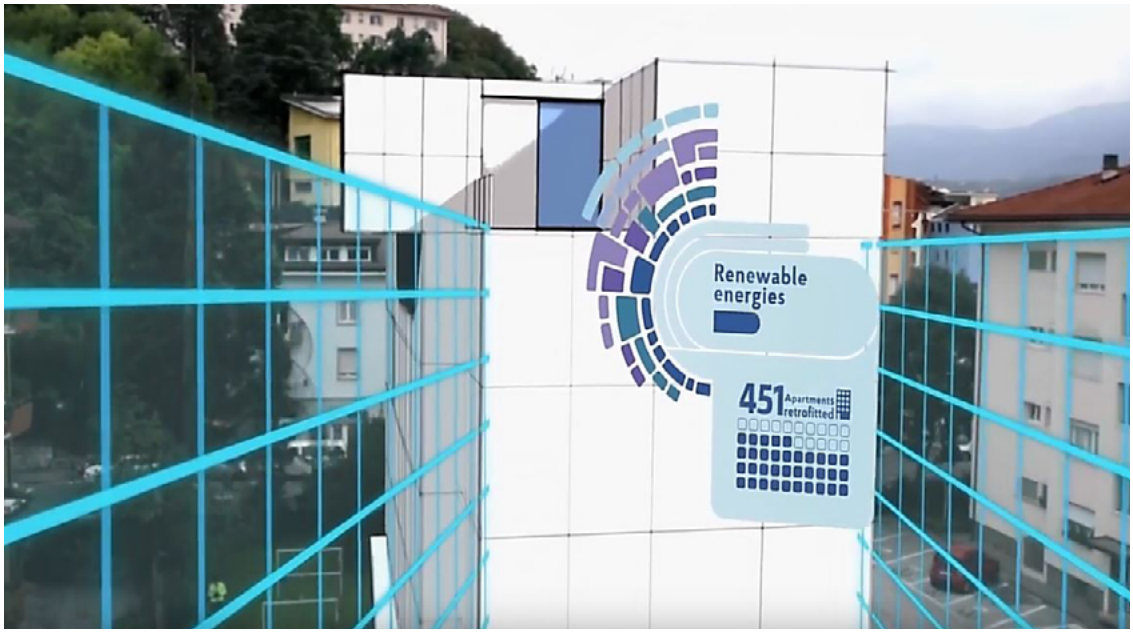
## Aufstockung und außenliegende Aufzugsysteme

Das Projekt umfasst in Bozen die Sanierung von mehr als 100 Sozialbauwohnungen, die zwischen den 1950er- und 1970er-Jahren errichtet wurden. Neben energetischen Gesichtspunkten spielte auch die Verbesserung des Raumkomforts eine große Rolle. Die Kosteneinsparungen durch die verbesserte Dämmung der Gebäudehüllen kommen auch den Mietern zugute, denen man möglichst wenig Belastungen in der Sanierungsphase zumuten wollte. Die Errichtung zusätzlicher Stockwerke in innovativer Holzbauweise wurde auch dadurch ermöglicht, dass bei der Aufstockung außenliegende Aufzugsysteme genutzt wurden.

„Was das Vorhaben ganz sicher auszeichnet, ist die Einbeziehung der Mieter in alle Phasen“, erläutert der Präsident des federführenden WOBI, Dr. Heiner Schweigkofler. „Einige Wohnungen fungierten als Musterwohnungen, anhand derer die Mieter sehen konnten, wie das Endergebnis aussieht.“ Die Mieter blieben auch während der Sanierung in ihren Wohnungen.

## Reduzierung von Emissionen

Was zunächst wie ein zwar umfangreiches, aber klassisches Sanierungsprojekt aussieht, ist tatsächlich die Kombination von zukunftsweisenden Maßnahmen, die aus der Perspektive „Smart City“ wohnungsbauliche und stadtplanerische Wirklichkeit werden lassen. Neben den Sanierungsarbeiten, die die Gesamtenergieeffizienz durch eine optimierte Wärmedämmung verbessern, wird die Versorgung mit erneuerbaren Energiequellen integriert, Solar- und PV-Anlagen gehören ebenfalls zum Konzept. Der Ausbau des Fernwärme- und Kältenetzes in Bozen sorgt für die Reduzierung von Emissionen, eine Echtzeitkontrolle ermöglicht die Vorhersage von Spitzenlasten und Energiebedarf.




Wer sich für die Projektergebnisse und die „Lessons learned“ interessiert, kann sich umfassend auf der Website von Sinfonia informieren (http://www.sinfonia-smartcities.eu). Oder schauen Sie das Video zum Projekt. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Video öffnet sich**. Hautnah erleben Sie Dr. Schweigkofler beim Aareon-Kongress.
Foto: Entnommen aus Video

Bozen führt im Bezirk Südwest zudem ein „Urban Service Oriented Sensible Grid“ (USOS-Grid“ ein. Ziel ist die bessere Kontrolle der Energieverteilung. Teil des Konzepts sind Ladestationen für Fahrräder und Autos, Wetterstationen für die Erfassung örtlicher klimatischer Bedingungen und die Umrüstung der öffentlichen Beleuchtung mit LED-Lichtelementen. Apropos Licht: Als ein neues Wahrzeichen für Bozen fungiert ein 30 Meter hoher Warmwasserspeicher, der im Zuge des Projekts errichtet wurde und dessen künstlerisch gestaltete Außenwand abends beleuchtet wird.

## Wissensaustausch mit anderen Städten

Um die im Projektverlauf von Sinfonia gewonnenen Erkenntnisse auswerten und für künftige Vorhaben nutzen zu können, erfolgt eine wissenschaftliche Begleitung durch den Projektpartner EURAC Research. Der Erkenntnisgewinn soll aber nicht nur Experten vorbehalten bleiben. „Wir möchten mit diesem Projekt Bozen als Wissenszentrum und Pilotstadt für das gesamte Italien positionieren und suchen den Austausch mit anderen Städten – nicht nur national, nicht nur in Südtirol, auch mit Interessierten in Deutschland“, erläutert WOBI-Präsident Dr. Schweigkofler den Anspruch von Sinfonia über den reinen Projektverlauf hinaus.

**Kai Heddergott**

Energie

# Für mehr Solarstrom-Eigenversorgung und Kleinen Mieterstrom – Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU fordert Entbürokratisierung

Auf großes Interesse ist das Thema „Kleiner Mieterstrom – Photovoltaik-Potenzial von bürokratischen Fesseln befreien“ am Montag bei den Berliner Energietagen gestoßen. Mit rund 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmern war die gleichnamige Veranstaltung der Verbraucherzentrale NRW ausgebucht. Diskutiert wurden vor allem Modelle der privaten Eigenversorgung mit Solarstrom, die mehr als einen Haushalt einbeziehen. Potenzial für solche Lösungen abseits großer Mieterstromprojekte sehen die Verbraucherschützer in deutschlandweit rund fünf Millionen kleineren Mehrfamilienhäusern.

Eine Solaranlage zur Eigennutzung. Auch kleine Mehrfamilienhäuser sollten an innovativen Modellen der Eigenversorgung teilnehmen. Foto: Gerd Warda

## Industrie von milliardenschweren Befreiungen…

„Während die Industrie von milliardenschweren Befreiungen bei EEG-Umlage und Netzentgelten profitiert, sind Verbraucher bislang vor allem Zahlmeister der Energiewende“, sagte Udo Sieverding, Leiter des Bereichs Energie der Verbraucherzentrale NRW. Dass diese Gruppe unter Rechtfertigungsdruck gerate, wenn sie durch den Verbrauch selbst erzeugten Stroms wirtschaftliche Vorteile anstrebe, sei deshalb absurd. Zu hohe Hürden für innovative Modelle der Eigenversorgung schwächten die Akzeptanz der Energiewende.

## … privates Solarstrom-Sharing vor bürokratische Hürden

„Es ist nicht nachvollziehbar, dass privates Solarstrom-Sharing mit einer Einliegerwohnung den gleichen bürokratischen Pflichten unterliegt wie die gewerbliche Belieferung von Tausenden Kunden“, betonte Sieverding. Im Detail erläuterte Dr. Bettina Hennig von der Kanzlei von Bredow/Valentin/Herz die Rechtslage. Die Juristen hatten im Auftrag der Verbraucherzentrale NRW ein Gutachten zum Kleinen Mieterstrom erstellt. Ergebnis: Die aktuellen Vorgaben seien „offensichtlich weder verhältnismäßig noch sachgerecht“.

Dr. Markus Kahles, Projektleiter bei der Stiftung Umweltenergierecht, leitete rechtlichen Änderungsbedarf auch aus der neuen Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU ab. Diese sieht eine klare Stärkung der

Eigenversorgung vor, etwa durch den Abbau rechtlicher Hindernisse und die Vorgabe der Verhältnismäßigkeit von Abgaben und Umlagen. Auch Mieter sollen laut EU Zugang zur Eigenversorgung haben. Das in Deutschland entscheidende Kriterium der Personenidentität von Erzeuger und Verbraucher kennzeichnete Kahles deshalb als nicht mit dem EU-Kurs kompatibel.

Durchaus kontrovers verlief die anschließende Podiumsdiskussion „Unabhängigkeit unerwünscht? Standing und Perspektive der Eigenversorgung“. Neben den bereits Genannten nahmen hieran aus dem Kreis der weitere Referenten auch Peter Stratmann, Leiter des Referats Energieregulierung der Bundesnetzagentur und Andreas Jahn, Senior Associate bei The Regulatory Assistance Project (RAP), teil.

Zum Rechtsgutachten „Kleiner Mieterstrom“ einfach auf das Bild KLICKEN und das PdF öffnet sich.

Skeptikern, die durch erweiterte Eigenversorgungskonzepte wie den Kleinen Mieterstrom etwa die freie Wahl des Energieanbieters bedroht wähnen, entgegnete Sieverding: „Pragmatische Lösungen, die wichtige Verbraucherschutzstandards unangetastet lassen, sind absolut möglich. Solche Pläne sind jetzt gefordert, um die EU-Vorgaben in deutsches Recht umzusetzen.“ Verschiedene Fristen dafür laufen Ende 2020 und Mitte 2021 aus.

**www.energie2020.nrw/kleiner-mieterstrom**

Energie

# Fit für die Zukunft: WIRO Rostock setzt auf Geothermie und Wärmepumpe – Das ist Klimaschutz

Die Energie-Tochter der WIRO Wohnen in Rostock macht den Bestand fit für die Zukunft. Ab 2020 will die WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen mehr als 250 Wohnungen im Hansaviertel mit Erdwärme beheizen.

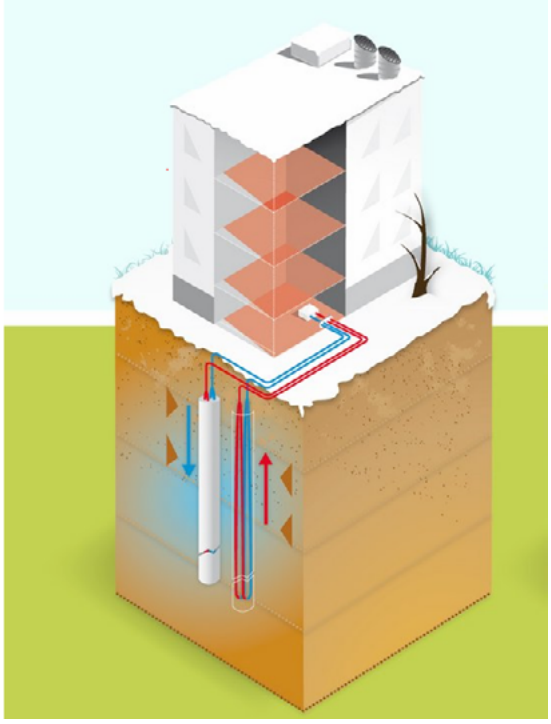
Erste Erfahrungen mit der umweltfreundlichen und sparsamen Erdwärme hat die WIRO. Im Insel Quartier und in 60 WIRO-Wohnungen in Warnemünde wird mit der Technologie geheizt. 24 Erdwärmesonden sind in vertikal angeordneten »Bohrlöchern« in den Untergrund eingebaut. Quelle: WIRO

Energieverbrauch halbieren und CO2-Ausstoß um 95 % verringern – WIRO macht beim „Masterplan 100 % Klimaschutz“ mit – dann Klicken Sie einfach auf diesen Link und das PdF öffnet sich http://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2016/04/EnBs-wiro-100-Prozent-Klimaschutz.pdf

Damit sind die Rostocker weit und breit die ersten, die ein bestehendes Quartier in dieser Größe auf umweltfreundliche Geothermie umstellen. Bereits in wenigen Wochen beginnen die Probebohrungen auf dem Innenhof des Karrees Kieler/Bremer/Lüneburger/Kopernikusstraße und Platz der Freiheit. »Wir wollen ermitteln, wie ertragreich das Areal ist«, erklärt WIR-Geschäftsführer Ingolf Wenzel.

## Ab in die Erde

Anschließend wird konkret geplant: Wie viele Sonden müssen wie tief in die Erde? Ab August wird für schätzungsweise 40 bis 60 Erdwärmesonden bis zu 100 Meter tief gebohrt. Über Rohrleitungen wird die Energie aus der Geothermie vom Innenhof zu neun Wärmepumpen transportiert, über die alle Wohnungen versorgt werden. Mit Erdwärme wird die Grundlast für Heizung und Warmwasser der WIRO-Häuser abgedeckt. Nur in kalten Zeiten steuern zwei Spitzenlast-Gaskesselanlagen fossile Wärme bei.



Die Erde ist Energie - Geothermie ist nicht nur landschaftsschonend, kohlendioxidarm und nach menschlichem Ermessen unerschöpflich. Sie stellt ihre Energie darüber hinaus zuverlässig, grundlastfähig und zu stabilen Preisen zur Verfügung. Die Wärme aus der Erde ist für den Verbraucher immer verfügbar, rund um die Uhr, wetterunabhängig und zu jeder Jahreszeit. Mit den bereits entwickelten Technologien ist es praktisch überall möglich, das Potenzial der Erdwärme zu nutzen: Geothermie ist Energie vor Ort. (Quelle: Geothermie.de)

## Geothermie ist Klimaschutz

Etwa 70 Prozent der benötigten Wärme kommen aus dem Erdreich an Ort und Stelle. Transportwege fallen flach. CO2-Emission wird eingespart. Und günstig ist die Heiztechnologie auch, darum bleiben die Betriebskosten stabil.

## Hintergrund

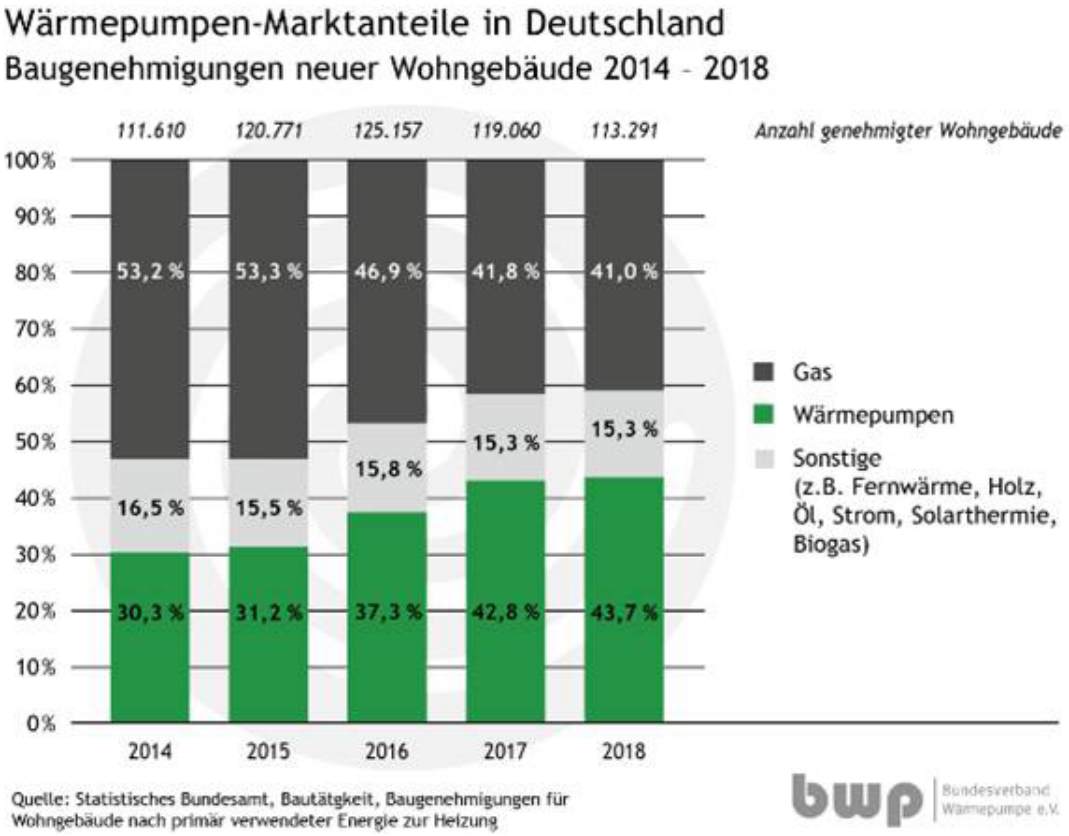
Die WIR betreibt alle zentralen Heizungsanlagen der WIRO, die ausschließlich Gas als Brennstoff nutzen. Die Tochterfirma übernimmt die Betriebsführung, Instandhaltung und Wartung. Stück für Stück lässt sie die alten Anlagen gegen moderne und effiziente Technik austauschen. Mit neuen Anlagen – und auch mit umweltfreundlichen Technologien.

**Dagmar Horning**

Energie

# Wärmepumpe als Heizung erstmals vor Öl und Gas

Die Wärmepumpe verteidigt 2018 ihre Spitzenposition im Neubau. Nach den neusten Zahlen des Statistischen Bundesamtes baute die Wärmepumpe ihren Vorsprung vor dem fossilen Energieträger Gas bei den genehmigten Wohngebäuden mit einem Anteil von rund 44 Prozent weiter aus. Anders als im Jahr 2017 erreicht die Wärmepumpe diesmal auch den ersten Platz bei der Betrachtung aller genehmigten Gebäude.




Im Jahr 2018 wurden insgesamt 117.869 Wohngebäude genehmigt. Davon werden 51.527 Gebäude mit einer Wärmepumpe ausgestattet, dies entspricht einem Anteil von 43,7 Prozent. 8.839 Gebäude (7,5 Prozent) nutzen dabei Erdwärme, während 42.668 Gebäude (36,2 Prozent) andere Umweltwärme, aus Wasser und vor allem Luft zum Heizen nutzbar machen. Wie schon im Vorjahr ist die Wärmepumpe damit das beliebteste Heizsystem im Neubau und lässt  Gasheizungen (48.311 Gebäude) hinter sich.

## Wärmepumpe wird zum Standardheizsystem im Neubau

„Im Neubau, der nach aktuellen energetischen Standards errichtet wird, verlieren fossile Energieträger stetig an Bedeutung – deshalb war diese Entwicklung absehbar und wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen“, ist Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer des Bundesverbands Wärmepumpe überzeugt. „Damit die Klimaziele im Gebäudebereich eingehalten werden können, muss sich die Bundesregierung zu einem ambitionierten Gebäudeenergiegesetz durchringen. Wir brauchen einen Technologiewechsel und eine echte Energiewende im Heizungskeller“, so Sabel weiter.

## Wärmepumpe liegt bei Baugenehmigungen erstmals auch insgesamt vorn

Von den 2018 genehmigten 145.016 Wohn- und Nichtwohngebäuden werden 54.538 mit Wärmepumpen beheizt, dies entspricht einem Anteil von 37,6 Prozent. Zum Vergleich: 54.273 Gebäude nutzen Gasheizungen (37,4 Prozent). Somit kann die Wärmepumpe auch in der Gesamtbetrachtung die Position des Spitzenreiters einnehmen.

## Die Wärmepumpe ist eine Schüsseltechnologie – in Neubau und Bestand

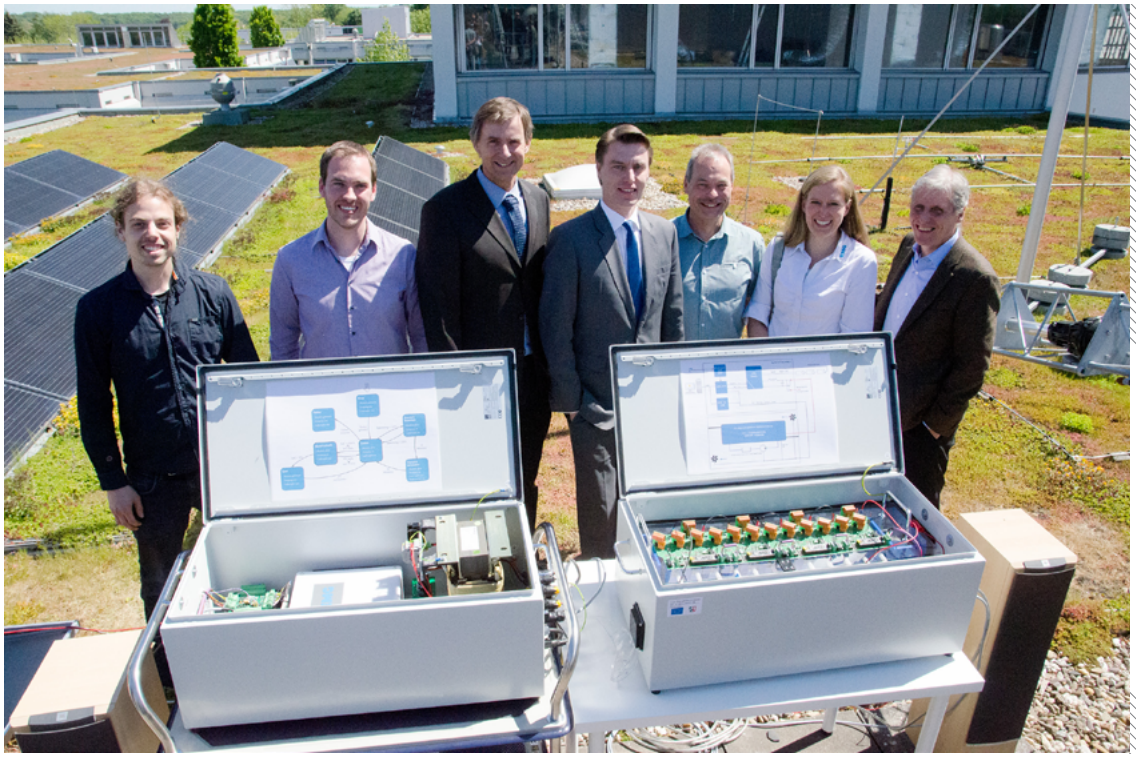
Die eigentliche Herausforderung für die Wärmewende liegt allerdings im Gebäudebestand, deshalb ist es wichtig, den Anteil an Wärmepumpen auch in diesem Bereich auszubauen. Die technischen Lösungen sind grundsätzlich vorhanden, allerdings verhindert das derzeitige Energiepreisgefüge den dringend notwendigen verstärkten Einsatz von Wärmpumpen in Bestandsgebäuden. „Eine Reform der Entgelt- und Abgabensystematik ist überfällig. Die Wärmepumpe als Schlüsseltechnologie der Sektorkopplung leidet unter der zu hohen Belastung des Strompreises, insbesondere im Verhältnis zu Erdgas und Heizöl “, erklärt Sabel.

**Katja Weinhold**

Energie

# Energie smart speichern – mit Zink und Luft – nachhaltig und ressourcenschonend –

Energiespeicher sind unerlässlich, wenn die Energiewende in Deutschland und die erneuerbaren Energien vorangebracht werden sollen. Am besten wäre es natürlich, sie nachhaltig und ressourcenschonend zu konzipieren. Einen neuen Ansatz haben dazu jetzt die FH Münster und die beiden Unternehmen EMG Automation und energy environment economics 3e vorgelegt: Ihr Speicher funktioniert allein mit Zink und Luft.



Sie arbeiteten zusammen am Zink-Luft-Speicher (v.l.): Ludwig Horsthemke, Andre Löchte, Prof. Dr. Peter Glösekötter (alle FH Münster), Markus Kunkel (3e), Uwe Jaschke, Nicol Otterbach und Anno Jordan (alle EMG Automation). (Foto: FH Münster/ Pressestelle)

## Zu 98 Prozent recycelfähig

„Einer der Vorteile ist, dass Zink weltweit sehr verbreitet ist und sogar in Deutschland in der Erdkruste vorkommt“, sagt Prof. Dr. Peter Glösekötter vom Fachbereich Elektrotechnik und Informatik, der das Projekt mit seinem Team federführend betreute. Gerade im Hinblick auf Ressourcenknappheit ist dies eine gute Nachricht. Edelmetalle und seltene Erden, die in vielen gängigen Energiespeichern verbaut sind, könnten mit der neuen Technologie eingespart werden. „Außerdem lässt sich Zink auch nach dem Einsatz im Speicher sehr gut weiterverwenden, unsere Zellen sind zu 98 Prozent recycelfähig“, so Glösekötter. Und der günstige Preis kann sich ebenfalls sehen lassen, wie Andre Löchte, wissenschaftlicher Mitarbeiter in Glösekötters Labor, ergänzt: „An Materialkosten fallen ungefähr 2 Euro pro Zelle an – davon benötigen wir zehn, um eine Kilowattstunde zu speichern.“

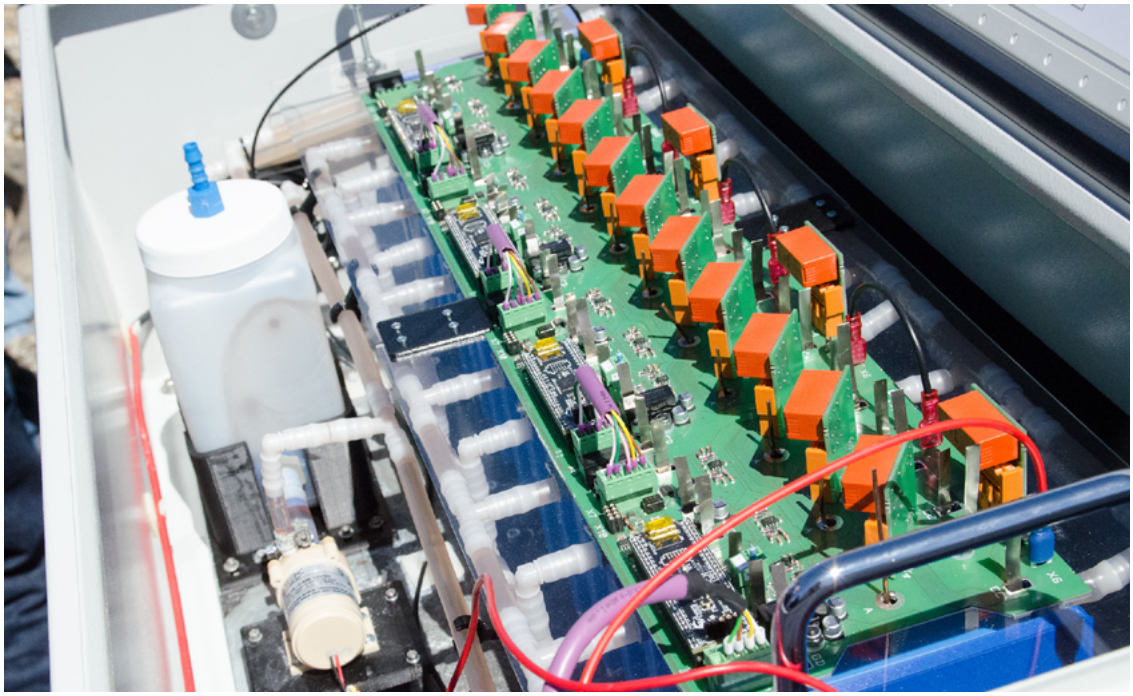
## Zink reagiert mit Sauerstoff

Und so funktioniert der Speicher: Zink reagiert mit Sauerstoff und setzt dabei Energie frei. Der Zink befindet sich in der Zelle, der Sauerstoff in der Luft gelangt durch die durchlässige Elektrode hinein. Dass sich lediglich ein Reaktionspartner in der Zelle befindet, hat den Vorteil, dass im Vergleich zum gängigen Lithium-Ionen-Akkumulator höhere Energiedichten möglich sind. Damit man die Zelle aber wieder aufladen kann, ist ein wässriger alkalischer Elektrolyt und eine bifunktionale Gasdiffusionselektrode oder eine separate Ladeelektrode nötig, die eine Oxidation der entstehenden Hydroxidionen ermöglicht. Ist der Kapazitätsverlust zu groß, die Zelle also für den Speichergebrauch defekt – den Berechnungen der Wissenschaftler nach ist das ungefähr nach etwa zehn Jahren der Fall –, dann besteht die Möglichkeit, das verwendete Elektrolyt Kalilauge weiterzuverkaufen. Denn die Industrie kann sie zum Neutralisieren chemischer Abwässer, die häufig sauer sind, einsetzen.

Zum Thema:
Projektträger der Zink-Luft-Technologie ist die ETN Jülich, eine Landeseinrichtung für Forschungsförderung. Sie hat das Vorhaben mit einem zuwendungsfähigen Gesamtvolumen von circa 1,5 Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwickelt (EFRE) unterstützt, weil die Idee zum Projekt im Leitmarktwettbewerb Energie- und Umweltwirtschaft. NRW ausgewählt wurde.

## Gefahrpotenzial ist geringer

„Das Potenzial dieser Technologie ist auf jeden Fall da“, findet Markus Kunkel, Geschäftsführer von 3e. „Außerdem sind wir dank des Elektrolyts auf der sicheren Seite, das Gefahrpotenzial ist geringer als bei anderen Speichertechnologien.“ Auch Anno Jordan von EMG Automation sieht das so. „Wir streben direkt ein nächstes Projekt an. Das Batteriemanagementsystem des aktuellen Demonstrators setzt sich noch aus diskreten Komponenten zusammen. Jetzt steht der nächste Entwicklungsschritt an, wir wollen die Integrationsdichte des Batteriemanagementsystems und damit auch die des Gesamtsystems erhöhen, dann ist das auch etwas für den kommerziellen Bereich.“



Der Demonstrator des Speichers soll seinen Aufbau verdeutlichen. Die blauen Kästen sind die Zellen, im Gefäß links befindet sich das Elektrolyt, das durch die Schläuche weitergeleitet wird. (Foto: FH Münster/Pressestelle)

Ein weiteres Problem, das das Forscherteam noch lösen muss, ist die Optimierung des Elektrolytenmanagements. Denn für einen optimalen Ablauf darf die Elektrolyt-Konzentration in den Zellen nicht zu hoch sein. Danach wollen die Wissenschaftler den konkreten Anwendungsfall testen und den Zink-Luft-Speicher an die Photovoltaik-Anlage auf dem Steinfurter Campus der FH Münster anschließen und aufladen.

Für das Folgeprojekt werden gerade die Weichen gestellt. Und es sieht gut aus: Das Team verspricht sich damit, neue Märkte zu erschließen und das Zelldesign in puncto höhere Leistungsdichte weiterzuentwickeln. Dabei sollen auch die Stadtwerke Steinfurt mit ins Boot kommen. „So können wir die Anforderungen für den praktischen Aufbau weiter spezifizieren und bekommen neue Möglichkeiten zum Testen, zum Beispiel im Windpark hier in Steinfurt“, sagt Löchte.

**Anne Holtkötter, Stefanie Gosejohann**

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

# Energie-Trendmotor 2019 von Stiebel Eltron: 78 Prozent der Deutschen sind für CO2-Abgabe beim Heizen

Der Ausstoß von Kohlendioxid im Heizungskeller sollte künftig nach dem Verursacherprinzip bezahlt werden – sagen gut drei Viertel der Bundesbürger. 62 Prozent fordern, die Einnahmen aus einer solchen CO2-Abgabe einzusetzen, um die Strompreise zu senken. Das sind Ergebnisse aus dem Energie-Trendmonitor 2019 von Stiebel Eltron. Dafür wurden 1.000 Bundesbürger bevölkerungsrepräsentativ befragt.

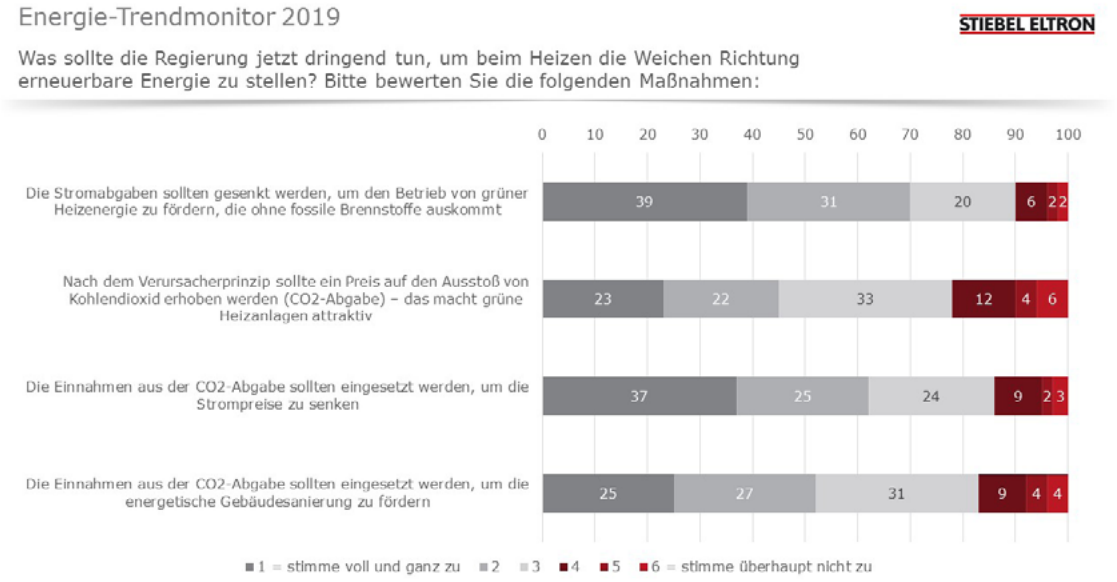
„Eine CO2-Abgabe macht den Wechsel auf klimafreundliche Heizungsanlagen ohne fossile Brennstoffe attraktiver und liefert damit einen wichtigen Anreiz für die Energiewende im Gebäudebereich“, sagt Dr. Nicholas Matten, Geschäftsführer des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron.

## Strompreise mit CO2-Abgabe senken

Wenn die CO2-Abgabe eingesetzt wird, um den Strompreis zu senken, findet unter dem Strich gleichzeitig eine Entlastung aller privaten Haushalte statt. Eine Senkung der Stromkosten fordern 70 Prozent der Befragten als Weichenstellung in Richtung erneuerbare Energien. Eine Wärmepumpe arbeitet vor Ort komplett ohne CO2-frei.

## Energiekosten an CO2-Bilanz koppeln

Aktuell sind noch rund 70 Prozent des Strompreises staatlich reguliert. Die hohen Umlagen und Steuern sorgen für konstant hohe Strompreise, obwohl die reinen Entstehungskosten auch dank der Erneuerbaren-Energien-Stromproduktion so niedrig liegen wie noch nie. Bei klimaschädlichen Brennstoffen liegt der regulierte Anteil deutlich niedriger: Er beträgt nur etwa 50 Prozent bei Gas und 30 Prozent bei Öl. Diese Kostenverteilung halten 89 Prozent der deutschen Verbraucher für unfair. Energieträger sollten nach ihrer CO2-Bilanz belastet werden – sagen 82 Prozent der Verbraucher.




## Schweizer CO2-Abgabe als Vorbild?

In der Schweiz existiert bereits eine CO2-Abgabe – auch auf Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas. Ein Drittel der Abgabe fließt über das „Gebäudeprogramm" zurück an die Verbraucher, das unter anderem die Sanierung von Gebäuden sowie Investitionen in erneuerbare Energien fördert. Nicht verwendete Mittel werden direkt an Bevölkerung und Wirtschaft zurückverteilt.

„Wie unsere Umfrage zeigt, hält eine große Mehrheit der Bundesbürger das ´Schweizer Modell´ auch hierzulande für möglich: 83 Prozent der Verbraucher befürworten, die Einnahmen aus einer CO2-Abgabe einzusetzen, um die energetische Gebäudesanierung zu fördern", sagt Dr. Matten. „Der Gebäudebereich in Deutschland ist für etwa 30 Prozent der CO2-Emissionen verantwortlich. Ein CO2-Preis, der an die Verbraucher zurückfließt, wäre daher ein wichtiger Schritt, damit Deutschland seine Klimaziele erreicht."

**Carsten Heer**

**Über Stiebel Eltron**
Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von rund 540 Millionen Euro netto (vorläufiger Umsatz 2018) zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik.
Als innovationsgetriebenes Familienunternehmen verfolgt Stiebel Eltron bei der Produktion und Entwicklung von Produkten eine klare Linie - für eine umweltschonende, effiziente und komfortable Haustechnik. Mit über 3.700 Mitarbeitern weltweit setzt das Unternehmen von der Produktentwicklung bis zur Fertigung konsequent auf eigenes Know-how. Das Resultat sind effiziente und innovative Lösungen für Warmwasser, Wärme, Lüftung und Kühlung. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an vier weiteren Standorten im Ausland (Arvika/Schweden, Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei).

Bauen

# Neue Wege – Überbauung der A100 in Berlin: Raum für 3.000 neue Wohnungen zwischen Hohenzollerndamm und S-Bahnhof Halensee

Die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) zwischen Patzschke Schwebel Architekten und Mario Lindner hat erstmals zwei Konzepte zur Überbauung der A100 in Berlin vorgestellt. Zum einen geht es um die Strecke zwischen dem S-Bahnhof Hohenzollerndamm und Halensee und zum anderen um den Bereich zwischen der Knobelsdorffstraße und Kaiserdamm.

Autobahnüberbauung zwischen Hohenzollerndamm und S-Bahnhof Halensee. Bild: ARGE Patzschke Schwebel Architekten und Mario Lindner

Till-Jonathan Patzschke, Geschäftsführer der Patzschke Schwebel Planungsgesellschaft mbH: „Wir schlagen Autobahnüberbauungen mit Schaffung eines neuen Straßennetzes, Fahrradwegen, Grünanlagen, sowie Wohnungsbau und Sozialeinrichtungen vor. Dabei sollen die Sackgassen auf beiden Seiten der Autobahnschneise wieder zusammengeführt werden. Die benötigten finanziellen Mittel für das Gesamtprojekt stehen bereits zur Verfügung. Sobald die Überbauungsrechte erteilt worden sind, könnten wir mit dem Projekt starten.“ Mario Lindner ergänzt: „Im Zuge der Stadtreparatur entlang der A100 und der Ringbahn sind wir der Überzeugung, dass die Lage zwischen Halensee, Grunewald und Wilmersdorf ebenfalls diskutiert werden sollte.“

## Straßen vernetzten

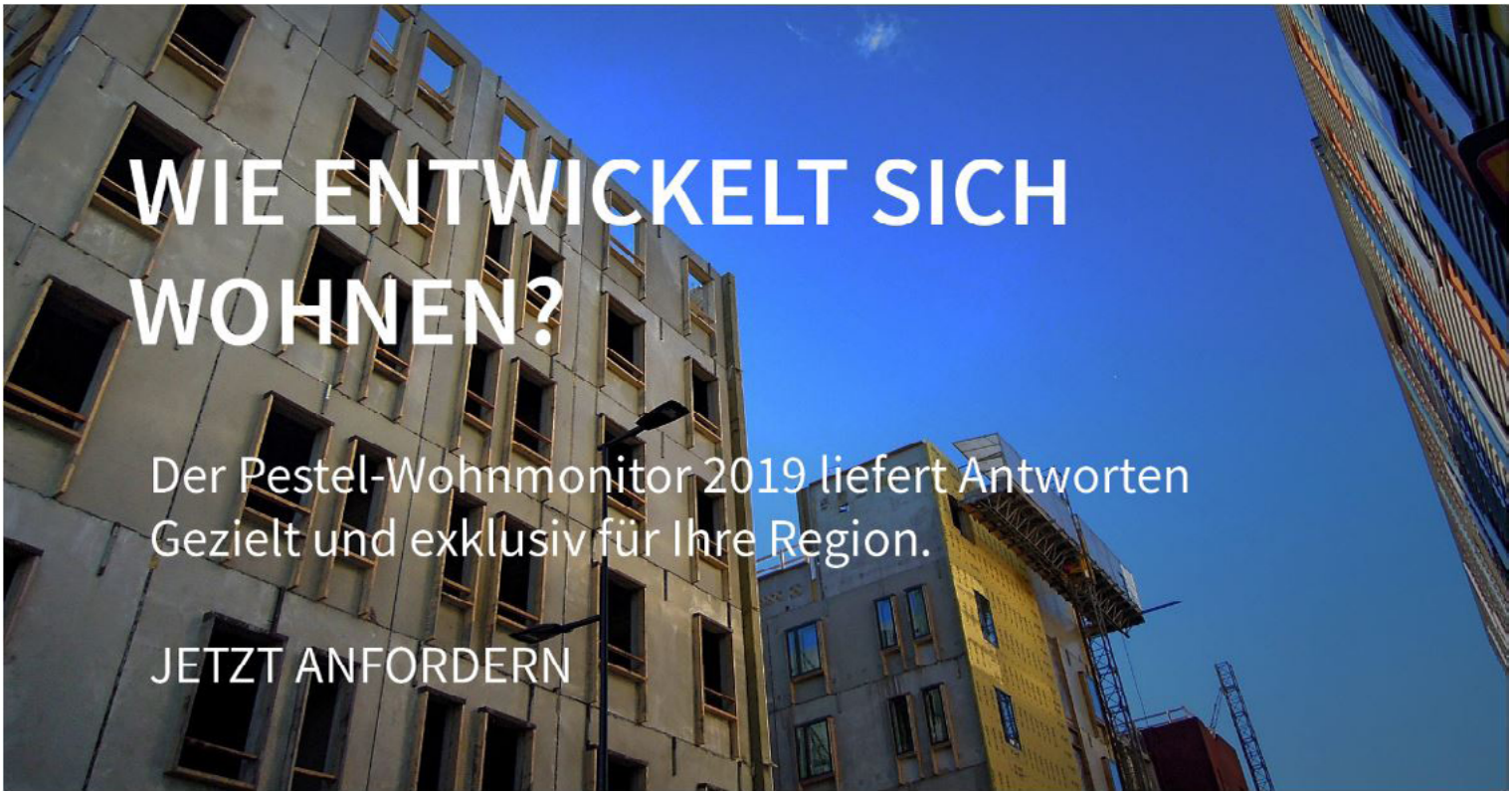
Das Abgeordnetenhaus (AGH) Berlin hatte Anfang Mai die Verkehrsverwaltung beauftragt, die Machbarkeit einer Deckelung von Autobahnabschnitten oder Gleisanlagen zu prüfen. Die Pläne der ARGE zur Autobahnüberbauung zwischen der Abfahrt Hohenzollerndamm und S-Bahnhof Halensee zeigen, dass die überbaute Fläche rund 80.000 Quadratmeter mit einer maximalen Spannweite von 36 Metern betragen wird. Patzschke: „Hier wäre eine Bebauung mit rund 3.000 neuen Wohneinheiten auf fünf Geschossen sowie einem Staffelgeschoss möglich. Die Bruttogeschossfläche (BGF) für alle Bauteile betrüge rund 138.000 Quadratmeter." Wichtig ist der ARGE, dass die vorhandenen Straßen vernetzt werden und auch neue Radwege entstehen. „Die Wohnbebauung soll in halboffener Bauweise entstehen. Auch das Quartiersparken am Autobahnausgang Hohenzollerndamm wäre mit rund 260 Pkw-Stellplätzen machbar. Zudem können Gewerbeeinheiten in der Nähe des S-Bahnhofs Halensee entstehen", so Lindner abschließend.

**Martina Rozok**

## Weitere Informationen zu Patzschke Architekten:

Das Architekturbüro der Berliner Zwillingsbrüder Jürgen und Rüdiger Patzschke wurde vor 50 Jahren gegründet und zeichnet sich durch eine klassisch-traditionelle Architektursprache aus. Spätestens seit der Errichtung des Hotels Adlon am Brandenburger Tor in Berlin sind Patzschke Architekten als Protagonisten einer klassisch-traditionellen Architektur über die Grenzen Berlins hinaus bekannt. In über 15 Ländern setzen die Architekten Gebäudeentwürfe und städtebauliche Konzepte mit betont plastisch und nuanciert durchgearbeiteten Details um. Seit 2002 hat sich ein Generationswechsel vollzogen. Robert, Tatjana, Till-Jonathan und Thaddäus Patzschke leiten die beiden Berliner Ateliers gemeinsam mit den Partnern Michael Mohn und Prof. Christoph Schwebel. Das Tätigkeitsfeld der Büros umfasst Architekturleistungen im In- und Ausland. Einen Schwerpunkt der Arbeit bildet die Planung von Hotel- und Resortprojekten, hochwertigen Wohn- und Geschäftsbauten, sowie denkmalgerechten Sanierungen. In den letzten Jahrzehnten haben Patzschke Architekten mit dezenter Selbstverständlichkeit das Berliner Stadtbild entscheidend geprägt. Alleine im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurden über 30 Gebäude realisiert.

www.patzschke-architektur.de



# *Mit der Schleswig-Holstein unterwegs …*

## Mit Peter Nagel durch seine Ausstellung „Achtersinn" im Bundesrat 14 Juni 2019

Ein einmaliges Angebot! Der schleswig-holsteinische Künstler Peter Nagel stellt im Lichthof des deutschen Bundesrates in Berlin aus und bietet Ihnen – als LeserIn dieser Zeitschrift – an, Sie persönlich durch die Ausstellung zu führen. Wir haben dafür ein passendes Rahmenprogramm organisiert:

Um 14 Uhr werden wir in der schleswig-holsteinischen Landesvertretung in Berlin empfangen. In Führung und Vortrag erfahren wir dort etwas über die Aufgaben und Funktion der Vertretung unseres Bundeslandes in der Hauptstadt.

Anschließend gehen wir zu Fuß (keine zehn Minuten) zum Bundesrat. Auch dort erhalten wir eine informative Führung durch das Gebäude und werden sogar im Plenarsaal Platz nehmen dürfen. Im Lichthof angekommen, übernimmt schließlich Peter Nagel. Die ausgestellten, meist großformatigen Bilder, spannen einen Bogen über mehr als 50 Jahre künstlerisches Schaffen des Mitgründers der Künstlergruppe ZEBRA und langjährigen Professors an der Muthesius-Kunsthochschule. Überall in der Ausstellung finden sich künstlerische Kommentare zu unserer Zeit – seine auf den ersten Blick realistischen Motive erhalten nicht nur durch die pointierte Farbgebung einen „Achtersinn" – doch dazu wird uns Peter Nagel vor Ort mehr erzählen …

Da nach dem Programm sicherlich noch Gesprächsbedarf besteht, haben wir ab 17:30 Uhr einen Tisch in einem italienischen Restaurant ganz in der Nähe reserviert. //

### Mit Peter Nagel durch seine Ausstellung „Achtersinn" im Bundesrat

**Wann?** 14. Juni 2019, 14 Uhr (bis ca. 19.30 Uhr)
**Wo?** Treffpunkt: Schleswig-Holsteinische Landesvertretung, In den Ministergärten 8, 10117 Berlin
**Wie viel?** 30 Euro

**Anmelden:** Im Internet unter www.schleswig-holstein.sh/kiosk/peter-nagel-im-bundesrat, per Mail an k.warda@schleswig-holstein.sh oder telefonisch unter 0176/38749200.

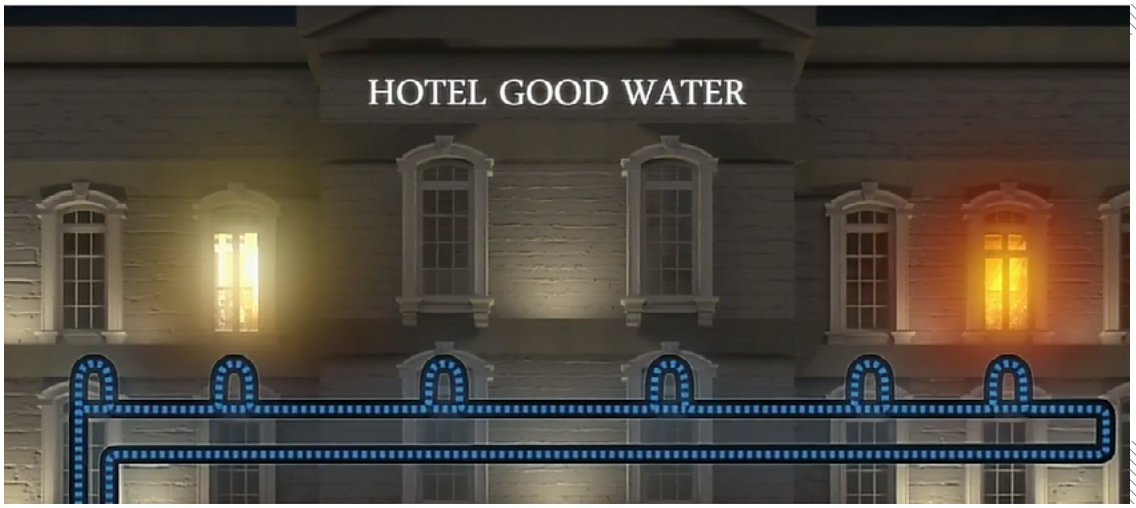
**Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.**

Bilder: Kristof Warda

Bauen

# Trinkwasserhygiene – Temperatur und Zeit sind entscheidend

Trinkwasserinstallationen sind in den letzten Jahren komplexer geworden und haben dadurch mehr Raum für Hygienerisiken geschaffen. Denn immer dann, wenn die notwendigen technischen oder hygienischen Anforderungen nicht beachtet werden, besteht ein erhöhtes Kontaminationsrisiko – vor allem durch Legionellen. Die optimale Warmwasserverteilung durch einen thermischen Zirkulationsabgleich minimiert diese Gefahr. Die Mitglieder der Nachhaltigkeitsinitiative Blue Responsibility klären auf, welche gesetzlichen Vorschriften man beachten muss und welche verlässlichen Lösungen es gibt, Trinkwasser dauerhaft keimfrei zu halten.




Das Risiko: Legionellen vermehren sich im Temperaturbereich von 20 bis 50 Grad Celsius besonders stark. Besonders gefährdet ist stehendes Trinkwasser, deshalb muss Wasser fließen, wie im Hotel Good Water. Warum, zeigt das Erklärvideo. **KLICKEN Sie auf das Bild und Sie wissen mehr**. Foto: Blue Responsibility

## Wasser ist träge

Optimale Lebensbedingungen zur Vermehrung finden die Erreger bei Wassertemperaturen von ca. 30°C bis 45°C vor. Dieser gesundheitsgefährdenden Keimbildung kann mit einer konstanten Wassertemperatur von über 55°C entgegengesteuert werden. „Da Warmwasser bei Nichtnutzung die Temperatur der Umgebung annehmen würde, müssen Zirkulationssysteme eine dauerhafte Temperaturhaltung gewährleisten. Eine Zirkulationspumpe fördert das erwärmte Trinkwasser durch das Warmwassersystem und führt es wieder dem Trinkwassererwärmer zu, in dem es nachgewärmt wird“, erklärt Stefan Pohl von Kemper. Da Wasser sich immer den Weg des geringsten Widerstandes sucht, fördert die Zirkulationspumpe das Warmwasser bevorzugt in Teilbereiche mit geringen Druckverlusten. Um alle Bereiche erreichen zu können, müssen daher niedrige Druckverluste künstlich angehoben werden.

## Hohe Temperaturen schützen

Befinden sich mehr als drei Liter in einem der Fließwege des Warmwassers zwischen Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle, muss eine Zirkulation vorhanden sein, damit sofort warmes Wasser zur Verfügung steht. Die Warmwasser-Austrittstemperatur am zentralen Trinkwassererwärmer muss mindestens 60°C betragen und muss ihm mit einer Wiedereintrittstemperatur mit einer maximalen Differenz von 5°C wie-

**Der VDMA Fachverband** Armaturen ist mit seinen rund 160 Mitgliedsunternehmen Teil des Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V. (VDMA). Mit einem Produktionsvolumen von rund 9,14 Mrd. Euro repräsentiert er eine der wichtigsten Produktgruppen des deutschen Maschinenbaus und bietet praxisorientierte und innovative Lösungen im Bereich der Gebäude- und Industriearmaturen.

der zugeführt werden. Dies kann nur mit einem hydraulisch abgeglichenen Zirkulationssystem realisiert werden. Sogenannte Zirkualtionsregulierventile (thermisch und statisch) z. B. von Oventrop, Resideo/Honeywell Home, Kemper und Viega machen es möglich: Sie sichern den stetigen thermischen und hydraulischen Abgleich des Rohrleitungssystems. „Unsere Erfahrungen zeigen, dass die häufigste Ursache für einen Legionellenbefund eine nicht abgeglichene bzw. eine unzureichend abgeglichene Trinkwasserinstallation ist“, erklärt Volker Galonske von Resideo/Honeywell Home.

## Funktionsweise des thermischen Zirkulationsabgleichs

Die Aufgabe der Warmwasserrückführung wird von einer Zirkulationspumpe übernommen. Damit die Verteilung der Wassertemperaturen gleichmäßig erfolgt, ist eine geregelte Durchströmung aller Leitungsteile der Zirkulation notwendig. In verzweigten Systemen verursachen unterschiedliche Anlagenteile allerdings unterschiedliche Druckverluste. Diese werden im Rahmen des thermisch-hydraulischen Abgleichs ausgeglichen. Dafür werden die Differenzdrücke der einzelnen Warmwasserleitungen ermittelt und durch „einstellbare Widerstände“ im Leitungsnetz – üblicherweise voreinstellbare Regelarmaturen wie z. B. von Resideo/Honeywell Home, Oventrop, Kemper oder Viega – abgeglichen. Das bedeutet: Dort, wo zu viel Wasser fließt, wird der Wasserdurchfluss durch die Voreinstellung gebremst.

## Das Thema Energie

Bei allen Überlegungen zur Installation einer Trinkwasseranlage haben die Anforderungen der Trinkwasserverordnung in jedem Fall Vorrang vor denen der Energieeinsparverordnung. Ähnlich sieht das auch Wolfgang Burchard, Sprecher von Blue Responsibility. „Die deutschen Sanitärarmaturenhersteller bieten technische Lösungen für die konstante Gewährleistung der Trinkwasserhygiene. Besonders in öffentlichen Sanitäranlagen ist der Einsatz von qualitativ hochwertigen, intelligenten Systemen wichtig, um eine Kontaminierung des Wassers zu verhindern.“ Übrigens: Eine Anlage, die den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht, muss sich nicht zwingend negativ auf den Energieverbrauch auswirken. Zwar wird Wasser konstant erhitzt, aber die benötigte Energie zur Temperaturregelung reduziert sich durch die optimale Verteilung der Volumenströme gegenüber ungeregelten Systemen.

**Agnes Plümer**

**Blue Responsibility** – Nachhaltige Sanitärlösungen ist eine Initiative, die 2009 durch den VDMA Fachverband Armaturen und das IndustrieForum Sanitär (IFS) ins Leben gerufen wurde. Unter ihrem Dach informieren führende Unternehmen der deutschen Sanitärindustrie über die vielfältigen technischen Lösungen, die dem Anspruch eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Wasser gerecht werden. Hinter Blue Responsibility – Nachhaltige Sanitärlösungen stehen derzeit 14 Markenhersteller: Burgbad, Dornbracht, Franke Aquarotter, Geberit, Honeywell, Kaldewei, Kemper, Keuco, Mepa, Neoperl, Oventrop, Sasserath, Schell und Viega.

Bauen

# Klimawandel und Wohnen bei der „Lipsia“ eG grüne Quartiere mit mehr als 2.500 Bäume – Mietergärten – Nachhaltiges Grünflächenkonzept

Leipzigs Zukunft soll grün sein. Dafür erarbeitet die Stadt derzeit gemeinsam mit den Bürgern einen „Masterplan Grün“. Dessen Ziel: Bäume und Wiesen dauerhaft erhalten und entwickeln – ungeachtet des rasanten Wachstums der Metropole. Ein Balanceakt, in dem sich auch die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG befindet. „Neue Wohnungen werden dringend benötigt. Aber es braucht auch Parks, Gärten und öffentliches Grün. Sie tragen ganz wesentlich zum Klimaschutz bei und verbessern die urbane Lebensqualität. Ein verantwortungsvoller Umgang mit diesen Flächen ist unabdingbar. Deshalb denken wir Wohnen stets im Zusammenhang mit Grünanlagen“, sagt Dr. Kristina Fleischer, die Vorstandsvorsitzende des Unternehmens.

Der „Lipsia-Turm“ noch im Bau. Auch hier wird nach Fertigstellung eine attraktive Grünanlage entstehen.
Foto: DIRINGER & SCHEIDEL BAUUNTERNEHMUNG

Die Grundstücksfläche der Lipsia umfasst circa 579.000 Quadratmeter. Darauf stehen aktuell 2.528 Bäume, die Anzahl der Kleingehölze ist um einiges umfangreicher und daher nicht zahlenmäßig erfasst. Von größeren Grünanlagen umgeben sind etwa Bestandsgebäude in Kleinzschocher und Neu-Lindenau, in Mockau und im Leipziger Süden. „Unsere Mitglieder schätzen diese Flächen und sind froh, dass eine Verdichtung der Bebauung, wie sie derzeit im Stadtinneren zu beobachten ist, nicht Ziel von Umgestaltungen ist“, betont Dr. Kristina Fleischer.

# 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.**

Baumfällungen nimmt die Genossenschaft nur vor, wenn die jährliche Prüfung zur Verkehrssicherheit und „Gesundheit“ der Bäume die Notwendigkeit dazu feststellt. Ersatzpflanzungen werden dabei stets fristgemäß durchgeführt. Zuletzt hat das Unternehmen Ahornbäume, Blutpflaumen und Säulenkirschen an verschiedenen Standorten neu pflanzen lassen.

## Kleine Biotope

Den „Masterplan Grün“ lobt die Lipsia auch als guten Ansatz für den Erhalt und die Förderung der biologischen Vielfalt. Das stadtweite Konzept, das Ende 2020 vorliegen soll, sieht unter anderem Kleingartenanlagen als wichtiges Rückgrat der grünen Infrastruktur. „In diesem Sinne kommt auch unseren Mietergärten eine gewisse Bedeutung zu. Mit den Gärten holen wir kleine Biotope in die Quartiere und stärken die Naturverbundenheit“, sagt die Vorstandsvorsitzende. Außerdem förderten die grünen Oasen die gute Nachbarschaft und das gemeinschaftliche Miteinander und trügen zur lokalen Identität eines Viertels bei. Mietergärten gibt es zum Beispiel in den Neubau-Wohnanlagen „Kulkwitzer See-Terrassen“ in Grünau sowie „Rosental-Terrassen“ in Gohlis.

Auch bei ihrem derzeitigen Neubau-Projekt, dem „Lipsia-Turm“, leistet die Wohnungsgenossenschaft der Balance von Natur und Urbanität Genüge. Rund 2.000 Quadratmeter Grünfläche sollen den 13-Geschosser in Grünau umgeben. Dazu gehören Rasenflächen, Staudeninseln sowie eine abwechslungsreiche Baum- und Strauchbepflanzung. Der in nordöstlicher Richtung angrenzende Parkplatz wird mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen, für jeden vierten Stellplatz ist ein Baum als Neupflanzung angedacht.

„Die Pflege unserer Grünanlagen muss zum einen den jeweiligen Pflanzungen Rechnung tragen und zum anderen preislich in einem vernünftigen Rahmen liegen, denn die Betriebskosten dafür sollen angemessen bleiben“, umreißt Dr. Kristina Fleischer die Herausforderungen bei der Entwicklung und Erhaltung der eigenen Naturflächen. Umso betrüblicher sei es, dass die Monate der Hitze und des fehlenden Regenwassers im vergangenen Jahr auch auf den Außenanlagen der Lipsia sichtbar wurden. Das Unternehmen bedankt sich bei all den Mitgliedern, die auf eigene Kosten Blumen, Bäume und Sträucher vor dem Vertrocknen gerettet haben.

Dr. Kristina Fleischer erläutert: „Die meisten Flächen haben sich über die Wintermonate wieder erholt. Für einige sehr geschädigte Areale wird in den kommenden Wochen durch Vertikutieren, das Aufbringen von Muttererde und neue Rasensaat der verlorengegangene Anblick wiederhergestellt. Gehölze, die bedauerlicherweise abgestorben sind, werden durch Arten ersetzt, die besser mit trockenen klimatischen Bedingungen auskommen.“

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören fast 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung. Die Lipsia verwaltet über einen Vermögensverwaltungsvertrag weitere fast 1.400 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG.

**Red.**

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

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

Bauen

# Neue Lübecker erneuert das Quartier in Ahrensburg Reeshoop

Letzten Mittwoch feierte die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG in Ahrensburg „Reeshoop“ Richtfest für 77 Wohnungen. Im Mai 2018 haben die ersten Arbeiten für den dritten Bauabschnitt im Ahrensburger Stadtteil Reeshoop begonnen. Bis 2020 entstehen hier 77 Genossenschaftswohnungen sowie 78 Tiefgaragen- und 42 Pkw-Stellplätze für insgesamt 17,1 Mio. €. „Mit dem dritten Bauabschnitt erreichen wir einen weiteren Meilenstein unserer Quartierserneuerung in Reeshoop, zwischen Stormarnstr. und Reeshoop“, sagt NL-Vorstand, Dr. Uwe Heimbürge.

Ein Blick aus der Vogelperspektive. Vorn die Einfahrt für die Tiefgarage, geschützt und gut in Sichtweite der Kinderspielplatz. Quelle: Neue Lübecker

Im Frühjahr 2020 werden dann insgesamt 203 moderne und neue Genossenschaftswohnungen entstanden sein. Mit dem Neubau in allen 3 Bauabschnitten ist ein Zugewinn von 119 Wohnungen erzielt und zusätzliche Wohnfläche von 9.240 m² geschaffen worden. „Reeshoop liegt uns am Herzen. Im Fokus unseres Bauvorhabens steht stets die Qualitätssteigerung des Quartiers, die anhand eines ausgewogenen Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu fairen, genossenschaftlichen Preisen in allen Größen realisiert werden soll. Mit unserem Quartierskonzept, planen wir den gesamten Wohnungsbestand in Reeshoop zu sanieren. Alle Gebäude und Wohnungen werden energetisch modernisiert und an den heutigen Stand der Technik sowie der aktuellen Wohnbedürfnisse angepasst. Grundlage der Modernisierung ist ein solider Zustand der bestehenden Gebäude, hinsichtlich der Bausubstanz, des Schallschutzes, des energetischen Standards und der Grundrisse. Ist dies wirtschaftlich nicht möglich, werden die Gebäude durch Neubauten ersetzt.“ so Dr. Heimbürge.

Mit 15.453 Wohnungen und 17.975 Mitgliedern ist die NEUE LÜBECKER eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands. Als Dienstleistungsgenossenschaft bietet sie ihren Mitgliedern moderne Qualitätswohnungen zu fairen Preisen und exzellenten Service. Neben dem Hauptsitz in Lübeck unterhält die NEUE LÜBECKER ServiceCenter und ServiceBüros in Ahrensburg, Crivitz, Elmshorn, Hagenow, Schwarzenbek und Schwerin.
www.neueluebecker.de

## Nettokaltmiete ab 540 Euro pro Monat vermietet

In den letzten 3 Bauabschnitten war das genau der Fall und somit hat die NEUE LÜBECKER in die Revitalisierung des Quartiers 37.2 Mio. € investiert. Im aktuell dritten Bauabschnitt sind insgesamt 77 barrierearme und in Teilen barrierefreie Wohnungen geplant, die alle mit Balkon oder Terrasse ausgestattet und mit dem Aufzug direkt erreichbar sind. Die modernen 1,5 bis 4-Zimmer-Wohnungen, mit einer Größe zwischen 46 und 113 m², werden zu einer Nettokaltmiete ab 540 € pro Monat vermietet. Für behagliche Wärme und ein gesundes Raumklima, sorgt die in der gesamten Wohnung befindliche Fußbodenheizung.

## Außenanlagen mit einem zentralen Kinderspielplatz.

Die Wärmeversorgung durch eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage der Firma Urbana ermöglicht eine $CO^2$-schonende Wärmeversorgung. Allen schnell entschlossenen Mietern wird die Möglichkeit geboten, bei den Fliesen sowie den Vinyl-Designböden ihre Auswahl zu treffen. Mit dem vielfältigen Wohnungsmix erfüllen wir die Wohnbedürfnisse vom Single über Familien und natürlich Senioren. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard errichtet und verfügen über eine Tiefgarage und über weitere oberirdische Stellplatzmöglichkeiten. Einen entscheidenden Wohlfühlfaktor für Groß und Klein bieten die freundlich gestalteten Außenanlagen mit einem zentralen Kinderspielplatz.

Den ersten Bauabschnitt, mit 56 Wohnungen für insgesamt knapp 8,7 Mio. Euro, stellte die Genossenschaft in 2014 fertig. Der zweite Bauabschnitt für ca. 11,4 Mio. konnte im Jahr 2017 das Quartier mit 70 Wohnungen bereichern. Die Nachfrage an Neubauwohnungen in Ahrensburg-Reeshoop ist gleichbleibend stark.

**Red.**

Bauen

# Wohnbautag: „Baulandkosten explodieren: Bezahlbarer Neubau wird zur Quadratur des Kreises“ sagt BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter – Studie vorgestellt

Der Baulandmarkt in Deutschland trocknet aus“ – so lautet das alarmierende Fazit der Studie, die das Verbändebündnis Wohnungsbau am 9. Mai in Berlin vorgestellt hat. BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter, Mitglied der Baulandkommission des Bundesbauministeriums, hat die Studie mit den Bündnis-Kollegen auf dem Wohnungsbautag präsentiert. Der Bremer ist Vorstandschef eines Immobilienunternehmens, das überwiegend Wohnraum im niedrigen Preissegment baut. Wie sich der Baulandmangel auf den bezahlbaren Wohnungsneubau auswirkt, erklärt Vierkötter in unserem Gespräch.

Zur Studie WER BAUT DEUTSCHLAND klinken Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich

**Herr Vierkötter, laut der Studie des BFW und des Verbändebündnis Wohnungsbau sind der Baulandmangel und die explodierenden Baulandpreise die größten Hürden für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Gilt das nur für die sieben A-Städte?**

**Frank Vierkötter:** Die Preise für baureifes Land haben sich in den A-Städten von 2011 bis 2017 durchschnittlich verdoppelt, in Berlin nahezu verdreifacht. In den kleineren B-Städten entwickelt sich die Situation ähnlich dramatisch: Auch dort haben sich die Preise im genannten Zeitraum mehr als verdoppelt.

Die Situation spitzt sich also in immer mehr Städten zu. Verschärft wird das Problem noch dadurch, dass immer seltener und immer weniger Bauland verkauft wird. In den A-Standorten ist die Zahl der Verkaufsfälle zwischen 2011 bis 2017 um ein Drittel zurückgegangen. Das bedeutet einen Rückgang der verkauften Baulandfläche um 27 %. Im gleichen Zeitraum ist der Verkauf von entwickelter Baulandfläche in den A-, B- und C-Städten um 775 Hektar zurückgegangen. Darauf hätten wir 62.000 Wohnungen für 120.000 Menschen bauen können!

**Was bedeutet der austrocknende Baulandmarkt für Sie als Immobilienunternehmer?**

**Frank Vierkötter:** Mittlerweile sind zwanzig Mitarbeiter in meinem Unternehmen allein damit beschäftigt, bundesweit nach Bauland für unsere Neubauprojekte zu fahnden. Das gleicht der Suche nach der berühmten Nadel im Heuhaufen. Selbst wenn wir noch Bauland bekommen, können wir die explodierenden Baulandpreise im preiswerten Wohnungssegment kaum noch auffangen. Dabei ist mein Unternehmen seit 50 Jahren auf dieses Preissegment spezialisiert. Wir haben bundesweit für rund 35.000 Menschen ein neues Zuhause geschaffen. Die Quadratur des Kreises schaffen wir aber nicht: Immer mehr bezahlbaren Neubau auf immer weniger und immer teurerem Bauland. Wie soll das funktionieren?

**Können die steigenden Grundstückskosten nicht durch Einsparungen kompensiert werden?**

**Frank Vierkötter:** Dafür haben wir immer weniger Spielraum. Auch das zeigt unsere Studie an einer Modellrechnung auf. Wenn die Grundstückskosten einen immer höheren Gesamtkostenanteil ausmachen und sich binnen fünf Jahren verdoppeln – wie soll das bei einem eng kalkulierten Projekt kompensiert werden? Die Erschließungskosten, die zahllosen Auflagen für Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben – die gelten ja genauso für das preiswerte wie für das höherpreisige Segment! Nicht zuletzt haben sich diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben seit 1990 vervierfacht.

**Was muss jetzt passieren?**

**Frank Vierkötter:** Nur der Staat kann Bauland ausweisen. Und wenn er das nicht tut, brauchen wir an den anderen Stellschrauben für die Neubauförderung gar nicht erst zu drehen! Ohne bezahlbares Bauland gibt es kein bezahlbares Bauen und kein bezahlbares Wohnen. Diese grundlegende Logik ist bei vielen Kommunen aber noch nicht angekommen. In unserer neuen BFW-Mitgliederumfrage haben 40 % der befragten Immobilienunternehmen angegeben, dass Grundstücke von den Kommunen noch immer im Höchstpreisverfahren vergeben werden. Über 40 % berichten, dass die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren die Kosten weiter in die Höhe treiben.

**Wo sehen Ihre Mitgliedsunternehmen die größten Widerstände?**

**Frank Vierkötter:** Einer der Spitzenreiter ist Berlin – im negativen Sinn. Hier hat sich die Festsetzung von Bebauungsplan-Verfahren, also der Umwandlung von Grundstücken in baureifes Land, in den vergangenen beiden Jahren halbiert. Ein B-Planverfahren dauert dort im Durchschnitt neun Jahre. Und dann rollt immer noch kein Bagger – denn dann gehen noch mal ein paar Jahre für das Genehmigungsverfahren ins Land.

Deshalb brauchen wir dringend schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dazu gehört auch mehr und besser qualifiziertes Personal in der Verwaltung. Auch serielle Baugenehmigungen wären ein wichtiger Schritt, um Bauämter zu entlasten und die Prozesse zu beschleunigen. Regionale Daten-banken für Baulücken könnten für mehr Transparenz sorgen. Vor allem aber brauchen wir den unbedingten Willen für mehr Neubau an der politischen Spitze. Aber genau da hapert´s oft am meisten!

## Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert mehr bezahlbare Wohnungen

10 Punkte, um den Wohnungsmangel zu beheben, statt ihn zu verwalten

Zu den 10 Punkten klinken Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich

**Bleiben die A-Städte trotzdem ein Schwerpunkt für die mittelständischen Immobilienunternehmen?**

**Frank Vierkötter:** In unserer Mitgliederumfrage haben fast zwei Drittel der Befragten angegeben, dass der Wohnungsneubau in den A-Städten für sie immer unattraktiver wird und sie verstärkt in den B-Städten bauen wollen. Wohlgemerkt: Das sind nicht ein paar vereinzelte Unternehmen. Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen stemmen 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland! Und wenn der Mittelstand kaum noch in der Region und in dem Segment bauen kann, in dem die meisten Menschen Wohnraum brauchen, dann steht hier bald der gesellschaftliche Frieden auf dem Spiel. Immer mehr Menschen haben Angst, sich ihren Wohnraum nicht mehr leisten zu können. Und wer Angst hat, wird anfällig für populistische Scheinlösungen!

**Damit wären wir beim Stichwort „Enteignungen". In Berlin hat der BFW den Forderungen nach einer Enteignung großer Immobilienunternehmen eine klare Absage erteilt. Der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer droht nun Grundstücksbesitzern, die sich nicht zum Bauen bewegen lassen, mit Enteignung. Ist dieser Weg zielführend, um mehr Wohnraum zu schaffen?**

**Frank Vierkötter:** Nein, das ist der falsche Weg. Bauen ist so unheimlich kompliziert geworden, dass Menschen ohne unbedingten Bauwillen, aber auch ohne entsprechende Kenntnisse auf verlorenem Posten stehen. Auch unserem Unternehmen gelingt die Entwicklung von Baugrundstücken kaum noch allein, immer häufiger müssen wir Projektgesellschaften gründen. Hat man diese Hürde genommen, muss man sehr viel Zeit aufwenden, bis die endgültige Baureife durch die Ämter bestätigt wird und kann dann erst mit dem Bau beginnen. Hier zeigt sich die Crux dieser Idee: Grundstücksbesitzer sollen enteignet werden, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig verkomplizieren und erschweren Bund, Länder und Kommunen den Wohnungsneubau immer weiter, statt ihn zu erleichtern. Da beißt sich die Katze in den Schwanz.

**Herr Vierkötter, vielen Dank für das Gespräch.**

## Die Statements der Mit-Initiatoren des Verbändebündnis Wohnungsbau

**Robert Feiger | IG BAU-Bundesvorsitzender**
**Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt**
Wir warnen die politisch Verantwortlichen vor der Gefahr sozialer Spannungen in Großstädten aufgrund fehlender oder nicht mehr bezahlbarer Wohnungen. Arbeitnehmer mit durchschnittlichen Einkommen und Rentner können sich dort kaum noch eine Wohnung leisten. Bund, Länder und Kommunen müssen deshalb deutlich mehr tun als bislang. Die Prognos-Studie bringt es auf den Punkt: „Ein Verschieben auf die nächste Legislaturperiode ist mutlos, wenig ambitioniert und greift zu kurz."

**Lukas Siebenkotten | DMB-Direktor**
**Deutscher Mieterbund**
Mit der simplen Parole „Bauen, Bauen, Bauen" ist es nicht getan. Natürlich muss mehr gebaut werden, sogar deutlich mehr als bisher. Aber es müssen auch die richtigen, d.h. die tatsächlich benötigten Wohnungen an den richtigen Standorten, d.h. vor allem in den Ballungszentren und Hotspots gebaut werden. Benötigt werden in erster Linie bezahlbare Mietwohnungen und Sozialwohnungen. Die zuletzt fertig gestellten 26.200 Sozialwohnungen sind nicht mehr als ein Tropfen auf den heißen Stein. Wir brauchen mehr als dreimal so viel. Hierzu sind zusätzliche Fördermittel und bessere Förderkonditionen notwendig. Grundvoraussetzung für bezahlbaren Mietwohnungsneubau sind langfristige verlässliche Rahmenbedingungen und die verstärkte Ausweisung von Baulandflächen.

**Axel Gedaschko | GdW-Präsident**
**Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen**
Die Antwort auf Deutschlands soziale Frage ist eindeutig: Wohnen wird bezahlbar, wenn mehr und günstiger gebaut wird. Die Wohnungswirtschaft steht in den Startlöchern, wenn es darum geht, den sozialen und preiswerten Wohnungsbau voranzubringen. Es fehlen aber immer noch die notwendigen Voraussetzungen: mehr und günstigeres Bauland, schnellere Genehmigungsverfahren und geeignete Förderprogramme. Die Menschen in Deutschlands Städten brauchen sofort Unterstützung, deshalb müssen Politik und Verwaltungen umgehend handeln.

**Dr. Hannes Zapf | DGfM-Vorsitzender**
**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau**
Deutschland ist im Allgemeinen mit wertvollen Rohstoffen nicht besonders gesegnet, verfügt aber nahezu flächendeckend über umfangreiche Vorkommen an Ton, Kies und Sand. Hier muss es kurzfristig klare Regelungen für eine vorausschauende Raumordnungsplanung geben, damit diese Vorkommen an mineralischen Rohstoffen nicht überplant werden und somit für den Abbau zugängig bleiben. Ansonsten führt das zwangsläufig und „hausgemacht" zur Verknappung, zu längeren Transportwegen und damit zu erhöhten Baukosten.

**Reinhard Quast | ZDB-Präsident**
**Zentralverband Deutsches Baugewerbe**
Die Nachfrage nach Wohnraum reißt nicht ab. Die Bauwirtschaft steht bereit, die Genehmigungen auch in Fertigstellungen umzusetzen. Wir haben unsere Kapazitäten dazu auch noch weiter aufgestockt und seit 2010 mehr als 130.000 Beschäftigte neu eingestellt. Die Zahl der Ausbildungsplätze haben wir allein seit 2015 um 10 Prozent erhöht. Mit 8 Mrd. Euro investieren wir mittlerweile jährlich gut 50 Prozent mehr in Geräte als noch im Jahr 2010. Wir werden unsere Kapazitäten weiter betriebswirtschaftlich nachhaltig anpassen. Im Fokus steht dabei die mittel- und langfristig gesicherte Nachfrage nach Bauleistungen. Hier muss die Politik für stabile Rahmenbedingungen sorgen. Befristete Maßnahmen sind hier kontraproduktiv.

**Stefan Thurn | BDB-Präsident**
**Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel**
Die steigenden Mieten sind in aller Munde. Viele ergehen sich darin, die Symptome zu beschreiben. Das Verbändebündnis Wohnungsbau ist seit 11 Jahren dabei, nicht nur das Thema auf die Agenda zu setzen, sondern Erklärungsansätze zu liefern und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Studien liefern dazu exzellente Daten; dieses Mal z.B. dazu wie man über die Veränderung von Geschossflächenzahlen der Krux von zu wenig Bauland begegnen kann. Die Menschen, die Wohnungen suchen, sind es satt, dass die Verantwortung von einem zum anderen geschoben wird. Wir brauchen konzertiertes Handeln in der Politik beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau, sonst wird der soziale Druck im Kessel und an der Wahlurne immer höher.

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

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

Bauen

# VNW-Direktor Breitner zu Bundesfinanzminister Scholz: „Die Grundsteuer wird teuer – zumindest für einige. Bundesländer sollen selbst entscheiden!“

Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) kann nicht ausschließen, dass einige Hausbesitzer und Mieter künftig mehr Grundsteuer zahlen müssen als bisher. Die nötige Steuerreform solle zwar nicht dazu genutzt werden, die Einnahmen der Kommunen zu steigern, versicherte er am 23. Mai bei einer Diskussion mit dem Eigentümerverband Haus und Grund. Wer aber in einem Haus wohne, das derzeit unterbewertet sei, müsse voraussichtlich mehr zahlen. Oliver Schirg

Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen. Foto: VNW

Dazu erklärt **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**:

**„Dann lasst halt die Länder entscheiden!**
Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat nun zugegeben: die neue Grundsteuer wird teuer – zumindest für einige. Und zwar für jene, die in Hamburg, Kiel, Lübeck, im Hamburger Rand, Rostock oder Schwerin in einem angesagten Viertel wohnen. Damit tritt das ein, was die Wohnungswirtschaft im Norden seit langem befürchtet: in begehrte Stadtquartieren wird bezahlbares Wohnen unbezahlbar. **Wenn der Bundesfinanzminister nicht die politische Kraft oder den Willen hat, das Flächenmodell als eine Lösung im Sinne des bezahlbaren Wohnens durchzusetzen, dann sollten die Länder entscheiden dürfen und die Verantwortung übernehmen.**

Wohlhabende und gut Verdienende werden sich – wenn auch zähneknirschend – die höhere Grundsteuer leisten können. Menschen mit normalem oder geringem Einkommen aber laufen Gefahr, ihre Wohnungen aufgeben zu müssen, weil sie die höheren Wohnkosen nicht mehr bezahlen können. Und das: weil die Städte sie durch ein Steuer dazu zwingen. Es ist geradezu ein Treppenwitz der Geschichte, dass die Politiker, die landauf und landab steigende Wohnkosten beklagen, jetzt selbst dazu beitragen. Das verstehe, wer will.

## Keine soziale Spaltung

In **Mecklenburg-Vorpommern** hat Ministerpräsidentin Manuela Schwesig erst am letzten Mittwoch im Landtag erklärt, ihre Regierung wolle die soziale Spaltung in den Städten verhindern, indem vier Modellregionen gebildet werden, um dort wieder zu einer besseren Durchmischung in den Wohngebieten zu kommen. Und einen Tag später kommt Olaf Scholz, um zu erklären, dass die Grundsteuer die sogenannte Segregation eher fördern werde.

## Kritik verkniffen

Genauso ist es in **Hamburg** zu erwarten, wo Finanzsenator Andreas Dressel sich öffentliche Kritik an dem aus Hamburg stammenden Bundesfinanzminister verkneift, sich aber alle Experten einig darin sind, dass eine auf Grundstückswerten basierende Grundsteuer die seit einigen Jahren zu beobachtende Entmischung der Wohnquartiere beschleunigen wird. Eimsbüttel, Winterhude, Ottensen – all das sind Wohnviertel, die sich künftig nur noch Besserverdienende werden leisten können.

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,74 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

## Für Bayerns Vorschlag

In **Schleswig-Holstein** wiederum war Finanzministerin Monika Heinold vor einigen Tagen von ihrer kompromisslosen Haltung abgerückt und hatte ihre Bereitschaft für den Vorschlag Bayerns signalisiert, wonach die Bundesländer selbst bestimmen können, auf welcher Basis die Grundsteuer berechnen wird: auf Grundlage des Grundstückswerts oder der Grundstücksfläche. Das lässt hoffen, dass auch in der Kieler Landesregierung noch eine Lösung gefunden wird, die in den sogenannten guten Viertelen dem bezahlbaren Wohnen nicht den Garaus macht.

Es ist fünf Minuten vor zwölf. Alle drei Landesregierungen müssen spätestens jetzt aktiv werden, eine Grundsteuer zu verhindern, die für einen Teil der Mieterinnen und Mieter höhere und damit nicht mehr bezahlbare Wohnkosten bedeutet. Denn eines ist klar: wenn der Bundesfinanzminister höhere Wohnkosten erwartet, dann werden diese auch kommen. Und die Landespolitiker können sich später nicht herausreden, sie hätten davon nichts gewusst.“

Digital

# Neuer Trend – Individualisierung: Allein, aber nicht einsam, dank digitaler Angebote – Johannes Jansen stellt ihn vor

In Städten leben immer mehr Menschen allein. Mehr als 40 Prozent der Haushalte bestehen nur aus einer Person. Reicht es also, einfach kleine Wohnungen zu bauen, um der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft gerecht zu werden? Wohl kaum. Denn hinter dem Trend steckt weitaus mehr.

Der Wohnungsmarkt ist ein Spiegel der gesellschaftlichen Entwicklung: Immer mehr Menschen leben allein oder zu zweit, ergo steigt auch die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Nach einer aktuellen Studie von Geomap, die zwischen 2015 und 2018 Kaufangebote für neue Wohnungen in den 16 Landeshauptstädten analysiert hat, ist die durchschnittliche Wohnungsgröße deutschlandweit von 99 auf 53,3 Quadratmeter gesunken.

## Immer mehr Singles und Studenten

Treiber dieser Entwicklungen sind dabei nicht nur steigende Studentenzahlen in den Universitätsstädten – laut GdW haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2017/2018 – oder die Wochenendfahrer, die wegen ihres Jobs unter der Woche eine zweite Bleibe suchen. Auch der Anteil an Singles steigt kontinuierlich: Im Jahr 2017 lebten über 17 Millionen Menschen in Deutschland allein, 46 Prozent mehr als noch 1991. Viele von ihnen sind auf der Suche nach kleinen Wohnungen – möglichst mitten in der Stadt, mit guter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke.

## Keine Zeit einzukaufen

Egal ob Wochenendfahrer oder Single in den 40ern: Viele stehen mitten im Berufsleben und möchten die wenige Freizeit, die ihnen bleibt, bestmöglich auskosten. „Das führt zu einer weiteren Entwicklung, die für die Wohnungswirtschaft von großem Interesse ist“, sagt Peter Wallner, Geschäftsführer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS). „Während Kochen, Putzen oder das Planen von privaten Events früher ganz selbstverständlich zu den Alltagsverpflichtungen eines jeden Einzelnen gehörten, lagern immer mehr Menschen solche Aufgaben aus.“ Auch Online-Einkäufe sind heute an der Tagesordnung. Nach einer Studie **von Kantar TNS im Auftrag des Bundesverbands Digitale Wirtschaft (BVDW) e.V. hat ein Drittel der Bundesbürger den Lebensmitteleinkauf schon einmal online erledigt und würde das auch wieder tun. Als Gründe nennen die Befragten in erster Linie die Möglichkeit, jederzeit bestellen zu können, den Komfort, die Einkäufe nicht nach Hause tragen zu müssen, sowie die Zeitersparnis.**

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

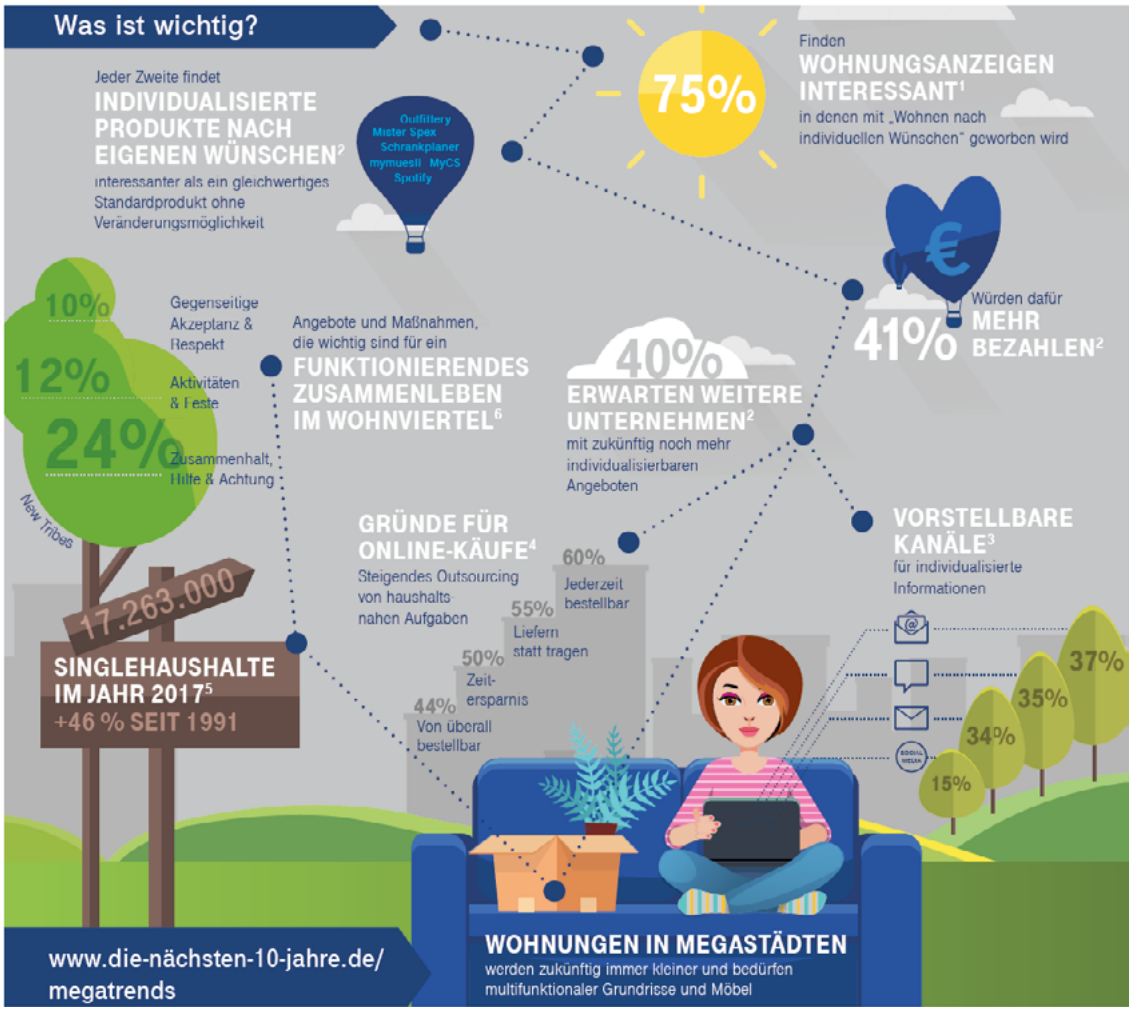
INTERNATIONAL ART EXHIBITION

# 01/06 – 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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




**Megatrend Individualisierung:** Wie verändert sich das Wohnen in Deutschland?
Einen ersten Überblick finden Sie in der Grafik links. Starten Sie Ihre Trendtour bei: Was ist wichtig? Folgen Sie der gepunkteten Linie. Wollen Sie tiefer eintauchen, dann „springen" Sie in den Text. Viel Spaß!

Quelle: 1 TNS Emnid, Statista 2018; 2 KPMG, IfH Köln, Statista 2019; 3 YouGov, Statista 2018; 4 BVDW, Statista 2018; 5 Statistisches Bundesamt, Statista 2018; 6 GdW, Statista 2019.

Die Wohnungswirtschaft reagiert bereits darauf: So bietet das „iPartment" unweit des Frankfurter Bankenviertels für die gut betuchte Mieterschaft luxuriöses Wohnen auf Zeit und nimmt den Bewohnern der 73 Apartments alle lästigen Alltagsaufgaben ab. Alle 14 Tage – auf Wunsch auch wöchentlich – reinigt eine Putzmannschaft die Wohnungen, wechselt Bettwäsche und Handtücher. Der Hausmanager tauscht defekte Glühbirnen aus, und im Foyer werden Pakete und schmutzige Hemden entgegengenommen. Die Mieter buchen also quasi das Rundum-sorglos-Paket.

## Zufriedene Mieter durch besseren Service

Doch auch für den Normalverdiener sind solche Services inzwischen zu haben – häufig unterstützt durch digitale Lösungen. Ein Beispiel ist Animus. Das Ratinger Unternehmen hat eine cloudbasierte Plattform für die Immobilienbranche entwickelt, über die Wohnungsgesellschaften Service- und Kommunikationsangebote für ihre Mieter anbieten können. Dazu gehören unter anderem ein Lebensmittellieferdienst, ein Wäscheservice sowie Angebote für die Wohnungsreinigung. Mieter können einfach auf Knopfdruck die entsprechenden Services bestellen. Aber auch die Wohnungsunternehmen selbst profitieren von dem Portal: Sie können ihre Mieter via App über bevorstehende Termine informieren, Schadensmeldungen entgegennehmen, Beauftragungen von Handwerkern digital abwickeln oder Nebenkostenabrechnungen online verschicken. Das spart nicht nur Zeit und Kosten, sondern freut auch den Mieter.

Wesentlich ist in der heutigen Gesellschaft aber nicht nur das „Wie", sondern auch das „Was". Nach einer Marktstudie der Unternehmensberatung KPMG zusammen mit dem IFH Köln findet mehr als die Hälfte der Verbraucher individualisierbare Produkte interessanter als gleichwertige Massenprodukte. 41 Prozent der Befragten würden dafür auch mehr bezahlen. Das gilt nicht nur für Lebensmittel, Kleidung oder Schuhe, sondern inzwischen auch für das Wohnen: Etwa 75 Prozent sprechen laut *TNS Emnid*, *Statista* 2018 auf Wohnungsanzeigen an, die mit individuellen Ausprägungen werben.

## Zusammenleben im Quartier

Doch Portalanbieter wie Animus wollen mehr als „nur“ Services anbieten. Ziel ist es auch, die Menschen zusammenzuführen, etwa durch ein digitales Nachbarschaftsnetzwerk, Smart Parking oder Ansätze von Gamification. Auch das Basler Start-up Allthings hilft Wohnungswirtschaften mit seiner Entwicklungsplattform, Gebäude mit Kommunikations- und Service-Apps auszustatten: Etwa eine Pinnwand für den Austausch der Mieter untereinander, ein digitales Service-Center für die Kommunikation zwischen Verwalter und Mieter oder einen Buchungsservice für geteilte Ressourcen wie Parkplätze oder Reinigungsdienste.

Beide bedienen einen sich klar abzeichnenden Trend: Menschen leben zwar immer häufiger allein und selbstbestimmt – aber sie wollen nicht einsam sein.

In Zeiten, in denen die traditionelle Familie an Bedeutung verliert, finden Quartierslösungen, wie Mehrgenerationen- oder integrative Wohnkonzepte, in den Städten mehr und mehr Anhänger. Dort unterstützen sich Nachbarn gegenseitig oder rufen gemeinsam Projekte ins Leben. Gerade bei Neubauprojekten werden diese Konzepte bereits in der Bauphase mitgedacht – etwa durch Gemeinschaftsräume, gemeinsam genutzte Außenanlagen oder intelligente Lösungen für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung. Und für den Fall, dass Freunde oder Verwandte zu Besuch kommen, gibt es inzwischen in immer mehr Wohnquartieren Gästewohnungen, die die Mieter oder Eigentümer je nach Bedarf nutzen können. Ein Gästezimmer in der eigenen Wohnung vorzuhalten, ist damit obsolet.

Machen sich die ersten Alterserscheinungen bemerkbar, kommen schließlich Konzepte, wie das betreute Wohnen, Mehrgenerationenprojekte oder Wohngruppen ins Spiel. Noch recht neu ist die Idee „Wohnen für Hilfe“. Hier können Studenten sich bei Senioren einmieten. Statt Miete zu zahlen, müssen sie diese pro Quadratmeter Wohnfläche eine Stunde im Monat unterstützen. Davon profitieren nicht nur die alten Menschen. Auch die Studenten berichten über bereichernde Erfahrungen.

Bei all diesen Konzepten spielen digitale Lösungen und Portale eine ganz wesentliche Rolle. Smart-Home-Lösungen, automatische Notruf-Lösungen für Senioren oder auch Serviceportale wie das von Animus, sollten daher heute von Wohnungsunternehmen schon frühzeitig mitgedacht und angeboten werden.

Denn Mieter verhalten sich heute nicht mehr wie vor 50 Jahren. „Lebensentwürfe sind weitaus weniger planbar, aus Biografien werden Multigrafien“, sagt Wallner.

Wohnungsgesellschaften sind daher gefordert, ihr Angebot auszuweiten und den Bewohnern neben einer zeitgemäßen Ausstattung weitere Dienstleistungen und moderne Wohnkonzepte zu bieten. Digitale Lösungen werden dazu bald ebenso gehören wie fließend Wasser.

**Johannes Jansen**

Johannes Jansen. Er ist Leiter Competence Center Wohnungswirtschaft der Deutschen Telekom. Foto: Deutsche Telekom

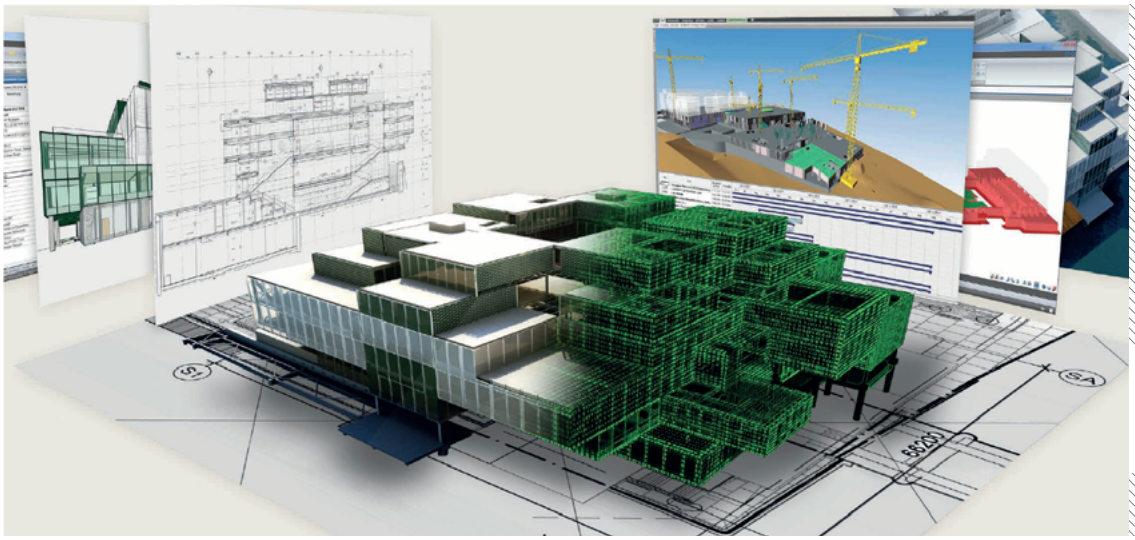
Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

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

Digital

# „BIM im Hochbau“ – Positionierung zur Standardisierung künftiger Bauprozesse vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Mit „BIM im Hochbau“ legt der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie eine Positionierung zur Standardisierung künftiger Bauprozesse vor. Das technische Positionspapier setzt die 2017 mit „BIM im Spezialtiefbau“ gestartete Serie von Positionspapieren fort. Weitere werden folgen.



BIM im Hochbau.
Foto: bauindustrie

## Eindeutige Festlegung der Anforderungen

Information Modeling (BIM). Der Hochbau kann von einer durchgängigen Digitalisierung aller planungs- und realisierungsrelevanten Informationen besonders profitieren, denn aufgrund der zahlreichen Projektbeteiligten entstehen viele Schnittstellen. Zu den Voraussetzungen für die Umsetzung von BIM gehört daher eine eindeutige Festlegung der Anforderungen an Daten, Prozesse und Qualifikationen, sowie an Qualitätsmerkmale und Schnittstellen. Dabei ist eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Beteiligten vorrangiges Ziel.

## Konstruktiver Beitrag zur Digitalisierungsdiskussion

Mit dem Positionspapier unterbreiten die Unternehmen der Bauindustrie hierzu ihren Vorschlag. Definiert werden Anforderungen an Informationsaustauschszenarien, Datenaustauschformate und Modellinhalte sowie die Anwendungsfälle und grundlegenden Prozesse in der Planungs- und Bauphase. Des Weiteren wird ein mehrstufiges Verfahren zur Sicherung der Modellqualität beschrieben. Als besonders wertvoll für die konkrete Anwendung in der Praxis dürfte sich der tabellarische Anhang erweisen: Bauteilbezogen und herstellerneutral listet dieser die Mindestanforderungen an den Informationsumfang von Modellelementen im Austauschszenario der Ausschreibung auf. Die empfohlene Arbeitsweise soll einen adäquaten Datenaustausch über alle Projektphasen gewährleisten.

Das Positionspapier versteht sich als konstruktiver Beitrag zur Digitalisierungsdiskussion der Bau- und Immobilienbranche. Entsprechend der fortschreitenden Entwicklung wird das Papier zukünftig weiter überarbeitet und angepasst.

**Inga Stein-Barthelmes**
www.bauindustrie.de

„BIM im Hochbau“ - Positionierung zur Standardisierung künftiger Bauprozesse auf 28 Seiten vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Positionspapier öffnet sich als PdF.**

Normen

# Zum Schutz vor Radon: Bundesumweltministerium veröffentlicht Radonmaßnahmenplan

Zur Verbesserung des Schutzes vor dem radioaktiven Edelgas Radon hat das Bundesumweltministerium einen Maßnahmenplan veröffentlicht. Das Dokument erläutert die Strategie von Bund und Ländern zum Schutz vor Radon. Dazu gehören auch Ziele für die Reduzierung der Exposition gegenüber Radon in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen.

Den Radonmaßnahmenplan vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit können Sie hier einfach herunterladen. **Klicken Sie einfach auf das Bild.**

Radon ist ein Innenraumschadstoff, der zu Lungenkrebs führen kann. Durch das neue Strahlenschutzrecht gibt es in Deutschland erstmals weitreichende Regelungen zum Schutz vor Radon. Mit dem Radonmaßnahmenplan leistet das Bundesumweltministerium einen weiteren wichtigen Beitrag zum vorbeugenden Gesundheitsschutz.

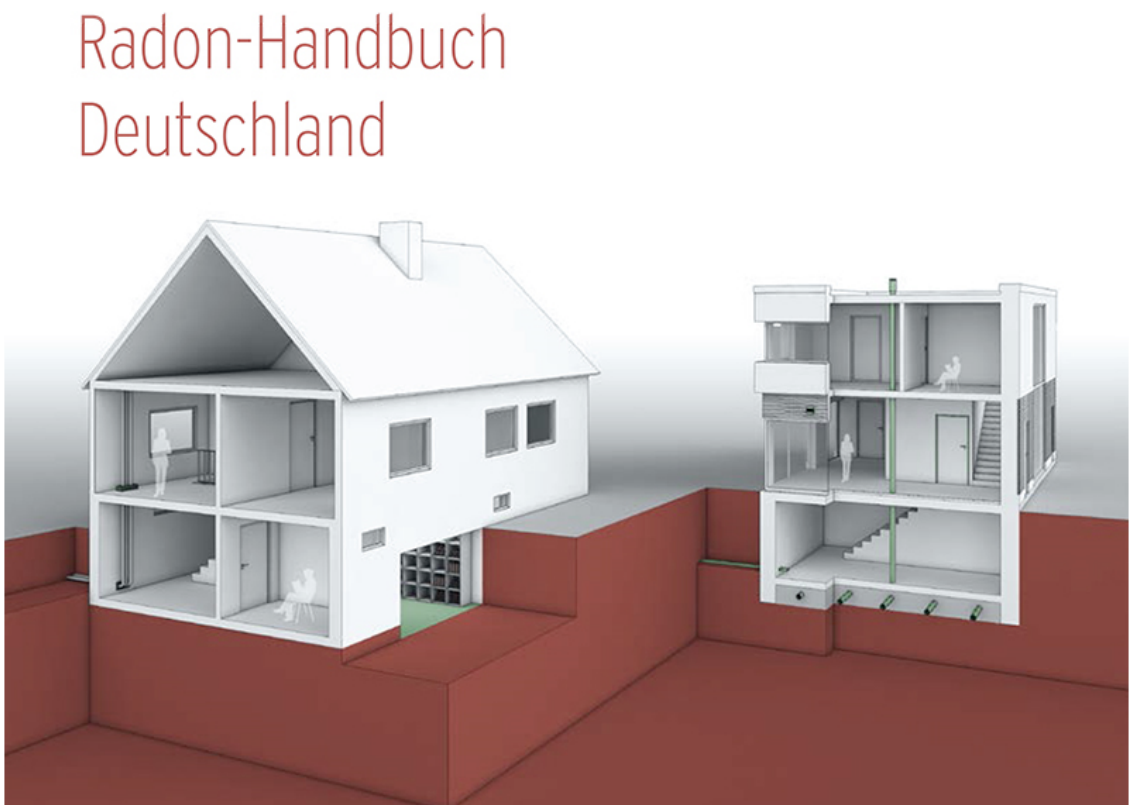
Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entsteht als Zwischenprodukt beim Zerfall von natürlichen radioaktiven Stoffen im Boden. Radon ist geruch-, geschmack- und farblos. Es kann aus dem Boden entweichen und sich in der Raumluft von Gebäuden anreichern. Der Zerfall von Radon und von seinen Zerfallsprodukten in der Lunge ist nach dem Tabakrauchen die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs in Deutschland.

Grundlage des Radonmaßnahmenplans sind Vorschriften des Strahlenschutzrechts, welches im Zuge der Umsetzung der europäischen Richtlinie 2013/59/Euratom in Deutschland umfassend modernisiert wurde. Neben einer Überarbeitung und Erweiterung der bisherigen Regelungen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen regelt das neue Strahlenschutzrecht erstmals auch den Schutz der Bevölkerung vor Radon in Aufenthaltsräumen.

Erarbeitet wurde der Radonmaßnahmenplan durch das Bundesumweltministerium unter Beteiligung der Länder. Er dient sowohl Fachleuten als auch interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Information über Maßnahmen von Bund und Ländern zum Schutz vor Radon in Deutschland. Hinsichtlich der Exposition in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen sollen bei Neu- und Bestandsbauten beispielsweise bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon bewertet und weiterentwickelt werden. Der Maßnahmenplan sieht auch die Erarbeitung vertiefender zielgruppengerechter Informationsmöglichen zum Schutz vor Radon vor.

Ein erster Schritt zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist bereits erfolgt durch die kürzlich erschienene Neuauflage des Radonhandbuchs Deutschland des Bundesamts für Strahlenschutz (BfS). Darin werden bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon praxisnah und leicht verständlich beschrieben.

**Regine Zylka**




Das Handbuch kann abgerufen werden unter: http://www.bfs.de/radon-handbuch.
Der Radonmaßnahmenplan ist abrufbar unter: www.bmu.de/PU544 (deu) www.bmu.de/PU544-1 (eng)