AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 95 | März 2019

Editorial 3
Energie 4
Bauen 25
Digital 40
Veranstaltungen 42
Personen 47

Bezahlbarer Wohnungsneubau – Interkommunale Zusammenarbeit entscheidend – Stellt Regional-konferenz in Hannover heraus

Alle Beteiligten müssen zusammenarbeiten, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten zu schaffen. Die stadtregionale Kooperation und der Dialog zwischen Stadtpolitik, Stadtöffentlichkeit und Wohnungswirtschaft ... Seite 31

Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden! Aber welche, wo und wie? Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Eine Million bezahlbarer Wohnungen fehlen im Land. Warum? Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Januar mit über 45 Millionen Personen (*1) auf einem Rekordniveau. Die Arbeitslosenquote ... Seite 4

VPB: Offene Stoßfugen im Mauerwerk sind technische Fehler – 70 % aller Gebäude betroffen – Probleme mit Standsicherheit und Schall

Das Bauen hat sich verändert. Wurden beim Mauern früher Steine vermörtelt, werden sie heute nur noch in der Lagerfuge verklebt. Und das nicht unbedingt fachkundig, wie die Sachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB) immer wieder ... Seite 33

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Wildbienen, Schmetterling und Co - Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte unterstützt die Aktion Bestäubend schön Berlin | Die Wärmepumpe stand im Fokus der diesjährigen ISH, Weltleitmesse Wasser, Wärme, Klima – einige Stimmen von vor Ort

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 95 | März 2019

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser! Wer nachhaltig entscheidet, braucht aktuelle Daten….

Energiel

4 Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden! Aber welche, wo und wie? Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

13 Ob im Ein- oder Mehrfamilienhaus, zur Wärme-/Klimawende ist die Wärmepumpe im Neubau oder Modernisierung die beste Lösung

15 Wärmepumpe und Photovoltaik - Ein Mehrfamilienhaus versorgt sich energetisch selbst – Mieter zahlt eine Warmmiete

19 Wärme aus gutem Grund – Eine Wasser/Wasser-Wärmepumpen nutzt das rund 10 Grad warme Grundwasser - Teil 4

21 Wärmepumpe im Alt- und Neubau - Jüdische Museum Fürth setzt auf Erdwärme

23 Energie-Trendmonitor 2019 - Umfrage: 82% verstehen Wetterextreme als „Weckruf“

Baune

25 Wittenberge - Historisches Eckhaus nach 15 Jahren Leerstand kernsaniert – neue Grundrisse für 17 Miet-Wohnungen

29 Wildbienen, Schmetterling und Co - Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte unterstützt die Aktion Bestäubend schön Berlin

31 Bezahlbarer Wohnungsneubau - Interkommunale Zusammenarbeit entscheidend - Stellt Regionalkonferenz in Hannover heraus

33 VPB: Offene Stoßfugen im Mauerwerk sind technische Fehler – kommt in 70 % aller Gebäude vor – Probleme mit Standsicherheit und Schall

35 Die standsichere Fassade – Bemessung, Befestigung, Montage

37 Anrufe vom Makler, Reparaturen absetzen, Waffen in Wohnung, Ist der Aufzug Luxus – Vier Urteile rund uns Wohnen

Digital

40 Neue Wege für eine erfolgreiche Zukunft - DDIV will bundesweiten Branchenstandard für Datenaustausch-Plattform etablieren

Veranstaltungen

42 Die Wärmepumpe stand im Fokus der diesjährigen ISH, Weltleitmesse Wasser, Wärme, Klima - einige Stimmen von vor Ort

Energie

45 Wärmepumpenanlage - Neue VDI 4650 Blatt 1 stellt ein praktikables Verfahren zur Berechnung der Jahresarbeitszahlen vor

Personen

47 Digitalisierer Thomas Landgraf verstärkt die noventic group

49 Lars Urbansky steigt in den Vorstand der Deutsche Wohnen SE auf - COO Lars Wittan verlässt das Unternehmen im September 2019

51 Frank Meinert neuer Verkaufsleiter der KaMo GmbH

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser!
Wer nachhaltig entscheidet, braucht aktuelle Daten….

Neubau? Modernisierung? B.-Pläne? Quartiersentwicklung? Land auf, Land ab liegen in Wohnungsunternehmen, Städten und Gemeinden die Entscheidungsvorlagen auf den Tischen der Gremien. Sollen wir zustimmen? Wie sind die Zahlen zu bewerten? Stimmen die Zahlen für unsere Region? Wie alt ist das Datenmaterial? Passen die Daten überhaupt zu unseren Anforderungen? Fragen, die jedem Entscheider kurz vor dem Schwur durch den Kopf gehen.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Alles, was ich jetzt auf den Weg bringe, hat im nachhaltigen Wohnungsbau, wo es um Bezahlbarkeit der Mieten geht, eine „Halbwertzeit" von bis zu 80 Jahren. Liege ich heute falsch, müssen meine Nachfolger in 30 oder 40 Jahren meine heutige Entscheidung allein ausbaden. Kann ich das verantworten? Sicher nicht. Wie kann ich sicher entscheiden? Gibt es Hilfen?

Ich habe den Wohnungsbau-Weisen Matthias Günther, Institutsvorstand des renommierten Pestel-Instituts in Hannover gefragt. Gibt es in der Welt der Daten etwas, was den Entscheidern eine Hilfe sein kann? Als ich die Frage stellte, gab es nichts gezielt Regionales.

Aber jetzt: Der Pestel-Wohnmonitor. Diese Studie zeigt für die Planung mit aktuellen, jeweils regionalen Daten, einen realistischen Rahmen auf. Zur weiteren Sicherheit werden auch alternative Entwicklungspfade beleuchtet und weitergehende Handlungsszenarien vorgestellt. Dies geht nur, wenn man die ganz aktuellen Zahlen von Geburten und Sterbefällen, Beschäftigung, Pendler und vieles mehr aus der zu begutachtenden Region genau betrachtet und daraus die Szenarien entwickelt. Aber lesen Sie selbst: Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden! Aber welche, wo und wie? Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen von Matthias Günther ab Seite 4.

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 96** erscheint am **24. April 2019**

März 2019. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Energie

Natürlich müssen Wohnungen gebaut werden! Aber welche, wo und wie? Der regionale Pestel-Wohnmonitor hilft bei Entscheidungen

Eine Million bezahlbarer Wohnungen fehlen im Land. Warum? Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Januar mit über **45 Millionen Personen** (*1) auf einem Rekordniveau. Die Arbeitslosenquote ist auf den niedrigsten Stand seit mehr als zwei Jahrzehnten gesunken. Die verfügbare Wohnfläche je Einwohner dürfte Ende 2018 mit **46,7 Quadratmetern** ebenfalls einen neuen Rekordwert erreicht haben und entgegen der Erwartungen vor zehn Jahren sind wir nicht weniger geworden, sondern haben 2018 **erstmals den Wert** von **83 Millionen Einwohnern** überschritten.

(*1) Statistisches Bundesamt; saisonbereinigter Wert für Januar 2019; www.destatis.de

Trotz dieser nicht nur vordergründig positiven Entwicklungen haben immer mehr Menschen, vor allem in den Ballungsräumen, Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Ob das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2018 nun bei 0,8 oder **einer Million Wohnungen** lag, ist unerheblich. Es liegt auf jeden Fall bei mehr als dem doppelten der aktuellen Bautätigkeit. Verschärft wird die Situation durch die **Regionalität des Wohnungsmangels**. Nach wie vor gibt es in vielen, hauptsächlich **ländlichen Regionen in Ost- und Westdeutschland** mehr leerstehende Wohnungen als nötig, während vor allem in den wirtschaftlich boomenden Ballungsräumen immer mehr Menschen wohnen wollen. Dort sind Wohnungen knapp und was knapp ist, wird in einem marktwirtschaftlichen System teurer.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein Teil der Haushalte gut wohnt, während sich andere das Gut Wohnen nur noch begrenzt leisten können oder aus eigenem Einkommen heraus gar keinen Zugang mehr zu einer eigenen Wohnung haben. Gut wohnen in der Regel die, die schon lange in ihrer jetzigen Wohnung leben. Noch besser geht es ihnen, wenn die Wohnung ihnen auch gehört. Dies sind in Deutschland insgesamt zwar rund 45 Prozent, in den kreisfreien Städten aber nur ein Viertel und in den sieben größten deutschen Städten nur ein Fünftel der Haushalte. Wer allerdings neu als Nachfrager in den Wohnungsmarkt einsteigt oder unbedingt eine andere Wohnung benötigt, muss dagegen häufig viel Geld für wenig Wohnung ausgeben. Neben Zuwanderern aus anderen Ländern und Regionen, jungen Erwachsenen, die aus dem Haushalt der Eltern ausziehen wollen, trifft dies auch alle, die aus beruflichen oder privaten Gründen umziehen müssen. Eine Folge dieser Entwicklung ist die seit einigen Jahren sinkende Umzugsrate. Wer nicht unbedingt umziehen muss, bleibt in seiner Wohnung.

Ursachen des aktuellen Wohnungsmangels

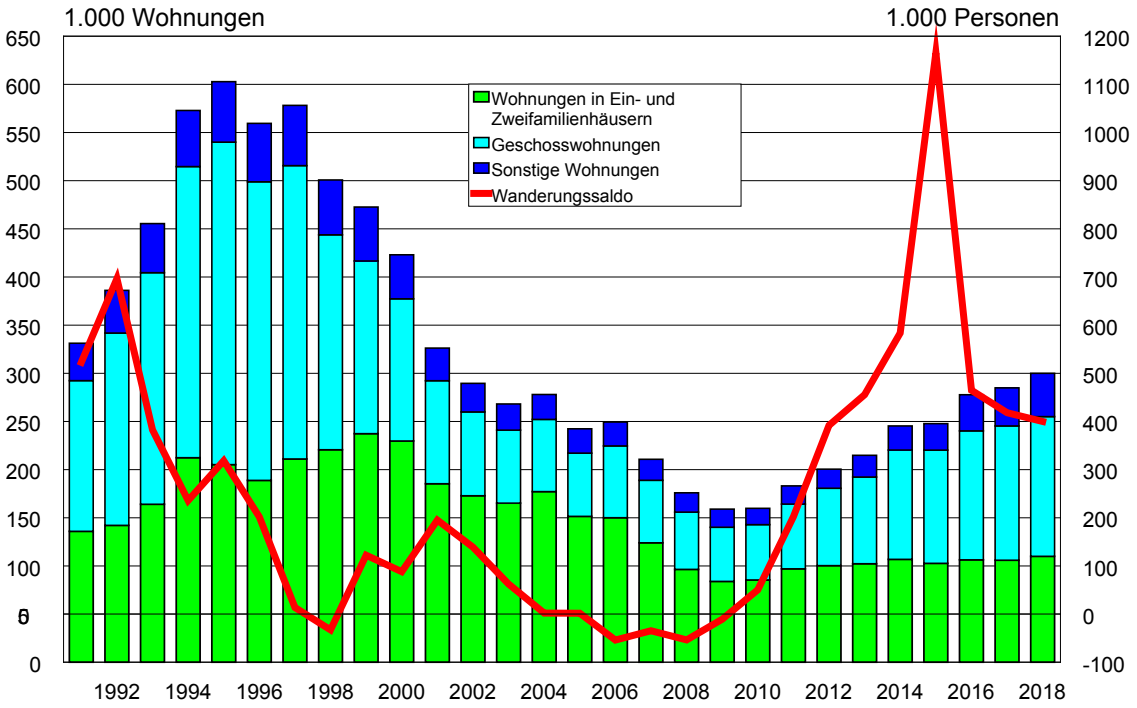


Abbildung 1: Wohnungsbau und Wanderungssalden in Deutschland von 1991 bis 2018

Zu einem erheblichen Anteil sind die Probleme der Wohnungsknappheiten in den Städten und damit auch das Gegenstück - **die Entleerung ländlicher Räume** - langfristige Wirkungen von politischen Entscheidungen fern der Wohnungspolitik. Mit der Liberalisierung der Arbeitsmärkte bleiben heute auch Familien in den Städten. Der Berufseinstieg über Zeitverträge und eher niedrige Einkommen motivieren ebenso wenig wie die gestiegenen Mobilitätskosten zum Umzug aufs Land. Auch der Fortfall bzw. die Absenkung der Subventionen für das Wohnen auf dem Land (Fortfall der Eigenheimzulage ab 2006; Absenkung der Entfernungspauschale ab 2004) machte einen solchen Umzug im Vergleich zu früheren Jahren unattraktiver. Zudem lässt sich die Kinderbetreuung für berufstätige Paare in der Regel in einer Stadt leichter organisieren als im ländlichen Raum.

Als weiterer wichtiger Faktor ist die Akademisierung der Ausbildung festzuhalten. **Die Zahl der Studierenden hat von 2007 bis 2017 (jeweils Wintersemester) um 900.000 (46 Prozent) zugenommen.** Die Hochschulen liegen überwiegend in den Städten und die dortigen Wohnungsmärkte wurden und werden entsprechend zusätzlich belastet. Nach der Ausbildung versuchen und schaffen viele Absolventen den Berufseinstieg am Ort der Ausbildung. Dieser so genannte „Klebeeffekt“ verschärft den Fachkräftemangel im ländlichen Raum.

Darüber hinaus gab es eine höhere Auslandszuwanderung, als vom Statistischen Bundesamt in Zusammenarbeit mit den Landesämtern vorausberechnet: Über die vergangenen 20 Jahre wurde in den Berechnungen immer eine Nettozuwanderung von nur 100.000 und 200.000 Personen vorgesehen. Lediglich Ende der 1990er-Jahre wurde zusätzlich eine Null-Variante gerechnet. Eine längerfristig höhere Nettozuwanderung schien offensichtlich außerhalb des Erwartbaren. Tatsächlich lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn des früheren Bundesgebietes von 1960 bis 1990 bei 185.000 Personen je Jahr. Seit 1991 lag der gesamtdeutsche Wanderungsgewinn bei 298.000 Personen je Jahr.

Die Familien bleiben in den Städten, die jungen Menschen müssen in die Städte ziehen und die Auslandszuwanderung lag in den Jahren 2014 bis 2018 mit gut drei Millionen Personen nur 100.000 Personen niedriger als im Wendezeitraum 1989 bis 1993. Im Vergleich wurden in den letzten fünf Jahren mit nur 1,27 Millionen aber 30 % weniger Wohnungen gebaut (vgl. Abbildung 1).

Demographische Perspektiven

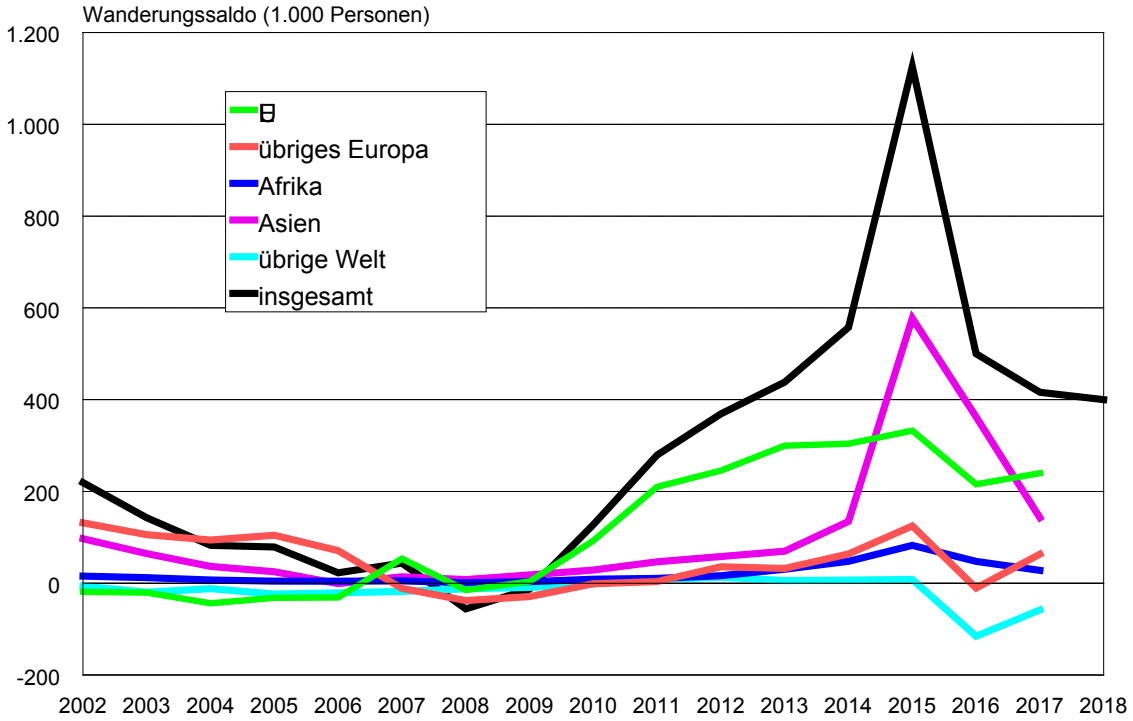


Abbildung 2: Wanderungssalden Deutschlands gegenüber verschiedenen Regionen von 2002 bis 2017 und insgesamt bis 2018

Quelle: Statistisches Bundesamt; in „übrige Welt“ sind in den Jahren 2016 und 2017 Wanderungsverluste an „unbekanntes Ausland“ enthalten

Angesichts des bevorstehenden Eintritts der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre ins Ruhestandsalter und des hohen Beschäftigungsniveaus scheint eine Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen je Jahr aus heutiger Sicht eher eine untere Grenze darzustellen, wenn die Zahl der Erwerbsfähigen gehalten werden soll. Allein die Arbeitsmigration aus der übrigen EU lagt von 2011 bis 2017 zwischen 200.000 und 360.000 Personen je Jahr (vgl. Abbildung 2). Eine demographische Entlastung der Wohnungsmärkte durch wieder auf Werte nahe Null zurückfallende Wanderungsgewinne ist nicht zu erwarten. Die liberalisierten und flexibilisierten Arbeitsmärkte dürften ebenso erhalten bleiben wie sich die Akademisierung der Ausbildung fortzusetzen scheint. Der innerdeutsche Zuwanderungsdruck auf die Städte wird sich demnach ohne Veränderung der Rahmenbedingungen fortsetzen.

Einzig die bereits stark gewachsene Preisdifferenz könnte bei weiterer Zunahme mehr Menschen veranlassen, in preiswertere Regionen auszuweichen und so eine Entlastung der Städte bewirken. Da aber der Wohnungsmangel das Umland der Zentren längst erreicht hat, ist vor allem für Haushalte mit niedrigen Einkommen ein Umzug in weit entfernte Regionen erforderlich, um eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen müssen bei einem notwendigen Umzug heute häufig einen höheren Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden und gleichzeitig Abstriche bei Lage und Größe der Wohnung in Kauf nehmen, wenn sie weiterhin in den Zentren wohnen wollen.

Reaktion der Bundes- und Landespolitik

Die Reaktion des Bundes auf den Wohnungsmangel bestand bislang im Wesentlichen in dem von der damaligen Bauministerin im Jahr 2014 initiierten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen". In diesem Rahmen wurde eine „Baukostensenkungskommission" installiert, die inzwischen einen Bericht mit Vorschlägen ausgearbeitet hat. Konkrete Veränderungen, die zu einer deutlichen Steigerung des Wohnungsbaus führen, sind bislang nicht zu erkennen.

Trotz der Erhöhung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau und der Einführung temporärer Maßnahmen (Baukindergeld mit der erwartet starken Fokussierung auf Bestandskäufe sowie die, nach wie vor geplante, Sonderabschreibung) kann von einer Neuausrichtung der Wohnungspolitik nicht die Rede sein. Im Vergleich zu den Aktivitäten um 1990 fallen die beschlossenen Maßnahmen eher bescheiden aus. Die seit der Föderalismusreform für den sozialen Wohnungsbau zuständigen Länder glänzen nur durch eine Fülle von aufgelegten Programmen. Die materielle Ausstattung vieler, wenn nicht gar der meisten Programme ist unzureichend, so dass die Wirtschaftlichkeit für öffentliche und private Investoren nicht oder aus deren Sicht nicht ausreichend gegeben ist. **Es ist vor allem eine Politik des Abwartens**. Ergebnisse des Wohngipfels am 21.9.2018 in Berlin: Eigentlich keine. Ergebnisse der bisherigen Bündnisse auf Länderebene: Eigentlich keine.

Das Ziel der Bundesregierung, die Schaffung von 1,5 Millionen Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2021, ist bei einer Fortführung der bisherigen Politik nicht zu erreichen.

Die Bundesländer haben eigene Wohnraumfördergesetze, die in der Regel im Kern an das Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 anknüpfen, wo als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte definiert wurden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. **Die Größenordnung der zu versorgenden Haushalte wurde in der Untersuchung „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland (*2) mit 7,15 Millionen ermittelt.** Davon sind 1,55 Millionen in ländlichen Räumen lebende Haushalte abzuziehen, da dort die Versorgung über die Anmietung verfügbarer Wohnungen wegen erhöhter Leerstände unproblematisch ist. Es verbleibt damit eine Größenordnung von 5,6 Millionen Haushalten, deren Wohnkonsum mehr oder weniger im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge zu gewährleisten ist. Der Bestand an Mietsozialwohnungen liegt nach einer aktuellen Antwort der Bundesregierung auf eine parlamentarische Anfrage bei lediglich gut 1,2 Millionen Wohnungen.

(*2) Günther, M.: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Hrsg.: Wohnungsbau Initiative; Koordination: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (DGfM); Berlin 2012

Politische Handlungsalternativen

Die sinnvollste Art der Versorgung wird seit Jahrzehnten kontrovers diskutiert. Nachdem über Jahrzehnte, insbesondere während der Wiederaufbauphase, die Objektförderung mittels des sozialen Wohnungsbaus dominierend war, galt ab Mitte der 1980er-Jahre die direkte Unterstützung der Haushalte (Subjektförderung) als Königsweg. Die Hauptargumente gegen den sozialen Wohnungsbau waren die mangelnde Zielgenauigkeit (Fehlbelegung), der Aufbau einseitig belegter Quartiere und Auswüchse bei den Kostenmieten.

Während sich in weitgehend entspannten Wohnungsmärkten die Subjektförderung als durchaus leistungsfähig erwiesen hat, treten bei Wohnungsknappheiten erhebliche Probleme zu Tage: **Der Staat muss für einen Teil der privaten Haushalte seinem Versorgungsauftrag nachkommen und bürgt mit seinen „unerschöpflichen" finanziellen Möglichkeiten für die Miete bzw. zahlt diese direkt.** Damit eröffnen sich natürlich Mieterhöhungsspielräume. Diese Mieterhöhungen belasten dann nicht nur den Staat, sondern letztlich alle Mieterhaushalte. Von einem derartigen Effekt ist gegenwärtig für viele Groß- und Universitätsstädte auszugehen.

Weiterhin erhöht die Subjektförderung bei einer (anzunehmenden) Subventionsüberwälzung zwar die Rendite des Wohnungsbestandes, führt aber nicht zum Neubau von Wohnungen. Denn der Neubau stellt jeweils die qualitative und preisliche Spitze des Wohnens dar und kommt dementsprechend für die zu versorgenden Haushalte kaum infrage. Der potenzielle Mieterkreis für frei finanzierte Neubaumietwohnungen ist allerdings begrenzt und der generierte Neubau kann die aktuellen Wohnungsmarktprobleme nicht lösen.

Gerade der Aspekt der Bedeutung des Wohnungsbestandes wird bei allen berechtigten Forderungen nach mehr Wohnungsneubau häufig außer Acht gelassen. Wohnungsmärkte sind in erster Linie Bestandsmärkte und die Angebote ortsgebunden. Kein anderes Konsumgut erreicht auch nur annähernd die Lebensdauer von Wohnungen. **So stellten die 300.000 im vergangenen Jahr neu gebauten Wohnungen zwar den höchsten Fertigstellungswert seit 2001 dar, unterm Strich waren dies jedoch nur 0,72 Prozent des Wohnungsbestandes.** Der Anteil der Neubauten an den „Einzügen in Wohnungen" liegt unter 10 Prozent je Jahr. Über 90 Prozent des Marktgeschehens entfällt auf den Wohnungsbestand. Oder anders gesagt: Nur jeder Zehnte, der umzieht, schafft es in eine neu gebaute Wohnung.

Der Marktprozess liefert auch bei Wohnungen einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage

Wegen der erforderlichen Zeit zur Schaffung neuer Angebote und der Langlebigkeit von Wohnungen tendieren Wohnungsmärkte zu Ungleichgewichten. Auf kurzfristige, in der Regel wanderungsbedingte Erhöhungen der Einwohnerzahlen folgt die Ausweitung des Wohnungsangebotes mit einer Verzögerung von mehreren Jahren. Die Gründe liegen in der Unsicherheit potenzieller Investoren hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Nachfragesteigerung, im Mangel an Grundstücken sowie an begrenzten Kapazitäten von Bauwirtschaft und Baustoffherstellung. Jeder einzelne Engpassfaktor allein kann die Angebotsausweitung verzögern. Während fehlende inländische Kapazitäten teilweise durch den Zukauf im Ausland substituiert werden könnten, wird die Angebotsausweitung durch Baulandmangel grundlegend behindert. Im umgekehrten Fall führt die Langlebigkeit von Wohnungen zu Überangeboten, die über lange Zeit hinweg aufrechterhalten werden. Denn Anbieter nehmen ihre „funktionsfähigen" Wohnungen trotz mangelnder Nachfrage nicht oder erst nach vielen Jahren des Leerstands vom Markt.

Kurzfristig muss der Ausgleich zwischen dem „starren" Angebot und einer quantitativ „potenziell wachsenden" Nachfrage in einem marktwirtschaftlichen System über den Preis erfolgen. Die Preise steigen in Neubau und Bestand weiter an, bis ein neues Gleichgewicht gefunden ist. Die heutige Wohnfläche von 46,7 Quadratmetern je Einwohner erlaubt dabei flexible Reaktionen von Nachfragern und Anbietern auf den Wohnungsmangel auch jenseits des Neubaus. Typische Beispiele: Kinder ziehen später aus dem Haushalt der Eltern aus. Es werden kleinere Wohnungen gesucht oder die konsumierte Wohnfläche wird über das Eingehen einer Wohngemeinschaft reduziert. Bisher nicht angebotene Wohnungen werden aktiviert. Häufig ist das die leerstehende zweite Wohnung im Zweifamilienhaus. Bisher als Ferienwohnung vermarktete Wohnungen gehen in die Dauervermietung. Auch die Unterbringung von Flüchtlingen in mehr oder weniger provisorischen Unterkünften zählt zu diesen Reaktionen auf die Wohnungsknappheit. Diese Reaktionen sind die Gründe dafür, dass es bislang nicht noch einen viel stärkeren Anstieg offener Wohnungslosigkeit gegeben hat. Denn immerhin hat nach 2010 eine hohe Zuwanderung eingesetzt – und das bei niedrigem Wohnungsbau. Die Reaktionen der Marktteilnehmer in den vergangenen Jahren haben die grundsätzliche Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte unter Beweis gestellt, was nicht mit einer „positiven" Bewertung des Marktergebnisses zu verwechseln ist. Der Markt liefert ein Ergebnis; ein Anspruch auf die Sozialverträglichkeit von Marktergebnissen besteht jedoch nicht. An dieser Stelle kommt der Staat mit seinem wohnungspolitischen Handeln ins Spiel.

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

Die Notwendigkeit staatlicher Eingriffe in die Wohnungsmärkte

Mit dem sozialen Wohnungsbau, der Förderung des Wohneigentums, der Zahlung von Wohngeld bis hin zur Übernahme der Kosten der Unterkunft hat der Staat die hohe Bedeutung des Wohnens für seine Bürger anerkannt, auch wenn kein Recht auf eine Wohnung im Grundgesetz verankert ist. Gerade während der starken Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 wurde immer wieder betont, dass die Gemeinschaftsunterkünfte nur Zwischenlösungen sind und das Wohnen in Wohnungen auch für die Zugewanderten das Ziel ist. In dieser Dualität des Gutes Wohnen liegt das politische Dilemma. Als Marktgut kann es für den größten Teil der Bevölkerung dem marktwirtschaftlichen Ausgleich von Angebot und Nachfrage überlassen werden. Das Versprechen eines „Daches über dem Kopf" für jeden Bürger im Rahmen der Daseinsvorsorge macht das Wohnen aber auch zu einem Sozialgut. Bei einem Sozialgut werden Bedarfe normativ definiert und politisch beschlossen. Wenn der Preis des Wohnens ansteigt, kann eine Situation eintreten, in der das gewünschte Versorgungsniveau für die Haushalte, die sich nicht selbst am Markt mit dem Gut Wohnen versorgen können, höher liegt als das Niveau der Haushalte, deren Einkommen über der Subventionsschwelle liegt. Diese Situation ist aktuell in vielen Ballungsräumen erreicht. Die möglichen Reaktionen seitens der Politik liegen in der Ausweitung des Kreises der zusätzlich mit Wohngeld zu subventionierenden Haushalte oder in der Absenkung der Standards für die als unterstützungsbedürftig definierten Haushalte.

Das Versagen der Politik von Bund und Ländern

Die Bundesregierung setzt in dieser Legislaturperiode nach eigenem Bekunden mit dem Wohnungsbauziel der Schaffung von 1,5 Millionen Wohnungen auf eine Ausweitung des Wohnungsneubaus, um über zusätzliche Angebote die Preiserhöhungen einzudämmen. Da die von den Preiserhöhungen ausgehenden Signale bisher nicht die gewünschte Steigerung des Neubaus ausgelöst haben, **kann nur eine stärkere Wohnungsbauförderung für mehr Neubau sorgen.** Die Verdopplung der vom Bund an die Länder gezahlten Kompensationsmittel von 518 Millionen Euro je Jahr auf eine Milliarde Euro im Jahr 2016 für den sozialen Wohnungsbau führte **lediglich zu einer Steigerung des sozialen Mietwohnungsbaus um 10.000 Wohnungen.** Die nochmalige Erhöhung auf 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2017 hatte dann nur noch einen geringen zusätzlichen Effekt. **Und ab 2020 sollen die Bundesmittel wieder auf eine Milliarde Euro je Jahr reduziert werden.** Die geplanten Bundesmittel werden auch zusammen mit den Landesmitteln den Bestand an Sozialmietwohnungen nicht erhöhen, sondern lediglich den weiteren Rückgang mildern. Eine umfassende Wohngeldreform mit einer starken Ausweitung des Kreises der Begünstigten ist nicht vorgesehen. Insofern muss konstatiert werde, dass die Bundesregierung die Frage des Wohnens für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen abgehakt hat.

Die Einführung des Baukindergeldes ist eine Familienförderung und gehört in den Etat des entsprechenden Ministeriums. Als Instrument zur Initiierung von Wohnungsneubau ist die Förderung gescheitert. Die geplante Sonderabschreibung ist im Vergleich etwa zur 1989 eingeführten Abschreibung halbherzig. Die zeitliche Begrenzung aller Maßnahmen auf wenige Jahre lässt die notwendige Stetigkeit von Rahmenbedingungen vermissen und provoziert Vorzieh- und Aufstaueffekte, die eine verlässliche Kapazitätsplanung in der Bauwirtschaft und der Baustoffindustrie mindestens erschweren, wenn nicht sogar verhindern.

Mehr Wohnungsbau und Klimaschutz: Ein Zielkonflikt

Zum Schluss darf der Hinweis auf die natürlich auch in der Wohnungspolitik vorhandenen Konflikte mit anderen Politikbereichen nicht fehlen. Insbesondere steht die über die Jahrzehnte massive Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner im Widerspruch zu den Zielen des Klimaschutzes sowie der sparsamen Ressourcen- und Flächenverwendung. Bisher wurde auch beim Wohnen die Effizienzsteigerung beim Energieeinsatz für Stromanwendungen und zum Heizen über erhöhten Konsum weitgehend kompensiert.

Auch die ständig wachsenden Pendlerströme, die im Zusammenhang mit der Ausweitung der Bautätigkeit im weiteren Umfeld der Zentren zu sehen sind, stehen der Erreichung der Klimaziele entgegen. Wenn die Klimaziele des Jahres 2030 erreicht werden sollen, sind übergreifende Abstimmungen notwendig. **Die bisherige Modernisierungsrate im Wohnungsbestand reicht jedenfalls nicht aus.** Ob wir uns das Wohnen, wie wir es kennen, unter den Bedingungen ernsthaften Vermeidens von Treibhausgasen noch leisten können, kann momentan zwar nicht abschließend beurteilt werden, ist aber zumindest fraglich.

Die Kommunen als finale Akteure der Wohnungspolitik

Am Ende sind es die Städte und Gemeinden Deutschlands, die die Wohnungsversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge sichern müssen. Das zentrale kommunale Instrument ist die Bereitstellung von Wohnbaulandflächen. Mit wachsender Siedlungsdichte nimmt selbstverständlich die Flächenkonkurrenz zu. **Baulandpreise jenseits von 1.000 € je Quadratmeter**, wie inzwischen in München, Düsseldorf und Stuttgart üblich, lassen den Bau von bezahlbaren Wohnungen nicht zu. Wenn der zuständige Bundesminister im Jahr 2007 verkündet „Deutschland ist gebaut", dann war das nicht gerade eine Aufforderung an die Städte und Gemeinden zur Forcierung einer langfristen Flächenplanung und Flächenbereitstellung. Es war eher der Hinweis auf den möglichen Abbau von Kapazitäten im Planungsbereich, der angesichts knapper Kassen dankend aufgenommen wurde.

Eine erhebliche Ausweitung des Bestandes an Wohnungen im öffentlichen Eigentum – insbesondere in kommunalen oder regionalen Wohnungsgesellschaften - mit der Maßgabe „einmal Sozialwohnung, immer Sozialwohnung" wäre ein wichtiger Schritt, um den wohnungssuchenden Haushalten mit niedrigen Einkommen wieder eine Wohnperspektive zu geben. Nach den Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre wäre eine Privatisierung dieser Wohnungen auszuschließen. Ein zweiter wichtiger Schritt wäre eine deutliche Ausweitung des Kreises der Begünstigten beim Wohngeld. Darüber hinaus würde eine sinnvolle Wohneigentumsförderung bei den Einkommensgruppen ansetzen, die bisher langfristig unterdurchschnittliche Wohneigentumsquoten aufweisen. Diesen Haushalten wäre mit der Sicherheit einer langfristigen Zinsfestschreibung und verminderten Eigenkapitalanforderungen mehr geholfen als mit Zahlung eines festen Geldbetrages. Verknüpft man die Kreditvergabe mit der Einhaltung bestimmter Wohnungsgrößen, so kann man auch bei der Wohneigentumsförderung die Klimaschutzziele berücksichtigen.

Ohne die Unterstützung von Bund und Ländern ist aber auch der Handlungsspielraum der Städte und Gemeinden in der Wohnungspolitik begrenzt. **Die immer wieder bemühte Wiener Wohnungspolitik kann als vorbildlich bezeichnet werden, hätte bei einer Umsetzung in Deutschland aber den Einsatz öffentlicher Mittel in einer Größenordnung von 15 bis 20 Milliarden € je Jahr zur Voraussetzung.** Der inzwischen in Wien erreichte Anteil von Gemeindewohnungen am Wohnungsbestand basiert auf jahrzehntelanger Förderung und ist in Deutschland kurz- und mittelfristig selbst bei einer Bereitstellung der genannten Größenordnung an Fördermitteln nicht zu erreichen. Das Beispiel zeigt aber, dass eine langfristig angelegt Wohnungspolitik zur Zufriedenheit der Bürger ebenso wie zur Attraktivität einer Stadt beiträgt, denn Wien liegt in internationalen Vergleichen immer in den oberen Rängen der Beliebtheit.

Planungen auf kommunaler Ebene brauchen Entscheidungssicherheit

Die Städte und Gemeinden müssen die Kapazitäten von Infrastruktureinrichtungen planen und diese Planungen erfolgen immer unter Unsicherheit. Sie müssen vorausschauend planen, wo Vorhersagen kaum möglich sind. Wie die Vergangenheit immer wieder gezeigt hat, ist die Zukunft vor allem hinsichtlich der Auslandszuwanderung höchst unsicher. Nun ist in den vergangenen Jahren noch der Anstieg der Geburtenhäufigkeit als Unsicherheitsfaktor hinzugekommen. Setzt sich der Anstieg fort? Verharrt die Geburtenhäufigkeit auf dem heutigen Niveau oder sinkt sie wieder ab? Wir wissen es nicht.

Planungen im realistischen Rahmen

Hier kann nur versucht werden, über eine sorgfältige Analyse die Chancen und Risiken einer Kommune aufzuzeigen sowie über Modellrechnungen unterschiedliche Entwicklungspfade darzustellen. Die Entwicklungspfade werden selbstverständlich an der Vergangenheitsentwicklung anknüpfen und versuchen, die zu erwartende Bandbreite der möglichen Entwicklungen abzubilden, d.h. einen realistischen Rahmen der Zukunft abzustecken. Dabei kommt dem mittleren Szenario zur Bevölkerungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, weil diesem in der Regel die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit zugestanden wird.

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton.

Unser Frühlingsangebot:
Bis zum 28. April zum Subskriptionspreis von
12,90 € statt 16,90 €

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

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Pestel-Wohnmonitor 2019

Die Antworten für Städte, Gemeinden und Wohnungsunternehmen

+ Für welche Zielgruppen sind wir attraktiv
+ Wohin kann sich unsere Stadt, Gemeinde, Wohnungsunternehmen entwickeln
+ Passen unsere Wohn-Produkte zu den wohnungspolitischen Anforderungen
+ Welche Entwicklungsziele sind wünschenswert und realistisch
+ An welchen Stellschrauben müssen wir drehen, um die Ziele zu erreichen

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 exklusiv für Ihre Region.

+ Der Pestel-Wohnmonitor basiert auf aktuellen regionalen Daten
+ Experten vor Ort werden befragt
+ Szenarien bis 2035 zeigen mögliche Entwicklungspfade auf
+ Präsentation und Handlungsszenarien vor Gremien Ihrer Wahl, damit Sie transparente Entscheidungshilfen für Ihre Weichenstellungen für die Zukunft haben

Einführungspreis bis 30. April 4.800 Euro zzgl. MwSt. danach 5.800 Euro zzgl. MwSt.

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 ist eine Studie des ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. In Kooperation mit der Fachzeitschrift Wohnungswirtschaft-heute

Planung durch Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade

Es geht also nicht um die Vorhersage der Entwicklung, sondern um das Aufzeigen alternativer Entwicklungspfade. Die Modellrechnungen können eine Grundlage für die Diskussion einer „gewünschten" Entwicklung in der Stadt darstellen, ersetzen können sie diese Diskussion nicht. Auf der Basis der bisherigen Entwicklung und unter Ansatz möglichst realistischer Rahmenbedingen wird ein Spektrum möglicher Entwicklungen in der Stadt aufgezeigt.

Dafür steht der Pestel-Wohnmonitor

Dafür haben wir den Pestel-Wohnmonitor 2019 entwickelt. Das Komplettpaket zur Analyse einschließlich einer Expertenbefragung vor Ort, der Entwicklung von Modellrechnungen und der Präsentation der Ergebnisse vor Ort.

Matthias Günther

Ob im Ein- oder Mehrfamilienhaus, zur Wärme-/ Klimawende ist die Wärmepumpe im Neubau oder Modernisierung die beste Lösung

Bei der jährlichen Klausurtagung im bayerischen Kloster Banz sammelte die Führungsriege der deutschen Wärmepumpen-Branche Ideen für Wege aus der energiepolitischen Stagnation und fassten diese in Ihrer „Banzer Erklärung“ zusammen. Fazit: Ohne ein klares Bild vom zukunftsfähigen Gebäude bleibt die Energiewende eine Farce und das Thema Klimaschutz verödet trotz „Fridays for Future“.

Paul Waning, Vorstandsvorsitzender des BWP.
Foto: BWP

Eindringlicher den je fordern die Vertreter erneuerbarer Heizungssysteme die Große Koalition auf, die derzeitige energiepolitische Stagnation zu überwinden. „2019 muss das Jahr der Wärmewende werden“, erklärt der BWP-Vorstandsvorsitzende Paul Waning. „Die Wärmepumpenindustrie hat sich mit hochwertigen und innovativen Erzeugnissen einen hervorragenden Ruf erarbeitet – das war zuletzt auf der ISH in Frankfurt deutlich spürbar. Weichenstellungen zugunsten der Wärmepumpe sind nicht nur entscheidend für den Klimaschutz, sondern auch von großer industriepolitischer Bedeutung für die deutsche Heizungsindustrie“, so Waning weiter.

Von der Politik werden endlich Impulse zur Dynamisierung des Wärmepumpenmarktes und Planungssicherheit für die strategische Ausrichtung der Unternehmen gefordert. Die dafür erforderlichen wesentlichen Reformen sind längst bekannt: eine umfassende Neuordnung der Abgaben und Entgelte für alle Energieträger, ein stetig anwachsendes Anforderungsregime für den Neubau und ein unkomplizierter Zugang zu einer aufgestockten Förderung der Gebäudesanierung.

Der Schutz von Klima und Umwelt darf kein Luxusgut sein

Von den Koalitionsparteien erwartet die Branche, dass Klimaschutz und Sozialverträglichkeit nicht gegeneinander ausgespielt werden. Von mehr Effizienz und Erneuerbaren Energien profitieren langfristig alle. „Wir müssen den Weg zur effizienten Nutzung Erneuerbarer Energien im Gebäudesektor konsequenter einschlagen“, betont Waning. „Die von Wissenschaftlern erarbeiteten und empfohlenen Konzepte für eine sozialverträgliche Reform der Entgelt- und Abgabensystematik liegen doch längst auf den Tischen der politischen Entscheider. Konsequente energiepolitische Maßnahmen sind - auch vor dem Hintergrund aktueller Klimaschutzproteste - von höchster Priorität.“

Die Diskriminierung des Energieträgers Strom muss beendet werden

Denn die Reform der Entgelt- und Abgabensystematik ist überfällig. Viele Nachbarländer verfügen bereits über ein auf die CO2-Minderung ausgerichtetes Abgabensystem. Die Wärmepumpe als Schlüsseltechnologie der Sektorkopplung leidet unter der zu hohen Belastung des Strompreises, insbesondere im Verhältnis zu Erdgas und Heizöl.

Das Gebäude von morgen:

Zentrale Rolle für Deutschlands Energiemix der Zukunft

Des Weiteren muss das neue Gebäudeenergiegesetz Sicherheit vermitteln und aufzeigen, wie das Gebäude von morgen auszusehen hat, um die Zielvorgaben der Wärmewende zu erfüllen. Die Wärmepumpe als Wärmeerzeuger, Energiespeicher und Lastmanager gleichermaßen, fügt sich bereits heute als flexibler und intelligent vernetzter Verbraucher in die moderne Gebäudetechnik ein. Insbesondere durch die Möglichkeit der Vernetzung mit autark gewonnenem PV-Strom und die mögliche Kühlfunktion in heißeren Phasen wird die Wärmepumpentechnologie für eine klimaschonende Gebäudepolitik eine tragende Rolle spielen und zwar nicht nur im Neubau. Denn auch über den gesamten Gebäudebestand bietet sich die Wärmepumpe als vielseitiges Klimaschutzinstrument an. Sei es im Ein- oder Mehrfamilienhaus, als Bestandteil von Wärmenetzen, als reine Wärmepumpenlösung oder Hybridheizung - in allen Bereichen lässt sich eine Modernisierung mit Wärmepumpen realisieren – die Branche steht bereit.

Katja Weinhold

Wärmepumpe und Photovoltaik – Ein Mehrfamilienhaus versorgt sich energetisch selbst – Mieter zahlt eine Warmmiete

Die Nutzung regenerativer Energien, in diesem Fall der Erdwärme, erfreut sich allgemeiner Zustimmung und Beliebtheit. Doch sie ist auch mit Kosten verbunden, mit hohen Kosten, wie manche glauben. Der Bau und Betrieb eines Mehrfamilienhauses in Bischofswerda mit moderner Haustechnik zeigt eindrucksvoll, dass es gerade auch wirtschaftlich sinnvoll ist, oberflächennahe Erdwärme zu nutzen.

Die Energiewende kommt auch bei den Mietern an. Sie zahlen eine Wärmmiete. Foto: EWKlee

Energiewende beginnt im Heizungskeller

Immer wieder stehen sich in den verschiedensten Bereichen Ökologie und Ökonomie vermeintlich unversöhnlich gegenüber. Ganz sicher ist, dass die Ökologie im shk-Bereich stark an Bedeutung zugenommen hat. Wir haben verstanden, dass die Verfeuerung fossiler Brennstoffe, von wenigen Ausnahmen abgesehen, keine sinnvolle Option mehr darstellt. Eine weitere Belastung des Klimas ist nicht länger zu verantworten, gerade dort, wo es praktikable Alternativen gibt. Und wir sollten nicht warten, bis „die Energiewende“ von oben angeordnet wird. Das wäre auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht für die meisten Unternehmen kein kluger Schachzug, denn wer ein „weiter so“ betreibt, bis ihn die Fakten in eine andere Richtung zwingen, der wird der Entwicklung hinterherlaufen, statt sie zu gestalten. Die rechtzeitige planerische und betriebliche Umstellung kann einen Wissensvorsprung generieren, welcher sich bald in Aufträgen und Umsätzen niederschlagen wird. Hinzu kommt das gute Gefühl, mit zeitgemäßer Technik zu arbeiten und dieser Erde etwas Gutes zu tun, was sich übrigens für das Marketing hervorragend nutzen lässt.

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

Es ist eine allzu menschliche Tatsache, dass wir allem Neuen gegenüber eine gewisse Skepsis hegen, und das ist auch gut so, gerade im Baubereich. Andererseits besteht die dringende Notwendigkeit, neue und bewährte Techniken konsequent einzusetzen, sobald diese tradierte Methoden übertreffen. Während der light + building in Frankfurt zitierte ein erfahrener Bauingenieur einen Lehrsatz aus seiner Jugend: „Was nicht brennt, das heizt auch nicht!“, um anschließend herzlich darüber zu lachen. Früher galt dieser Satz, heute dient er der Belustigung, so schnell kann es gehen.

Ausgaben und Investitionen

Ein weiterer Aspekt, der sich immer wieder bremsend auf die flächendeckende Einführung neuer Technologien auswirkt, sind die Kosten. Wer die Kosten einer Heizungsanlage, die mit (fossilen) Brennstoffen arbeitet, mit denen einer Anlage, welche regenerative Energien nutzt, vergleicht, muss einen Blick auf die Betriebskosten werfen. Während die erste Anlage lebenslang von dem entsprechenden Brennmaterial abhängig ist, welches ungeachtet schwankender Verfügbarkeiten und Preise zugekauft werden muss, erreicht die zweite Anlage annähernd eine Autarkie: Erdwärmekollektoren entziehen der Umwelt die gewünschte Energie, welche eine Sole-Wärmepumpe auf die notwendige Vorlauftemperatur anhebt und in den Heizkreislauf der Flächenheizung einspeist. Der Strom, welcher zum Betrieb der Wärmepumpe benötigt wird, stammt aus der eigenen Photovoltaikanlage. Einkauf und Lagerung von Brennstoffen fallen hier komplett weg, und zwar über den gesamten Nutzungszeitraum. Die an dieser Stelle eingesparten Kosten sind den Mehrkosten bei der Anschaffung und Installation der Anlage gegenüberzustellen; die Zusatzkosten haben also investiven Charakter und die Anlage arbeitet stetig auf den Tag hin, an welchem sie sich amortisiert haben wird. Bis zu diesem Datum hat sie äußerst ökologisch gearbeitet, ab dann macht sie sich außerdem auch noch ökonomisch bezahlt.

Nachhaltigkeit - nach sieben bis acht Jahren hat sich die Anlage amortisiert

Ein privater Investor im sächsischen Bischofswerda tut sich schwer, eine geeignete Immobilie zu finden und beschließt deshalb, selbst zu bauen. Die so erlangte planerische Freiheit möchte er nutzen, um einige Ideen umzusetzen, die er für sinnvoll hält. So steht von Anfang an fest, dass das Mehrfamilienhaus energetisch optimiert und nachhaltig betrieben werden soll. Dieser Wunsch ergibt sich aus dem eigenen ökologischen Anspruch und (noch) nicht aus ökonomischen Erwägungen. Außerdem möchte der Bauherr seinen zukünftigen Mietern das Abrechnungskonzept einer Warmmiete anbieten. Er teilt nämlich mit vielen anderen Mietern die eigene Erfahrung, dass eine Aufteilung in Kaltmiete und Heizungskosten nicht sinnvoll ist und den Vergleich verschiedener Wohnungen unnötig erschwert. Hinzu kommt, dass ein Mieter sein zur Verfügung stehendes Geld selbstverständlich lieber anteilig in höherem Maße in die Miete (bessere Lage und Ausstattung) als in eine veraltete Bausubstanz bzw. Heizungsanlage steckt. Außerdem erlangt der Mieter Planungssicherheit, denn die vereinbarte Warmmiete ist verbindlich, unerwartete Nachzahlungen sind nicht zu befürchten, auch nach strengen Wintern nicht. Die Heizkostenverordnung unterstützt diesen unbürokratischen Ansatz; sie verlangt beim Einsatz einer Wärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage keine detaillierte Abrechnung. Die einzigen variablen, verbrauchsabhängigen Kosten betreffen den Strom, der über eigene Zähler erfasst wird.

Die höheren Anschaffungs- und Erstellungskosten der modernen Haustechnik schrecken den Bauherren zu keinem Zeitpunkt, denn seine auf der Grundlage der Daten der Fachplaner vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergeben, dass sich die Anlage, sofern sie planmäßig funktioniert, bereits nach sieben bis acht Jahren amortisiert haben wird. Inzwischen hat sich in der Praxis erwiesen, dass die technischen Berechnungen und Kostenschätzungen „auf den Cent“ gestimmt haben, die Anlage tadellos funktioniert und die Mieter sowohl mit dem Komfort ihrer Strahlungsheizung als auch mit ihrer fairen Warmmiete äußerst zufrieden sind.

Erdwärmeabsorber, insgesamt 18 Stränge mit einer Gesamtentzugsleistung von 18 kW im Erdreich versorgen die Wärmepumpe. Foto: Geocollect

Gebäude und Haustechnik

Bei dem von der Firma Wagner Bauservice GmbH errichteten Gebäude handelt es sich um ein barrierefreies (Fahrstuhl über alle 4 Ebenen) Massivhaus mit zwei Volletagen, Keller- und Dachgeschoss. Die 25 cm Beton-Bodenplatte ruht auf einer 12 cm XPS-Dämmung der WLG 039. Die tragenden Kellerwände bestehen aus Filigran-Doppelfertigteilwänden mit einer 12 cm Perimeterdämmung. Die 36 cm dicken Außenwände wurden mittels Porenbetonplansteinen (WLG 035) errichtet und mit einem Kalkzementleichtputz versehen. Die Innenwände werden durch KS-Steine (24 cm) und Porenbetonsteine (11,5 cm) gebildet. Der Dachstuhl wurde mit einer 16 cm dicken mineralischen Zwischensparrendämmung (WLG 035) versehen und die KS-Fenster weisen im Referenzmaß einen Uw-Wert von 0,86 W/m²K auf. Energetisch betrachtet handelt es sich bei dem Gebäude mit sieben Wohneinheiten um ein KfW 70-Haus.

Der Angelpunkt der regenerativen Wärmeversorgung sind die oberflächennah verlegten Erdwärmeabsorber. Zehn der Absorberelemente werden jeweils zu einem Strang zusammengefasst, der dann in 150 cm Tiefe verlegt wird. Ein solcher Strang erreicht eine Entzugsleistung von ca. 1 kW. Für die Wärmeversorgung des Gebäudes in Bischofswerda arbeiten 18 Stränge mit einer Gesamtentzugsleistung von 18 kW im Erdreich. Die Absorber liefern die entzogene Wärme bei einer Nibe Sole-Wärmepumpe 4 – 16 kW ab, welche diese auf die gewünschte Vorlauftemperatur von 26 °C anhebt.

Eine Fußbodenheizung wurde im ganzen Haus verlegt. Im Winter gibt sie die geforderte Wärme ab, im Sommer kann gekühlt werden. Foto: Geocollect

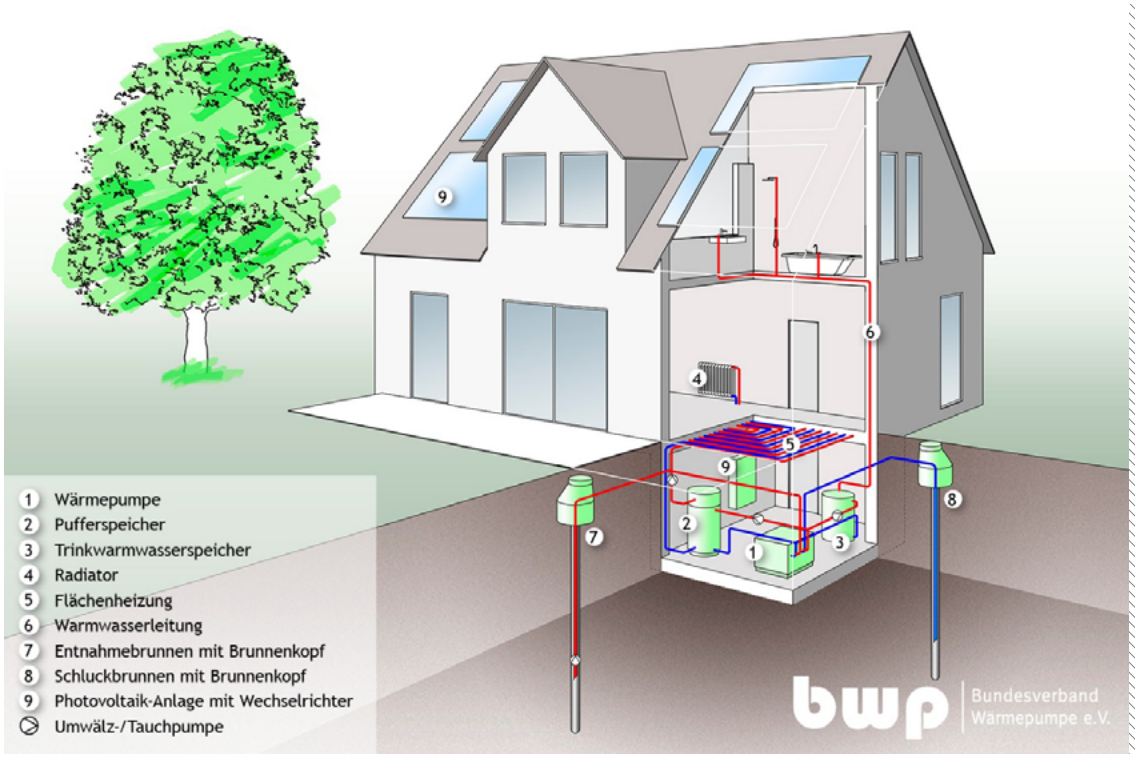
Durch das effiziente Zusammenspiel von leistungsfähigem Erdwärmekollektor und geringer Vorlauftemperatur kann die Wärmepumpe JAZ-Werte (Jahresarbeitszahl) von 4 – 5 erreichen; aus 1 kW elektrischer Energie werden also bis zu 5 kW Heizenergie. Damit die geringen Vorlauftemperaturen ihre Wirkung entfalten können, wurden im ganzen Gebäude Flächentemperierungssysteme von EWKtec als Fußbodenheizung installiert. Deren abgegebene Strahlungswärme reicht voll aus, die Räume komfortabel und ohne Konvektion zu beheizen. Außerdem kann das System im Sommer zur passiven Kühlung eingesetzt werden. Zudem erlaubt die angepasste Hydraulik in Verbindung mit der eingesetzten Steuerung individuelle Anpassungen an die Bedürfnisse jeder Wohnung. Ein 1000 l Warmwasserspeicher unterstützt diese Auslegung, der integrierte Heizstab dient als redundanter Wärmeerzeuger der Sicherheit. Die dezentrale Warmwasserversorgung ist über leistungsfähige Durchlauferhitzer (18 – 24 kW) organisiert. Den Strom, auch für den Betrieb der Wärmepumpe, liefert eine auf dem Dach montierte PV-Anlage, bestehend aus 38 Modulen mit 9,8 kWp Leistung; diesen Strom kaufen die Mieter im Rahmen eines Contractings beim Eigentümer. Überschüsse können in einer 4 kW Solarbatterie gespeichert werden oder in Form von thermischer Energie dem WW-Puffer zugeführt werden.

Kay Rosansky

Energie

Wärme aus gutem Grund – Eine Wasser/Wasser-Wärmepumpen nutzt das rund 10 Grad warme Grundwasser – Teil 4

Wärmepumpen nutzen unterschiedliche Wärmequellen als Energielieferant. Ob es sich dabei um Luft, Erdwärme oder Grundwasserwärme handelt, hängt ganz von den Gegebenheiten vor Ort ab. Grundwasser-Wärmepumpen nehmen unter den Wärmepumpen eine eigene Stellung ein. Diese Anlagen beziehen ihre Wärmeenergie nicht aus dem Erdreich oder der Umgebungsluft, sondern direkt aus dem Grundwasser.



Ganzjährig konstante Temperaturen

Wenn Grundwasser in ausreichender Menge, Temperatur und Qualität und in nicht zu großer Tiefe vorhanden ist, kann man diese Wärmequelle mit einer Wasser/Wasser-Wärmepumpe erschließen. Grundwasser-Wärmepumpen haben Vorteil auch an kalten Tagen auf konstante Grundwassertemperaturen von rund 10 °C zurückgreifen zu können. Dies ermöglicht einen äußerst effizienten Betrieb der Wärmepumpen-Anlage. Das Wasser wird über einen Förderbrunnen an die Oberfläche gepumpt, wo die Wärmepumpe ihm einen Teil der thermischen Energie entzieht. Anschließend wird das Wasser über einen Schluckbrunnen wieder in das unterirdische Grundwasserreservoir zurückgeleitet.

Kühlung an heißen Sommertagen

Im Sommer kann man mit dieser Technik auf energiesparende Weise passiv kühlen. Im passiven Betrieb bleibt die Wärmepumpe ausgeschaltet und lediglich durch den Betrieb einer Umwälzpumpe wird dem Haus die Wärme entzogen und über den Schluckbrunnen ins Grundwasser abgeleitet. Das kühlt Ihr Haus um einige Grad im Sommer ab.

Besondere Genehmigungspflichten beachten

Die Nutzung des Grundwassers als Wärmequelle ist genehmigungspflichtig, die Genehmigung ist von der örtlichen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Planungs- und Erkundungsaufwandes – für den Bau sind Kenntnisse der hydrogeologischen und hydrochemischen Verhältnisse vor Ort entscheidend – und des relativ großen Anteils von Hilfsenergie für die Wasserpumpen, lohnt sich der Einsatz einer Grundwasser-Heizung vor allem für größere Objekte mit einem hohen Heiz- und Kühlbedarf. Darüber hinaus unterliegen die Anlagen über die Jahre einer gewissen Alterung, insofern sind sie nicht wartungsfrei und müssen in regelmäßigen Abständen überwacht werden.

Katja Weinhold

Weitere Infos zum Thema Erdwärme.
https://www.waermepumpe.de/waermepumpe/erdwaerme/

Zu den Erdwärme-Leitfäden und Potentialkarten der Bundesländer:
https://www.waermepumpe.de/waermepumpe/erdwaerme/erdwaermeleitfaeden/

Lesen Sie auch Teil 1, 2 und 3 zum Thema Wärmepumpe KLICKEN Sie einfach auf den Artikel und unser PDF öffnet sich.

Die Wärmepumpe: kein Mysterium, sondern altbewährtes Prinzip! Die Idee von 1968 hilft unsere Klimaschutzziele zu erreichen

Wie unsere Außenluft Wärmequelle für das Heizen und Warmwasserbereitung wird – die Wärmepumpe macht es. Teil 2

Unsere Erde ist die Wärmequelle – Eine Sole/Wasser-Wärmepumpe kann die Erdwärme nutzen. Ein altbewährtes Prinzip - Teil 3

Energie

Wärmepumpe im Alt- und Neubau – Jüdische Museum Fürth setzt auf Erdwärme

Das erfolgreiche Jüdische Museum Franken in Fürth litt zunehmend unter Platzmangel, ehe man sich für eine Erweiterung entschied. In einem anspruchsvollen Wettbewerb setzte sich ein mutiger und zukunftsweisender Entwurf durch. Das alte historische Gebäude aus dem 17. Jahrhundert wurde durch einen modernen Neubau mit klarer Formensprache und Anspielung auf die jüdische Geschichte der Stadt Fürth ergänzt. Bei der Wärmeversorgung entschieden sich die Planer für die umweltschonende Nutzung von Erdwärme.

Das Jüdische Museum in Fürth, einem Gebäude aus dem 17 Jahrhundert wurde ein Klickerbau als architektonisches Zitat der Klagemauer in Jerusalem hinzugefügt. Foto: Gerd Warda

Das Jüdische Museum Franken wurde 1999 in einem ehemaligen jüdischen Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert in Fürth eröffnet. Es beinhaltet eine historische Laubhütte und ein rituelles Tauchbad sowie eine große Sammlung zur jüdischen Kultur in Deutschland. Nach Berlin und Frankfurt zählt das Jüdische Museum Franken in Fürth hierzulande zu den bedeutendsten jüdischen Museen.

Wegen der beengten Verhältnisse im historischen Altbau lagen die Büros des Museums bislang in einer Wohnung einige Straßen entfernt. Aus diesem Grund begannen im Jahr 2015 die Arbeiten für einen Erweiterungsbau, der an das Fachwerkgebäude angegliedert wurde. Der Neubau setzt einen modernen architektonischen Akzent. Die Fassade des Erweiterungsbaus besteht aus ockerfarbenen Klinkersteinen, die unregelmäßig vermauert und deren Fugen verschlämmt sind. „Sie soll an die Klagemauer in Jerusalem erinnern und daran, dass Fürth einmal als das fränkische Jerusalem galt“, erläuterte der Bamberger Architekt Ulrich Manz.

Technische Angaben
Beheizte Nutzfläche 1.000 m2
Hersteller Weishaupt
Jahresarbeitszahl 3,8
Heizlast 28,6 kW

Altbau und Neubau, 1000m2 mit Erdwärme beheizte Fläche. Ein Blick auf das Verteilsystem. Foto: Gerd Warda

Bei der Planung des Neubaus, mit dem das Jüdische Museum seine Fläche fast verdoppelt, wurde zudem ein besonderer Wert auf Nachhaltigkeit gesetzt. Der gesamte Neubau wird umweltschonend und energieeffizient mit Erdwärme beheizt. Zur Unterstützung steht ein Gasbrennwertgerät bereit. In Verbindung mit weiteren Maßnahmen wie einer besonders effektiven Dämmung und gut isolierten Fenstern ergibt sich somit eine hervorragende Gebäudeenergiebilanz. Dadurch sinken die Heizkosten, wodurch effektiv mehr Mittel für das anspruchsvolle Ausstellungsprogramm zur Verfügung stehen.

Katja Weinhold

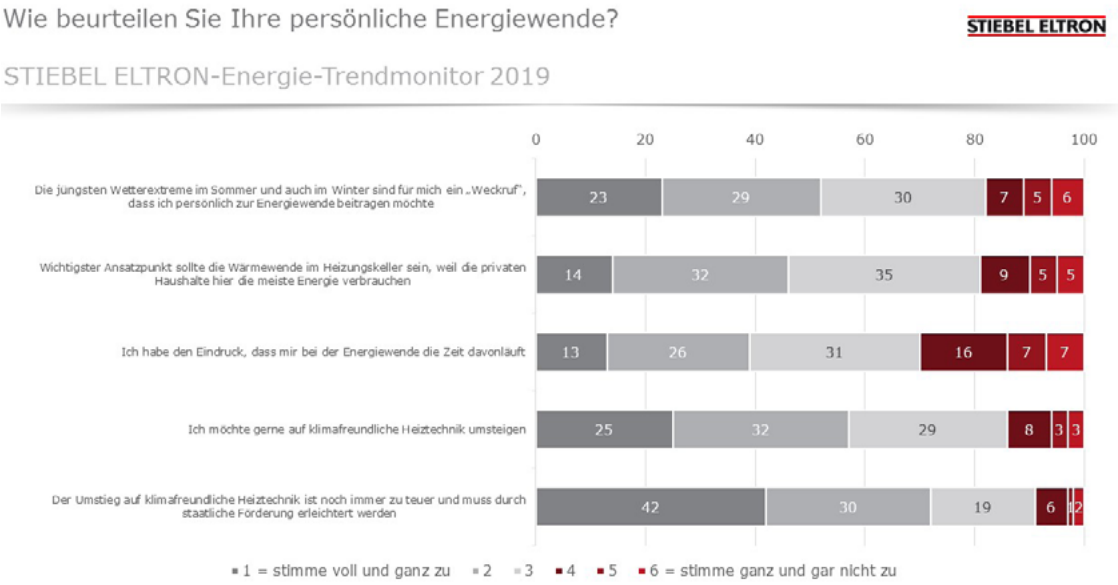
Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

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

Energie

Energie-Trendmonitor 2019 – Umfrage: 82% verstehen Wetterextreme als „Weckruf“

82 Prozent der Deutschen erleben die jüngsten Schnee- und Dürrerekorde als einen Weckruf, um mit der privaten Energiewende zu starten. Knapp 40 Prozent sind sogar davon überzeugt, dass ihnen bei der Energiewende die Zeit davonläuft. Das sind Ergebnisse aus dem Energie-Trendmonitor 2019. Dafür wurden im Auftrag von Stiebel Eltron 1.000 Bundesbürger von einem Marktforschungsinstitut bevölkerungsrepräsentativ befragt.



Als wichtigste Baustelle für die persönliche Energiewende nennen die Bundesbürger den Heizungskeller (81 Prozent). Hier wird mehr als 70 Prozent der Energie privater Haushalte verbraucht – meist erzeugt mit klimaschädlicher Heiztechnologie.

Verbraucher fordern Geld

„Unsere Studie zeigt, dass gut 80 Prozent der Bundesbürger auf klimafreundliche Heiztechnik umsteigen möchten“, sagt Dr. Nicholas Matten, Geschäftsführer des Haus- und Systemtechnikherstellers Stiebel Eltron. „Der Wechsel ist vielen jedoch zu teuer. 72 Prozent der Deutschen fordern verstärkte staatliche Förderung ein.“

Erfolge mit neuen Heizsystemen

Die Erfolge beim Klimaschutz mit neuen Heizsystemen im Zusammenwirken mit der Gebäudesanierung können sich sehen lassen: Im Zeitraum 1990-2016 sind die direkten Emissionen um fast 31 Prozent auf 91 Millionen CO2-Äquivalente zurückgegangen. „Damit Deutschland beim Klimaschutz keine Zeit verliert, sollte die Erfolgsgeschichte im Wärmemarkt fortgeschrieben werden. Es gilt, die Bereitschaft der Bürger für eine private Energiewende mit den nötigen staatlichen Anreizen zu unterstützen“, sagt Dr. Matten.

Verursacher sollen CO2-Emissionen bezahlen

Neben einer gezielten finanziellen Unterstützung bei der privaten Energiewende fordern die Verbraucher nach weiteren Anreizen für den Klimaschutz: 78 Prozent unterstützen die Idee, einen Preis auf den Ausstoß von Kohlendioxid nach dem Verursacherprinzip einzuführen, um so grüne Heizanlagen attraktiver zu machen. Die Einnahmen aus einer CO2-Abgabe sollten unmittelbar eingesetzt werden, um die energetische Gebäudesanierung zu fördern – sagen 83 Prozent.

Carsten Heer

Bauen

Wittenberge – Historisches Eckhaus nach 15 Jahren Leerstand kernsaniert – neue Grundrisse für 17 Miet-Wohnungen

Das Jahnschulviertel von Wittenberge ist eines der geschichtsträchtigen Vorzeigeviertel der Stadt an der Elbe, im Nordwesten von Brandenburg. Zwischen dem Goethe- und dem Schillerplatz liegt ein Gründerzeit-Kleinod an der Goethestraße Ecke Stein-Hardenberg-Straße. Es ist ein denkmalgeschütztes, aber durch langen Leerstand desolates Wohnhaus aus dem Jahr 1909. Dieses sollte nun nach langem Leerstand wieder ins Leben zurückgeholt werden. Gefördert mit Landesmitteln, wurde das historische Äußere erhalten und innen mit 17 modernen Mietwohnungen

Gute Adresse: Das Gründerzeithaus an der Goethestraße 7 im Jahnschulviertel. Neue Balkone, historische Details, so erwacht die denkmalgeschützte Fassade zu neuem Leben. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

...verschiedenster Größen ausgebaut. Bei der Sanierung legte der Bauherr, die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH einen starken Fokus auf ein gesundes Wohnklima und die Einhaltung der Energieeinsparverordnung mittels effektiver Innenraumdämmung – ein perfekter Einsatz für TecTem® Insulation Board Indoor.

Der Altbau in der Goethestraße 7 ist mit rund 1.250 m2 Wohnfläche einer der größten seiner Art in Wittenberge. Er kündet nicht nur durch seine Architektur von der früheren Pracht und dem Reichtum der Stadt während des Industrialisierungszeitalters, aber auch von der Schrumpfung und dem Strukturwandel der Neuzeit. Doch die Zeit des Leerstandes und vernagelter Fensteröffnungen sollte ein Ende haben. Der Bedarf an barrierefreien, energetisch sanierten Wohnraum war vorhanden. In einer Kooperation zwischen dem brandenburgischen Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft (WGW mbH) wurde das Gebäude nun kernsaniert. Die Zusammenarbeit zwischen Land und Stadt besteht schon seit 2015, die Goethestraße 7 ist das dritte und bislang größte Projekt. Insgesamt 3,2 Mio. Euro, teils als Städtebauförderung und teils als Darlehen, stellte das Land zur Verfügung, rund 300.000 Euro steuerte die WGW bei.

Ein langer Weg begann

Das Ziel der vollständigen Wiederinstandsetzung des Gebäudes war zweigeteilt: So galt es einerseits, den Stil der prächtigen Gründerzeit und damit auch das Stadt- und Straßenbild des Jahnschulviertels zu erhalten und weiter aufzuwerten, andererseits sollte moderner und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Mit dem Projekt beauftragte die WGW als Bauherr die auf Sanierungen spezialisierte Wittenberger Architektin Jeannine Meierholz. „In der Zeit des Leerstands wurden zwar einige Sicherungsmaßnahmen durchgeführt", erzählt sie, „dennoch war das Gebäude in einem Zustand. der einen hohen Sanierungsaufwand vermuten ließ." Das Dach war schon mehrfach repariert worden, trotz alledem jedoch in Teilbereichen einsturzgefährdet. Bei der Begehung mit dem Holzschutzgutachter fand dieser Schwamm- und Insektenbefall in vielen Holzteilen. „Letztendlich mussten wir die alten Holzbalkendecken vollständig entfernen, auch viele Innenwände und die Fenster waren nicht mehr erhaltenswert." Besonders herausfordernd war, dass die Wände teilweise auf den zu entfernenden Holzbalken standen, was die Entkernung erschwerte und in Verbindung mit der Erneuerung aller Geschossdecken zu einem Bauverzug von ca. vier Monaten führte. „Doch es sind gerade diese unvorhersehbaren Dinge, die die Arbeit mit Altbauten so spannend machen. Und bisher gab es auch immer eine Lösung für jedes Problem", sagt die Architektin.

Bautafel
Objekt: Wohngebäude Goethestraße 7, Wittenberge
Bauherr: Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW)
Architektur: Jeannine Meierholz, Wittenberge
Verarbeiter: Wolfgang Duwe Hausmeisterdienst & Wohnungsinstandsetzung, Wittenberge

Schritt für Schritt zum Ziel

Nach der Entfernung der maroden Holzsubstanz wurden sukzessive neue Ziegeleinhangdecken eingezogen, der Dachstuhl wurde vollständig saniert. Gleichzeitig nutzte die Planerin die umfassenden Rückbaumaßnahmen für strukturelle Verbesserungen. So hatte das Gebäude ursprünglich zwei Treppenaufgänge, die nun zusammengelegt wurden. Der dadurch gewonnene Platz wurde für einen innenliegenden Aufzug mit umlaufendem Treppenhaus genutzt, der vom Keller bis ins Dachgeschoss fährt.

Ein weiterer Aspekt des Projekts betraf die Fassaden. Straßenseitig unter Denkmalschutz stehend, galt es, diese schonend zu erhalten und zu reparieren. „So haben wir die alten Ziegelfassaden sorgfältig ausgekratzt, neu verfugt und hydrophobiert", erzählt Jeannine Meierholz. Das bedeutete auch, dass die energetisch notwendige Dämmung des Bauwerks auch hier von innen erfolgen musste. „Und während auf der Straßenseite eine Innendämmung vom Denkmalschutz vorgeschrieben war, haben wir uns auf der Rückseite aus freien Stücken dafür entschieden", so Meierholz. Auch das dortige Klinkermauerwerk durfte aus ästhetischen Gründen bleiben.

Effiziente Innendämmung mit TecTem®

Während das Bauwerk in puncto Holzbaustoffe schon für manche Herausforderung gesorgt hatte, bot das Mauerwerk der Wände keinen Anlass zur Sorge. „Die Bausubstanz war verhältnismäßig gut, Steine und Mörtel in Ordnung", sagt die Architektin. Im Erdgeschoss als 49er-Wand erstellt, verjüngen sich die Wände nach oben. Nach einer entsprechenden bauphysikalischen Untersuchung und Festlegung der Wärmeleitgruppe entschied man sich für eine Innendämmung der Stärke 100 mm. Das Material der Wahl war TecTem®, das Raumklimasystem der KNAUF AQUAPANEL GmbH.

Einfaches Aufkleben: Die TecTem© Platten werden mit dem systemeigenen Klebespachtel vollflächig verklebt. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

Natürliches Material für gesundes Wohnen

TecTem® ist mehr als nur eine Innendämmung. Vielmehr wurde es als Raumklimasystem entwickelt, das für Wärmeeffizienz und gesundes Wohnklima in allen Räumen sorgt. Seine Basis ist der mineralische, zu 100 % natürliche Rohstoff Perlit, ein Vulkanglas. Das diffusionsoffene, kapillaraktive Material verfügt über den höchsten AW-Wert der Branche – also die beste Feuchtigkeitsaufnahme innerhalb einer bestimmten Zeit. Außerdem sind die Platten faserfrei und nicht brennbar. Durch ihre guten physikalischen Eigenschaften beeinflussen die TecTem® Dämmplatten alle Wohlfühlfaktoren eines Raumes positiv: Sie schaffen gute Wärmedämmung, sorgen für ausgeglichenes Raumklima und beugen so Schimmelpilzbefall vor. Durch ihre natürliche Dämmwirkung tragen sie maßgeblich zu behaglichen Wohntemperaturen bei und ihre starke Kapillarität reguliert effektiv die Luftfeuchte. TecTem® nimmt erhöhte Feuchte auf und gibt sie verzögert wieder in den Raum ab. Diese Fähigkeit zum Feuchtemanagement macht das System auch bei der Sanierung von Altbauten wie der Goethestraße 7 zu einer Lösung mit Mehrwert.

Verarbeitung leicht und zeitsparend

Mit der Ausführung der Dämmarbeiten war das Wittenberger Unternehmen Wolfgang Duwe Hausmeisterdienst & Wohnungsinstandsetzung beauftragt, das später auch die Malerarbeiten im Gebäude übernahm. Durchschnittlich vier Trockenbauer der Firma Duwe waren dabei im Einsatz. Projektleiter David Goltz erzählt: „Wir haben sukzessive Stockwerk für Stockwerk gearbeitet, immer abhängig vom Baufortschritt der neuen Zwischendecken.“ Dass die Materialwahl auf TecTem® fiel, hatte sein Unternehmen mit beeinflusst. „Wir kannten das System schon von früheren Projekten und waren vor allem vom einfachen Handling sehr angetan“, so Goltz. So lassen sich die Platten ganz einfach per Fuchsschwanz oder sogar mit dem Cutter passgenau zuschneiden. „Wir brauchten also kein Spezialwerkzeug, und der Zuschnitt ging leicht und schnell. Auch ließen sich etwaige Überstände ganz einfach mit dem Schleifbrett abtragen.“

Für noch mehr Zeiteinsparung und Reibungslosigkeit im Sanierungsprozess sorgt der Systemgedanke von TecTem®. So gehören zum System alle erforderlichen Komponenten zur Fertigstellung einer kompletten Wand. Das beginnt mit dem Grundputz zur Vorbereitung des Mauerwerks. Darauf werden dann mit dem TecTem® Klebespachtel die Platten vollflächig verklebt, dann grundiert und mit dem ebenfalls zum System gehörigen Innenputz und der entsprechenden Armierung verputzt. Speziell für die Fensterlaibungen

gehören außerdem die TecTem® Laibungsplatten zum System, die dabei helfen, Wärmebrücken effektiv zu verhindern. „In der Goethestraße 7 haben wir alle Systemkomponenten aus einer Hand genutzt“, sagt David Goltz, „nur der Endanstrich kam später von einem anderen Hersteller.“ Insgesamt verbauten die Spezialisten des Unternehmens Duwe rund 700 m2 TecTem® Insulation Board Indoor..

Gute Aussichten: Aus einem Sanierungsfall ist moderner Wohnraum mit Charme entstanden – und gesundem Raumklima. Fußbodenheizungen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung, neue Holzfenster, so wird Wohnen attraktiv. Foto: KNAUF AQUAPANEL/E. Reinsch

Moderner Wohnkomfort hält Einzug

Dank der kapillaraktiven Innendämmung wird die relative Luftfeuchte des Innenraumes auf natürliche Weise reguliert – so waren die Weichen für ein modernes Wohlfühlklima in den neuen Wohnungen der Goethestraße 7 gestellt. Die insgesamt 17 Wohneinheiten umfassen unterschiedlichste Größen und Grundrisse, von der 1- bis zur 4-Raum-Wohnung, in Größen von 40 bis 107 m2. Alle verfügen entweder über Balkone oder Terrassen, aus den oberen Stockwerken mit attraktivem Ausblick über das Jahnschulviertel. „Dabei ist die Ausstattung für Mietwohnungen auf einem hohen Standard“, erzählt die Architektin Jeannine Meierholz. „Es gibt pro Zimmer regelbare Fußbodenheizungen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Außerdem haben wir eine moderne Brennwerttherme im Keller und unterstützende Solaranlagen auf dem Dach.“ Auch die neuen Holzfenster entsprechen der aktuell höchsten Wärmeschutzklasse. In puncto Gestaltung stechen vor allem die anthrazitfarbenen und weißen Großformatfliesen in den Bädern und die hochwertigen Vinyl-Fußbodenbeläge ins Auge – und machen die Wohnungen so auch optisch attraktiv.

Neuer alter Glanz im Jahnschulviertel

Die Nachfrage auf dem Wittenberger Wohnungsmarkt nach gut sanierten Wohnungen ist sehr groß, eine Vermietung der Wohnungen daher unproblematisch. In der Goethestraße 7 ist mit der Sanierung eine perfekte Symbiose gelungen: Außen die wiederbelebte Pracht der Gründerzeit und innen ein topmoderner Standard mit werthaltiger Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort, der auch in Zukunft alle Anforderungen erfüllen wird.

Christian Schröder

Bauen

Wildbienen, Schmetterling und Co – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte unterstützt die Aktion Bestäubend schön Berlin

Mit der Pflanzung einer Kornelkirsche in der Krautstraße in Friedrichshain haben der Umweltverband GRÜNE LIGA Berlin, die Senatsverwaltung für Umwelt und die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte gemeinsam mit Anwohner*innen den Stadtbegrünungswettbewerb „Bestäubend schön Berlin – Begrünen für Wildbienen und Co.“ eröffnet.

Foto: GRÜNE LIGA Berlin

Der Wettbewerb richtet sich an alle, die grüne Oasen in Berlin schaffen und Wildbienen, Schmetterling und Co. passende Nahrung und Lebensraum bieten; ob im Gemeinschaftsgarten, durch Begrünung im Wohnumfeld oder auf dem eigenen Balkon. „Stadtgrün verschiedenster Art ist nicht nur für uns Menschen wichtig. Um der rapide sinkenden Artenvielfalt und den rückläufigen Bestandszahlen in der Insektenwelt entgegen zu wirken, können grüne Lebensräume in der Stadt geschaffen und verbessert werden. Mit dem Wettbewerb unterstützen wir bürgerschaftliches Engagement für den Erhalt der biologischen Vielfalt und helfen gleichzeitig Berlinerinnen und Berlinern mit unserer Erfahrung im urbanen Gärtnern beim Begrünen ihrer Stadt“, so Christian Lerche, Geschäftsführer der GRÜNEN LIGA Berlin.

500 Gartenboxen

Vorgestellt wurde auch die Gartenbox, die im Projekt entwickelt und von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gefördert wurde. Die ersten Exemplare dieser mobilen Wissensspeicher wurden zum Wettbewerbsauftakt an die Senatsverwaltung, die WBM und erste engagierte Garteninitiativen übergeben. Mit einer limitierten Auflage von 500 Stück enthalten die Gartenboxen praxisnahe Informationen zum bestäuberfreundlichen und naturverträglichen Gärtnern und liefern Wissen zu bestäubenden Insektenarten und wichtigen Nahrungspflanzen.
Umwelt-Staatssekretär Stefan Tidow betont die Bedeutung von bestäuberfreundlichen Grünräumen und begründet das Engagement der Senatsverwaltung: „Auch kleine Grün- und Freiflächen leisten einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität in Berlin. Sie tragen dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern. Ich freue mich, wenn Bürgerinnen und Bürger sich engagieren und dies mit dem Wettbewerb gewürdigt wird."

Innerstädtische Oasen

Warum die WBM den Wettbewerb unterstützt, erläutert Geschäftsführer Jan Robert Kowalewski: „Die WBM fördert gezielt Mieter*innen-Gärten als Teil eines attraktiven Wohnumfelds. In 26 Grünflächen pflegen unsere Mieter*innen bereits Gärten und Grünflächen. Da liegt es nahe, dass wir diese innerstädtischen Oasen auch bestäuberfreundlich gestalten. Das begrünte Dach unserer Unternehmenszentrale nahe am Alexanderplatz ist zudem seit dem Sommer 2016 ein Zuhause für mehr als 300.000 Bienen. Deshalb findet der Stadtgrün-Wettbewerb „Bestäubend schön Berlin" bei uns offene Arme."

Eine Kornelkirsche wird gepflanzt. Es ist der Auftakt zum Stadtbegrünungswettbewerb. Foto: © Andreas Süß

Das Projekt wird im Rahmen der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt durch die GRÜNE LIGA Berlin im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz durchgeführt und von der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und der Deutschen Wildtier Stiftung unterstützt.

Mehr unter https://www.gruneliga-berlin.de/bestaeubend-schoen-berlin/

Christoph Lang

Bauen

Bezahlbarer Wohnungsneubau – Interkommunale Zusammenarbeit entscheidend – Stellt Regionalkonferenz in Hannover heraus

Alle Beteiligten müssen zusammenarbeiten, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten zu schaffen. Die stadtregionale Kooperation und der Dialog zwischen Stadtpolitik, Stadtöffentlichkeit und Wohnungswirtschaft spielen dabei eine Schlüsselrolle. Dies ist das zentrale Ergebnis der Regionalkonferenz „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ am 19. März 2019 in Hannover, die das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) initiiert hatte. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung übernahmen die Umsetzung der Veranstaltung.

Stefan Schostok, Oberbürgermeister Landeshauptstadt Hannover, bei Grußwort zur Regionalkonferenz Hannover. Foto: Daniel Junker

Vorreiterkommunen stellten innovative wohnungspolitische Strategien und Konzepte zur kooperativen Baulandentwicklung vor. Die rund 170 Vertreter eines breiten Bündnisses von Bund, Ländern, Kommunen und Wohnungswirtschaft gaben mit ihrer Teilnahme ein wichtiges Zeichen. Denn die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist längst nicht mehr nur in den Metropolen Hamburg, Berlin und München eine der großen sozialen Herausforderungen unserer Zeit.

Wer ‚mein Wohl‘ mit Gemeinwohl verwechselt, der polarisiert

„In der Wohnungsbaupolitik gilt wie sonst auch: Wer ‚mein Wohl‘ mit Gemeinwohl verwechselt, polarisiert, verhärtet die Fronten und manövriert sich zielsicher in die Handlungsunfähigkeit. Das gilt ebenso im interkommunalen Kontext“, so DV-Präsident Michael Groschek. „Wohnungsmärkte funktionieren mittlerweile regional. Städte und Gemeinden in Ballungszentren müssen bei der Wohnungsbaupolitik und der Baulandentwicklung über ihren kommunalen Tellerrand hinausschauen und über die Stadtgrenzen hinweg gemeinsam handeln, um Lösungen zu finden“, brachte es der frühere Bau- und Verkehrsminister von Nordrhein-Westfalen auf den Punkt. Dies habe die vom DV in Auftrag gegebene Expertise zur Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung erneut bestätigt.

Die Konferenz ist Teil einer regionalen Veranstaltungsreihe des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat zum Thema Neubauakzeptanz. Die ersten drei Tagungen fanden 2017 und 2018 in Köln, Nürnberg und Stuttgart statt. Hier finden Sie die Tagungsberichte http://www.deutscher-verband.org/aktivitaeten/veranstaltungen/akzeptanz-fuer-mehr-wohnungsneubau.html#c1597

Der Bund müsse die Stellschrauben bedienen

Die auf der Konferenz vorgestellten stadtpolitischen Strategien aus Wolfsburg und Göttingen zeigten ebenfalls: Vorausschauendes, innovatives und kooperatives Flächen- und Prozessmanagement erhöhen die Handlungsfähigkeit der Kommunen beim Wohnungsneubau. Laut Groschek ist hier auch der Bund gefragt. Er müsse sich seiner Stellschrauben bedienen und den Kommunen helfend zur Seite stehen. Dieser Aufgabe widmet sich bereits die Expertenkommission zu nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik, die der DV als Geschäftsstelle begleitet.

Monika Thomas, Abteilungsleiterin im BMI, betonte die Bedeutung von Bündnissen und Kooperationen auf städtischer, regionaler sowie Bundes- und Landesebene für mehr Akzeptanz im Wohnungsneubau. „Nur wenn es gelingt, die Interessen von Anwohnenden, Investoren, von Städten und Gemeinden und den Interessen der ‚neuen Nachbarn' miteinander in Einklang zu bringen, kann Wohnungsneubau gelingen." Das spiegelte sich auch auf der Projektebene wider, wie beim neuen Bremer Hulsberg-Viertel und beim Hannoveraner Großprojekt Kronsrode, die auf der Konferenz vorgestellt wurden. Eine offene Kommunikation und ein frühzeitiges Einbinden aller Akteure erhöhen die Akzeptanz.

Öffentliches Bauland zu vernünftigen Preisen

Gleichzeitig gilt es vor allem, im bezahlbaren Segment mehr Angebote zu schaffen. Hier hat die Landespolitik mit der Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung einen bedeutsamen Hebel in der Hand. Die entsprechende Arbeitsgruppe des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat unter Leitung des Landesbauministeriums bereits im letzten Jahr vielversprechende Empfehlungen veröffentlicht. Bauminister Olaf Lies (SPD) bekannte sich auf der Konferenz erneut dazu. „Wir wollen die Zielmarke von 40.000 neuen Sozialwohnungen bis 2030 nicht aus den Augen verlieren. Dazu brauchen wir nicht nur viel Geld, sondern können auch an anderen Rahmenbedingungen schrauben. So gilt es, dafür zu sorgen, dass öffentliches Bauland zu vernünftigen Preisen zur Verfügung gestellt wird. Klimafreundliches und barrierefreies Bauen muss in einem vernünftigen Rahmen stattfinden, der die Normen nicht überreizt. Und auch in kleineren und mittleren Städten und im ländlichen Raum soll das Wohnen bezahlbar bleiben - wenn wir die ländlicheren Regionen durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufwerten und attraktiver machen, wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls entspannen", so der Minister.

Heike Mages

Bauen

VPB: Offene Stoßfugen im Mauerwerk sind technische Fehler – kommt in 70 % aller Gebäude vor – Probleme mit Standsicherheit und Schall

Das Bauen hat sich verändert. Wurden beim Mauern früher Steine vermörtelt, werden sie heute nur noch in der Lagerfuge verklebt. Und das nicht unbedingt fachkundig, wie die Sachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB) immer wieder bei ihren Baustellenkontrollen feststellen. Fachliche Fehler beim Mauerwerk sieht Dipl.-Ing. Johannes Deeters auf rund 70 Prozent aller Ein- und Mehrfamilienhausbaustellen, die der Leiter des VPB-Büros Emsland im Auftrag privater Bauherren begutachtet: „Die vertikalen Stoßfugen zwischen den Steinen im Mauerwerk klaffen über ein zulässiges Maß hinaus auseinander. Oft kann man direkt zwischen den Steinen hindurchsehen“, kritisiert der Experte und führt das Problem auf mangelnde Fachkenntnisse zurück: „Viele auf dem Bau Beschäftigte haben das Maurerhandwerk nicht mehr richtig erlernt und wissen deshalb auch nicht, wie wichtig Stoßfugen, heute in der Regel als unvermörtelte Nut- und Federsysteme am Stein, für die Qualitätseigenschaften der Wand sind. Entsprechend sorglos gehen sie mit den klaffenden Lücken um – die werden später einfach überputzt.“

So sollte es nicht aussehen! Foto: Verband Privater Bauherren RB-Emsland

Fachgerecht vermörteln

„Das darf aber nicht passieren! Breitere, offene Fugen sind ein technischer Fehler, der behoben werden muss“, konstatiert Bauingenieur Deeters. Geregelt wird die Bemessung und Ausführung von unbewehrtem Mauerwerk in der DIN EN 1996/NA. Steine mit Nut- und Federsystem ohne Stoßfugenvermörtelung sind knirsch zu verlegen beziehungsweise ineinander verzahnt zu versetzen. Sie gelten dann als knirsch verlegt, wenn sie ohne Mörtel so dicht aneinander verlegt werden, wie dies wegen der herstellungsbedingten Unebenheiten der Stoßfugenflächen möglich ist. „Demnach sind allenfalls einzelne nicht geschlossene Fugen in einer Wand tolerabel. Häufungen aber nicht. Knirsches Aneinandersetzen von Steinen kann ich heute von einem sorgfältig arbeitenden Handwerker verlangen. Stoßfugen, die breiter als fünf Millimeter sind, müssen vor dem Verputzen geschlossen werden. Werden diese Stoßfugen zwischen den Steinen dann nicht fachgerecht vermörtelt, kann das den Schallschutz zwischen den Räumen auf Dauer beeinträchtigen.“ Zwischen der Küche und dem Flur im Einfamilienhaus ist das vielleicht noch zu tolerieren, aber bei einer Wohnungstrennwand zwischen fremden Mietparteien führt es zu Dauerstreit.

„Außerdem kann die Standsicherheit des Hauses beeinträchtigt werden, gerade wenn andere, häufig parallel auftretende Fehler hinzukommen wie zu geringe Überbindemaße der Steine oder zu geringer Mörtelauftrag. Schubkräfte können dann nicht mehr ausreichend aufgenommen werden“, gibt Johannes Deeters zu bedenken. „Das kann sich später unter anderem durch treppenförmige Risse im Putz abzeichnen.“

Zuputzen ist gang und gäbe

Tatsächlich ist das Problem den meisten Bauherren und auch der Mehrzahl der Firmen gar nicht bewusst. Das Zuputzen der breiteren, offenen Stoßfugen ist deshalb gang und gäbe, wenn niemand die Baustelle kontrolliert. „Das reicht aber bei Wänden mit erhöhten Schallschutzanforderungen keinesfalls aus, denn der Putzmörtel dringt dabei in der Regel nur bis zum ersten Nut-und-Feder-Versatz des Steins in die offene Stoßfuge ein. Folglich bestehen bei einer normalen, 17,5 Zentimeter starken Wand aus Kalksandstein circa zwei Drittel des Wandquerschnitts in diesem Fugen-Bereich aus Luft und nicht aus massivem Stein und Mörtel“, erläutert Bauherrenberater Deeters. „Bei Häufungen sind Schalleinbußen programmiert.“

Haus zu hellhörig

„Vor allem bei sogenannten Stumpfstoßanschlüssen, also dem Anschluss aussteifender Innenwände an die durchgehenden Außenwände, muss die Stoßfuge zwischen Längswand und stumpf gestoßener Querwand voll vermörtelt werden. Das ist aus statischen und schalltechnischen Gründen wichtig“, präzisiert Johannes Deeters. „Statisch erforderliche Fugenvermörtelungen gibt es außerdem an vielen anderen Bauteilausbildungen, unter anderem über Flachstürzen und im Bereich der Kelleraußenwände, abhängig vom Lastabtrag.“ Schallschutz spielt zwar im Einfamilienhausbereich nicht so eine große Rolle wie im Geschosswohnungsbau, aber mangelnder Schallschutz macht den Bewohnern dennoch den Alltag schwer. Lärm zehrt an den Nerven. Außerdem lassen sich bei schlecht schallgedämmten Häusern kaum noch nachträglich Einliegerwohnungen abtrennen, etwa zum Vermieten, wenn die Kinder aus dem Haus sind, oder für eine Pflegekraft später im Leben. „Solche Immobilien sind einfach zu hellhörig.“

Was ist also zu tun, wenn während der Bauzeit erhebliche Lücken an den Stoßfugen im Mauerwerk klaffen? Sachverständiger Deeters formuliert es unmissverständlich: „Solche Fehler müssen fachgerecht nachgebessert werden. Im Extremfall bedeutet das Rückbau und Neubau der Mauerwerkswand. Alles andere ist häufig Flickschusterei!“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

Bauen

Die standsichere Fassade – Bemessung, Befestigung, Montage

Als fixer Termin im Jahreskalender von Fassadenspezialisten gilt die renommierte Fassadentagung, die das Institut für Bau und Immobilie der Hochschule Augsburg jährlich ausrichtet. Über 230 Gäste aus Wissenschaft und Lehre, Fassadenbau und -planung kamen im Februar nach Augsburg zur Handwerkskammer für Schwaben und hörten die Fachvorträge der Referenten zum Thema „Die standsichere Fassade – Bemessung, Befestigung, Montage", besuchten die begleitende Ausstellung, trafen Fachkollegen und diskutierten die aktuellen Themen. „Uns als Hochschule ist Weiterbildung und Wissenstransfer ein wichtiges Anliegen. Wir pflegen sehr gerne unsere fachlichen Netzwerke und beteiligen uns an aktuellen Diskussionen. Das ist für alle Seiten fruchtbar," sagte Prof. Dr. Elisabeth Krön, Vizepräsidentin für Weiterbildung und Wissenstransfer der Hochschule Augsburg im bis auf den letzten Platz besetzten Auditorium der Handwerkskammer für Schwaben.

Referenten und Moderatoren.
Foto: Sonja Schön

Holger Hinz, (Teamleiter und Prokurist der Werner Sobek Stuttgart AG), erläuterte zum Auftakt der Tagung die besonderen Herausforderungen bei der Planung und Realisierung des Testturms Rottweil. Die textile Bekleidung des 246 Meter hohen Turms überzeugt nicht nur durch die außergewöhnliche Anmutungsqualität, sie erfüllt auch konkrete konstruktive Anforderungen. Zum einen bietet die textile Verkleidung einen Witterungsschutz. Sie verschattet die Betonstruktur und reduziert so die durch Sonneneinstrahlung induzierten, teilweise erheblichen Spannungen. Zum anderen entsteht durch die spiralförmige Anordnung eine sogenannte Scruton-Wendel. Diese beeinflusst die Wirbelablösung am Turm und verringert die Beanspruchung durch Querschwingungen um ca. 40 %.

Einen Überblick über mögliche Befestigungs- und Verankerungslösungen bei vorgehängten hinterlüfteten Fassaden stellte der Sachverständige für Betontechnologie und Präsident der Baukammer Berlin, Dr.-Ing. Ralf Ruhnau (CRP Bauingenieure Berlin) vor. Besonders hob er hervor, dass die Vielfalt der Normen- und Regelungswelt nicht den kreativ denkenden Ingenieur ersetzt, sondern ihn umso notwendiger macht.

Falk Beckmann (Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt), Berlin), sprach über Zulassung und Genehmigungsverfahren für thermisch getrennte Befestigungen für vorgehängte hinterlüftete Fassaden, die zwar in Analogie, aber noch außerhalb des Eurocode zu führen sind.

Wolfgang Jehl (Produktmanager, stellvertretender Prüfstellenleiter, Sachverständiger sowie Auditor am ift Rosenheim) stellte den RAL-Montageleitfaden für Fenster und Türen in seiner aktuellen Fassung vor. Er zeigte unter Anderem, dass das Flügelformat entscheidenden Einfluss auf die Horizontalkräfte hat, die auf die Lager einwirken.

Prof. Michael Lange (Hannover, Berlin, Hamburg, Sachverständiger, Honorarprofessor an der Leibniz Universität Hannover und langjähriger Dozent im Studiengang Fachingenieur Fassade an der Hochschule Augsburg) stellte den erstmals erschienen RAL-Montageleitfaden zur „Montage von Vorhangfassaden – Planung und Ausführung der Montage für Neubau und Renovierung“ vor und erläuterte an zahlreichen Details insbesondere die sich überlagernden Anforderungen an Dichtigkeit, Stabilität und Montagegerechtigkeit. Den diskussionsintensiven Prozess der Homogenisierung der europäischen Normenwelt, gegebenenfalls auch die notwendigen Kompromisse im Vergleich zur bisherigen nationalen Normung erläuterte Prof. Dr. Christian Schuler (Professor für Glas- und Fassadenbau an der Hochschule München) im Vortrag “Bemessung und Befestigung von Glaselementen – Nationale Anwendung versus europäische Bemessung“ anhand der E DIN 18008 T1/T2 im Vergleich zu E DIN EN 16612 und EC 11.

Dr. Anette Ritter-Höll, Dr. rer. nat. Diplom-Geologin, ö.b.u.v. Sachverständige der IHK München-Oberbayern für „Bewertung und Beurteilung von Naturstein im Bauwesen und in der Denkmalpflege“, setzte sich mit der neuen DIN 18516 Teil 3 auseinander. Insbesondere der inzwischen in der Norm geforderten Nenndicke für Natursteinplatten (die auch eine Unterschreitung des Wertes um 10% grundsätzlich einschließt) steht sie aus Sachverständigensicht kritisch gegenüber und empfiehlt Bauherren, ausschreibungstechnisch und vertraglich – und damit über die Mindestanforderung der Norm hinausgehend, eine Mindestdicke von 30 mm zu fixieren. Nur so, so Höll, lassen sich gravierende technische Mängel und Schäden auch in Zukunft vermeiden.

Es zeigte sich, dass der Themenkomplex der Bemessung, Befestigung und Montage sehr umfangreich ist und viele neue Entwicklungen reichlich Stoff für Diskussion und thematische Auseinandersetzung bot. Die Tagungsteilnehmer zeigten sich hochzufrieden.

Sonja Schön

Baunen

Anrufe vom Makler, Reparaturen absetzen, Waffen in Wohnung, Ist der Aufzug Luxus – Vier Urteile rund uns Wohnen

Bauen, Verwalten, Verkaufen und das Nutzen von Immobilien sind wie viele Dinge im Leben kompliziert. Manchmal menschelt es, manchmal stolpert man über die Vorschriften und am Ende steht man vor dem Richter. Dr. Ivonn Kappel, vom LBS Infodienst Recht & Steuern, hat vier Urteilen rund ums Wohnen, Bauen und Finanzieren zusammengestellt, die Karikaturen stammen von Jürgen Tomicek.

Wenn der Makler klingelt

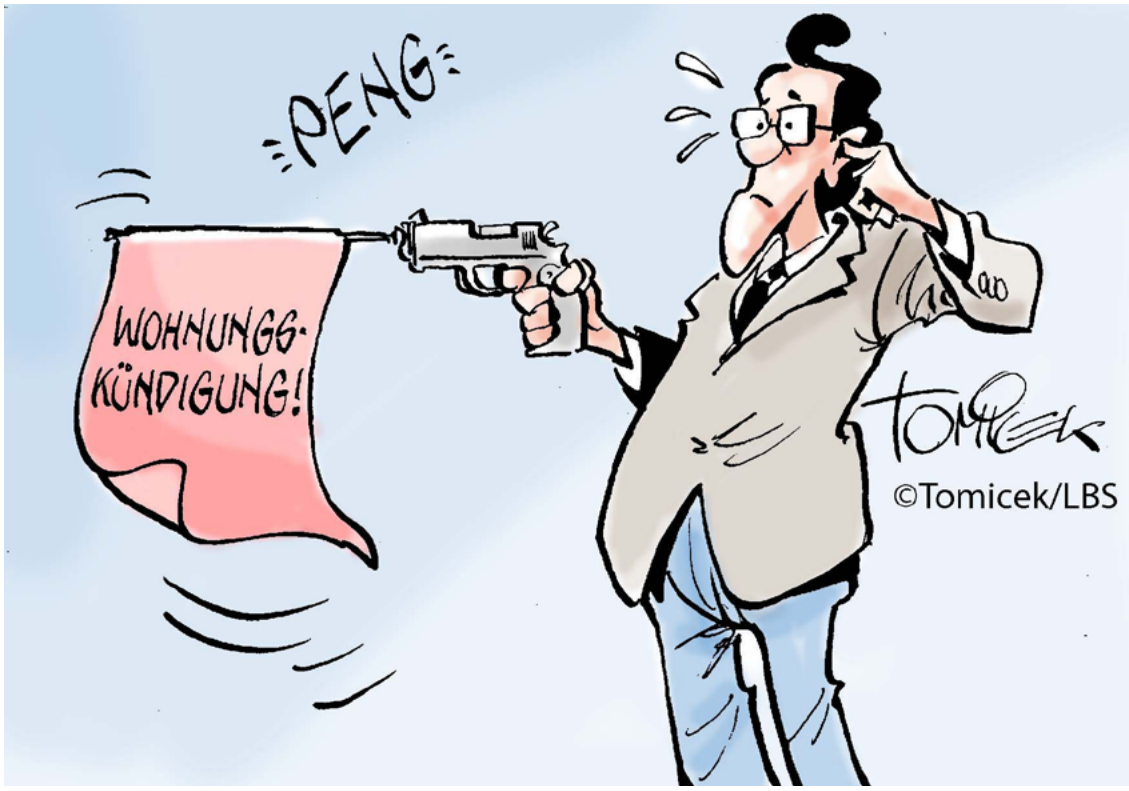
Oberlandesgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 8 U 153/17

Nicht immer ist ein unbestellter Anruf bei Immobilienverkäufern verboten

Gesetze und Rechtsprechung schützen den Verbraucher davor, von gewerblichen Anbietern mit Werbeanrufen belästigt zu werden. Doch wenn man als Immobilienverkäufer selbst seine Telefonnummer in der Öffentlichkeit angibt, muss man nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen solchen Kontaktversuch hinnehmen.

Der Fall: Eine Frau bot ihre Eigentumswohnung auf einem öffentlich einsehbaren Internetportal zum Verkauf „von privat“ an. Das hatte zur Folge, dass sie von mehr als 80 Maklern angerufen wurde. Die Betroffene empfand das als eine Zumutung und wehrte sich vor Gericht dagegen. Sie sei dadurch in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt worden und außerdem handle es sich um eine wettbewerbswidrige Handlung. Die Beklagte – Vertreterin einer der Maklerfirmen – sah das nicht so. Wer seine Telefonnummer auf die beschriebene Weise angebe, der willige damit in eine Kontaktaufnahme ein.

Das Urteil: Zwar handle es sich hier unzweideutig um eine Telefonwerbung, beschied das Oberlandesgericht Karlsruhe, aber sie sei nicht verboten gewesen. Mit der Angabe der Rufnummer habe die Verkäuferin „ausdrücklich und konkret“ ihr Einverständnis erteilt, kontaktiert zu werden. Schließlich sei auch in der Anzeige keine Rede davon gewesen, dass sie nicht von Maklern angerufen werden wolle.



Waffe in der Wohnung

Ohne behördliche Genehmigung reicht das für eine fristlose Kündigung

Landgericht Berlin, 65 S 54/18

Wer eine Waffe in seiner Wohnung aufbewahrt, ohne den erforderlichen Waffenschein zu besitzen, dem kann der Eigentümer die fristlose Kündigung aussprechen. Denn es handelt sich dabei nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS um eine nachhaltige Störung des Hausfriedens und einen schwerwiegenden Verstoß gegen die vertraglichen Obhutspflichten.

Urteil im Detail

Der Fall: Der Eigentümer selbst hätte wohl keine Chance gehabt, die Waffe in der Wohnung seines Mieters zu entdecken. Er hätte schließlich die Immobilie nicht ohne weiteres betreten und schon gar nicht nach dem verbotenen Gegenstand suchen dürfen. Doch bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei wurden die Pistole und ein Magazin mit Munition gefunden. Der Eigentümer erfuhr davon und sprach die fristlose Kündigung aus, gegen die sich der Mieter zur Wehr setzte. Zwei Instanzen der Rechtsprechung waren damit befasst.

Das Urteil: Mit einem vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung habe das Aufbewahren einer Waffe nichts mehr zu tun, beschied eine Zivilkammer des Landgerichts Berlin. Man dürfe nicht vergessen, dass von solch einer Pistole mit Munition eine erhebliche Gefahr ausgehe. Der Eigentümer dürfe dagegen einschreiten, selbst wenn er nicht konkret hinterfragt habe, ob und wie weit sich die anderen Hausbewohner daran stören.

Jahrelanger Gebrauch

Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 41/17

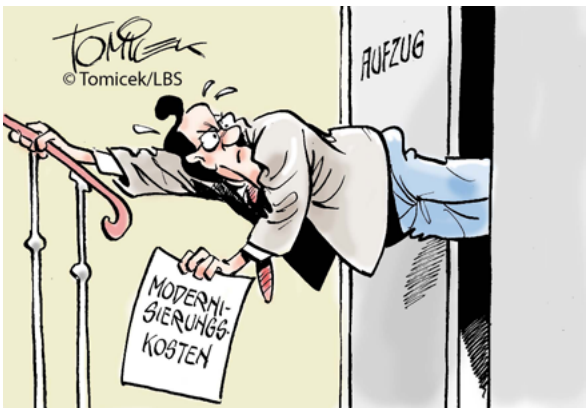
Vermieter konnte größere Reparaturen an der Mietwohnung nicht sofort absetzen

Renovierungsarbeiten, mit denen Schäden aus dem jahrelangen, vertragsgemäßen Gebrauch einer vermieteten Immobilie beseitigt werden, gelten als anschaffungsnahe Herstellungskosten – und nicht als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen. So hat es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchstrichterliche Finanzrechtsprechung entschieden.

Urteil im Detail

Der Fall: Eheleute hatten für 60.000 Euro eine vermietete Wohnung gekauft. Kurz nach Vertragsschluss starb die Mieterin und es stellte sich heraus, dass Arbeiten in erheblichem Umfang nötig waren, um das Objekt wieder vermieten zu können. Das Badezimmer musste ebenso wie die Elektroinstallation erneuert werden und einige kleinere Dinge kamen auch noch dazu. Die Aufwendungen in Höhe von über 12.000 Euro wollten die Eigentümer am liebsten sofort als Erhaltungsaufwendungen in ihrer Steuererklärung geltend machen. Der Fiskus verweigerte dies und verwies darauf, es handle sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abzusetzen seien.

Das Urteil: Bauliche Maßnahmen innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Erwerb müssten im Regelfall als anschaffungsnahe Herstellungskosten betrachtet werden, befand der Bundesfinanzhof. Das gelte auch im Falle verdeckter, zum Zeitpunkt der Anschaffung schon vorhandener, altersüblicher Mängel und Defekte. Die Betroffenen hätten mit den Arbeiten lediglich „den zeitgemäßen Zustand des Mietobjekts wiederhergestellt“.



Aufzug kein Luxus

Amtsgericht Brandenburg, Aktenzeichen 31 C 298/17

Mieter durften in fünfstöckigem Haus an den Kosten beteiligt werden

Prinzipiell wird wohl kaum jemand etwas dagegen haben, wenn in das von ihm bewohnte Mietshaus ein Aufzug eingebaut wird.

Beim Transport von schweren Gegenständen, nach einem Beinbruch und beim Auszug erleichtert einem solch ein Lift das Leben erheblich. Der Streit beginnt aber häufig dann, wenn der Eigentümer der Immobilie die Kosten dafür auf die Mieter umlegen will. Hier ging es um Bewohner einer gut 70 Quadratmeter großen Wohnung im dritten von fünf Stockwerken. Die Netto-Kaltmiete hätte wegen der Modernisierungskosten um 11 Prozent gesteigert werden können, was allerdings gar nicht in vollem Umfang gefordert wurde. Die Mieter wollten trotzdem nicht bezahlen und sprachen von einer Luxussanierung. Doch das zuständige Amtsgericht wollte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dem nicht folgen. Der Einbau eines Aufzuges stelle grundsätzlich eine Verbesserung der Mietsache dar – insbesondere, wenn man die immer älter werdende Bevölkerung in Deutschland berücksichtige.

Dr. Ivonn Kappel

Digital

Neue Wege für eine erfolgreiche Zukunft – DDIV will bundesweiten Branchenstandard für Datenaustausch-Plattform etablieren

Auf dem Forum Zukunft IV in Weimar erörterten Immobilienverwaltungen, ERP-Softwarehersteller, PropTech-Unternehmen, Energiedienstleister und Messdienstleistungsunternehmen gemeinsam digitale Herausforderungen der Zukunft. Im Rahmen einer Podiumsdiskussion wurde dabei die enorme Bedeutung eines einheitlichen Branchenstandards für Immobilienverwaltungen beleuchtet. Dabei verkündeten Vertreter der im DDIV gegründeten AG Digitalisierung eine Machbarkeitsstudie zur Etablierung einer bundesweit einheitlichen Datenaustausch-Plattform für Immobilienverwaltungen.

Die Teilnehmer der Podiumsdiskussion beim Forum Zukunft IV in Weimar, die zugleich die Gründungsmitglieder der AG Digitalisierung sind (v. l. n. r.): Ralf Michels, A. S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH, Dr. André Rasquin, Aareon AG, Slaven Grizelj, inteligy GmbH, Stephanie Baretzky, DOMUS Software AG, Martin Kaßler, DDIV; auf dem Bild fehlt Stephan Kiermeyer, KALORIMETA GmbH. Foto: DDIV

Lösungen für die Zukunft

Das digitale Ökosystem für Immobilienverwaltungen wird zunehmend größer und mannigfaltiger. Damit einher geht die Suche nach größerer Effizienz und optimalen Anwendungen im Verwalteralltag. „Die digitale Transformation stellt die Branche vor neue und bisher nie gekannte Anforderungen. Wir brauchen daher neue Wege, um Lösungen anzubieten und unsere Unternehmen in eine erfolgreiche Zukunft zu führen“, erklärt DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Als Interessenvertretung der Immobilienverwaltungen hat es sich der Verband zur Aufgabe gemacht, die Digitalisierung in der Branche aktiv zu begleiten und zu fördern, indem Hemmnisse und Chancen aufgedeckt sowie Pilotprojekte angestoßen werden. Zu diesem Zweck gründete der DDIV bereits vor einiger Zeit die AG Digitalisierung. In einem ersten Schritt wurde dabei ein Anforderungsprofil aus Sicht der Immobilienverwalterbranche entwickelt. Dieses beinhaltet mögliche Themenfelder in der Praxis, die

zukünftig vollautomatisiert und ohne immens großen Schnittstellenaufwand bei der Implementierung von neuer Software für integrierte Prozesse in der Verwaltung umgesetzt werden sollten. Damit soll es auch möglich sein, neuartige Produkte von PropTech-Unternehmen zur Verbesserung der Dienstleistung und Produktvielfalt zu integrieren. Der Dachverband entschloss sich darauf hin, in einem zweiten Schritt ERP-Softwarehersteller, Prop-Tech-Unternehmen und Abrechnungsunternehmen mit diesen Anforderungen vertraut zu machen, die allesamt aus dem DDIV-Partnerkreis kommen.

Machbarkeitsstudie

Gemeinsam erarbeitete man dann in Workshops eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines einheitlichen Branchenstandards für eine Datenaustausch-Plattform. Eine entsprechende Ausschreibung ist bereits angelaufen, und die Beauftragung eines externen renommierten Beratungsunternehmens soll in den nächsten Wochen erfolgen.

„Wir haben dies beim „Forum Zukunft“ öffentlich gemacht, auch um zu zeigen, dass wir – Dienstleistungsunternehmen und Verband – eine gemeinsame Verantwortung haben, nämlich den Erhalt unserer Branche durch die Fortentwicklung der digitalen Prozesswelt“, ergänzt Ralf Michels, DDIV-Präsidiumsmitglied und Leiter der AG Digitalisierung.

Maren Herbst

Derzeit begleiten im Rahmen der AG Digitalisierung folgende DDIV-Partner-Unternehmen die Machbarkeitsstudie und bekunden damit ihren Willen zur Etablierung eines einheitlichen Branchenstandards:
Aareon AG
Animus GmbH & Co. KG casavi GmbH
Chapps NV
Domus Software AG
etg24 GmbH
facilioo GmbH
Giesse + Partner Software GmbH
Haufe-Lexware Real Estate AG
inteligy GmbH
KALORIMETA GmbH
letterscan GmbH & Co. KG

Veranstaltungen

Die Wärmepumpe stand im Fokus der diesjährigen ISH, Weltleitmesse Wasser, Wärme, Klima – einige Stimmen von vor Ort

BWP-Kellerbar auf der ISH 2019 - Brennstofflager raus – Kellerbar rein ist war das diesjährige Motto auf dem Stand des Bundesverbands Wärmepumpe. Viele BWP-Mitglieder und Interessierte nutzen die Chance sich mit dem fast vollständig vor Ort erschienenen BWP-Team auszutauschen und über die aktuellen Trends im Bereich Wärmepumpe zu informieren

Warum ist die Wärmepumpe das Heizsystem der Zukunft? Dies erklärt Karl Stuhlenmiller, Geschäftsführer von tecalor. KLICKEN Sie einfach auf das Foto und das Youtube-Video öffnet sich.

An den vielen Diskussionen zu staatlichen Förderungen, aktuellen Marktentwicklungen und Weiterbildungsmöglichkeiten im Bereich Wärmepumpe wurde deutlich, dass der Wärmepumpenmarkt immer dynamischer wird. Dazu tragen die Innovationen der Hersteller, immer effizientere Wärmepumpen herzustellen, ebenso bei, wie ein stetig wachsendes ökologisches Bewusstsein des Endkunden.

Ein erstes Resüme zog BWP-Geschäftsfüher Martin Sabel: „Die Branche präsentierte zahlreiche Innovationen rund um Themen wie Vernetzung, Service und Qualifizierung und natürliche Kältemittel. An der BWP-Kellerbar wurde zudem eifrig gefachsimpelt und diskutiert. Denn während unsere Kinder im Rahmen der Fridays for Future-Bewegung für mehr Klimaschutz und eine konsequente Umweltpolitik protestieren, herrscht in der Bundesregierung nach wie vor energiepolitischer Stillstand.

Dabei sind Wärmepumpen und Klimaschutz zwei Seiten derselben Medaille. Die schrittweise grüne Elektrifizierung des Gebäudesektors ist eine entscheidende Maßnahme zur Senkung der verheerenden CO2-Emission. Verfehlen wir unsere Klimaziele im Gebäudesektor, wird es teuer. Das haben wir immer schon betont, aber nun steht eine konkrete Summe für Strafzahlungen an die EU in der Haushaltsplanung von Bundesfinanzminister Olaf Scholz. Für diese „Klimastrafen“ der Jahre 2020 bis 2022 sind insgesamt 300 Millionen Euro vorgesehen. Mit dieser Summe könnte man die Förderung für Wärmepumpen glatt verdoppeln. Die verfehlte Klimapolitik kostet hunderte Millionen, die dringend für sinnvolle Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen benötigt werden.“

Der BEE fordert mehr Engagement beim Klimaschutz im Gebäudesektor. Dazu müsse unter anderem die Stromsteuer durch eine CO2-Abgabe ersetzt werden.

„Die Wärmewende stagniert seit Jahren. Noch immer werden mehr Erdöl- und Erdgasheizungen installiert als Erneuerbare Energien", sagt Simone Peter, Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE) anlässlich der ISH. Hier würden Login-Effekte geschaffen, die die Klimapolitik auf Jahrzehnte belasten werden. „Ohne Wärmewende wird Deutschland seine nationalen und europäischen Klimaziele nicht erreichen. Bei einer Verfehlung der europäischen Klimaschutzziele im Wärmebereich drohen Strafen in Milliardenhöhe", gibt Peter zu bedenken. Es sei besser, das Geld in Erneuerbare Energien zu investieren.

BEE-Präsidentin Dr. Simone Peters auf dem Stand des Bundesverbands Wärmepumpe. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Youtube-Video startet

Für fairen Wettbewerb benötige auch der Wärmesektor eine CO2-Bepreisung. Ansonsten blieben saubere Erneuerbare Energien weiter benachteiligt. Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes, der vom Bundesumweltministerium kürzlich vorgelegt wurde, gehe in die richtige Richtung, da er festschreibt, dass die Klimaschutzziele auch im Gebäudesektor erreicht werden. Aber auch die Förderung von Heizungstechnologien mit fossilen Brennstoffen müsse umgehend beendet werden.

BEE-Vizepräsident Karl-Heinz Stawiarski ergänzt: „Die Rahmenbedingungen für Erneuerbare Energien im Wärmesektor müssen verbessert werden, um faire Wettbewerbsbedingungen für saubere Wärmetechnologien zu schaffen. Dazu zählt auch der Ersatz der Stromsteuer durch eine CO2-Bepreisung." Das Gebäudeenergiegesetz müsse zudem deutliche Anreize für Energiesparen und Erneuerbare Energien setzen.

Die Energie- und Wärmewende kommt laut Fachverbänden viel zu langsam voran. Die zu geringe Förderungen soll dabei eine Schlüsselrolle spielen.

Die Politik agiert zu zögerlich bei der Förderung energieeffzienter Heizungen, sagte der Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Sanitär Heizung Klima, Helmut Bramann Der deutsche Wärmemarkt begibt sich nur träge in Richtung Energiewende. Laut einer repräsentativen Umfrage des Verbands stuften 68 Prozent der Hausbesitzer die politische Umsetzung der Energiewende negativ ein. In Deutschland befinden sich rund 12 Millionen veraltete Heizanlagen, welche dringends geraten ausgetauscht werden sollten. Allerdings planen nur 16 Prozent laut dieser Umfrage, in den kommenden fünf Jahren eine neue Heizung einzubauen.

Die derzeitige Modernisierungsquote liegt bei rund 600. 000 Geräten pro Jahr und ist verglichen mit dem maroden Altbestand viel zu gering um weitere positive Klimaeffekte zu erzielen, so Andreas Lücke vom Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie. Pro Einzelanlage können rund 40 Prozent Energie eingespart werden, was bei einer umfassenden Sanierung der Altbestände den deutschen Gesamt-Energieverbrauch um 15 Prozent verringern könnte. Die Verbände verlangen zusätzlich zu den bestehenden Fördermethoden, 30 Prozent des Sanierungsaufwandes von der Steuerschuld abziehbar zu machen. Das Bundesfinanzministerium stellt sich bei dieser Forderung allerdings quer.

Titel „Wärmepumper des Jahres“ für Ulrich Konen

Ulrich Konen, (Foto) Inhaber der Firma Lumitronic wurde vom Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e.V. für sein Engagement im Verband sowie für seine Unterstützung und seine Ideen zum Thema Aus- und Weiterbildung von Wärmepumpen-Fachkräften geehrt.

Der Wärmepumpen-Profi Ulrich Konen wurde im Rahmen der Fachmesse ISH mit dem Titel „Wärmepumper des Jahres“ geehrt.

Der Niederrheiner Konen begann seine Laufbahn als Elektroinstallateur, wurde später Elektromeister und verlieh seiner Firma Lumitronic in Tönisberg / Kempen vor 12 Jahren ein neues Gesicht. Mittlerweile beschäftigt Konen 15 Mitarbeiter. Sein Wissen als Experte für Erneuerbare Heizungssysteme ist deutschlandweit gefragt. Die Wärmepumpen-Projekte, die er mit seinem Team im vergangenen Jahrzehnt umgesetzt hat, sind kaum zählbar. Vor allem reizen ihn die besonderen Herausforderungen: Konen entwickelt Wärmepumpenlösungen nach Maß und beeindruckt damit auch Planer und Architekten, Gemeindevertreter und Bauträger.

Red.

Energie

Wärmepumpenanlage – Neue VDI 4650 Blatt 1 stellt ein praktikables Verfahren zur Berechnung der Jahresarbeitszahlen vor

Wärmepumpen leisten einen wertvollen Beitrag zum Erreichen der von der Politik vorgegebenen Klimaziele. Das thermodynamische Heizen mit Wärmepumpen ermöglicht nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude erhebliche Einsparungen und ein deutlich effizienteres Primärenergie- und CO2-Management. Die Richtlinie VDI 4650 Blatt 1 stellt ein simples und trotzdem genaues Verfahren zur Berechnung der Jahresarbeitszahlen einer Wärmepumpenanlage vor. Anwendungsbereich der VDI 4650 Blatt 1 sind elektrisch angetriebene Wärmepumpenanlagen zur Raumheizung und Trinkwassererwärmung in Wohngebäuden, wobei die Wärmequellen Grundwasser, Erdreich und Luft sein können. Die Richtlinie ersetzt nicht detaillierte Simulationsrechnungen, sondern gibt praktische Hinweise für benötigte Jahresarbeitszahlen.

Eine Wärmepumpenanlage, Förderung setzt die Ermittlung der Jahresarbeitszahl nach VDI 4650 voraus. Foto: VDI shutterstock Alexxxey 1082779916

Effizienz von Wärmepumpen

Die Jahresarbeitszahl einer Wärmepumpe als eine entscheidende Größe für die Effizienz von Wärmepumpen muss im Rahmen des Marktanreizprogramms (MAP) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) nachgewiesen werden. Um eine Förderung zu erhalten, soll die Jahresarbeitszahl einer Wärmepumpe rechnerisch nach VDI 4650 ermittelt werden. Wärmepumpenanlagen unterschiedlicher Konzeption können so miteinander verglichen und bewertet werden.

VDI 4650 Blatt 1 richtet sich an Planer, Bauherren, Energieberater, Handwerker, Hersteller von Wärmepumpen aber auch staatliche und andere Unterstützung gewährende Institutionen.

Herausgeber der Richtlinie VDI 4650 Blatt 1 Berechnung der Jahresarbeitszahl von Wärmepumpenanlagen - Elektrowärmepumpen zur Raumheizung und Trinkwassererwärmung ist die VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt (GEU). Die Richtlinie erscheint im März 2019 als Weißdruck und ersetzt den Weißdruck von Dezember 2016. Sie kann zum Preis von EUR 143,70 beim Beuth Verlag (Tel.: +49 30 2601-2260) bestellt werden. VDI-Mitglieder erhalten 10 Prozent Preisvorteil auf alle VDI-Richtlinien.

Ansprechpartnerin VDI:
Dr.-Ing. Eleni Konstantinidou
VDI-Gesellschaft Energie und Umwelt (GEU)
Telefon: +49 211 6214-219
Telefax: +49 211 6214-177
E-Mail: konstantinidou@vdi.de

Onlinebestellungen sind unter
www.beuth.de oder www.vdi.de/4650
https://www.vdi.de/technik/fachthemen/energie-und-umwelt/fachbereiche/energietechnik/richtlinien/vdi-4650/ möglich.

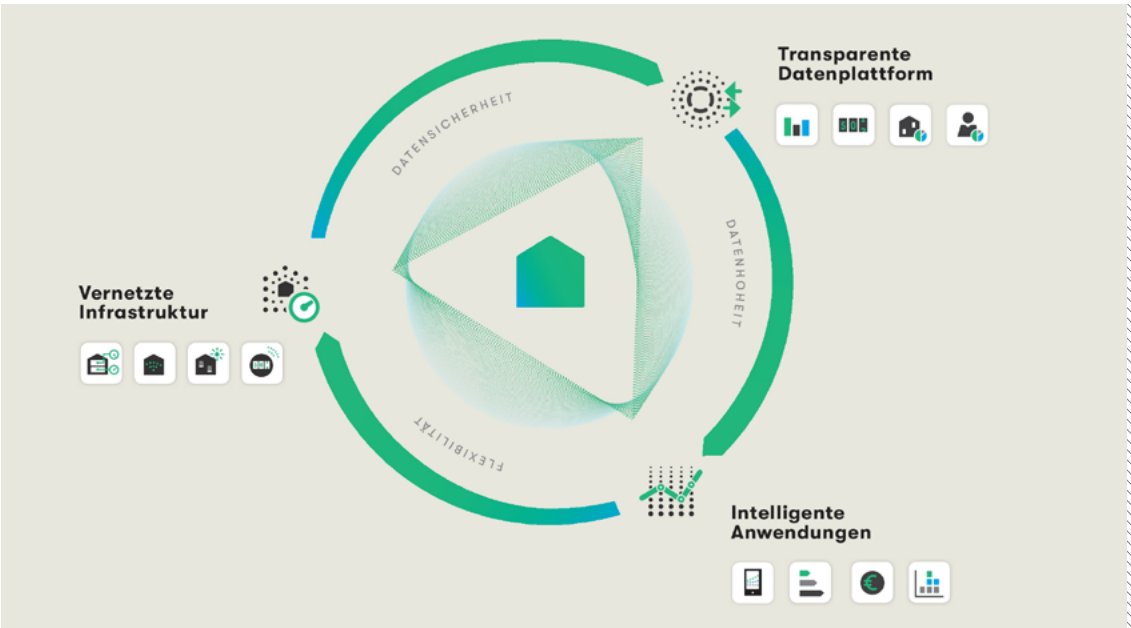
VDI-Richtlinien können in vielen öffentlichen Auslegestellen
https://www.vdi.de/technik/richtlinien/mapapp/ kostenfrei eingesehen werden.

Stephan Berends

Personen

Digitalisierer Thomas Landgraf verstärkt die noventic group

In vielen Bereichen der Immobilienwirtschaft erleichtert die Digitalisierung Eigentümern, Vermietern und Mietern schon heute das Leben. Für die Unternehmen der noventic group, in ihrem Selbstverständnis als Wegbereiter der klimaintelligenten Steuerung von Immobilien, ist die Digitalisierung zugleich auch ein starker Hebel, Klimaschutzmaßnahmen in der Gebäudeversorgung wirtschaftlich zum Erfolg zu bringen – mithilfe von ohnehin vorhandenen Infrastrukturen aus dem Metering. Im Ergebnis wird auch das Wohnen komfortabler gemacht.



2017 formierten sich unter dem Dach der noventic group erfolgreiche Unternehmen, um sich aus dem Markt der Messdienstleistung heraus mit neuen, digitalen Angeboten weiterzuentwickeln.Mit Traditionsmarken wie dem internationalen Sensorik-Hersteller und IoT-Anbieter Qundis aus Erfurt oder dem Messdienstleister Kalo aus Hamburg und jungen Unternehmen wie dem dänischen Energieeffizienz-Startup KeepFocus oder der Smarvis ist die noventic group kompetent aufgestellt.

Das Ziel: die klimaintelligente Steuerung von Immobilien. Mittlerweile ist die noventic group auf dem Weg, ihr Angebot in den zusammenwachsenden Branchen Wohnungs- und Energiewirtschaft auszubauen, ein gutes Stück vorangekommen – technologieoffen und interoperabel.

Thomas Landgraf treibt Digitalisierung in der noventic group weiter voran

Um ihre Digitalisierungskompetenzen weiter voranzutreiben, hat sich die noventic GmbH mit Thomas Landgraf personell weiter verstärkt. Der 51-jährige studierte an der Universität Kassel, wo er heute Mitglied des Hochschul- und des Unternehmensrats ist, und am Worcester Polytechnic Institute of Massachusetts (WPI). Nicht zuletzt durch die erfolgreiche Marktetablierung zweier Startups gehört Landgraf zu den bekanntesten Persönlichkeiten im Spannungsfeld zwischen IT- und Energiebranche. Als Gründer von Micromata, ein Individualsoftware-Entwickler für Industriekunden, arbeitete er für Fresenius, VW, DHL, K+S

Thomas Landgraf wird die bestehenden Kompetenzen zusammenführen. Foto: noventic/Thomas Landgraf

und Wingas. Als Gründer von Enercast, einem der führenden Unternehmen für Leistungsprognosen von Erneuerbaren Energien, arbeitete Landgraf im Rahmen des German Accelerator Programms bis zuletzt im Silicon Valley.

Nun treibt Landgraf in seiner Funktion als Zentralbereichsleiter Digitalisierung und Transformation die Digitalisierung der noventic group weiter voran. Das erklärte Ziel ist die Zusammenführung und Synchronisierung der bestehenden Kompetenzen und des Branchen-Know-hows zu einer schlagkräftigen, drittmarktfähigen Anwendung. Jan-Christoph Maiwaldt, CEO der noventic: „Wir glauben an offene Systeme und daran, dass wir den Markt der unabhängigen Messdienstleister und seine Kunden nur zum Erfolg bringen können, wenn wir uns auf den Nutzer, also den Menschen konzentrieren, wenn wir offen in den Dialog treten und miteinander die besten Lösungen erarbeiten – innerhalb der noventic group und auch deutlich darüber hinaus."

Herausforderungen begegnen

Bei der Entwicklung neuer, agiler Strukturen und den daraus entstehenden Angeboten für die Kunden, sind die großen Herausforderungen zugleich auch die größten Beschleuniger. „Wir müssen die Herausforderungen der Energiewende gemeinsam anpacken, um erfolgreich zu sein. Nur so eröffnen sich Wohnungs- und Energiewirtschaft gleichermaßen Chancen, auf der Basis von Metering- und Submeteringdaten neue Angebote und Geschäftsmodelle zu etablieren. Die Digitalisierung wird dabei eine wachsende Rolle spielen – wir, die Unternehmen der noventic group, gehen diesen Weg weiter, nun personell verstärkt durch Thomas Landgraf", erklärt Jan-Christoph Maiwaldt.

Thomas Ahlborn
Rainer Frick

Über die noventic group
Die noventic group ist eine europaweit agierende Unternehmensgruppe für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien: von der Herstellung von Mess- und Sensorikgeräten über digitale Kommunikationsinfrastrukturen und Datenmanagement bis hin zu diversen wohnungswirtschaftlichen Anwendungen. Durch die Digitalisierung von Prozessen und mit hochverfügbaren Dateninfrastrukturen steigert die noventic group die Energieeffizienz von Gebäuden. Damit verbessert sie nicht nur deren Wirtschaftlichkeit, sondern trägt auch direkt zum Klimaschutz bei. Mit dem Know-how seiner starken, eigenständig agierenden Tochterunternehmen QUNDIS, KALO, SMARVIS, ikw und KeepFocus sowie seiner strategischen Beteiligung an der Power Plus Communications erwirtschaftete die noventic group 2017/18 europaweit mit 750 Mitarbeitern einen Umsatz von über 200 Millionen Euro. www.noventic.com

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

Personen

Lars Urbansky steigt in den Vorstand der Deutsche Wohnen SE auf – COO Lars Wittan verlässt das Unternehmen im September 2019

Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE hat Lars Urbansky (geboren 1976) mit Wirkung zum 1.4.2019 als neues Vorstandsmitglied ernannt. Er ist bisher Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH. Als Vorstand verantwortet er zukünftig neben seinem aktuellen Tätigkeitsbereich weitere operative Bereiche im Konzern. Seine Ernennung unterstreicht die strategische Bedeutung des Bereichs Kundenservice für die Deutsche Wohnen.

Lars Urbansky arbeitet seit 2008 bei der Deutsche Wohnen. Er war in unterschiedlichen Verantwortungsbereichen des Konzerns tätig und führt seit 2014 das bundesweite Servicenetz der Deutsche Wohnen Gruppe. In diesen Einheiten werden der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet. Lars Urbansky begann seine berufliche Laufbahn mit seiner Ausbildung bei der GEHAG, einem Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe.

Lars Urbansky folgt sukzessive auf Lars Wittan, Chief Operating Officer, der das Unternehmen zum Ende seiner Vertragslaufzeit spätestens zum 30.09.2019 auf eigenen Wunsch verlässt. Lars Wittan: „Die Deutsche Wohnen ist ein hervorragend aufgestelltes Unternehmen mit Visionen und Charakter, für das ich außerordentlich gerne gearbeitet habe. Meine ganz persönliche Lebensplanung mit Anfang 40 sieht jedoch noch einmal den Aufbruch zu neuen Ufern vor. Nach acht Jahren im Vorstand habe ich jetzt den Zeitpunkt für meinen beruflichen Wendepunkt gewählt.“ Lars Wittan ist seit dem Jahr 2007 in verschiedenen führenden Positionen für die Deutsche Wohnen Gruppe tätig.

„Wir freuen uns, dass wir mit Lars Urbansky einen ausgewiesenen Immobilienkenner und langjährigen Wegbegleiter für den Vorstand gewinnen konnten. Er wird in Zukunft vor allem dafür sorgen, dass die Bereiche Kundenservice, ganzheitliche Quartiersentwicklung, Digitalisierung und Prozessmanagement optimal ineinander greifen“, sagte Matthias Hünlein, Aufsichtsratsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE. „Ich bedanke mich bei Lars Wittan für seine hervorragende Arbeit als COO und sein langjähriges Engagement für das Unternehmen. Herr Wittan hat in den 12 Jahren seiner Zugehörigkeit in unterschiedlichen Verantwortungsbereichen das Unternehmen maßgeblich geprägt und damit zukunftsfähig aufgestellt. Wir respektieren diesen persönlichen Schritt von Herrn Wittan - auch wenn wir diesen sehr bedauern“.

Die Deutsche Wohnen

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. September 2018 insgesamt 165.634 Einheiten, davon 163.057 Wohneinheiten und 2.577 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX(R) Europe 600 und GPR 250 geführt.

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.

Personen

Frank Meinert neuer Verkaufsleiter der KaMo GmbH

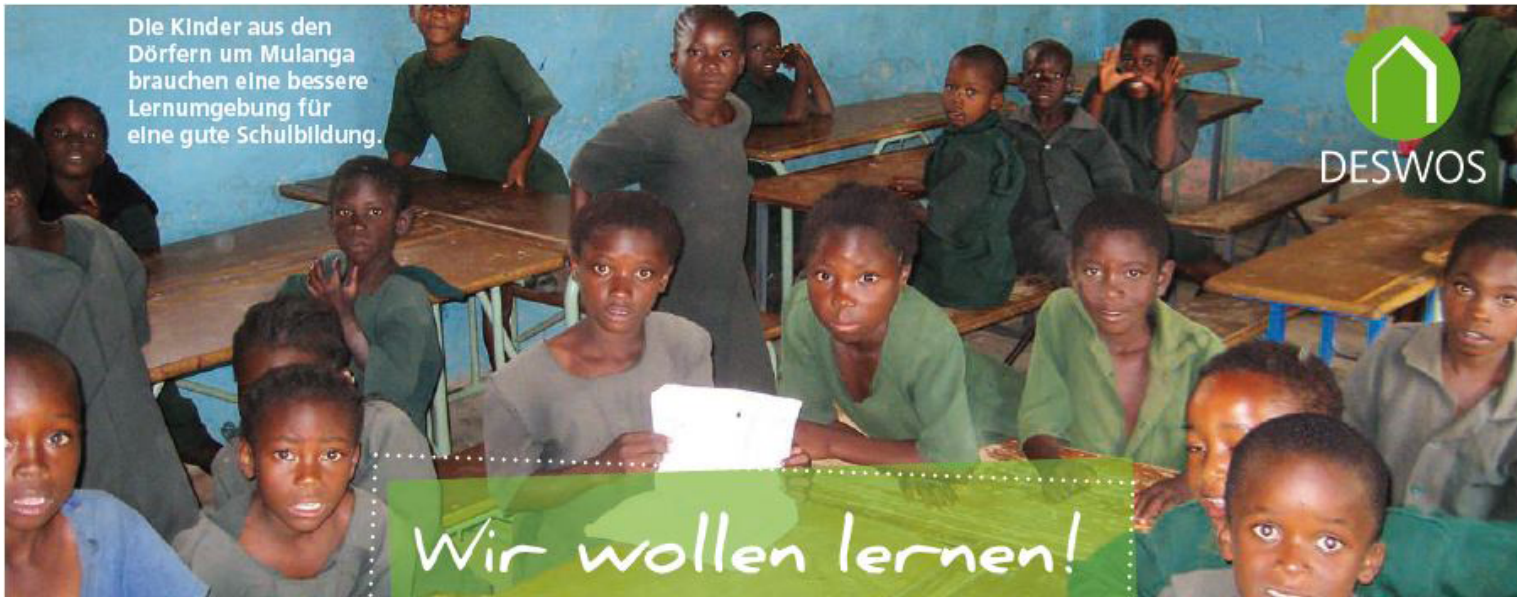
Seit dem 01.01.2019 lenkt Frank Meinert die Verkaufsaktivitäten der KaMo GmbH, dem schwäbischen Spezialisten rund um Verteilertechnik für Flächenheizungen und Kühlen sowie Pionier in der Frischwarmwassertechnik. Frank Meinert ist seit über acht Jahren für KaMo tätig. In den ersten Jahren bearbeitete er in eigener Verantwortung die Gebiete Thüringen und Niedersachsen und wirkte bei Kundendiensteinsätzen mit. Die Tätigkeit entwickelte sich weiter zu deutschlandweiten anspruchsvollen Planerterminen. Darüber hinaus hat sich Frank Meinert als Referent bei zahlreichen Veranstaltungen, unter anderem bei der Uponor Academy, einen Namen gemacht.

Frank Meinert. Kompetenter Ansprechpartner für die technischen Abteilungen in der Wohnungswirtschaft, wenn es um Leitungen geht.
Foto: KaMo

Vor seiner Tätigkeit für KaMo war der gelernte Heizungsbaumeister langjährig als Abteilungsleiter im Handwerk tätig. Er verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Bereich von Projektierungen und Planungen verschiedener Heizungssysteme.

Frank Meinert ist begeistert von dem innovativen und zukunftsweisenden Produktportfolio der KaMo GmbH. „Für jede Anforderung finden wir eine passende Lösung – das zeichnet KaMo in besonderer Weise aus“ freut sich Frank Meinert. „Die Neuheiten, die auf der ISH gezeigt werden, machen große Lust auf Verkaufen“. Geschäftsführer Daniel Blasel ergänzt „Die Marke KaMo ist am Markt eine marktbestimmende Größe und es zeigen sich immer wieder große Synergieeffekte, die es für uns – KaMo und Uponor im Team zu bündeln gilt.“

Regine Huber



KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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