

Editorial	3
Energie/ Brand-Schallschutz	6
Baukonstruktionen/ Bauelemente	17
Breitband/IT	31

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft – „Die tanzende Siedlung“ setzt Maßstäbe. Baubeginn Ende 2017



Am Ende der Kaßbergauffahrt, nur wenige Minuten vom Chemnitzer Stadtzentrum entfernt, plant die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft mit der Entstehung einer „Tanzenden Siedlung“ ihr nächstes Neubauvorhaben auf dem Chemnitzer Kaßberg. Auf dem weitgehend brachliegenden Areal zwischen West- und Hohe Straße soll in den kommenden Jahren eine... [Seite 19](#)

Aareon entwickelt Software für Fremdverwalter – schlankes Projekt, hohe Qualität und sofort rechtssicher bei Abrechnungen

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, hat in Zusammenarbeit mit der TREUREAL ein neues Softwarepaket für die Fremdverwaltung entwickelt. Das neue Verwaltertemplate basiert auf der ERP-Lösung Wodis Sigma. Es zielt darauf, in seinen Strukturen und angebotenen Modulen vor allem den Anforderungen gerecht zu werden... [Seite 19](#)

EU-Kommissar Oettinger zur BID-Studie: Digitalisierungsprozess vollzieht sich in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit



Die Optimierung von Geschäfts- und Produktionsprozessen, bessere Kommunikationsmöglichkeiten und weniger Planungsrisiko – die Chancen, die die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft bietet, sind vielfältig. Das geht auch aus der Digitalisierungsstudie hervor, die die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der EXPO REAL an Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, überreicht hat... [Seite 4](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Teppich, Parkett, Schmutzmatte – neun Urteile zum Themenkreis Fußboden
• KEA-Mustervertrag: Vereinfachte Vertragsunterlagen für Energiespar-Contracting - Weniger Verwaltungsaufwand für kleinere Projekte

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 71 | Oktober 2016



Mutige zukunftsweisende Architektur macht Wohngebiete attraktiv. Visualisierung: Furoris Gruppe



Bremen-Huchting: „Beispielhafte“ Quartiersentwicklung der GEWOBA ist beim Deutschen Städtebaupreis erfolgreich

Energie / Brand-Schallschutz

4 EU-Kommissar Oettinger zur BID-Studie: Digitalisierungsprozess vollzieht sich in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit

6 Energiewende in Rostock: WIRO-Tochter „WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ sorgt für stabile Heizkosten

8 Strompreise: Kostentreiber sind Netzbetreiber, sie erhöhen 2017 um rund 10%, macht im Schnitt 273 Euro für den Normalhaushalt

10 Mit Fernwärme heizen: Vor- und Nachteile für Verbraucher - Energieberatung der Verbraucherzentrale klärt die Fakten

12 KEA-Mustervertrag: Vereinfachte Vertragsunterlagen für Energiespar-Contracting - Weniger Verwaltungsaufwand für kleinere Projekte

Baukonstruktionen / Bauelemente

14 Nach ALFA nun das BETA-Nord-Projekt - Wohnungswirtschaft engagiert sich mit „BetriebsEffizienz Technischer Anlagen“ im Klimaschutz

17 „GroKo-Problembaustelle“ ist der Neubau von Wohnungen, wie der Fakten-Check zum 10-Punkte-Programm

19 Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft – „Die tanzende Siedlung“ setzt Maßstäbe. Baubeginn Ende 2017

21 GWG Gladbeck – Mit 750 neue Heizkörper sparen die Mieter bis zu 11 Prozent Energie ein und haben mehr Wohnkomfort

23 Vonovia-Chef Buch: Wir sind in Bochum groß geworden. Deshalb entsteht unsere neue Unternehmenszentrale hier!

25 Bremen-Huchting: „Beispielhafte“ Quartiersentwicklung der GEWOBA ist beim Deutschen Städtebaupreis erfolgreich

27 Schadenprävention als strategische Aufgabe - Fokus auf Verhütung von Leitungswasserschäden, der Nr. 1 mit 52 % in der „Schadens-Hitliste“

29 Teppich, Parkett, Schmutzmatte – neun Urteile zum Themenkreis Fußboden

Breitband / IT

31 Aareon entwickelt eine neue Software für Fremdverwalter - schlankes Projekt mit hoher Qualität und sofort rechtssicher bei Abrechnungen

32 Smart Homes: Fast zwei von drei Deutschen wünschen sich ein „intelligentes Zuhause“

33 Haufe und Fio-Systems kooperieren - Haufe-FIO axera: neue Marke für webbasierte Software-Generation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Wir sichern Werte.

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft – „Die tanzende Siedlung“ setzt Maßstäbe. Baubeginn Ende 2017

Aareon entwickelt Software für Fremdverwalter – schlankes Projekt, hohe Qualität und sofort rechtssicher bei Abrechnungen

EU-Kommissar Oettinger zur BID-Studie: Digitalisierungsprozess vollzieht sich in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit

Smart Homes: Fast zwei von drei Deutschen wünschen sich ein „intelligentes Zuhause“

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Digitalisierung endet nicht beim mitdenkenden Eisschrank!

„Wir befinden uns mitten in der digitalen Revolution. Die Auswirkungen sind schneller und deutlich spürbarer als zur Zeit Gutenbergs, als dieser die Buchdruckerkunst erfand“, sagte EU Kommissar Günther Oettinger, als ihm auf der Expo Real die BID / Inwis-Studie „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft - Chancen und Risiken“ überreicht wurde.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOW!heute

Danke, Günther Oettinger, Ihr Bild von der Auswirkung der Gutenberg Erfindung auf die weitere Entwicklung der Welt ordnet auch die Digitalisierung und deren Einfluss mit den gravierenden Veränderungen auf die Welt, in der wir leben, deutlich ein.

Danke, dass Sie nicht das Bild vom mitdenkenden Eisschrank, vom staubsaugenden Roboter etc. gebracht haben. Sie sprechen von der digitalen Revolution und dies schließt alle Bereiche des Lebens ein. Und da stellt sich die Frage: Wohin entwickelt sich der Mensch? Welche Bedürfnisse hat er? Wie sieht die digital-beeinflusste Arbeitswelt aus? Was ist die digitalgesteuerte Mobilität? Welche Wohnformen beschert uns die digitale Revolution? Zukunftsdenken, nichts für unsere Branche? Doch! Wer Mietshäuser baut und 60 Jahre lang vermieten will, muss sich mit der Digitalisierung befassen, auch wenn gerade kostengünstig bauen, Energie-wende „Wohnungsmangel“ auf der Agenda stehen.

Lesen Sie hier ab Seite 4 „EU-Kommissar Oettinger zur BID-Studie...“ Und klicken Sie im Artikel auch die Studie an. Sie gibt erste Hinweise über die Digitalisierung in unserer Branche. Und ganz wichtig: Ab Seite 96 finden Sie das Glossar zum Thema. Dort sind alle Begriffe aufgelistet, die uns in der nächsten Zeit begleiten werden.

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 72 erscheint am 30. November 2016.

Wer „A“ sagt muss auch „B“ sagen. Nach dem „ALFA“ Projekt geht das Energiesparen beim VNW in die zweite Runde. Das Projekt „BETA Nord – BetriebsEffizienz Technischer Anlagen“ ist jetzt gestartet. Es geht um die laufende energetische Betriebsführung und Optimierung von Heizungsanlagen. (mehr ab Seite 14)

Wie man schon mit der Auswahl der richtigen Heizkörper Energie sparen kann, macht die GWG Gladbeck vor. Aber lesen Sie selbst ab Seite 21.

Wie man schon bei der Innenraumplanung Rechtsstreitigkeiten mit den zukünftigen Mietern vermeiden kann, zeigen die neun Urteile zum Thema Fußboden. Lesen Sie ab Seite 29.

Oktober 2016. Ein neues TechnikHeft, mit neuen Inhalten.

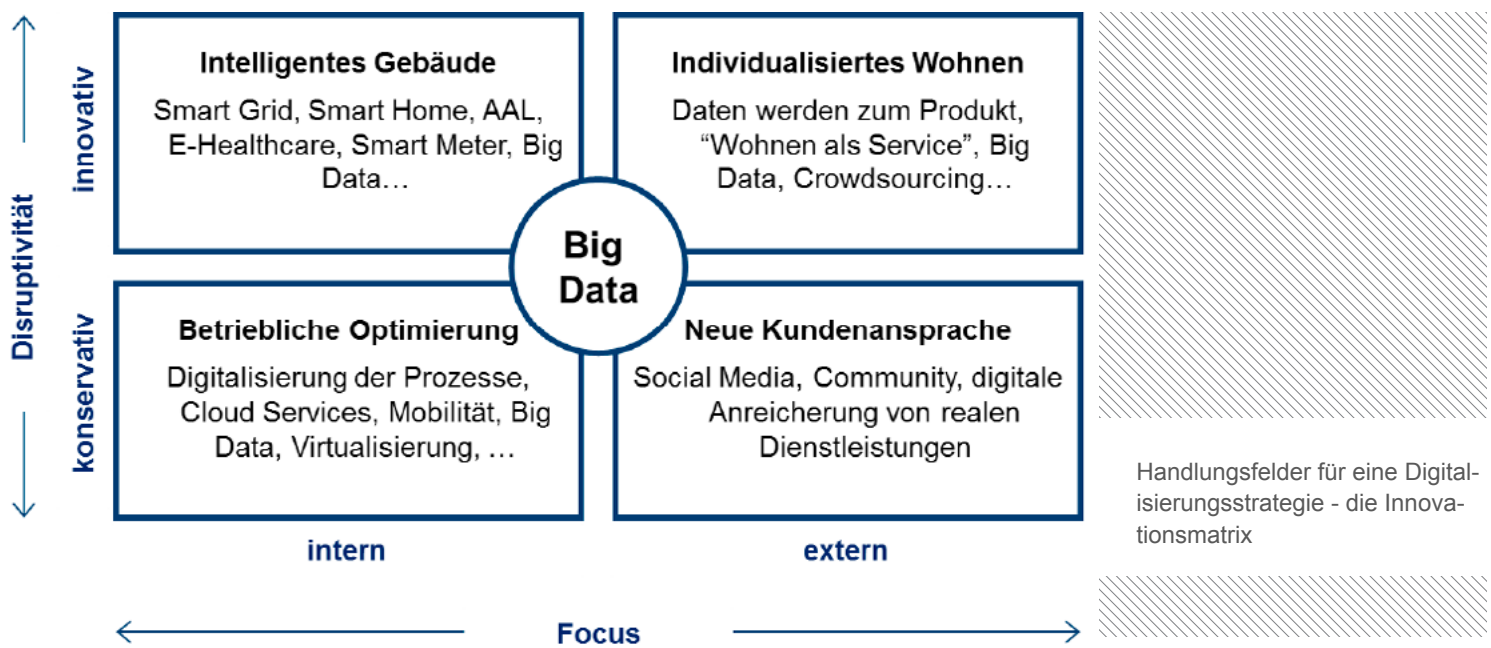
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Breitband / IT

EU-Kommissar Oettinger zur BID-Studie: Digitalisierungsprozess vollzieht sich in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit

Die Optimierung von Geschäfts- und Produktionsprozessen, bessere Kommunikationsmöglichkeiten und weniger Planungsrisiko – die Chancen, die die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft bietet, sind vielfältig. Das geht auch aus der Digitalisierungsstudie hervor, die die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der EXPO REAL an Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, überreicht hat.

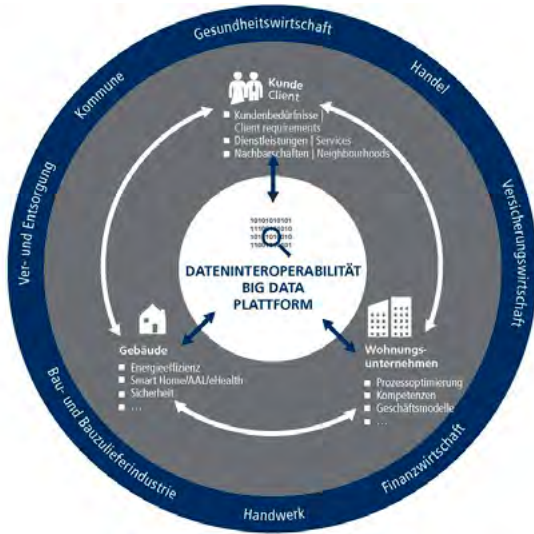


Im Anschluss diskutierten BID-Vorsitzender und BFW-Präsident Andreas Ibel, ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner, GdW-Präsident Axel Gedaschko, IVD-Präsident Jürgen Michael Schick und DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler mit EUKommissar Oettinger über die digitale Transformation in zentralen Bereiche der Branche.

[Die BID-Studie per KLIICK](#)

Oettinger betonte, dass sich der Digitalisierungsprozess in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit vollziehe: „Wir befinden uns mitten in der digitalen Revolution. Die Auswirkungen sind schneller und deutlich spürbarer als zur Zeit Gutenbergs, als dieser die Buchdruckerkunst erfand“, so Günther Oettinger. „Deswegen brauchen wir eine europäische Digitalisierungsstrategie für unsere Industrie und Gesellschaft. Für die Immobilienwirtschaft heißen die Schlagworte daher: Smarte Gebäude in Smart Cities!“

Digitalisierung als durchgehende Vernetzung mit allen Akteuren der Branche



Smarte Gebäude, smarte Kunden, smarte Unternehmen Auch in der BID-Studie werden „Smarte Gebäude“ neben den Kunden und den Immobilienunternehmen als zentraler Bereich identifiziert, der von der Digitalisierung im Kern verändert wird. So erfüllt das Gebäude von morgen vielseitige Anforderungen, unter anderem als Energiezentrale. Erforderlich für die gewünschte individualisierte Gebäudenutzung sei dabei laut Gutachten aber eine digitale und nachhaltige Bewirtschaftung. „Absehbar ist auch: Smarte Gebäude stehen künftig nie im alleinigen Fokus, sondern müssen immer im Zusammenhang mit smarten Quartieren und der smarten Stadt betrachtet werden“, pflichtete der BID-Vorsitzende Andreas Ibel EU-Kommissar Oettinger bei.

Quelle: EBZ Business School.

Der Umgang mit dem Kunden von morgen ist laut BID-Studie ein weiterer zentraler Bereich,

der durch die Digitalisierung grundlegend verändert wird. Dies geht vor allem auf ein anderes Kommunikationsverhalten, neue Service-Ansprüchen und die neuen Kommunikationsbedarfe der Kunden zurück. Der dritte zentrale Bereich ist die Ebene der Immobilienunternehmen: „Diese stehen vor einem tiefgreifenden Wandel, einerseits um Wettbewerbsvorteile zu sichern, andererseits um vorhandene Potenziale der Digitalisierung zu erschließen“, erklärt Ibel. „Für die Unternehmen gehen damit sowohl Risiken als auch Chancen einher: Die Digitalisierung bietet ihnen einerseits die Voraussetzung für die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle, andererseits besteht aber auch die Gefahr, dass bestehende Geschäftsmodelle vom Markt in Frage gestellt werden.“

Marion Hoppen

Energie / Brand-Schallschutz

Energiewende in Rostock: WIRO-Tochter „WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ sorgt für stabile Heizkosten

Frischer Wind in der Wärmeerzeugung und -versorgung von bald mehr als 10.000 Rostockern: Ab 1. Januar 2017 betreibt die neue WIRO-Tochter „WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ alle zentralen Heizungsanlagen des kommunalen Wohnungsunternehmens, die ausschließlich Gas als Brennstoff nutzen. Dazu Ralf Zimlich, Vorsitzender der WIRO-Geschäftsführung: „Klar ist: Die Energiepreise werden langfristig steigen. Unser Ziel ist es, die Heizkosten zu stabilisieren. Das ist die Voraussetzung für bezahlbare Gesamtmieten.“ Darum will die Energietochter WIR nicht nur gute und günstigere Konditionen mit Gaslieferanten aushandeln, sondern auch in neue alternative Heiz-Systeme investieren, erklärt Geschäftsführer Ingolf Wenzel: „Technologien wie Solarthermie, Blockheizkraftwerke und Erdwärmeanlagen senken ebenfalls die Kosten und den CO₂-Ausstoß. Das Thema Energie ist sehr komplex. Darum ist es die richtige Entscheidung, unsere Kompetenzen in der WIR zu bündeln.“



Die Geschäftsgrundlage der WIR ist ein Wärmeliefervertrag mit der WIRO. Der regelt: Die Energietochter versorgt die Häuser mit Wärme und Warmwasser, rechnet beim Wohnungsunternehmen ab. Für die Mieter bleibt alles beim Alten. Sie bekommen wie gewohnt ihre Betriebskostenabrechnung von der WIRO und leisten ihre monatlichen Vorauszahlungen. Der Ansprechpartner bleibt der Wohnungsverwalter.

Hintergrund der Tochtergründung: Der größte Vermieter Rostocks muss in mehr als 6.500 Wohnungen die Wärmetechnik erneuern. Die Gasanlagen sind in die Jahre gekommen und zum Teil zwanzig Jahre alt. Ein Millionenvorhaben: Ralf Zimlich schätzt die Investitionskosten auf rund 19,5 Millionen Euro. Kontroversen allerdings gab es um die Frage der Wärmeversorgung mit den städtischen Stadtwerken, die mögliche Gewinnverluste monierten. Der Kompromiss: Beide städtische Unternehmen sind seitens ihres Gesellschafters, der Hansestadt Rostock, dazu aufgerufen, ein Beteiligungskonzept für die Stadtwerke zu erarbeiten – um gemeinsame Angebote für Kunden zu entwickeln: maßgeschneidert, preiswert und ressourcenschonend.

Dagmar Horning
Carsten Klehn

Das WIRO-Tochterunternehmen „WIR Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH“ wurde am 21. September gegründet – nachdem der WIRO-Aufsichtsrat, die Rostocker Bürgerschaft und das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern zugestimmt hatten. Mit etwa 270 eigenen Heizanlagen versorgt die WIRO seit jeher mehr als 3.250 Haushalte ihres Wohnungsbestands mit Wärme. In den kommenden Jahren sollen diese Heizanlagen sukzessive durch die neue Unternehmenstochter modernisiert und mit klimafreundlicher Technik ergänzt werden. Später ist angedacht, dass die WIR auch die bestehenden Gasetagenheizungen umbaut. Außerdem übernimmt die Gesellschaft die Energieversorgung der WIRO-Neubauprojekte. Der überwiegende Teil des WIRO-Bestandes wird unverändert über Fernwärme versorgt

SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN



SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

www.schleswig-holstein.sh/entdecken



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

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

Besteller:

Name, Vorname

.....

Straße / Nr.

.....

PLZ / Ort

.....

Telefon

.....

E-Mail

.....

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

**Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau**

oder per Mail an

abo@schleswig-holstein.sh

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

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.

Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.

Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.

Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

.....

(bei Zusendung per Mail optional)

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

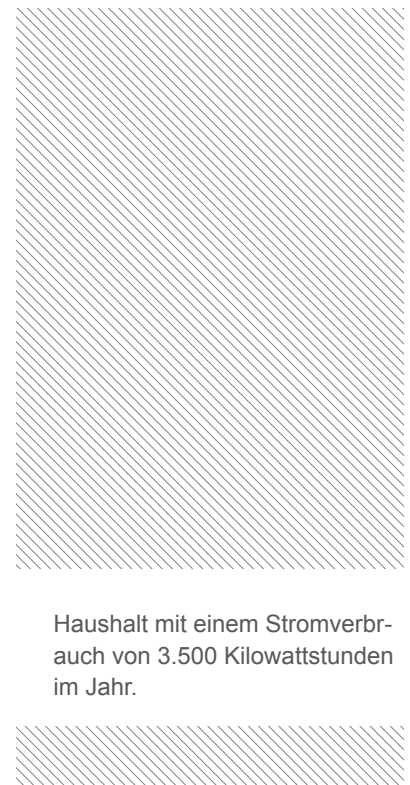
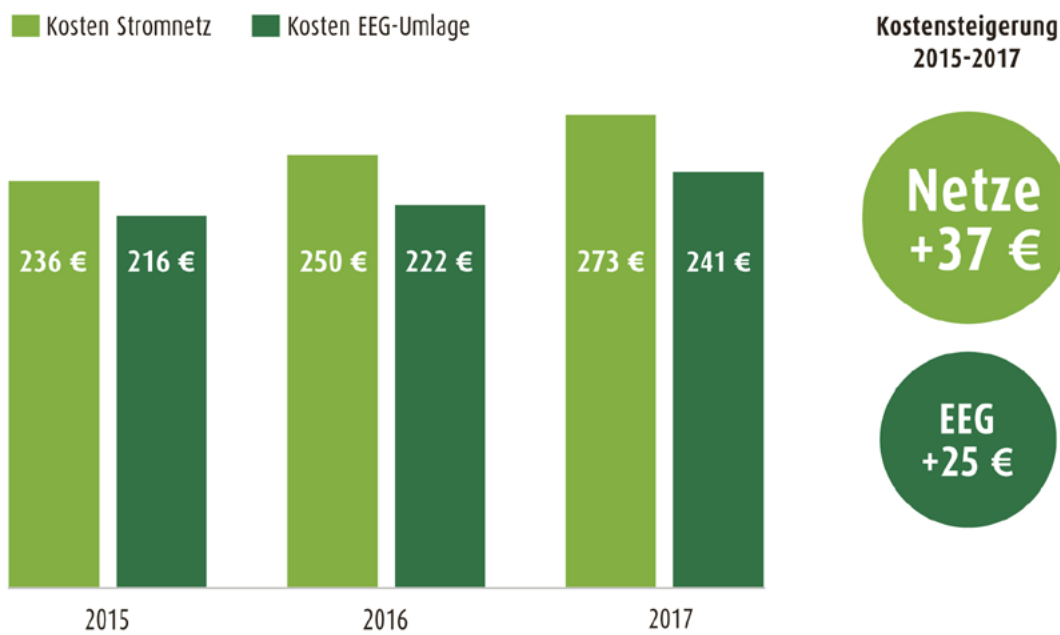
Energie / Brand-Schallschutz

Strompreise: Kostentreiber sind Netzbetreiber, sie erhöhen 2017 um rund 10%, macht im Schnitt 273 Euro für den Normalhaushalt

Zum Jahreswechsel steigen die Gebühren für den Stromtransport um rund 10 Prozent. Einem Durchschnittshaushalt entstehen so Mehrkosten von 23 Euro netto im Jahr. Zu diesem Ergebnis kommt eine vom Energie- und IT Unternehmen LichtBlick vorgelegte Analyse der Netzentgelte 25 großer regionaler Netzbetreiber. Damit steigen die Leitungsgebühren für die Verbraucher erneut deutlich stärker als die EEG-Umlage.

Strompreis: Kostentreiber Netz

Haushalte zahlen im Durchschnitt mehr Netzgebühren als EEG-Umlage



Haushalt mit einem Stromverbrauch von 3.500 Kilowattstunden im Jahr.

Nach der LichtBlick-Analyse erhöhen 20 der 25 untersuchten Netzbetreiber zum 1. Januar 2017 ihre Gebühren. Ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3500 Kilowattstunden zahlt im nächsten Jahr 273 Euro netto für Netzgebühren – hinzu kommt die Mehrwertsteuer. Die Netzentgelte machen mehr als ein Viertel des Strompreises aus und sind damit der größte Kostenblock auf der Rechnung der Verbraucher.

Zum Vergleich: Für die ebenfalls höhere EEG-Umlage fallen im nächsten Jahr 241 Euro netto an. Während die EEG-Kosten seit 2015 um 25 Euro gestiegen sind, zogen die Netzgebühren um 37 Euro an.

Die hohen Entgelte sind nicht allein durch den Netzausbau und die Energiewende zu erklären. „Die Stromleitungen sind der Goldesel für Konzerne und Stadtwerke“, sagt Gero Lücking, Geschäftsführer Energiewirtschaft von LichtBlick. „Im Schatten der Energiewende drehen die Netzmonopolisten seit Jahren kräftig an der Preisschraube. Die Bundesnetzagentur und die Regulierungsbehörden der Länder üben ihre Kontrollfunktion nicht konsequent aus und garantieren den Betreibern überhöhte Gewinne.“ Die Netzentgelte werden von den Behörden geprüft und genehmigt.

Stromleitungen sind der Goldesel für Konzerne

Besonders betroffen sind Haushalte in Bayern, Norddeutschland, im Rhein-Main-Gebiet und im Osten der Republik. Die E.ON-Gesellschaften Bayernwerk (plus 65 Euro bzw. 29 Prozent), E.DIS (plus 66 Euro bzw. 19 Prozent) und Avacon (plus 48 Euro bzw. 19 Prozent) zählen zur Spitzengruppe der neuerlichen Preistrunde. Weiterhin greifen die Netzdienste Rhein-Main mit plus 53 Euro (24 Prozent) die Stadtwerke Kiel mit plus 45 Euro (21 Prozent) sowie die EWE Netzgesellschaft mit plus 28 Euro (19 Prozent) den Stromkunden tiefer in die Tasche.

sogar 29 %

Auch in den Metropolen ziehen die Gebühren deutlich an. Stromnetz Hamburg verlangt einen Aufschlag von 18 Euro (8 Prozent), in Berlin sind es sogar 27 Euro (14 Prozent) mehr.

Wie wichtig die Monopolrenditen aus dem Netzbetrieb für die Konzerne sind, zeigen der Börsengang von Innogy und ein Blick auf die Konzernergebnisse von RWE und E.ON. Bei E.ON tragen die Netze rund die Hälfte zum gesamten Konzernergebnis bei, bei der RWE-Tochter Innogy sind es sogar zwei Drittel. „Hohe Netzentgelte mit staatlich garantierten Traumrenditen finanzieren den teuren Umbau der angeschlagenen Konzerne“, sagt Gero Lücking. „Auch die von der Bundesnetzagentur angekündigte zaghafte Kürzung der Netzrenditen ab 2019 ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein.“

Ralph Kampwirth

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug **wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Energie / Brand-Schallschutz

Mit Fernwärme heizen: Vor- und Nachteile für Verbraucher – Energieberatung der Verbraucherzentrale klärt die Fakten

Fernwärme soll preisgünstig, unkompliziert und umweltschonend sein – sagt die Werbung der Energieversorger. Die Wirklichkeit sieht anders aus: Steigende Preise und Anbieter-Monopole machen Fernwärme teuer für Verbraucher. Margrit Hintz, Energieexpertin der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, beantwortet die wichtigsten Fragen.



Bei der Verbraucherzentrale häufen sich die Beschwerden verärrgerter Fernwärme-Kunden. Viele klagen über schnell steigende Preise und fehlende Transparenz bei den Tarifen. Aktuelle Preisübersichten sucht man auf den Internetseiten der Fernwärme-Anbieter meist vergeblich. Für die Verbraucher hat Fernwärme damit im Vergleich zu anderen Energieträgern große Nachteile.

Für Verbraucher große Nachteile

**Neubau: günstiger Anschluss,
aber hohe Energiepreise**

fältigen Kostenvergleich aufstellen. Häufig bieten Energieversorger eine höhere Anschlussleistung für Fernwärme an, als für das neue Haus benötigt wird. Wer beispielsweise ein Energiesparhaus baut, zahlt dann für unnötige Leistungen. „Für einen fairen Preisvergleich müssen immer die gesamten Kosten in den Blick genommen werden. Für Fernwärme sind weder ein Schornstein noch ein Lagerraum nötig. Dies verringert die Baukosten. Auch die Installations- und Wartungskosten sind bei Fernwärme niedriger als etwa bei einem Gasbrennwertgerät. Die Energie kostet jedoch in der Regel deutlich mehr“, erläutert Margrit Hintz.



AnNoText
TriMahn

Effektives und automatisiertes
Forderungsmanagement.



Keine Wechselmöglichkeit für Kunden

Die Fernwärmepreise weichen regional sehr stark voneinander ab. In Schleswig-Holstein gibt es Unterschiede von mehr als 100 Prozent. Ein klarer Nachteil für Fernwärme-Kunden ist der fehlende Wettbewerb der Anbieter: Jedes Fernwärmenetz ist ein Monopol, eine Wechselmöglichkeit zu einem andern Versorger besteht nicht. Es gibt aber noch mehr zu beachten, erläutert Margrit Hintz: „Die spätere Umrüstung auf einen anderen Energieträger ist sowohl technisch als auch baurechtlich aufwendig oder gar unmöglich.“

Jedes Fernwärmenetz ist ein Monopol

Altbau: Vor dem Anschluss den Energieverbrauch senken

Auch Besitzer eines Altbaus sollten einen Wechsel zu Fernwärme sorgfältig abwägen. Nach dem Auszug der Kinder oder mit Modernisierungsmaßnahmen am Haus sinkt der Energieverbrauch. Doch nach dem Abschluss eines Fernwärme-Vertrags hat der Kunde kein Recht auf eine Senkung der Anschlussleistung. Er ist vom guten Willen des Anbieters abhängig. Wer also auf Fernwärme umsteigen will, sollte den Energieverbrauch vor dem Vertragsabschluss verringern – zum Beispiel mit einer energetischen Sanierung.

vor dem Anschluss an Fernwärme einen hydraulischen Abgleich machen lassen

Auf jeden Fall profitieren Hausbesitzer, wenn sie vor dem Anschluss an Fernwärme einen hydraulischen Abgleich der Heizung machen lassen. Dabei stellt der Heizungsfachmann das Heizsystem so ein, dass alle Räume gleichmäßig erwärmt werden und der Energieverbrauch sinkt.

Mit langen Vertragslaufzeiten ohne Sonderkündigungsrecht nehmen Fernwärme-Anbieter ihren Kunden die Möglichkeit, bei Preiserhöhungen zu kündigen. „Fernwärmeverträge laufen in der Regel zehn Jahre und verlängern sich dann – bei nicht rechtzeitig erfolgter Kündigung – um weitere fünf Jahre“, gibt Margrit Hintz zu bedenken.

Cosima Osang

Private Fernwärmekunden: Heiz-Check hilft Sparmöglichkeiten zu entdecken

Viele Heizungsanlagen im Bestand – auch auf Basis von Fernwärme – arbeiten ineffizient und verursachen bereits dadurch unnötig hohe Heizkosten. Hier helfen die Heiz-Checks der Verbraucherzentrale weiter: Ein unabhängiger Energieberater nimmt das System vor Ort unter die Lupe: Sind die einzelnen Komponenten sinnvoll gewählt und richtig dimensioniert? Arbeiten sie reibungslos zusammen? Passt das System zu den Menschen, die es nutzen? Der Auftraggeber erhält auf dieser Basis Empfehlungen, wie die Effizienz des bestehenden Heizsystems verbessert werden kann. Der Heiz-Check kostet 40 Euro, für einkommensschwache Haushalte mit entsprechendem Nachweis ist er kostenlos. Er ist ein Angebot für alle privaten Verbraucher, die zum Beispiel einen Gas- oder Ölheizkessel, eine Fernwärmestation oder eine Wärmepumpe zuhause haben. Bei allen Fragen zum Heizen in privaten Haushalten hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale: online, telefonisch oder mit einem persönlichen Beratungsgespräch. Die Berater informieren anbieterunabhängig und individuell. Für einkommensschwache Haushalte mit entsprechendem Nachweis sind die Beratungsangebote kostenfrei. Mehr Informationen gibt es auf www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder unter 0800 – 809 802 400 (kostenfrei). Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Der Heiz-Check kostet 40 Euro

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Energie / Brand-Schallschutz

KEA-Mustervertrag: Vereinfachte Vertragsunterlagen für Energiespar-Contracting – Weniger Verwaltungsaufwand für kleinere Projekte

Energiespar-Contracting ermöglicht Gebäudeeigentümern, ihre Liegenschaften ohne eigenes Kapital energetisch zu sanieren. Noch bieten jedoch zu wenige Unternehmen, Ingenieurbüros und Handwerksbetriebe diese Dienstleistung an. Ein Grund sind die komplizierten und umfangreichen Vertragsunterlagen, deren Erstellung besonders bei kleineren und mittleren Gebäudesanierungen oft ein zu großer Aufwand ist. Das Kompetenzzentrum Contracting der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg hat jetzt zusammen mit Partnern die Verträge vereinfacht, um den Markt auch auf diese Objekte auszuweiten.



Foto: KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH

Der neue zehn Seiten lange Mustervertrag kann mitsamt Anlagen beim Kompetenzzentrum Contracting angefordert werden oder hier [per KLICK](#) heruntergeladen werden. Die Unterlagen sind modular und als offenes Dokument angelegt. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat den Inhalt anhand kreditrechtlicher Vorgaben geprüft und freigegeben.

[Mustervertrag herunterladen](#)

Contracting-Markt ankurbeln

Contractoren profitieren von den standardisierten Unterlagen besonders bei kleineren und mittleren Projekten. Der Aufwand, hier einen passenden Vertrag zu erstellen, war bisher im Vergleich zum Ertrag in vielen Fällen zu hoch. „Jetzt geht es deutlich schneller“, sagt Rüdiger Lohse, der Leiter des Kompetenzzentrums Contracting der KEA. „Mit den vereinfachten Unterlagen wollen wir mehr Unternehmen dazu bewegen, in den Contracting-Markt einzusteigen.“ Damit würde sich das Angebot für interessierte Kommunen, Gewerbebetriebe, Sozialeinrichtungen oder Wohnungsbaugesellschaften verbessern und mittelfristig auch günstiger werden, so Lohse. Partner des Kompetenzzentrums Contracting sind der Verband Deutscher Bürgschaftsbanken (VDB), die Bürgschaftsbank Baden-Württemberg sowie Fachverbände aus dem Handwerk.

[Leichter in den Contracting-Markt einsteigen](#)

Ein weiterer Vorteil des Mustervertrags: Contractoren, die den Vertrag nutzen, durchlaufen bei Bürgschaftsbanken ein standardisiertes, vereinfachtes Prüfungsverfahren. Seit Januar 2016 vergeben die 16 deutschen Bürgschaftsbanken an kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) Bürgschaften in Höhe von bis zu zwei Millionen Euro für die Finanzierung von Energiespar-Contracting-Vorhaben. Mit Contracting-Bürgschaften können sowohl Investitionskredite für kleine und mittlere Unternehmen als Contractor oder Kunde als auch die Vertragserfüllung abgesichert werden. Die finanzielle Förderung durch die öffentliche Hand ist derzeit besonders gut: So unterstützt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Vorstudien sowie Angebotsabfragen und Ausschreibungen.

Was ist Energiespar-Contracting?

Die energetische Sanierung von Gebäuden erfordert Investitionen. Häufig fehlt es den Eigentümern jedoch an entsprechendem Kapital. Eine für alle Beteiligten sinnvolle Lösung bietet das Instrument Contracting. Mit eigenem Kapital sanieren Contracting-Unternehmen die Gebäude ihrer öffentlichen oder privaten Auftraggeber und ermöglichen so eine effiziente Nutzung von Energie. Vergütet wird dies aus der nachweislich erzielten Energieeinsparung. Der Auftraggeber erhält Gebäude mit effizienter, klimafreundlicher Anlagentechnik und hat einen Kümmerer an seiner Seite. Das finanzielle Risiko trägt der private Contractor.

[Einen Kümmerer an der Seite](#)

Axel Vartmann

Über die KEA-Kompetenzzentren

Die vier Kompetenzzentren „Kommunaler Klimaschutz“, „Energiemanagement“, „Contracting“ und „Wärmenetze“ der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH sollen den Klimaschutz und die Energieeffizienz bei Kommunen und Unternehmen in Baden-Württemberg weiter voranbringen. Die Kompetenzzentren beobachten den Markt, erstellen Informationsmaterialien und verbreiten sie, bieten kostenfreie Impulsberatungen an und organisieren Veranstaltungen. Finanziert werden sie vom Umweltministerium Baden-Württemberg. Die Kompetenzzentren sind bei der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg in Karlsruhe angesiedelt. www.energiekompetenz-bw.de

Über die KEA

Die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH ist die Energieagentur des Landes. Aufgabe der KEA ist die aktive Mitwirkung an der Klimaschutzpolitik in Baden-Württemberg: Sie unterstützt die Landesregierung beim Vorantreiben von Energieeinsparung, rationeller Energieverwendung und der Nutzung erneuerbarer Energien. Mehrheitsgesellschafter ist das Land Baden-Württemberg. Der Sitz der KEA ist in Karlsruhe. <http://www.kea-bw.de/>

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Nach ALFA nun das BETA-Nord-Projekt – Wohnungswirtschaft engagiert sich mit „BetriebsEffizienz Technischer Anlagen“ im Klimaschutz

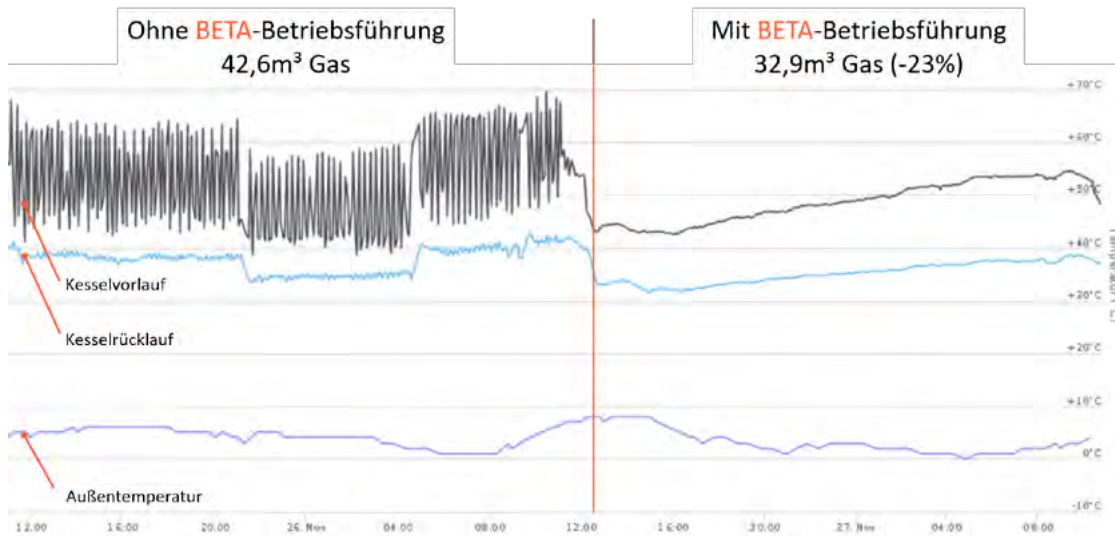
„Wer A(LFA) sagt, muss auch B(ETA) sagen.“ Unter diesem Motto startet der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., VNW, das Projekt „BETA Nord – BetriebsEffizienz Technischer Anlagen“. Es folgt auf das erfolgreich abgeschlossene Projekt „ALFA Nord – Allianz für Anlagentechnik“. Im Vordergrund von BETA Nord steht die laufende energetische Betriebsführung und Optimierung von Heizungsanlagen mit dem Ziel, den Energieverbrauch im Gebäudesektor deutlich zu verringern. Die VNW-Mitgliedsunternehmen starten das Projekt mit 100 Anlagen. Erwartet wird eine Effizienzsteigerung von bis zu 30 Prozent und mehr in zwei Jahren, dies entspricht einer Einsparung von rund 3 Kilotonnen CO₂ jährlich.



Wenn sich zukünftig noch mehr VNW-Mitgliedsunternehmen beteiligen und auf 50 Prozent der Wohnfläche im Verband durchschnittlich 15 Prozent Energieeinsparung bewirkt werden können, dann entspricht das einer jährlichen CO₂-Einsparung von 85 Kilotonnen CO₂ oder 200 ausgebuchten Langstreckenflügen von Hamburg nach New York.

Den Startschuss für das Projekt BETA Nord gaben VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner und Umweltsenator Jens Kerstan am 19. Oktober 2016 beim Bauverein der Elbgemeinden, BVE, in Iserbrook. Kerstan ist Schirmherr des Projekts.

Mehr Informationen zum Projekt BETA Nord erhalten Sie in der Anlage und unter <http://www.vnw.de/services/technik-und-energie/beta-nord/>.



Jens Kerstan, Senator für Umwelt und Energie: „Wir begrüßen die Initiative des VNW sehr. Um den Klimaschutz voranzubringen, sind solche Projekte von großer Bedeutung. Die Freie und Hansestadt Hamburg engagiert sich seit vielen Jahren im Klimaschutz – doch allein lassen sich die Ziele der Energiewende kaum erfüllen. Wir brauchen starke Partner mit innovativen Ideen. Der Gebäudesektor mit seinem hohen Wärmebedarf steht beim Thema Wärmewende besonders im Fokus. Da lässt sich mit dem Projekt BETA Nord viel erreichen – für den Klimaschutz, für die Wohnungsunternehmen, für die Mieterinnen und Mieter und nicht zuletzt für ganz Hamburg.“

Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor: „Die Verbandsunternehmen haben den Klimaschutz im Blick. Die Möglichkeiten des Energieeinsparens durch Sanierung, Modernisierung und beim Neubau werden längst genutzt. Das darüber hohe Einsparpotenzial durch eine effizientere Anlagentechnik ist bereits im Projekt ALFA Nord deutlich geworden. Mit dem Anschlussprojekt BETA Nord soll nun an 100 Anlagen eine laufende energetische Betriebsführung durchgeführt werden, mit der bis zu 30 Prozent und mehr der bisher verbrauchten Energie für Heizung und Warmwasser eingespart werden können. Ein vielversprechendes Projekt mit Vorbildfunktion.“

Zehn Verbandsunternehmen beteiligen sich bisher an BETA Nord und weitere haben ihre Teilnahme angekündigt. Der Bauverein der Elbgemeinden, BVE hat die kleine BETA-Box mit der großen Wirkung in seinem Quartier in Iserbrook angeschlossen. Über die BETA Box werden die digitalen Messdaten der Anlagentechnik für 289 Wohnungen zur Visualisierung und Auswertung an die BETA Zentrale übermittelt. Aktuell werden hier rund 3 Millionen kWh pro Jahr verbraucht. Durch die energetische Betriebsführung und die darauf basierende Optimierung kann sich der Verbrauch der Anlage deutlich verringern. Um wieviel Prozent soll das Projekt zeigen. Die Prognosen reichen bis zu 30 Prozent und mehr.

Axel Horn, Vorstandsmitglied Bauverein der Elbgemeinden, BVE: „Von BETA Nord erhoffen wir uns einen nachhaltigen Einstieg in Betriebsführung und Monitoring von Heizanlagen. Die Verbesserung der Anlageneffizienz in unserem gesamten Bestand ist für uns der richtige Weg, auch als Gegenpol zur Dämmung ganzer Häuserblocks. Wir erhoffen uns in der Breite vorerst bescheidene 4 bis 6 Prozent Energieeinsparung. Allein für die Anlage hier am Op'n Hainholt bedeutet das eine Einsparung von 150.000 kWh (entspricht 15.000 Ltr. Heizöl sowie 27 Tonnen CO₂). Ob die prognostizierten höheren Einsparungen tatsächlich erzielt werden, wird das Projekt BETA Nord zeigen. Auf die Ergebnisse sind wir sehr gespannt.“

Andreas Breitner, VNW-Verbandsdirektor: „Für die Vermieter bedeutet BETA Nord nicht nur, einen wichtigen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Die Anlagen sind weniger störungsanfällig, Wartungs- und Reparaturkosten können gespart werden und die Zufriedenheit der Bewohner steigt – durch verlässlichere Energie- und Wärmezufuhr und – nicht zuletzt – durch geringere Betriebskosten. BETA Nord ist für alle ein Gewinn.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vertritt 320 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften (Hamburg: 91, Mecklenburg-Vorpommern: 150, Schleswig-Holstein: 79). In ihren 732.000 Wohnungen (Hamburg: 294.000, Mecklenburg-Vorpommern: 270.000, Schleswig-Holstein: 168.000) leben rund 1,4 Millionen Menschen.

Projekt BETA Nord:

Beispiel 1: Ein Heizungsbauer hat in einem 40 Wohneinheitenhaus die Heizkörpertemperatur auf minimal 60°C gestellt und die Sommer- / Winterumschaltung auf 29°C Außentemperatur. Hierdurch ist der Energieverbrauch von 200.000kWh auf 500.000kWh also um 150 Prozent gestiegen.

Beispiel 2: Ein handelsüblicher Fühler, wie er in jeder Heizungsanlage verwendet wird, war defekt, wodurch die Kessel immer auf Maximaltemperatur aufgeheizt wurden. Mangelmeldungen aus dem Gebäude gab es nicht: „Es war ja immer schön warm“. Der Energieverbrauch stieg um 50 Prozent.

Fazit: In beiden Fällen wurde der unnötige Energiemehrverbrauch erst anderthalb Jahre später durch eine Auswertung der Nebenkosten festgestellt. Diese beiden Beispiele zeigen, wie wichtig es ist, die Anlagen mit einem EKG ähnlich wie beim Menschen zu untersuchen – das ist BETA Nord. Die BETA Box ermöglicht es, die Temperaturverläufe und Verbrauchsdaten im Minutentakt auf einen Server zu übertragen, auszuwerten und innerhalb eines Tages den Fehler, der zum energetischen Mehrverbrauch führt, zu finden und zu beseitigen.

Lena Fritschle

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland 2030

7

Immobiliensfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

Mainzer Immobilientag 11.11.

HOCHSCHULE MAINZ
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (IZW)

STADT DER WISSENSCHAFT 2011

Baukonstruktion / Bauelemente

„GroKo-Problembaustelle“ ist der Neubau von Wohnungen, wie der Fakten-Check zum 10-Punkte-Programm

Den „Erledigt“-Stempel kann die Große Koalition in Sachen Wohnungsbau getrost in der Schublade lassen. Die Wohnungsbaupolitik ist eine „offene Baustelle“. Darin sind sich sieben führende Organisationen und Verbände der Bau- und Immobilienbranche einig. Als „Verbändebündnis Wohnungsbau“ üben sie in Berlin deutliche Kritik an der Wohnungsbaupolitik der schwarz-roten Bundesregierung. „Die GroKo hat ihre Hausaufgaben nicht gemacht“, urteilt die Branche.

**Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung
Fakten-Check zum 10-Punkte-Programm**

- **Bauland bereitstellen** und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
- Zielgenaue **steuerliche Anreize** für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Übernahme einer **einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern** anstreben
- **Wohnsiedlungen nachverdichten** und Baulücken schließen
- **Soziale Wohnraumförderung** und **genossenschaftliches Wohnen** stärken
- **Normungswesen** auf den Prüfstand stellen
- **Serielles Bauen** für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
- **Stellplatzverordnungen** flexibilisieren
- **Energie-Einsparverordnung (EnEV)** und **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)** strukturell neu konzipieren
- Gemeinsam um mehr **Akzeptanz in der Bevölkerung** für Neubauvorhaben werben
- [...]

Logos: Verbändebündnis Wohnungsbau, DDB, GdW, DMB DEUTSCHER METERSBUND, DTW Bundesverband für Innere Inn- und Möbelschneiderei, DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerk- und Wohnungsbau e.V., ZENTRALVERBAND IN DEUTSCHES BAUWERKSTÄTTE

Zu den Hausaufgaben zählt in erster Linie das 10-Punkte-Programm, das Bundesbauministerin Barbara Hendricks zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen als „Wohnungsbau-Offensive“ vorgelegt hat. Das ist knapp ein Jahr her. Ein Jahr vor der Bundestagswahl machte jetzt das „Verbändebündnis Wohnungsbau“ den Fakten-Check.

Zur Analyse zur Umsetzung des 10-Punkte-Programmes für eine Wohnungsbau-Offensive in Deutschland – als PDF per [KLICK](#)

Schlechte Karten bei der Beurteilung: 0 x GRÜN – 7 x GELB – 3 x ROT

Das Ergebnis: Bei 10 To-do-Punkten stehen die Zeichen für die Bundesregierung kein einziges Mal auf Grün – für „abgehakt“. Sieben Mal sieht die GroKo Gelb. Diese Punkte hat sie wenigstens auf den Weg gebracht, allerdings bislang ohne zufriedenstellende Ergebnisse. Und gleich drei Mal gibt es die „Rote Karte“. Das Fazit des Verbändebündnisses: „Die Große Koalition ist über die Analysephase kaum hinausgekommen. Es ist der Bundesregierung nicht gelungen, die entscheidenden Punkte für mehr Wohnungsbau voranzubringen sowie Länder und Kommunen mit ins Boot zu holen. Statt Vollgas zu geben, fährt der Wohnungsneubau im ersten Gang.“ Der Wohnungsbau werde somit eines der zentralen Wahlkampfthemen bei der im kommenden Jahr anstehenden Bundestagswahl.

Um bezahlbare Wohnungen zu schaffen, steht beim „Verbändebündnis Wohnungsbau“ ein Punkt ganz oben auf der To-do-Liste: die Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 auf 3 Prozent. Ebenso dringlich ist die zielgerichtete Förderung über Investitionszulagen. Beide Wohnungsbau-Anreize seien dringend überfällig. Passiert sei jedoch nichts – daher die „Rote Karte“.

Bund, Länder und Kommunen sollten Bauland bereitstellen und dabei nicht ausschließlich auf den Profit schießen. Verbilligte Grundstücke für gute Konzepte waren das Ziel. Hier ließen klare und umfangreiche Regelungen jedoch auf sich warten. Auch dafür sieht die öffentliche Hand Rot.

Der Vorschriften-Dschungel im Baurecht sollte durch eine einheitliche Muster-Bauordnung in den Ländern leichter zu durchdringen sein. Auch hier: Fehlanzeige. Als Preistreiber für den Wohnungsneubau gelten hohe Energie-Standards. Die Forderung der Branche zielt auf eine Aus-zwei-mach-eins-Lösung ab: Energie-Einsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sollten in einem neuen Gesetz zusammengeführt werden – und zwar unter Beachtung wirtschaftlicher Prinzipien für den Wohnungsbau. Hier gibt es zwar Überlegungen, die in die richtige Richtung gehen, aber noch keinen Gesetzentwurf. Die Branche zeigt dem Bund deshalb die „Gelbe Karte“.

Selbst bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und bei der Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens erkennt das „Verbändebündnis Wohnungsbau“ noch längst nicht die Tatkraft, die notwendig wäre. Für den wichtigen Bereich der Wohn-Förderung für Haushalte mit niedrigem Einkommen gibt es daher nur die „Gelbe Karte“. Auch andere Ziele seien, so die Branchenvertreter, nicht erreicht. Dazu gehören nach Angaben des „Verbändebündnisses Wohnungsbau“, dass in bereits vorhandenen Wohnsiedlungen mehr Wohnraum entsteht. Außerdem müssten Brachflächen genutzt und Baulücken geschlossen werden.

Zudem gehe es nach wie vor darum, das Normungswesen auf den Prüfstand zu hieven. Auch die Aufgabe, das serielle Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren, sei noch längst nicht erfüllt. Hiervon würden insbesondere Studierende, Azubis, Rentner und Flüchtlinge profitieren. Noch längst nicht erledigt sei zudem das Vorhaben, die Stellplatzverordnungen zu flexibilisieren. Und auch wenn es darum gehe, bei Neubauvorhaben in der Bevölkerung für mehr Akzeptanz zu werben, gebe es noch eine Menge zu tun.

In dem „Verbändebündnis Wohnungsbau“ haben sich der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen.

Linda Bidner

Wir zeigen Sie von Ihren



besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft – „Die tanzende Siedlung“ setzt Maßstäbe. Baubeginn Ende 2017

Am Ende der Kaßbergauffahrt, nur wenige Minuten vom Chemnitzer Stadtzentrum entfernt, plant die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft mit der Entstehung einer „Tanzenden Siedlung“ ihr nächstes Neubauvorhaben auf dem Chemnitzer Kaßberg. Auf dem weitgehend brachliegenden Areal zwischen West- und Hohe Straße soll in den kommenden Jahren eine kleine Siedlung aus insgesamt 4 mehrstöckigen Wohngebäuden entstehen. Diese werden in ein parkähnlich gestaltetes Außengelände eingefasst sein. Eine Besonderheit liegt auch in der Architektur der entstehenden Wohnhäuser. Durch eine sehr moderne und unregelmäßige Fassadengestaltung erhält jedes Gebäude seinen eigenen Blickwinkel.

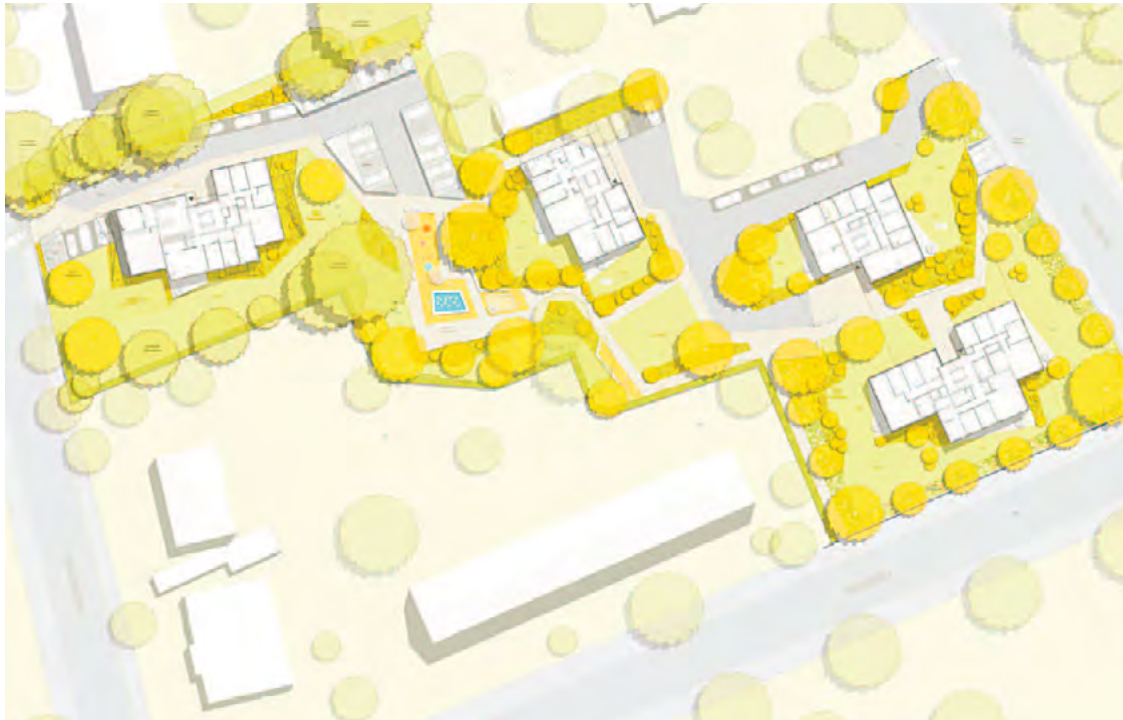


Mutige zukunftsweisende Architektur macht Wohngebiete attraktiv. Visualisierung: Furoris Gruppe

Die Idee zur Umsetzung der „Tanzenden Siedlung“ lieferte die Furoris Gruppe, ein Zusammenschluss aus Chemnitzer Architekten und Ingenieuren, in einem von der Genossenschaft initiierten Ideenwettbewerb. Auch Baubürgermeister Michael Stötzer war Teil der Jury und ebenfalls von dem Entwurf des Architekturbüros überzeugt. Er lobte den „lockeren, spielerischen Umgang“ mit dem exponierten Standort im Stadtgebiet, der aufgrund der sehr unterschiedlichen benachbarten Bebauung als anspruchsvoll gilt. Die geplante Gebäudegruppe greife sowohl Elemente der für den Kaßberg typischen Villen auf und harmonisiert gleichermaßen mit den im Umfeld stehenden Wohnblöcken aus DDR-Zeiten.

Mit den eigenwilligen Gebäudeformen sollen nicht zuletzt die drehenden Bewegungen des städtischen Verkehrs aufgenommen werden, wie sie sich an der Kaßbergauffahrt oder der Theaterstraße gut beobachten lassen, erläuterte Architekt Rico Sprenger. „Die Gebäude sehen von jedem Standort anders aus“, verdeutlichte er.

Gebäude sehen von jedem Standort anders aus



Entwurf zum Lage- und Freiflächenplan: Furoris Gruppe

Ein weiterer Schwerpunkt des Neubauvorhabens wird auf die Gestaltung des Außengeländes gelegt. Unterstützung erhält die CSg hierbei durch das Büro des Chemnitzer Landschaftsarchitekten Stefan Leiste. Eine Zusammenarbeit fand bereits bei der Realisierung des Wohnparks „Am Bernsdorfer Bad“ statt. Auch beim anstehenden Neubauvorhaben soll dadurch eine zeitgemäße Umsetzung des alten Genossenschaftsgedankens erfolgen. Bedeutet, Mitglieder in einer Gemeinschaft zusammen zu bringen und die dafür benötigten Wohlfühlorte zu schaffen.

Im Rahmen des Siedlungsprojektes werden ca. 40 hochwertige Mietwohnungen unterschiedlichen Typs entstehen. Letzte Details zur genauen Wohnungsanzahl und Grundrissen werden im Zuge der anschließenden Feinplanung geklärt. Bei optimalem Projektverlauf könnte Ende 2017 mit den ersten Arbeiten auf dem Areal begonnen werden.

Red.

An advertisement for DESWOS. The background is a photograph of a classroom full of young children sitting at desks. In the top left corner, there is white text on a blue background: "Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung." In the top right corner, there is a green house icon with a white outline, and below it, the word "DESWOS" in white capital letters. At the bottom, there is a green banner with white text: "Wir wollen lernen!" Below the banner, there is more white text: "Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet." The overall theme is about providing better educational facilities for children in rural areas.

Baukonstruktion / Bauelemente

GWG Gladbeck – Mit 750 neue Heizkörper sparen die Mieter bis zu 11 Prozent Energie ein und haben mehr Wohnkomfort

Im nordrhein-westfälischen Gladbeck modernisiert die Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH (GWG) derzeit 150 Wohnungen, verteilt auf 20 Häuser. Der Wohnraum soll für die Bewohner nicht nur optisch moderner und zeitgemäßer werden, auch in Sachen Energieeffizienz wird nachgebessert. So sorgen in Zukunft 750 energiesparende therm-x2 Flachheizkörper der Kermi GmbH für geringe Heizkosten der Mieter. Mit dem Flachheizkörper können diese nämlich bis zu 11 Prozent Energie einsparen.



Mit dem Einsatz des Flachheizkörpers therm-x2 können die Mieter von 150 Wohnungen in Gladbeck zukünftig bis zu 11 Prozent Energieeinsparung erreichen. Foto: Kermi

Gladbeck gehört seit 1976 mit rund 74.000 Einwohnern als selbstständige Stadt zum Kreis Recklinghausen. Durch die Lage im Herzen des Ruhrgebiets, ihr schönes grünes Umfeld und ihre gute Verkehrsanbindung, ist die Stadt ein attraktiver Wohnstandort für Jung und Alt. So ist es die Ambition der GWG den Bewohnern Gladbecks bei möglichst geringen Kosten ein harmonisches Wohnen und damit eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen. Ein Beispiel für das engagierte Bestreben der GWG günstigen, aber hochwertigen Wohnraum zu schaffen, zeigt sich in der teilenergetischen Modernisierung von 150 Wohnungen in der Bülser Straße. Dort vertraut die GWG in Sachen Wärmeversorgung auf den Heiztechnikspezialisten Kermi, um für die Mieter möglichst geringe Heizkosten zu erzielen.

Attraktiver Wohnstandort für Jung und Alt

Ein Plus für Mieter und Vermieter

150 Wohnungen verteilt auf 20 Häuser in der Gladbecker Bülser Straße und an der Langen Kämpfe werden bis Ende September 2016 umfangreich modernisiert. Insbesondere die Umstellung der Wärmeversorgung bringt den Bewohnern einen großen Vorteil. Durch den Einsatz von insgesamt 750 therm-x2 Flachheizkörpern von Kermi können die Mieter künftig viel Geld sparen: Mit dem Heizkörper können bis zu 11 Prozent Energieeinsparung erzielt werden, die sich auf der Nebenkostenabrechnung deutlich bemerkbar machen – und das ganz ohne Einbußen beim Wohnkomfort. Eine lohnenswerte Investition, von der Mieter als auch Eigentümer gleichermaßen profitieren. Denn die GWG spart sich mit dem Einsatz der therm-x2 Energiesparheizkörper unnötige Kosten: „Heizkörper bleiben unter bestimmten Betriebsbedingungen in der Front lauwarm, was zur Folge hat, dass von Mietern häufig Handwerker zur Reparatur konsultiert werden, obwohl der Heizkörper eigentlich einwandfrei funktioniert. Für die Eigentümer kommt damit ein unnötiger Reklamationsvorgang ins Rollen“, erklärt Markus Kolitsch, Key Accounter Wohnungswirtschaft bei Kermi. Insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften, die zahlreiche Wohnungen vermieten und verwalten, entstehen so im Nachgang oft hohe und vor allem unnötige Kosten. „Um diesen Verwaltungs- und Kostenaufwand von vornherein zu vermeiden, eignet sich der Einsatz von Heizkörpern wie dem therm-x2, der die Problematik der kühlen Front technologisch umgeht“, erklärt Kolitsch.



Energetische und optische Aufwertung

Ermöglicht wird dies durch die patentierte x2-Technologie, die auf dem Funktionsprinzip der seriellen Durchströmung basiert und sich durch eine schnelle Aufheizzeit des Flachheizkörpers, eine optimale Abgabe behaglicher Strahlungswärme und damit durch einen hohen Wirkungsgrad auch bei niedrigen Systemtemperaturen auszeichnet – und ganz nebenbei eine hohe Energieeffizienz aufweist. Das ist wichtig, da Mieter, Vermieter und Eigentümer gerade bei Heizkosten immer wieder ein böses Erwachen erleben. Den Mietern in der Bülser Straße und an der Langen Kämpe soll das künftig erspart bleiben.

Behagliche Strahlungswärme

Neben der Umstellung der Wärmeversorgung werden unter anderem die Dächer erneuert, die Balkone saniert und die äußere optische Erscheinung durch einen neuen, thermobeschichteten Fassadenanstrich aufgewertet. Die ersten beiden Bauabschnitte sind bereits fertig gestellt, der dritte und letzte des Sanierungsprojektes soll noch im Herbst 2016 abgeschlossen werden. Für das gesamte Projekt investiert die GWG rund 3,25 Millionen Euro.

Steffi Hofinger

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Vonovia-Chef Buch: Wir sind in Bochum groß geworden. Deshalb entsteht unsere neue Unternehmenszentrale hier!

Die Vonovia SE hat einen wichtigen Meilenstein beim Bau der neuen Unternehmenszentrale in Bochum erreicht: In Anwesenheit des nordrhein-westfälischen Wirtschaftsministers Garrelt Duin und des Bochumer Oberbürgermeisters Thomas Eiskirch ist der Grundstein für das 6-geschossige Gebäude gelegt worden. Die neue Zentrale bietet Platz für bis zu 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und soll Ende 2017 fertiggestellt sein. Der Umzug ist im Frühjahr 2018 geplant.



NRW- Wirtschaftsminister Garrelt Duin, Oberbürgermeister Thomas Eiskirch, Dr. Wulf Bernotat, Aufsichtsratsvorsitzender der Vonovia SE und Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands der Vonovia SE legen den Grundstein für die neue Vonovia Unternehmenszentrale in Bochum. (von links nach rechts) Foto: Blaschke/Vonovia

Nach der Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden von Vonovia, Rolf Buch, der das hohe Engagement der Stadt Bochum hervorhob, führte Wirtschaftsminister Duin in seinem Grußwort für die Landeregierung aus: „Das Ruhrgebiet bietet Unternehmen beste Chancen. Das zeigt die massive Investition von Vonovia in Bochum. Der Dax-Konzern ist und bleibt ein wichtiger Arbeitgeber in der Region. Die Grundsteinlegung zeigt zudem die unternehmerische Vielfalt von Nordrhein-Westfalen.“

„Die Entscheidung von Vonovia, am Standort Bochum zu bleiben und neu zu bauen, freut mich außerordentlich. Dass der Bochumer DAX-Konzern in eigenes Eigentum investiert, werte ich als starken Vertrauensbeweis in die Zukunftsfähigkeit des Standortes“, so Oberbürgermeister Eiskirch. „Wir wissen, dass es durchaus andere Interessenten gab. Wir haben uns in Zeug gelegt und in nur acht Monaten den Bebauungsplan auf den Weg gebracht – und dabei sorgfältig abgewogen, insbesondere mit Blick auf die Belange der Bochumerinnen und Bochumer.“

Der Aufsichtsratsvorsitzende von Vonovia, Dr. Wulf Bernotat, stellte die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens heraus: „Vonovia hat seine Stellung als Marktführer gefestigt. Durch die klare Strategie und das starke Management, die das Unternehmen leiten, ist Vonovia ein gefragter Partner in der Politik, der Immobilienwirtschaft und der Dienstleistungsbranche. Die neue Zentrale passt in ihrer Architektur gut zu unserem Unternehmen und gibt Raum für die weitere erfolgreiche Entwicklung.“

[Nur acht Monaten für den Bebauungsplan](#)

Rolf Buch brachte allen Beteiligten seinen Dank entgegen: „Wir sind in Bochum groß geworden. Deshalb entsteht unsere neue Unternehmenszentrale hier. Und das ist auch unser Bekenntnis zum Ruhrgebiet und zu Nordrhein-Westfalen. Der Stadt und Wirtschaftsförderung möchte ich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit danken. In guter Nachbarschaft zu den Bochumer Anwohnern wollen wir an unserem neuen Standort weiterhin Impulsgeber für eine moderne Wohnungswirtschaft sein.“

Mitarbeiterrestaurant mit rund 600 Plätzen

Auf der rund 30.000 Quadratmeter großen Fläche an der Ecke Universitätsstraße/ Wasserstraße hin bis zur Philippstraße entsteht das Bürogebäude mit einem H-förmigen Grundriss. Die Baustelle ist bereits eingerichtet, mit den Erdarbeiten wurde begonnen. Diese werden voraussichtlich vier Monate dauern. Der Rohbau soll nach den aktuellen Planungen ab Oktober errichtet werden. Die Phase des Innenausbaus schließt an die Rohbaufertigstellung im Frühjahr 2017 an. Die Außenanlagen werden parallel zur Bauphase in der zweiten Jahreshälfte erstellt. Neben den Büroräumen wird es ein Mitarbeiterrestaurant mit rund 600 Plätzen geben. Zudem sind im ersten Schritt 500 Parkplätze geplant. Das Gebäude wird nach Maßgabe ökologischer Standards errichtet und soll für ein Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB Gold) vorgeschlagen werden. Mit der Baurealisierung hat Vonovia das Unternehmen Goldbeck aus Bielefeld beauftragt. Als eines der führenden Unternehmen im Systembau von Bürogebäuden hat der Goldbeck-Architekt Phillip Halatschew den funktionalen Entwurf des Neubaus vorgelegt.

Über Vonovia

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 340.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei zirka 24 Mrd. €. Hinzu kommen zirka 54.000 Wohnungen Dritter, die von Vonovia verwaltet werden. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem wird das Unternehmen zunehmend neue Wohnungen durch Nachverdichtung und Aufstockung bauen.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 6.900 Mitarbeiter.

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN
PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

Baukonstruktion / Bauelemente

Bremen-Huchting: „Beispielhafte“ Quartiersentwicklung der GEWOBA ist beim Deutschen Städtebaupreis erfolgreich

Mit einer Anerkennung würdigt die Jury des Deutschen Städtebaupreises das Neubauprojekt Tarzan und Jane der GEWOBA in Bremen-Huchting. Der Entwurf von Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner stammt aus dem Architektur-wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“. In der Begründung lobte die Jury, das Projekt zeige exemplarisch, wie die aufgelockerten Siedlungen der fünfziger und sechziger Jahre mit kostengünstigem, qualitativem Wohnungsbau aufgewertet werden können. Ohne die vorhandene Sozialstruktur zu überfordern, sei das Wohnungsangebot verbreitert und Freiräume aufgewertet worden.



Neue Perspektiven ergeben
sich durch neue Balkon;
Foto Gewoba

Besonderen Wert für das Unternehmen erhalte die Auszeichnung dadurch, dass das Projekt Tarzan und Jane eine nachträgliche Bebauung im Wohnquartier darstelle: „Wohnungsmangel, Alterung, Singularisierung, zunehmende Armut – unsere Städte stehen vor gewaltigen sozialen Herausforderungen, auf die wir nicht die gleichen baulichen Antworten geben können wie in den fünfziger Jahren“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. „In der Stadt brauchen wir zukunftsorientierten Wohnungsbau, der generationengerecht und flexibel, bezahlbar und seriell umsetzbar ist. Ganz besonders schwierig ist diese Aufgabe, wenn wir in gewachsenen Quartieren neu bauen wollen und müssen.“ Denn ein solcher Neubau müsse die Akzeptanz alteingesessener Nachbarn gewinnen: „Wir stehen in der Verantwortung, die große städtebauliche und nachbarschaftliche Qualität bestehender Siedlungen zu erhalten. Deswegen braucht es variable Stadtbausteine mit großem Integrationspotenzial und hoher Variabilität. Das leistet Tarzan und Jane“, betont Stubbe.

Expertenkontakt: [Martin Paßlack](#), Leiter Neubau/
Stadtentwicklung,
Telefon: 0421 36 72- 381,
passlack@gewoba.de



Bei diesem Luftbild sieht man, wie sich die Neubauten gut in die vorhandene Bebauung einpasst; Foto Gewoba

Serielles Bauen neu entwickeln

Mit seriellen Bauprojekten an mehreren Standorten entwickelt das Unternehmen die eigenen Quartiere weiter und schafft neuen Wohnraum. Serientaugliche Bautypen suchte und fand es in zwei Architekturwettbewerben. Den prämierten Entwurf Tarzan und Jane arbeiteten die Planer und Architekten zu serienreifen Prototypen aus: „In der Theorie verspricht serielles Bauen schneller und günstiger mehr Wohnraum zu schaffen. Dabei wird außer Acht gelassen, dass dafür bisher keine zeitgemäßen Bautypen existierten. Diese zur Praxistauglichkeit zu bringen, ist sehr kostenintensiv und personal-aufwendig“, sagt Martin Paßlack, Leiter Neubau und Stadtentwicklung bei der GEWOBA.

Das Ergebnis dieser Mühen ist auf einem städtebaulichen Karree in Bremen-Huchting sichtbar. Im Süden der Hansestadt errichtet die GEWOBA derzeit insgesamt fünf Mal den Gebäudetyp Tarzan und Jane in unmittelbarer Nachbarschaft und schafft insgesamt 80 öffentlich geförderte Wohnungen. Jedes Haus wird je nach örtlicher Bedarfslage mit unterschiedlichen Grundriss-Kombinationen realisiert – bis zu 100 Varianten sind möglich. Zwischen 14 und 18 Wohneinheiten finden in dem Bautyp Platz. Zwei weitere Gebäude sind bereits in Planung.

Der Deutsche Städtebaupreis ist die bundesweit wichtigste Auszeichnung für herausragende Stadtplanung. Er wird seit 35 Jahren von der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung ausgelobt und von der Wüstenrot-Stiftung gefördert.

Karin Fuchs

Es existieren keine zeitgemäßen Bautypen

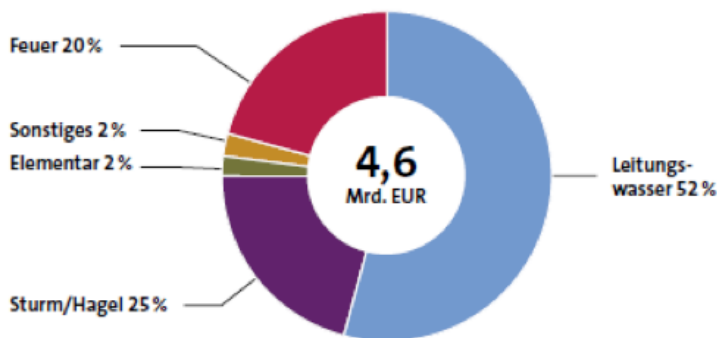
Baukonstruktion / Bauelemente

Schadenprävention als strategische Aufgabe - Fokus auf Verhütung von Leitungswasserschäden, der Nr. 1 mit 52 % in der „Schadens-Hitliste“

In der Wohngebäudeversicherung ist 2015 ein Schadenaufwand von 4,6 Milliarden Euro entstanden. Mehr als die Hälfte davon entfällt auf Leitungswasserschäden. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, stellt die AVW Unternehmensgruppe das Thema Leitungswasserschäden ab sofort intensiv in den Fokus.

Wohngebäude: Aufteilung des Schadenaufwandes nach Gefahren 2015*

(Quelle: Branchenstatistik)



*Schätzung mit Hochrechnung 4. Quartal und Monatsstatistik Dezember

Mediale Aufmerksamkeit erhalten nur die Naturgewalten: In den Nachrichten erfahren wir von den katastrophalen Folgen und horrenden finanziellen Schäden, die durch Sturm, Hagel, Hochwasser und andere Extremwetterlagen verursacht werden. „Dabei ist es in Wahrheit das unspektakuläre und unscheinbare Leitungswasser, das die meisten Schäden an Wohngebäuden verursacht.“ so Hartmut Rösler, Geschäftsführer der AVW Unternehmensgruppe. „Leitungswasserschäden verursachen den höchsten Schadenaufwand in der

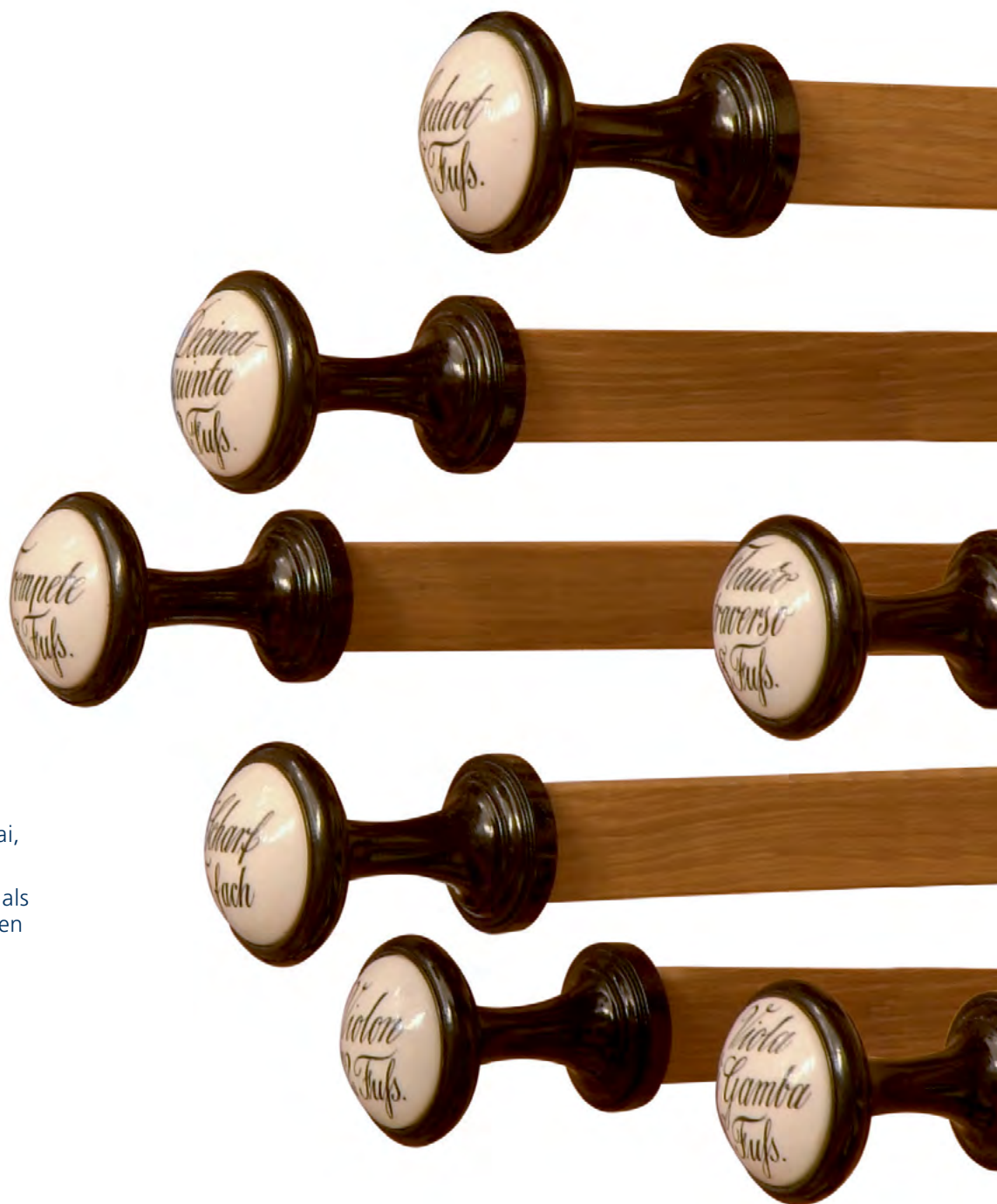
Steigende Leitungswasserschäden treiben die Versicherungsprämien

Wohngebäudeversicherung: 2015 wurden 52 Prozent des gesamten Schadenaufwandes allein durch Leitungswasser verursacht.“ Mit diesen Zahlen setzt sich ein lang anhaltender Trend weiter fort: Leitungswasserschäden nehmen seit Jahren stetig zu, wenn auch regional mit stark unterschiedlicher Intensität. Damit sind sie insgesamt jedoch eine der Ursachen für die – aus Sicht der Versicherungswirtschaft – verlustreiche Entwicklung in der Wohngebäudesparte und tendenziell steigende Prämienforderungen.

Die AVW stellt das Thema deshalb ab sofort in den Fokus: „Verhütung von Leitungswasserschäden und Schadenprävention sind eine strategische Aufgabe, der wir uns intensiv annehmen.“ formuliert es Hartmut Rösler, Geschäftsführer der AVW Unternehmensgruppe. Dafür hat die AVW unter anderem den Bereich AVW Schadenberatung eingerichtet. Er beschäftigt sich intensiv mit dem Thema Schadenprävention allgemein und Verhütung von Leitungswasserschäden im Speziellen. Die AVW Schadenberatung wertet kundenindividuelle Schadendaten detailliert aus und berät auf dieser Basis über spezifische Präventionsmaßnahmen. Darüber hinaus stellt die AVW gemeinsam mit dem Verlag wohnungswirtschaft-heute technisch Verantwortlichen in den Wohnungsunternehmen fundiertes Expertenwissen zur Schadenprävention von Leitungswasserschäden auf der Website der Initiative SCHADENPRÄVENTION.DE zur Verfügung und lädt regelmäßig zu Fachveranstaltungen ein. Laut der aktuellen Schadenursachen-Statistik, die das IFS-Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung e.V. in Kiel seit 2003 führt, ist der überwiegende Teil der Wasserschäden (ca. 40%) durch Ausführungsfehler (Installation) und ein Viertel durch die Betriebsbedingungen (Verhalten des Betreibers) verursacht. Die zentralen Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft bereitet die AVW für die Wohnungswirtschaft auf und gibt den technischen Entscheidern konkrete Anforderungen und Handlungsempfehlungen an die Hand. Insgesamt verfolgt die AVW mit den angebotenen Maßnahmen das Ziel, Leitungswasserschäden in der Branche nachhaltig zu reduzieren und trotz der aktuellen Marktverhärtung das Prämienniveau in der Wohngebäudeversicherung weitestgehend stabil zu halten.

Red.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Teppich, Parkett, Schmutzmatte – neun Urteile zum Themenkreis Fußboden

Um eines kommt niemand herum, der ein Gebäude betritt: den Kontakt mit dem Fußboden. Mal besteht der Untergrund aus Holzdielen oder aus Parkett, mal aus Teppich oder sogar nur aus Beton. Doch egal, welcher Belag: Immer wieder kann es einen Rechtsstreit wegen des Bodens geben. Weil er für die darunter Wohnenden zu laut ist, weil jemand ausrutschte und sich verletzte, weil er nicht mehr schön anzusehen ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof vor, die sich mit diesem Thema befassen. Es geht dabei unter anderem um Katzen, die einen Parkettboden gründlich ruinierten, und um eine nicht funktionierende Fußbodenheizung.

Wohnungsinhaber fühlten sich gestört, nachdem der über ihnen wohnende Eigentümer den Bodenbelag gewechselt hatte. Vorher war es der „leisere“ Teppichboden gewesen, nachher war es Parkett. Das sollte rückgängig gemacht werden, befand der Kläger. Schon bei der Errichtung des Gebäudes in den 70er Jahren sei schließlich von der hochwertigen Ausstattung mit Teppichböden die Rede gewesen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 73/14) gestand jedoch dem Miteigentümer die Wahl des Bodens zu. Die Belästigung sei unterhalb der Trittschallgrenze von 63 Dezibel und somit zumutbar.

[Teppichboden leiser als Parkett](#)

Fehlende Fußleisten machen den Gesamteindruck eines Wohnraumes im Regelfall bestimmt nicht schöner. Doch ein Mieter kann deswegen nicht automatisch seine monatlichen Zahlungen an den Eigentümer mindern. Der vertragsgemäße Gebrauch einer Immobilie sei nämlich auch ohne Fußleiste möglich, befand das Amtsgericht Rheine (Aktenzeichen 14 C 230/11). Weder werde die Gesundheit der Mieterin beeinträchtigt noch müsse diese deswegen von ihren alltäglichen Gewohnheiten abweichen, hieß es im Urteil.

In Berlin stritten Eigentümer und Mieter um eine andere Frage. Sie waren sich uneins darüber, ob ein Dielenboden unter die Rubrik „hochwertiger Bodenbelag“ falle. Das hätte dem Mietspiegel zu Folge als Sondermerkmal eine höhere Einstufung des Objekts bedeuten können. Doch auch ein abgezogener, abgeschliffener und gewachster Dielenbelag sei nicht mit den geforderten gehobenen Ansprüchen zu vereinbaren, urteilte das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 220/11). Laut Mietspiegel wären als hochwertig „Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag“ in Frage gekommen.

Manchmal passt der gewünschte Bodenbelag rein technisch einfach nicht in die vorhandene Umgebung. Das mussten Mieter erleben, als sie statt des vorhandenen Linoleums einen Teppichboden verlegen lassen wollten. Dafür war aber der Abstand zwischen Boden und Türunterkante zu gering. Deswegen beantragten die Mieter beim Eigentümer, die Türe entsprechend kürzen zu dürfen. Das wurde ihnen schließlich vom Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 111 C 319/09) verweigert. Die Begründung: Der vorhandene Abstand erfülle die entsprechenden DIN-Normen, mehr könne ein Mieter nicht fordern.

[Abstand zwischen Boden und Türunterkante zu gering](#)

Ein alter, abgenutzter Teppichboden stellt nicht nur eine optische Beeinträchtigung dar, er kann auch zu einer Stolperfalle werden. Das war bei einem zwölf Jahre alten Modell in einer vermieteten Wohnung der Fall. Aus diesem Grund minderte der Mieter seine Zahlungen und erhielt vor dem Landgericht Darmstadt (Aktenzeichen 6 S 17/13) Recht. Die zuständigen Zivilrichter befanden, eine fünfprozentige Minderung sei angemessen, denn das vorhandene Problem gehe weit über ästhetische Fragen hinaus.

Schmutzfangmatten mögen eine sinnvolle Einrichtung sein, weil sie vermeiden helfen, dass allzu viel Staub, Dreck und Matsch in die Innenräume eines Gebäudes gelangen. Was aber, wenn sich eine Frau mit ihren Stöckelschuhen in den Löchern einer solchen Matte verfängt, stürzt und erhebliche Verletzungen davonträgt? So war es am Eingang eines städtischen Gebäudes geschehen. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 11 U 127/15) lehnte die Forderung nach Schadenersatz ab. Die Matte sei klar erkennbar und bei vorsichtigem Begehen gefahrlos zu überwinden gewesen.

Auch wenn man vielleicht im ersten Moment nicht daran denkt – Tiere sind in der Lage, einen Parkettboden komplett zu ruinieren. So waren drei Katzen in einer Drei-Zimmer-Wohnung oft mehrere Stunden unbeaufsichtigt gewesen und hatten auf den Holzboden uriniert. Das Parkett wurde so schwer beschädigt,

dass es ersetzt und sogar die darunter liegende Betondecke abgefräst werden musste. Die Haftpflichtversicherung der Tierhalterin müsse für den Schaden nicht aufkommen, beschied das Oberlandesgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 5 W 72/13). Es handle sich um eine übermäßige Nutzung der Mietsache, die nicht durch den Vertrag mit der Assekuranz abgedeckt sei.

Eine Fußbodenheizung wird von vielen Bauherren als sehr angenehm empfunden. Gerne nehmen sie dafür einen gewissen planerischen und finanziellen Aufwand in Kauf. Doch wenn die Heizung nicht richtig funktioniert, ist das ärgerlich. Ein Eigentümer hatte mit dem Heizungsbauer abgemacht, dass die neue Fußbodenheizung in der Lage sei, bei Außentemperaturen bis minus 16 Grad den Wohnraum auf 23 Grad Celsius zu erwärmen. Doch diese Leistung konnte auf Grund des Raumvolumens nicht erbracht werden. Das hätte nach Überzeugung des Oberlandesgerichts München (Aktenzeichen 9 U 2902/14) der Heizungsbauer erkennen und dem Bauherrn klar machen müssen. Er müsse die baulichen Gegebenheiten einbeziehen, weswegen hier ein Mangel seiner Arbeit vorliege.

Regelungen im Mietvertrag, wonach ein Teppichboden nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bedarfsunabhängig erneuert werden muss, sind unwirksam. Im konkreten Fall hatte ein Eigentümer einen Teil der Kaution zurückbehalten, weil der Mieter vor seinem Auszug keinen neuen Teppichboden verlegt hatte. Das Amtsgericht Dortmund (Aktenzeichen 425 C 2787/14) betrachtete die Regelung im Einklang mit der BGH-Rechtsprechung als unwirksam, denn sie stelle wegen ihrer starren Formulierung eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

Dr. Ivonn Kappel

Parkett durch Katzen beschädigt

DIE FOLGEN DER ZU- UND ABWANDERUNG FÜR DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Deutschland 2030

Werbe

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

Wohnen

7

11.11.

HOCHSCHULE MAINZ
STUDIENGANG BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT /
FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)
TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (MASTER)
HOCHSCHULZENTRUM FÜR WEITERBILDUNG (HZW)

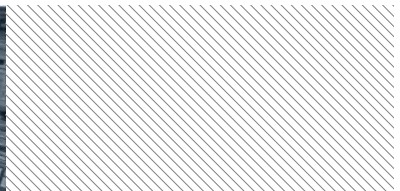
STADT DER WISSENSCHAFT 2011

HOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

Breitband / IT

Aareon entwickelt eine neue Software für Fremdverwalter – schlankes Projekt mit hoher Qualität und sofort rechtssicher bei Abrechnungen

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, hat in Zusammenarbeit mit der TREUREAL ein neues Softwarepaket für die Fremdverwaltung entwickelt. Das neue Verwaltertemple basiert auf der ERP-Lösung Wodis Sigma. Es zielt darauf, in seinen Strukturen und angebotenen Modulen vor allem den Anforderungen gerecht zu werden, denen Property Management- und Verwaltungsunternehmen mit wechselnden Portfolios unterliegen.



Dirk Tönges, Sprecher der Geschäftsführung bei der TREUREAL zum Hintergrund der Entwicklung: „Die bisherigen Softwareangebote werden vor allem Wohnungsunternehmen oder Bestandhaltern mit wenig Veränderungen in den Beständen gerecht. Property Manager haben jedoch immer wieder wechselnde Anforderungen und benötigen ein Angebot, das modular auf wechselnde Anforderungen angepasst werden kann. Wir freuen uns, dass Aareon sich mit uns dieser Herausforderung gestellt hat.“

Modular auf wechselnde Anforderungen angepasst

„Der hochstandardisierte Vorfertigungsgrad des Verwaltertemple hat zwei Vorteile für unsere Kunden“, so Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon. „Zum einen stellen wir sicher, dass wir schlankes Projekte mit hoher Qualität für unsere Kunden realisieren. Dadurch reduziert sich der Aufwand der Softwareeinführung auf ein Minimum. Zum anderen erhalten die Unternehmen mit dem neuen Verwaltertemple, ein hoch performantes System, mit dem sie ihre Abrechnungen sofort rechtssicher stellen können.“

Karin Veyhle

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

Breitband / IT

Smart Homes: Fast zwei von drei Deutschen wünschen sich ein "intelligentes Zuhause"

Die Mehrheit der Deutschen wünscht sich ein Zuhause, das das Leben mit vernetzter und intelligent gesteuerter Technik angenehmer und einfacher macht: 65 Prozent der erwachsenen Bundesbürger möchte in fünf Jahren gerne in einem so genannten "Smart Home" leben. Damit ist dieser Wunsch der drittbekannteste direkt hinter dem Zusammenleben mit Partner oder Familie und dem Besitz eines Eigenheims. Das sind Ergebnisse der repräsentativen Studie "Wohneigentum und Baufinanzierung", für die das IMWF - Institut für Management- und Wirtschaftsforschung im April 2016 im Auftrag der PSD Bank Nord 1.000 Deutsche ab 18 Jahren befragt hat.

Die Heizung merkt, wann und in welchem Raum sie gebraucht wird und fährt sich automatisch hoch und runter. Der Herd weiß, was im Kühlschrank steht und schlägt passende Rezepte vor. Ein zentraler Medienserver versorgt jeden gewünschten Raum mit Filmen und Musik. So stellen sich vor allem junge Leute ihre künftige Wohnsituation vor. 76 Prozent der 18- bis 25-Jährigen und 75 Prozent der 25- bis 45-Jährigen würden in fünf Jahren gerne in einem Smart Home wohnen. Das heißt aber nicht, dass Ältere sich nicht für moderne Technik im eigenen Zuhause interessieren. Denn auch in der Altersgruppe 45 bis 55 wünschen sich mit 69 Prozent mehr als zwei Drittel ein "intelligentes" Zuhause. Und selbst bei den Bundesbürgern ab 55 begeistert sich mit 54 Prozent immer noch eine Mehrheit für Smart Homes.

Über die PSD Bank Nord eG
Die PSD Bank Nord eG betreut mit 169 Mitarbeitern rund 118.000 Privatkunden in ihrem Geschäftsgebiet und zählt damit zu den größten Genossenschaftsbanken Norddeutschlands. Die 14 bundesweit regionalen PSD Banken (vormals Post, Spar- und Darlehnsvereine) sind eine Direktbankengruppe im Verbund der Genossenschaftsbanken des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR). Die PSD Banken wurden 1872 gegründet und zählen somit zur ältesten Direktbankengruppe Deutschlands

Intelligente Technik kann Energie und Geld sparen

Gut ausgewählt ist eine intelligente, vernetzte Haustechnik auch finanziell eine smarte Idee, meint Dieter Jurgeit, Vorsitzender der PSD Bank: "Ein Smart Home bedeutet zunächst Mehrinvestitionen, die sich jedoch durch Einsparungen, etwa beim Energieverbrauch, wieder hereinholen lassen." Das lässt vor allem die Generation 55+ aufhorchen, der ressourcenschonendes Wohnen besonders wichtig ist: 41 Prozent der über 55-Jährigen legen bei einem neuen Zuhause Wert auf eine energiesparende Bauweise. Damit liegen sie 5 Prozentpunkte über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Spareffekte lassen sich durch Smart-Home-Anwendungen wie die intelligente Heizungs- und Klimasteuerung oder auch automatische Sonnenblenden steigern. Wer ein smartes Eigenheim bauen will, dem empfiehlt Jurgeit, bei der finanziellen Planung direkt mögliche Erweiterungen der Smart-Home-Technik einzubeziehen: "Wer beim Hausbau eine Finanzierungsreserve gleich mit aufnimmt, bleibt auch bei wachsenden Wünschen an die Haustechnik flexibel - bestenfalls ohne Kosten bei Nichtnutzung."

Frank Neitzel

Über die Studie

Für die Studie "Wohneigentum und Baufinanzierung" befragte das IMWF-Institut für Management- und Wirtschaftsforschung im Auftrag der PSD Bank Nord insgesamt 1.000 Deutsche ab 18 Jahren zu ihren Einstellungen, Zielen und Wünschen in Bezug auf ihre Wohnsituation. Die Befragung wurde im April 2016 durchgeführt.

Breitband / IT

Haufe und Fio-Systems kooperieren - Haufe-FIO axera: neue Marke für webbasierte Software-Generation in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Haufe Gruppe und die FIO SYSTEMS AG, einer der führenden Spezialanbieter webbasierter Branchenlösungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft, starten eine Kooperation. Unter der neuen Marke Haufe-FIO axera bieten die beiden Unternehmen eine webbasierte ERP-Lösung, die speziell auf die Anforderungen von Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen zugeschnitten ist. Die Software erfüllt die gestiegenen Anforderungen an mobiles Arbeiten unabhängig von Ort und Endgerät. Ziel der langfristig ausgerichteten Partnerschaft ist es, die ERP-Software gemeinsam weiterzuentwickeln.



Den Schutz der Software und der Daten gewährleistet ein umfassendes Sicherheitskonzept. Anwendung und Daten werden in einem deutschen Hochsicherheits-Rechenzentrum nach Bankenstandard betreut. Damit folgt der Betrieb strengen deutschen Datenschutz- und Sicherheitsvorschriften. Der Zugriff kann ausschließlich von autorisierten Personen erfolgen. Eine TLS-Verschlüsselung stellt zusätzlich sicher, dass Daten nicht abgefangen werden können.

Weitere Informationen zur ERP-Software unter www.axera.de

FIO SYSTEMS ist eines der wenigen IT-Dienstleistungsunternehmen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft, das nach IDW PS 951 zertifiziert ist. Innenrevision, Penetrationstests, externe Datenschützer und regelmäßige Datenschutz- und Sicherheitsaudits sorgen für zusätzliche Sicherheit.

„Aufgrund der hohen Standards der Rechenzentren hinsichtlich Datenschutz und Ausfallrisiko bietet webbasierte Software eine Zuverlässigkeit, die mittelständische Unternehmen heute kaum noch selbst stemmen können“, betont Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer in der Haufe Gruppe.

Neuer Meilenstein für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Haufe-FIO axera führt die vollständige, im Markt bereits erprobte ERP-Software von FIO fort und ergänzt das etablierte wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Softwareangebot von Haufe. Mit Haufe-FIO axera entsteht ein übergreifendes Ökosystem für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen. So werden z.B. die Inhalte von Haufe Fachwissen kontextsensitiv in die Software eingebunden.

Haufe-FIO
axera

„Mit der Zusammenarbeit verbinden wir die immobilienwirtschaftliche und methodische Kompetenz sowie Vertriebsstärke von Haufe mit dem Technologie-Knowhow von FIO“, so FIO-Vorstand Nicolas Schulmann. Und Dr. Carsten Thies ergänzt: „Gemeinsam eröffnen wir der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die vollen Potentiale der webbasierten Technologie – mit mehr Flexibilität, Sicherheit und neuen Möglichkeiten.“ Mit Haufe-FIO axera werde ein neuer Meilenstein für modernes, zukunftsfähiges Arbeiten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geschaffen.

Jörg Frey
Hille Kück

Fünzig 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
