

**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 107 | Mai 2020

Editorial	3
Bauen	3
Digital	13
Energie	23



GEWOBA investiert 159 Millionen Euro in den Neubau und Wohnungsbestand, damit Mieten bezahlbar bleiben

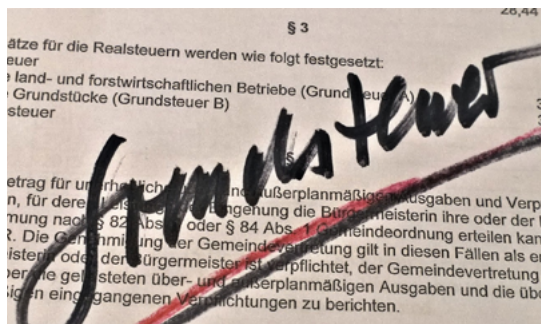
Auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 blickten die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow anlässlich der Bilanz-Presskonferenz zurück. Bei einer Bilanzsumme von 1.386,9 Millionen Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 29,5 ... [Seite 5](#)



Klimaneutral läuft E-Mobilität nur mit Mieterstrom – Also steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung beseitigen

Elektromobilität ist auf dem Vormarsch und wird politisch gefordert und gefördert. Der Ausbau einer öffentlichen Ladeinfrastruktur wird energisch vorangetrieben. Doch wo kommt der Strom für die neue Generation von Fahrzeugen her? Der Leitgedanke der Wohnungswirtschaft ... [Seite 23](#)

**AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten**



Grundsteuerreform: Hessen-Modell für ein Flächen-Lage-Verfahren geht in die richtige Richtung – Weitere Länder sollten nachziehen

Der Hessische Finanzminister hat die Eckpunkte für das Hessische Grundsteuermodell vorgestellt. Hessen will die sogenannte Öffnungsklausel nutzen und vom Bundesmodell zugunsten eines Flächen-Lage-Verfahrens abweichen. Hessen hofft nun auf weitere Unterstützer bei den ... [Seite 29](#)

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH
© 2020

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: smart, modular und just in time: So wird in Zukunft gebaut – Eine Umfrage bei 42 Entscheidern aus der Baustoffindustrie | Stadtwerke Augsburg: Glasfaseroffensive gestartet – 12.500 Gebäude bekommen das schnelle Netz, die ersten schon im November 2020 | Innovation Call 2020 – Rethink - Urban Living! - Wie wollen wir morgen leben? Intelligent – effizient – human! Ideen gesucht – Jetzt bewerben!

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 107 | Mai 2020



Editorial

3 Liebe Leserinnen, liebe Leser-Modulbau, Glasfaser, Klimawende mit Mieterstrom, alles „just in time auf die Baustelle“ – Konjunkturmotor Immobilienwirtschaft steht auf „GO!“

Bauen

5 GEWOBA investiert 159 Millionen Euro in den Neubau und Wohnungsbestand, damit Mieten bezahlbar bleiben

Digital

13 EED, Corona, Homeoffice, Heizkostenabrechnung und vieles mehr – Wie halten Sie Kontakt zum Kunden aufrecht, Herr Kiermeyer?

16 Innovation Call 2020 – Re-think - Urban Living! - Wie wollen wir morgen leben? Intelligent – effizient – human! Ideen gesucht – Jetzt bewerben!

19 Stadtwerke Augsburg: Glasfaseroffensive gestartet – 12.500 Gebäude bekommen das schnelle Netz, die ersten schon im November 2020

Energie

23 Klimaneutral läuft E-Mobilität nur mit Mieterstrom – Also steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung beseitigen

Bauen

26 smart, modular und just in time: So wird in Zukunft gebaut – Eine Umfrage mit 42 Entscheidern aus der Baustoffindustrie

29 Grundsteuerreform: Hessen-Modell für ein Flächen-Lage-Verfahren geht in die richtige Richtung – Weitere Länder sollten nachziehen

32 Im Brandschutz ist das „Keep it simple, keep it small“-Prinzip, besser noch „Keep it autark“, sicherer als die multifunktionale Vernetzung

35 Ziegel – ein nachhaltig überzeugender Baustoff – Neue Broschüre „Mit Ziegeln das Klima schützen“ zum Download

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Modulbau, Glasfaser, Klimawende mit Mieterstrom, alles „just in time auf die Baustelle“ –

Konjunkturmotor Immobilienwirtschaft steht auf „GO!“

Nachhaltiger, digitaler und effizienter sollen die Bauprozesse der Zukunft werden. Das ergab die aktuelle BauInfoConsult-Umfrage in der Bauindustrie. **Ab Seite 23.**

Das modulare Bauen liegt mit 90 % auf Platz 1. Ganz klar. Es geht um Termintreue, höchste Qualität und Festpreise, egal, ob bei Aufstockung oder bei Gesamtgebäude.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

wollen wir morgen leben? Intelligent – effizient – human! Die Macher suchen Ideen. Eingeladen sind Studierende, Kreative, Start-ups und Selbstständige. Alles über den Wettbewerb **ab Seite 16**

Platz 2 nimmt die Idee von Smart City ein. Allerdings hat uns hier Corona deutlich die Schwächen im System gezeigt. **Bevor wir an Smart City denken, muss erst einmal die Grundausstattung her - Das superschnelle Internet.** Natürlich gilt es für die Stadt, aber besonders auch für den ländlichen Raum. Dabei stehen nicht die Angebote mit dem Spaßfaktor im Vordergrund, hier geht es um die Zukunft mit den Fragen: **Wo ist die Arbeit, in der Stadt oder im Dorf?** Wo ist mein Arbeitsplatz, in der Wohnung oder beim Arbeitgeber? Wie kommunizieren wir, mit Familie und Freunden, mit den Ämtern, mit den Banken? **Wie transportieren wir Wissen, analog oder digital?** Und, und, und...? Unser Beispiel aus Augsburg, **ab Seite 16**, zeigt, wie die örtlichen Stadtwerke auf Glasfaser setzen und welche Produkte sie für ihre Kunden schnüren.

Wie wichtig moderne, digitale IT-Infrastruktur und -Strategie sind, erklärt Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der KALORIMETA GmbH. Gerade im Hinblick auf **EED-Anwendungen, Heizkostenabrechnungen und Heizungssteuerung, Überwachung der Rauchmeldeanlagen** und vieles mehr, kann man aus den Corona-Monaten seine Lehren für die Zukunft ziehen. Das Interview **ab Seite 13.**

Ganz spannend und auch erhellend ist das diesjährige Thema von **Innovation Call der Business Metropole Ruhr. Rethink - Urban Living! - Wie**

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 108** erscheint am **29. Juni 2020**

Mai 2020. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten: Klimaneutral läuft E-Mobilität nur mit Mieterstrom – Also steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung beseitigen // **Grundsteuerreform: Hessen-Modell** für ein Flächen-Lage-Verfahren geht in die richtige Richtung – Weitere Länder sollten nachziehen // **Im Brandschutz** ist das „Keep it simple, keep it small“-Prinzip, besser noch **„Keep it autark“**, sicherer als die multifunktionale Vernetzung

... Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Bauen

GEWOBA investiert 159 Millionen Euro in den Neubau und Wohnungsbestand, damit Mieten bezahlbar bleiben

Auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 blickten die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow anlässlich der Bilanz-Presskonferenz zurück. Bei einer Bilanzsumme von 1.386,9 Millionen Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 29,5 Millionen Euro. Damit wurde das geplante Jahresergebnis um drei Millionen Euro überschritten. Zur Stärkung der Finanzierungskraft hat die GEWOBA den Gewinnrücklagen 13,7 Millionen Euro zugeführt. Danach verbleibt zum 31. Dezember 2019 ein Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro, der in Form einer Dividende vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet wird. Hauptgesellschafter der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten die Sparkasse Bremen sowie die Weser-Elbe Sparkasse.



Luftaufnahme von Osterholz-Tenever im Hintergrund und im Vordergrund die Pezzettino-Häuser. Bis Frühling 2021 entstehen auf der ehemaligen Rückbaufläche 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt für die Mieter durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher. Foto: GEWOBA

Faire Mieten im Land Bremen

Als größtes Wohnungsunternehmen im Land Bremen ist die GEWOBA verantwortlich für das Zuhause vieler Bremerinnen und Bremer. Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete sie insgesamt 42.016 Wohnungen, 8.462 davon befinden sich in Bremerhaven und 1.307 im niedersächsischen Oldenburg. „Unser Auftrag ist, breite Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Und dem kommen wir verlässlich nach“, versichert GEWOBA-Vorstandsmitglied Manfred Sydow. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete über den

Gesamtbestand der GEWOBA zum Jahresende bei 6,08 Euro pro Quadratmeter. In der Stadt Bremen betrug sie 6,38 Euro pro Quadratmeter und lag damit deutlich unter den Angebotsmieten der großen Immobilienportale und auch unter der Miete für geförderten Wohnraum im Neubau (6,50 Euro pro Quadratmeter). In Bremerhaven ist das Mietenniveau insgesamt wesentlich geringer. Mit 4,80 Euro pro Quadratmeter unterschreitet auch hier die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der GEWOBA die durchschnittlichen Angebotsmieten in Bremerhaven.

Die GEWOBA agiert auf sehr unterschiedlichen Teilmärkten. Während in Bremerhaven das Angebot etwas größer ist als die Nachfrage, sehen sich Interessierte in Bremen vor allem bei kleinen Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen sowie großen Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen einem knappen Angebot gegenüber. Zum 31. Dezember 2019 lag die Leerstandsquote über den gesamten GEWOBA-Bestand mit 0,92 Prozent ungefähr auf Vorjahresniveau. „Die Quote könnte noch geringer sein, aber wir überprüfen grundsätzlich sämtliche Wohnungen aus den 1960er bis Mitte 1990er Jahren, die frei werden, auf Schadstoffe. Bei einem positiven Ergebnis wird sofort saniert, dafür nehmen wir bewusst längere Leerstandszeiten in Kauf“, erklärt Manfred Sydow. Die Fluktuationsquote über den gesamten Bestand entwickelte sich im vergangenen Jahr rückläufig und lag zum 31. Dezember 2019 bei 9,14 Prozent nach 9,48 Prozent im Vorjahr.

Rekord beim Neubau

Im Neubau konnte die GEWOBA einen Rekord verbuchen: 2019 hat das Unternehmen 453 Wohneinheiten und drei Kitas mit 210 Plätzen fertiggestellt. Insgesamt 705 Wohnungen sowie 31 Gewerbeeinheiten befanden sich 2019 im Bau.

Die Neubaustrategie der GEWOBA zielt auf die Innenentwicklung der Stadt: Die Erschließung von Konversionsflächen, wie in der Überseestadt, und die Entwicklung der eigenen Quartiere haben weiterhin Vorrang vor der Stadterweiterung. Der Schwerpunkt liegt in der Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. 678 der 1.094 insgesamt seit 2012 fertiggestellten Wohnungen sind durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Landes Bremen öffentlich gefördert und werden zu einer Kaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten.

„Mit unseren Neubauprojekten schaffen wir nicht nur bezahlbaren und dringend benötigten Wohnraum für die Bremerinnen und Bremer, sondern ergänzen unser Portfolio bedarfsgerecht um barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende, Rentner und Familien“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. Alle Neubauten werden energieeffizient nach KfW-55-Standard gebaut und durch zusätzliche soziale oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas komplettiert.

Stadtentwicklung: Überseestadt und Gartenstadt Werdersee

Mit der „Hafenpassage“ und dem „Inklusiv Wohnen“-Projekt hat die GEWOBA insgesamt 232 Wohnungen in der Überseestadt fertiggestellt. Im April 2019 erfolgte der Baustart des ersten Neubaus mit 31 preisgebundenen Wohnungen auf dem Neubaugebiet am Werdersee. Bezugsfertig werden die ersten Wohnungen voraussichtlich Ende 2020. Die Planungen für weitere vier Gebäude sind weitgehend abgeschlossen.

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.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



Luftaufnahme von der Gartens-
tadt Werdersee. Foto: GEWOBA

Der Baubeginn von zwei Neubauten mit 75 preisgebundenen Wohnungen sowie einer Gewerbefläche für den Einzelhandel soll ebenfalls 2020 erfolgen. Das gleiche gilt für den Bau von zwei weiteren Neubauten mit 45 preisfreien Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Insgesamt realisiert die GEWOBA in der Gartens-
tadt Werdersee in den kommenden Jahren rund 230 überwiegend preisgebundene Wohnungen. Die zukünftigen Mieter werden klimafreundlich mit Wärme und Strom aus Blockheizkraftwerken (BHKW) versorgt. Ebenso wird über die Blockheizkraftwerke Strom für E-Mobilität erzeugt.

Neubau im Quartier: Osterholz-Tenever & Walle

In Osterholz-Tenever geht die Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus weiter: Nachdem die ersten Mieter in das im September 2019 fertiggestellte Atriumhaus an der Otto-Brenner-Allee eingezogen sind, erfolgte parallel der Bau von sechs „Pezzettino-Häusern“. Bis Frühling 2021 entstehen auf der ehemaligen Rückbaufläche 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt für die Mieter durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher – eine neuartige Speichertechnik, die die Kristallisationswärme nutzt. Dabei entzieht eine Wärmepumpe dem Eisspeicher, der in Form eines Wasserspeichers in der benachbarten Garage eingebaut ist, seine Energie und lässt dadurch das Wasser gefrieren. Bei diesem Wärmeentzug entsteht Eis und Energie, die in Wärme umgewandelt wird und so von den Bewohnern des Hauses genutzt werden kann.

An der Arndtstraße in Bremen-Walle ergänzte die GEWOBA den eigenen Bestand mit ihrem Neubau-
projekt „Wohnen im Westend“. Insgesamt baute das Wohnungsunternehmen drei Gebäude mit 15 preis-
gebundenen Wohnungen. Bereits im Februar 2019 sind zwei Gebäude fertiggestellt worden, der Einzug der
Mieter in den dritten Neubau erfolgt im Mai 2020.



Walle – Wohnen im Westend, die Wohnungen werden noch im Mai bezogen. Foto: GEWOBA

Über ein gemeinsam genutztes Treppenhaus mit Aufzügen sind die Neubauten mit den Nachbargebäuden verbunden, die durch die barrierefreie Erschließung ebenfalls von dem Projekt profitieren. Gründächer bieten auf den drei Gebäudekörpern Vögeln und Insekten Flächen, auf denen sie sich ungestört tummeln können. Da sich die Dächer nicht so stark aufheizen und größere Niederschlagsmengen aufnehmen können, sind sie auch stadtklimatisch günstig. Zusätzlich werden die Mieter im Neubau, in den Bestandswohnungen sowie in den anliegenden Wohngebäuden über ein neues Gas-Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt.

Ausblick 2020: Grünes Haus für den Hohentorsplatz

Mit dem „Grünen Haus“ am Hohentorsplatz startete die GEWOBA Anfang 2020 mit dem Bau von 52 kleineren Single- und Paarwohnungen in der Bremer Neustadt. Auf einem ehemaligen Parkplatz wird der sechseckige Neubau mit seinen grünen Fassadenkacheln voraussichtlich Ende 2021 fertiggestellt. Das Gebäude erhält ein Gründach sowie ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit Solarzellen auf dem Dach. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche für einen Gastronomiebetrieb geplant.

Mit Weitblick: Areal mit ehemaligem Bundeswehrhochhaus wird neuer Stadtteilmittelpunkt

Mit dem Architekturwettbewerb für das ehemalige Bundeswehrhochhaus erfolgte 2019 ein weiterer Schritt in Richtung Umgestaltung des Areals zu einem neuen Stadtteilmittelpunkt in der Bremer Bahnhofsvorstadt. Nach den Plänen des Schweizer Architekturbüros EM2N sollen bis zu 126 Stadtappartements in dem 14 Etagen hohen Gebäude entstehen. Neben der Generalsanierung, bei der das Hochhaus für eine neue Raumaufteilung komplett entkernt wird und seine jetzige Hülle verliert, sind auch zwei Neubauten mit 58 weiteren Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen auf dem Gelände vorgesehen. Start soll Anfang 2021 sein. Bis zum geplanten Umbau in ein Wohnhaus nutzt der Verein [„Visionskultur“](#) mit dem [„Creative Hub Bremen“](#) das Haus als Starternetzwerk für 70 Projekte aus den Bereichen Kunst, Kultur, Forschung, Dienstleistungen und Kreation.

Über 100 Millionen Euro für einen gepflegten,

zukunftsfähigen Wohnungsbestand

„Unser Ziel ist, qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Und das dauerhaft“, kommentiert Peter Stubbe die Investitionen des Unternehmens in die Instandhaltung und Modernisierung seines Wohnungsbestands. „Dafür geben wir jährlich hohe Summen aus. 102,6 Millionen Euro waren es 2019, das sind 40,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. 52 Millionen Euro [davon 20 Millionen in Bremerhaven] flossen in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen und 50,6 Millionen Euro [davon 5 Millionen Euro in Bremerhaven] in die Modernisierung unserer Bestände.“

Schwerpunkte des GEWOBA-Modernisierungsprogramms bilden die energetische Gebäudemodernisierung und die Badmodernisierung. 2019 hat das Unternehmen 1.290 Bäder in möglichst barrierearmer Ausführung erneuert [170 davon in Bremerhaven]. Nach den Unterbrechungen durch die Corona-Beschränkungen hat die GEWOBA ihr Badmodernisierungsprogramm 2020 im Mai wieder aufgenommen. Der Fokus liegt in diesem Jahr auf Bremerhaven mit 770 geplanten Bädern.

Insgesamt 457 Wohnungen hat die GEWOBA 2019 energetisch modernisiert [195 davon in Bremerhaven]. Zum 31. Dezember 2019 verfügen somit 91 Prozent der Gebäude mit 93 Prozent der Bestandsflächen über eine wärmegeämmte Gebäudehülle. Für die Mieterinnen und Mieter wirken sich die Dämmmaßnahmen in sinkenden Wärmeverbräuchen und damit auch in geringeren Nebenkosten aus. Das Klima profitiert durch niedrigere CO₂-Emissionen.

Umbau des GEWOBA-Bürohochhauses auf der Zielgeraden

„Es läuft alles nach Plan“, bestätigt Peter Stubbe. „Wir halten unsere eigenen zeitlichen und finanziellen Vorgaben ein und können pünktlich ab Sommer zurück in das kernsanierte Bürohochhaus samt neuem Anbau ziehen“. 16,3 Millionen Euro kostet es die GEWOBA, den Hauptsitz des Unternehmens in Bremen am Remberting fit für die Zukunft zu machen. Und das heißt vor allem: „Wir werden klimafreundlicher. Über die neue Keramikfassade, zweifachverglaste Fenster und eine moderne Heiz- und Lüftungsanlage reduzieren wir zukünftig unseren CO₂-Verbrauch um bis zu 68 Prozent.“ Die Büro- und Nutzfläche hingegen wird an diesem zentralen Standort nicht reduziert, sondern dank eines dreigeschossigen Anbaus um 1.700 Quadratmeter auf dann 7.600 Quadratmeter erweitert. Ende August soll der Bauzaun weichen und bis Weihnachten ziehen die rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den nahe gelegenen Ausweichquartieren zurück an den Remberting.

Damit Käufer und Mieter sich
schon vor dem Einzug

wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Neue Grünflächenkonzepte für den Klimaschutz

Auf insgesamt 341 Hektar addieren sich die Grünflächen der GEWOBA mit 26.000 Großbäumen – ökologisch wertvolle Flächen mit einer hohen Bedeutung für den Klimaschutz im Land Bremen.



Klimaschutz zeigt sich auch in den Grünflächengestaltung. Hier ein Innenhof in einer Wohnanlage in Huchtingen.
Foto: GEWOBA

Für diese grünen Lungen hat die GEWOBA in Abstimmung mit dem BUND ein Gestaltungskonzept entwickelt, das bei allen Erneuerungen, insbesondere im Zuge von Fassadenarbeiten, aber auch bei Neubauten umgesetzt wird. „Wir planen bei der Neugestaltung mit ein, dass die Fassaden und Leitungen bei Bedarf schnell und unkompliziert zugänglich sind“, berichtet Manfred Sydow: „In den von den Gebäuden abgerückten Pflanzstreifen können wir andere Pflanzenarten einsetzen und neue Lebensraumstrukturen schaffen. Bäume und Sträucher können sich entfalten, sie können blühen und Früchte tragen. Ökologische Strukturen bleiben so erhalten und bieten den Bewohnern der Häuser schöne Ausblicke.“

Auch mit den für die Zukunft prognostizierten extremen Wetterereignissen, wie hohen Niederschlägen in kürzeren Zeiträumen und langanhaltende Hitzeperioden, beschäftigen sich die Grünplaner der GEWOBA. Durch die Ausmodellierung der Rasen- und Wiesenoberflächen sowie den Einsatz von versickerungsfähigem Boden wollen sie vorbeugen und die Wasserrückhaltung für die Verdunstungskühlung in heißen Sommermonaten nutzen. „Das höchste Potenzial unsere Ziele zu erreichen finden wir in den grünen Flächen. Wir wollen einen vielfältigen Mix aus Sträuchern, Bäumen, Rasen, Wiesen sowie Dach- und Vertikalbegrünung herstellen“, berichtet Manfred Sydow. Die erste Vertikalbegrünung hat die

GEWOBA an einer Fassade in der Vahr mit einem vertikalen Stauden- und Sträuchergarten umgesetzt. Erste Gründächer zieren ein Garagendach und Mülleinhausungen in der Vahr sowie das Neubauprojekt „Wohnen im Westend“.

Engagement für die Gesellschaft

„Damit Gemeinschaft und ein respektvolles Miteinander gut funktionieren, braucht es mehr als nur gepflegte Wohnanlagen und ein Dach über dem Kopf“, so Peter Stubbe: „Wer sich in seiner Nachbarschaft wohl fühlt, bleibt auch gerne dort und identifiziert sich mit seinem Umfeld.“ Deshalb engagiert sich die GEWOBA gerade in Quartieren mit einer sehr heterogenen Bewohnerschaft verstärkt für Austausch und Teilhabe, stellt Serviceangebote für eine verbesserte Lebens- und Versorgungsqualität der Quartiere bereit und unterstützt Institutionen sowie Vereine vor Ort.

Insgesamt hat das Unternehmen 2019 für seine sozialen Leistungen vier Millionen Euro ausgegeben, das sind 0,2 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Dazu kamen 2.160 Mitarbeiterstunden. Insgesamt wurden 528 Projekte für 52.343 Menschen umgesetzt. Im Fokus der Maßnahmen, die von lokalen Festen, einmaligen und regelmäßigen Kultur- und Sportangeboten bis hin zu Veranstaltungen mit überregionaler Strahlkraft reichen, standen Familien, Kinder sowie ältere Mieterinnen und Mieter. „Ziel ist, das Zusammenleben in den Hausgemeinschaften positiv zu stützen, Integration zu fördern und gute Nachbarschaften zu stärken“, sagt Manfred Sydow.

Corona fordert umfangreiche organisatorische Anpassungen

„Alles wie immer, nur ganz anders“, so fasst Peter Stubbe die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den letzten Wochen auf die Geschäftsabläufe des Wohnungsunternehmens zusammen. „Wir hatten zum 1. April und zum 1. Mai jeweils rund 350 Wohnungswechsel.“ Stubbe beschreibt den Lock-down bei der GEWOBA als eine Anpassung und Umstellung sehr vieler Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe, um den Schutz der Belegschaft und der Kunden zu sichern. Rund 250 Telearbeitsplätze hat das Unternehmen kurzfristig zur Verfügung gestellt, damit alle Teams weiterhin arbeitsfähig bleiben. In einem persönlichen Brief wurden alle Mieterinnen und Mieter zu den wichtigsten Veränderungen, Kontaktmöglichkeiten und Hilfsangeboten informiert. Außerdem bietet das Unternehmen seit Anfang April kleine Hofkonzerte, mobile DJs, Balkongymnastik und Quizveranstaltungen an. „Wir legen großen Wert darauf, in der Krise noch intensiver als sonst mit unseren Kunden in Kontakt zu bleiben“, betont Peter Stubbe. „Das betrifft aktuell besonders die Mieter von Gewerbeobjekten. Keiner unserer Kunden soll in dieser Situation den Verlust seiner Existenzgrundlage fürchten müssen.“ Die üblichen Mahnroutinen hat das Unternehmen daher zurzeit ausgesetzt. Stattdessen geht die GEWOBA auf die betroffenen Mieterinnen und Mieter zu, klärt in persönlichen Gesprächen die Hintergründe, zeigt Lösungsmöglichkeiten auf und trifft – wenn nötig – Stundungsvereinbarungen. Auch die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mietanhebungen werden aktuell nicht eingefordert.

Die Baustellen im Neubau laufen unter Einhaltung der Regelungen des Gewerbeaufsichtsamtes bisher nahezu unverändert weiter. Auch die energetischen Modernisierungen der Fassaden werden planmäßig fortgesetzt. Dagegen hat die GEWOBA ihre Bauarbeiten innerhalb der Gebäude zunächst ausgesetzt. Gemeinsam mit den Vertragsunternehmen hat sie Sicherheitskonzepte erarbeitet, sodass im Mai auch die Modernisierungen von Bädern und Trinkwasserleitungen fortgesetzt werden können. „Wir wissen wie wichtig es ist, die Beschäftigung in diesen Zeiten zu sichern und sind froh, dass wir durch unsere Aufträge dazu einen Beitrag leisten können“, betont Peter Stubbe.

Sonja Busch
Christine Dose

www.gewoba.de

Digital

EED, Corona, Homeoffice, Heizkostenabrechnung und vieles mehr – Wie halten Sie Kontakt zum Kunden aufrecht, Herr Kiermeyer?

Das Homeoffice war in den letzten Wochen auch für die Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft der eigentliche Arbeitsplatz. Gleiches gilt auch für die Dienstleistungsunternehmen. Aber was machen die Unternehmen, die in die Wohnungen müssen, zum Ablesen der Messgeräte und zur Kontrolle der Rauchwarnmelder, oder zum Einbau neuer Mess-Systeme. Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der KALORIMETA GmbH, erklärt für Wohnungswirtschaft heute., wie sein Team die Corona-Hürden gemeistert haben und wie sich Unternehmen für die EED-Zeit aufstellen sollten.



Stephan Kiermeyer ist seit Mai 2018 Geschäftsführer der KALORIMETA GmbH und zuständig für das operative Geschäft sowie die zukunftsweisende Ausrichtung der Gesellschaft. Zuvor war er seit Januar 2017 als Mitglied der Geschäftsleitung verantwortlich für den Vertrieb.

Foto: Kalo

Herr Kiermeyer, ein Thema geht dieser Tage an niemandem vorbei und hat uns alle vor neue Herausforderungen gestellt – die Corona-Pandemie.

Welche Auswirkungen hat das Virus auf die Arbeit der KALO?

Stephan Kiermeyer: Wir haben als Dienstleistungsunternehmen bereits sehr frühzeitig zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Bewohner der von uns betreuten Wohnungen sowie unsere Mitarbeiter bestmöglich zu schützen und das Virus zum Wohl der Allgemeinheit mit allen Mitteln einzudämmen. Gleichzeitig haben wir alles in Bewegung gesetzt, um unsere Leistungsfähigkeit auf konstant hohem Niveau zu halten und dafür zu sorgen, dass unsere Dienstleistungen für unsere Kunden möglichst einschränkungsfrei zur Verfügung stehen.

Neben der Einführung von erhöhten Hygiene- und Verhaltensstandards, insbesondere für alle Mitarbeiter, die notwendige Tätigkeiten vor Ort durchführen, haben wir binnen kürzester Zeit nahezu vollständig auf Homeoffice-Arbeit umgestellt. Unsere moderne, digitale IT-Infrastruktur und -Strategie hat es uns erlaubt, den notwendigen Kommunikations- und Datenfluss auch ohne persönliche Anwesenheit der Mitarbeiter im Büro sicherzustellen.

Wie beeinflusst die aktuelle Lage die Zusammenarbeit mit Ihren Kunden?

Stephan Kiermeyer: Alle Ansprechpartner sind nach wie vor persönlich für unsere Kunden erreichbar, auch wenn sie im Homeoffice arbeiten. Dank Fernzugriff auf unsere Systeme wird die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen weiterhin in gewohnter Schnelligkeit und Qualität erstellt. Gerade jetzt kommt uns zu Gute, dass wir Messgeräte und Rauchwarnmelder bereits zu großen Teilen per Funk fernauslesen. So können wir den direkten Kontakt mit Bewohnern effektiv vermeiden.

Eine Vielzahl unserer Kunden nutzt zudem die Möglichkeit, Nutzer- und Kostendaten digital über unser KALO-Kundenportal zu übermitteln, was nicht nur in diesen Zeiten eine schnellere Abrechnungserstellung ermöglicht. Solche Maßnahmen helfen, gemeinsam den Herausforderungen der Corona-Pandemie zu begegnen und Arbeitsprozesse zu erleichtern. Darüber hinaus wird der Papierverbrauch reduziert, wenn nicht mehr jedes Formular ausgedruckt und per Post versendet werden muss – auch ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz.

Aktuell können wir weiter zunehmende Nutzerzahlen in unserem KALO-Kundenportal verzeichnen. Die Kunden wissen gerade jetzt die Vorzüge digitaler Prozesse zunehmend zu schätzen.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung derzeit?

Stephan Kiermeyer: Die Krise zeigt, dass auch die Wohnungswirtschaft die Möglichkeiten der Digitalisierung endlich vollumfassend nutzen sollte. Kalo ist seit über 60 Jahren im Bereich der Heiz- und Wasserkostenerfassung – neudeutsch ‚Submetering‘ – aktiv und hat schon früh erkannt, dass die Digitalisierung nützliche Vorteile bietet. Hier sind wir schon deutlich weiter als andere Unternehmen oder andere Anwendungsbereiche. Unsere Kunden wollen wir auf diesem Weg mitnehmen.



DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

Digitalisieren heißt auch vernetzen. Prozesse können unter Einbindung von Kooperationspartnern neu gedacht werden. Schon vor der Krise haben wir uns zum Beispiel mit dem Softwareunternehmen DOMUS und dem Energieanbieter inteligy zusammengetan, um die digitale und automatisierte Abrechnungserstellung auf eine neue Stufe zu heben und mit Hilfe digitaler, vernetzter Lösungen die Abrechnungszeiträume im Sinne unserer Kunden deutlich zu reduzieren. Ein wichtiger Baustein ist dabei das Smart Meter Gateway – der Dreh- und Angelpunkt auf dem Weg zur Digitalisierung der Wohnungswirtschaft.

Aber auch im Bereich von Beratungs- und Schulungsleistungen denken wir neu. So haben wir unser Angebot jüngst um ein digitales Schulungsformat im Bereich Datenschutz erweitert, das online absolviert werden kann. Mitarbeiter von Immobilienverwaltungen können die Schulung damit unabhängig von einem fixen Termin individuell an ihrem Arbeitsplatz durchführen und sich im Umgang mit personenbezogenen Daten fit halten – auch in Zeiten von Abstandsregelungen und Kontaktvermeidung ist die Durchführung somit jederzeit möglich.

Um einen ganzheitlichen Blick auf die Möglichkeiten der Digitalisierung zu erhalten, können unsere Kunden zudem jederzeit auf unser erfahrenes Beratungsteam zurückgreifen. Gemeinsam mit dem Kunden analysieren wir die Potentiale, die sich durch Digitalisierungsmaßnahmen im Bereich der Prozessoptimierung für ihn ergeben. Häufig entfalten in diesem Feld schon kleine Maßnahmen große Wirkung. Viele Kunden nutzen beispielsweise die Vorteile, die ihnen ihre bereits vorhandene Software und deren Schnittstellen bieten nicht vollumfänglich oder kennen nicht alle Funktionen. Im Ergebnis ermöglichen wir es unseren Kunden damit in kürzester Zeit ihre ‚digitale Dividende‘ einzufahren.

Digitalisierungsmaßnahmen kosten initial Zeit und Geld. Für wen lohnt sich der Schritt?

Stephan Kiermeyer: Für alle! Digitalisierung ist nicht nur ein Thema für große Konzerne – gerade kleine und mittelständische Unternehmen können mit digitalen Lösungen Effizienz- und Wettbewerbsvorteile schon bei geringeren Investitionen erreichen. Wenn sie auf Dauer gegen die Big Player der Branche bestehen wollen, müssen sie ihr Geschäft und ihre Arbeitsweise effizienter gestalten. Hierbei können digitale Lösungen einen entscheidenden Vorteil bringen. Die aktuelle Krise zeigt uns, dass die Digitalisierung schon deutlich mehr leisten kann, als vielerorts vermutet. Wir sollten sie daher nutzen, um gestärkt und digitaler und damit auch weniger anfällig daraus hervorzugehen – zumal die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) bereits ihre Schatten vorauswirft.

Ab Oktober 2020 soll laut EED nur noch fernauslesbare Messtechnik verbaut werden dürfen. Bis spätestens 2027 müssen auch Bestandsgeräte umgerüstet sein. Was bedeutet die EED für die Branche und wie reagiert die KALO hierauf?

Stephan Kiermeyer: Die Regelungen der EED dienen dem Ziel, dass der Wohnungsnutzer sein Verbrauchsverhalten bewusster wahrnehmen und letztlich optimieren kann. Ein Ziel, das schon die Heizkostenverordnung durch ihre Vorgabe einer verbrauchsabhängigen Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten verfolgte.

Die neue Funktechnik, die von der Richtlinie vorgeschrieben wird, ermöglicht die Fernauslesung der Messdaten ohne VorOrtTermin. Damit können die Verbrauchsdaten regelmäßiger ermittelt und dem Nutzer damit auch häufiger zur Verfügung gestellt werden – nicht nur einmal jährlich mit der Heizkostenabrechnung. Das soll das eigene Verbrauchsverhalten noch einmal stärker im Alltag verankern.

KALO setzt bereits heute auf modernste AMR-Funkmesstechnik mit der unsere Kunden schon jetzt EED-konform und zukunftsicher unterwegs sind. Das ist auch wirtschaftlich sinnvoll. Wer aktuell noch konventionelle Heizkostenverteiler verbaut, wird die Lebensdauer von zehn Jahren zwangsläufig unterschreiten, denn spätestens bis Ende 2026 ist auch der Bestand auf Funktechnik umzurüsten. Mit unserer App ‚Cards‘ bieten wir zudem bereits eine innovative Lösung für die regelmäßige Verbrauchsinformation, die der Wohnungsnutzer erhalten soll.

Auch unabhängig von gesetzlichen Pflichten, sollten wir die Chancen der Digitalisierung alle gemeinsam jetzt nutzen, um für die künftigen Anforderungen und Herausforderungen optimal gerüstet zu sein.

Herr Kiermeyer, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Digital

Innovation Call 2020 – Rethink – Urban Living! – Wie wollen wir morgen leben? Intelligent – effizient – human! Ideen gesucht – Jetzt bewerben!

Kreative Branchen sind Ideengeber und Innovationstreiber für Produkte, Dienstleistungen und neue Geschäftsmodelle in der Wirtschaft. Gerade in herausfordernden Zeiten sind neue Ideen in vielen Bereichen gefragt denn je. Auch nach der Corona-Krise wird es kein „weiter wie bisher“ geben. Das urbane Leben wird sich in der Zukunft, insbesondere nach dieser Krise, nachhaltig verändern. Die Business Metropole Ruhr GmbH (BMR) sucht mit dem Innovation Call 2020 Ideen von Kreativen, Freiberuflern und Start-ups, die das Leben in urbanen Strukturen neu denken und verändern wollen.

Der Innovation Call ist ein bundesweiter Wettbewerb und wird bereits zum vierten Mal durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs ist es, Kreative, Freiberufler und Start-ups mit spannenden Unternehmen aus der Metropole Ruhr zusammenzubringen, um eingereichte Ideen weiterzuentwickeln und bestmöglich umzusetzen. Die Challenge im Innovation Call 2020 ist:

Rethink Urban Living! – Wie wollen wir morgen leben?

Intelligent – effizient – human!

Menschen, Gegenstände und Gebäude – alles ist miteinander vernetzt: **Das smarte Zuhause sorgt für komfortables Wohnen und Unternehmen nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung fürs Home Office.**

Erkennbar ist allerdings nicht, wie wir künftig wohnen, arbeiten, die Freizeit verbringen werden. Oder wie sich Einkaufen, das Zusammenleben oder die Energieversorgung unter ungewöhnlichen Umständen verändern werden. Möglicherweise helfen intelligente Sensoren unsere Ressourcen besser und sinnvoller zu nutzen. Wir fragen mit dem Innovation Call deshalb: **Wie wird sich das urbane Leben in Metropol-Regionen, wie etwa dem Ruhrgebiet, entwickeln?**

Mit dem Wettbewerb sucht die BMR Teams und deren Pitch Decks, die **neue Ansätze für bekannte Probleme** oder aber auch **disruptive Herangehensweisen von nicht-technischen Innovationen** aufzeigen, mit denen das **Leben in urbanen Strukturen neu gedacht** werden kann. Der Kreativität für Vorschläge werden keine Grenzen gesetzt.

Das weitere Vorgehen nach dem Innovation Call:

Nach der **Einreichfrist am 30. Juni 2020, 14 Uhr entscheidet** eine interdisziplinäre Jury mit interessanten Persönlichkeiten, welche Teams ins Innovation Lab und zum Final Pitch Anfang September 2020 eingeladen werden. Dort kommen die Teams mit namhaften und international aktiven Unternehmen, wie etwa Materna Information & Communications SE oder Walas Deutschland GmbH, in Kontakt und pitchten um den Einzug ins Match up!. Das Match up! ist ein dreimonatiges, individuell erstelltes Unterstützungsprogramm mit weitreichenden Unternehmensangeboten und intensiven Kontakten zur Wirtschaft sowie finanziellem Zuschuss und Kostenübernahme für Co-Working-Spaces und individuellem Coaching. Im Rahmen des Innovation Day gegen Ende des Jahres werden alle Teams vor Politik, Gesellschaft und Medien nochmals präsentiert.



Innovation Call 2020

RETHINK URBAN LIVING!

Deine Challenge?

Wir suchen:

Start-ups und Freiberufler, Gründungswillige und Kreative,
Visionäre und Ideengeber, interdisziplinäre Teams...mit Lösungen!

Wir bieten:

Intensives Unternehmensmatching, exklusive Events und
echte Umsetzungsmöglichkeiten!

Mach mit beim Wettbewerb Innovation Call 2020!

Denke das urbane Leben neu und werde
#Zukunftsmacher von morgen!

www.innovation.ruhr



Das Ruhrgebiet, die Stadt der Städte, bietet zahlreiche Vorteile in vielen Bereichen:

Über 155.000 Unternehmen mit starkem B2B-Focus finden sich auf einer Fläche, die fast fünfmal so groß ist wie Berlin, und stehen für die enorme Wirtschaftskraft der Region. Über fünf Millionen Einwohner und 22 Hochschulen mit über 300.000 Studierenden prägen das kulturelle und facettenreiche Leben der Metropole Ruhr. Das lebendige Start-up-Ökosystem Ruhr bietet zahlreiche Möglichkeiten sich mit anderen Gründer*innen - auch auf digitalem Weg - zu vernetzen und von den engen Verbindungen zu profitieren. So konnten bspw. die icho systems gmbh mit dem innovativem Therapie-Ball für Demenzkranke oder die PHYSEC GmbH, die Gewinnerin des GRÜNDERPREISES NRW 2019, durch die Teilnahme an den vorherigen Innovation Calls profitieren.

Der Innovation Call und die Formate Innovation Lab, Final Pitch, Match up! und Innovation Day werden im Rahmen des Projektes „Creative Innovation Ruhr“ durchgeführt. Das Projekt wird durch die Europäische Union und das Land Nordrhein-Westfalen gefördert und durch die BMR umgesetzt.

Bisherige Teilnehmer finden sich unter:

Gewinner 2019

<https://business.metropol Ruhr.de/projekte/innovationsraum-ruhr/innovation-call-2019/finalisten/suermann-chang-wessely-aachen/>

2. Platz 2019

<https://business.metropol Ruhr.de/projekte/innovationsraum-ruhr/innovation-call-2019/finalisten/zoliron-technology-bochum/>

3. Platz 2019

<https://business.metropol Ruhr.de/projekte/innovationsraum-ruhr/innovation-call-2019/finalisten/bfab-gmbh-dortmund/>

Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Anmeldung finden sich unter: www.innovation.ruhr

Die Business Metropole Ruhr GmbH lädt Studierende, Kreative, Start-ups und Selbstständige ein, sich am Innovation Call 2020 zu beteiligen. Menschen, Gegenstände und Gebäude – alles ist miteinander vernetzt: Das smarte Zuhause sorgt für das optimale Wohlbefinden und Unternehmen nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung fürs Home Office. Gleichzeitig steigen in den Städten die Einwohnerzahlen und der urban verfügbare Wohnraum nimmt weiter ab.

Die Challenge: Wie werden wir morgen wohnen, arbeiten, die Freizeit verbringen? Wie werden sich Einkaufen, Zusammenleben oder die Energieversorgung verändern? Helfen beispielsweise intelligente Sensoren unsere Ressourcen besser zu nutzen? Wie wird sich das urbane Leben in der Metropole Ruhr entwickeln?

Gesucht sind: Zukunftsmacher von heute mit kreativen und durchdachten Lösungen für das urbane Leben von morgen.

Der Gewinn: Der Call bietet die Möglichkeit, das Potenzial des eigenen Vorhabens voll auszuschöpfen und gemeinsam mit spannenden Unternehmen bestmöglich umzusetzen! Beim Final Pitch im September einen der begehrten Plätze im Match up! 2020 gewinnen, DEM Unterstützungsprogramm mit bezahltem Co-Working-Space, individuellem und professionellem Coaching sowie intensiven Kontakten zur regionalen Wirtschaft. Also: Einreichen bis zum 30. Juni 2020, 14 Uhr und Zukunftsmacher werden! Mehr zur Teilnahme und zum Ablauf unter: www.innovation.ruhr

Digital

Stadtwerke Augsburg: Glasfaseroffensive gestartet – 12.500 Gebäude bekommen das schnelle Netz, die ersten schon im November 2020

Im Augsburger Bismarckviertel beginnt die zweite Stufe des Glasfaserausbaus der Stadtwerke Augsburg (swa) gemeinsam mit dem führenden bayerischen Glasfaseranbieter M-net. Ab dem 13. Mai werden in vier Bauabschnitten rund 214 Wohnungen im Bismarckviertel an das schnelle Netz angeschlossen. Die Bauarbeiten beginnen in der Bismarckstraße und Neidhartstraße, im nächsten Bauabschnitt folgen dann weitere Teile der Bismarckstraße und die Alpenstraße. Bis November 2020 erhalten rund 36 Gebäude und damit 214 Wohneinheiten Zugang zum Surfen mit Lichtgeschwindigkeit. Insgesamt werden bis 2027 rund 12.500 Gebäude an das schnelle Netz angeschlossen sein.



Startschuss für die zweite Glasfaseroffensive der Stadtwerke Augsburg (swa) und M-net: Im Bismarckviertel werden rund 214 Wohnungen an das schnelle Glasfaser-Netz angebunden.
Foto: swa / Marie-Therese Abler

„Gemeinsam mit der swa-Tochter M-net ist es unser Ziel, Augsburg mit einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Telekommunikationsinfrastruktur zu versorgen“, sagt swa Geschäftsführer Alfred Müllner. „Der Startschuss im Augsburger Bismarckviertel steht dafür stellvertretend. Der Glasfaserausbau unterstützt zudem neue technische Lösungen, wie beispielsweise Smart Home oder Smart Metering, also den Einsatz moderner Strommesssysteme, und fördert somit die Digitalisierung in Augsburg“, so Müllner.

Nach dem Baubeginn im Bismarckviertel starten Ende Mai auch die Bauarbeiten im Gewerbegebiet Lechhausen. Bis Ende 2020 werden hier 55 Gebäude an das Glasfasernetz angebunden.

„Für die Stadt Augsburg stellt der Ausbau der Hochgeschwindigkeits-Infrastruktur mit Glasfaser einen wichtigen Schritt auf dem Weg in eine digitale Zukunft dar. Es ist die Basis, um die Stadt für alle Bürgerinnen und Bürger, sowie für Unternehmen attraktiv zu gestalten und um Innovation, Wettbewerb, Beschäftigung und nachhaltiges Wirtschaftswachstum zu ermöglichen“, sagt Eva Weber, Oberbürgermeisterin der Stadt Augsburg.

Die Einschränkungen durch die Bauarbeiten werden so gering wie möglich gehalten

Zunächst werden die Leerrohre verlegt, in die die Glasfaserkabel anschließend eingeblasen werden. Dafür werden die Gehwege geöffnet und die Verkehrsführung während der Maßnahme angepasst. Im nächsten Schritt werden die Hausanschlüsse von den swa Netzen gelegt. Zu diesem Zweck erfolgen Grabungen auf dem Privatgrund, um in die Keller der Gebäude zu gelangen. Den Anschluss der einzelnen Wohnungen an das schnelle Glasfaser-Netz (FTTB/H) übernimmt die swa-Tochter M-net in Absprache mit den Hauseigentümern.

„Eine schnelle Internetanbindung ist nicht nur in den besonderen aktuellen Zeiten, sondern auch in Zukunft das Tor zur Welt. Das gilt für Privatanwender wie auch für Unternehmen“, so Nelson Killius, Sprecher der Geschäftsführung von M-net. „Ein leistungsstarker Internet-Anschluss liefert die ganze Welt der digitalen Möglichkeiten in Wohnungen und Büros. Dafür betreibt die Stadt Augsburg jetzt nachhaltige Vorsorge, indem sie konsequent auf eine digitale Vernetzung setzt. Und dieser Weg in die Zukunft führt nur über die Glasfaser als leistungsstärkste Übertragungstechnologie.“

Glasfaser-Internet: Surfen mit bis zu 1 Gbit/s – und darüber hinaus

Grundsätzlich kommen beim Glasfaser-Ausbau für Augsburg zwei Anschlussvarianten zur Anwendung: Bei FTTB (fiber to the building) wird Glasfaser ins Haus gelegt und M-net nutzt die bereits vorhandenen Telefonleitungen im Haus. Dazu wird ein optisch-elektrischer Wandler installiert, der die Lichtsignale aus dem Glasfaserkabel in elektrische Impulse für die bereits bestehenden Kupferleitungen umwandelt, die in die Wohnungen führen. Über diese Technologie bietet M-net in seinen Netzen derzeit Anschlüsse mit Bandbreiten bis hin zu 300 Mbit/s. Im Laufe des Jahres 2020 erfolgt bei M-net die Einführung der neuesten Technologie, die per FTTB sogar bis zu 1 Gbit/s (1.000 Mbit/s) in die Wohnung übertragen kann.

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de



Surfen mit Lichtgeschwindigkeit: Dank Glasfaser werden Daten mit bis zu 1 Gbit/s (1.000 Mbit/s) übertragen. Foto: swa / Thomas Hosemann

Noch leistungsfähiger und zukunftssicherer ist FTTH (fiber to the home). Die swa verlegen die Glasfaserleitungen bis in die einzelnen Gebäudekeller. Im Anschluss installiert M-net die technischen Komponenten, die für die Nutzung der Fasern zum Datentransfer notwendig sind. Bei dieser Variante reicht die Glasfaserleitung bis in die Wohnung. M-net Kunden können darüber mit bis zu 1 Gbit/s surfen, streamen, spielen und arbeiten. In Zukunft sind über diese Infrastruktur sogar noch deutlich höhere Datenraten ohne weitere Ausbaumaßnahmen möglich.

Glasfaser: zuverlässig und nachhaltig

Im Vergleich zu herkömmlichen Übertragungstechnologien bietet die Glasfaser zahlreiche Vorteile: Neben der höheren Bandbreite ist auch die Geschwindigkeit der Signalübertragung deutlich größer. Eine geringe Signalverzögerung (Latenz) ist vor allem für Gamer oder bei Cloud-Anwendungen ein entscheidender Faktor. Darüber hinaus ist die Übertragung von Licht deutlich energieeffizienter als die elektronische Datenübermittlung – das Glasfasernetz trägt also zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei. Im Gegensatz zu Kupferleitungen ist das Glasfasernetz zudem völlig unempfindlich für elektromagnetische Strahlung und somit um ein Vielfaches zuverlässiger und sicherer.

Glasfaser für 12.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Die swa übernehmen zusammen mit ihrer Tochter M-net die zweite Ausbauoffensive in Augsburg. **Mindestens 11.000 private Haushalte sowie fast 1.500 Gewerbeeinheiten erhalten bis 2027 hochmoderne Telefon- und Internetanschlüsse – größtenteils bis in die Wohnung oder ins Büro.** Das neue Netz bietet für die angeschlossenen Haushalte und Unternehmen Datenübertragungsraten im Gigabit-Bereich und nahezu unbegrenzte Leistungsreserven für die Zukunft.

Dabei werden insgesamt zwölf bestehende Stadtgebiete sowie vier Neubaugebiete mit zukunftsfähiger Breitbandinfrastruktur versorgt. Die Erschließung der rund 1.500 Gebäude erfolgt in mehreren Ausbauabschnitten. Dazu gehören – gesamt oder in Teilen – die Gewerbegebiete Oberhausen Nord und Lechhausen Ost, die Gebiete Brückenstraße, Holbeinstraße, Kesterstraße, Hunoldsgraben, Bäckergrasse, Webereck, Spitalgasse, Bismarckviertel, Antonsviertel (westlich der Gögginger Straße) und Depotstraße. Ebenso werden die Neubaugebiete Haunstetten Südwest, Uni Klinikum, Dehner Areal und das Gaswerk Areal von Beginn an mit der hochmodernen Glasfaser versorgt.

Bereits seit 2006 arbeiten die swa gemeinsam mit M-net, dem führenden Glasfaseranbieter in Bayern, am Glasfaserausbau. **Bis heute wurden bereits rund 19.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Highspeed-Internetanschlüssen versorgt.** Nach Abschluss der zweiten Ausbaustufe können insgesamt über 32.000 Wohneinheiten in Augsburg vom Glasfasernetz profitieren.

Jürgen Fergg
Hannes Lindhuber

WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region



Wohnungsbedarf

Wie viele und welche Wohnungen brauchen wir in Zukunft?



Bevölkerungsentwicklung

Welche demografischen Herausforderungen kommen auf uns zu?



Wohnungspolitik

Passen unsere Wohn-Produkte zu den wohnungspolitischen Anforderungen?



Basis für vorausschauende Planung

An welchen Stellschrauben müssen wir drehen?

Energie

Klimaneutral läuft E-Mobilität nur mit Mieterstrom – Also steuerliche Hemmnisse bei der Erzeugung beseitigen

Elektromobilität ist auf dem Vormarsch und wird politisch gefordert und gefördert. Der Ausbau einer öffentlichen Ladeinfrastruktur wird energisch vorangetrieben. Doch wo kommt der Strom für die neue Generation von Fahrzeugen her? **Der Leitgedanke der Wohnungswirtschaft heißt „Dezentralität“.**



Im Brandfall stellt ein E-Auto eine große Herausforderung an die Feuerwehr dar. Extremen Temperaturen, Rauch und entstehende Gase machen auch die Suche nach der Brandanalyse schwer. Foto: Gerd Warda

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) und der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen fordern jetzt gemeinsam, die steuerlichen Hemmnisse bei der Erzeugung des Mieterstroms zu beseitigen. Das würde den Aufbau einer Ladeinfrastruktur ermöglichen, damit ein Betrieb der Elektrofahrzeuge mit regenerativen Energien sichergestellt werden kann. Nur dann sei es sinnvoll, **Marktakteure wie die Wohnungswirtschaft zur Herstellung einer Ladeinfrastruktur zu verpflichten und von einer klimaneutralen Elektromobilität zu sprechen**, betonen die Verbände.

Eine ganzheitliche Betrachtung ist nötig

„Wir brauchen an dieser Stelle eine ganzheitliche Betrachtung: von der dezentralen Stromerzeugung auf den Dächern der Wohnungswirtschaft über den Verbrauch als Mieterstrom in den Wohnungen bis hin zur notwendigen Kfz-Ladeinfrastruktur mit der Möglichkeit zur Stromspeicherung. Nur dann kann die Energiewende gelingen“, sagt **vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt**.

Weiter betont sie: „Die bestehenden Rahmenbedingen gefährden die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum.“ So wird beim Wohnungsneubau eine Ladeinfrastruktur für E-Autos gefordert. Das gilt mittlerweile auch bei genehmigungspflichtigen Bestandsaufwertungen und führt unweigerlich zu Mehrkosten. „Um dies zu kompensieren, müssen Hemmnisse beim Mieterstrom beseitigt werden. Derzeit werden Stromerzeugung und -lieferung durch Wohnungsunternehmen als schädliche Tätigkeit für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung angesehen, so dass die gesamte Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig wird. **Die Stromerzeugung muss in den Katalog der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten aufgenommen werden:** Die Stromerzeugung bleibt dann gewerbesteuerpflichtig, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für die Vermietung kann aber unverändert in Anspruch genommen werden. **Sonst ist die Investition in Ladeinfrastruktur durch unsere Mitgliedsunternehmen betriebswirtschaftlich ausgeschlossen.“**

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 172 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

Die öffentlichen Versorgungsnetze sind oft an ihrer Belastungsgrenze

Die öffentlichen Versorgungsnetze stehen gerade in älteren Stadtteilen sehr unter Druck und sind oft an ihrer Belastungsgrenze. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für die Installation von Ladestationen für E-Fahrzeuge und E-Bikes kommt es sehr schnell zu einer Überbelastung der Netze. „Helfen kann nur ein teures und aufwändiges Lademanagement-System. Die Frage, wer die Kosten für ein solches System und zusätzliche Trafostationen übernimmt, ist derzeit jedoch ungeklärt“ stellt **Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender beim BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen**, klar.

Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen aufladen birgt hohes Sicherheitsrisiko

Und es besteht ein weiteres Problem: Während gasbetriebene Fahrzeuge nicht in Tiefgaragen abgestellt werden dürfen, sollen Elektrofahrzeuge bewusst in Tiefgaragen einfahren, um dort geladen zu werden. Das ist nach Meinung der Wohnungswirtschaft ein hohes Sicherheitsrisiko, da ein brennendes E-Fahrzeug eine gewaltige Herausforderung darstellt. „Gasbetriebene Fahrzeuge werden aufgrund einer fiktiv höheren Explosionsgefahr anders behandelt, indem ihnen die Einfahrt in Tiefgaragen verwehrt wird“, meint **David Jacob Huber, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Niedersachsen/Bremen**. „Es geht bei der Abwägung also nicht um die Anzahl möglicher Brände, sondern um die erhöhte Gefahr, die von einem Fahrzeugbrand ausgeht.“



Die Haftungsfrage ist dabei noch nicht geklärt

Wenn ein E-Fahrzeug infolge eines technischen Defektes zu brennen beginnt, hat man es mit einem sehr lang anhaltenden Brandereignis mit extremen Temperaturen zu tun. Somit sind an den betroffenen Gebäuden erhebliche Schäden zu erwarten. Die Haftungsfrage ist dabei noch nicht geklärt. Aufgrund der großen Schäden durch das Brandereignis wird der Nachweis der Brandursache nur schwer bis unmöglich zu führen sein. Es wird sich nicht mehr feststellen lassen, ob die Brandursache auf einen Defekt der Ladeinfrastruktur oder des Fahrzeugs selbst zurückzuführen ist.

Carsten Ens



Bauen

smart, modular und just in time: So wird in Zukunft gebaut – Eine Umfrage mit 42 Entscheidern aus der Baustoffindustrie

Aus Thinktanks, Forschungslaboren und dem Silicon Valley kommen ständig neue Entwicklungen und Entwürfe, die Bauen, Städteplanung und Wohnen in Zukunft grundlegend umkrempeln werden. Nachhaltiger, digitaler und effizienter sollen die Bauprozesse der Zukunft werden. Aber wie wirklichkeitsnah sind diese Zukunftsvisionen? BauInfoConsult hat 42 Entscheider aus der Baustoffindustrie in einer Online-Befragung um eine Einschätzung gebeten: Welche Entwicklungen sind aus Herstellersicht für den Markt relevant und welche halten sie für rein akademische Kopfgeburten? Und welche eben noch gehypten Trends stehen in der Coronakrise plötzlich wieder auf dem Prüfstand?



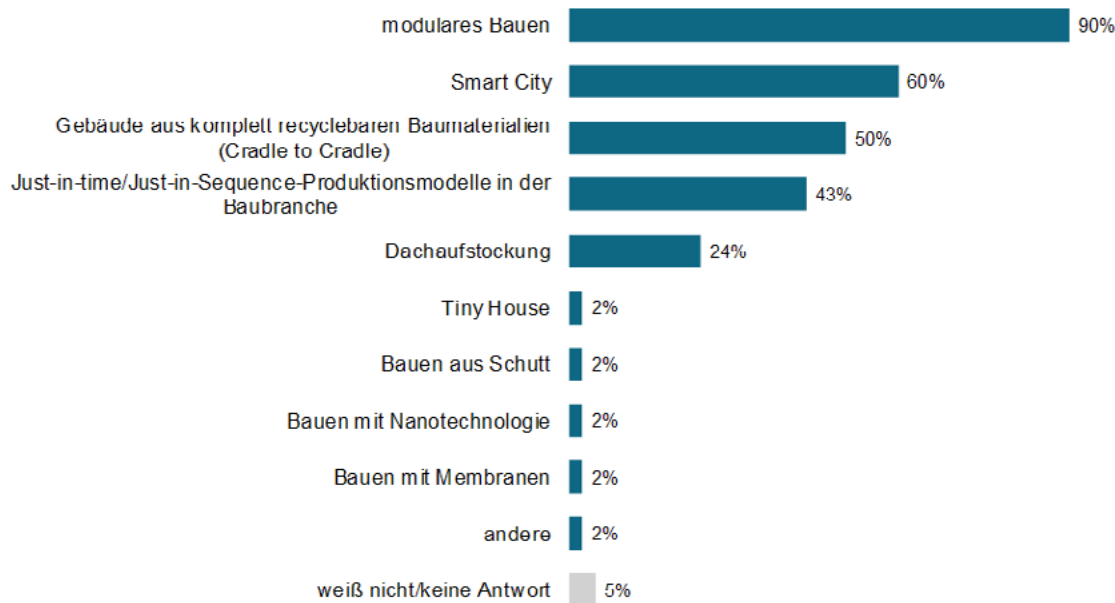
Geschosswohnungsbau in Modulbauweise, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht, ist dies eine Alternative. Hier Module in Holz, kurz vor der Fertigstellung. Tropfkanten je Stockwerk sind nicht nur eine gute optische Lösung, sondern auch eine präventive Lösung gegen Feuchteschäden. Foto: Gerd Warda

Die Industrie sieht vor allem im modularen Bauen großes Potenzial: 90 Prozent der Befragten sind sich einig, dass der Einsatz von überwiegend vorgefertigten Modulen das Bauen der Zukunft immer mehr prägen wird. Dass die Hersteller hier Vorteile sehen, liegt auf der Hand: Schließlich versprechen die Entwickler gegenüber den konventionellen **Bauweisen termingerechtere und wesentlich schnellere Fertigstellungen**. Außerdem würde ein stärkerer Einsatz von Modulen die Position erfolgreicher Industrieanbieter langfristig natürlich deutlich stärken.

Gegenwärtig ist das aber noch Zukunftsmusik, insbesondere auf dem stark von konventioneller Bauweise geprägten deutschen Markt. Noch weniger in der Praxis vorhanden ist bislang das Konzept der umfassend vernetzten Wohnanlagen und Kommunen („Smart City“), also einer vernetzten Erweiterung des „Smart Home“-Phänomens um ganze zusammenhängende Siedlungen. Die Hersteller verbuchen die Vision der transparenten, kommunizierende Stadt keineswegs unter der Rubrik Science-Fiction: 60 Prozent sehen in der stärkeren Vernetzung des Wohnens über die eigenen vier Wände hinaus großes Potenzial.

Schließlich ermöglicht die smarte Stadt auch effizientere und sparsamere Energienutzung und verbindet sich damit mit der Klimadebatte und der Forderung nach nachhaltigeren und energieeffizienteren Wohnformen und Bauweisen. Auf der Materialebene trägt natürlich die Vermeidung von Sondermüll und Recycling zu mehr Umweltfreundlichkeit bei. Die Entwicklung recyclingfähiger Baustoffe nach dem Cradle to Cradle-Prinzip hält dementsprechend auch jeder zweite Hersteller für einen Trend mit künftigem Marktgewicht.

Hersteller: Welche der folgenden Trends haben aus Ihrer Sicht das Potenzial in Zukunft eine größere Rolle am Markt zu spielen? (in %, n=42)



© BaulInfoConsult, Herstellerbefragung 2020

Neben der ökologischeren Bauweise wird die Baubranche in Zukunft auch mit den immer knapper werden- den Flächen konfrontiert. In den Ballungsräumen mit hohem Neubaubedarf ist das Bauland derzeit beson- ders teuer und rar - und in den nächsten Jahren werden wohl vermehrt auch ökologische Bedenken gegen die Versiegelung von Flächen dazukommen.

Ein kreativer Umgang mit den bestehenden Bauflächen wird daher immer mehr zum Gebot der Stunde – etwa durch mehr Stockwerke im Neubau als hierzulande eigentlich üblich oder eben durch „Anbau in die Höhe“. Auch jeder vierte Hersteller rechnet damit, dass angesichts des knappen Baulandangebots und der verstärkten Wohnraumnachfrage Dachaufstockungen immer üblicher werden.

Als praxisfern wird allerdings das viel gehypte Tiny House-Konzept gesehen. Die Debatten um mehr Nachhaltigkeit und Konsumverzicht hin oder her: Dass künftig Singlewohnungen vermehrt in einer Art neuer und verhältnismäßig teuren „Hipster-Tiny House-Trailerparcs“ das Stadtbild unserer Kommunen prägen werden, glauben nur sehr wenige Hersteller. Ähnlich chancenlos sind ultraökologische Neubaukon- zepte aus Schutt, die die Verwendung von recyclingfähigen Baustoffen auf die Spitze treiben.

Überhaupt herrscht im Baubereich derzeit wahrhaft kein Mangel an alternative Lösungsansätzen und technischen Innovationen – doch die meisten davon sind am aktuellen Markt noch wenig präsent. Inno- vative Experimente auf der Materialebene sind in den letzten Jahren von Forschung und öffentlicher Hand interessiert verfolgt worden, z. B. nanotechnologische Anwendungen wie schmutzabweisende Fassaden, an- tibakterielle Wandfarben oder ultrastabile neue Baustoffe für die Leichtbauweise.

An innovativen Membranlösungen wird ebenfalls eifrig geforscht und z. T. auch in Pilotprojekten schon dem Wirklichkeitstest unterzogen, z. B. in der hygienischen Büroraumluftheftung oder durch geotex- tile Lösungen im Beton- und Brückenbau. Doch auch diese Ansätze sind aus Sicht der meisten Hersteller wenig aussichtsreich, um in Zukunft eine nennenswerte Rolle am Markt zu spielen.

Der stärkere Einsatz von Just-in-time-Produktionsmodellen in der Baubranche wurde zum Befragungs- zeitpunkt (Februar bis Anfang März 2020) dagegen noch als besonders heißer Kandidat für das Bauen in Zukunft gehandelt (43 Prozent). Allerdings hat sich der einstige Vorteil global vernetzter Lieferketten in Zeiten von Corona plötzlich über Nacht in einen Nachteil verwandelt.

Just-in-time geprägte Industriezweige wie Automobil- und chemische Industrie sind durch ihre moder-

neere Produktionsweise aktuell gehandicapt. Die überwiegend mit lokal vernetzten, traditionellen Liefermodellen arbeitende Bauwirtschaft ist dagegen auf einmal vom Dinosaurier zum Vorreiter autark-resilienten Wirtschaftens geworden. Es ist also davon auszugehen, dass die Baubranche genau hinsehen wird und bei der Adaption von effizienteren Just-in-time-Produktionsmodellen in Zukunft zugleich die Lehren aus der Krise mit berücksichtigen wird.

Red.

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?
Jetzt.



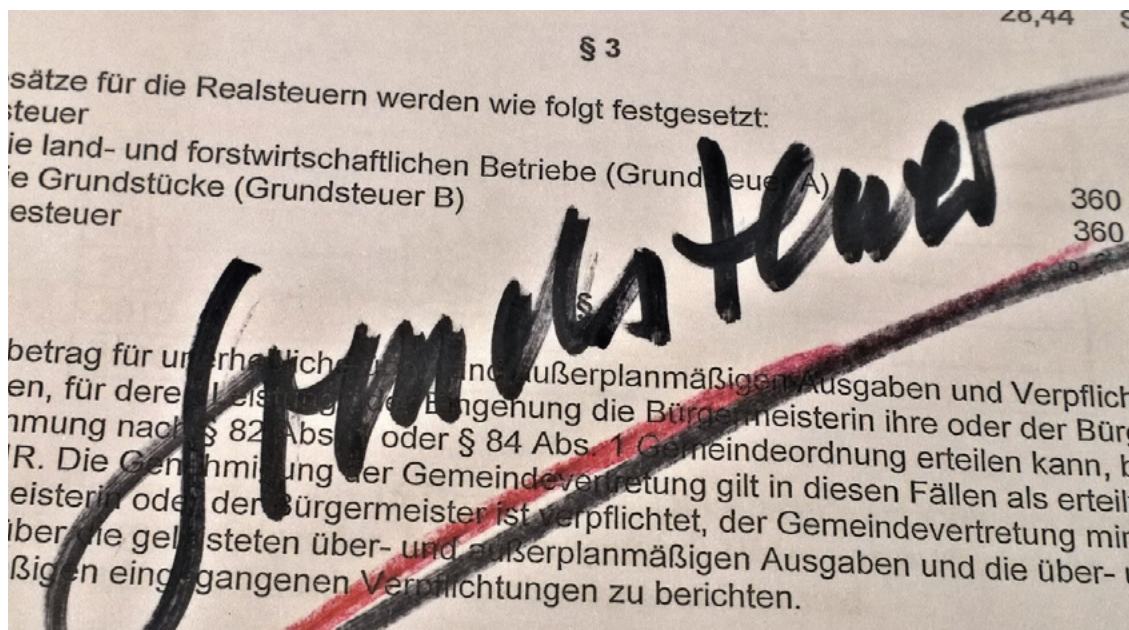
stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Energie

Grundsteuerreform: Hessen-Modell für ein Flächen-Lage-Verfahren geht in die richtige Richtung – Weitere Länder sollten nachziehen

Der Hessische Finanzminister hat die Eckpunkte für das Hessische Grundsteuermodell vorgestellt. Hessen will die sogenannte Öffnungsklausel nutzen und vom Bundesmodell zugunsten eines Flächen-Lage-Verfahrens abweichen. Hessen hofft nun auf weitere Unterstützer bei den Ländern.



Nach zähem Ringen stimmte der Bundestag am 18. Oktober der Reform der Grundsteuer zu. Es folgte am 8. November 2019 der Bundesrat. Nun können die Länder bis zum 31. Dezember 2024 entscheiden, ob sie das Bundesrecht übernehmen, oder eigene, abweichende Regelungen erarbeiten wollen. Entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich, die neuen Regelungen zur Grundsteuer — gelten ab 1. Januar 2025.
Foto: Gerd Warda

Dazu Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

„Wir begrüßen, dass endlich wieder Bewegung in die Grundsteuerreform kommt. Die Zeit drängt. Mit Hessen beabsichtigt nun ein weiteres Bundesland, die Länderöffnungsklausel zu ziehen. Das heißt, vom ertragsorientierten Bundesmodell abzuweichen und stattdessen auf ein Verfahren auf der Basis der Grundstücks- und Gebäudeflächen – ergänzt um einen Lagefaktor – zu setzen.“

Die Wohnungswirtschaft unterstützt ein solches Flächenverfahren. Durch die ergänzende Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors kann die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausgeräumt werden. Das Bundesmodell auf Basis der Bodenrichtwerte und Durchschnittsmieten stößt dagegen auf massive Kritik in der Wohnungswirtschaft. Es ist ein bürokratisches Monster und belastet durch die Zurechnung einer Durchschnittsmiete für die Kommune die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Ein Nachweis tatsächlich niedrigerer Mieten, um damit eine Absenkung der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlage zu erwirken, ist nicht möglich. Damit sind die Wohnungsbestände der GdW-Mitglieder – die Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland – in jedem Fall benachteiligt.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

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



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Nun sind auch die anderen Länder gefordert, sich möglichst zügig auf ein einheitliches, einfaches und unbürokratisches Flächenverfahren zu verständigen.“

Andreas Schichel

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

„Auch wenn wir grundsätzlich für ein reines Flächenmodell plädieren, so zeigt der Ansatz Hessens, dass länderspezifische Regelungen sinnvoll und im Interesse der Menschen vor Ort sein können. Die Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors kann die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausräumen. Das aber sollten die Landesregierungen entscheiden.

Schleswig-Holstein will plump und ohne eigenen Ehrgeiz, das Bundesmodell übernehmen und wird damit eine Chance vertun, durch eine eigene, den regionalen Besonderheiten angepasste Lösung bei der Reform der Grundsteuer für Gerechtigkeit zu sorgen. Verlierer werden die Schleswig-Holsteinerinnen und Schleswig-Holsteiner mit mittleren und geringen Einkommen sein.

Für sie wird es künftig schwerer, sich eine Wohnung in einem besonders nachgefragten Wohnquartier leisten zu können. Die hessische Landesregierung hat eine für die Menschen ihres Bundeslandes passende Lösung gefunden. Schleswig-Holstein verweigert sich und setzt voll auf eine Bundeslösung, statt landesspezifische Interessenlagen zu berücksichtigen.

Ich appelliere deshalb an die Kieler Landesregierung, sich mit den hessischen Kolleginnen und Kollegen kurzzuschließen. Auch Hessen ist ein Flächenland mit einigen Metropolen. Vielleicht ist die dort gefundene Lösung auch etwas für den echten Norden.“

Der VNW vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 383 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 738.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,92 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

Hessen macht es vor, Niedersachsen sollte nachziehen:

Grundsteuerberechnung nach dem Fläche-Lage-Modell

Das Bundesland Hessen hat angekündigt, bei der Umsetzung der Grundsteuerreform die sogenannte Öffnungsklausel zu nutzen und künftig auf das von der Wohnungswirtschaft unterstützte, niedersächsische „Flächenmodell mit Lagefaktor“ zu setzen. **Dr. Susanne Schmitt**, Direktorin des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), fordert das Land Niedersachsen auf, dem hessischen Vorbild zu folgen. Die vdw-Verbandsdirektorin erläutert: „Die Vorteile liegen auf der Hand. Ein länderspezifisches wertunabhängiges Flächenmodell mit einem Ausgleichsfaktor bietet eine unbürokratische Lösung und führt zu den geringsten (Mehr-)Belastungen auch für unsere Mieter.“ Dies wird durch Modellberechnungen der Steuerexperten des vdw belegt.

„Obendrein wäre es ein logischer Schritt, immerhin wurde das Fläche-Lage-Modell im Niedersächsischen Finanzministerium entwickelt“, betont Dr. Schmitt. Zugleich warnt sie davor, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer einzuschränken. Der Wegfall der bisherigen Regelung, die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umzulegen, hätte gravierende Folgen für die vdw-Mitgliedsunternehmen.

Dr. Schmitt warnt: „Das würde die Eigenkapitalausstattung und damit die Investitionsfähigkeit unserer Mitgliedsunternehmen dramatisch schwächen. Sollte die Umlagefähigkeit der Grundsteuer wegfallen, würden geplante Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährdet. Damit wäre sowohl den Zielen des Klimaschutzes als auch den Bemühungen der vdw-Mitgliedsunternehmen um freiwillige soziale Angebote für Mieter in schwierigen Lebenssituationen ein Bärendienst erwiesen.“

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 172 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei mehr als 40 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

Carsten Ens

Bauen

Im Brandschutz ist das „Keep it simple, keep it small“-Prinzip, besser noch „Keep it autark“, sicherer als die multifunktionale Vernetzung

Unser ganzes Leben wird immer smarter. Ob via Mobiltelefon, in Autos oder Gebäuden, die Vernetzung nimmt stetig zu und erleichtert vieles. Allerdings birgt die ungehemmte Kopplung verschiedener Bereiche auch Risiken. Vor allem beim anlagentechnischem Brandschutz. Deshalb werden heutige Großbauprojekte auch immer seltener termin- und kostengerecht abgeschlossen. Ein häufiger Grund für die teils drastischen Verzögerungen ist ein wegen zu vieler Verflechtungen dann nicht mehr störungsfrei zu realisierender Brandschutz.



Die VdS-BrandSchutzTage in Köln waren ein voller Erfolg: Das Thema Rauchabzug bei Großprojekten hat für Diskussionen und Nachdenklichkeit gesorgt. Im Nachgang tauschten sich Dipl.-Ing. Alwine Hartwig (VdS) und Dipl.-Ing. Thomas Hegger (FVLR) zu den Ergebnissen aus. Foto: FVLR

Zu diesem einstimmigen Ergebnis sind die Experten im Rahmen der VdS-BrandSchutzTage in Köln gekommen. Die Diskussionsrunde zum Thema „Vernetzter Brandschutz – Chancen und Risiken“ hat gezeigt, dass es besonders bei großen und komplexen Gebäuden meist nicht förderlich ist, alle denkbaren technischen Vernetzungen und Abhängigkeiten auch zu realisieren. Der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e. V. (FVLR) sowie die VdS Schadenverhütung GmbH empfehlen bei großen und komplexen Gebäuden die Steuerung des anlagentechnischen Brandschutzes lieber in kleinen, überschaubaren Flächen und Gruppen umzusetzen und erteilen der großflächigen und multifunktionalen Vernetzung damit eher eine Absage.

Diese Ansicht kollidiert allerdings immer häufiger mit den Vorstellungen der Bauherren und Architekten, die die modernen Möglichkeiten der vollständigen Vernetzung von Gebäuden, Haustechnik und Brandschutz umfangreich ausschöpfen wollen. Trendige, einzigartige Bauwerke – natürlich offen, smart und komplett vernetzt. Möglichst viele Systeme sollen miteinander verbunden sein und gemeinsam genutzt

werden. Schnell und meist unbemerkt werden dabei die Einsatz- und Funktionsgrenzen einzelner Systeme ausgereizt oder nicht mehr nachvollziehbar hinterlegt. Damit steigt das Risiko einer Katastrophe drastisch an. Soll nämlich ein System oder Leitungsweg Leistungen für ein anderes zusätzlich übernehmen und fällt dann in der Kette nur eine Komponente, etwa durch Überspannung, falsche Verdrahtung oder überlastete Anschlüsse usw., aus, funktioniert das gesamte Szenario nicht mehr. Der Verlust des vollständigen Brandabschnitts ist im Ernstfall zu erwarten.

Einfache Vernetzung und übersichtliche Begrenzung

Dipl.-Ing. Thomas Hegger, Geschäftsführer des FVLR, rät allen Planern deshalb zu einer klaren Formel: „Keep it simple, keep it small“. Hegger erklärt diesen Leitspruch: „Simple‘ bedeutet: Einzelne Systeme bleiben in sich geschlossen und dadurch möglichst überschaubar.“ Es solle nicht jede Kombination und Mehrfachnutzung ausgenutzt werden, die sich theoretisch anbietet. Hegger weiter: „Keep it small‘ steht dafür, dass Rauch- und Brandabschnittsgrößen begrenzt und nicht immer weiter vergrößert werden sollten. So muss im Brandfall maximal der Wegfall einer kleineren Fläche und kein Totalverlust eines übergroßen Brandabschnitts oder eines gesamten Gebäudes in Kauf genommen werden. Denn dies führt dann auch nicht selten zu einem wirtschaftlichen Totalschaden.“

Durch die Begrenzung der Rauch- und Brandabschnitte verbessert sich die Übersichtlichkeit, Fehlerauswirkungen werden begrenzt und es sind auch bei Nutzungsänderungen oft noch Reserven vorhanden oder eine notwendige Erweiterung ist möglich und überschaubar. Sollte in einem Brandabschnitt etwas verändert werden, sind damit nicht alle Abschnitte betroffen. Idealerweise wird der Rauch zudem über Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) abgeleitet und im unteren Bereich des Raumes strömt frische Luft nach, sodass sich eine raucharmer Schicht bildet. Durch eine stabile Rauchschiehtgrenze wird die Sicht für die Flucht verbessert und dadurch auch eine schnellere Brandbekämpfung möglich. Außerdem sind dann die Temperaturen deutlich niedriger und die Gefahr einer Entzündung verringert sich.



Mehr Sicherheit durch Autarkie

Auch **Dipl.-Ing. Alwine Hartwig**, bei VdS verantwortlich für die Entrauchung, und **Dipl.-Ing. Dirk Borrmann** von der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH schließen sich dem „Keep it simple, keep it small“-Prinzip an. Hartwig ergänzt Heggers Formel um „Keep it autark“ und erklärt: „Brandschutzanlagen sollten nicht komplexer als nötig sein und jede einzelne Anlage müsste autark funktionieren, um dem Risiko eines Ausfalls schon in der Planung vorzubeugen.“ Borrmann bestätigt: „Brandschutzmaßnahmen dürfen nicht so kompliziert wie möglich gemacht werden. Komplexer bedeutet nicht besser, sondern eher störepfindlicher.“

Die meisten Negativbeispiele von Großprojekten werden durch die Missachtung dieser Aspekte erheblich beeinflusst. In Kombination mit fehlender Koordination von der Planung bis zur Ausführung der Gewerke verhindert dies oft eine termingerechte Fertigstellung des Baus. Führen die in der Bauphase notwendigen Veränderungen zu Abweichungen vom Baurecht, kommt es durch die daraus höheren Auflagen zu einer Ausgabensteigerung und weiteren Terminverlängerungen. „Wenn dann noch aus Kostengründen die in der Entwurfsphase geplante Raumlüftungsanlage die Entrauchung mit übernehmen soll, wird das Projekt oft nicht mehr beherrschbar“, ergänzt Hegger.

Probleme treten oft bei Nutzungsänderungen auf

Die auch im Brandfall sichergestellte Gebäudefunktionalität muss stets im Fokus stehen und darf nicht beeinträchtigt werden. „Möglichkeiten, die in einem Gebäude funktionieren, sind nicht einfach auf ein anderes Bauvorhaben übertragbar“, weiß Prof. Dr. Jörg Reintsema vom Institut für Technische Gebäudeausrüstung der Technischen Hochschule Köln. In der Nutzung und erst recht nach den ersten Nutzungsänderungen im Gebäude steht der Instandhalter vor dem Problem, dass er die verschiedensten Komponenten und deren Verdrahtungen bei zu komplexer Vernetzung nicht mehr mit dem Gebäude und seinen Risiken zusammenbringen kann. Fehlende Dokumentation, unvollständige Funktions- und Schalt-Matrixen und deren mangelnde konsequente Weiterschreibungen erschweren dann den sicheren Betrieb, die Modernisierung oder den Ausbau.

Ob die RWA manuell oder automatisch auslösen – in beiden Fällen sind die Wechselwirkungen, z. B. mit der Lüftungsanlage, zu beachten. Funktions- und Steuer-Matrixen müssen bei größerer Vernetzung erstellt und gepflegt werden, um die Funktionen der Zuluftnachführung und Energieversorgung nach einem Stromnetzausfall zu gewährleisten. Ebenso wichtig sind regelmäßige Wartungen und Überprüfungen der Anlagen sowie die Einweisung der Mitarbeiter.

Risiken durch autarke Systeme eindämmen

Ansonsten sind die Risiken unkalkulierbar. Hegger verdeutlicht: „Der Entstehungsbrand ist schnell die letzte Stufe vor dem Vollbrand. Und der Vollbrand führt bei Versagen schon an einer Stelle oft zum Gesamtverlust! Vollvernetzte, großflächige Anlagen verschärfen dieses Risiko.“

Fazit: Die einzelnen Systeme zum baulichen Brandschutz, anlagentechnischen Brandschutz sowie organisatorischen und abwehrenden Brandschutz sollten unabhängig voneinander funktionieren. Wechselwirkungen zum Gebäude und seiner Haustechnik sind zu vermeiden. „Ein kleiner Brand ist die meist letzte Chance vor der Katastrophe. Der Bauherr muss den Brand beherrschen, nicht der Brand den Bauherren“, weiß Hegger und schiebt einen konkreten Tipp nach: „Planer sollten die Wünsche der Bauherren einmalig entgegennehmen, überprüfen und dann mit dem Bau beginnen. Es darf aber keine ständigen nachträglichen Änderungen geben, dann kann jedes Großprojekt im geplanten Zeit- und Kostenrahmen fertig werden. Ein Paradebeispiel dafür ist für mich der Flughafen München.“

Red.

Bauen

Ziegel – ein nachhaltig überzeugender Baustoff – Neue Broschüre „Mit Ziegeln das Klima schützen“ zum Download

Die Diskussion zum Klimaschutz schärft auch den Blick für die Nachhaltigkeit von Baustoffen. Zu Recht, denn für private und öffentliche Bauherren rückt neben anderen Aspekten zunehmend die ökologische Bilanz in den Fokus. Vor diesem Hintergrund leistet die deutsche Ziegelindustrie mit der neuen Broschüre „Mit Ziegeln das Klima schützen“ einen Beitrag zur klimapolitischen Debatte. Basierend auf den Ergebnissen von mehr als 40 Studien und Forschungsvorhaben fasst die Publikation die Nachhaltigkeitsvorteile von Ziegeln zusammen.



Mehr als 40 Studien und aktuelle Forschungsvorhaben zeigen die neue Broschüre „Mit Ziegeln das Klima schützen“ Nachhaltigkeitsvorteile vom Baustoff Ziegel auf. Foto: Lebensraum Ziegel. **KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als Pdf.**

Ziegel gehen im wahrsten Sinne des Wortes durchs Feuer, damit sie ihre Funktion als Wandbildner für viele Jahrzehnte erfüllen können. Insofern gehört die Ziegelproduktion zu den energieintensiven Industrien. Gleichwohl sind die deutschen Produktionsstandorte in Bezug auf ihre Klimaverträglichkeit im internationalen Vergleich vorbildlich.

Erste Hersteller haben die Weichen in Richtung Klimaneutralität gestellt. Mit einer Kombination aus klugem Energiemanagement, dem Einsatz Erneuerbarer Energien und der Kompensation durch Klimaschutzprojekte werden vielversprechende Ergebnisse erzielt, die innerhalb der gesamten Baustoffindustrie als Benchmark gelten. In einem weiteren Pilotprojekt haben Ziegelhersteller gemeinsam mit der TU Wien ein Verfahren zur energiesparenden Ziegeltrocknung entwickelt, mit dem eine CO₂-Reduktion um bis zu 70 Prozent erzielt werden kann.

Die politischen Vorgaben sehen eine möglichst treibhausgasneutrale Industrieproduktion bis 2050 in Europa vor. Auf dem Weg dahin versteht sich die Ziegelindustrie als Partner der Politik und investiert kontinuierlich in eigene Forschungsprojekte – von einer möglichen (Teil-)Elektrifizierung des Herstellungsprozesses, über den Einsatz von Wasserstoff als Brennstoff bis hin zu weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Nachhaltig durch lange Nutzungszeit

In der Nachhaltigkeitsbewertung punkten massive Ziegelkonstruktionen auf der Langstrecke. Legt man den üblichen rechnerischen Gebäudelebenszyklus von 50 Jahren zugrunde, weisen Häuser aus Leicht- oder Massivbau kaum ökobilanzielle Unterschiede auf. Nimmt man hingegen die realistische **Lebensdauer von 80 bis 100 Jahren als Maßstab**, sieht die Sache anders aus. Dank ihrer Langlebigkeit und Robustheit in Kombination mit geringem Wartungs- und Instandhaltungsaufwand sind Ziegel anderen Baustoffen in Sachen Nachhaltigkeit – auf lange Sicht gesehen – deutlich überlegen.

Energie- und kostensparend zugleich

Rasant steigende Mietpreise haben die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu einer der wichtigsten Aufgaben für Bund, Länder und Kommunen gemacht. Konstruktionen aus Ziegeln leisten hier einen wesentlichen Beitrag. Denn sie sind die mit Abstand kostengünstigste Bauweise. Während Außenwände aus Beton und Holz bei 365 €/m² bzw. 374 €/m² liegen, sind Ziegelwände mit 336 €/m² deutlich preiswerter. Zudem **senken sie den Heiz- und Kühlergedarf um bis zu 10 Prozent**. Grund dafür ist die hohe Wärmespeicherfähigkeit des Materials.

Red.

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und
leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

Bitte sprechen Sie uns an.
Vielen Dank!