

Das Mitglieder-Magazin Ausgabe 2/2022

www.hegau.com · info@hegau.com



- 32. Vertreterversammlung in Singen
- Kurz berichtet
- Endlich: Der Gäworing bietet wieder seine Gästewohnungen an
- 100 neue Küchen auf einen Streich
- Notruf nach Berlin
- Die Zukunft ist Glasfaser
- Dringender Appell: Legen Sie Geld für die Nebenkostenabrechnung zurück!



Herzlich willkommen!

Inhalt:

Seite 2

Inhaltsverzeichnis & Vorwort

Seiten 3 - 7

32. Vertreterversammlung in Singen

Seiten 8 - 9

Kurz berichtet

Seite 10

Endlich: Der Gäworing bietet wieder seine Gästewohnungen an

Seite 11

100 neue Küchen auf einen Streich

Seiten 12 - 13

Notruf nach Berlin

Seite 14

Die Zukunft ist Glasfaser – auch für Mieter

Seiten 15 - 16

Dringender Appell: Legen Sie Geld für die Nebenkostenabrechnung 2022 und 2023 zurück!

Impressum:



Herausgeber: Baugenossenschaft HEGAU eG
Alpenstraße 17, D-78224 Singen
Tel. 07731 9324-0, Fax 07731 9324-11
www.hegau.com, info@hegau.com
Verantwortlich für den Inhalt: Axel Nieburg

Realisierung und Druckausführung:
ATRIUM GmbH & Co. KG, Werbeagentur
Ausgabe: 2/2022



Sämtliche Angaben, Illustrationen, Darstellungen und Zeichnungen in dieser Mitgliederzeitung sind unverbindlich.



Axel Nieburg

Liebe Leserinnen und Leser,

kurz vor den Ferien haben Sie die Dividende für Ihre Genossenschaftsanteile erhalten. Die Vertreterversammlung hat zugestimmt, den Mitgliedern wieder vier Prozent pro Anteil auszu zahlen (Seite 3). Keine andere sichere Geldanlage liefert Ihnen solch hohe Erträge. Mich freut, dass wir Ihnen mit der Auszahlung zeigen können, dass auf die HEGAU Verlass ist. Wir stehen auf solidem Grund. Die globalen Veränderungen bringen uns nicht ins Wanken. Wir bleiben unserer Aufgabe treu, Menschen ein Zuhause zu geben.

Die hohen Baupreise und umgekrempelten Förderrichtlinien des Bundes bremsen uns; noch versuchen wir, unseren Kurs zu halten (Seite 10). Wir planen weiter, unseren Bestand in den kommenden Jahren um zehn Prozent oder 200 Mietwohnungen zu vergrößern – in exzellentem Preis-Leistungsverhältnis, klima- und demografiegerecht und von hoher Gestaltqualität.

Unsere Bestandsmietwohnungen haben wir weiter immer im Blick. Wir investierten als Pilotprojekt in eine elektronische Schließanlage (Seite 8) und in 100 neue Küchen (Seite 11). Mit moderner Glasfasertechnik (Seite 14) bereiten wir unsere Mietwohnungen auf die Datenmengen der digitalen Arbeits-, Studien- und Schulwelt vor.

Unsere Entscheidung aus dem Jahr 2003, auf den nachwachsenden, heimischen Rohstoff Holz als Energieträger zu setzen, erweist sich in diesen Tagen als vorteilhaft. Aber auch hier steigen die Preise deutlich (siehe auch Seite 16) durch viele Neuanlagen, Gewerbe und Industrie ersetzen fossile Brennstoffe durch Holz und viele Bestandskunden kaufen zur Sicherheit mehr als nötig ein. Pellets werden also auch gehortet.

Die HEGAU betreffen die gedrosselten Gaslieferungen weit weniger als den deutschen Durchschnitt. Dennoch appellieren wir eindringlich an Sie, Geld für die kommenden Nebenkostenabrechnungen zurückzulegen (Seite 15), wenn es Ihnen möglich ist.

Wir möchten, dass Sie gut und gerne mit uns wohnen. Dafür stellen wir stets die Weichen.

In diesem Sinne: Genießen Sie den Spätsommer!

Axel Nieburg
geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft HEGAU eG



32. Vertreterversammlung

Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand der HEGAU (rechts) und Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender (links)

Ein gutes Geschäftsergebnis, Pläne für die Zukunft, neue Gesichter, eine besondere Ehrung und nach zwei Jahren Pandemie endlich wieder etwas Normalität – das zeichnete die HEGAU-Vertreterversammlung Anfang Juli aus.

Ohne Maskenpflicht sind Vorstand, Aufsichtsrat und zahlreiche Vertreter der HEGAU-Mitglieder am 7. Juli in der Singener Stadthalle zusammengekommen. Die beste Nachricht vorweg: Die Baugenossenschaft HEGAU mit ihrem Geschäftsführer Axel Nieburg konnte ein tadelloses Geschäftsergebnis vorlegen. Die Mitglieder kommen wieder in den Genuss einer Dividende von vier Prozent pro Genossenschaftsanteil, die noch im Juli ausgezahlt wurde.

Axel Nieburg zeichnete eingangs ein Bild von der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Situation im Immobiliensektor. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine werde auch in Deutschland zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. „Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.“ In der Immobilienbranche sei mit schlechteren Finanzierungsbedingungen, geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Im Berichtsjahr, dem vergangenen Geschäftsjahr 2021, hat die HEGAU mit den Praxedis-Gärten ein Mehrfamilienhaus im Passivhausstandard als Nullemissionshaus mit Heizkostenflatrate an die Mieter übergeben. Alle 73 Wohnungen in dem 100 Meter langen Gebäude in der Singener Romeiasstraße sind vermietet. „Das Projekt zeichnet sich durch

Gestaltqualität, Energieeffizienz, Wohnflächenoptimierung und barrierefrei erreichbare Mietwohnungen aus“, führte Nieburg aus. Der von einem Landschaftsarchitekten entworfene Garten zeige, dass der Projektname auch Programm ist. „Er ermöglicht in der Innenstadt Mietwohnen im Grünen.“ Rund 18,5 Millionen Euro hat die HEGAU hier investiert.

Das Innenentwicklungsprojekt „Überlinger Höfe“ in Singen mit 64 Mietwohnungen startete die HEGAU durch den vorbereitenden ersten Baggerbiss zum Abbruch der Bestandsgaragen. Auf einem Nachbargrundstück wurde ein provisorischer Parkplatz angelegt. Zunehmend Sorge bereiten die explodierenden Baukosten. Für die Überlinger Höfe kalkulierte die HEGAU mit einem Viertel höheren Gesamtkosten als für die Praxedis-Gärten, berichtete Nieburg, der Rücklauf zu den Ausschreibungen lege aber nahe, dass das nicht ausreichen werde. Hinzu komme der beginnende Zinsanstieg. „Die grundsätzliche Finanzierbarkeit des Mietwohnungsbaus ist deshalb in Frage gestellt.“

Zwischen den preisgekrönten modernisierten Punkthäusern auf eigenem Grund sollen fünf Häuser im KfW-40-Standard entstehen, die sich optisch an den Bestandsbauten orientieren. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums ist nahezu die Hälfte der Mietwohnungen wohnflächenoptimiert als Kleinstwohnungen geplant. Das heißt: Durch Reduzierung der Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl fallen die Mieten günstiger aus. In den Praxedis-Gärten hat die HEGAU gute Erfahrungen mit dem Konzept gemacht.





Die Baugenehmigung für die Überlinger Höfe liegt vor, Ausschreibung und Werkplanung laufen. Nach einer Pause wegen des zwischenzeitlichen KfW-Förderstopps soll nun der Bau zeitnah beginnen. Mit 960.000 Euro statt wie geplant mit mehr als zwei Millionen Euro Tilgungszuschuss und einem Zeitverzug von etwa zwölf Monaten. Ohne die geleisteten Vorarbeiten hätte man das Projekt vermutlich aus Kostengründen ruhen lassen, bekannte Nieburg.

In der Projektentwicklung stecken die „Schwarzwald Höfe“ auf den HEGAU-Grundstücken Schauinslandstraße 25 - 41 in Singen. Die vorhandenen drei schlichten Zeilenbauten mit 72 Mietwohnungen sollen im HEGAU-Standard modernisiert und aufgestockt werden, ein Anbau im Passivhausstandard ist geplant. Insgesamt soll das Ensemble dann rund 160 Wohnungen bieten. Geplant ist ein Architektenwettbewerb. Der Bebauungsplan ist auf dem Weg, ein städtebaulicher Rahmenvertrag mit der Stadt Singen wurde im Berichtsjahr geschlossen.

Das „Albert-Schweitzer-Quartett“ in Stockach wird 44 neue Mietwohnungen in vier baugleichen Gebäuden im Passivhausstandard umfassen. Die Grundstücke in der Albert-Schweitzer-Straße 2 und 4 in Stockach standen im Eigentum der Stadt beziehungsweise wurden als Erbbaurecht von der Kirche zur Verfügung gestellt. Nach Vorstellung der Stadtverwaltung bleiben zwei Gebäude Sozialwohnungen vorbehalten. Der Grunderwerb ist getätigt, ein Architektenwettbewerb in Vorbereitung. Detailfragen zur Formulierung der Aufgabenstellung für den Wettbewerb klärt die HEGAU mit der Stadt.

Mit den genannten drei Projekten bereitet die HEGAU den Bau weiterer rund 200 Mietwohnungen vor, so dass sich der Bestand der HEGAU in den nächsten Jahren auf 2.200 Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten zubewegen könnte, „so **Baupreis- und Zinsentwicklung es denn zulassen**“, schränkte Nieburg vor den Vertretern ein. Denn die Baukosten wurden noch vor den exorbitanten Baupreissteigerungen im Jahr 2021 und vor den weiteren Kosten-

HEGAU-Geschäftsjahr 2021 in Zahlen

- **4.868** Mitgliedern der Baugenossenschaft HEGAU eG gehören **196** Häuser mit **1.979** Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten mit **141.240 m²** Wohn-/ Nutzfläche sowie **980** Garagen.
- **1.941** Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie **1.493** Garagen managt die HEGAU für Dritte.
- **29** Mitarbeiter beschäftigt die HEGAU, **drei** davon sind in Ausbildung.
- **6,34 €** pro m² beträgt die durchschnittliche Nutzungsgebühr der HEGAU-Mietwohnungen pro Quadratmeter
- **7,7** Millionen Euro hat die HEGAU 2021 in Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung investiert – verbaut vom regionalen Handwerk.
- **1.539.942,84 €** beträgt der Bilanzgewinn für 2021.
- **222.698,50 €** wurden am **21. Juli 2022** an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet, **4 %** pro Genossenschaftsanteil.
- **1.317.244,54 €** fließen als Gewinnvortrag in neue Rechnung für Neubauten und weitere Investitionen.

steigerungen seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine kalkuliert. „Seriöse Baupreiskalkulationen sind seitdem nicht mehr möglich“, so Nieburg.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der HEGAU-Wohnungen sowie zur Erhöhung und Festigung der Mitgliederzufriedenheit hat die HEGAU im Berichtsjahr die Bestandsmodernisierung fortgesetzt. Die Ausgaben für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betragen 2.110.000 Euro.

Nach einer Modernisierung liegt der Anteil erneuerbarer Energiequellen in den modernisierten HEGAU-Gebäuden zwischen 80 und 100 Prozent. Drei Viertel ihres Bestandes versorgt die HEGAU über eigene Nahwärmenetze, die mit



Eine besondere Ehre für Vorstand Axel Nieburg

Jörg Müller, Vorstand der HEGAU (links) und Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender (rechts) gratulieren Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand der HEGAU (Mitte) zu 25 Jahren Vorstand

Pellets und Hackschnitzeln aus Süddeutschland betrieben werden. Die Formulierung, dass das auch aus „strategischer Sicht“ geschieht, steht seit vielen Jahren im Geschäftsbericht. „Wenn mehr Immobilieneigentümer unserem Beispiel gefolgt wären, müssten wir in der aktuellen Situation nicht gucken, woher wir Gas bekommen“. Den Allgemeinstrom kauft die HEGAU als grünen Strom ein. Bei neuen Photovoltaikanlagen nutzt sie den selbst produzierten Strom soweit möglich zur Eigenstromversorgung. Erstmals dazu hat sie Batterietechnik installiert.

Zusammenfassend stellte Axel Nieburg fest: „Die Baugenossenschaft HEGAU stellt qualitativ gute Wohnungen in einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung. Dies dokumentiert sich in der Durchschnittsmiete von bezahlbaren 6,34 Euro je Quadratmeter, obwohl der Modernisierungsgrad des HEGAU-Mietwohnungsbestandes hoch ist und der HEGAU-Wohnungsbestand auch den Hochpreisstandort Konstanz umfasst.“ Die Umsetzung des umfangreichen Mietwohnungsinvestitionsbauprogramms verspreche auch in den nächsten Jahren energieeffiziente Gebäude in hoher Gestaltqualität.

Abschließend dankte Vorstand Axel Nieburg den Mitgliedern für ihr „Vertrauen und Verständnis für unsere Entscheidungen“, seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft sowie Geschäftspartnern und Behördenvertretern für die gute Zusammenarbeit.

Ohne Gegenstimmen und Enthaltungen entlasteten die Vertreter den Vorstand und den Aufsichtsrat, sie genehmigten die Verwendung des Bilanzgewinns und die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent pro Genossenschaftsanteil an die Mitglieder.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Bertram Greif, der den Abend moderierte, dankte und verabschiedete gemeinsam mit Vorstand Axel Nieburg das langjährige Aufsichtsratsmitglied Franz Schlemmer. Neun Jahre hatte er die Geschicke der HEGAU mit seiner Expertise begleitet. Nun schied Franz Schlemmer mit Erreichen der Altersgrenze aus. Den Vertretern trug er aus dem Prüfungsbericht des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen) vor, der dem Vorstand und Aufsichtsrat wieder tadellose Arbeit und der HEGAU robuste wirtschaftliche Gesundheit bestätigt.

Blumen, Wein und ein Gutschein versüßten Franz Schlemmer den Abschied. Auch Gabi Kerschbaumer verlässt nach zwei Wahlperioden den Aufsichtsrat. Sie war an dem Abend verhindert und wurde bei einem gemeinsamen Abendessen kurz darauf verabschiedet.

Knowhow auf der technischen und auf der kaufmännischen Seite bringen auch die beiden Nachfolger für den Aufsichtsrat mit, freut sich Bertram Greif. Bei einer Enthaltung – seiner eigenen – wurde Andreas Egger gewählt. Der Familienvater aus Singen war in der Hohentwiel-Stadt lange als Feuerwehrkommandant präsent. Inzwischen bekleidet er im Landkreis Konstanz den Posten des Kreisbrandmeisters. Einstimmig wurde Hubert Graf aus Hilzingen von den Vertretern in den Aufsichtsrat gewählt. Er leitet als Steuerberater in Singen eine eigene Kanzlei mit 20 Mitarbeitern.

Vor den Türen wartete das Büfett, die Servicekräfte stellten schon die Getränke bereit. Doch Bertram Greif hatte noch ein „Extra-Thema“ unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“.

Eine kleine Präsentation ließ die vergangenen 25 Geschäftsjahre und das Schaffen des Vorstands Axel Nieburg Revue passieren. Denn seit einem Vierteljahrhundert steuert er die Geschicke der HEGAU. Er hat ihr unverkennbar einen Stempel aufgedrückt. Bertram Greif verglich den Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 1997 (knapp 185.000 Euro), als Nieburg HEGAU-Chef wurde, mit dem von 2021 (knapp 4,4 Millionen Euro). Die Bilanzsumme habe sich von 68 Millionen Euro in 1997 auf rund 112 Millionen im Jahr 2021 fast verdoppelt.

Greif benannte Nieburgs Ideen und Errungenschaften. Angefangen bei der Gründung der Tochtergesellschaft zur Einführung des Contractings und Brennstoffumstellung von Gas und Öl auf heimisches Holz, der Etablierung von Architektenwettbewerben, über die Umsetzung des Passivhausstandards im Mietwohnungsbau, das Konzept der Komplett-sanierung - statt der früher üblichen Teil- und Wohnungsanierungen, der Schaffung von Bewohnergärten bis hin zum Bau des Emil-Sräga-Hauses mit seinen familiären Wohngruppen für pflegebedürftige Senioren. Die Mitgliedschaft im Gästewohnungsring, der allen Mitgliedern günstige Ferien in ganz Deutschland und der Schweiz ermöglicht, ist auf Nieburgs Initiative entstanden, er führte die HEGAU-Schatzbriefe ein und installierte die Mitgliederzeitung „Wir HEGAUer“. Im Bereich der Kunst machte Nieburg die HEGAU mit dem Kunstprojekt „ARTE ROMEIAS“ überregional bekannt. Auch das folgende Baggerballet beeindruckte die Menschen. „25 Jahre Vorstand – welche Führungskräfte schaffen das?“, fragte Bertram Greif.

Es sei außergewöhnlich, wie engagiert, kreativ, innovativ und neugierig Axel Nieburg die HEGAU führe. Das hat sich über die Bodensee-Region hinaus herumgesprochen.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, kurz vbw, verleiht Axel Nieburg in Anerkennung seines Wirkens für die Baugenossenschaft HEGAU eG die Goldene Ehrennadel.

Bertram Greif überreichte sie im Namen des Verbands „die Ehrennadel bekommt nur, wer Qualität hat und Qualität liefert“, betonte er. Er beschenkte Nieburg zudem mit Blumen und einem stattlichen Präsentkorb.

Axel Nieburg war überrascht und - wie er bekannte - unvorbereitet. Er hatte sein Jubiläum selbst vergessen und war von seinen Mitarbeitern schon im Januar mit Glückwünschen überrascht worden, auch mit der Ehrung des vbw habe er nicht gerechnet.

Er habe immer eine gestaltbare Aufgabe gesucht. Das Potenzial Ideen umzusetzen „ist für mich das Salz in der Suppe“. Die Zeit bei der HEGAU sei bis heute sehr spannend und die traditionell offene Ausrichtung der Genossenschaft sei eine gute Basis. „Es war nie schwierig, den Aufsichtsrat und die Mitarbeiter zu überzeugen, neue Ideen umzusetzen“, schloss Nieburg seine Dankesworte.

Die 32. Vertreterversammlung endete mit Gesprächen, einem appetitlichen Fingerfood-Büfett und feinen Tropfen in angenehmer Atmosphäre im Foyer der Stadthalle.



Die Ehrenurkunde und die goldene Ehrennadel wurden Axel Nieburg anlässlich seines 25jährigen Jubiläums als Vorstand der Baugenossenschaft HEGAU eG verliehen

Wir sagen Danke!



Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender (links) und Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand der HEGAU (Mitte) verabschieden Franz Schlemmer ...



... und Gabi Kerschbaumer aus dem Aufsichtsrat der HEGAU und bedanken sich für ihre Arbeit



Nach der Vertreterversammlung traf man sich noch zum lockeren Gespräch



Hubert Graf, neuer Aufsichtsrat (links) und Torsten Kalb, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates



Das leckere Buffet gab es nach der Vertreterversammlung



Herzlichen Glückwunsch!



Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender (links) und Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand (rechts), gratulieren Willi Schirmeister zu 20 Jahren Aufsichtsrat.

Bereits seit Juni 2002 begleitet Willi Schirmeister als Aufsichtsratsmitglied die Baugenossenschaft HEGAU eG.

Er ist Mitglied im Bauausschuss und Schriftführer.

Wir gratulieren herzlich zum Jubiläum, Herr Schirmeister!

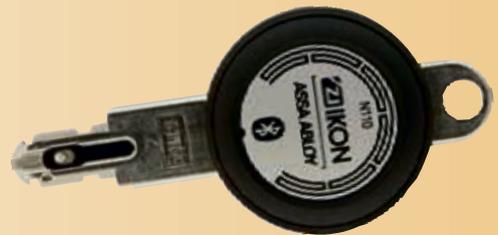
Ein Schlüssel der mehr kann

In der Überlinger Straße in Singen läuft ein Pilotprojekt. Die Baugenossenschaft HEGAU testet in den fünf preisgekrönten Punkthäusern eine neue Schließanlage. Für Mieter und Verwaltung bietet sie eine Menge Vorteile, wie Ralf Ritter, Leiter Bestandsmanagement erklärt.

Doch der Reihe nach. Alle Bewohner erhalten einen neuen Schlüssel. Dieser arbeitet mechanisch und elektronisch zugleich. Er wird in ein Schloss gesteckt, öffnet und schließt aber nur, wenn er dafür berechtigt also programmiert ist. Der Vorteil liegt darin, dass der Schlüssel bei Verlust oder Diebstahl von den HEGAU-Fachleuten gesperrt werden kann und für den Dieb oder Finder nicht mehr wert ist als ein Stück Altmetall.

Bei den herkömmlichen mechanischen Anlagen dagegen müssen bei Verlust oder Diebstahl die Schlösser vollständig ausgetauscht werden und der Mieter steht mit den Kosten da. Bei Hausschließanlagen können da mehrere 1000 Euro zusammenkommen, warnt Ralf Ritter. Verliert ein Mieter in der Überlinger Straße nun seinen Schlüssel, erhält er Ersatz für unter 100 Euro, verspricht der Abteilungsleiter.

Ein weiterer Vorteil des neuen Konzepts: Die HEGAU kann Service-Mitarbeitern und Handwerkern Schlüssel aushändigen, die für Technikräume oder etwa leerstehende Wohnungen und für genau den passenden Zeitraum programmiert



sind. Das heißt, die Fachleute haben dort Zugang so lange wie nötig. Danach verliert der Schlüssel seine Funktion.

Handelsübliche Knopf-Batteriezellen versorgen die Schlüssel mit der notwendigen Energie. Der Hersteller verspricht, dass die Energieträger nur alle zehn Jahre gewechselt werden müssen.

In den fünf Punkthäusern in der Überlinger Straße wird das System nun getestet. Jeder Bewohner hat drei Schlüssel erhalten. Weitere Schlüssel können nachbestellt werden, aktuell kosten sie 35 Euro pro Stück. Auch die Überlinger Höfe – die geplanten Neubauten zwischen den Bestandsgebäuden – sollen an das System angeschlossen werden. Weitere Objekte könnten folgen, sagt Ritter. Bisher seien die Erfahrungen mit der neuen Schließanlage positiv.

Ansprechpartnerin zu den Bürozeiten des Mitgliederzentrums in der Alpenstraße in Singen ist Ingrid Bauer am Empfang. Sie programmiert Ersatzschlüssel binnen weniger Minuten und kann zusätzliche Exemplare bestellen.

Außerhalb der Öffnungszeiten muss weiter der Notdienst kontaktiert werden: Sandor Bara (Tel. 0173 8954473) oder die Firma Steinmann (Tel. 07731 66655).

Wir sagen Danke für Ihre Treue

Ohne Rückhalt der Inhaber kann kein Unternehmen Erfolg haben. Inhaber der Baugenossenschaft HEGAU sind unsere Mitglieder.

Weil Sie dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeitern vertrauen, hat die HEGAU Erfolg. Von unserem Erfolg profitieren wiederum unsere Mitglieder.

Die HEGAU eG hat in den vergangenen Monaten 67 Mitglieder für 25 Jahre Mitgliedschaft mit einer Urkunde geehrt.

Fünf Frauen und Männer, die uns sage und schreibe 50 Jahre, ein halbes Jahrhundert, die Treue halten, haben wir mit Blumen und Wein beschenkt und ihnen eine Urkunde überreicht. Unsere treuen Mitglieder in diesem Geschäftsjahr sind: Milarda Koch und Bernd Packhäuser aus Singen, Erhard Kreuziger, Radolfzell, Günter Pütterich, Rielasingen-Worblingen und Josef Golub aus Konstanz.

Vielen Dank für Ihre Treue und Ihr Vertrauen!



Zwei junge Königinnen für die HEGAU

Zwei weitere Königinnen jeweils mit Hofstaat sind seit dem Frühsommer Teil der HEGAU-Familie. Imker Michael Mader hat zwei Bienenbeuten bei den HEGAU-Häusern an der Reutestraße in Konstanz platziert.

Dort können die jungen Völker auf der mageren Wiese mit ihren vielfältigen Blüten aus dem Vollen schöpfen. Weiden und Bäume in der Nähe des Bahndamms bieten ein weiteres Büfett. Generell sei die Umgebung von Bahngleisen immer gut geeignet, wilden Blühpflanzen und damit auch Insekten ein Habitat zu bieten – „anders als ein gepflegter Fußballrasen“, wie Mader erklärt.

Zwischen den HEGAU-Gebäuden sorgt außerdem ein kleiner Teich für Artenvielfalt. Für die Bienen bietet er die Möglichkeit zu trinken und sich abzukühlen.

An einer Böschung auf dem Gelände hat Mader eine Kolonie Grabwespen entdeckt. Diese kleine Wildbienen-Art, die den Menschen nicht stechen kann, ist eine ideale Ergänzung der Honigbiene. Denn sie fliegt Blüten an, die für Maja und Co. zu klein sind, Weißklee und Scharbockskraut nennt der Imker als Beispiel. Ihren Namen verdankt sie der Tatsache, dass sie in der Erde nistet. Ihre Anwesenheit sei ein Beweis für ein ökologisch gutes Umfeld.

Die neuen Honigbienen am Bahndamm sind die Kolleginnen weiterer sechs HEGAU-Völker. Vier Bienenkästen stehen bereits in der Wollmatinger Straße ebenfalls in Konstanz, zwei in Stockach im Bildstockgebiet. Über eine gute Frühlingshonigernte hat sich Mader an diesen Standorten bereits gefreut. Die neuen Völker werden wohl kommenden Mai den ersten Ertrag liefern, ist der Fachmann zuversichtlich.

Endlich: Der Gäworing bietet wieder seine Gästewohnungen an



Unsere Gästewohnung in der Wollmatinger Straße in Konstanz

Nach zwei Jahren Pandemie sind wieder schöne Städtereisen innerhalb Deutschlands und in die Schweiz möglich. Der Gäworing hat seine Arbeit wieder aufgenommen.

HEGAU-Mitglieder sind berechtigt, die attraktiven Wohnungen für Reisen und Ausflüge zu buchen. Allerdings handhaben die angeschlossenen Genossenschaften die Vermietungen noch unterschiedlich, berichtet Marlies Matschke, Gäworing-Expertin der HEGAU. So bieten manche Genossenschaften vorerst keinen Wäscheservice für Betten und Handtücher.

Auf der Webseite www.gaeworing.de finden Interessierte die jeweiligen Ansprechpartner, die über alle Details Auskunft geben können.

Für die HEGAU informiert und berät Marlies Matschke gerne. Sie ist telefonisch unter Tel. 07731 923416 oder per E-Mail m.matschke@hegau.com erreichbar.

Die HEGAU bietet aktuell die Gästewohnungen in Radolfzell, Konstanz und in Bodmann-Ludwigshafen für Ausflüge an den Bodensee oder als Quartier für Freunde und Familie von HEGAU-Mitgliedern an.



www.gaeworing.de





Ursula Kauffmann in ihrer neuen Küche

100 neue Küchen auf einen Streich

100 HEGAU-Mieterinnen und Mieter kommen in diesem Jahr in den Genuss neuer Geräte, Schränke und Arbeitsflächen in einem der meist genutzten Räume: ihrer Küche.

In einem großen Wurf hat die HEGAU die Modernisierung von 100 Küchen ausgeschrieben. So konnte ein attraktiver Preis ausgehandelt werden, erklärt Ralf Ritter, Leiter HEGAU-Bestandsmanagement. Insbesondere solche Wohnungen, die bisher als Seniorenwohnungen einschließlich Einbauküche vermietet waren, stehen bei der Küchenmodernisierung der zum Teil mehr als 30 Jahre alten Küchen im Fokus.

Aus alt mach neu, heißt es in Singen in der Feldbergstraße 52, in der Schwarzwaldstraße 44, in der Kreuzensteinstraße 9 sowie Im Gambrinus 1 und 3. Außerdem werden in der Seestraße 61 in Radolfzell sowie in Stockach in der Adenauerstraße 2 und 2a die alten Küchen durch neue ersetzt. Bis Ende des Jahres, da ist Ritter zuversichtlich, werden alle Küchen ausgetauscht sein.

Die HEGAU beauftragte ein Unternehmen aus Singen. Jede der Wohnungen erhält eine Küche aus Schrankelementen mit Hochglanzfronten, Arbeitsplatten und Wandpanelen. Die Farben Satin-Weiß oder Lichtgrau dominieren. Jede Küche verfügt über einen Kühl- und Gefrierschrank, einen Herd mit Backofen und Dunstabzugshaube. Eingebaut werden Markengeräte, versichert Ritter. Alle natürlich viel energieeffizienter als bisher.



Auch Ursula Serowy freut sich über die neue Küche...

Wo es der Grundriss zulässt, wird auch ein Geschirrspüler angeschlossen. Schließlich erhalten die Räume einen neuen Anstrich und einen neuen Fußboden. „Eine Küche aus einem Guss“ ist das Ergebnis, verspricht Ritter.

Die HEGAU informierte Ihre Bewohner vorab, wer in den Genuss einer neuen Küche kommt. Das Küchenunternehmen meldet sich, um das Aufmaß zu machen. Die Modernisierungsarbeiten dauern pro Wohnung lediglich drei Tage. Nur für drei Tage müssen Mieter also ohne Küche auskommen. Am ersten Tag wird die alte Küche abgebaut, am zweiten Tag wird die neue Küche eingebaut und angeschlossen, am dritten Tag kommen Maler und Bodenleger. Fertig.

Etwa 700.000 Euro investiert die HEGAU insgesamt für die 100 Küchen, berichtet Ralf Ritter. Manche Mieter seien so glücklich mit ihrem kulinarischen Arbeitszimmer, dass sie vor Freude geweint haben, berichtet der HEGAU-Immobilienfachmann erfreut. „Ich kann mein Glück nicht fassen, jetzt bin ich 84 Jahre alt und bekomme noch eine neue Küche“, sagte Erna Schneider aus der Feldbergstraße, „jetzt koche ich wieder gerne.“

Beim Abnahmetermin im Juni konnten sich die Fachleute bei Ursula Kauffmann von der Funktionsfähigkeit der neuen Küche persönlich überzeugen. Die Mieterin hatte gerade himmlisch duftendes Brot gebacken. Die HEGAU-Mieterin hat sichtbar Spaß an ihrer neuen Küche.



... genauso HEGAU-Mieterin Erna Schneider



Notruf nach Berlin

Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft HEGAU eG (rechts) erklärt MdB Andreas Jung die Grafik Feinstaubemissionen

Axel Nieburg begrüßt den Bundestagsabgeordneten für den Wahlkreis Konstanz Andreas Jung (CDU) in der Überlinger Straße. Was Politik für Betroffene bedeutet, ist Politikern nicht immer bewusst. Steigende Zinsen, explodierende Bau- und Energiepreise machen Bauherren ohnehin zu schaffen.

Die Entscheidung des Wirtschaftsministeriums, die KfW-Förderung für energiesparendes Bauen im Januar quasi über Nacht auszusetzen, hat den Bausektor noch mehr durcheinandergewirbelt. Betroffen sind private Häuslebauer genauso wie die HEGAU, deren Anliegen es ja ist, Mietwohnungen in einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung zu stellen.

Es war also eine Art Notruf, den HEGAU-Vorstand Axel Nieburg Ende Mai absetzte, als er den Bundestagsabgeordneten für den Wahlkreis Konstanz, Andreas Jung (CDU), in der Überlinger Straße in Singen begrüßte. In einer kleinen Ausstellung präsentierte Nieburg dem stellvertretenden Bundesvorsitzenden die preisgekrönte Modernisierung der fünf Punkthäuser mit ihren 200 Wohnungen. Das beeindruckte den Politiker ebenso wie die Pläne, das Ensemble weiterwachsen zu lassen. Denn zwischen den modernisierten Hochhäusern aus den 1960er-Jahren sollen fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 64 Mietwohnungen sowie 54 Carports entstehen. „Überlinger Höfe“ lautet der Name des zukunftsweisenden Projekts im KfW-40-Standard.

Die früheren Garagen in dem Areal sind bereits abgebrochen – aber das Projekt pausiert. Der Grund dafür liegt in Berlin. Im Januar hat das Bundeswirtschaftsministerium die Förderung von Bauten mit KfW-55-Standard beendet, das war zuvor erwartet worden. Zeitgleich habe das Ministerium aber auch die Förderung von KfW-40-Gebäuden über Nacht eingestellt. Davon sind die Überlinger Höfe betroffen. Nichts ging mehr, denn wer ohne Förderbescheid baut, agiert förderschädlich. Also hieß es „Abwarten“. Drei Monate lang. In diesem Vierteljahr sickerte durch, dass die bundesweite Fördersumme für KfW-40-Gebäude deutlich reduziert werden würde.

Es galt nun, alles daran zu setzen, überhaupt in den Genuss

der Förderung zu kommen. Am 20. April begannen die Bankkaufleute der L-Bank ihren Arbeitstag bereits um 6.30 Uhr. Sie wollten perfekt vorbereitet sein, als das KfW-Portal um 8 Uhr öffnete. Und sie taten gut daran. Denn bereits um kurz vor 10 Uhr waren die zu vergebenden Mittel erschöpft und das Portal wieder geschlossen, berichtet Gero Kaiser, Finanzfachmann bei der HEGAU, von dem Vormittag. Der Antrag der HEGAU konnte in den zwei Stunden eingereicht werden. Weil Berlin die Gesamtsumme zusammengestrichen hat, kann die Genossenschaft mit lediglich 960.000 Euro Tilgungszuschuss rechnen – statt wie ursprünglich eingeplant mehr als 2 Millionen Euro.

Die HEGAU hatte auf die bisherige Förderpraxis vertraut, machte Axel Nieburg beim Besuch des Abgeordneten deutlich. „Sonst hätten wir angesichts der steigenden Zinsen und Baupreise die bauvorbereitenden Arbeiten auf Eis gelegt.“ Und nur „weil, der Abbruch der Garagen inzwischen vollzogen ist, bauen wir weiter“, fuhr der geschäftsführende Vorstand der HEGAU fort.

Durch den Zeitverzug ergeben sich nun weitere Kosten- und Zinssteigerungen. Baupreise können inzwischen nicht mehr fest vereinbart werden – oft gelten nur tagesaktuelle Preise. Das heißt: Erst nach Schlussabrechnung ist bekannt, was das Bauvorhaben gekostet hat. „Auf dieser Basis können keine Projekte realisiert werden“, warnt Axel Nieburg. Für den Mietmarkt der Boomregion Bodensee bedeute das auch: „Im Gleichschritt steigende Zinsen und noch weiter steigende Baukosten lassen Mietwohnungsbau kaum noch möglich erscheinen.“

Jung beeindruckt die bauliche Schaffenskraft der HEGAU. Die Ausführungen Nieburgs seien so eindrucklich, eigentlich müsste der HEGAU-Vorstand in Berlin sprechen und den Verantwortlichen dort die Situation von Bauherren schildern, sagte er bei dem Termin.

Axel Nieburg nutzte die Gelegenheit, auch auf das Thema Primärenergie und Feinstaub einzugehen. Während die Politik der vergangenen Jahrzehnte das Land in eine Abhängigkeit von russischem Gas geführt hat, die angesichts des



V. l. n. r.: Axel Nieburg, Udo Tischer und Andreas Präffcke hören den Ausführungen von MdB Andreas Jung zu (Mitte)

Kriegs in der Ukraine massive Probleme verursacht, hat die HEGAU bereits Anfang der Nuller-Jahre auf die nachwachsende Energiequelle Holz gesetzt.

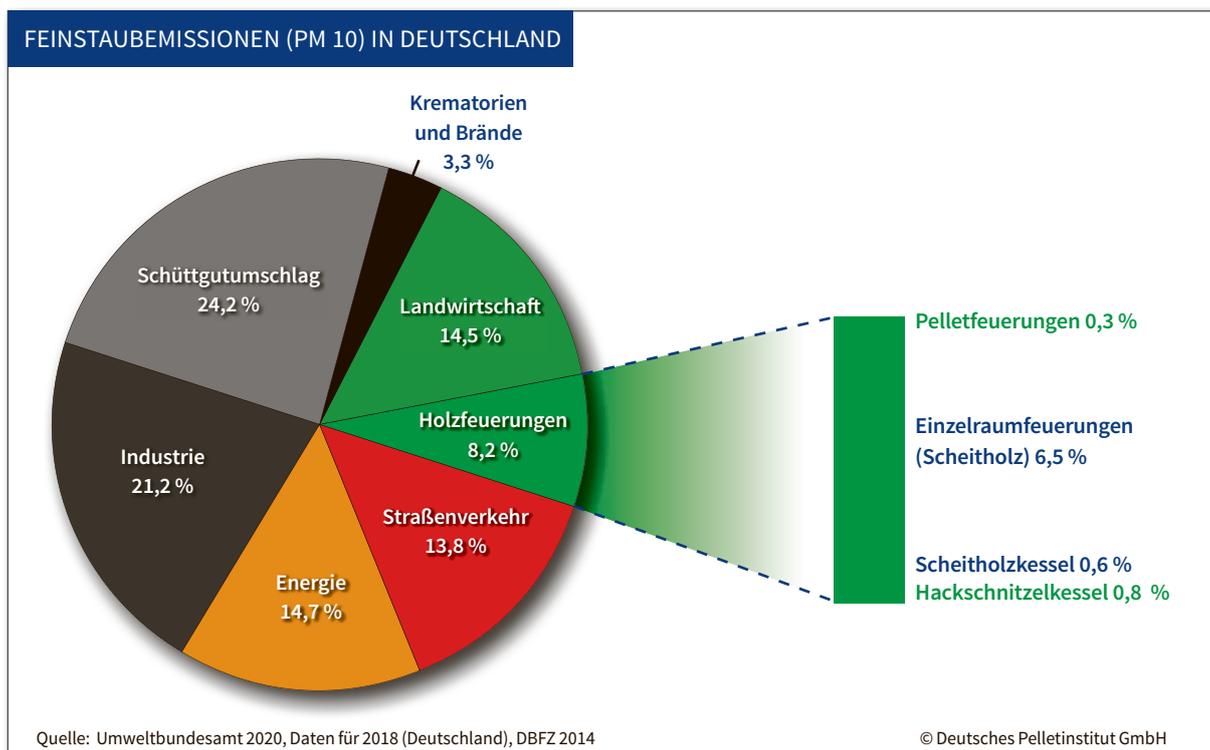
Die Überlinger Straße ist beispielhaft mit ihrem Nahwärmenetz, das heute 430 Wohnungen, eine Kirche, ein Gemeindehaus und einen Kindergarten mit Wärme aus Holzhackschnitzeln versorgt. 2003 wurde die Anlage – damals mit dem CDU-Abgeordneten Hans-Peter Repnik – in Betrieb genommen. 2021 wurde die Technik erneuert. So werden inzwischen weitere 515 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart. Die HEGAU ist bestens aufgestellt, auch die Überlinger Höfe mit ihren 64 neuen Mietwohnungen mit Wärme zu versorgen.

Die HEGAU beheizt 721 Wohnungen ausschließlich mit Holz über 21 monovalente Holzheizanlagen. Zudem betreibt sie sechs bivalente Holzheizanlagen, die weitere 870 Wohnungen mit Wärme versorgen. Im Mai 2022 wurden also 1591

Wohnungen ganz oder überwiegend regenerativ beheizt, das entspricht mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestands der Baugenossenschaft HEGAU eG.

Inzwischen wird über die Feinstaubemissionen von Holzheizungen öffentlich diskutiert. Doch Axel Nieburg weist diese Kritik als unhaltbar zurück. Die Emissionen von Holzfeuerungen machten, wie eine Grafik des Bundesumweltamtes belegt, einen minimalen Prozentsatz der Feinstaubbelastung aus. Industrie, Landwirtschaft, Straßenverkehr, Energiesektor und Schüttgutumschlag sind laut der Untersuchung die großen Feinstaubproduzenten.

Und unter den verschiedenen Holzfeuerungsarten schneiden moderne Holzenergien Pellets oder Hackschnitzel, die Energieträger der HEGAU, mit unter einem Prozent sogar am besten ab. Auch das geht aus besagter Grafik hervor.





Die Zukunft ist Glasfaser – auch für Mieter

Die HEGAU ist bereits im Jahr 2012 vom Kabelfernsehen auf SAT-TV umgestiegen und seitdem begeisterter Kunde. Der bald auslaufende Vertrag wurde seinerzeit mit der BIG Medienversorgung geschlossen.

Die HEGAU möchte ihren Bewohnern auch weiterhin die bestmögliche Medienversorgung via SAT-TV bereitstellen. Diese wird mittelfristig über die vorhandene Koax-Infrastruktur nicht mehr möglich sein weshalb ein Umstieg auf Glasfaser-Hausnetze unverzichtbar ist.

Im Februar 2021 traf man sich nach mehr als 10 Jahren in altbekannter Runde wieder: Axel Nieburg, Vorstand der HEGAU, Ralf Ritter, Abteilungsleiter Bestandsmanagement HEGAU, Wolfgang Jäger und Andreas Baltz, Geschäftsführer der Glasfaser ABC (ehemals BIG Medienversorgung) und Silke Steinhart, Geschäftsentwicklung & Leitung Wohnungswirtschaft der VX Fiber GmbH, um gemeinsame Konzepte zu erarbeiten.

Die HEGAU schätzt die Zusammenarbeit mit den handelnden Personen. Die Konzepte treffen genau die Erwartungen, die die HEGAU an eine zukunftssichere Infrastruktur hat. Wolfgang Jäger dazu „Der Bedarf an einer zukunftsfähigen Infrastruktur ist altersunabhängig. Der junge Bewohner nutzt schnelles Internet für seine Streaming- und Gaming-Anwendungen. Die ältere Generation hat ein großes Interesse daran, so lange wie möglich im heimischen Umfeld selbstbestimmt wohnen zu können und möchte Dienste wie Telemedizin, Hausnotruf oder ähnliches nutzen können. Eine Infrastruktur, die Platz für alle diese, zumeist IP basierten Dienste, bietet und auch anderen Anbietern zur Verfügung steht, bietet so für die Zukunft beste Perspektiven.“

Der Punkt „Open Access“, also eine Infrastruktur, die für viele Anbieter nutzbar ist, ist für die HEGAU neben dem Entschluss auf Glasfaser umzusteigen elementar wichtig. „Wenn jeder Anbieter meint seine eigenen Netze bauen zu müssen und

diese exklusiv, also nur für sich nutzt, müssten wir einen Kabelkanal neben dem anderen setzen lassen und die Bewohner kommen nie zur Ruhe“ so Ralf Ritter von der HEGAU.

Herr Nieburg fand daher den Gesamtauftritt der gewohnten Mannschaft sehr vielversprechend. „Wir hatten Herrn Jäger gesagt, dass er uns jemanden an den Tisch bringen soll, der unsere Denkweise versteht und Glasfaser-Internet im Gepäck hat“.

Da bot es sich an, dass Frau Steinhart, die bei der HEGAU zum einen ebenfalls langjährig bekannt war und in neuer Funktion bei der VX Fiber bei genau einem solchen Anbieter tätig ist, das Projektteam und die Lösung vor Ort vervollständigte.

Der schwedische Projektentwickler VX Fiber führt mit seiner Produkttochter LilaConnect seit Oktober 2021 die Nachfragebündelung zum Glasfaserausbau in Singen durch. Für Singen Nord und die nördlichen Ortsteile gibt es bereits die positive Bauentscheidung. Und auch für die anderen Vertriebsgebiete ist man sehr zuversichtlich, das schnelle Glasfaser-Internet nach Singen bringen zu können. Dafür kümmert sich aktuell ein kompetentes Vertriebsteam in Singen um eventuelle Fragen der Bewohner und berät Interessenten. Der Punkt „Open Access“ ist dabei zentral, da man darauf setzt weitere Anbieter auf ein leistungs- und zukunftssicheres gemeinsames Glasfasernetz zu bekommen. Lokale Anbieter wie z. B. die Thüga oder andere Stadtwerke/Carrier sind gern gesehene Kooperationspartner.

Die HEGAU, Glasfaser-ABC und VX Fiber/LilaConnect freuen sich auf die Zusammenarbeit. Die Glasfaser-ABC wird zeitnah mit Umbaumaßnahmen in ersten Beständen der HEGAU beginnen. Wie gewohnt werden die Arbeiten mit entsprechenden Vorlaufzeiten angekündigt und die Arbeiten in der Wohnung auf ein Minimum reduziert.

Dringender Appell: Legen Sie Geld für die Nebenkostenabrechnung 2022 und 2023 zurück!

Die Situation ist ernst. Der Krieg in der Ukraine und der neue Ost-West-Konflikt wirken sich unmittelbar auf die Energiepreise aus. Insbesondere Gas, aber auch andere Energieträger wie Heizöl und Holz haben sich verteuert.

Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck hat am 23. Juni für Erdgas die Alarmstufe, die zweite von drei Alarmierungsstufen, ausgerufen. Gas ist nun offiziell ein knappes Gut. Ob bis zu Beginn der Heizperiode die deutschen Gasspeicher ausreichend gefüllt werden können, ist fraglich. Zumal immer weniger Gas aus Russland ankommt. Habeck spricht von einem „ökonomischen Angriff Putins auf uns“. Energieunternehmen müssen auf dem Weltmarkt Gas um ein Vielfaches teurer einkaufen, um ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber den Endverbrauchern zu erfüllen.

Um Stadtwerke und Energiekonzerne vor der Pleite zu bewahren, hat die Bundesregierung Mitte August die Gasum-

lage beschlossen. Das wird die ohnehin stark gestiegenen Gaspreise ab Oktober um 2,419 Cent pro Kilowattstunde verteuern. Inklusive der 19 Prozent Mehrwertsteuer erhöht sich der Gaspreis sogar um 2,878 Cent pro Kilowattstunde. Ein Haushalt mit einem Verbrauch von 20.000 Kilowattstunden pro Jahr müsste laut einer Berechnung der ARD 567 Euro mehr für Gas bezahlen. In unserer Beispielrechnung haben wir die Reduzierung der Mehrwertsteuer für Gas von 19 % auf 7 % noch nicht berücksichtigt, weil Bundestag und Bundesrat noch zustimmen müssen.

Was bedeutet diese Situation für HEGAU-Mieter? Vorstand Axel Nieburg rät eindringlich: **„Legen Sie für die nächsten Nebenkostenabrechnungen Geld zurück, wenn es Ihnen möglich ist.“** Die Grafik auf zeigt anschaulich, mit welchen Kostensteigerungen unsere Bewohner rechnen müssen.

Gaspreiserhöhung 2022- Beispielrechnung Steigerung der Gaskosten inkl. Gasumlage (Annahme Gasumlage versteuert)





Die Genossenschaft steht im Vergleich mit anderen Unternehmen zwar gut da. Denn die HEGAU hat in weiser Voraussicht bereits vor knapp 20 Jahren auf den Energieträger Holz und Wärmedämmung gesetzt. Heute werden etwa 70 Prozent der Wohnungen mit nachhaltigen Hackschnitzeln und Pellets beheizt, die preiswerter sind als Gas, aber auch hier sind die Preise deutlich gestiegen.

Dennoch: Im Bestand gibt es weiter einige Gebäude, die mit Gasheizungen beheizt werden. Und auch in einigen mit Holz beheizten Mehrfamilienhäusern übernimmt eine Gasheizung die Spitzenlast im tiefsten Winter. Als Folge der steigenden Weltmarktpreise für Gas ist die Nachfrage nach Öl, Pellets und Holzhackschnitzeln gewachsen und auch hier sind die Preise gestiegen z. B. durch viele Neuanlagen, Gewerbe und Industrie ersetzen fossile Brennstoffe durch Holz und viele Bestandskunden kaufen zur Sicherheit mehr als nötig ein.

Die Nebenkosten verteuern sich also in jedem Fall, bei Gas aber drastisch, sagt Daniela Kaiser, HEGAU-Betriebskostenmanagerin. Deshalb rät auch sie, Geld für Nachzahlungen 2022 und vor allem 2023 beiseitezulegen. Eine Verdopplung der gewohnten Kosten ist nicht unwahrscheinlich. Alternativ können die monatlichen Abschlags-

zahlungen freiwillig erhöht werden, noch bevor die Nebenkostenabrechnung eintrifft. „Wer davor die Augen verschließt, für den kommt das bittere Erwachen bei der Abrechnung“, warnt Daniela Kaiser.

Wohngeldberechtigte Mieter erhalten in Baden-Württemberg voraussichtlich im Oktober einen Heizkostenzuschuss von 270 Euro. Dieser Betrag gilt für Alleinstehende. Paare erhalten 350 Euro, für jede weitere Person im Haushalt gibt es noch einmal 70 Euro. Alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sollen im September 300 Euro brutto mit der Gehaltsabrechnung über ihren Arbeitgeber erhalten. Beträge, die dringend zurückgelegt werden sollten für die nächsten Nebenkostenabrechnungen, mahnt Daniela Kaiser.

Geld sparen für die Nebenkosten, ist das eine, Energiesparen das andere. Während das Heizen in früheren Jahrzehnten das Gros an Energie verschlang und das Warmwasser nur einen kleinen Teil der Kosten verursachte, hat sich das Verhältnis inzwischen fast gedreht. Da etliche HEGAU-Gebäude heute gut gedämmt sind, verursacht das Warmwasser im Verhältnis einen beträchtlichen Teil der Energiekosten. 35 bis 70 Prozent, können das sein, erklärt Kaiser. „Wer sparsam heizt, aber lange duscht, lässt quasi Geldscheine auf sich regnen und im Abfluss verschwinden.“

Effiziente Möglichkeiten zum Energiesparen:

- Stoßlüften statt Dauerlüften
- Die Raumtemperatur auf 20 Grad drosseln
- Faustformel der Verbraucherzentrale: 1 Grad weniger Raumtemperatur senkt den Verbrauch um 6 %
- Aber Vorsicht: Ist die Wohnung ungenügend beheizt, entsteht Schimmel
- Kürzer und wenn möglich seltener duschen und baden
- Wo es möglich ist, Sparbrausen installieren.

Auch die Strompreise steigen. Einfache Tipps um hier zu sparen sind:

- Geräte ganz ausschalten
- Standby-Modus vermeiden
- geladene Handys und andere batteriebetriebene Geräte samt Kabel vom Netzstecker nehmen
- Backofen und Herd gegen Ende des Garvorgangs abstellen und Restwärme nutzen
- Wasser im Wasserkocher oder nur mit geschlossenem Deckel im Topf erhitzen