AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 80 | September 2017

Editorial 3

Energie/ Brand-Schallschutz 8

Baukonstruktionen/ Bauelemente 13

Breitband/IT 32

Wärmedämm-Verbundsystem - Wohnungsbaugesellschaft Raschau - Fassadensanierung nach 20 Jahren

Eine gute Fassadenbeschichtung trägt wesentlich zum Werterhalt von Gebäuden bei. Diesen Leitsatz verfolgte auch die Wohnungsgesellschaft Raschau bei einem Sanierungsprojekt in Raschau-Markersbach (Sachsen). Dank der Fassadenfarbe ... Seite 24

Digitalisierung – Fluch oder Segen für die Immobilienwirtschaft?

Hat die Digitalisierung auch die Wohnungswirtschaft erfasst? Kann Mitarbeiter „Hard- und Software“ die Arbeitsabläufe erleichtern? Welche Einsatzbereiche stehen im Vordergrund? Müssen Mitarbeiter und Kunden in der digitalen Welt umdenken? Was wird aus der Datenflut? Viele Fragen. Wohnungswirtschaft-heute ... Seite 4

AVW Fachveranstaltung - Experten raten: Cyber-Risiken und Managerhaftung, zwei Policen - kein „nice to have“, sondern Pflicht

Am 29. August 2017 lud die AVW Vorstände, Geschäftsführer und juristische Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft zur Fachveranstaltung mit den Themen: Cyber-Risiken und Managerhaftung. Die Experten vor Ort machten deutlich: Beide Policen sind längst nicht mehr nur „nice to have“... Seite 36

Sonstige Themen: Wärmedämm-Verbundsystem - Wohnungsbaugesellschaft Raschau - Fassadensanierung nach 20 Jahren / München - Mieterstromanlage versorgt Bewohner des neuen Genossenschaftsbaus wagnisART mit Solarstrom

AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 80 | September 2017

Der Gebäudekomplex WagnisART aus der Vogelperspektive.

Rohrdurchführungen durch Brandabschnitte bilden im Sinne der novellierten Musterbauordnung eine Bauart.

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser - mit BIM Baukosten sparen - BIM als Tagebuch für den Lebenszyklus des Gebäudes nutzen. Jetzt BIM als Planungsbasis einfordern!

IT

4 Digitalisierung – Fluch oder Segen für die Immobilienwirtschaft?

Energie / Brand-Schallschutz

8 Vorsicht! Energieausweise sind nur 10 Jahre gültig. Die ersten Ausweise werden jetzt ungültig – schnell erneuern, sonst droht eine Geldstrafe

10 München - Mieterstromanlage versorgt Bewohner des neuen Genossenschaftsbaus wagnisART mit Solarstrom

Baukonstruktion / Bauelemente

13 Die Bautrocknung wissenschaftlich untersucht – im Auftrag der VöV unter Federführung der Sparkassenversicherung

16 Baulicher Brandschutz: Neue Normen und Verordnungen – hier abnahmesichere Brandschutzlösungen

19 In Bremen wird auch mit Gründächern gebaut

21 Gut Alt-Biesdorf in Marzahn-Hellersdorf - Stadt und Land baut 500 neue Mietwohnungen

24 Wärmedämm-Verbundsystem - Wohnungsbaugesellschaft Raschau - Fassadensanierung nach 20 Jahren

27 EXPO REAL Stimmungsbarometer - Der Immobilienbranche geht es gut - Deutschland ist mit Vorsprung der beliebteste Markt

30 Eine überzeugende Ökobilanz - Modellprojekt in Holzbauweise – auch Delegation aus Thailand besucht die GWG München

IT

32 750 Meter Nachbarschaft. Per Internetplattform FragNebenan kommt man sich wieder näher. Wojciech Czaja beschreibt einen Selbstversuch

34 BIM vermeidet Baufehler, spart kosten, macht Bauen für Investoren transparent - die Bau- und Zulieferbranche muss sich BIM anpassen

36 AVW Fachveranstaltung - Experten raten: Cyber-Risiken und Managerhaftung, zwei Policen - kein „nice to have“, sondern Pflicht

38 BIM-Fortbildung: Bundesweit einheitliche Standards - Architektenkammern der Länder einigen sich auf gemeinsames Curriculum

40 Kunde / Mieter am Telefon. So wird er effizient und komfortabel beraten - CTI (Computer-Telefonie-Integration) ist die Lösung!

44 Digitalisierung der Heiztechnik reduziert den Energieverbrauch bis zu 15 Prozent

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser – mit BIM Baukosten sparen – BIM als Tagebuch für den Lebenszyklus des Gebäudes nutzen. Jetzt BIM als Planungsbasis einfordern!

Building Information Modeling, kurz BIM, vermeidet Baufehler, spart kosten, macht Bauen für Investoren transparent. Zu diesem Ergebnis kommt eine Roland-Berger-Studie (ab Seite 34). Wie das? Erstellen heute noch fast alle Gewerke Ihre Baupläne selbst und sprechen sich bei den Baubesprechungen grob ab, so geht BIM anders vor. Das Building Information Modeling erfasst alle baurelevanten Daten auf einer Plattform, verknüpft sie und erstellt dann ein digitales Modell.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Der Vorteil: Alle Beteiligten können so das fertige Bauprojekt schon in der Planungsphase virtuell sehen, begehen und schnell modifizieren. Sie wissen also, was sie zu tun haben. Besser noch, jede von den jeweiligen Akteuren vorgenommene Planänderung wird sofort für alle sichtbar. Beispiel: Der Architekt nimmt im Nachgang eine Wand weg, so sieht der Maurer sofort - hier ist muss ich nicht aktiv werden. Auch der Heizungsbauer, Elektriker und Maler sehen - auch unsere Arbeitsgrundlagen haben sich geändert. Dort hängt kein Heizkörper, die Steckdosen und Datenleitungen fallen weg.

Kommunikation per BIM verhindert unnütze Arbeiten und Mehrkosten. Kurz: Dinge, die auf einer Großbaustelle heute ohne BIM ganz normal sind können erst gar nicht entstehen. Auch hier ein Beispiel: Vor einem Jahr ging durch die Presse: 80 Mio.-Krankenhausbau kann nicht eröffnet werden. Was war? Die gesamte Elektrik im Neubau, Schalter, Steckdosen, Kabel sowie IT-Leitungen sitzen alle an den falschen Stellen – Quelle: https://www.shz.de/12428341 ©2017. Die Elektriker hatten einen falschen Plan genutzt, BIM kam nicht zum Einsatz.

BIM spart und überwacht Baukosten. Nun kann BIM aber noch mehr. Neben den Plänen können in BIM auch die eingesetzten Bauteile und die Spezifikationen der Materialien etc. gespeichert werde. Und so wird BIM für die Wohnungswirtschaft, die Auftraggeber für den Bau, interessant. Die Wohnungswirtschaft kann BIM auch nach Bauabnahme weiter nutzen, als Lebenszyklus–Tagebuch des Gebäudes. Die technische Abteilung muss nur alle weiteren zukünftigen Veränderungen am Gebäude einpflegen. So haben Sie immer, per Klick, den genauen Ist-Zustand ihrer Immobilie. Das ist nicht nur für die Techniker im Unternehmen wichtig, sondern auch für die kaufmännische Seite. Sie dokumentieren so ja auch den Ist-Stand, den Wert der Immobilie, wenn Sie so wollen, den Beleihungswert… Was auch für die regelmäßigen Gespräche mit Banken und Versicherungen wichtig ist. Nun lesen wir auch in der Roland-Berger-Studie: BIM steht am Anfang, viele Akteure müssen noch überzeugt werden, obwohl Planung, Umsetzung und Verwaltung von Bauprojekten viel schneller und effizienter werden. Auch hier kann die Wohnungswirtschaft helfen. Schreiben Sie in Ihre Ausschreibungen, dieses Projekt ist ein BIM-Projekt, es werden nur Firmen berücksichtigt, die BIM nutzen.

Ihr Gerd Warda

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 81 erscheint am 25. Oktober 2017

September 2017. Eine neue Technik-Ausgabe mit neuen Inhalten wartet auf Sie. Klicken Sie mal rein.

Breitband / IT

Digitalisierung – Fluch oder Segen für die Immobilienwirtschaft?

Hat die Digitalisierung auch die Wohnungswirtschaft erfasst? Kann Mitarbeiter „Hard- und Software“ die Arbeitsabläufe erleichtern? Welche Einsatzbereiche stehen im Vordergrund? Müssen Mitarbeiter und Kunden in der digitalen Welt umdenken? Was wird aus der Datenflut? Viele Fragen. Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG.

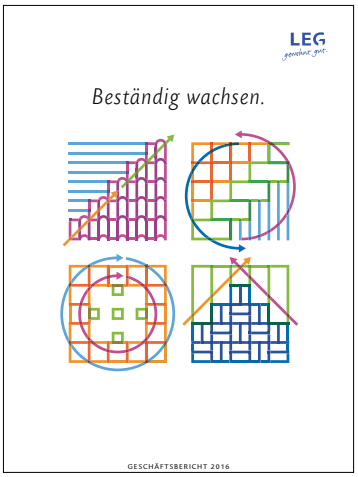
Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. Foto: LEG

GW: Herr Hegel, seit wann ist Digitalisierung in der Branche ein Thema?
Thomas Hegel: Vor zwei Jahren haben wir in der Wohnungswirtschaft angefangen über Digitalisierung zu reden. Damals saß ich auf dem Aareon-Kongress in Garmisch auf dem Podium, und mir wurde die Frage gestellt, was ich für die Branche erwarte. Damals war meine Antwort: Wenn es uns gelingt, das Thema Digitalisierung in die Branche zu tragen und wir bereit sind, uns zukunftsorientiert damit beschäftigen zu wollen – ich sagte bewusst „zu wollen“, und nicht „zu müssen“ – dann ist ein Prozess in Gang gesetzt, der für uns alle sehr vorteilhaft ist.

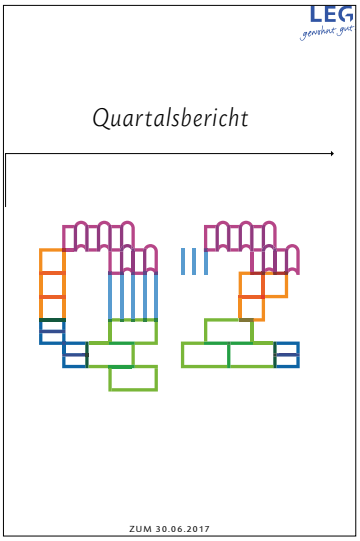
GW: Und heute…?
Thomas Hegel: …ist es gelungen. In diesem Jahr war derselbe Kongress ganz klar auf Digitalisierung ausgerichtet: Denken Sie nur an den Vortrag zum Thema Tesla. Vor fünf Jahren wäre niemand zu einem solchen Vortrag gegangen, weil niemand eine Verbindung zur Wohnungswirtschaft gesehen hätte. Ich finde es faszinierend, wie schnell sich das geändert hat. Innerhalb unserer Branche ist ein Prozess im Gange, der überraschend und befriedigend zugleich ist. Das Thema Digitalisierung ist in der Wohnungswirtschaft angekommen.

GW: Das zur Branche. Was passiert bei der digitalen Umsetzung in Ihrem Unternehmen?
Thomas Hegel: In Sachen Digitalisierung verfolgen wir bei der LEG eine ganz klare Strategie – sowohl bei alltäglichen Unternehmensprozessen, als auch in der Kommunikation mit unseren Mietern. Unsere Mieter sind aufgrund der gesamten Lebensumstände digitaler geworden. Allein durch die selbstverständliche Smartphone-Nutzung schleicht sich das ein. Nur ein Beispiel: Viele Mieter erwarten zunehmend, dass sie über eine App mit uns kommunizieren können. In Zukunft wollen und müssen wir deutlich digitaler kommunizieren. Und dieser digitale Veränderungsprozess wird auch von uns auch erwartet, ohne dass er mieterseitig explizit gefordert wird.

GW: Da sind wir wieder beim Aareon-Kongress
Thomas Hegel: Genau, im Juni haben wir dort unsere erste Mieter-App vorgestellt. Der Roll-out ist für Ende des Jahres geplant. Der Testlauf ist übrigens gut bei den ausgewählten Mietern angekommen.



Den Geschäftsbericht 2016 finden Sie hier als PDF per KLICK



Den Quartalsbericht 2 / 2017 finden Sie hier als PDF per KLICK

GW: Aber die Mieter-App ist das eine. Wie steht es im kaufmännischen Bereich?
Thomas Hegel: Hier sind es andere Umstände gewesen, die uns in der Digitalisierung vorwärtsgedrängt haben. Vor allem durch bilanzielle Umorganisationsphasen – Stichwort IFRS, HGB, USGap – ist die LEG gefordert gewesen, sich immer digitaler aufzustellen. Das hat zu einer digitalen Prozesslandschaft geführt.

GW: Was ist passiert?
Thomas Hegel: Als ich zur LEG kam waren wir froh, wenn wir unseren HGB-Abschluss einmal im Jahr im August des Folgejahres darstellen konnten. Wir sind jetzt in der Lage, den Jahresabschluss bereits ganz früh im Jahr zu kommunizieren. Und zwar innerhalb der ersten Monate. Das ist eine große Errungenschaft. Darüber hinaus geben wir jetzt Quartalsberichte heraus. Das wäre ohne digitalisierte Datenbasis und ohne digitalisierte Prozesse überhaupt nicht möglich.

GW: Aber als Aktiengesellschaft sind Sie ja zu mehr gefordert…
Thomas Hegel: Ja, dank der Transparenz, die wir durch die Digitalisierung erreichen, können wir die Jahres- und Quartalsabschlüsse immer schneller veröffentlichen. Das ist eine zwingende Voraussetzung dafür, damit wir auf dem Kapitalmarkt bestehen können. Sonst könnten wir unsere Investitionen nicht mit dem Eigenkapital, das wir auf dem Kapitalmarkt bekommen, unterlegen. Es gibt also eine direkte Verbindung zwischen Digitalisierung, Transparenz, Kapitalmarktfähigkeit und Nutzung. Die Transparenz durch die Digitalisierung ermöglicht mir die finanzielle Tragkraft, um das Heutige gut zu machen und mich für die Zukunft weiterzuentwickeln.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

GW: Digitalisierung verändert aber auch Arbeitsabläufe der Mitarbeiter…
Thomas Hegel: Ja, dieser Prozess erstreckt sich inzwischen auf alle Unternehmensbereiche. Durch die Umorganisationen im Rechnungswesen waren wir in der Lage, in anderen Bereichen weitere Prozesse zu finden und zu implementieren, die auf diese Transparenz einzahlen. Beispielsweise haben wir bereits 2014 unsere Hauswarte mit iPads ausgestattet. Das heißt: Wohnungsabnahmen funktionieren seitdem digital. Das, was in einer Wohnung an To-dos aufgenommen wird, wird automatisch ins System gespielt. Es gibt keine handgeschriebenen Protokolle mehr und keine zeitaufwendige Übertragung der Daten. Die Digitalisierung vereinfacht die Arbeitsabläufe. Das leben wir schon seit zwei Jahren. Auch das treiben wir sukzessive weiter strategisch voran.

GW: …..und heute?
Thomas Hegel: Unsere letzte große Umorganisation war die Implementierung eines zentralen Kundenservices. Dieser gibt den Mitarbeitern vor Ort die Möglichkeit, sich viel stärker als bisher auf ihre Aufgaben vor Ort zu konzentrieren. Die Anfragen der Neu- und Bestandsmieter kommen heute zentral rein. Das funktioniert auf digitaler Basis. Das heißt: Der zentrale Kundenservice hat alle Mieterakten digital vorliegen. Wenn einer unserer Mieter anruft, verfügt der, der den Hörer abnimmt, sofort über die vollständigen Kundendaten. Der Mitarbeiter kann dem Mieter sofort helfen. Er kann zum Beispiel noch während des Telefonats eine Mieterbescheinigung an den Kunden schicken. Oder er kann auf dem sogenannten Second Level ein Ticket einstellen. Diese „Tickets“ sind im Grunde eine Art To-do-Liste mit dem Kundenanliegen. Diese Tickets sind für alle Zuständigen digital einsehbar und werden von unseren Mitarbeitern rasch abgearbeitet.

Das ist eine gewaltige Veränderung in unseren Arbeitsabläufen. Und wir sind mit der Implementierung noch nicht ganz durch. An der ein- oder anderen Stelle hakt es noch ein wenig. Aber es funktioniert insgesamt gut, so dass wir jetzt dadurch schon heute eine deutlich höhere Erreichbarkeit geschaffen haben als vor der Umstellung.

GW: Was meinen Sie mit: Es hakt….?
Thomas Hegel: Transparenz schafft Angriffsflächen. Lassen Sie es mich mit einem Beispiel erklären: Wenn Sie bei einem Arzt 30 Minuten im Wartezimmer sitzen, haben die meisten Menschen das Gefühl nicht lange gewartet zu haben. Wenn dieselben Menschen statt dessen ihren Arzt anrufen und dann zehn Minuten in der Wartschleife hängen, dann haben sie das Gefühl, dass der Arzt sie lange warten lässt – obwohl es doch schneller geht. Was ich sagen will, wir müssen noch ein bisschen am Erwartungsmanagement arbeiten.

GW: Wie zeigt sich das?
Thomas Hegel: Es passiert schon mal, dass in einem Haus morgens der Aufzug ausfällt und mittags noch nicht repariert ist. Dann erhalten wir Anrufe: „Wie kann es sein, dass der Aufzug noch nicht repariert ist?“ Das ist der Nachteil der digitalisierten Prozesse. Wir haben uns alle daran gewöhnt, dass es eine zeitgleiche Reaktion gibt. Doch manche Dinge brauchen immer noch ihre Zeit. Da werden wir noch mehr Aufklärungsarbeit leisten müssen.

GW: Das bremst Sie aber doch nicht in der Umsetzung neuer digitaler Ideen?
Thomas Hegel: Nein! Im Mai haben wir nun auch automatisierte E-Mail und Messenger-Dienste eingeführt. Damit können uns die Mieter automatisierte Nachrichten schicken oder sich bei einem digitalen Gesprächspartner über eine neu angebotene Wohnung erkundigen. Das hat eingeschlagen wie eine Bombe. Die Kunden sind begeistert. Die Digitalisierungsprozesse ermöglichen es uns tatsächlich, Kunden zufriedener zu machen, aber auch die Mitarbeiter. Die Mitarbeiter sind heute nicht mehr so „zerrissen“ im „Abarbeiten“ der Mieterwünsche. Der traditionelle Kundenbetreuer hat immer darunter gelitten, dass er alles auf einmal zu erledigen hatte: das Telefon klingelt, dabei müsste ich eigentlich zu meinem Termin beim Mieter. Und ich müsste noch mit dem Handwerker sprechen, denn ein anderer Mieter wartet auf die Antwort und, und, und ... Das wurde nun systematisch entflochten. Dies ist ein entscheidender Vorteil der Digitalisierung.

GW: Lassen Sie uns mal technisch werden.
Warten Sie Ihre Heizanlagen auch digital und was sonst noch?
Thomas Hegel: Wir haben ein Tochterunternehmen, das zuständig für die Bewirtschaftung und Wartung der vielen Heizanlagen ist. Die Wartung sowie die Heizungsfernüberwachung sollen zukünftig über eine digitale Datenbank gesteuert werden. Die Herausforderung besteht aktuell darin, dass die LEG viele kleine Heizanlagen besitzt, welche bei Aufschaltung mit bestehenden Konzepten unwirtschaftlich sind. Hier arbeiten wir aktuell an alternativen Systemen. Jede einzelne Heizanlage soll ständig Prozessdaten an einen Zentralcomputer liefern, diese Daten werden mit den Sollzahlen für Vorlauf, Rücklauf und Ventile etc. abgeglichen, um Störungen frühzeitig zu vermeiden oder erkennen zu können. Bei einer Störung kann so sehr viel leichter festgestellt werden, worin das Problem liegt. Der Monteur, der dann ausgesandt wird, weiß also noch bevor er den Heizungskeller betritt, wo genau das Problem liegen könnte und welche Ersatzteile er sehr wahrscheinlich braucht, um die Störung beheben zu können.

Weitere wichtige technische Bereiche, in denen die Digitalisierung eine große Rolle spielt, sind das Beheben kleinerer Störungen und Schäden, Defekte und Abnutzungen, die ja alle schnell in Ordnung gebracht werden müssen. Ein riesiger Bereich, denn irgendwo ist immer irgendwas defekt. Sicherheit ist ein weiteres Thema: Chiptechnik für Haustüren, oder Ambient Assistent Living, das Konzept, das älteren Menschen ermöglichen soll, so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben zu können. Auch im Bereich Künstliche Intelligenz (KI) arbeiten wir an weiteren Themen. Hier sind unter anderem die Überlegung, die Betriebskostenabrechnung zu automatisieren sowie die bisher eingeschränkte Suchfunktion in unserem Datenbestand mit KI-Komponenten auf Mieterdaten und Dokumenten zu erweitern, zu nennen.

GW: Wie sieht Wohnen der Zukunft aus?
Thomas Hegel: Viele denken bei Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft erst einmal an die digitale Möglichkeit der Heizkostenabrechnung und vor allem an das Thema „Smart Home“. Wir sind aber der Auffassung, dass das noch mit Vorsicht zu genießen ist. Das kann sich noch nicht jeder leisten. Aber wir müssen zukünftig in der Lage sein, solche Themen zu managen. Wir haben bei der LEG eine Taskforce-Digitalisierung. Diese fragt sich permanent, was erwartet der Mieter der Zukunft von uns. Er erwartet vernetzte Gegenstände in seiner Wohnung – Licht- und Rollladensteuerung zum Beispiel. Das ist jetzt noch relativ teuer.

Als Wohnungswirtschaft müssen wir aber auch sehr bewusst darauf achten, dass die Daten, die durch die Digitalisierung im technischen Bereich produziert werden, einzig und allein im Interesse unserer Kunden genutzt werden. Wenn ich die Mieterinteressen missachte, missachte ich auch meine wirtschaftlichen Interessen. Wenn wir das verinnerlichen und umsetzen, dann können wir als Wohnungswirtschaft die Digitalisierung erfolgreich für uns und unsere Kunden nutzen.

Herr Hegel, vielen Dank für das Gespräch.

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Baukonstruktionen / Bauelemente

Vorsicht! Energieausweise sind nur 10 Jahre gültig. Die ersten Ausweise werden jetzt ungültig – schnell erneuern, sonst droht eine Geldstrafe

Hat Ihre Immobilie einen gültigen Ausweis? Vor zehn Jahren, also 2007, wurden im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) die ersten Energieausweise ausgestellt. Da die Ausweise eine begrenzte Gültigkeitsdauer von zehn Jahren haben, laufen einige noch dieses Jahr ab. Nachschauen lohnt sich, denn wer bei Vermietung oder Verkauf einer Immobilie kein gültiges Dokument vorlegen kann, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 Euro geahndet werden kann. Ausgenommen von der Energieausweispflicht sind kleine Gebäude unter 50m² Nutzfläche und Baudenkmäler.

Dennis Bey, Leiter Abrechnungsservice.

Verbrauchs- oder Bedarfsausweis?

Sie sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden und Wohnungen zu vergleichen und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz einer Immobilie zu ermöglichen.

Unterschieden wird zwischen zwei verschiedenen Energieausweisen. Ein Großteil der Eigentümer darf frei zwischen einem Verbrauchs- und einem Bedarfsausweis wählen. Nur bei Immobilien mit weniger als fünf Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die seither nicht mehr energetisch modernisiert wurden, ist der Bedarfsausweis Pflicht. Der Bedarfsausweis berücksichtigt die Bausubstanz sowie die Anlagetechnik, wohingegen sich der Verbrauchsausweis am tatsächlichen Verbrauch der Nutzer in den letzten drei Jahren orientiert. Empfohlen beim Verkaufen oder Vermieten wird in der Regel der Verbrauchsausweis, da er einen ausreichenden Vergleichswert liefert und darüber hinaus auch kostengünstiger ist. Beim Aufdecken von energetischen Schwachstellen, beispielsweise vor einer umfangreichen Sanierung, ist der Bedarfsausweis sinnvoller.

Neue Vorgaben

2014 wurde die EnEV überarbeitet und mit ihr auch die Gestaltung der Energieausweise. Bei der Erneuerung sind daher neue Regelungen zu beachten. So reicht der farbige Bandtacho (grün bis rot) nur noch bis 250 kWh/m² und nicht mehr wie bisher bis 400 kWh/m². Das führt zu einer strengeren Bewertung. So können beispielsweise Immobilien, die nach der alten EnEV noch im grünen Bereich waren, durch die neue Verordnung in den gelben Bereich abfallen.

Außerdem wurde zusätzlich zum Bandtacho noch ein weiteres Element eingeführt, um die Effizienz einer Immobilie zu bestimmen: Die Energieeffizienzklasse. Die Klassifizierung, wie sie Käufer und Mieter schon vom Kauf von Haushaltsgeräten kennen, ordnet Gebäude einer Skala von A+ bis H zu und soll die Transparenz weiter steigern.

Wo gibt es den Energieausweis?

Den verbrauchsorientierten Energieausweis stellen Messdienstleister wie die Kalorimeta AG & Co. KG (Kalo) aus. Dazu werden die bekannten Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnung der letzten drei Jahre herangezogen. Auf Wunsch kann der Energieausweis auch für Liegenschaften erstellt werden, für die Kalo die Heizkostenabrechnung nicht erstellt.

Dennis Bey, Leiter Abrechnungsservice.

PREMIUM-SPONSOREN: ista · Dr. Adams Consulting · JUNKERS · BOSCH · KERMI · innogy · Roto Das Dachfenster. · GRUNDFOS

Energie / Brand-Schallschutz

München – Mieterstromanlage versorgt Bewohner des neuen Genossenschaftsbaus wagnisART mit Solarstrom

Im Neubauviertel Domagkpark im Münchner Norden versorgen drei Photovoltaikanlagen 138 Wohnungen und mehrere Gewerbeeinheiten des Gebäudekomplexes wagnisART mit umweltfreundlichem Strom.

Der Gebäudekomplex WagnisART aus der Vogelperspektive. Die Mieterstromanlage mit einer Gesamtleistung von 95,55 Kilowatt teilt sich auf drei von fünf Gebäuden auf.
Foto: Panasonic / Spreadfilms

Der Gebäudekomplex „wagnisART“ der Münchner Wohnbaugenossenschaft wagnis eG ist in vielerlei Hinsicht ungewöhnlich. Allem voran die Optik: Die fünf Gebäude mit insgesamt 138 Wohnungen in dem Neubaugebiet „Domagkpark“ in Nord-Schwabing sind über Brücken miteinander verbunden. Damit sollen Begegnungen ermöglicht und die Verbundenheit der Bewohner symbolisiert werden. Neben dem gemeinschaftlichen Prinzip, das sich auch in diversen Gemeinschaftseinrichtungen äußert, lautete ein weiteres Ziel, nachhaltig zu bauen und ressourcenschonendes Wohnen zu ermöglichen. So wurden die Gebäude als Passivhäuser mit verputzter Holzfassade gebaut. Bei der Stromversorgung fiel die Entscheidung auf eine Mieterstromanlage. Die Photovoltaik-Anlage hat eine Gesamtleistung von 95,55 Kilowatt. Die Panasonic Module HIT® wurden auf dreien der fünf Gebäude montiert. Sie liefern umweltfreundlichen und günstigen Solarstrom für die Haustechnik und die Haushalte der knapp 300 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Anlagen sind für die Eigenversorgung mit Solarstrom optimiert.

Im Jahr 2000 wurde die Wohnbaugenossenschaft wagnis eG von 17 Genossen gegründet, darunter die langjährige geschäftsführende Vorständin Elisabeth Hollerbach. Sie hat wagnisART wesentlich geprägt und ist im vergangenen Jahr in Ruhestand gegangen. Wenn wagnis neue Bauprojekte plant, sind die Prioritäten klar. Einige Schwerpunkte sind das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnen, Ökologie und Nachhaltigkeit, selbstorganisierte Hausgemeinschaften und kreative Alltagsgestaltung. Die Kreativität zeigt sich bei diesem Projekt zum Beispiel daran, dass die fünf Gebäude nach den Kontinenten benannt wurden. Die Solarstrommodule wurden auf den Gebäuden Afrika, Australien und Europa montiert.

Technische Daten zu den Photovoltaikanlagen:

Haus Afrika
60 Stück Panasonic HIT® VBHN325SJ45
19,50 kWp
1x SMA Sunny Tripower 20.000TL-30

Haus Australien
78 Stück Panasonic HIT® VBHN325SJ45
25,35 kWp
1 x SMA Sunny Tripower 25.000TL-30

Bedarfsorientierte Planung

Die Flachdächer sind nicht lückenlos mit Modulen HIT® bestückt. „Unser Ziel war nicht die Maximierung der PV-Fläche, sondern wir haben die Anlage am Bedarf aufgerichtet“, sagt Vorstandsmitglied Rut-Maria Gollan. „Außerdem wollten wir den Bewohnern auch begrünte Dachflächen ermöglichen. Sie bilden einen wichtigen privaten Gegenpol zu unserer Erdgeschosszone, die dem Quartier zugewandt ist.“

Im Juli und August 2016 montierte der Fachbetrieb ESS Elektro Solar Service aus Otterfing die drei Teilanlagen. Auf dem Haus Afrika sind 60 Panasonic Module HIT® mit einer Leistung von 19,5 kW installiert, auf dem Haus Australien 78 Module mit 25,35 kW Leistung und auf dem Haus Europa 156 Module mit 50,70 kW Leistung. Mit Blick auf die Spitzenverbrauchszeiten am Morgen und Abend wurden die Module in Richtung Ost / West montiert. Der Neigungswinkel von 10 Grad trägt zusätzlich dazu bei, dass es keine Mittagsspitzen bei der Stromerzeugung gibt, wodurch das öffentliche Stromnetz geschont wird. „Eine weitere Entlastung des Netzes wird ab Oktober 2017 das ‚Gasthaus Domagk‘ im Erdgeschoss des Hauses Afrika bringen als Großverbraucher in der Mittagszeit“, ergänzt Gollan. Im Oktober 2016 sind die Photovoltaik-Anlagen in Betrieb gegangen, die ersten Bewohner sind im April des gleichen Jahres eingezogen.

Haus Europa
156 Stück Panasonic HIT® VBHN325SJ45
50,70 kWp
3x SMA Sunny Tripower 20.000TL-30

Unterkonstruktion auf allen Gebäuden:
Soltop Duraklick EW Ost/West Aufständerung 10°
Inkl. umlaufendem Höhensicherungssystem Soltop Duraklick HSS

Monitoring: SMA Sunny Portal
Wagnis: www.wagnis.org
WagnisART: www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnisART
Isarwatt: www.isarwatt.de

Abrechnung und dezentral erzeugter Zusatzstrom vom Dienstleister

Die Abrechnung macht der Münchner Dienstleister Buzzn für wagnis. Buzzn hat auch Smart Meter für jede Wohnung und die Haustechnik eingebaut, so dass der Stromverbrauch für jede Wohnung, aber auch die gesamten Gebäude sekundengenau ermittelt werden kann. Buzzn liefert auch den noch benötigten Strom zu. Nach dem „People Power“-Konzept von Buzzn stammt dieser Strom aus kleinteiligen, dezentralen Photovoltaik-, Wind- oder Wasserkraft-Anlagen in der Nähe.

Einen Teil des erzeugten PV-Stroms nutzt wagnis selbst, zum Beispiel für die Aufzüge und die Hausbeleuchtung. Hierfür fällt eine reduzierte anteilige EEG-Umlage an. Für den Strom, den die Mieter nutzen, ist die volle anteilige EEG-Umlage zu zahlen, da die PV-Anlagen über 10 kW Leistung haben. Nach Aussage von Buzzn-Geschäftsführer Justus Schütze ist der Strom dennoch günstiger, als Haushaltsstrom vom klassischen Energieversorger es wäre. Gerhard Schönleber, Vorstandsmitglied von wagnis, betont vor allem den Umweltaspekt der Anlage. „Und wenn der Strompreis weiter steigt, wird sie wirtschaftlich noch interessanter.“ Seine Genossenschaft unterliegt, wie alle anderen, besonderen Bedingungen. Wohnbaugenossenschaften dürfen nicht mehr als 10 Prozent gewerbliche Einkünfte erwirtschaften, da ihr Haupttätigkeitsfeld die Wohnraumvermietung ist. Deshalb wird wagnis die PV-Anlage 2018 an die neue Genossenschaft Isarwatt verpachten. Die Energiegenossenschaft Isarwatt wurde Anfang 2017 von mehreren Münchner Wohnbaugenossenschaften gegründet, darunter auch die wagnis eG.

Die Isarwatt versteht sich als Dienstleistungsunternehmen für Wohnungsunternehmen in den Bereichen Energie, Mobilität, Smart Meter und Vernetzung. Sie wird dann als der Stromversorger für wagnisART fungieren. Die Nutzung von Solarstrom will wagnis aber auch weiterhin als Gesellschafter der Isarwatt unterstützen und ausbauen. So wird zum Beispiel gerade ein Fuhrpark mit elektrisch betriebenen Autos, Rollern, Fahrrädern und Lastenrädern konzipiert.

Die Häuser sind zu unterschiedlichen Zeiten ans Netz gegangen, und die Bewohner sind seit dem Frühjahr vergangenen Jahres nach und nach eingezogen. Deshalb ist noch keine aussagekräftige Energiebilanz möglich. Die Häuser Asien und Australien waren 2016 zehn Monate am Netz, die Häuser Europa und Amerika acht Monate und das Haus Afrika sieben Monate. Eine erste Energiebilanz inklusive der Solarstromerzeugung, dem Eigenverbrauch, der Netzeinspeisung und des Netzbezugs will wagnis nach Ablauf dieses Jahres erstellen. Diese wird aller Voraussicht nach dann auch von den Bewohnern diskutiert und nach Optimierungspotenzialen untersucht werden. Denn sie verstehen sich auch als „energetische Hausgemeinschaft“.

Rut-Maria Gollan
Marlene Zapf

Baukonstruktionen / Bauelemente

Die Bautrocknung wissenschaftlich untersucht – im Auftrag der VöV unter Federführung der Sparkassenversicherung

Trotz zunehmender Kosten für die Behebung von jährlich mehr als einer Million Leitungswasserschäden in Deutschland gab es bisher kaum systematische wissenschaftliche Untersuchungen zur technischen Trocknung der betroffenen Bauteile. Dies veranlasste den Verband öffentlicher Versicherer VöV unter Federführung der Sparkassenversicherung dazu, eine Reihe von Versuchen beim Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP in Auftrag zu geben. Neben konventionellen Bautrocknungstechniken wurden auch neuartige Trocknungsvarianten auf ihre Effizienz bei nassen Wand-, Fußboden- und Deckenaufbauten getestet. Um zukünftig die jeweils wirksamste Trocknungsmethode vorab bestimmen zu können, wurde ein Modell für die rechnerische, hygrothermische Simulation der Trocknung eingesetzt und anhand der ersten Versuche validiert.

Blick in einen Prüfraum vor der Erzeugung eines künstlichen Wasserschadens.
Foto Fraunhofer IBP

Die Untersuchungen erfolgten an vier Versuchsräumen, die in der großen Klimakammer des Fraunhofer IBP in Stuttgart aufgebaut waren. Dabei wurde eine Serie von gängigen Bauteilen untersucht wie beispielsweise Wände aus Porenbeton, Gipswandbauplatten, Vollziegel, Hochlochziegel und Leichtbauwände sowie die Wandoberflächen mit und ohne Fliesen und mit verschiedenen Putzoberflächen versehen. Außerdem testeten die Wissenschaftler Holzbalkendecken mit Schlacke- und Lehmpelletfüllung, Fußbodenaufbauten mit unterschiedlichen Dämmstoffen unter dem Estrich sowie diese mit und ohne Fliesenbelag.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

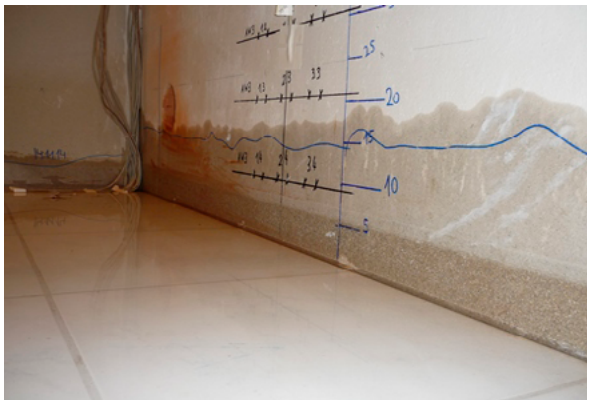
Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis



Aufstieg der Feuchte in angrenzender Wand während Erzeugung des Wasserschadens.
Foto Fraunhofer IBP

Einsatz von verschiedenen Trocknungstechniken, Folienzelt, IR-Strahlungsheizplatten und Unterestrichtrocknungssystem zur Trocknung der Wände und des Bodens. © Foto Fraunhofer IBP

Bei den Versuchen kamen unter anderem IR-Strahlungsheizplatten und ein- oder zweiseitig angebrachte Folienzelte zusammen mit Adsorptionstrocknern zum Einsatz. Bestückt mit rund 300 Sensoren wurden die Temperatur- und Feuchteverläufe der unterschiedlichen Bauteiloberflächen und der darunter liegenden Schichten gemessen und damit die Durchfeuchtung und der anschließende Trocknungsvorgang detailliert erfasst.

Ergebnisse kurz gefasst

Aus der Vielzahl der Ergebnisse stechen einige Punkte besonders hervor. So war in keinem Fall die natürliche Trocknung ausreichend, was bedeutet, dass auf technische Trocknungsmaßnahmen nicht verzichtet werden konnte. Bei den Wänden waren die Folienzelte mit Adsorptionstrocknern ähnlich wirksam wie die IR-Heizplatten, wobei in beiden Fällen die Trocknung der bodennahen Bereiche verbesserungswürdig erscheint. Am Beispiel der Trittschalldämmplatten aus Mineralfaser konnte außerdem festgestellt werden, dass weder die wärmedämmenden Eigenschaften noch die akustische Wirksamkeit nach erfolgter Trocknung in irgendeiner Weise beeinträchtigt waren.

Die Tatsache, dass mit den IR-Heizplatten im Energiekosten sparenden Intervallbetrieb annähernd ähnlich gute Trocknungsergebnisse erzielt wurden wie beim Dauerbetrieb überraschte die Wissenschaftler hingegen. Dies soll in Zukunft genauer untersucht werden, da eine Unterbrechung der häufig geräuschvollen Trocknungsgeräte die Beeinträchtigung der Nutzer deutlich reduzieren würde.

Ein aus der Sicht der Fraunhofer-Experten sehr wesentliches Ergebnis der Untersuchungen ist der Erfolg bei der Nachberechnung des Trocknungsvorgangs. Da Berechnungen deutlich schneller und kostengünstiger sind, können sie nicht nur dabei helfen die Trocknungsverfahren für die unterschiedlichen Anwendungsgebiete gezielt zu optimieren. Sie erlauben im Vorfeld auch eine situationsabhängige Prognose der Trocknungsdauer und geben Hinweise auf geeignete Trocknungsverfahren meint Abteilungsleiter »Hygrothermik« Prof. Dr. Hartwig Künzel, der das Projekt zusammen mit Andreas Zegowitz, Gruppenleiter »Wärmekennwerte, Klimasimulation« geleitet hat.

Silke Kern

08. Mai 2017

Gebäude/Umfeld

Vorsicht bei Wasserschäden! Neue Untersuchung der Uni Innsbruck belegt mikrobielle Eskalation in Estrichdämmschichten trotz Trocknung

mikrobielle Eskalation in Estrichdämmschichten

Was einige Schimmel-Experten aus praktischen Sachverständigentätigkeiten erfahrungsbedingt vermuteten, wurde nun durch eine Untersuchung an der Universität Innsbruck belegt: Eine mikrobielle Eskalation nach einer Durchfeuchtung von Estrichdämmschichten ist während der Trocknung nicht zu vermeiden. Dipl.-Ing. Univ. Ralf Gebauer, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sowie Abdichtungen, präsentierte erstmals vor größerem Fachpublikum beim **7. Würzburger Schimmelpilz-Forum** die Ergebnisse seiner Forschungstätigkeit „Feuchteschäden an Fußbodenaufbauten".

zum Artikel als PDF

Nach oben

Lesen Sie auch die neue Untersuchung der Uni Innsbruck, die Dipl.-Ing. Univ. Ralf Gebauer beim 7. Würzburger Schimmel-Forum vorgestellt hat, hier als PDF per KLICK

Fraunhofer IBP

Prüfbericht P17-027.1/2017

Untersuchung des Trocknungsverhaltens von Fußbodenaufbauten und angrenzenden Wänden sowie von Deckenaufbauten mit natürlicher und mechanischer Trocknung nach einem Wasserschaden

Zusammenfassung der Berichte:

- Prüfbericht P17-172/2015
- Prüfbericht P17-173/2015
- Prüfbericht P17-174/2015
- Prüfbericht P17-175/2015
- Prüfbericht P17-028/2016
- Prüfbericht P17-062/2016
- IBP-Bericht HTB-022/2016

Kunde:
SV SparkassenVersicherung
Gebäudeversicherung AG
Löwentorstraße 65
70376 Stuttgart
und
Verband öffentlicher Versicherer

Stuttgart, 28. Februar 2017

Weitere Informationen Untersuchung des Trocknungsverhaltens von Fußbodenaufbauten und angrenzenden Wänden sowie von Deckenaufbauten mit natürlicher und mechanischer Trocknung nach einem Wasserschaden hier als PDF per KLICK

Fraunhofer IBP

FRAUNHOFER-INSTITUT FÜR BAUPHYSIK IBP

Ergänzung zur Presseinformation
»Die Bautrocknung wissenschaftlich untersucht«

Vorgehen

Versuchsaufbauten und Trocknungstechniken

Eine ausführliche Zusammenfassung der durchgeführten Untersuchungen hier als PDF per KLICK

Baukonstruktionen / Bauelemente

Baulicher Brandschutz: Neue Normen und Verordnungen – hier abnahmesichere Brandschutzlösungen

Baulicher Brandschutz ist immer ein heißes Thema. Aktuell mehr denn je, denn die deutschen Bauordnungen wurden bzw. werden stark überarbeitet und voraussichtlich bis Ende 2017 rechtskräftig. Die vielen Veränderungen erfordern allerdings nicht nur ein Umdenken beim Fachhandwerk. In vielen Fällen sind auch neue Brandschutzlösungen erforderlich, um die Abnahme¬sicherheit zu gewährleisten. Wie diese abnahmesicheren Brandschutz¬lösungen beispielsweise für Rohrdurchführungen und Schachtbelegungen aussehen, dokumentiert Viega anhand einer Vielzahl neuer Prüfungen und Verwendbarkeitsnachweisen sowie umfangreicher Dokumentationen.

Rohrdurchführungen durch Brandabschnitte bilden im Sinne der novellierten Musterbauordnung eine Bauart. Viega Verwendbarkeitsnachweise, die auch Produkte anderer Hersteller einschließen, liegen dazu bereits vor. Deshalb erfüllen sie schon die Vorgaben der neuen MVV TB. (Foto: Viega)

Das vertraute System der geregelten und ungeregelten Bauprodukte gemäß Bauregelliste gehört seit diesem Jahr der Vergangenheit an. Im Zuge harmonisierter Marktbedingungen innerhalb der Europäischen Union wurde Deutschland verpflichtet, diese Form der Zulassung von Bauprodukten zu ändern. Denn nationale Zusatzanforderungen zum CE-Zeichen werden als unzulässiges Handelshemmnis angesehen. Sobald alle verwaltungsrechtlichen Schritte abgeschlossen sind – das wird voraussichtlich im letzten Quartal 2017 sein – müssen Planer und Fachhandwerker nach einem völlig neuen System bewerten, welche Bauprodukte für welche Anwendungen verwendet werden dürfen. Viega kann über eine Vielzahl von Prüfungen, Verwendbarkeitsnachweisen und entsprechenden Fachinformationen aber bereits die meisten Fragen beantworten, die sich daraus für die TGA-Branche ergeben.

Welche Verordnungen und Normen ändern sich konkret?

Im vergangenen Jahr wurde von der Bauministerkonferenz eine neue Musterbauordnung (MBO) verabschiedet. Die Verwaltungsakte, diese als rechtsgültige Landesbauordnungen zu verabschieden, laufen. Neu ist, dass zusätzlich eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) zu beachten ist. Diese wird nach dem Prinzip der MBO ebenfalls in Landesrecht überführt.

Die Einführung der MVV TB wirkt sich auch auf eine TGA-relevante Norm aus: Die DIN 4109:1989 zum Schallschutz im Hochbau inklusive dem Beiblatt 2 wird abgelöst und ersetzt durch die DIN 4109:2016 mit den Teilen 1, 2 und 31-36.

Was ist in den überarbeiteten Bauordnungen anders oder neu?

In der MBO gibt es keine Bezugnahmen mehr auf die Bauregelliste. Hinzugekommen sind stattdessen Querverweise auf die MVV TB.

Nordrhein-Westfalen wird diesen Systemwechsel nutzen, um Bestimmungen des baulichen Brandschutzes denen anderer Bundesländer anzugleichen. Dazu zählt die Einführung der Gebäudeklasse 4 mit den entsprechenden F60-Anforderungen. Neu in NRW wird zudem sein, dass Leitungsdurchführungen durch alle raumabschließenden Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, abgeschottet werden müssen – also beispielsweise auch durch F30-Geschossdecken.

Welche Bewandtnis hat die MVV TB?

Gemäß geltendem EU-Recht darf jedes Bauprodukt mit CE-Kennzeichen gehandelt werden, da darüber die Konformität mit der geltenden EU-Produktnorm erklärt wird. Zusätzliche nationale Sicherheitsbestimmungen, wie sie das deutsche System aus Bauregelliste, allgemeinem bauaufsichtlichen Prüfzeugnis (abP), allgemein bauaufsichtlicher Zulassung (abZ) und Zustimmung im Einzelfall (ZiE) vorsieht, sind somit nicht mehr zulässig. Dennoch ist Deutschland bestrebt, die hohen Sicherheitsstandards für Gebäude zu bewahren. Die MVV TB formuliert somit Anforderungen, die sich nicht auf das einzelne Produkt, sondern das Bauvorhaben beziehen. Planer und Fachhandwerker haben nun die Pflicht zu überprüfen, ob sich ein bestimmtes Produkt eignet, Teil einer Bauart zu sein, die den Sicherheitsanforderungen des Bauwerks entspricht. Die Sicherheitsanforderungen für Bauwerke werden weiter national vorgegeben.

Über 4.000 Mitarbeiter beschäftigt die Viega Gruppe heute weltweit und gehört zu den führenden Herstellern von Installationstechnik. An neun Standorten wird am nachhaltigen Viega Erfolg gearbeitet. Die Produktion konzentriert sich in vier deutschen Werken. Spezielle Lösungen für den nordamerikanischen Markt fertigt die Unternehmensgruppe in McPherson/USA. Am Standort in Wuxi/China liegt der Schwerpunkt auf der Produktion für den asiatischen Markt. Die Installationstechnik als Kernkompetenz wirkt dabei konstant als Wachstumsmotor. Neben Rohrleitungssystemen gehört zum Produktprogramm Vorwand- und Entwässerungstechnik. Das Sortiment umfasst rund 17.000 Artikel, die nahezu überall zum Einsatz kommen: in der Gebäudetechnik ebenso wie in der Versorgungswirtschaft oder im industriellen Anlagen- und Schiffbau.

Wichtig für eine erfolgreiche Brandschutzabnahme ist – neben den detaillierten Verwendbarkeitsnachweisen – eine lückenlose Dokumentation auf der Baustelle. Dazu hat Viega das Nachschlagewerk „Anwendungstechnik für den baulichen Brandschutz“ herausgegeben. (Foto: Viega)

Wie lässt sich die Verwendbarkeit feststellen?

Vereinfacht dargestellt ist das Grundprinzip: Die MBO verlangt, dass Bauprodukte das jeweils definierte Schutzniveau dauerhaft erfüllen (§ 3 Satz 1). Für Durchführungen durch Brandabschnitte heißt das beispielsweise: „Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind“ (§ 40 Satz 1). Stellt der Fachhandwerker beispielsweise aus einzelnen Produkten, also dem Rohr, der Befestigung, eventuell der Dämmung und Abschottung eine Bauart her, muss diese Bauart definierten Brandschutzanforderungen genügen. Welche das sind und welche Normen und Regelwerke dafür zu beachten sind, erläutert die MVV TB im Detail.

Für die Verwendbarkeitsnachweise der Bauarten gemäß diesen Vorgaben ändern sich die Begrifflichkeiten. Statt einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (abZ) verleiht das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) nun eine allgemeine Bauartgenehmigung. Anstelle einer Bauartgenehmigung kann auch

1899 erfolgte die Gründung des Familienunternehmens in Attendorn (Deutschland). Bereits in den 60er Jahren wurden die Weichen für die Internationalisierung gestellt. Heute kommen Produkte der Marke Viega weltweit zum Einsatz. Der Vertrieb erfolgt überwiegend durch eigene Vertriebsorganisationen in den jeweiligen Märkten.

ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) für die Bauart verwendet werden. Darüber hinaus sind vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen durch die oberste Bauaufsichtsbehörde möglich. Damit wird die Zustimmung im Einzelfall (ZiE) abgelöst.

Ansonsten dienen allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse (abP) künftig hauptsächlich als Verwendbarkeitsnachweis für Bauprodukte. Sie sind für Produkte erforderlich, zu denen die Verwaltungsvorschriften der Länder keine Technischen Bestimmungen enthalten und es keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt oder ein Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung wesentlich abweicht. Es kann auch per Verordnung ein abP verlangt werden. Ein abP ist nicht erforderlich, wenn das Bauprodukt eine CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 trägt.

Wie in der „Eingewöhnungsphase" die Abnahme sicherstellen?

Wichtig ist, auf der Baustelle alle erforderlichen Nachweise der verwendeten Bauprodukte und angewandten Bauarten parat zu haben. Dazu zählen alle Prüfzeugnisse beziehungsweise die Leistungserklärung für Bauprodukte, die nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 CE-gekennzeichnet sind.

Viega hat deshalb alle relevanten Nachweise und Prüfzeugnisse in dem Nachschlagewerk „Anwendungstechnik für den baulichen Brandschutz" zusammengefasst. Enthalten ist auch ein Musterformular für eine Übereinstimmungserklärung. So kann der Fachhandwerker nicht wesentliche Abweichungen von den Viega Verwendbarkeitsnachweisen dokumentieren.

Darüber hinaus hat Viega bereits alle Prüfungen erfolgreich durchgeführt und dokumentiert, die gemäß der novellierten MBO und neuer MVV TB für den Brandschutz, den Schallschutz und soweit es Rohrleitungssysteme betrifft auch für den Wärmeschutz erforderlich sind.

Red.

www.viega.de/brandschutz

Baukonstruktionen / Bauelemente

In Bremen wird auch mit Gründächern gebaut

Die Neubauprojekte des Investors Justus Grosse in Bremen bekommen grüne Dächer. Das kündigten Vertreter der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH diese Woche an. Die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH ist einer der größten Immobilienprojektentwickler im Raum Bremen. Zwei große Wohngebäude, die ursprünglich ohne eine Dachbegrünung geplant waren, sollen nach der Kritik vom Bündnis grünes Bremen jetzt mit Gründach errichtet werden.

Beim Neubauvorhaben in Findorff setzt Justus Grosse erstmals auf Gründächer. Zeichnung: J. Grosse

„Mit den Gründächern leisten wir auf freiwilliger Basis einen Beitrag zu einem ökologischen Stadtklima“ so Burkhard Bojazian, Geschäftsführer der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH im Weser Kurier. „Wir begrüßen das Umdenken beim Investor Justus Grosse, ihre Neubauten mit grünen Dächern zu bauen. Das ist ein erster wichtiger Schritt und sollte auch andere Bauträger motivieren, klimagerechter zu bauen“, sagte Ulf Jacob vom Bündnis lebenswerte Stadt. In Zeiten des Klimawandels seien begrünte Dächer für den Klimaausgleich dringend notwendig.

Für das Stadtklima müsse künftig insgesamt mehr getan werden. Denn wie andere Städte steht auch Bremen vor einem großen Wandel: Der Bedarf an neuen Wohnungen und die zunehmende Bebauung von freien Flächen führt zu einer weiteren „Verdichtung“ der Stadt und zum Verlust wichtiger Frei- und Grünflächen. Damit Bremen - trotz zunehmender Bebauung - lebenswert bleibt, fordert das Bündnis mehr Dachbegrünung und grüne Fassaden. Alle Neubauten mit geeigneten Flachdächern müssten ein grünes Dach bekommen, so das Bündnis. Solche Pläne gebe es in vielen deutschen Städten, in Bremen allerdings bisher nicht. Umso wichtiger sei die Einsicht bei den Investoren in die Notwendigkeit, die Stadt von morgen klimagerecht zu bauen.

Diese Neubauprojekte werden mit Dachbegrünung umgesetzt: Das Bauprojekt »Münchner Bogen« liegt direkt am sogenannten Bremer „Klimaboulevard“ Münchener Straße. Dort sollen 45 2- und 3-Zimmer-Wohnungen entstehen. Der Neubau soll zum Jahreswechsel 2018/2019 fertig sein. Über 100 Wohnungen sind beim Neubau „Findorffer Tor“ an der Hemmstraße geplant, sie sollen bereits Anfang 2018 fertig sein. Insgesamt investiert die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH in diese Projekte über 50 Mio. Euro.

Red.

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN *ENTDECKEN,*

2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:

www.schleswig-holstein.sh/entdecken

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

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

Besteller:

Name, Vorname .....

Straße / Nr. .....

PLZ / Ort .....

Telefon .....

E-Mail .....

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

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

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift .....

(bei Zusendung per Mail optional)

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

Baukonstruktionen / Bauelemente

Gut Alt-Biesdorf in Marzahn-Hellersdorf – Stadt und Land baut 500 neue Mietwohnungen

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat im Rahmen des offiziellen Projektstarts die Pläne für ihr derzeit größtes Neubauvorhaben in Marzahn-Hellersdorf vorgestellt: Auf dem Areal des historischen Guts Alt-Biesdorf werden bis 2020 über 500 Mietwohnungen errichtet.

Das neue Wohnquartier Gut Alt-Biesdorf. Über 1.000 Menschen werden hier künftig zuhause sein . Visualisierung: Kondor Wessels

Das neue Wohnquartier Gut Alt-Biesdorf wird durch seine Verbindung aus modernen Neubauten und historischer Bebauung zu einem markanten Viertel mit hoher Lebensqualität. Über 1.000 Menschen werden hier künftig zuhause sein. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller erklärte anlässlich des Ortstermins: „Es ist sehr zu begrüßen, dass an diesem unverwechselbaren Standort eine große Anzahl von Wohnungen entsteht. Das Projekt zeigt in vorbildlicher Weise, wie die Schaffung neuen Wohnraums die Quartiers- und Stadtentwicklung befördern kann. Die hier entstehende Synthese aus Alt und Neu wird für Bewohnerinnen und Bewohner und den Bezirk identitätsstiftend wirken."

Drei auf dem Grundstück vorhandene denkmalgeschützte Gebäude werden in die Neubebauung eingebettet. Der historische Kuhstall wird dabei zu einem prägenden Element am zentralen Platz des Quartiers. Der ehemalige Vierseithof auf dem historischen Gutsgelände ist im 19. Jahrhundert entstanden und war lange Zeit im Besitz der Familie Siemens. Wegen seiner geringen Ertragsfähigkeit hat das Gut häufig den Besitzer gewechselt. Seit den1950er Jahren, als die landwirtschaftliche Bewirtschaftung aufgegeben wurde, erfuhr es darüber hinaus wechselnde Nutzungen. Die Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf, Dagmar Pohle, betonte: „Den Gutshof Alt-Biesdorf mit Wohnungen und Einrichtungen zu ergänzen, heißt, ihn mit Leben zu erfüllen und dem Bezirk mit einer idealen Nutzung zurückzugeben, ohne den historischen Bestand preiszugeben. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden nicht nur diesen einmaligen Standort schätzen, sondern auch die guten Verkehrsverbindungen ins Zentrum der Stadt sowie in das grüne Umland."

Die Stadt und Land vermietet derzeit rund 16.000 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in denen rund 30.000 Mieterinnen und Mieter wohnen. Aktuell hat die Stadt und Land im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sechs Neubauprojekte mit 1.632 Wohnungen in der Bauplanung und -umsetzung. Die 500 neuen Mietwohnungen ergänzen das Portfolio der Stadt und Land im Bezirk, der für das Gut Alt-Biesdorf vorgesehene Wohnungsschlüssel schafft Stadt und Land eine gute Grundlage für eine generationenübergreifende Bewohnerschaft im neuen Quartier. Rund 30 Prozent der neuen Mietwohnungen entstehen im Rahmen des

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

geförderten Wohnungsbaus, die monatliche Nettokaltmiete beträgt damit anfangs 6,50 Euro pro Quadratmeter. Ingo Malter, Geschäftsführer der Stadt und Land betonte: „Dieses Neubauvorhaben ist ein wichtiger Baustein bei der von uns angestrebten Bestandserhöhung auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Ortsteil Biesdorf zeichnet sich durch eine kleinteilige Bebauung und eine gute Infrastruktur aus, daher freuen wir uns, Flächenpotentiale wie den historischen Gutshof für das Wohnen nutzen zu können."

Insgesamt befinden sich bei der Stadt und Land momentan 2.376 Wohnungen im Bau bzw. werden in diesem Jahr begonnen. Weitere rund 2.400 Wohnungen sind in konkreter Planung. Insgesamt wächst die Stadt und Land seit Anfang 2014 jährlich um durchschnittlich rund 1.300 Wohnungen. Anne Keilholz, Geschäftsführerin der Stadt und Land, ergänzte: „In den nächsten Jahren werden wir rund 2,3 Milliarden € in den Neubau und Ankauf von Wohnungen investieren. Mit unserem heterogenen Gesamtportfolio aus Bestands- und Neubauten stellen wir nicht nur ein Maximum an Wohnraum zur Verfügung, sondern sichern darüber hinaus die soziale Balance in unseren Wohnquartieren."

Als symbolische Geste pflanzten der Regierende Bürgermeister Michael Müller, die Stadt und Land -Geschäftsführer Anne Keilholz und Ingo Malter mit der Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf, Dagmar Pohle, und Kondor-Wessels-Geschäftsführer Vincent L.M. Mulder einen Baum der Sorte Amerikanischer Amber auf dem Gelände. Die Baumart wird auf dem im Quartier entstehenden zentralen Dorfanger für viel Grün sorgen.

v.l.n.r.: Dr. Jürgen Allerkamp, Vorstandsvorsitzender Investitionsbank Berlin (IBB), Anne Keilholz, Geschäftsführerin Stadt und Land, Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin, Dagmar Pohle, Bezirksbürgermeisterin Marzahn-Hellersdorf, Vincent L.M. Mulder, Geschäftsführer Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH, Ingo Malter, Geschäftsführer Stadt und Land © CHLietzmann

Das Neubauvorhaben wird mit dem Generalübernehmer Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH umgesetzt. Vincent L. M. Mulder, Geschäftsführer der Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH, ergänzte: „Die Zusammenarbeit mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat sich bei Bauprojekten in der Vergangenheit bereits bewährt. Wir freuen uns, hier ein Vorhaben mit vielen Facetten durchführen zu können, in das wir jeweils unsere Erfahrung und Expertise einbringen können."

Anja Libramm
Frank Hadamczik

Baukonstruktionen / Bauelemente

Wärmedämm-Verbundsystem – Wohnungsbaugesellschaft Raschau – Fassadensanierung nach 20 Jahren

Eine gute Fassadenbeschichtung trägt wesentlich zum Werterhalt von Gebäuden bei. Diesen Leitsatz verfolgte auch die Wohnungsgesellschaft Raschau bei einem Sanierungsprojekt in Raschau-Markersbach (Sachsen). Dank der Fassadenfarbe „maxit Solaren" ließen sich an einer Wohnanlage die aufgetretenen eines vor rund 20 Jahren montierten Wärmedämm-Verbundsystems (WDVS) dauerhaft beseitigen. Der Erfolg der aufgebrachten Fassadenbeschichtung beruht auf einer Kombination aus Siliconharzemulsion und mikrofeinen Hohlglaskügelchen. Sie trägt neben dem Abperlen von Regen und Schmutz zur gleichmäßigen Temperatur- und Feuchtigkeitsverteilung auf der Fassade bei. So ist die gesamte Fläche optimal vor Algen- und Moosbewuchs geschützt. Darüber hinaus können mit dieser speziellen Beschichtung kleine Haarrisse in der Putzschicht dauerhaft von unten nach oben aufgefüllt und verschlossen werden.

Fehlender Fassadenschutz: Dübelabzeichnungen fielen als helle Flecken insbesondere in den Bereichen mit starker Veralgung unangenehm auf. Dies ist nicht nur eine optische Misere, sondern schadet auf Dauer auch der Außenwand. Foto: maxit

Raschau-Markersbach ist eine Gemeinde im Erzgebirgskreis, die seit dem Zusammenschluss der Ortsteile Raschau und Markersbach im Jahr 2008 etwas mehr als 5.000 Einwohner aufweist. Sie liegt in direkter Nähe zu den typischen Erzgebirgsstädten Schwarzenberg und Annaberg. Bekannt ist der Ort vor allem durch sein Pumpspeicherkraftwerk, das als eines der größten seiner Art in Europa gilt.

Wirken wie neu: Die Häuser der Wohnanlage in Raschau stammen zum Großteil aus den 50er Jahren. Die größeren Häuser zeichnen sich durch ein abgesetztes Treppenhaus aus. Mit der neuen Farbgestaltung kommt diese architektonische Besonderheit wieder positiv zur Geltung. Foto: maxit

Zweigeschossige Wohnanlage der 50er Jahre

Die Wohnungsgesellschaft Raschau betreut circa 1.000 Wohneinheiten in der Region. Dazu gehört unter anderem eine Siedlung mit zweigeschossigen Wohngebäuden in der Beethovenstraße in Raschau. Die zumeist in den 50er Jahren errichteten Immobilien unterscheiden sich teilweise in den Gebäudeabmessungen und der Dachform (Sattel- bzw. Walmdach). Auffällig sind die aus den Eingangsfassaden herausragenden, zentral angelegten Treppenhäuser. In einem jüngeren Gebäude aus den 70er Jahren wurde ein zweites Treppenhaus durch einen Aufzug ersetzt, um es auch für Bewohner mit körperlichen Einschränkungen nutzbar zu machen.

Die Anzahl der Wohnungen beträgt je nach Gebäudeblock durchschnittlich 11 bis 18 Wohneinheiten. Vorrangig handelt es sich um Zwei- oder Drei-Zimmer-Mietwohnungen mit einer Nutzfläche von rund 60 oder 70 Quadratmetern. Der angenehme Wohnungszuschnitt ermöglicht den Zugang zu allen Zimmern über einen Mittelflur. Geheizt wird mit Gas. Die Kosten für Heizwärme und Warmwasser liegen pro Quadratmeter im Schnitt bei rund einem Euro.

Sanierungsfall mit besonderer Problemstellung

In den 90er Jahren erfolgte eine sukzessive Grundsanierung der einzelnen Gebäude. Bäder wurden neu gefliest, alte Holzfenster gegen doppelt verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Vor allem sollte der bauliche Wärmschutz deutlich verbessert werden. Dieser orientierte sich an den Bestimmungen der damals geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995. So wurden die 24 Zentimeter dicken Ziegel-Außenwände in den Jahren 1995 bis 1998 mit einem acht Zentimeter starken Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) bestehend aus verdübelten Styropor-Dämmplatten versehen.

Anschließend erhielten die Außenwände eine Beschichtung aus dünnlagigem Reibeputz. Dieser wies nach einigen Jahren in manchen Fassadenbereichen jedoch eine starke Algenbildung auf. Besonders auffällig waren die entstehenden hellen Dübelabzeichnungen. Sie bildeten sich aufgrund eines höheren Wärmeabtrages, der an der Fassade stellenweise erfolgte: Direkt über den WDVS-Tellerdübeln trocknete die Fassade schneller ab und verhinderte so einen Algenbefall. Als Konsequenz dieser punktuellen Wärmebrücken entstanden helle kreisrunde Flecken, die sich von der umgebenden veralgten Fläche deutlich abhoben.

Drei Fragen an Kai Schwengfelder, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Raschau

Herr Schwengfelder, mit welchem Sanierungsfall haben wir es bei dem Objekt in Raschau zu tun?
Bei den Wohnblöcken in der Beethovenstraße handelt es sich um einen Spezialfall. Der Sanierungsbedarf besteht hier an der Fassade. Neben dem altersbedingten Abblättern von Putz und Farbe beeinträchtigten insbesondere die Dübelabzeichnungen der montierten WDV-Systeme das Erscheinungsbild. Die hellen Flecken machten sich nach vier bis fünf Jahren vor allem in Fassadenbereichen mit verstärkter Moos- und Algenbildung negativ bemerkbar.

Effektiver Schutz durch Farbe mit Mikrokügelchen

Nach unbefriedigenden Versuchen mit anderen Farbprodukten konnte schließlich mit der Fassadenfarbe „maxit Solaren“ eine wirksame Problemlösung gefunden werden. Im Gegensatz zu herkömmlichen Fassadenfarben geht man hier völlig neue Wege zum Schutz vor Algenbildung. Ganz bewusst kommen keine unverkapselten Algizide und Fungizide zum Einsatz, die nach relativ kurzer Zeit von Niederschlägen ausgewaschen werden und die Umwelt belasten. Stattdessen setzen die Entwickler der maxit-Gruppe (Azendorf/Krölpa) bei der Funktionsbeschichtung „maxit Solaren“ auf die physikalischen Eigenschaften mikroskopisch kleiner Hohlglaskügelchen. In Verbindung mit der Siliconharzemulsion sorgt die Beschichtung für eine besonders glatte Oberfläche, die Regentropfen und Schmutzpartikel abweist. Zugleich trägt die mikroporöse, diffusionsoffene Struktur zu einem ausgeglichenen Feuchtigkeitshaushalt der Fassade bei – vergleichbar mit einer atmungsaktiven Multifunktionsjacke. Gleiches gilt für den Temperaturhaushalt. So kommt es im Sommer bei steilem Einfallswinkel der Sonnenstrahlen durch Reflexion zu einer Reduzierung des Wärmeeintrages. Im Winter ergibt sich dagegen aufgrund flacherer Einfallswinkel durch Absorption eine Erhöhung um bis zu 20 Prozent.

Farbe als Teil eines Fassadensanierungssystems

Begonnen hat die aufwendige Fassadensanierung im Jahr 2015. Dabei gingen die Verarbeiter der Malerwerkstatt Lötzsch aus Annaberg-Buchholz sehr methodisch vor. Neben einer gründlichen Reinigung der Fassaden besserten sie bei Bedarf auch die Putzbeschichtung sorgfältig aus. Anschließend wurden Flächen mit Algenbefall mit vorbehandelt. Danach erfolgte eine Hydrophobierung mittels einer Grundierung. Notwendig war dies aufgrund des zu starker Feuchtigkeitsaufnahme neigenden mineralischen Reibeputzes. Die Wasserdampfdurchlässigkeit des Untergrundes blieb dabei voll erhalten.

Vor dem abschließenden zweimaligen Anstrich mit der Fassadenbeschichtung „maxit Solaren“ achteten die Verarbeiter auf die vollständige Austrocknung der Grundierung. Auf diese Weise gewährleisten sie einen sicheren Verbund von Untergrund und Farbbeschichtung. Um das Erscheinungsbild der Wohnanlage lebendiger zu gestalten, wurden die einzelnen Gebäudeblöcke zudem in verschiedenen Farbtönen (gelb, blau, braun) gestrichen. Eingebettet in grüne Wiesenflächen mit Parkbänken, wirkt die Wohnsiedlung mit der neuen Farbgestaltung nun einladend und freundlich. Das Sanierungsprojekt ist aber noch nicht abgeschlossen: Nach den ersten neun Gebäudeblöcken werden in den kommenden drei bis vier Jahren noch 13 weitere Wohnhäuser mit Fassadenbeschichtung optisch aufgewertet und vor Witterung sowie Algenbildung nachhaltig geschützt.

Dipl.-Ing. Hans-Gerd Heye

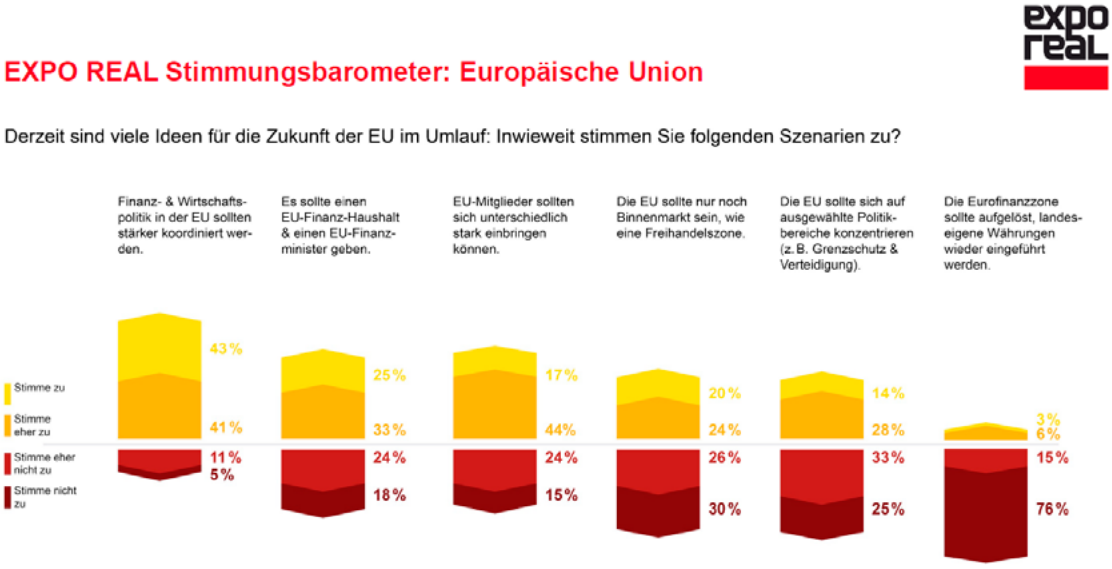
Wie wurde das Problem angegangen?
Wir haben in der Vergangenheit die Produkte verschiedener Hersteller ausprobiert, die aber alle nicht zum gewünschten Ergebnis führten. Die Dübelabzeichnungen waren bald wieder sichtbar. Erst mit der Fassadenfarbe „maxit Solaren“ konnte das Problem dauerhaft gelöst werden.

Welcher Vorteil zeichnet Ihrer Ansicht nach die Fassadenfarbe aus?
Statt umweltbelastender Chemie werden in die Farbe integrierte mikrofeine Hohlglaskügelchen genutzt. Diese ermöglichen eine gleichmäßige Temperaturverteilung. Auf diese Weise findet keine begünstigte Algenbildung mehr außerhalb der Dübelbereiche statt. Die Farbe hat uns in jeder Hinsicht voll überzeugt, sodass wir sie mit bestem Gewissen weiterempfehlen können.

Baukonstruktionen / Bauelemente

EXPO REAL Stimmungsbarometer – Der Immobilienbranche geht es gut – Deutschland ist mit Vorsprung der beliebteste Markt

Die Immobilienbranche geht es gut und sie rechnet damit, dass die Zinspolitik den Boom weiter begünstigt. Deutschland ist mit Vorsprung der beliebteste Markt, großes Interesse besteht an Gesundheits- und Pflegeimmobilien, die Digitalisierung gewinnt an Gewicht, zum Brexit zeigt sich Gelassenheit – und die Finanz- und Wirtschaftspolitik in der EU sollte stärker koordiniert werden. Das sind die Kernaussagen des ersten EXPO REAL Stimmungsbarometers.



Umfrage-Basis: 1575 EXPO REAL - Teilnehmer / Juli 2017

„1.575 Messe-Teilnehmer auf Entscheider-Ebene haben an der Online-Umfrage teilgenommen“, erklärt Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München. Das Meinungsforschungsinstitut IfaD hat die Befragung im Juli im Auftrag der Messe durchgeführt. „Die EXPO REAL ist das führende Netzwerk der europäischen Immobilienwirtschaft. Unser Ziel war es, mit der Umfrage ein aussagekräftiges Meinungsbild zur Stimmung in der Branche zu gewinnen.“

EU soll Finanz- und Wirtschaftspolitik stärker koordinieren

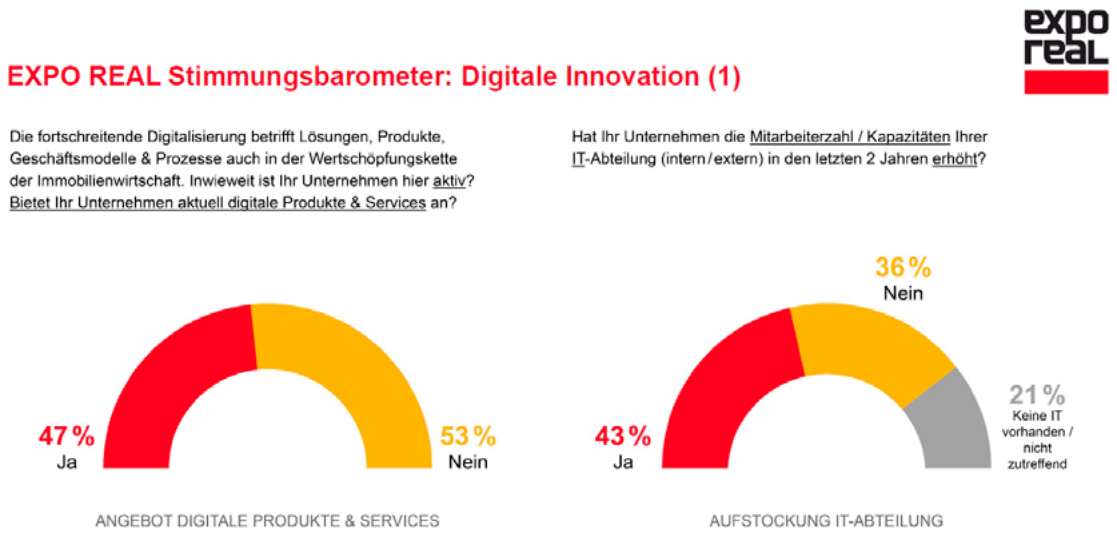
Das EXPO REAL Stimmungsbarometer zeigt, dass die Immobilienbranche sowohl der EU als auch dem Euro positiv gegenübersteht. Eine Auflösung der EU und die Rückkehr zu landeseigenen Währungen werden von über 90 Prozent der Befragten als nicht erstrebenswert betrachtet. Im Gegenteil: Die überwiegende Mehrheit (84 Prozent) ist der Meinung, dass eine koordinierte Finanz- und Wirtschaftspolitik wünschenswert wäre, und mehr als die Hälfte (58 Prozent) sprach sich für einen EU-Finanzhaushalt und EU-Finanzminister aus.

Entspannung beim Thema Brexit

Löste die Entscheidung für den Brexit zunächst einige Schockwellen aus, hat sich die Lage inzwischen deutlich entspannt. Nur ein Fünftel der befragten Unternehmen spürt direkte Auswirkungen, 13 Prozent haben ihre Strategie den Gegebenheiten angepasst. Die Mehrheit dagegen geht ihren bisherigen Geschäften völlig unbeeindruckt weiter nach.

Positive Einschätzung der künftigen Zinsentwicklung

Die niedrigen Zinsen waren bisher ein Treiber der positiven Entwicklung auf den Immobilienmärkten. Hier rechnet die überwiegende Mehrheit der Befragten (97 Prozent) in diesem und im nächsten Jahr nicht mit einer radikalen Wende, sondern allenfalls mit einem moderaten Anstieg – und der kann nach allgemeiner Einschätzung vom Markt ohne große Verwerfungen aufgefangen werden.

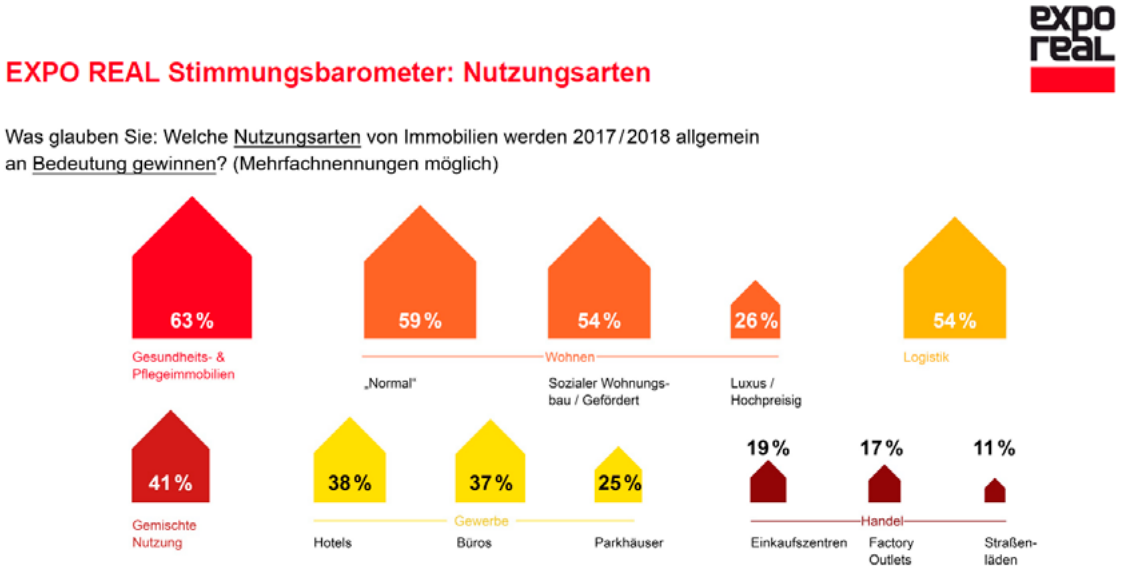


Digitalisierung gewinnt an Gewicht

Zwar gilt die Immobilienbranche als eher konservativ, doch fast einhellig (91 Prozent) sehen die Befragten Potenziale bei digitalen Produkten und Services und knapp die Hälfte (47 Prozent) bietet solche Produkte und Services bereits auch an. Fast ebenso hoch (44 Prozent) ist der Anteil derer, die mit spezialisierten Technologie-Unternehmen oder Start-ups bei der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zusammenarbeiten. Mit anderen Worten: Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft schreitet zügig voran.

Die Top 10 der interessantesten Märkte für Investitionen

Bei den Befragten stehen eindeutig die europäischen Märkte und die USA als Investitionsziele im Vordergrund. Vielleicht wenig verwunderlich, dass Deutschland ganz weit oben steht, mit deutlichem Abstand folgen die Nachbarländer Österreich und Schweiz und Benelux. Gleichauf liegen Mittel-, Ost- sowie Südosteuropa und Frankreich. Unmittelbar darauf folgen die USA, Südeuropa, die Nordischen Länder sowie Großbritannien und Irland. Und schaut man nach Asien, so ist China der Favorit.



Hohes Interesse an Gesundheits- und Pflegeimmobilien

Die Frage nach den Nutzungsarten mit dem größten Bedeutungszuwachs fördert klare Favoriten zu Tage: Nr. 1 sind Wohnimmobilien. Würde man die drei Segmente gefördertes, normales und luxuriöses Wohnen zusammenziehen, kommt die Befragung sogar auf einen Nettowert von 85 Prozent. Nr. 2 sind Gesundheits- und Pflegeimmobilien, Nr. 3 Logistik.

Die Rallye geht weiter

Nahezu alle Befragten gehen davon aus, dass die in Immobilien investierten Geldsummen in diesem und im nächsten Jahr weiter steigen oder doch zumindest auf gleichem Niveau bleiben werden. Generell blickt die Branche demnach weiter positiv in die Zukunft.

Silvia Hendricks

Baukonstruktionen / Bauelemente

Eine überzeugende Ökobilanz – Modellprojekt in Holzbauweise – auch Delegation aus Thailand besucht die GWG München

Im Rahmen ihrer Studienreise besuchte eine Delegation aus Thailand das Modellprojekt in Holzbauweise der GWG München in Sendling-Westpark. Die Delegation bestand aus Vertretern des Ministeriums für soziale Entwicklung und Sicherheit der Bevölkerung sowie der nationalen Wohnungsbaubehörde. Bei der GWG München informierten sie sich über den sozialen Wohnungsbau in München und den Einsatz des ökologisch nachhaltigen Baumaterials Holz.

Thailändische Delegation vor dem Modellprojekt in Holzbauweise. Foto:GWG

Im Stadtteil Sendling-Westpark in der Fernpaßstraße 36-42 errichtete die GWG München 35 öffentlich geförderte Wohnungen in Holzbauweise, drei davon sind behindertengerecht. Das Modellprojekt „Fernpaßstraße 36-42“ ist Teil des Sanierungsgebietes Sendling-Westpark in dem die GWG München seit 2006 bei fünf Gebäuden auf besondere Nachhaltigkeit setzte und mit dem traditionellen Rohstoff Holz arbeitete. Unterstützung erhielt die städtische Wohnungsgesellschaft von der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Kaufmann. Lichtblau.Architekten. Hierzu gehört auch Prof. Hermann Kaufmann mit seinem Lehrstuhl für Holzbau an der Technischen Universität München.

Das dreistöckige Wohnhaus entspricht dank des traditionellen Baumaterials und verglaster Loggien, die als Schall- und Wärmepuffer dienen, dem „Effizienzhaus 40 Standard“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Dieser Standard gibt Höchstwerte für den Primärenergiebedarf und die Transmissionswärmeverluste vor. Darüber hinaus erfolgt die Wärmeversorgung des Holzhauses über einen externen Wärmespeicher. Entsprechend des ökologischen Grundgedankens der Architekten wird der Speicher von einer Solaranlage und von Fernwärme gespeist. Die Wärmeverteilung findet, ebenso wie die Trinkwassererwärmung, durch eine Übergabestation mit Plattenwärmetauscher dezentral in jeder Wohnung statt.

Mehr über die Holzbauweise bei der GWG München lesen hier im PDF per KLICK

„Wir sehen unsere Verantwortung nicht nur in der Bewältigung der sozialen Aufgaben der Wohnungspolitik. Vielmehr sollen auch kostenbewusste Lösungen für die umweltrelevanten Fragen im Wohnungsbau gefunden werden. Es freut uns daher, wenn wir unsere Erfahrungen mit internationalen Gästen teilen können“, so Christian Amlong, Sprecher der GWG-Geschäftsführung.

Michael Schmitt

Die GWG München

Derzeit bewirtschaftet die GWG München über 28.000 Mietwohnungen und rund 620 Gewerbeeinheiten. Sie arbeitet kontinuierlich daran, in der stetig wachsenden Stadt bezahlbaren Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner anzubieten. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in der Stadtteilentwicklung, realisiert Wohnformen für alle Lebensphasen und verpflichtet sich dem Klimaschutz. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht immer die Wohn- und Lebensqualität der Kunden.

www.gwg-muenchen.de

Breitband / IT

750 Meter Nachbarschaft. Per Internetplattform FragNebenan kommt man sich wieder näher. Wojciech Czaja beschreibt einen Selbstversuch

Ach, wie schön war das damals an der Bassena! Vier junge Männer wollten genau diese Qualität wiederbeleben und gründeten gemeinsam die Plattform FragNebenan, https://fragnebenan.com/ auf der man sich wie anno dazumal vernetzen und sich beim Nachbarn Werkzeuge ausborgen kann oder auch sich einfach nur gegenseitig hilft. Ein Selbstversuch.

Den „Hilferuf" per Zettel finden wir immer seltener, das Internet tritt auf den Plan. Foto: Helena Wimmer

Bei wem kann ich mir eine Bohrmaschine ausborgen? Wer möchte mit mir eine Runde joggen gehen? Und gibt es jemanden im Haus, der morgen in der Früh den Handwerker in meine Wohnung lassen könnte? „Früher wurden solche Anliegen an der Bassena im Stiegenhaus gelöst", sagt Valentin Schmiedleitner, „doch seitdem diese kommunikative Bühne verschwunden ist, lebt man in der Großstadt einsamer als je zuvor. Mit unserer Plattform möchten wir genau diese Art von klassischer Nachbarschaft wiederbeleben."

Nachbarschaft per Internet

Bei wem kann ich mir eine Bohrmaschine ausborgen? Wer möchte mit mir eine Runde joggen gehen? Und gibt es jemanden im Haus, der morgen in der Früh den Handwerker in meine Wohnung lassen könnte? Per Internetplattform FragNebenan kommt man sich wieder näher.
Wojciech Czaja beschreibt einen Selbstversuch...

http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/index.php/wohnenplus/item/4276-750-meter-nachbarschaft.

VIELE HOHE TIERE,
VON UNS GERETTET.

Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges.
Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

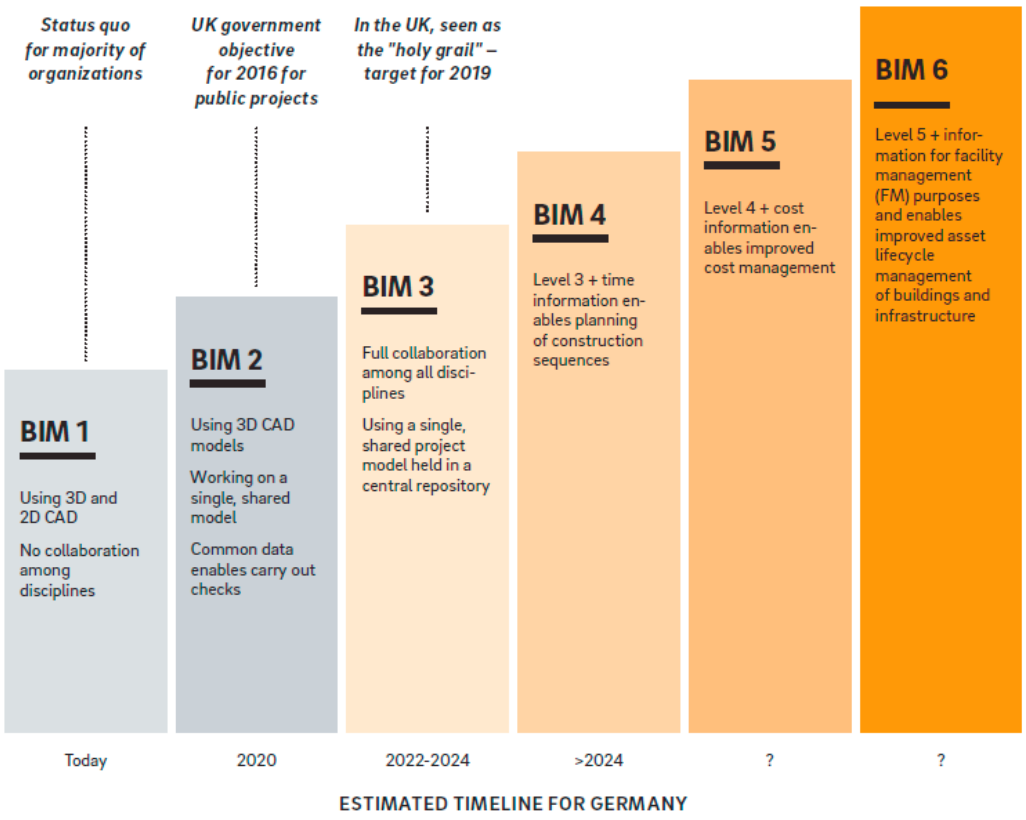
Wir bauen auf Kultur.

Breitband / IT

BIM vermeidet Baufehler, spart kosten, macht Bauen für Investoren transparent – die Bau- und Zulieferbranche muss sich BIM anpassen

Die dreidimensionale Planungstechnologie Building Information Modeling (BIM) findet zunehmend Einzug in die Bauindustrie. Dadurch lassen sich Bauprojekte schneller und effizienter steuern; Firmen können so Kosten sparen. Doch BIM stellt auch die Geschäftsmodelle vieler Unternehmen infrage. Und wer bei der neuen Technologie nicht mitmacht, riskiert aus dem Markt verdrängt zu werden. Das sind die Ergebnisse der neuen Roland Berger-Studie "Turning point for the construction industry - The disruptive impact of Building Information Modeling (BIM)", für die Experten aus der europäischen Bauindustrie befragt wurden.

B: There are six levels of BIM development, determined by the amount of information and data processed – Germany, for instance, is still at level one.
BIM development levels and timeline.



Quelle: Roland Berger
Autodesk University

Das Building Information Modeling (BIM) erfasst alle baurelevanten Daten auf einer Plattform, verknüpft sie und erstellt dann ein digitales Modell. Der Vorteil: Alle Beteiligten können so das fertige Bauprojekt schon in der Planungsphase virtuell begehen und schnell modifizieren. Außerdem können Bauunternehmen auf Basis der in BIM eingestellten Informationen und Angebote frühzeitig über Materialien und ausführenden Firmen entschieden.

"Damit werden Planung, Umsetzung und Verwaltung von Bauprojekten viel schneller und effizienter", erklärt Kai-Stefan Schober, Partner von Roland Berger. "Fehler in der Bauplanung lassen sich so früher erkennen; neue Erkenntnisse werden im System hinterlegt und können für die nächsten Projekte wieder genutzt werden."

BIM: mehr Effizienz bei der Bauplanung

In der klassischen Bauplanung werden in verschiedenen Schritten Pläne an Behörden überspielt, Kostenkalkulationen erstellt und einzelne Gewerke auf der Baustelle koordiniert. Im Gegensatz dazu verbindet BIM alle Beteiligten auf einer Plattform und erspart so viele Koordinationsschritte. "Jede Änderung wird bei BIM automatisch im gesamten Bauplan umgesetzt", erläutert Schober. "Bauelemente oder Dienstleistungen der einzelnen Firmen können wie in einem Baukasten neu zusammengestellt oder durch neue Anbieter ersetzt werden."

Die Vorteile der neuen Technologie schlagen sich in den Marktzahlen nieder: So wird sich der Markt für BIM-Anwendungen zwischen 2014 und 2022 voraussichtlich vervierfachen - von 2,7 auf ca. 11,5 Milliarden Dollar. Dies bedeutet aber auch, dass Bauunternehmen, die diese Technologie nicht einsetzen, im Nachteil sein werden. "Dabei geht es nicht nur um Kosteneinsparungen", warnt Roland Berger-Experte Philipp Hoff: "BIM entwickelt sich zunehmend zum Standard für die gesamte Bauindustrie. Ohne Zugang zum System werden Unternehmen mittelfristig aus dem Markt gedrängt, da sie auf dieser Plattform nicht sichtbar sind und der Abstimmungsprozess mit ihnen zeit- und kostenaufwändig ist."

Bauindustrie benötigt neue Geschäftsmodelle

Die starken Veränderungen, die sich durch die Digitalisierung der Baubranche ergeben, zwingen allerdings alle Marktteilnehmer dazu, ihre Geschäftsmodelle zu revidieren. Denn durch BIM können zum Beispiel Architekten und Planer direkt über Dienstleister und Materialien entscheiden. Außerdem werden etwa Bauprojekte mit niedrigen Margen noch stärker unter Druck stehen; lukrative Nachträge für Bauunternehmen fallen weg. Und auch Generalunternehmer und Baustoffhändler werden deutlich an Einfluss verlieren, da die Material- und Produktentscheidung im Bauprozess immer weiter nach vorne verlagert wird.

"All das bedeutet, dass sich die Geschäftsverhältnisse innerhalb der Bauindustrie verändern: Designer und Planer werden direkt mit Baustoffherstellern in Kontakt treten", erklärt Kai-Stefan Schober. "Händler sollten ihre Geschäftsmodelle überdenken und sich zum Beispiel als Anbieter modularer Baukästen für ganzheitliche Baustofflösungen auf dem Markt etablieren."

Beim digitalen Wandel sollten Firmen allerdings ihre Belegschaft nicht vernachlässigen; ihre Mitarbeiter sollten sie auf neue digitale Prozesse und Technologien vorbereiten. Denn beim BIM geht es nicht nur um den Einsatz von digitalen Werkzeugen, sondern um eine digitale Unternehmenstransformation.

Tobias Esslinger

Roland Berger, 1967 gegründet, ist die einzige der weltweit führenden Unternehmensberatungen mit deutscher Herkunft und europäischen Wurzeln. Mit rund 2.400 Mitarbeitern in 34 Ländern ist das Unternehmen in allen global wichtigen Märkten erfolgreich aktiv. Die 50 Büros von Roland Berger befinden sich an zentralen Wirtschaftsstandorten weltweit. Das Beratungsunternehmen ist eine unabhängige Partnerschaft im ausschließlichen Eigentum von rund 220 Partnern. www.rolandberger.com

Die vollständige Studie hier als PDF per KLICK

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

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Breitband / IT

AVW Fachveranstaltung – Experten raten: Cyber-Risiken und Managerhaftung, zwei Policen – kein „nice to have“, sondern Pflicht

Am 29. August 2017 lud die AVW Vorstände, Geschäftsführer und juristische Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft zur Fachveranstaltung mit den Themen: Cyber-Risiken und Managerhaftung. Die Experten vor Ort machten deutlich: Beide Policen sind längst nicht mehr nur „nice to have“ – sondern essentiell für Unternehmen und Unternehmer.

Udo Villmeter Geschäftsführer AVW Unternehmensgruppe. Foto: AVW

Ein Wohnungsunternehmen in Finnland wurde Opfer von Hackern. Das kuriose Ziel des Angriffs: Die Messfühler der Heizungssteuerung. Die Folge: Eine Kommunikation mit dem Blockheizkraftwerk war nicht mehr möglich, die Heizung fiel 14 Tage lang aus – und das im Winter. Es wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um einen gezielten Angriff handelte. Für das betroffene Unternehmen und die Mieter spielte das jedoch keine Rolle.

Diesen Schadenfall präsentierte Frank Rieger, Sprecher des Chaos Computer Club e.V., in seinem Vortrag auf der AVW Fachveranstaltung im Hamburger Übersee-Club. Der Experte für Datenschutz ist selbst Internetaktivist und Hacker. Er verdeutlichte eindrucksvoll, dass die zunehmende Digitalisierung nicht nur Vorteile, sondern vor allem Sicherheitslücken mit sich bringt: Die immer mehr vernetzten Online-Systeme lösen bei Störfällen automatisch einen Multiplikationseffekt aus.

Neue Geschäftsmodelle für Hacker

Frank Riegers Botschaft ist eindeutig: Die digitale Welt ermöglicht eine ganze Reihe neuer krimineller Aktivitäten. Zur Zeit ganz vorne mit dabei: Der Einsatz von „Ransomware“. Dabei handelt es sich um eine Malware, die den Computer infiziert und die darauf befindlichen Daten verschlüsselt. Die Hacker fordern dann „Lösegeld“ für die Entsperrung, zum Beispiel durch ein Passwort. Mit dieser Vorgehensweise erbeuteten Erpresser bereits Millionenbeträge.

Auch die Cloud-Dienste sieht Frank Rieger als große Bedrohung: Niemand weiß, wo sich die Daten wirklich aufhalten. Der mögliche Austausch zwischen virtuellen Servern erhöht das Gefahrenpotenzial noch. Frank Riegers klare Empfehlung: Keine Daten außerhalb von privaten Netzwerken oder Clouds speichern. Seine Forderungen für eine höhere digitale Sicherheit: bessere Software-Infrastrukturen, mehr Transparenz durch Siegel, die aussagen, wie lange Sicherheits-Updates für die Betriebssysteme der jeweiligen Hardware geliefert werden sowie ein System, mit dem der „Stand der Technik“ zur Informationssicherheit für einzelne Wirtschaftszweige definiert und kategorisiert werden kann.

Unternehmen werden selbstkritischer

Eine gute Nachricht brachte Michael Sauermann von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit auf die Fachveranstaltung der AVW: Die Unternehmen werden selbstkritischer in ihrer Einschätzung zur Bewältigung von IT-Sicherheitsvorfällen, die Aufmerksamkeit für diese Themen ist insgesamt gewachsen. Michael Sauermann unterstützt seine Mandanten hinsichtlich der Bewältigung von IT-Sicherheits- und Cybercrime-Vorfällen.

In seinem Vortrag ging er detailliert auf die einzelnen Arten von Angriffen ein: zum Beispiel Datendiebstahl, der „Fake President"-Trick oder Manipulation der Unternehmenswebsite. Auf besonderes Interesse stieß die Frage, ob man nach einem Ransomeware-Angriff das „Lösegeld" zahlen sollte oder nicht. Laut Michael Sauermann muss man sich zur Beantwortung dieser Frage viele weitere stellen: Mit welcher Art Virus wurde mein System infiziert? Wann habe ich das letzte Backup erstellt? Wie groß ist der Datenverlust, wenn ich auf dieses zurückgreife? Michael Sauermann schloss seinen Vortrag mit dem Appell, dass IT-Sicherheit ein Managementthema sein muss – und aus Angriffen unbedingt gelernt werden sollte.

Cyber-Versicherung: kein „nice to have", sondern Pflicht

Zwei Experten der FINLEX GmbH lieferten Zahlen: Sie präsentierten bereits angefallene Schadensummen in der Cyber-Versicherung, die durch Hacker-Angriffe und Erpressungen entstanden sind. Die Schadenhöhen zeigen: Eine Cyber-Versicherung ist nicht mehr nur „nice to have".

Die häufigste Schadenursache ist nach wie vor der Verlust beziehungsweise Diebstahl der Hardware. Das stellte Rechtsanwalt Dr. Stefan Steinkühler, Beirat der FINLEX GmbH, in seinem Vortrag dar. Insbesondere in Bezug auf die EU Datenschutz-Grundverordnung und die Meldepflichten sieht er einen hohen Handlungsbedarf für die Unternehmen.

Sebastian Klapper, Geschäftsführer der FINLEX GmbH, lieferte einen Überblick über den zurzeit noch recht begrenzten deutschen Versicherungsmarkt in dieser Sparte. Auf Seiten der Versicherer ist das Vorgehen sehr unterschiedlich. Es reicht von Kurzfragebögen bis hin zu ausführlichen Risk-Assessments. Daraus ergeben sich Prämienspannen von bis zu 300% für das gleiche Risiko. Vergleichen lohnt sich also in diesem Fall enorm. Die AVW als starker Partner unterstützt und berät Sie selbstverständlich gern.

Versicherungstrend: Sparten über spezielle Policen verquicken

Die Veranstaltung im Hamburger Übersee-Club war speziell für Vorstände, Geschäftsführer und juristische Entscheidungsträger ausgelegt. All diejenigen also, die tagtäglich auch privat für ihre beruflichen Entscheidungen haften müssen. Julia Bestmann, Expertin der AVW, ging daher in ihrem Vortrag auf die Schnittmengen zwischen Cyber-, D&O- und Vertrauensschaden-Policen ein. Sie machte deutlich: Die Policen bauen aufeinander auf und müssen in ihrer Gesamtheit betrachtet werden. Selbstverständlich wurden auch zahlreiche Möglichkeiten vorgestellt, Cyberschäden gar nicht erst zuzulassen. Alle Experten waren sich einig: Bei diesem Thema sollte der Fokus der Unternehmen auf der Prävention liegen. Doch aktuelle Geschehnisse zeigen: Die Präventiv-Maßnahmen reichen derzeit nicht aus, das Thema Cyber-Kriminalität ist so relevant wie nie. Jedes Unternehmen muss sich heute damit auseinandersetzen.

Udo Villmeter

Breitband / IT

BIM-Fortbildung: Bundesweit einheitliche Standards – Architektenkammern der Länder einigen sich auf gemeinsames Curriculum

Die Digitalisierung der Baubranche schreitet voran und ist eines der zentralen Themen der Architektenschaft. Daher ist die Nachfrage nach qualifizierten Mitarbeitern groß. Entsprechend umfangreich ist der Bedarf an qualifizierten Fort- und Weiterbildungsangeboten. Um angesichts der vielfältigen Anbieter auf diesem Markt Fort- und Weiterbildungen auf dem bestmöglichen Niveau zu sichern, hat die Bundesarchitektenkammer (BAK) am 14. September einen bundesweit einheitlichen Fort- und Weiterbildungsstandard in allen 16 Länderarchitektenkammern für den Bereich des digitalen Planen und Bauens festgelegt. Mit der Einführung des „BIM Standard Deutscher Architektenkammern“, einem Curriculum, das auf der VDI-Richtlinie VDI 2552 Blatt 8.1 fußt, wird ein qualitätsgesichertes und flächendeckendes Angebot geschaffen.

Die Bundesarchitektenkammer hat sich wegen der großen Bedeutung für den Berufsstand der Architekten und Stadtplaner entschieden, die Entwicklung des digitalen Einsatzes intensiv zu begleiten und schuf zum 1. Januar 2017 ein eigenes Referat „Digitalisierung“. Das Referat soll die zahlreichen berufspolitischen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen für den Berufsstand (siehe Grafik), insbesondere BIM, gebündelt bearbeiten. Grafik: BAK

Auch die Politik sieht in BIM eine Planungsmethode, die einen hohen Veränderungsdruck auf die Welt des Planens und Bauens ausübt. Dabei soll im Interesse der Auftraggeber die bewährte Aufgabenverteilung zwischen unabhängiger Planung auf der einen und Bauausführung auf der anderen Seite gestärkt werden. Gleichzeitig ermöglichen die neuen digitalen Schnittstellen auch kleineren Büros neue Auftragschancen. Der Bund will auch weiterhin darauf hinwirken, dass die Digitalisierung der Wertschöpfungskette Bau nicht

zu unternehmerischen Konzentrationsprozessen in der Planungs- und Bauwirtschaft führt. Ein „Branchendialog – Digitaler Hochbau“, in dem Vertreter der Ministerien, Kammern, Verbände und Industrie vertreten sind, wird als Plattform für den fachlichen Austausch erstmals am 14. September zusammenkommen.

BAK-Präsidentin Barbara Ettinger-Brinckmann wird in diesem Zusammenhang die Bedeutung qualifizierter Fort- und Weiterbildungsangebote hervorheben: „Mit dem „BIM Standard Deutscher Architektenkammern“ sichern wir deutschlandweit qualitativ hohe Fort- und Weiterbildungsangebote bei BIM. Damit wird die Rolle der Architekten im digitalen Planungsprozess gestärkt, um den Auftraggebern auch weiterhin Bestleistungen anbieten zu können.“

Paul Lichtenthäler

Die Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen von ca.130.000 Architekten gegenüber Politik und Öffentlichkeit. www.bak.de

8. MAINZER IMMOBILIENTAG (MIT)
FREITAG, 10. NOVEMBER 2017
AULA HOCHSCHULE MAINZ

- Anzeige-

Breitband / IT

Kunde / Mieter am Telefon. So wird er effizient und komfortabel beraten – CTI (Computer-Telefonie-Integration) ist die Lösung!

Telefonische Kundenberatung gehört zu den intensivsten Arbeiten im Servicesektor. Sinnvoll eingesetzt erleichtert CTI-Technologie (Computer-Telefonie-Integration) die Arbeit von Kundenberatern. Aber auch Anrufer und Unternehmen profitieren davon.

Kunden in der Warteschleife, lange Klickstrecken im System oder fehlende Dokumente und Informationen – die telefonische Kundenberatung in Wohnungsunternehmen ist eine Herausforderung. CTI kann als praktisches Bindeglied zwischen ERP-System und Telekommunikation die Mitarbeiter aktiv bei ihrer Arbeit unterstützen – und verkürzt so Wartezeit und Gesprächsdauer erheblich. Gleichzeitig werden Stressfaktoren reduziert und die Zufriedenheit steigt – bei Kunden, Beratern und letzten Endes auch beim Unternehmen.

Das Aareon-Forum findet vom 29. bis 30. November in Hannover statt. Mit einem Klick auf das Bild kommen Sie direkt zum Programm

1. Herausforderung: Der „Fremde" am anderen Ende der Leitung

Häufig stehen Kundenberater schon direkt zu Beginn eines Telefonats vor der entscheidenden Frage: Wer ist die Person am anderen Ende der Leitung? Und wie kann ich dem Anrufer schnellstmöglich weiterhelfen?

Zunächst stellt sich der Anrufer zu Beginn des Telefonats namentlich vor und erläutert sein Anliegen. Doch so einfach dies klingen mag, bereits hier wartet die erste Hürde: zum Beispiel, wenn der Kunde vom Mobiltelefon anruft und die Verbindung schlecht ist. Oder eine Sprachbarriere verhindert, dass der Anrufer einwandfrei identifiziert werden kann. Nicht selten sind Namen von Anrufern so kompliziert, dass der Kundenberater kaum eine Chance hat, sie richtig zu notieren. Im besten Fall wird dann buchstabiert – die Fehlerquote dabei ist allerdings hoch.

Ein CTI-gestütztes Modul hilft hier: gekoppelt mit dem ERP-System erkennt es den Anrufer bereits, bevor der Berater das Gespräch annimmt. Dazu greift es auf die Daten zurück, die für die Telefonnummer hinterlegt sind. Die wichtigsten Informationen erscheinen unmittelbar auf dem Bildschirm des Kundenberaters. So kann dieser den Anrufer zuordnen und direkt auf seine Anliegen eingehen. Das erzeugt schon beim Gesprächseinstieg eine persönlichere Atmosphäre, die das Telefonat in die richtige Richtung führt und dazu beiträgt, die Arbeit des Beraters zu erleichtern.

Außerdem spart die automatische Erkennung wertvolle Zeit. Der Mitarbeiter kann sich so direkt auf den Kunden und die passende Lösung für sein Problem konzentrieren. Davon profitiert auch das Unternehmen, denn jede gesparte Sekunde Gesprächszeit bedeutet mehr Effizienz. Zudem führen kürzere Anrufe zu mehr Zufriedenheit bei den Kunden. Denn je weniger Zeit in Anspruch genommen wird, desto kürzer fällt die Wartezeit in der Schleife für den nächsten Kunden aus. Jeder Anrufer erhält so schneller Auskunft zu seinem Anliegen. Auch wenn der Kunde nicht unmittelbar zugeordnet werden kann, da er von einer nicht hinterlegten Telefonnummer anruft, hilft das CTI-Modul: Per phonetischer Suche werden Vorschläge generiert, die bei der Identifikation unterstützen. Handelt es sich um einen neuen Kunden, kann dieser mit wenigen Klicks und unmittelbar im System erfasst werden. Zukünftig stehen dann auch seine Daten zur Verfügung.

2. Herausforderung: Zugriff auf Ereignisse und Dokumente

Worst-Case-Szenario: Der Kundenberater nimmt ein Telefonat an und der Kunde ist bereits ungeduldig bis gereizt. Denn zuvor hatte der Hilfesuchende schon einige Minuten seiner kostbaren Zeit in der Warteschleife verbracht. Umso schneller möchte der Berater helfen, um weiteren Ärger zu vermeiden. Doch wo war gleich das benötigte Dokument? Die Suche quer durch das ERP-System beginnt und der Kunde wird zunehmend ungeduldiger. Erst nach gefühlt Minuten wird der Berater fündig – die Stimmung des Anrufers ist jedoch bereits auf einem Tiefpunkt. Keine gute Basis für das weitere Gespräch!

Auch folgender Stressfaktor dürfte den meisten Beratern bekannt sein: Der Weg zu dem richtigen Formular oder einem bestimmten Ereignis in der Historie des Kunden ist einfach zu lang oder schlicht nicht intuitiv. Gerade bei Dokumenten, die etwas seltener benötigt werden, dauert das Suchen meist etwas länger.

Aber auch hierfür hält das CTI-Modul eine passende Lösung bereit. Ist der Kunde bereits im System, stehen dem Berater die verknüpften Dokumente – zum Beispiel Verträge oder Aktivitäten – direkt zu Beginn des Gesprächs zur Verfügung. Sie erscheinen als Verknüpfungen automatisch und übersichtlich sortiert auf der Benutzeroberfläche. Teilweise kann der Servicemitarbeiter diese Interfaces sogar nach eigenen Vorstellungen und Kriterien individualisieren. Auch das spart Klickwege und somit Arbeitszeit – und erleichtert die Arbeit des Kundenberaters.

3. Herausforderung: Mehrere Anliegen gleichzeitig

Das Gespräch beginnt und der Anrufer legt gleich los: Mit mehreren Anliegen auf einmal überfällt er den Berater. Dieser muss jetzt nicht nur den Überblick über die einzelnen Sachverhalte, sondern auch über sein System behalten. Um jeden der Punkte zu erfassen, greift er zum Stift, notiert alles auf einem Block. Erst nach dem Gespräch wird er die benötigten Formulare suchen und die Informationen übertragen. Dabei merkt er schließlich, dass er einige seiner eilig festgehaltenen Notizen nicht mehr entziffern kann. Diese Daten werden später fehlen.

Problematisch ist jedoch nicht nur der Informationsverlust, sondern auch die Zeit, die der Kundenberater für die doppelte Erfassung benötigt. In den Minuten, die er mit der Übertragung und dem Entziffern seiner Mitschriften verbringt, warten schon die nächsten Anrufer in der Leitung. Die Lösung dieser Herausforderung liegt bei der Vivawest in einer individuellen Benutzeroberfläche, die es ermöglicht, verschiedene Sachverhalte zeitgleich zu bearbeiten und zu erfassen.

Sinnvolle Weiterentwicklung:

individuelle Oberflächen für die Kundenberater bei VIVAWEST

Gemeinsam mit den VIVAWEST-Kundenberatern entwickelte Aareon diese individuellen Oberflächen für die Zentrale Kundenberatung. Dies erfolgte im Aareon DesignLab im Rahmen von Design Thinking Workshops – einem strukturierten Prozess zur Entwicklung neuer, digitaler und vor allem nutzenorientierter Lösungen. Bei dieser Methode werden in enger Abstimmung mit dem Kunden und seinen Mitarbeitern Geschäftsprozesse neu gedacht und direkt visualisiert. Es wird also ganz praxisnah eine Oberfläche inklusive Prozessablauf entworfen: Wie sieht die Customer Journey aus, wie begegnet man den Anforderungen der Anwender (zum Beispiel Mitarbeiter, Mieter) am besten? Erst im zweiten Schritt macht man sich über die technische Realisierung Gedanken.

Michaela Ernst, Fachbereichsleiterin Zentrale Kundenberatung bei VIVAWEST: „Es war für mich eine völlig neue Vorgehensweise. Zunächst wurden die betroffenen Mitarbeiter und die Prozesse beschrieben. Dann wurden ohne Blick auf die heutigen Oberflächen in einem sehr kreativen Prozess Skizzen (sog. Mock-up's) von den neuen Oberflächen erstellt. Der Oberflächendesigner hat besonders darauf geachtet, dass immer die gleichen Elemente für die gleichen Funktionen (Absprung, Hover, Dialogfenster, etc.) genutzt werden und dass die Oberfläche logisch aufgebaut ist, damit sie möglichst intuitiv bedienbar ist."

Durch die intuitive Bedienbarkeit der Oberfläche gab es im Praxiseinsatz bei den VIVAWEST-Kundenberatern nur wenig Schulungsbedarf und insgesamt eine große Zufriedenheit, da ihre Wünsche bei der Entwicklung mitberücksichtigt wurden.

Auch Michaela Ernst ist von der individuellen CTI-Lösung überzeugt: „Unsere neue Oberfläche ermöglicht es, mehrere Anliegen eines Kunden zeitgleich zu erfassen und diese im Nachgang den Vorgängen zuzuordnen. Der Kundenberater behält den Überblick und kann alle Anliegen und Informationen direkt während des Gesprächs digital erfassen – ohne doppelten Zeitaufwand und Übertragungsfehler."

CTI: Zeit- und Kostenersparnis, besserer Service, weniger Stress

Die Arbeit in der telefonischen Kundenberatung gehört zu den stressintensivsten Beschäftigungen in Wohnungsunternehmen. Die Mitarbeiter sind unentwegt mit Anrufern konfrontiert, die es zu identifizieren und zuzuordnen gilt sowie deren Anliegen möglichst schnell zu bearbeiten sind. Jede technische Optimierung und Zeitersparnis versprechen somit einerseits eine Entlastung der Kundenberater und andererseits eine höhere Servicequalität.

Ein CTI-Modul als Schnittstelle zwischen Telefonanlage und ERP-System schafft es, solche Potenziale auf mehreren Ebenen zu realisieren, indem es verschiedene Herausforderungen des Servicemitarbeiters löst. Dadurch sinkt dessen Stresslevel und er kann sich auf seine Kernaufgabe konzentrieren: dem Anrufer zu helfen! Während das zur Verbesserung des Arbeits-Settings des Beraters beiträgt, profitiert auch das Unternehmen davon. Es spart Kosten im Service ein, indem die Dauer der Anrufe reduziert wird. Außerdem steigt die Effizienz des Personals, da die krankheitsbedingten Ausfälle zurückgehen.

Dem stimmt auch Michaela Ernst zu: „Für uns bedeutete die Entscheidung für die Realisierung der Computer-Telefonie-Integration eine ‚Win-Win-Win-Situation'".

Ina Tauchnitz
Stefanie Meik
Sabine Fichtl

PREMIUM-SPONSOREN: ista · Dr. Adams Consulting · JUNKERS · BOSCH · KERMI · innogy · Roto Das Dachfenster. · GRUNDFOS

Breitband / IT

Digitalisierung der Heiztechnik reduziert den Energieverbrauch bis zu 15 Prozent

Um bis zu 15 Prozent kann der Energieverbrauch durch die Digitalisierung der Heiztechnik reduziert werden. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie, die das Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden im Auftrag des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) erarbeitet hat. „Das Gutachten zeigt, dass die Digitalisierung nicht nur einen Komfortgewinn für den Nutzer bedeutet. Es lassen sich damit vor allem zusätzliche Energieeinsparungen realisieren“, erläutert BDH-Hauptgeschäftsführer Andreas Lücke.

Tabelle 15 Einsparpotenzial durch digitale Optimierungsoption

Optimierungsoption	Einsparpotenzial		
	von	mittlerer Wert	bis
selbstadaptierende Heizkurveneinstellung	NT-Kessel		BW-Kessel / Wärmepumpen
	1,5%	5%	8,0%
Präsenzkontrolle (Personenerfassung)	Neubau		Altbau
	2,5%	3,5%	4,0%
Wetterprognose	Neubau		Altbau
	1%	2%	3%
zeitliche Optimierung Warmwasserzirkulation am Tag	3 h/d (zusätzlich zur Nachtabschaltung)	8 h/d (zusätzlich zur Nachtabschaltung)	24 h/d (ohne Zirkulation gegenüber durchgängiger Zirkulation)
Endenergie Wärme	1,5 %	2,5 %	8 %
Hilfsenergie	5 %	8 %	25 %
vereinfachter hydraulischer Abgleich	Altbau		Neubau
	2,0%	2,5%	3,0%
Visualisierung von Verbrauchsdaten	2,0%	5,0%	10,0%
Kombination mehrerer Optionen (mit BW-Kessel oder Wärmepumpe) Heizkurveneinstellung (Kesselansteuerung) Präsenzkontrolle (Personenerfassung) Lüftungserkennung Anheiz- und Heizende-Option	Altbau		Neubau
	8,0%	11,5%	15,0%

Als Neubauten gelten Wohngebäude mit einem baulichen Wärmeschutz ab EnEV 2002(14)

Denn mit einer intelligenten Steuerung läuft die Heizung stets im optimalen Bereich. Die digitale Heizung bindet Wetterprognosen mit ein und erkennt automatisch, ob jemand zuhause ist. Außerdem speichert sie die Gewohnheiten der Bewohner und stellt sich darauf ein, ohne dass dies programmiert werden müsste. Auch für das Fachhandwerk eröffnen sich neue Chancen. Im Störfall kann der Fachbetrieb durch die Internetanbindung Fehler analysieren und oft auch aus der Ferne beheben. Dadurch kann der Kundendienst weiter optimiert werden.

Fast alle Heizungshersteller bieten inzwischen digitale Lösungen an. Viele Bestandsheizungen lassen sich mit einfachen „Plug-and-Play“-Lösungen nachrüsten. Eine Heizungsmodernisierung ersetzt eine digitale Steuerung aber nicht, betont Andreas Lücke: „Im Falle der Heizungsmodernisierung können Einsparpotenziale von 30 Prozent und mehr erreicht werden.“ Trotzdem sei klar, dass die Digitalisierung erhebliche Potenziale heben könne. Deshalb treibe die deutsche Heizungsindustrie die Digitalisierung mit hoher Geschwindigkeit voran.

Die komplette Studie zur digitalen Heizung finden Sie hier als PDF per KLICK

Frederic Leers

Die im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie e.V. (BDH)

organisierten Unternehmen produzieren Heizsysteme wie Holz-, Öl- oder Gasheizkessel, Wärmepumpen, Solaranlagen, Lüftungstechnik, Steuer- und Regelungstechnik, Klimaanlagen, Heizkörper und Flächenheizung/-kühlung, Brenner, Speicher, Heizungspumpen, Lagerbehälter, Abgasanlagen und weitere Zubehörkomponenten. Die Mitgliedsunternehmen des BDH erwirtschafteten im Jahr 2016 weltweit einen Umsatz von ca. 13,9 Mrd. Euro und beschäftigten rund 71.900 Mitarbeiter. Auf den internationalen Märkten nehmen die BDH-Mitgliedsunternehmen eine Spitzenposition ein und sind technologisch führend. www.bdh-koeln.de

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.