AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 88 | Juni 2018

Editorial 3

Energie 4

Bauen 23

Digital 38

SPAR + BAU Wilhelmshaven – Millimeterarbeit beim Richtfest: 20.000-Liter-Speicher für erstes (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus

In Wilhelmshaven schreitet der Bau des ersten (fast) energieautarken Mehrfamilienhauses in Niedersachsen mit großen Schritten voran. Rund sieben Monate nach dem ersten Spatenstich wurde am 18. Juni. auf der Baustelle ein vorgezogenes Richtfest gefeiert. Doch wo sonst Richtkranz und Richtspruch im Mittelpunkt... Seite 33

15. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft – Glückwunsch den Gewinnern – Hilfswerk-Siedlung, Berlin; KEG, Frankfurt; wbg Nürnberg

Aareon und das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft haben zum 15. Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. In diesem Jahr stand der Preis unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“. Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Schirmherr... Seite 4

Energiewende – Ohne deutlich mehr Wärmepumpen geht es nicht – sogar beim Schulneubau im Passivhaus-Standard

Bis 2050 muss Deutschland seinen Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 80 Prozent, besser jedoch um 95 Prozent, reduzieren. Damit dies gelingen kann, ist eine deutliche Beschleunigung des Wärmepumpen-Ausbaus nötig. Zu diesem Ergebnis kommt die dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“. Bis 2050 muss demnach der Wärmepumpen-Bestand je nach Szenario auf rund sieben bis 17 Millionen Anlagen anwachsen. Das bedeutet, dass künftig mindestens ein Drittel aller Gebäude durch klimafreundliche Erd- oder Umweltwärme beheizt würden. ... Seite 10

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: „sirius“ – eine Stadt in der Stadt entsteht in Wiens Aspern Seestadt - VPB: Fundamenterder müssen funktionieren, weil trockner Keller die Spannung bei Blitzschlag schlechter ableiten - RICS: EU sollte der Digitalisierung des Bausektors höchste Priorität einräumen

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 88 | Juni 2018

Fachgerechter hydraulischer Abgleich; Foto:Techem

Energiewende-Kompromiss; Foto Gerd Warda

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Bezahlbare Wohnungen Dank serieller Modularbauweise - in Nordhausen sind sie schon zu sehen

Energie

4 15. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft – Glückwunsch den Gewinnern - Hilfswerk-Siedlung, Berlin; KEG, Frankfurt; wbg Nürnberg

7 Hydraulischer Abgleich, jetzt doppelt sparen - mit staatlicher BAFA-Förderung und später durch geringeren Verbrauch

10 Energiewende - Ohne deutlich mehr Wärmepumpen geht es nicht - sogar beim Schulneubau im Passivhaus-Standard

12 Energieeffizientes Bauen und Sanieren mit KfW-Programmen - Jeder Fördereuro spült bis zu 5,4 EUR in Steuer- und Rentenkasse

14 Solarmodul - Unsachgemäße Montage: Mit der Metalldachplatte von Marzari gehören kostspielige Dachschäden der Vergangenheit an

17 PV-Anlagen - Wechselrichter defekt? SolarInvert bietet Ersatz für eingestellte Wechselrichtermodelle

19 Abgaben, Steuern und Umlagen treiben den Strompreis in die Höhe - und bremsen die Klimaziele

21 BEE - EU-Kompromiss beim Ausbau Erneuerbarer Energien: zu niedrige Ambition beim Ziel, aber Stärkung der Bürgerenergie

Bauen

23 „sirius“ – eine Stadt in der Stadt entsteht in Wiens Seestadt Aspern

26 VNW-Verbandstag - 2,2 Milliarden Euro für Neubau und Bestand in 2018 - Miete 5,74 Euro im Schnitt - Neu bauen statt Mietpreisbremse“n“

29 Mit Farbe Identifikation schaffen - Azubis der GWG München gestalten Graffiti im Hasenbergl

30 „Haustürwiderrufsgesetz“. Gibt es das noch? Und was haben Bauherren und Handwerker zu beachten, Herr Drumann?

33 SPAR + BAU Wilhelmshaven - Millimeterarbeit beim Richtfest: 20.000-Liter-Speicher für erstes (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus

35 VPB: Fundamenterder müssen funktionieren, weil trockne Keller die Spannung bei Blitzschlag schlechter ableiten

36 Marktanalyse: barrierefreies Bauen im leichten Aufwind

Digital

38 RICS: EU sollte der Digitalisierung des Bausektors höchste Priorität einräumen

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!
Schwarze Null und Energieeffizienz, Wärmewende – gibt es da Schnittmengen? …. die Energiewende ins Quartier

Im ersten Moment denkt man doch: Nee! Wie? Was soll das? Doch beim genauen Hinschauen sieht man schon etwas. Im Einfamilienhaus oder im Geschosswohnungsbau ist die Wärmepumpe kaum noch aus dem Heizungskeller wegzudenken. Sie macht dort im Sinne der Wärmewende ihre Arbeit, dazu verbraucht sie Strom. Und hier kommt die "Schwarze Null" in den Keller. 62.% des Wärmepumpenstroms wandern als Abgaben, Steuern und Umlagen an den Staat. (mehr Seite 19)

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Nun hat wohl so mancher, der die Wärmewende auch in seinem Keller unterstützt, damit die „warmen Teile" der Miete berechenbar und bezahlbar für seine Mieter bleiben, auf die KfW- Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zurückgegriffen. Allein diese Programme erbrachten für jeden Fördereuro bis zu 5,4 Euro in Steuer- und Rentenkasse, insgesamt sind es gewaltige 10,6 Mrd. Euro. (mehr Seite 12)

Wer sich so um die „Schwarze Null" und Energieeffizienz sorgt, hat wohl auch einen Wunsch frei!? Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung war das Motto des DW-Zukunftspreises, verliehen auf dem Aareon-Kongress in Garmisch. Sieger sind Hilfswerk-Siedlung, Berlin; KEG, Frankfurt; wbg Nürnberg. Die Sieger-Projekte im Video finden Sie ab Seite 4.

Und in der Laudatio für den Beitrag der wbg Nürnberg wünschte sich Jury-Vorsitzender Prof. Dr. Dr. Dr. h.c. Franz Josef Radermacher, Universität Ulm, von der Politik: „Der Wettbewerbsbeitrag der wbg Nürnberg ist beispielgebend und kann eine erhebliche Strahlkraft in die Branche entwickeln. Es wird erneut deutlich, dass die Quartiersebene viel besser als Einzelgebäude geeignet ist, um die Klimabilanz zu verbessern. Das Projekt zeigt, dass die Kostenseite dabei bewältigt werden kann, und zwar so, dass auch die soziale Seite und die Ansprüche der Mieter adressiert werden können. Insgesamt gelte es, die Energiewende ins Quartier zu bringen. Das Beispiel zeige, dass die Branche das kann. Die Politik sollte jetzt mehr Freiraum geben, damit die vorhandenen Potentiale erschlossen werden können".

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 89 erscheint am 25. Juli 2018

Juni 2018. Ein neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Energie

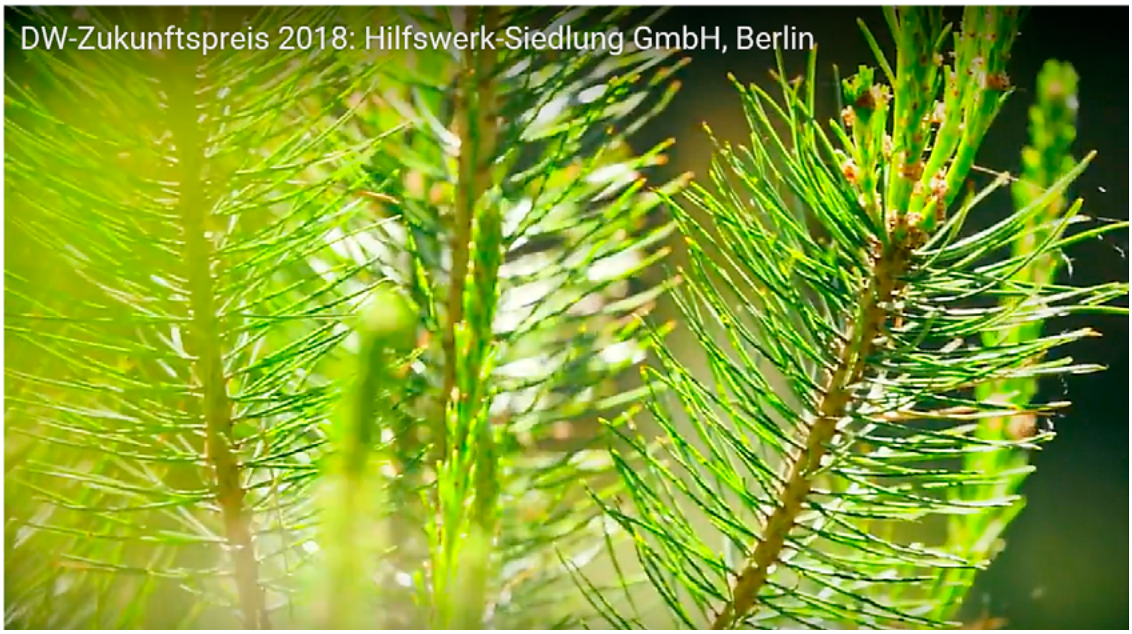
15. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft – Glückwunsch den Gewinnern – Hilfswerk-Siedlung, Berlin; KEG, Frankfurt; wbg Nürnberg

Aareon und das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft haben zum 15. Mal den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. In diesem Jahr stand der Preis unter dem Motto „Gegen die Klimaplanwirtschaft: intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung“. Axel Gedaschko, Präsident des GdW und Schirmherr des DW-Zukunftspreises, überreichte am Galaabend des Aareon Kongresses die Trophäen an die Preisträger.

So sehen Sieger aus! Glückwunsch den Gewinnern des Zukunftspreises. Foto: Christian Kant

Ausgezeichnet wurden drei Unternehmen, die mit integrierten und innovativen Konzepten einen großen Beitrag zur Ökobilanz geleistet haben: Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin, KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt, und wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Nürnberg.

Die Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin, wurde für ihr Projekt „HWS-Forst“ ausgezeichnet. Bei dem wirtschaftlich rentabel betriebenen Projekt geht es um die nachhaltige Bewirtschaftung eines rund 300 Hektar großen eigenen Waldstücks. Ziel des Projekts ist, den durch die Hilfswerk-Siedlung GmbH verursachten CO2-Ausstoß zu kompensieren. Mit dem HWS-Forst konnte die CO2-Bilanz um fast 1500 t/Jahr gesenkt werden. Diese Leistung wurde aufgrund genauer Analysen des aktuellen Status mit Hilfe des Thünen-Instituts für Waldökosysteme berechnet.



Der HWS ist es wichtig, die Nachhaltigkeit und Schöpfungsbewahrung, auch außerhalb der Wohnungsverwaltung, zu sichern. Wir haben in den letzten zehn Jahren den DW-Zukunftspreis dreimal gewonnen und einmal eine Ehrennennung erhalten. Das macht uns sehr stolz“, freut sich Jörn von der Lieth. **Zum Video-Portrait klicken Sie bitte auf das Bild.**

Neben den Effekten für die Umwelt entsteht durch die Wirtschaftlichkeit des Projekts ein sinnvolles Geschäftsfeld für die Hilfswerk-Siedlung GmbH. Darüber hinaus bedeutet der stabile Holzpreis eine dauerhafte Wertsteigerung des Waldes.

Die KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt – eine Beteiligungsgesellschaft der Stadt Frankfurt am Main und der BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH – hat die Auszeichnung für ihr „Energieplus-Projekt Kamelienstraße – Wärmeversorung durch Kombination erneuerbarer Energiequellen“ erhalten. Beim Bau von 56 Wohnungen in Passivhaus-Bauweise wurden unterschiedliche Konzepte aus dem Bereich erneuerbarer Energien und verschiedene Speichertechniken in eine Gesamtlösung integriert.

Energieplus-Projekt Kamelienstraße: Es habe den Charakter eines Test-Lab für ganz unterschiedliche Konzepte im Bereich erneuerbarer Energien, die intelligent in eine Gesamtlösung integriert wurden, urteilte die Jury. **Zum Video-Portrait klicken Sie bitte auf das Bild.**

Die Gesamtanlage, ein korrespondierendes hydraulisches System, besteht aus einer 400 m2 Solarvoltaikanlage, sechs Helix-Sonden-Feldern, einer Groß-Speicheranlage mit Unterstationen und einem Eisspeicher in Kombination mit Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Anlage ist an das Nahwärmenetz des örtlichen Energieanbieters angeschlossen. Überschüssige Wärmemengen können eingespeist und bei Bedarf kann auch Wärme bezogen werden. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein eCar-Sharing-Angebot zur Verfügung.

Die **wbg Nürnberg GmbH** Immobilienunternehmen hatte ihre Bewerbung mit dem Titel „Von der EnEV-basierten Gebäudemodernisierung zur nachhaltigen energetischen Quartiersentwicklung – Der Weg zur intelligenten Lösung“ überschrieben. Dabei geht es um ein energetisches Quartierskonzept unter Berücksichtigung des ganzheitlichen Ansatzes von modifizierten energetischen Standards, regenerativer Energieerzeugung, intelligenter Verbrauchssteuerung und digitalisierter Datenauswertung.

„Wir freuen uns sehr, dass wir diesen bedeutenden Preis der deutschen Immobilienwirtschaft für dieses Konzept erhalten haben. Wir werden diesen Weg zunächst in zwei weiteren Quartieren weitergehen und unserer Philosophie treu bleiben, die Klimaziele und Energieeffizienz sowie den technischen Fortschritt im Auge zu behalten und gleichzeitig weiterhin bezahlbare Mieten und sozial durchmischte Quartiere zu erhalten,“ resümieren die beiden wbg-Chefs Schekira und Thyroff. **Zum Video-Portrait klicken Sie bitte auf das Bild.**

Das Unternehmen denkt nicht in Gebäuden, sondern in Quartieren und bevorzugt intelligente Lösungen statt noch mehr Regulierung. Das Konzept findet Anwendung zum Beispiel in der Kernwohnanlage Sündersbühl und bezieht Bestandsgebäude und Ersatzneubauten mit ein. Die wbg Nürnberg GmbH treibt seit vielen Jahren das Thema Energieeinsparung voran. So ging der Endenergiebedarf des gesamten wbg-Bestands von 1990 bis 2017 um fast 30 Prozent zurück. Die CO2-Emissionen konnten um mehr als 76 Prozent reduziert werden.

Sabine Fichtl

Energie

Hydraulischer Abgleich, jetzt doppelt sparen – mit staatlicher BAFA-Förderung und später durch geringeren Verbrauch

Bezahlbarer Klimaschutz in Wohnungen hängt nicht zuletzt von einer effizienten Wärmeverteilung im Haus ab. Aber viele Heizkörper sind noch nicht optimal oder gar nicht hydraulisch abgeglichen. In der Folge bleibt es in Räumen, die sehr weit vom Heizkessel entfernt liegen, zu kühl - während Zimmer nah am Kessel oftmals überheizt sind. Um dennoch gleichmäßige Temperaturen in allen Räumen zu erreichen, werden vielerorts der Pumpendruck und die Vorlauftemperatur zu hoch eingestellt. Diese Überversorgung mit Heizwasser treibt den Brennstoffverbrauch in die Höhe – entsprechend hoch ist der Anteil vermeidbarer CO2-Emissionen. Mit dem hydraulischen Abgleich lässt sich hier merklich Effizienzpotenzial heben – vor allem wenn er nicht isoliert durchgeführt wird, sondern in einem Zusammenspiel mit anderen Maßnahmen wie etwa der Verbesserung des Anlagenbetriebs. Der hydraulische Abgleich ist nun ein weiterer Service von Techem, der das bereits umfangreiche Lösungsangebot für mehr Energieeffizienz erweitert. Denn er spart nachweislich Energie und ist für den Bund daher auch förderungsfähig.

Geringere Energie- und Betriebskosten

Damit alle Mieter Wohlfühl-Temperaturen in ihren Wohnungen nutzen können, ist der fachgerechte hydraulischen Abgleich an der Heizungsanlage nötig. Foto:Techem

Ein hydraulischer Abgleich ist ein Verfahren, in dessen Folge innerhalb eines Gebäudes jeder Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung mit der Menge an warmem Heizungswasser versorgt wird, die zur Erreichung der gewünschten Raumtemperatur benötigt wird. Dazu müssen Volumenstrom und Druck jeweils passend reguliert werden. Ist erst einmal ein hydraulischer Abgleich erfolgt, kann das Heizsystem anschließend mit niedrigeren Systemtemperaturen betrieben werden, was wiederum den Verbrauch an Brennstoff reduziert.

BAFA fördert mit bis zu 30 Prozent

Der Bund fördert die Maßnahme über das BAFA mit bis zu 30 Prozent der Nettoinvestitionskosten. Abgesehen vom Plus an Energieeffizienz zu vergleichsweise geringen Kosten, bietet der hydraulische Abgleich noch den Nebeneffekt, dass bauliche Mängel wie etwa vertauschte Stranganbindungen oder defekte Ventile und Verschraubungen identifiziert werden können.

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.

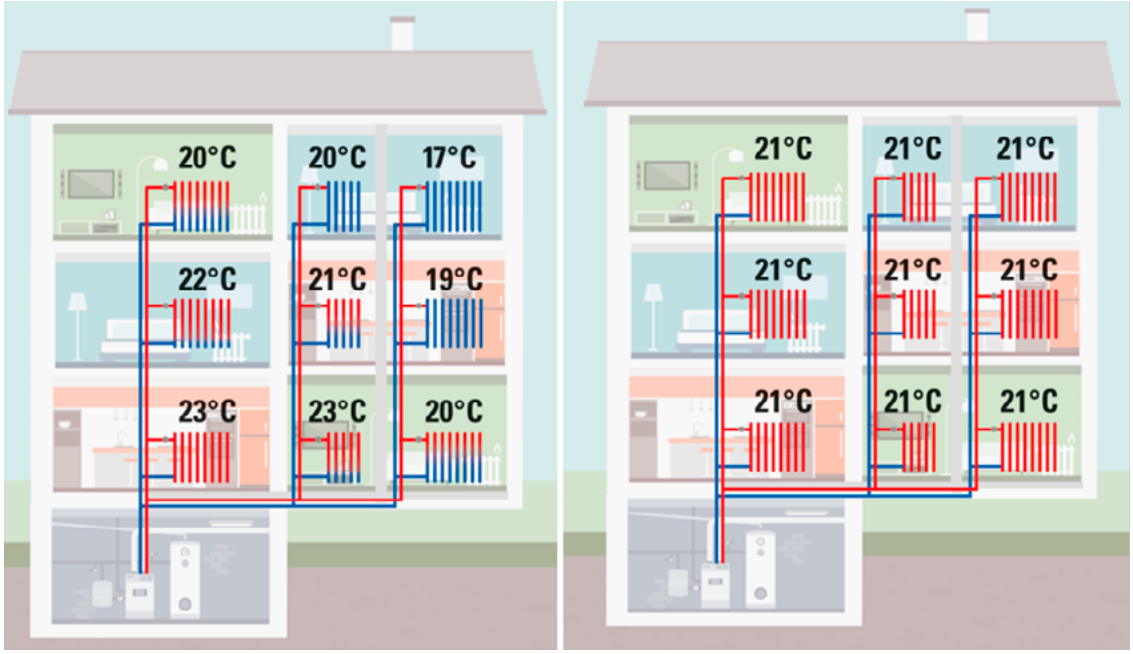
Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

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.



Vorher: Uneinheitliche Temperaturen an den Heizkörpern, nachher: alles gleichmäßig eingestellt
Grafik: Techem

Techem übernimmt beim hydraulischen Abgleich je nach Bedarf des Kunden die Aufnahme der Anlagen und Heizkörperdaten, die Bestimmung der richtigen hydraulischen Einstellung, den Einbau von Strangregulierventilen und/oder dynamischen Ventilen im Gebäude bzw. an den Heizkörpern (sofern erforderlich) und schließlich die hydraulische Einstellung des Systems. Techem kann diesen Service durch innovative messtechnische Verfahren übrigens auch für große und komplexe Liegenschaften erbringen.

Beate Reins
Robert Woggon

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.600 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 11 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 150 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 60 Standorten. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr rund 6,9 Millionen Tonnen CO2. Dazu gehören unter anderem optimierte Brennstoffbeschaffung, innovative Energieversorgungslösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Erfassung und Abrechnung von Wärme- und Wasserverbrauch, intelligente Lösungen zur Steuerung von Heizungsanlagen und Heizkörpern und Energiemonitoring für Immobilieneigentümer und -nutzer. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion, die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung und weitere Angebote zur Trinkwasserqualität ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Techem ist Gründungsmitglied der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ und der „Wirtschaftsinitiative Smart Living“. www.techem.de

Energie

Energiewende – Ohne deutlich mehr Wärmepumpen geht es nicht – sogar beim Schulneubau im Passivhaus-Standard

Bis 2050 muss Deutschland seinen Ausstoß von Treibhausgasen um mindestens 80 Prozent, besser jedoch um 95 Prozent, reduzieren. Damit dies gelingen kann, ist eine deutliche Beschleunigung des Wärmepumpen-Ausbaus nötig. Zu diesem Ergebnis kommt die dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende". Bis 2050 muss demnach der Wärmepumpen-Bestand je nach Szenario auf rund sieben bis 17 Millionen Anlagen anwachsen. Das bedeutet, dass künftig mindestens ein Drittel aller Gebäude durch klimafreundliche Erd- oder Umweltwärme beheizt würden.

Johann-Pachabel-Schule Aussenansicht, Foto: BWP

Wärmepumpen unverzichtbar für die Wärmewende

BWP-Geschäftsführer Dr. Martin Sabel kommentiert: „Wärmepumpen in Kombination mit erneuerbarem Strom und Gebäudeeffizienz sind in jedem Fall ein unverzichtbares und untrennbares Trio für die Wärmewende." Nach Sabels Ansicht bestätigt die Leistudie zudem weitgehend die Erkenntnisse anderer Studien führender Experten. „Spätestens jetzt sind wir an einem Punkt, an dem es bezüglich der Energiewende kein Erkenntnisproblem mehr gibt. Was bleibt, ist das Umsetzungsproblem." Ein zentrales Ergebnis der Studie ist, dass ohne weitere politische Impulse die Klimaziele in keinem Fall erreicht werden können.

Basierend auf den Studienergebnissen wird daher der Politik empfohlen, neben einer deutlichen Verbesserung der Förderung und einer Weiterentwicklung des Ordnungsrechts einen verlässlichen Rahmen für CO2-Vermeidung zu schaffen sowie die Abgaben- und Umlagensystematik im Energiebereich zu überarbeiten, um Fehlanreize zu beseitigen. „Wenn der Staat über Abgaben und Umlagen die CO2-Vermeidung bestraft, kann die Energiewende nicht funktionieren", kommentiert Sabel. „Je später die Politik dieses zentrale Thema angeht, desto schwieriger wird das ganze Projekt. Energiewende Lösungsvorschläge liegen auf dem Tisch, Die Zeit zu handeln, ist jetzt."

Wärmepumpe schafft auch die Energiewende beim Schulneubau im Passivhaus-Standard. Hier ein Beispiel aus Nürnberg.

Die beheizte Nutzfläche beträgt 15.885 m2. Die Wärmepumpe von Viessmann hat eine Heizlast von 300 kW. Foto: BWP

Die Planer des Neubaus der Johann-Pachelbel-Realschule in Nürnberg haben moderne und ansprechende Architektur mit Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit vereint. Der Neubau, an dem insgesamt ca. 1.400 Schüler bis zum Oberstufenniveau unterrichtet werden, wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die nur zu Spitzenlastzeiten Unterstützung braucht.

Als der Neubau der der Johann-Pachelbel-Realschule und der staatlichen Fachoberschule Nürnberg II anstand, war für die Planer klar, dass sie höchste Ansprüche zusammenführen wollen. Der Neubau sollte architektonische Akzente setzen, ohne Abstriche bei Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit zu machen. Für die Klimatisierung fiel die Wahl daher auf eine erdgekoppelte Wärmepumpenanlage zur Beheizung und Kühlung der Schulgebäude. Dafür wurden 52 Erdwärmesonden mit einer Länge von jeweils 70 Metern verarbeitet. Die Bohrarbeiten dauerten von Ende September bis Anfang November 2016.

Das Heizsystem ist in ein ganzheitliches Gebäudeenergiekonzept integriert: Die Schule ist im Passivhaus-Standard errichtet und ist dadurch höchst energieeffizient, komfortabel, wirtschaftlich und umweltfreundlich zugleich. Eine sehr gut gedämmte, vorgehängte Fassade aus Ziegelmauerwerk und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung tragen einen entscheidenden Teil dazu bei. Die angegliederte Sporthalle, bestehend aus einer Einfach- und einer Dreifachturnhalle, ist intern mit dem Schulgebäude und dem Heizsystem verbunden.

Die zur Unterstützung der Wärmepumpenanlage installierte Gas-Brennwert-Therme muss aufgrund der hohen Standards nur in Spitzenlastzeiten aktiviert werden. Auch abseits der energetischen Standards lässt die Schule keine Technikwünsche offen: Sämtliche Klassenzimmer sind mit modernen Whiteboards mit interaktiven Beamern ausgestattet. Den Nachhaltigkeitsgedanken rundet ein „grünes Klassenzimmer“ ab, in dem die Natur unmittelbar vor Ort studiert werden kann.

Katja Weinhold

Hintergrund
In der neuen Leitstudie wird betrachtet, wie die Klimaziele Deutschlands – also eine Reduktion des Treibhausgas-Ausstoßes um 80 bis 95 Prozent – gelingen kann. Im Fokus stehen alle Sektoren (Gebäude, Industrie, Verkehr, Energie und Landwirtschaft) sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Bereichen. **Hier geht es zur dena-Leitstudie**

Energie

Energieeffizientes Bauen und Sanieren mit KfW-Programmen – Jeder Fördereuro spült bis zu 5,4 EUR in Steuer- und Rentenkasse

Die KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren führen zu Netto-Mehreinnahmen in den öffentlichen Kassen (Bund, Länder, Kommunen, Sozialversicherungen) von bis zu 10,6 Mrd. EUR. Zu diesem Ergebnis gelangt ein Gutachten des Forschungszentrums Jülich im Auftrag der KfW. Jeder investierte Euro wirkt dabei wie ein Multiplikator und führt zu einer Netto-Entlastung der öffentlichen Kassen um 3,8 bis zu 5,4 EUR. Die KfW-Förderprogramme tragen zur Entlastung des Staatshaushalts bei, indem sie Erhöhungen der staatlichen Einnahmen oder Reduzierungen der staatlichen Ausgaben bewirken, die die Programmkosten übersteigen.

Das Neubaugebiet Strüdlein Ost in Schwebheim (Nordbayern) ist als Pilotprojekt vollständig fertig gestellt. Die eingesetzten Wärmepumpen sind Teil eines intelligenten Netzes (Smart Grid) und tragen somit zur optimalen Stromnutzung bei. Bei einem Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss wurde die Wärmequelle mit zwei 85 Meter langen Doppel-U-Erdsonden erschlossen. Über eine Buderus Sole-Wasser-Wärmepumpe werden rund 180 m² Wohnfläche mit Fußbodenheizung beheizt. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt über das klimaschonende Heizsystem. Jahresarbeitszahl: 3,83 Heizlast: 10,4 kW. Ohne Förderung wäre es schwer finanzierbar. Foto: BWP

„Die KfW-Förderprogramme wirken – und das gleich doppelt. Die geförderten Investitionen sparen nicht nur Energie, sie geben außerdem positive Impulse für die lokale Wirtschaft. Durch niedrigere Transferleistungen und höhere Einnahmen aus Steuern und Abgaben profitiert davon immer auch der Staat“, sagt Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie durchgeführten KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren ermöglichen die zinsgünstige langfristige Finanzierung von Investitionen in die Sanierung und den Neubau energieeffizienter wohnlicher, gewerblicher und kommunaler Gebäude. Allein bei Privathaushalten wurden im Jahr 2016 mehr als 400.000 Wohneinheiten gefördert. Die Programme tragen dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung zu erreichen. Die Bundesregierung strebt einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 an. Der Bund stellte der

KfW für das Förderjahr 2016 Mittel in Höhe von 1,95 Mrd. EUR für Zinsverbilligungen und Zuschüsse zur Verfügung. Mit den Programmen wurden im betrachteten Zeitraum Investitionen in Höhe von insgesamt 45 Mrd. EUR gefördert. Im Gutachten werden hiervon rund 21 Mrd. EUR der Erfüllung höherer Effizienzstandards zugeordnet und als induzierte Investitionen angesetzt.

Sybille Bauernfeind

Informationen zum Gutachten des Forschungszentrums Jülich im Auftrag der KfW:

Das Ziel der Untersuchung war es, die Wirkungen der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf öffentliche Haushalte für das Förderjahr 2016 zu analysieren. Die Untersuchung umfasste die Programme „Energieeffizient Bauen (153)“, „Energieeffizient Sanieren (151, 152, 430)“, „IKK - Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218)“, „IKU - Energieeffizient Bauen und Sanieren (220/219)“ und „KfW Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ für Gewerbegebäude (276, 277, 278).
https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Service/Download-Center/Konzernthemen-(D)/Research/Evaluationen/

Energie

Solarmodul – Unsachgemäße Montage: Mit der Metalldachplatte von Marzari gehören kostspielige Dachschäden der Vergangenheit an

Dachschäden minimieren, die Arbeitsabläufe optimieren und dabei auch noch Zeit und Geld sparen? Möglich ist das mit der innovativen Metalldachplatte der Marzari Technik GmbH aus Leutkirch. Der Solarmodul-Träger des baden-württembergischen Qualitätsherstellers lässt sich nicht nur besonders schnell und einfach auf allen gängigen Bedachungen anbringen. Er beugt deshalb auch effektiv kostspieligen Reparaturen durch die unsachgemäße Montage vor und schützt das Hausdach jahrzehntelang vor Regen, Schnee und Kälte.

Die innovative Metalldachplatte der Marzari Technik GmbH aus Leutkirch macht Schluss mit kostspieligen Dachschäden durch die unsachgemäße Montage von Solaranlagen. Foto: Marzari Technik GmbH

„Wir wollen unseren Kunden echte Mehrwerte bieten. Und die hervorragende Resonanz zeigt, dass uns das mit unserer einzigartigen Metalldachplatte auch gelungen ist. Die ausführenden Handwerker sind begeistert, weil sich mit der Unterlegplatte so schnell wie nie zuvor Solaranlagen montieren lassen. Und die Bauherren freuen sich, weil Dachschäden durch die unsachgemäße Befestigung von Solarpanelen damit endgültig der Vergangenheit angehören“, sagt Geschäftsführer Siegfried Marzari.

Unsachgemäße Montage sind der Grund für viele teure Reparaturen

Das Grundgerüst der Solarmodule wird gewöhnlich an Dachhaken montiert. Bislang musste für die Befestigung dieser Haken ein Stück des zugehörigen Dachziegels herausgeflext werden. Die Folge: Regen- und Tauwasser konnten bis in die Isolationsschicht des Gebäudes sickern und kostspielige Schäden anrichten. „Wie es unter ihrer Solaranlage aussieht, bemerken die meisten Betreiber erst, wenn es zu spät ist. Die zerschnittenen Dachplatten und die unsachgemäße Montage sind der Grund für viele teure Reparaturen“, erklärt Marzari.

Die innovative Metalldachplatte des Leutkircher Unternehmens macht damit jetzt Schluss. Sie wird einfach anstelle eines normalen Dachziegels eingesetzt. Der Haken wird an ihr und der darunter liegenden Dachkonstruktion befestigt und sorgt für den sicheren Halt der Solarmodule – ohne, dass dafür Löcher in die Dachziegel geflext werden müssen. Zusätzlich ist die Marzari-Platte aus feuerverzinktem Stahlblech mit einem Schaumstoffkeil ausgestattet, der für eine geschlossene Dachhaut sorgt und das Gebäude effektiv vor Schmutz und allen Wettereinflüssen schützt. Das Beste daran: Den Mehrpreis für die Metalldachplatte holt der Handwerker schnell wieder über die kürzere Montagezeit rein.

Die einzigartige Unterlegplatte von Marzari ist in 30 verschiedenen Ausführungen erhältlich und kann damit auf allen gängigen Bedachungen angebracht werden. Sie ist mit den Unterkonstruktionen aller Hersteller kompatibel und benötigt keinen speziellen Adapter.

Laura Jocham

www.marzari-technik.de

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Energie

PV-Anlagen – Wechselrichter defekt? SolarInvert bietet Ersatz für eingestellte Wechselrichtermodelle

In der Gewittersaison fallen Solarwechselrichter besonders häufig aus. Eine Reparatur gestaltet sich bei vielen älteren PV-Anlagen aber schwierig. Die SolarInvert GmbH bietet Lösungen für leidgeplagte Betreiber und Installateure von Wechselrichtern mit niedrigen Spannungen an. Das Unternehmen rechnet damit, dass allein in diesem Jahr in Deutschland rund 400 dieser Niedervoltwechselrichter ausfallen.

Leistungsstarker Ersatz: SolarInvert tauscht defekte Wechselrichter von Würth Solar aus. Foto: SolarInvert GmbH

Schätzungen zufolge wurden 2005/2006 allein in Deutschland circa 6.000 bis 8.000 Solarstromanlagen mit Niedervoltwechselrichtern von ASP, Dorfmüller, Solwex, Sustainable Energy, UfE, Würth Solar und anderen gebaut. Diese Anlagen erhalten noch mindestens sieben weitere Jahre hohe Einspeisevergütungen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. „In der Regel muss man aber nach spätestens zwölf Jahren verstärkt mit Ausfällen und Ertragseinbußen rechnen“, erklärt Tobias Schwartz, Geschäftsführer der SolarInvert GmbH und ergänzt: „Wenn die Geräte nicht mehr hergestellt werden, lassen sie sich in vielen Fällen aber auch nicht mehr reparieren. Das ist ein Problem!“. SolarInvert rechnet damit, dass in den kommenden Jahren 400 bis 800 Niedervoltwechselrichter pro Jahr ausfallen. Das Unternehmen empfiehlt Betreibern deshalb, die Funktion ihrer Anlage regelmäßig zu überprüfen, um finanzielle Einbußen zu vermeiden.

Die SolarInvert GmbH hat sich auf die Produktion von Niedervoltwechselrichtern für die Parallelschaltung von Solarmodulen bis 3.000 Watt spezialisiert. Der Austausch erfolgt in der Regel einfach und ohne großen Verschaltungsaufwand. Das Unternehmen gewährt auf seine Geräte fünf Jahre Garantie.

Mit Sicherheit mehr Ertrag

Im Vergleich zu den Altgeräten sind die SolarInvert-Produkte technisch weiterentwickelt und erzielen dank ihrer besseren Wirkungsgrade höhere Erträge. „Außerdem sind ältere PV-Anlagen nicht gegen spannungsbedingte Leistungsminderungen (PID) resistent, weil das Phänomen erst 2010 allgemein bekannt wurde“, erklärt Tobias Schwartz. „Der Einsatz eines ungeeigneten Wechselrichters kann aber zu Ertragsverlusten von bis zu 40 Prozent führen.“ Weil SolarInvert mit sehr geringen DC-Spannungen (Schutzkleinspannung) arbeitet, kann das Unternehmen Leistungsminderungen durch PID-Effekte ausschließen.

Über den PID-Effekt

PID (steht für potenzialinduzierte Degradation) ist eine spannungsbedingte Leistungsminderung bei Photovoltaik-Modulen, die durch starke Gleichspannungsfelder zwischen den Zellen und dem Modulrahmen hervorgerufen wird. Das Feld polarisiert ansonsten nicht leitfähige Materialien - z.B. das Deckglas - und bewirkt durch Ionenwanderung, dass die Siliziumzellen durch die Einlagerung von Fremdatomen „vergiftet“ werden oder sich Materialeigenschaften von Modulbestandteilen verändern. Kommt es zu einer potenzialinduzierten Degradation, lässt sich ein Fortschreiten nur verhindern, indem die Spannung des elektrischen Feldes reduziert oder umgekehrt wird. Nicht in allen Fällen ist der Effekt reversibel: Bei Dünnschichtmodulen führt der Effekt zur sogenannten TCO-Korrosion, wobei die transparente, leitfähige Oxidschicht (TCO) zerstört wird, die für den Abtransport der erzeugten Energie zuständig ist. Weil sich der PID-Effekt über einen längeren Zeitraum entwickelt, wird er oft zu spät entdeckt, was große Ertragsverluste verursachen kann.

Isabell Jörg

Über die SolarInvert GmbH

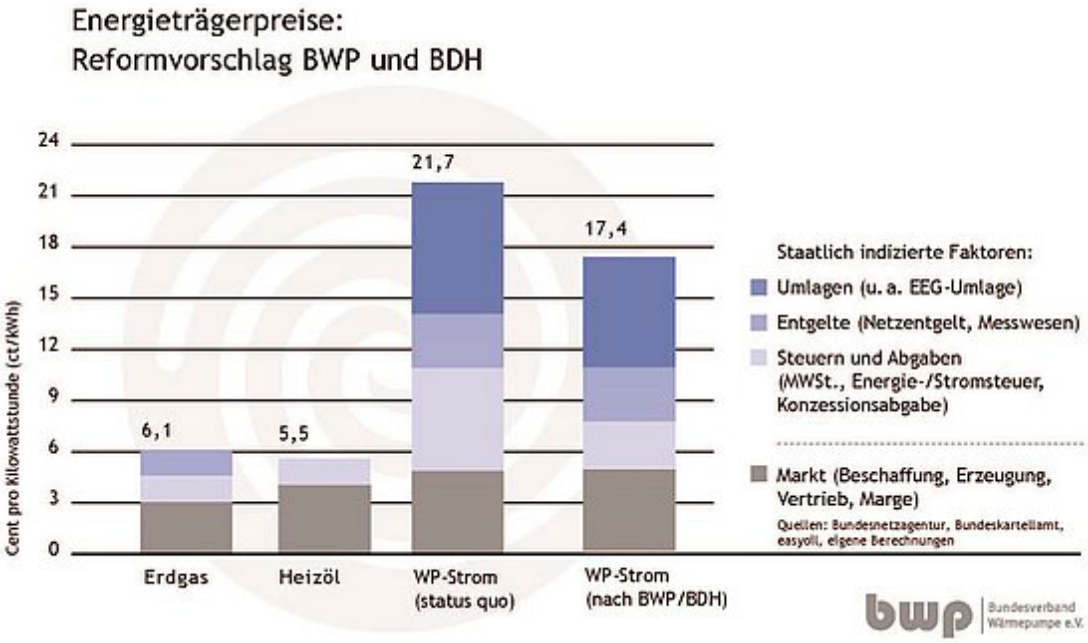
Die SolarInvert GmbH mit Hauptsitz in Freiberg am Neckar ist Hersteller von Leistungselektronik für Photovoltaik, Kleinwindkraft und Batteriesysteme und beliefert Fachhändler mit hochwertigen Photovoltaik-Komponenten und Speichersystemen. Installateure und Fachpartner profitieren von einem umfangreichen Serviceangebot und qualifizierter Unterstützung in Planung, Service, Marketing und Vertrieb.

Mit der Unterstützung von SolarInvert wurden bereits ca. 18 MWh Speicherkapazität in Deutschland in Betrieb genommen. Die namensgebende Wechselrichterfamilie der SolarInvert GmbH eignet sich aufgrund ihrer niedrigen Eingangsspannung zur Modernisierung und Reparatur älterer PV-Anlagen und zur Parallelschaltung von PV-Modulen. Sie nutzt auf der Generatorseite Schutzkleinspannung. Hierdurch entfallen die bei Hochvoltanlagen geforderten Maßnahmen für Brand- und Personenschutz. Durch die Parallelschaltung der Solarmodule eignen sich die Geräte besonders für Installationen mit schwierigen Lichtverhältnissen, z.B. bei Aufdachanlagen mit Teilverschattungen oder Solarfassaden.

Energie

Abgaben, Steuern und Umlagen treiben den Strompreis in die Höhe – und bremsen die Klimaziele

Solange sich im Strompreis alle Kosten der Energiewende sammeln, lohnt sich eine CO2-Einsparung für Verbraucher und Unternehmen wirtschaftlich nicht. Deshalb appelliert die Wärmepumpen-Branche in ihrer diesjährigen „Banzer Erklärung“ an die neue Bundesregierung, endlich für faire Wettbewerbsbedingungen im Wärmemarkt zu sorgen.



Die deutsche Wärmepumpen-Branche fordert von der neuen Bundesregierung eine spürbare Entlastung der Strompreise, um die Wärmewende voranzutreiben und die Klimaziele zu erreichen. In der Banzer Erklärung, die die Führungskräfte der Wärmepumpen-Branche auf ihrer alljährlichen Klausur verabschiedeten, fordert sie, die Stromsteuer zu senken und das EEG teilweise aus Steuermitteln zu finanzieren. Nur so könne Deutschland seine Vorreiterrolle im internationalen Klimaschutz behalten.

„Abgaben, Steuern und Umlagen treiben den Strompreis in die Höhe. Die Stromrechnung eines Wärmepumpen-Kunden geht durchschnittlich zu 62 Prozent an den Staat - während fossile Brennstoffe kaum belastet werden“, erklärt der BWP-Vorstandsvorsitzende, Paul Waning. „Wir brauchen dringend eine strategische Ausrichtung der Energiepolitik. Hauptaufgabe muss es sein, dafür zu sorgen, dass sich CO2-Einsparungen für Verbraucher und Unternehmen wirtschaftlich lohnen und dass sie bei notwendigen Investitionen für ein klimaschonendes Heizsystem unterstützt werden“, so Waning weiter.

Die Wärmepumpen-Branche bedauert, dass der vorliegende Koalitionsvertrag diese zentrale Herausforderung nicht adressiert. Paul Waning: „Es gibt viele positive Ansätze im Koalitionsvertrag, z. B. das Bekenntnis zum Klimaschutzplan und die Verbesserung der Förderung. Das alles ist wichtig, aber eben nicht ausreichend. Wir werben dafür, diese Lücke im Koalitionsvertrag durch konkretes Regierungshandeln zu füllen.“ Die Wärmepumpen-Branche habe in den letzten Jahren umfangreiche Anstren-gungen in Forschung und Entwicklung unternommen und stehe mit einer Vielzahl von ausgereiften und kundenorientierten Lösungen bereit, ergänzt der Verbandschef.

Wärmewende im Zeichen der Sektorkopplung

Seine Vision der Wärmewende legt der BWP zudem in einem neuen Positionspapier dar. Darin wirbt der Verband dafür, Sektorkopplung vor allem als Instrument zur Dekarbonisierung heute weitgehend fossil geprägter Märkte, wie z.B. den Wärmesektor, zu verstehen. Durch die Nutzung von Strom werde die Erfolgsgeschichte der Energiewende im Strommarkt auf den Wärmesektor übertragen. Sektorkopplung sei mehr, als Überschussstrom zu verwenden, den es in einem integrierten Energiesystem auch gar nicht gäbe.

Einen besonderen Stellenwert räumt der BWP dabei dem Thema Stromeffizienz ein. BWP-Geschäftsführer Dr. Martin Sabel: „Wind und Sonne stehen uns zwar scheinbar unbegrenzt zur Verfügung. Wir können sie aber nicht unbegrenzt zur Energiegewinnung nutzen. Aus diesem Grund muss darauf geachtet werden, den zusätzlichen Strombedarf durch die Sektorkopplung möglichst klein zu halten.“ Eine Wärmepumpe kann mit derselben Menge an Erneuerbarem Strom fünf bis sieben Mal mehr Wärme bereitstellen, als eine Methanisierungsanlage (Power-to-Gas) mit anschließender Verbrennung. Sabel ergänzt: „Wir wollen keine Sonderbehandlung, sondern lediglich faire Marktbedingungen. Wenn wir die haben sind wir zuversichtlich, dass sich unsere Technologie die Position am Markt ero-bert, die sie im Sinne des Klimaschutzes einnehmen muss.“

Katja Weinhold

Hintergrund

Die Forderungen des BWP in der Erklärung von Banz stützen sich auf aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse zur Umsetzung der Energiewende. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Denkfabrik Agora Energiewende, die Deutsche Energieagentur (dena) und der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) umfassende Studien zum Energiemix der Zukunft vorgelegt. Aus allen dreien ergibt sich, dass ein deutlich stärkerer Ausbau des Wärmepumpen-Bestandes (heute rund 800.000 Anlagen) notwendig ist, um die Klimaziele zu erreichen. Die Experten gehen dabei von rund 4 bis 8 Millionen Anlagen bis 2030 und rund 8 bis 17 Millionen bis 2050 aus, soll Deutschland seine Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaabkommen erfüllen. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland 78.000 Heizungswärmepumpen in Betrieb genommen.

Energie

BEE – EU-Kompromiss beim Ausbau Erneuerbarer Energien: zu niedrige Ambition beim Ziel, aber Stärkung der Bürgerenergie

„Die Einigung beim Trilog ist ein hart errungener Kompromiss, allerdings bleibt er hinter den Anforderungen an die Klimaschutzziele zurück“, sagt Dr. Simone Peter, Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE). Bis 2030 sollen nun 32 Prozent statt bisher 27 Prozent des Energieverbrauchs durch saubere Erneuerbare Energien abgedeckt werden; das Europäische Parlament und einige EU-Länder wollten 35 Prozent. „Würde die Europäische Union dieses zu geringe Ambitionsniveau beibehalten, wäre die Energieversorgung erst im Jahr 2086 dekarbonisiert“, kritisiert Peter. Es ist mehr als bedauerlich, dass durch die Verzagtheit einiger Mitgliedsstaaten – darunter leider auch durch die bremsende Rolle Deutschlands – eine Anpassung der EU-Ziele an die des Pariser Klimaschutzabkommens verhindert wird. Immerhin ist eine Überprüfung des Ziels mit der Tendenz zur Erhöhung im Jahr 2023 vorgesehen.

Energiewende-Kompromiss jetzt zügig umsetzen. Foto Gerd Warda

Die Europäische Union muss sobald wie möglich ihre Klimaschutzziele und Ausbauziele für Erneuerbare Energien sowie Energieeffizienz an die Pariser Beschlüsse anpassen, denn die Folgen des Klimawandels werden täglich sichtbarer und die Branchen für klimafreundliche Technologien benötigen langfristige Investitionssicherheit. Immerhin ist es gelungen, einige Maßnahmen zur Zielerreichung zu stärken, darunter eine Reihe von Prinzipien zur Ausgestaltung der Fördersysteme, und die Stärkung der Bürgerrechte für den Strom-Eigenverbrauch, wie sie der BEE im Laufe der Verhandlungen vorgeschlagen hat. Zudem sind die Mitgliedsstaaten angehalten, Klarheit für Investitionen zu schaffen, indem sie einen 5-Jahresplan für die Förderung veröffentlichen müssen.

Positiv zu bewerten sind vor allem: die Möglichkeit technologiespezifischer Ausschreibungen, die Freiwilligkeit der Öffnung der Fördermechanismen für Strom aus anderen Mitgliedsstaaten anstelle einer Verpflichtung, die Schaffung eines EU-weiten Rechts für Prosumer-Anlagen bis 25 kW, von Abgaben und Gebühren ausgenommen zu werden, die Möglichkeit von Sonderregelungen für Bürgerenergiegesellschaften und das Verbot von rückwirkenden Änderungen.

Peter: „Die Zielsetzung beim Ausbau Erneuerbarer Energien in der Erneuerbare-Energien-Richtlinie bleibt hinter den Erwartungen der Branche zurück, aber der hart errungene Kompromiss muss nun genutzt werden, um einer umfassenden Energiewende in Europa mehr Dynamik zu verleihen."

Irene Beringer

Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche

in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 48 Verbänden und Unternehmen mit 30 000 Einzelmitgliedern, darunter mehr als 5 000 Unternehmen. Zu unseren Mitgliedern zählen u. a. der Bundesverband WindEnergie, der Bundesverband Solarwirtschaft, der Fachverband Biogas und der Bundesverband Deutscher Wasserkraftwerke. Wir vertreten auf diese Weise 338 500 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.

Bauen

„sirius“ – eine Stadt in der Stadt entsteht in Wiens Seestadt Aspern

„sirius – Folge dem Stern“. Die ÖSW AG und die WBV-GPA errichten in Zusammenarbeit mit dem norwegischen Architekturbüro Helen & Hard und der Werkstatt Grinzing im Seeparkquartier im Herzen von Aspern Seestadt an der Janis-Joplin-Promenade in Wien 22 ein vielseitiges Bauwerk direkt am See.

„sirus - Folge dem Stern“ - Das Gebäudeensemble, in Form von abgetreppten begrünten Etagen, errichtet in Stahlbetonbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade, umschließen einen grünen Innenhof. Visualisierung: Helen&Hard

Das multifunktionale Ensemble sirius setzt sich aus dem Gästehaus der Universität Wien und der TU Wien, bestehend aus rund 140 Serviced Apartments mit eigenem Concierge-Service, 113 freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie unterschiedlichen Büro-, Handels- und Gewerbeflächen, zusammen. Neben einem modernen Mehrzweck-Turnsaal wird auch eine Wiener Volkshochschule mit umfangreichem Angebot vor Ort eingerichtet.

Mit sirius werde nun ein weiterer wichtiger Baustein in der Seestadt eingesetzt, wie Bürgermeister Michael Ludwig betont. Ganz besonders freue ihn dabei, dass es nun auch gelungen sei, ein Professorengästehaus zu errichten. „Ein wichtiges Angebot für die Uni-Stadt Wien, die mit 175.500 Studierenden aktuell die Größte im deutschsprachigen Raum ist.“ Die Stadt habe dieses Projekt von Anfang an unterstützt und für die Realisierung werden Fördermitteln von rund 4,2 Mio. Euro bereitgestellt.

Der Wiener Bürgermeister unterstreicht außerdem die Bedeutung des neuen Stadtteils: „Die Seestadt Aspern ist eines der größten Städtebaugebiete Europas und ein internationales Vorzeigemodell für eine Smart City, wie sie Wien versteht: nämlich sozial, ökologisch, und vielfältig. Und in diese nachhaltige Entwicklung fügt sich dieses Projekt mit seinem multifunktionalen Nutzungskonzept perfekt ein“, so Ludwig. „Der fortlaufende Ausbau und das zunehmend gute und vielfältige Angebot an Arbeitsplätzen, Handel

Nähere Informationen zum hellsten Stern der Seestadt Aspern erhalten Sie auf der Projekthomepage www.sirius.at

und Dienstleistungen sowie leistbarem Wohnraum sind ganz wesentliche Faktoren für die besonders hohe Wohnzufriedenheit in der Seestadt“, unterstreicht Ludwig. Bereits in wenigen Wochen werde mit Ausbau der nächsten Entwicklungsstufe mit weiteren rund 900 Großteils geförderten Wohneinheiten begonnen.

Das Gebäudeensemble, in Form von abgetreppten begrünten Etagen, errichtet in Stahlbetonbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade, umschließen einen grünen Innenhof. Die Anlage ist in drei Gebäudeteile eingeteilt, die jeweils über einen verglasten mehrgeschossigen „Magic Cave“ im Erdgeschoß verfügen.

Ein „Magic Cave“ wird das Concierge-Service des ProfessorInnen-Gästehauses beherbergen. Die beiden anderen können künstlerisch und kreativ bespielt werden. Zudem zeichnet sich das Projekt durch die optimale Lage am Seepark mit wunderschönem Blick über den See aus.

FOTOCREDIT: Anna Rauchenberger
v.l.n.r.: Architekt Reinhard Kropf (Helen & Hard), WBV-GPA Geschäftsführer KommR Mag. Michael Gehbauer, Universität Wien Vize-Rektorin Mag. Dr. Christa Schnabl, Bürgermeister Dr. Michael Ludwig, TU Wien Vize-Rektorin Mag. Anna Steiger, ÖSW AG Vorstand DI Michael Pech und Bezirksvorsteher-Stv. Karl Gasta

„Für ein weiteres Wohnprojekt der Spitzenklasse in der Donaustadt wurde jetzt der Spatenstich an der Janis-Joplin-Promenade im Seeparkquartier in der Seestadt Aspern, von der WBV-GPA und der ÖSW AG in Zusammenarbeit mit dem norwegischen Architekturbüro Helen & Hard und der Werkstatt Grinzing, gesetzt. Hohe Lebensqualität und Komfort, der den Luxus des Lebens am See mit der Nahversorgung einer Großstadt verbindet. Dank des öffentlichen Verkehrs ist man zudem in kurzer Zeit im Stadtzentrum.“ zeigt sich Herr Bezirksvorsteher-Stv. Karl Gasta beim der Spatenstichfeier sichtlich erfreut.

Gästehaus der Wiener Universitäten

Die Idee, in der Seestadt ein eigenes Gästehaus für ForscherInnen, von jungen Post-Docs bis hin zu GastdozentInnen und ProfessorInnen, zu errichten, geht auf das 650-Jahr-Jubiläum der Universität Wien sowie auf den 200. Geburtstag der TU Wien zurück. Mit der U2 ist das Gästehaus an beide Universitäten ohne Umsteigen perfekt angebunden. Die 140 Serviced Apartments mit einer Gesamtkapazität von 179 Plätzen sind modern und komfortabel möbliert und mit privatem Freiraum ausgestattet. Das Spektrum reicht von Standard 1-Zimmer-Apartmens bis zu geräumigen 3-Zimmer-Apartments.

Weiters sind Gemeinschaftsräume wie etwa eine Bibliothek bzw. Multimedia-Raum, Meeting-Räumlichkeiten, ein Turnsaal sowie ein Fitness- und Wellness-Bereich mit Dampfbad und Sauna geplant. Für die Errichtung des Wohnheims wurde vom Land Wien eine Darlehensförderung in der Höhe von 4,2 Mio. EUR gewährt.

„Das Gästehaus der Wiener Universitäten wird eine tolle Bereicherung für den Wissenschaftsstandort sein, da junge ForscherInnen ein neues Forum zum Wohnen, Studieren und Wohlfühlen erhalten," so Christa Schnabl, Vizerektorin für Studium und Lehre an der Universität Wien. „Entstanden ist die Idee im Jubiläumsjahr 2015, es ist somit ein nachträgliches Geburtstagsgeschenk der Stadt."

„Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist ein wesentlicher Faktor bei der Jobwahl. Eine positive „Work-Familiy-Culture" ist nicht nur ein gesellschafts- und wirtschaftspolitisches Anliegen, sondern wesentlicher Standort- und Wettbewerbsfaktor im Kampf um die international besten Köpfe. Die hier entstehende Infrastruktur erleichtert es WissenschaftlerInnen aus aller Welt willkommen zu heißen und Innovation für die Gesellschaft und Wirtschaft als gemeinsame Aufgabe wahrzunehmen", erläutert Anna Steiger, Vizerektorin für Personal und Gender an der TU Wien.

Eigentumswohnungen

Neben dem Professorengästehaus umfasst das Projekt sirius auch 113 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die über dem Durchschnitt liegende Raumhöhe von 2,70 Metern und die umlaufende Holzelementfassade tragen nicht nur zu einem angenehmen Raumklima, sondern auch zu einer einzigartig großzügigen Wohnlichkeit bei. Sämtliche Wohnungen sind mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet.

Wiener Volkshochschule, Büros und Gewerbeflächen

Ergänzt wird das kurz- und langfristige Wohnangebot mit 2.200 Quadratmetern Bürofläche sowie diversen Geschäfts- und Gastronomielokalen. Unter anderem wird es im Erdgeschoß einen Drogeriemarkt sowie ein Gastronomielokal geben. Mit der geplanten Volkshochschule wird die Landmark der norwegischen Architekten Helen & Hard schon bald eine zentrale Rolle in der Seestadt einnehmen.

Petra Vitula
Christian Swoboda

Bauen

VNW-Verbandstag – 2,2 Milliarden Euro für Neubau und Bestand in 2018 – Miete 5,74 Euro im Schnitt – Neu bauen statt Mietpreisbremse"n"

Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat im vergangenen Jahr in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg rund 1,66 Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung bezahlbaren Wohnraums investiert. Das seien rund 50 Millionen Euro mehr als im Jahr 2016, sagte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am 13. Juni 2018 in Rostock. Für den Neubau von Wohnungen gaben die im VNW organisierten 341 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften demnach 697 Millionen Euro aus. Die Instandhaltung schlug mit 663 Millionen Euro zu Buche, die Modernisierung mit 302 Millionen Euro.

„Die Wohnungswirtschaft ist einer der wichtigsten Stabilitätsanker für die regionale Wirtschaft", sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW

In diesem Jahr sollen die Investitionen den Worten von Andreas Breitner zufolge auf 2,2 Milliarden Euro steigen. Für den Neubau wollen die VNW-Unternehmen im Jahr 2018 rund 1,1 Milliarden Euro ausgeben, für die Instandhaltung rund 663 Millionen Euro und für die Modernisierung rund 302 Millionen Euro.

Experten zufolge bleiben von jedem investierten Euro zwischen 70 und 80 Cent in der Region. „Damit zeigt sich, dass die Wohnungswirtschaft einer der wichtigsten Stabilitätsanker für die regionale Wirtschaft ist", sagte Breitner.

Mehr als 2500 Wohnungen fertiggestellt

„Insgesamt errichteten die VNW-Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr in den drei Bundesländern 2532 Wohnungen“, sagte Breitner weiter. Im Jahr 2016 waren es 3100 Wohnungen. Für dieses Jahr rechnet der VNW-Direktor mit einem deutlichen Anstieg der Zahl schlüsselfertiger Wohnungen. „Wir erwarten, dass 4328 Einheiten fertiggestellt werden, gut 1800 mehr als 2017“, sagte Breitner.

Schwerpunkt des Wohnungsneubaus bleibe Hamburg. Dort werde mit der Fertigstellung von 2251 Wohnungen gerechnet. In Mecklenburg-Vorpommern sollen es 699 Wohnungen werden, in Schleswig-Holstein 1378. VNW-Direktor Andreas Breitner schätzt den Neubaubedarf in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg auf rund 80.000 Wohnungen.

Durchschnittsmiete bei 5,74 Euro pro Quadratmeter

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt den Worten von Breitner zufolge im Verbandsbereich bei 5,74 Euro und damit deutlich unter den amtlichen Mietspiegeln. Das ist im Vergleich mit 2016 eine nur leichte Steigerung. Seinerzeit lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,61 Euro pro Quadratmeter. Die Nebenkostenvorauszahlungen liegen im VNW-Durchschnitt aktuell bei 2,50 Euro pro Quadratmeter. „Wer bezahlbaren Wohnraum will, der kommt an den Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften, die im VNW organisiert sind, nicht vorbei, sagte Breitner. „Sie sorgen für den sozialen Frieden in den Quartieren und der Gesellschaft.

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

VNW-Unternehmen vermieten 732.000 bezahlbare Wohnungen

Die Verbandsunternehmen vermieten in den drei norddeutschen Bundesländern insgesamt 732.000 Wohnungen. Der Anteil am gesamten Mietwohnungsbestand liegt damit bei 39 Prozent. Dem Verband gehörten aktuell 341 Unternehmen an – neun mehr als im Jahr zuvor. In den Wohnungen der VNW-Unternehmen leben insgesamt rund 1,5 Millionen Menschen.

Die unterschiedliche Situation auf den einzelnen Wohnungsmärkten spiegelt der jeweilige Leerstand wider. In Hamburg lag die Leerstandsquote bei 0,8 Prozent, in Schleswig-Holstein bei 1,4 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern bei 5,6 Prozent.

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies auf die besondere wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft. „Mit einer Bruttowertschöpfung von 434 Milliarden Euro und einem knapp 20prozentigem Anteil an der Gesamtwirtschaft Deutschlands zählt die Wohnungswirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in der Republik.“ Andere Branchen wie der Fahrzeugbau, die Gesundheitswirtschaft und der gesamte Handel würden alle zusammen kaum mehr auf die Waage bringen. „Wohnen sollte deshalb nicht nur als Sozialfaktor wahrgenommen werden“, sagte der VNW-Direktor.

Kritik an falschen politischen Weichenstellungen

GdW-Präsident Axel Gedaschko forderte vor dem Verbandstag ein „neues Miteinander von Stadt und Land“. Bezahlbare Wohnungen dürften nicht nur in Hotspots, sondern auch in ländlichen Gebieten errichtet werden. Zugleich beklagte der GdW-Präsident hohe bürokratische Hindernisse, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen erschwerten.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft habe europaweit eine Ausschreibung für serielles und Typenbauen umgesetzt, sagte Gedaschko weiter. Man habe einen Katalog von neun Angeboten erstellt, mit deren Hilfe es möglich sei, günstiger als im Jahr 2016 zu bauen. Eine Voraussetzung für einen Erfolg dieser Initiative sei, dass sich die Bundesländer auf eine Typenbaugenehmigung einigen würden.

Es fehlen bezahlbare Wohnungen für mit mittleren Einkommen

VNW-Direktor Andreas Breitner würdigte die politischen Anstrengungen, den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben. „Alle drei Landesregierungen haben in der jüngeren Vergangenheit ihre Anstrengungen deutlich erhöht. Das ist gut und richtig so und ich kann versprechen: unsere Unternehmen bauen, wenn man sie lässt.“

Zugleich kritisierte der Verbandsdirektor Ideen seitens der Politik, die nicht zu besseren Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau beitragen. „Bei manchen Vorschlägen, wie die Kappungsgrenzenverordnung, ein Mietenmoratorium oder die Mietpreisbremse fühle ich mich in der wohnungspolitischen Diskussion an den Fußballnationalspieler Rolf Rüssmann erinnert, der sagte: ‚Wenn wir hier schon nicht gewinnen, dann treten wir ihnen wenigstens den Rasen kaputt.‘“

Derartige Vorschläge aus der Politik würden von den eigentlichen Herausforderungen ablenken. „Es mangelt in den besonders nachgefragten Wohnungsmärkten nicht an Sozialwohnungen. Vielmehr fehlen bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen, für die Krankenschwester oder den Polizisten. Für sie müssen rasch bezahlbare Wohnungen geschaffen werden, deren Mieten bei um die acht Euro pro Quadratmeter liegen.“ Vor allem die Mietpreisbremse sei ein untaugliches Mittel, die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten zu lösen. Während die Landesregierung in Kiel die Mietpreisbremse kritisch überprüft, soll sie in Hamburg verschärft werden. In Rostock und Greifswald soll eine derartige Regelung in den kommenden Wochen eingeführt werden. „Das Problem: Dadurch wird keine einzige Wohnung errichtet“, sagte Breitner.

Der VNW-Direktor schlug stattdessen vor, „den Verkauf öffentlicher Grundstücke an die Verpflichtung zu koppeln, dass die darauf errichteten Wohnungen zwanzig oder dreißig Jahre zu einer Miete angeboten werden, die zehn Prozent unter dem Mietspiegel liegt“.

Oliver Schirg

Bauen

Mit Farbe Identifikation schaffen – Azubis der GWG München gestalten Graffiti im Hasenbergl

„Erwachsenwerden und Wachsen in einem Unternehmen mit 100 Jahren Geschichte“ lautete das Motto der Graffiti-Aktion an der Hochgarage Stösserstraße im Hasenbergl. Vier Auszubildende der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München setzten sich mit ihrer persönlichen Entwicklung im Berufsleben auseinander und gestalteten, unter fachlicher Leitung der Graffiti-Künstler Beastiestylez und Reyn sowie GWG-Sozialpädagogin Ulrike Stein, eine Wand.

Die Künstler vor ihrem Gemeinschaftsprojekt.
Foto: Christian Müller

Zug um Zug zum Kunstwerk

Die Wand der Hochgarage an der Stösserstraße im Hasenbergl zeigte sich bislang in tristem Grau. Das möchten die vier Auszubildenden der GWG München gemeinsam mit den Graffiti-Künstlern Beastiestylez (Nadja Voß) und Reyn (Simon Wunderlich) sowie GWG-Sozialpädagogin Ulrike Stein ändern: Die Wand soll bunt werden. Es soll ein Kunstwerk entstehen, an dem die Anwohner gerne vorbeigehen und stehenbleiben, ein Stück Identität mit dem Hasenbergl.

Bevor die Spraydosen angesetzt wurden, entwarfen die Künstler eine Grafik, die die Schlagworte „Erwachsenwerden“ und „(Arbeits-)Heimat“ vereinen. Nach dieser Vorlage nahmen die Auszubildenden die Wand in Angriff. Entstanden ist ein farbenfrohes Kunstwerk, das zum Betrachten und Nachdenken anregt. „Ein sehr gelungenes Projekt“, lobt Gerda Peter, Geschäftsführerin der GWG München. „Als Architektin freut es mich zu sehen, dass sich unsere Auszubildenden auch Gedanken über Gestaltung machen“.

Lernen fürs Leben

Mit dem Graffiti-Projekt wurde nicht nur aus einer grauen Wand ein Kunstwerk, auch die Auszubildenden der GWG München machten neue Erfahrungen. Neben Teamarbeit und kreativer Umsetzung konnten sie sich mit Mieterinnen und Mietern unterhalten und eine andere Seite des Hasenbergls kennenlernen: Persönliche Geschichten und Lebensentwürfe. „Als städtisches Wohnungsunternehmen errichten wir ein Zuhause für Menschen. Die soziale Seite unserer Arbeit lernen die Auszubildenden mit diesem Projekt hautnah kennen“, erklärt Christian Amlong, Sprecher der Geschäftsführung der GWG München.

Nadine Kölmel

Die GWG München
Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 28.000 Mietwohnungen und rund 650 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

Bauen

„Haustürwiderrufsgesetz“. Gibt es das noch? Und was haben Bauherren und Handwerker zu beachten, Herr Drumann?

Das alte ‚Haustürwiderrufsgesetz‘ gibt es nicht mehr, damit ist dieses Widerrufsrecht aber nicht hinfällig, sondern wurde neu geregelt. Die Regeln zu ‚außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen‘ sollte ein Unternehmer daher unbedingt kennen.

„Baubegleitende Planung“ kann für einen Handwerker teuer werden. Foto: Gerd Warda

Erteilt ein privater Bauherr auf einer Baustelle dem dort anwesenden Handwerker den Auftrag, z. B. eine Standardtürzarge nebst Tür einzubauen, von der zuvor nie die Rede war, ist das gleichzeitig der Startschuss für eine Reihe von Formalitäten, die der Handwerker zu erledigen hat. „Ein auf diese Weise erteilter Auftrag ist sogar von da an für den Handwerker mit einem erhöhten Risiko verbunden. Ein Risiko, dass die zuvor sorgfältig erstellte Kostenkalkulation arg durcheinanderbringen kann“, weiß der Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH, Bernd Drumann, zu berichten. „Am Ende kann sogar ‚alles für die Katz‘ gewesen sein. Und zwar dann, wenn der Bauherr von seinem gesetzlich geregelten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Erst recht, wenn der private Bauherr sein Recht auf Widerruf erst ein Jahr später ausübt“, führt Drumann weiter aus.

„Das Haustürwiderrufsgesetz gibt es zwar schon seit 2002 nicht mehr, jedoch finden sich entsprechende Regelungen zu ‚außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen‘ inzwischen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) – derzeit in den §§ 312 ff., 355 ff. BGB – sowie im Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB) – derzeit in Art. 246a, b EGBGB. Aufgrund dieser Vorschriften hat daher auch der Handwerker grundsätzlich einige Formalitäten zu erfüllen und dem privaten Kunden den Widerruf zu gestatten“, so der Hinweis von Drumann, der im Weiteren zu den wichtigsten Fragen in Bezug auf dieses Thema Stellung nimmt:

Wann sind die Vorschriften zu beachten?
„Sie sind in der Regel dann zu beachten, wenn ein Vertrag mit einem privaten Kunden im persönlichen Gespräch außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen oder wenigstens angebahnt wurde. Bis vor einiger Zeit war der Handwerker schon dann ‚sicher', wenn ihn der Kunde im Hinblick auf einen möglichen Auftrag ausdrücklich zu sich bestellt hatte, etwa zwecks Besichtigung, Vermessung oder Erstellung eines Kostenvoranschlages. Dies ist nach einer Gesetzesänderung nicht mehr der Fall, solange es sich nicht lediglich um dringende Reparaturen oder Instandhaltungsarbeiten dreht, für die immerhin kein Widerrufsrecht besteht. In der eingangs geschilderten Konstellation, dass der Bauherr kleinere Zusatzarbeiten in Auftrag gibt – sei es gleich auf der Baustelle selbst oder nach einem Gespräch auf der Baustelle später im Büro des Handwerkers oder telefonisch – muss der Handwerker also in jedem Fall auf der Hut sein."

Welche Formalitäten muss denn der Handwerker erfüllen?
„Kurz gesagt muss der Handwerker den privaten Bauherrn über bestimmte vertragliche Gegebenheiten informieren. Sodann ist er verpflichtet, dem Verbraucher alsbald auf Papier eine Vertragskopie oder eine Auftragsbestätigung, in der der Vertragsinhalt wiedergegeben wird, zur Verfügung zu stellen. Der Verbraucher soll auf diese Weise über den Umfang des Vertrages informiert werden."

Welche Informationspflichten sind das genau?
„In Art. 246a EGBGB sind die jeweiligen Informationspflichten abschließend geregelt. Zu nennen sind z. B. Eigenschaften des Vertragsgegenstandes, der Gesamtpreis einschließlich aller Steuern und Abgaben sowie gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und alle sonstigen Kosten. Oder, in den Fällen, in denen diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, ist die Tatsache zu nennen, dass solche zusätzlichen Kosten anfallen können. Die Informationen muss der Handwerker dem privaten Bauherrn noch vor der Bestellung erteilen.

Ganz wichtig ist die Information darüber, dass dem privaten Bauherrn gem. § 312g Abs. 1 BGB ein Widerrufsrecht von 14 Tagen zusteht und über die hierfür geltenden Regeln. Um fatale Fehler zu vermeiden, kann und sollte der Handwerker hierfür ein vom Gesetzgeber zur Verfügung gestelltes Muster verwenden (Anlage 1 zum EGBGB)."

Was ist, wenn diese Formalitäten nicht erfüllt wurden?
„Bei z. B. unterbliebener, falscher oder unvollständiger Widerrufsbelehrung kann der Verbraucher den Vertrag über die Standardtürzarge nebst Tür noch rund ein Jahr nach Lieferung oder Vertragsschluss widerrufen. Das Widerrufsrecht verlängert sich also um ein Jahr.

Informiert der Unternehmer den Kunden nicht über z. B. die Fracht-, Liefer- oder Versandkosten, muss dieser sie auch nicht zahlen. Außerdem setzt sich der Handwerker dem Risiko einer Abmahnung etwa durch Konkurrenten aus."

Könnte es Sinn machen, mit den Arbeiten erst dann zu beginnen, wenn die Widerrufsfrist abgelaufen ist?
„Meines Erachtens eindeutig ja – sonst droht dem Unternehmer im schlimmsten Fall, dass er kostenlos arbeitet und selbst für das Baumaterial keine Vergütung erhält. Wenn bei ‚Dienstleistungen' – und hierzu zählt man Bauleistungen in der Regel, auch wenn zugleich die Baustoffe geliefert werden – der Bauherr allerdings ausdrücklich den früheren Beginn der Arbeiten wünscht, so sollte sich der Unternehmer unbedingt diesen Wunsch und außerdem die Kenntnis des Bauherrn schriftlich bestätigen lassen, dass dadurch das Widerrufsrecht erlischt."

Welches können denn die Gründe sein, weshalb ein Bauherrn seinen Auftrag widerruft?
„Nun, einer der Gründe könnte sein, dass er feststellt, dass er die Leistung woanders günstiger erhalten kann. Es kann aber auch schlicht sein, dass er die Bestellung z. B. erst später mit dem Partner bespricht und diese Person so gar nicht mit der Farbwahl einverstanden ist oder dass er sich nach ‚Überschlafen' selbst umentscheidet. Manchmal sieht vielleicht die eingebaute Tür auch einfach nicht so aus, wie in dem zuvor gesichteten Hochglanzprospekt."

Wie geht es nach Widerruf weiter?
„Eigentlich ist die Folge des Widerrufs, dass die Leistungen zurückzugewähren sind, also Ware gegen (vollständiges) Geld – bei sperrigen Gegenständen wie der Tür sogar ohne Abzug für den Rücktransport. Wenn man aber – wie einige Gerichte – im Einbau eine ‚Dienstleistung' sieht, so ist die Rechtsfolge für den Handwerker besonders bitter: Hat er sich hier nicht bescheinigen lassen, dass der Bauherr die Ausführung vor

Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat und wusste, dass damit das Widerrufsrecht erlischt, so muss er zwar das Geld vollständig zurückzahlen, erhält aber weder Wertersatz für seine Arbeit noch das verbaute Material zurück. Bei der einzelnen Tür mag das ärgerlich, aber gerade noch zu verschmerzen sein – es gilt aber ebenso etwa bei der kompletten Neueindeckung eines Daches."

Wie ist es, wenn es sich bei den Zusatzarbeiten um erhebliche Umbaumaßnahmen handelt?
„Solange es sich nicht um Baumaßnahmen handelt, die so erheblich sind, dass sie mit einem Neubau vergleichbar sind, gilt das auch für Umbaumaßnahmen größeren Umfanges."

Wie verhält es sich bei Lieferung von Gegenständen, die individuell hergestellt worden sind?
„Individuell für den Verbraucher hergestellte Gegenstände sind gem. § 312g BGB nach dem Wortlaut des Gesetzes vom Widerrufsrecht ausgenommen. Allerdings gibt es auch das Urteil eines Gerichts, welches davon ausgeht, dass Sonderanfertigungen keineswegs von vornherein vom Widerrufsrecht ausgenommen sein sollen. Vielmehr müsse zunächst eine korrekte Belehrung erfolgen – das Widerrufsrecht erlösche dann in dem Moment, in dem der Verkäufer die Produktion begonnen habe. Und für den Fall, dass die Gegenstände beim Kunden verbaut werden sollen, gilt diese Ausnahme wohl ohnehin nicht, da es sich dann wieder um ‚Dienstleistungen' handelt – hier muss der Unternehmer unbedingt darauf achten, dass er zunächst die Widerrufsfrist verstreichen lässt oder er sich vom Verbraucher die ausdrückliche Einwilligung in den Arbeitsbeginn in Kenntnis der Konsequenzen für das Widerrufsrecht besorgt."

Eva-K. Möller

Bauen

SPAR + BAU Wilhelmshaven – Millimeterarbeit beim Richtfest: 20.000-Liter-Speicher für erstes (fast) energieautarkes Mehrfamilienhaus

In Wilhelmshaven schreitet der Bau des ersten (fast) energieautarken Mehrfamilienhauses in Niedersachsen mit großen Schritten voran. Rund sieben Monate nach dem ersten Spatenstich wurde am 18. Juni. auf der Baustelle ein vorgezogenes Richtfest gefeiert. Doch wo sonst Richtkranz und Richtspruch im Mittelpunkt stehen, gab es bei der SPAR + BAU weitaus spektakulärere Bilder:

Richtfest mal anders. Statt Richtkrone schwebt ein 20.000 Liter Tank über dem Neubau und wird schließlich abgesenkt. Foto: SPAR + BAU

Vor den Augen der geladenen Gäste wurde ein 20.000 Liter fassender Tank von einem Kran über das Dachgeschoss bis ins Erdgeschoss des Rohbaus herabgelassen. Der rund neun Meter hohe Schichtenspeicher ist das Herzstück des Neubaus, das die Wohnungen zukünftig kostengünstig mit warmem Wasser und Heizenergie versorgt.

Dieter Wohler und Peter Krupinski, die Vorstände der SPAR + BAU, zeigen sich mit dem Projekt- und Bauverlauf zufrieden: „Die positive Resonanz, die wir in den vergangenen Monaten erfahren haben zeigt, dass es richtig war, hier Neuland zu betreten und dieses innovative energetische Konzept in Wilhelmshaven zu realisieren. Trotz des langen Winters befinden wir uns noch weitestgehend im Zeitplan. Im Dezember 2018 können die neuen Mieter die sechs jeweils rund 90 Quadratmeter großen Wohnungen beziehen."

Heiner Pott, Direktor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., lobte die Genossenschaft für ihr unternehmerisches Engagement: „Das erste energieautarke Mehrfamilienhaus in Niedersachsen ist eine Pionierleistung. Die SPAR + BAU zeigt, dass die Wohnungswirtschaft eine innovative Branche ist. Wir haben stets in Sachen Klimaschutz eine Vorreiterrolle eingenommen."

Wärmekosten für das gesamte Haus etwa 550,00 Euro im Jahr

Von links: Achim Berthold, Claudia Wachenfeld-Vißer, Jan Alter (Aufsichtsrat der SPAR + BAU), Dieter Wohler (Vorstand SPAR + BAU), Matthias Rösner (Aufsichtsrat SPAR + BAU), Heiner Pott (Verbandsdirektor), Peter Krupinski (Vorstand SPAR + BAU), Prof. Timo Leukefeld (Energieexperte). Foto: SPAR + BAU

Der Energieexperte Professor Timo Leukefeld aus dem sächsischen Freiberg ist der Urheber des energieautarken Mehrfamilienhauses. Er erklärt, wie das energieautarke Haus funktioniert: „Das Gebäude wird zu rund 70 Prozent unabhängig von der konventionellen Energieversorgung sein. Um diesen Wert zu erreichen, erhält es eine hochgedämmte Gebäudehülle sowie eine ausgeklügelte Haustechnik. Es gibt Photovoltaik-Flächen und eine Solarthermieanlage. Der auf diese Weise erzeugte Strom wird in Akkus gespeichert. Die gewonnene Wärme wird in dem mit 20.000 Liter Wasser gefüllten Langzeitwärmespeicher gespeichert. Der Energiespeicher kann bei Bedarf von den Hausbewohnern „angezapft“ werden. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse werden an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser Bismarckstraße 35 und 37 weitergeleitet. Zusätzlich kann die gewonnene Strommenge zum Laden von E-Bikes oder E-Autos genutzt werden. Hierfür werden zwei Ladesäulen auf Parkplatzflächen neben dem Objekt installiert.“ Die komplette energetische und gebäudetechnische Planung wurde durch das Ingenieurbüro Mantay Wilhelmshaven erstellt. Das Haus erfüllt den KfW-40-Plus- Standard. Die beheizte Gesamtwohnfläche beträgt 500 Quadratmeter. Der vom Büro Mantay ermittelte spezifische Heizwärmebedarf liegt bei 21,9 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Der jährliche Endenergiebedarf inkl. Wärmeverlusten wird mit rund 22.500 Kilowattstunden angegeben. Durch solare Nutzung werden davon ca. 13.000 Kilowattstunden abgedeckt. Die Wärmekosten für das gesamte Haus belaufen sich demnach auf etwa 550,00 Euro im Jahr. Die anfallenden Stromkosten wurden mit rund 2.000,00 Euro pro Jahr berechnet. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt über eine Pauschalmiete, die voraussichtlich zwischen 10,50 € / m² und 11,00 € / m² liegen wird. Diese enthält neben den Betriebs- und Heizkosten auch den individuellen Haushaltsstrombedarf der Mieter.

Meike Gäbelein

Bauen

VPB: Fundamenterder müssen funktionieren, weil trockne Keller die Spannung bei Blitzschlag schlechter ableiten

Den „Fundamenterder“ kennen die wenigsten Bauherren. Er ist Teil des elektrischen Schutzsystems eines Hauses und damit lebenswichtig für die Bewohner, denn er leitet bei Blitzeinschlägen die Spannung im Haus oder in der Nachbarschaft ins Erdreich ab, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Früher, als Kellerböden noch feucht waren und direkten Kontakt mit dem Erdreich hatten, funktionierte dieser Potentialausgleich gut. Seit immer mehr Keller aus wasserundurchlässigem Beton gegossen werden, wird der Ausgleich unterbunden. Aber auch schlecht leitende, trockene Bodenschichten können dieses Problem nach sich ziehen. Fundamenterder müssen deshalb heute oft anders verlegt werden.

Laut DIN 18014:2014-3 liegen Fundamenterder unter WU-Kellern unter der Gebäudesohle im Erdreich – bei nicht unterkellerten Gebäuden bis zu 80 Zentimeter. Dort werden sie ringförmig um das gesamte entstehende Haus herum in V4A–Material eingebaut und mit dem Potentialausgleich in der Bodenplatte verbunden. Im Ernstfall wird so die Überspannung gleich unter die Bodenplatte und ins Erdreich geleitet. Bauherren sollten bei ihren Baustellenbesuchen auf diese Details achten und im Zweifel den unabhängigen Sachverständigen mit einer Kontrolle beauftragen.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

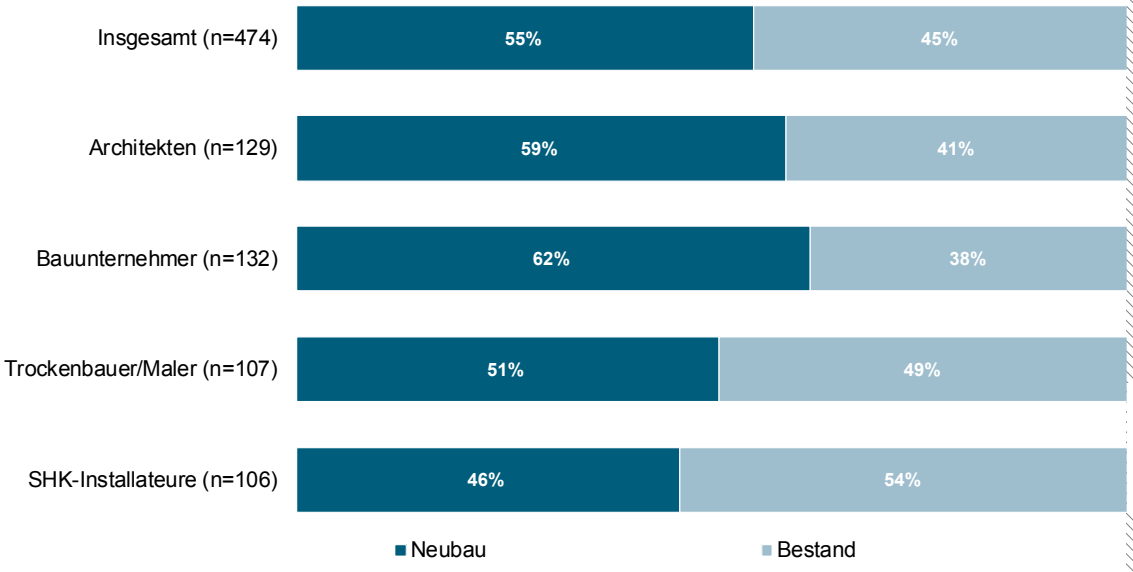
Bauen

Marktanalyse: barrierefreies Bauen im leichten Aufwind

Bei der Barrierefreiheit gibt es hierzulande noch Nachholbedarf. Das gilt gerade auch für die barrierefreie Nutzbarkeit von Gebäuden: Im Verhältnis zu den ca. 40 Millionen Wohnungen in Deutschland dürfte nicht mehr als ein Bruchteil der deutschen Wohnungen alle Kriterien der Barrierefreiheit erfüllen (sprich: hindernisfrei zugänglich, schwellenlos im Innern, ausreichend breite Badezimmertüren und -flächen, bodengleiche Dusche). Dennoch hat sich die Situation in den letzten drei Jahren verbessert: Zumindest berichten die deutschen Bauakteure von mehr barrierefreien Maßnahmen in Bauprojekten als 2015 – und zwar nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand: Mittlerweile werden offenbar auch vermehr bestehende Wohnungen barrierefrei umgebaut, so Vorabergebnisse der BauInfoConsult Jahresanalyse 2018/2019, der zentralen Branchenstudie zum deutschen Baugeschehen.

Bauakteure: Wie viel Prozent Ihrer Projekte im barrierefreien Wohnungsbau im letzten Jahr waren Neubau- und wie viele waren Modernisierungs- und Sanierungsprojekte? (in %)

Basis: Befragte, die im barrierfreien Wohnungsbau tätig sind



Grafik BauInfo Consult, Jahresanalyse 2018/2019

Im Rahmen der jährlichen Trendstudie des Düsseldorfer Marktforschungsinstitutes wurden insgesamt 559 im Wohnungsbau tätige Architekten, Bauunternehmer, Trockenbauer, Maler und SHK-Installateure in Telefoninterviews zum aktuellen Stand und ihren Erwartungen zu barrierefreien Maßnahmen im Wohnungsbau befragt. Im Schnitt spielen in jedem dritten Projekt der Bauakteure (32 Prozent) Maßnahmen eine Rolle, bei denen Barrierefreiheit in der Wohnung verbessert oder erreicht werden sollen.

Auch, wenn sicher nicht alle dieser Wohnbauprojekte zu 100 Prozent barrierefrei im Sinne der strengen Definition sein dürften, ein klarer Fortschritt: Das zeigt sich besonders deutlich im Vergleich zur vorigen Befragung im Jahr 2015 (damaliger Schnitt: In gerade einmal 18 Prozent der Projekte der befragten Bauakteure war Barrierefreiheit angestrebt worden!).

Die Erwartungen der Befragten an den Stellenwert des barrierefreien Bauens in den nächsten fünf Jahren sind auf solides Wachstum ausgerichtet. Aktuell gehen die Bauakteure im Schnitt davon aus, dass in fünf Jahren 38 Prozent ihrer Projekte mit Barrierefreiheit zu tun haben werden. Zum Vergleich: 2015 hatten die damals Befragten sich für die Zukunft noch einen Anteil von 26 Prozent erhofft, im Vergleich zum damaligen Ist-Zustand noch eine sehr optimistische Einschätzung.

Über die Studie

Die Erfahrungen und Einschätzungen der Bauakteure zum Thema barrierefreies Bauen sind Vorabergebnisse der Jahresanalyse 2018/2019, der jährlichen Baustudie von BauInfoConsult, die im Sommer erscheint. Basis sind über 600 Interviews unter Architekten, Bauunternehmern, Maler/Trockenbauern, SHK-Installateuren und Herstellern.

Angesichts der guten Neubaukonjunktur ist es an sich nicht verwunderlich, dass die Bauprofis häufig auf dem neuesten Stand bauen– und dazu gehört im zeitgemäßen Neubau selbstverständlich auch die Berücksichtigung barrierefreier Aspekte. Wirklich erfreulich an der aktuellen Einschätzung der Bauakteure ist deshalb: Beinahe jedes zweite barrierefreie Projekt der Befragten im Wohnungsbau (45 Prozent) waren Umbaumaßnahmen in bestehenden Wohnungen. Bei den Auftraggebern von Modernisierungsmaßnahmen scheint es also langsam ein Umdenken zu geben.

Alexander Faust
Christian Packwitz

Digital

RICS: EU sollte der Digitalisierung des Bausektors höchste Priorität einräumen

In einem gemeinsamen Manifest, das sich an politische Entscheidungsträger in der EU richtet, haben sich die RICS und andere Branchenvertreter wie beispielsweise Projektentwickler, Subunternehmer, Produktentwickler und Immobilienexperten zu einer engen Zusammenarbeit bei der Digitalisierung der europäischen Baubranche mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung zum Wohle der EU und ihrer Bürger verpflichtet.

Innerhalb der Branche hat man sich darauf geeinigt, dass der digitale Wandel im Rahmen der EU-Initiative für die Digitalisierung der europäischen Industrie („Digitising European Industry") gefördert werden sollte. Ziel der im April 2016 gestarteten Initiative ist, dass alle Unternehmen innerhalb der EU, unabhängig von Branche, Standort und Größe, in vollem Umfang von der Digitalisierung profitieren können. Die EU-Institutionen sollten ihrerseits durch eine dynamische Forschungs- und Entwicklungspolitik (F&E) zur Vernetzung von IT, Universitäten, Architekten, Ingenieuren und der Baubranche und damit zur Entwicklung marktorientierter F&E-Initiativen beitragen.

Zsolt Toth, RICS External Affairs und EU Policy Manager: „Die Bedeutung des Bausektors zeigt sich nicht nur an dessen Größe mit einem Anteil von 8,9 Prozent am gesamteuropäischen BIP und ca. 6,4 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (29,3 Prozent der Industriearbeitsplätze in der EU), sondern auch an seiner Fähigkeit, sich den wichtigsten Herausforderungen zu stellen. Dazu gehören u.a. die digitale Wirtschaft, Energieeffizienz, die Kreislaufwirtschaft, der Klimawandel, demografische Veränderungen, Gesundheit und Sicherheit, Bildung und neue Datenschutzvorschriften.

Die Bauindustrie nimmt eine entscheidende Position an der Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen Branchen innerhalb der Wertschöpfungskette ein: Produkt- und Maschinenfertigung, Fachdienstleistungen, Infrastruktur, Immobilien und Wohnungsbau. Im Zuge der Digitalisierung des Bausektors bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes. Eine zielorientierte Unterstützung durch die Europäische Union auf politischer, aufsichtsrechtlicher und finanzieller Ebene ist notwendig, damit die europäische Bauindustrie in vollem Umfang vom digitalen Wandel profitieren kann."

Nach Überzeugung der Unterzeichner des Manifests sollten digitale Kompetenzen, F&E sowie der Ausbau der IT-Infrastruktur den Schwerpunkt des aktuellen mehrjährigen Finanzrahmens (Multiannual Financial Framework MFF) 2020-2027 der EU bilden. Der Zugang zu Finanzmitteln und die Bereitstellung von finanzieller Unterstützung sind entscheidend für die Beschleunigung des Digitalisierungsprozesses und zur Abfederung der anfänglich geringen Investitionsrenditen.

Auch im Bereich des Datenschutzes sorgt die Digitalisierung für einen grundlegenden Wandel, der Änderungen beim klassischen Datenmanagement notwendig macht. Aus diesem Grund fordern die Unterzeichner des Manifests die Schaffung geeigneter regulatorischer Rahmenbedingungen zur Verbesserung der Qualität und Verwaltung von Daten, zur Lösung von Problemen in den Bereichen geistiges Eigentumsrecht und Netzsicherheit, zur Klärung der Eigentumsrechte an digitalen Daten und der entsprechenden Haftungspflichten sowie zur Vermeidung von Monopolmissbrauch bei der Datenverarbeitung in der Immobilienbranche. Standards, u.a. für die Datennutzung, Interoperabilität und BIM (Building Information Modelling), können zur Förderung neuer Technologien beitragen, müssen aber frei zugänglich, neutral und gemeinnützig sein.

Die RICS empfiehlt dringend die Einführung internationaler Standards und treibt diese Entwicklung im Rahmen einer „Thought Leadership"-Initiative in vielen Bereichen voran. Zudem entwickelt sie in Zusammenarbeit mit ihren Partnern zurzeit Standards für Netzsicherheit und Datennutzung, um die Anwendung von BIM durchzusetzen und die Digitalisierung in der gesamten Baubranche weiter voranzutreiben.

Judith Gabler

Hinweise: Das EU-Manifest erhalten Sie anbei Weitere Informationen zu ICMS: www.rics.org/icmsexplained.

Über die RICS: Die RICS wurde 1868 in Großbritannien gegründet und erhielt 1881 die königliche Charter. Heute ist sie eine weltweit tätige Berufsorganisation, die 125.000 Immobilienexperten rund um den Globus repräsentiert. Die RICS steht für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Die RICS in Deutschland, 1994 in Frankfurt am Main gegründet, nimmt eine führende Position in Kontinentaleuropa ein. Viele herausragende, engagierte Persönlichkeiten der hiesigen Immobilienwirtschaft zählen zu ihren rund 1.700 Mitgliedern. Mit einer Strategie, die die Stärken einer international renommierten Organisation in Einklang mit lokalen Markterfordernissen bringt, bildet der deutsche Nationalverband die Speerspitze des dynamischen Wachstums in der Region.

www.rics.org/deutschland

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

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

Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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