

Editorial	3
Energie/ Bauphysik	4
Baukonstruktionen/ Bauelemente	10
Breitband/TV	30
Personalien	36

### Individuelle Wohlfühltemperaturen mit bis zu 15% Spareffekt in Oranienburger Verwaltung durch Intelligente Einzelraumregelung



Die Stadtverwaltung Oranienburg setzt ein strategisch sehr ausgefeiltes Konzept zur Senkung der Energiekosten in ihren Liegenschaften um. Dazu gehört unter anderem die Einführung intelligenter Einzelraumregelungen in 32 Büros für eine fundierte Referenzanalyse. Die Regelungen entwickeln ein raumweises Heizprofil... [Seite 4](#)

### Gebäudesanierung und Brandschutz: Nur das richtige Konzept geben Eigentümern, Nutzern und Planern Sicherheit

Jahr für Jahr werden bei Gebäudebränden in Deutschland ungefähr 600 Menschen getötet und ca. 6.000 schwer verletzt. Die jährliche Schadenssumme beträgt mehrere Milliarden Euro. Die Versicherungen kommen für den Schaden nur auf, wenn alle Vorgaben und technischen Regelwerke des Gesetzgebers erfüllt wurden... [Seite 18](#)

### Modellprojekt Triangulum: Schlüssel zu Smart Cities ist die Vernetzung voneinander getrennter Sensor-, Informations- oder Mobilfunknetze schließen sich zusammen



Die Vernetzung der Bereiche Energie, Verkehr und Kommunikation ermöglicht eine ganz neue Städteentwicklung. In Smart Cities soll mehr Lebensqualität bei geringerem Ressourceneinsatz verwirklicht werden. Im Rahmen des EU-Leuchtturmprojekts Triangulum arbeitet TÜV SÜD an einer standardisierten... [Seite 30](#)



AGB  
Kontakt  
Impressum  
Richtlinien  
Mediadaten  
Ihr Account  
Abonnement

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

**siehe auch unter**  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

**Sonstige Themen:** Big Data, digital lifestyle und Internet der Dinge – Wohnungswirtschaft sitzt auf einem Goldschatz - Digitalisierung in der Immobilienbranche • Bauverein Breisgau: Generationenquartier in Denzlingen – mit außergewöhnlicher Architektur

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

## TECHNIK

Ausgabe 59 | August 2015



Versetzte großzügige Balkone mit unterschiedlichen Längen und Tiefen; Foto BVB



Die Nachrüstung einer Flächenheizung stellt heute auch im Altbau kein Problem mehr dar; Foto BVF

4 Individuelle Wohlfühltemperaturen mit bis zu 15% Spareffekt in Oranienburger Verwaltung durch Intelligente Einzelraumregelung

8 forsa-Umfrage: Neue Impulse für Energiewende im Gebäudebereich - Kosten gleichmäßig auf Vermieter, Mieter und Staat verteilen

10 Led-Lampe gegen Glühbirne getauscht. Was muss der Hausmeister beachten? Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski rät

12 Nachrüstung von Flächenheizungen im Bestand – sparsam, werterhaltend, alle Möglichkeiten und Herausforderungen

18 Bauverein Breisgau: Generationenquartier in Denzlingen – mit außergewöhnlicher Architektur

21 Gebäudesanierung und Brandschutz: Nur das richtige Konzept geben Eigentümern, Nutzern und Planern Sicherheit

24 Deutsche Annington im Essener Eltingviertel: NRW-Bauminister Groschek besucht das Modernisierungsprojekt

26 Seit Januar 2015 Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt - GDW-Chef: Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir handfeste Wohnungsbau-Strategie

28 Straßenausbaubeitrag: Verbände setzen sich weiter für Abschaffung ein - erster Teilerfolg durch Änderung des KAG

31 Schadenursache Silikonfuge: Hohe Schadenquoten mit einfachen Maßnahmen senken

33 Modellprojekt Triangulum: Schlüssel zu Smart Cities ist die Vernetzung voneinander getrennter Sensor-, Informations- oder Mobilfunknetze

35 Big Data, digital lifestyle und Internet der Dinge – Wohnungswirtschaft sitzt auf einem Goldschatz- Digitalisierung in der Immobilienbranche

37 5. Sicherheitsreport der Telekom: Cyber-Spionage lässt Bürger kalt - Menschen rechnen aber mit weiter steigenden Risiken im Internet

39 EBZ Business School beruft Dr. Thomas Königsmann für die Aareon-Stiftungs-Professur „Wirtschaftsinformatik“

Editorial

## Liebe Leserin, lieber Leser, Öffentliche Hand, Vorbild bei der Energiewende? Oranienburg schon!!

Die Bundesregierung wird nicht müde die Umsetzung der Energiewende bei den Wohneigentümern, also Vermietern, aber auch Eigenheimbesitzern einzufordern. Dämmen, alte Heizung raus, neue rein. An Gebäude in öffentlicher Hand denkt sie kaum. Sicher, die Gebäude sind durch ihr Alter und ihre Nutzung (Bürohäuser, Schulen, Krankenhäuser, Gefängnisse, Kasernen und viele mehr) energetisch schwer in den Griff zu bekommen. Aber es gibt auch deutsche Ingenieursleistung und nicht nur Dämmleistung.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Hier ist das Beispiel der Stadtverwaltung von Oranienburg zu nennen. Altehrwürdig im Barockschloss von Kurfürst Friedrich dem III untergebracht. Der planerische Ansatz war klar und einfach: Am meisten Energie kann eingespart werden, wenn man sie gar nicht erst verbraucht. Das bedeutet: Ist keiner im Büro sinkt die Temperatur von den mit dem Personalrat nach Arbeitsstättenrichtlinie festgelegten 21 Grad auf 17 Grad, unsere deutsche Ingenieursleistung macht es möglich.

Und zu den Zahlen: Heidrun Gassan, Amtsleiterin der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft: „1 K Temperaturdifferenz machen 6 Prozent Kostendifferenz aus.“ Im Oranienburger Schloss sind es 4 K, also 24 Prozent – und das mit einer „geringinvestiven Maßnahme“. (mehr Seite 4)

August 2015, eine neue Technik-Ausgabe mit neuen Inhalten. Lesen Sie... was der Hausmeister beim Tausch von Led-Lampen beachten muss, dass Sie nur mit dem richtigen Brandschutz-Konzept auf der sicheren Seite sind und dass Sie ein Blick auf die Silikonfuge im Bad vor größeren Schäden bewahrt und vieles mehr.

**Klicken Sie mal rein.  
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 60 erscheint am 30. September 2015

Energie / Brand-Schallschutz

## Individuelle Wohlfühltemperaturen mit bis zu 15% Spareffekt in Oranienburger Verwaltung durch Intelligente Einzelraumregelung

Die Stadtverwaltung Oranienburg setzt ein strategisch sehr ausgefeiltes Konzept zur Senkung der Energiekosten in ihren Liegenschaften um. Dazu gehört unter anderem die Einführung intelligenter Einzelraumregelungen in 32 Büros für eine fundierte Referenzanalyse. Die Regelungen entwickeln ein raumweises Heizprofil in Abhängigkeit der Raumbelastung – senken dann bei Abwesenheit automatisch die Raumtemperatur um 4 K ab. Jetzt laufen Messreihen, inwieweit die vom Hersteller Kieback&Peter avisierten Einsparungen von 15 Prozent oder sogar noch mehr erreicht werden.



Stilvoll, aber energetisch nicht unproblematisch: das Schloss Oranienburg, in dem die Stadtverwaltung, die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sowie das Kreismuseum untergebracht sind; alle Fotos Kieback&Peter

Der Sitz der atmet deutlich mehr als nur einen Hauch der Geschichte: Die Adresse „Schlossplatz 1“ verweist bereits überdeutlich auf Nutzung und Historie des beeindruckenden, dreiflügeligen Gebäudes – es ist das älteste Barockschloss in der Mark Brandenburg. Mitte des 17. Jahrhunderts wurde es im holländischen Stil errichtet, etwa 50 Jahre später im Auftrag von Kurfürst Friedrich dem III. zu einer H-förmigen Anlage erweitert. Nach diversen Umnutzungen unter anderem als Fabrik diente das Schloss mit seinen Nebengebäuden seit den 50er Jahren zuerst der Roten Armee und später der Kasernierten Volkspolizei bzw. bis 1990 den Grenztruppen der ehemaligen DDR als Unterkunft. Unmittelbar danach zog die Stadtverwaltung Oranienburg in das Schloss ein.

Älteste Barockschloss in der Mark Brandenburg

Aus der Bauhistorie heraus in die praktische Gegenwart übersetzt bedeutet das: Es ist ein architektonisch wunderschönes, mit Blick fürs Detail (und mit erheblichen finanziellen Mitteln) restauriertes Schloss mit Seitenflügeln – aber auch mit ganz beträchtlichem Unterhaltungsaufwand.



Heidrun Gassan, Amtsleiterin der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft

Heidrun Gassan, Amtsleiterin der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft und ihr Mitarbeiter Uwe Trültzsch in seiner Funktion als Energiemanager bei der Stadtverwaltung Oranienburg können das nur bestätigen. Aus erlebter Erfahrung, weil sie ebenfalls ihre Büros in dem Ergänzungsbau am Schloss haben. Und aus professioneller Sicht, weil sie gewissermaßen von Amts wegen ständig nach neuen Möglichkeiten suchen, den Energiebedarf in sämtlichen kommunalen Liegenschaften zu verringern. Der zentrale Ansatz dabei: der Heizwärmebedarf. „50 Prozent der Energiekosten entstehen hier“, sagt Amtsleiterin Gassan und belegt das dank entsprechender Kenndaten fast zimmergenau für die verschiedenen Gebäude: „Nicht zuletzt durch den alten, oftmals denkmalwürdigen, energetisch nicht optimalen Baubestand kommen wir im großen Durchschnitt auf fast 1.800 Euro Betriebskosten pro Mitarbeiter und Jahr!“

Beträchtlicher  
Unterhaltungsaufwand

Über die Installation einer „intelligenten“,

selbstlernenden Einzelraumregelung für 32 Büros in zwei der Gebäudeflügel wird deswegen jetzt unter Realbedingungen ermittelt, wie man diesen Aufwand zumindest bei der Wärmeverteilung und beim Wärmebedarf, also der Wärmeabnahme durch die Nutzer, verringern kann.



**HIER CLICKEN**  
Erhalten Sie jetzt Ihre  
**KOSTENLOSE TEST-LED**

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

LED'S CHANGE THE WORLD GmbH  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)




**LED'S CHANGE**

**THE WORLD**

### Pragmatischer Grundansatz



Energiemanager Uwe Trültzsch

Der operative Ansatz ist dabei ausgesprochen pragmatisch: Am meisten Energie kann eingespart werden, wenn man sie gar nicht erst verbraucht. Auf die Büros im Verwaltungsgebäude bezogen bedeutet das die Installation einer „intelligenten“, selbstlernenden Einzelraumregelung (hier: Typ „en:key“ von Kieback&Peter) in jedem Büro. Diese Regelung erkennt über einen Raumsensor im ersten Schritt die tatsächliche Nutzung und entwickelt daraus ein zeitgemäßes Heizprofil. Im zweiten Schritt wird entlang dieses Heizprofils über funkgesteuerte Ventilregler an den einzelnen Heizkörpern das Raumtemperaturniveau etwa 4 K abgesenkt, wenn der Raum nicht genutzt wird. Durch die integrierte „Intelligenz“ läuft der Prozess „vorausgehend“ ab, die Temperaturanpassung erfolgt also für die Nutzer unspürbar. Das Ganze spart so in der Praxis laut Hersteller letztlich zwischen 15 und 25 Prozent Heizenergie; bei der Stadtverwaltung Oranienburg laufen die genauen Messreihen noch.

Welches Potenzial da aber auf jeden Fall ruht, verdeutlicht Heidrun Gassan auch gegenüber den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Oranienburger Verwaltung an einer simplen

Gleichung: „1 K Temperaturdifferenz machen 6 Prozent Kostendifferenz aus. Durch die nutzungsbezogene Raumtemperierung gelingt es uns, diese Einsparungen in den Büros ohne Komforteinbußen für die Beschäftigten zu generieren. Denn während der Arbeit erleben die immer ihre mit dem Personalrat nach Arbeitsstättenrichtlinie festgelegte Temperatur, etwa 21 °C – und wir sparen als Verwaltung in den Zeiten der Abwesenheit, wenn die Räume automatisch auf etwa 17 °C herunter geregelt werden.“

### Personalrat überzeugt

Das Stichwort „Personalrat“ ist in diesem Zusammenhang wichtig, denn es gibt einen Rechtsanspruch auf individuelles Wohlfühlen während der Arbeitszeit, es gibt – wichtig bei allen Bestandsumrüstungen – ein Gewohnheitsrecht der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aber es gibt kein Recht des Arbeitgebers auf Abwesenheitskontrolle! Das heißt: Systeme, die ein Heizzeitprofil zur Anpassung der Temperaturkurve entwickeln, dürfen keinesfalls zur Mitarbeiterkontrolle missbraucht werden. In enger Abstimmung mit der Personalvertretung und der Datenschutzbeauftragten der Stadt und des Landes hat man in Oranienburg das Thema aber jetzt so qualifiziert abgearbeitet, dass das intelligente Raumtemperiersystem „en:key“ in 32 Büros eingesetzt werden darf: Die Daten zu den Heiz- und Absenkezeiten werden, wenn überhaupt, nur für die Ermittlung energetischer Kennwerte ausgelesen, sind keinem Raumnutzer individualisiert zuordenbar.

Energiemanager Uwe Trültzsch: „Hilfreich war in diesem Zusammenhang auch das dezentrale Funktionsprinzip des Systems, denn im Gegensatz zu GLT-gebundenen Regelungen sind hier für die Heizkurven in den Wärmeverteilsystemen keine Zeiten von ‚außen‘ vorbesetzt. Die individuellen Gegebenheiten und Erfordernisse werden also im Sinne der Kolleginnen und Kollegen in den einzelnen Büroräumen wesentlich flexibler berücksichtigt.“

Für die von der Gebäudeautomation unabhängige Lösung spricht aus Sicht des Experten für Energieverbräuche in kommunalen Objekten zudem das grundsätzliche Handling der raumbezogenen automatischen Temperaturbeeinflussung: „Diese Variante funktioniert nach der vergleichsweise einfachen, weil kabel- und batterielosen Erstinstallation ohne weitere Eingriffe durch den Betreiber. Bei der Einbindung in eine GLT im Sinne eines aktiven Steuerns oder Beeinflussens ist gleichzeitig auch immer jemand notwendig, der die Prozesse beeinflusst, indem er Nutzungsprofile festlegt, oder zumindest deren Praxistauglichkeit überwacht. Das alles ist Aufwand, der bei einer selbstlernenden Einzelraumregelung überflüssig ist.“

### Das System „en:key“

Das System „en:key“ ist eine energieautarke, selbstlernende Einzelraumregelung, bestehend aus einem Raumsensor mit Präsenzerkennung und funkgesteuerten Ventilreglern, die anstelle konventioneller Heizkörperthermostate montiert werden: Bewegungen im Zimmer erfasst ein PIR-Sensor und „erlernt“ darüber die Nutzungsphasen selbstständig. Aus dieser prognostizierten Nutzung abgeleitet werden die zugehörigen Ventilregler automatisch angesteuert – und regeln die Raumtemperatur entweder auf die individuell voreingestellte Komforttemperatur oder die etwa 4 °C niedrigere Spartemperatur aus, wenn ein Raum ungenutzt ist.

Durch die „EnOcean“-Funkttechnologie und die Energie-Eigenversorgung der Komponenten ist die Installation des Systems kabellos einfach. Ein integriertes Solarmodul im Raumsensor bzw. der Thermogenerator in den Ventilreglern sorgen für den energieautarken, vollautomatisch ablaufenden Dauerbetrieb ohne weiteren Wartungsaufwand.

## Zukunftsvision „steht“

Wenn sich die erwarteten Energieeinsparungen in Höhe von „15 Prozent plus X“ bestätigen, sehen Amtsleiterin Heidrun Gassan und Energieexperte Uwe Trültzsch noch viele Entwicklungsmöglichkeiten in dem dezentralen Raumtemperatur-Regelungssystem. So gibt es bereits für Bestandsobjekte mit „unklarer“, weil nicht mehr nachvollziehbarer Hydraulik ein klar definiertes Langzeitziel: die Lastverhältnisse im Leitungsnetz ermitteln und daraus ein Messsystem für Lastprofile entwickeln. Dann könnte beispielsweise, von der hier anliegenden Fernwärme ausgehend, im zweiten Schritt ein Speichermanagement aufgebaut werden – das ebenfalls zu mehr Energieeffizienz beitrüge. Uwe Trültzsch: „Die Präsenzerkennung ist derzeit das einzige Tool, mit dem sich nach einer gewissen Lernphase für die kommenden Wochen verlässliche Prognosen für ein solches Energiemanagement erstellen lassen. Insofern denken wir aber auch jetzt schon darüber nach, wie man dieses Tool noch weiter in die Regelungstechnik integrieren kann, um beispielsweise bis zum Energieerzeugungsmanagement zu kommen.“

Das sei, räumt Uwe Trültzsch aber sofort ein, dann tatsächlich noch „Zukunftsmusik“. Jetzt geht es in der Oranienburger Stadtverwaltung erst einmal um die konkret messbaren Ergebnisse aus den 32 Büros, die sich dann außerdem noch der Wirtschaftlichkeitsprüfung stellen müssen, unterstreicht Amtsleiterin Gassan: „Wir denken in Bezug auf die Energieeffizienz unserer Objekte und Anlagen zwar sehr viel quer und sind für alles offen, weil es aufgrund der Unterschiedlichkeit der Gebäude keinen universellen Königsweg geben kann. Tatsache ist aber auch, dass sich selbst bei sinkenden Energiepreisen alle Investitionen innerhalb der für TGA üblichen Zeiträume rechnen müssen.“ Für das „Effizienzprogramm intelligente Einzelraumregelung“ bedeutet das beispielsweise eine Zeitachse von etwa acht Jahren. Erste Zwischenergebnisse lassen aber bereits einen deutlich kürzeren Zeitraum erwarten.

Eckhard Martin

Weitere Informationen unter  
[www.oranienburg.de](http://www.oranienburg.de)  
[www.enkey.de](http://www.enkey.de)

---

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](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

Energie / Brand-Schallschutz

## forsa-Umfrage: Neue Impulse für Energiewende im Gebäudebereich – Kosten gleichmäßig auf Vermieter, Mieter und Staat verteilen

Die Energiewende im Gebäudebereich braucht neue Impulse. Unter den gegebenen Bedingungen gilt das politische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2050 für 79 Prozent der Bundesbürger als nicht erreichbar. Am stärksten zweifeln Anhänger der Linken an der Machbarkeit, auch bei Sympathisanten von Bündnis90/Die Grünen sind lediglich 26 Prozent optimistisch. Das ergab eine vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) in Auftrag gegebene repräsentative forsa-Umfrage unter 1.000 Haushalten.



Bevölkerung durch gezielte und gerechte steuerliche Anreize sowie attraktive staatliche Förderprogramme unterstützen;  
Foto ZIA

Gefragt nach ihrer persönlichen Bereitschaft zur Mitwirkung an der Energiewende erklären 33 Prozent der Befragten, dass sie keinerlei Mehrkosten für Heizung, Strom oder Mieten in Kauf nehmen würden. Nicht einmal jeder Fünfte möchte höhere Preise für Heizenergie und Strom akzeptieren. Mehrkosten für den Einbau energiesparender Technik sind für rund die Hälfte der Bevölkerung (56 Prozent) denkbar. Jeder zweite Bundesbürger ist also bereit, einen Beitrag zu leisten.

Bereit einen Beitrag zu leisten

### Gerechte Kostenverteilung nötig

Gefragt wurde auch, wer für die Kosten der energetischen Modernisierung eines Gebäudes aufkommen solle. Rund die Hälfte der Befragten (51 Prozent) gab an, dass ein Drittelmix zwischen Staat, Mieter und Vermieter die beste Lösung wäre. Ausschließlich den Staat sehen am häufigsten die 18-bis-29-jährigen in der Pflicht (26 %), da dieser die Sanierungsmaßnahmen auch vorgeschrieben habe. Die Verantwortung einzig beim Vermieter sehen rund ein Viertel der Befragten. Den Mieter, der z.B. von geringeren Nebenkosten profitiert, sehen nur 5 Prozent in der alleinigen Pflicht.





### Anreize statt Regulierung

„Die Umfrage zeigt, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 für die meisten Bürger unter den gegebenen Umständen nicht realistisch scheint“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Trotzdem ist – noch – die Bereitschaft vorhanden, einen Beitrag zu diesen Klimazielen zu leisten. Allerdings darf die Politik nicht Mieter und Vermieter überfordern. Vielmehr sollte die verbleibende Motivation in der Bevölkerung durch gezielte und gerechte steuerliche Anreize sowie attraktive staatliche Förderprogramme unterstützt werden sollte.“

Mieter und Vermieter  
überfordern

Simone Prühl

### Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 24 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)



**Wir zeigen Sie von Ihren besten Seiten.**

Image-Kommunikation, Mietermagazine,  
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1989



MAINZER IMMOBILIENTAG  
Building Information Modeling

**MIT**

6.11.-2015

2015  
06.11.2015 06.  
11.2015 07.11.  
2015 06.  
11.

[HTTP://M-I-T.HS-MAINZ.DE](http://M-I-T.HS-MAINZ.DE)

Energie / Brand-Schallschutz

# Led-Lampe gegen Glühbirne getauscht. Was muss der Hausmeister beachten? Beleuchtungsexperte Hans Georg Kucharski rät

Viele Wohnungsunternehmen wollen ihre Stromkosten reduzieren und planen den Austausch der Leuchtmittel, also sparsame LED-Lampen gegen Glühbirnen. Wir haben Hans Georg Kucharski vom LED Spezialisten LED's CHANGE THE WORLD gefragt.



Hans Georg Kucharski; Foto privat

## **Herr Kucharski, Helligkeit ist immer ein Thema, Was verändert sich oder kann sich verändern?**

Hans Georg Kucharski: Nun, natürlich muss gewährleistet werden, dass die Verkehrswege ausreichend beleuchtet werden. Die meisten unserer Kunden hatten bislang 60W Glühlampen im Einsatz. Dies entspricht nach EU-Richtlinie einem Lichtstrom von 806 Lumen. Es gibt inzwischen eine recht große Auswahl an LED-Lampen E27, die diese Lichtstärke bieten. Beachten muss man allerdings, dass LEDs gerichtetes Licht abgeben. Eine Standard LED-Lampe strahlt das Licht in einem sogenannten Halbwertwinkel (50% des Lichts strahlt in diesem Winkel) von meistens 120° ab. Das kann besonders bei Wandleuchten bewirken, dass der Bereich hinter der eingeschraubten Lampe dunkel/schattig wirkt. Der Abstrahlwinkel sollte gut über 200° liegen.

Weiterhin ist die Schaltfestigkeit (An/Aus-Zyklen) der Lampe ein sehr wichtiges Kriterium. Sehr viele Lampen im Markt bieten nur 10.000 bis 15.000 Zyklen. Das ist viel zu wenig für den harten Alltag im Treppenhaus. Nach 100 Tagen kann dann schon Schluss sein. Mindestens 500.000 Zyklen sind ein Muss.

Generell sind Kompaktleuchtstofflampen (sogenannte Energiesparlampen) keine Alternative zur Glühlampe. Es dauert schlichtweg viel zu lange bis die Lampen volle Lichtleistung bieten. Bevor die so weit sind ist der Mieter womöglich schon wieder in der Wohnung. Und das ständige Ein/Ausschalten mögen diese Lampen schon mal gar nicht.

Es dauert schlichtweg viel zu lange bis die Lampen volle Lichtleistung bieten. Bevor die so weit sind ist der Mieter womöglich schon wieder in der Wohnung. Und das ständige Ein/Ausschalten mögen diese Lampen schon mal gar nicht.

## **Kann es Probleme mit der Fassung, Sockel oder Anschlüsse geben?**

Hans Georg Kucharski: Es gibt keinerlei Probleme mit der Installation. Die Größe der LED-Lampen entspricht den alten Glühlampen mit 60mm Durchmesser. Der Sockel ist Standard mit E27.

**Und die Wärme-Entwicklung ... Alte Glühbirnen, aber auch Energiesparlampen wirken oft überspitzt gesagt schon als „Zusatzheizungen“. Wie verhält sich da bei Dauernutzung die LED-Lampe?**

Hans Georg Kucharski: Auch eine LED-Lampe wird warm aber eben nicht heiß. Die Temperatur an der Oberfläche kann im Dauerbetrieb 70°C erreichen. Eine Glühlampe wird sehr schnell so um die 250°C heiß. Eine Dauernutzung kommt in der Wohnungswirtschaft wohl kaum vor. Sollte es dennoch so sein, dann empfiehlt es sich eine Leuchte zu verwenden, die eine Belüftung hat.

**Was ist beim „Einsatz“ der LED-Lampen im Feuchtbereich, zum Beispiel im Waschraum und Trocknungsraum, zu beachten?**

Hans Georg Kucharski: Auch wenn in diesen Räumen eine erhöhte Luftfeuchtigkeit zu erwarten ist bedeutet das kein Problem für die LED-Lampen.

Herr Kucharski, vielen Danke für die Tipps.



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

 DESWOS

**Wir wollen lernen!**

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

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Nachrüstung von Flächenheizungen im Bestand – sparsam, werterhaltend, alle Möglichkeiten und Herausforderungen

Die nachträgliche Installation von Flächenheizungen in Bestandsgebäuden nimmt stetig zu. Spezielle Sanierungssysteme sind bereits von einigen Markenherstellern erhältlich. Dennoch bleibt der Markt hinter seinen Möglichkeiten zurück. Immer noch gilt der nachträgliche Einbau einer Flächenheizung als arbeits- und kostenintensiv, verbunden mit einer Menge Schmutz. Hier schlummert ein enormes Marktpotenzial.



### Vorteile einer Flächenheizung

Gleich ob sich der Sanierer für die Wärmeverteilung über Boden, Wand oder Decke entscheidet: Bei guter Abstimmung aller Gewerke und der gewissenhaften Wahl des richtigen Systems profitiert er von sämtlichen Vorteilen einer Flächenheizung. Dazu zählen vor allem

- komfortable und behagliche Strahlungswärme,
- sparsame und umweltfreundliche Betriebsweise dank niedriger Systemtemperaturen,
- Energieeinsparpotenzial von bis zu 12 % gegenüber Radiatoren,
- Langlebigkeit des Systems,
- hygienischere und allergikerfreundliche Raumluft aufgrund fehlender Staubaufwirbelung,
- innenarchitektonische Gestaltungsfreiheit durch das Wegfallen unschöner Heizkörpernischen sowie Wertsteigerung der Immobilie.

Abstrahlwinkel sollte gut über 200° liegen



Die Nachrüstung einer Flächenheizung stellt heute auch im Altbau kein Problem dar; alle Fotos BVF

Viele Hausbesitzer sind daher bereit, ein Mehr an Investitionskosten auf sich zu nehmen – was wiederum die Wertschöpfung für SHK-Fachbetriebe steigern kann. Denn beim Austausch von Heizkörpern gegen eine Flächenheizung ist die Marge im Bestand höher als beim reinen Austausch von altem Radiator zu modernem Heizkörper. Vorausgesetzt werden die Verwendung qualitativ hochwertiger Produkte und ein durchdachtes, optimal auf die Gebäudebeschaffenheit sowie die Lebensgewohnheiten der Bewohner abgestimmtes Flächenheizungssystem. Um das Vertrauen der investitionswilligen Sanierer zu gewinnen, ist deshalb entsprechende Fachkompetenz erforderlich.

Bis zu 12 % Energieeinsparpotenzial gegenüber Radiatoren

### Maximale Möglichkeiten



Die Installation zweier Fußbodenheizungen in der Praxis

Der Einsatz einer Flächenheizung lässt sich grundsätzlich in fast jedem Gebäude und bei nahezu allen architektonischen Beschaffenheiten realisieren. Ob auf Boden, Decke oder Wände zurückgegriffen wird, hängt in erster Linie von den baulichen Gegebenheiten ab. Bei Fußbodenheizungen sind dies die verfügbare Aufbauhöhe sowie die statische Belastbarkeit und die Beschaffenheit des Untergrundes. Bei der Wandflächenheizung kommt es vor allem auf die frei verwendbaren Wandflächen und die Beschaffenheit des Untergrundes an. Hinter den freien Wandflächen sollte sich keine Installation befinden. Elektrische Leitungen sind gegebenenfalls in Leerrohren zu verlegen. Bei Flächenheiz- und Kühlsystemen unter Decken ist neben dem Aufbau der Decke die Raumhöhe relevant. Nach eingehender Prüfung können im Bestand folgende Flächenheizungsvarianten zum Einsatz kommen:

Elektrische Leitungen sind gegebenenfalls in Leerrohren zu verlegen

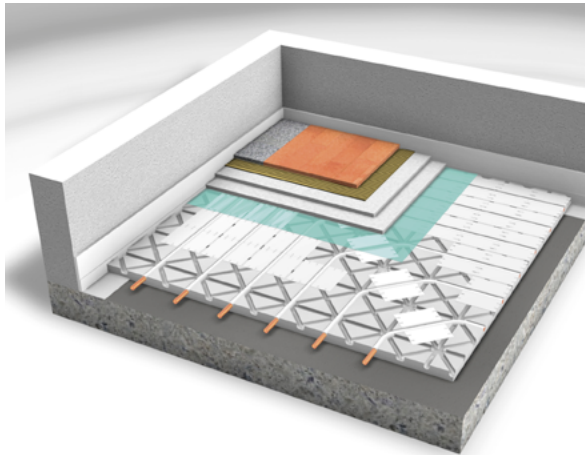
### Klassische Fußbodenheizung



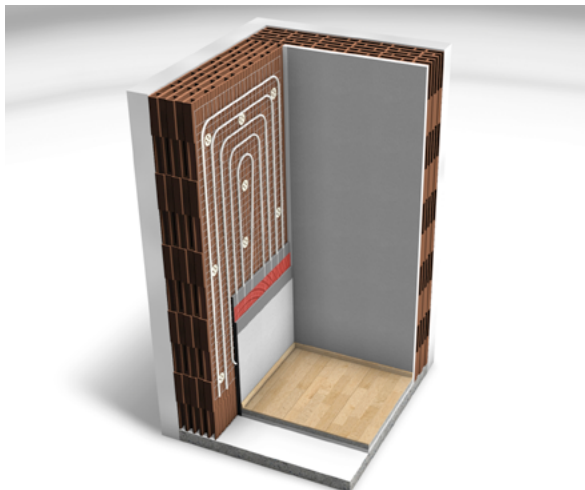
Rohrsysteme in Dämmplatte mit Nassestrich

Die Erwärmung der Wohnräume über den Fußboden ist in der Renovierung die am häufigsten verwendete Lösung. Hier stehen grundsätzlich – je nach Grad der Modernisierung – drei Systeme zur Wahl. Wird eine Kernsanierung durchgeführt, kann auf eines der klassischen Nasssysteme zurückgegriffen werden. Sie sind zu planen und auszuführen wie im Neubau – benötigen aber auch ebenso viel Zeit. Nach DIN EN 1264 gelten hier zwei Varianten als technisch machbar: Rohrsysteme auf Dämmplatte im Nassestrich (NB1) sowie Rohrsysteme in Dämmplatte mit Nassestrich (NB2). Die Aufbauhöhen liegen bei mindestens 60 mm, wobei die Dämmung noch hinzukommt.

Fußboden ist die am häufigsten verwendete Lösung



Das Schema verdeutlicht den Aufbau einer Fußbodenheizung, im Gegensatz zu ...



... einer Wandflächenheizung.

Einfacher in der Nachrüstung sind Trockensysteme. Hier stehen Rohrsysteme in Dämmplatte mit Trockenestrich (TB1) – meist verbunden mit Wärmeleitblechen –, Rohrsysteme in Trockenausbauplatte (TB2) – mit oder ohne zusätzlicher Dämmschicht – sowie Rohrsysteme auf Dämmplatte in Gussasphaltestrich (TB3) – meist unter Verwendung von Kupferrohren – zur Verfügung. Sie punkten durch ihre niedrigere Aufbauhöhe und ein geringes Eigengewicht, dem nahezu jede Decke standhält. Zudem sind sie schnell, arbeitssparend und kostengünstig zu installieren.

Darüber hinaus entwickelten zahlreiche Hersteller spezielle Nachrüstungssysteme. Diese Verbundkonstruktionen aus Rohrsystemen auf Altuntergrund in Ausgleichsmasse (NB3) kommen mit sehr geringen Aufbauhöhen von rund 20 mm aus. Die Folienelemente und Rohre werden mit minimalem Montageaufwand direkt auf dem Estrich oder dem bereits vorhandenen Fußbodenbelag verlegt. Anschließend wird der Boden durch eine dünne Ausgleichsschicht begradigt. Hierauf kann wiederum der neue Bodenbelag verlegt werden. Neuere Sanierungssysteme für den nachträglichen Einbau im bestehenden Altestrich sind ohne zusätzliche Aufbauhöhe realisierbar. Die Rohrverlegung erfolgt hierbei innerhalb von Nuten, die in den bestehenden Altestrich gefräst werden. Hier muss der Ausführende überprüfen, ob die nach der EnEV geforderte Mindestwärmedämmung vorhanden ist und die Funktion der Lastverteilungsschicht nicht beeinträchtigt wird.

Die Rohrverlegung erfolgt hierbei innerhalb von Nuten



Der beste Zeitpunkt  
für Ihren Website-Relaunch?

# Jetzt.

Tel. 0541 800493-0  
www.stolpundfriends.de

**STOLPUNDFRIENDS**  
Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999

### Flächenheizungen über Wand oder Decke



Grafik Detaildarstellung Bodenaufbau

Ist es aufgrund der Gebäudebeschaffenheit nicht möglich, eine Fußbodenheizung zu realisieren, kann auch auf die Wände oder die Raumdecke zurückgegriffen werden. Hier steht ein Nasssystem – das Rohrsystem im Wandputz (NW1) bzw. im Deckenputz (ND1) – zur Verfügung. Außerdem gibt es Trockenbausysteme: zum einen Rohrsysteme in Trockenausbauplatte (TW2 bzw. TD1) und für die Wandflächenheizung die Rohrsysteme in Unterkonstruktion mit Ausbauplatte (TW1). Für die Warmwasser-Wandheizung eignen sich Heizrohre aus Kunststoff, Metallverbund oder Kupfer. Alle Varianten können nahezu unabhängig vom Wandaufbau gewählt werden, lediglich auf bereits verlegte elektrische Leitungen ist Rücksicht zu nehmen.

auf bereits verlegte elektrische Leitungen ist Rücksicht zu nehmen

### Elektrische Flächenheizung



Dipl.-Ing. Joachim Plate ist Geschäftsführer des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen e. V. (BVF).

Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich elektrische Flächenheizungen im Boden oder an der Wand. Als praktisch in der Modernisierung erweisen sie sich insbesondere aufgrund ihrer geringen Aufbauhöhe ab 0,3 mm und ihres geringen Gewichts. In Verbindung mit einer Fotovoltaikanlage oder einem Mikro-KWK kann auf diese Weise der eigens produzierte Strom selbst sinnvoll verwendet werden. In jedem Fall greift die Norm IEC 60800, die u. a. eine spezielle Isolierung der Heizleiter vorsieht, sowie die DIN 44 576 zur Planung und Bemessung. Die Leitungen – Stand der Technik sind zwei Heizleiter – werden im Dünnbettmörtel direkt unter dem frei wählbaren Fußbodenbelag verlegt. Da die elektrische Energie direkt in der Heizfläche umgewandelt wird, sind Umwandlungsverluste weitestgehend minimiert. Bei der Ausführung der elektrischen Fußbodenheizungsanlage als Speicherheizung profitiert der Betreiber von der nachhaltigen Bevorratung seines selbst erzeugten Stroms in Form von Wärme, anstatt ihn zu schlechteren Konditionen in das öffentliche Stromnetz einspeisen zu müssen.

Aufbauhöhe ab 0,3 mm

### System als Sicherheit

Eine Flächenheizung bzw. -kühlung ist ein komplexes Bauvorhaben. Umso wichtiger ist die optimale Abstimmung zu einem System, vor allem im Hinblick auf mögliche Haftungsansprüche. Denn greift der Fachhändler oder SHK-Handwerker auf einzelne Flächenheizungs-Komponenten zurück und stellt daraus selbst ein System zusammen, wird er automatisch zum Systemintegrator und tritt dafür auch in Gewährleistung. Im Haftungsfall muss er sich dann ggf. an die jeweiligen Anbieter der Komponenten wenden. Um auf der (rechtlich) sicheren Seite zu sein und Ärger sowie unnötigen Zeitaufwand zu vermeiden, bietet sich deshalb immer die Installation eines durch den Hersteller angebotenen Komplettsystems an. Hier wird der Handwerker durch die Systemgewährleistung des Herstellers entlastet – die Haftung fällt im Mängelfall auf den Produzenten zurück.

Haftung fällt im Mängelfall auf den Produzenten zurück

### Qualitätszeichen

Darüber hinaus bieten Flächenheizungssysteme hohe Qualität und Sicherheit, da sie aus einer Hand stammen, DIN-geprüft sind und/oder das BVF Siegel tragen. Dieses Gütesiegel zeigt den hohen Standard einer Flächenheizung bzw. Flächenkühlung auf den ersten Blick und erleichtert damit die Wahl des richtigen Produkts. Es garantiert die Systemqualität und schafft damit Sicherheit und Vertrauen bei allen Beteiligten. Von Bedeutung ist außerdem, dass sämtliche Komponenten des Flächenheizungssystems optimal aufeinander abgestimmt sind. So müssen Systemanbieter, deren Produkte das Gütesiegel tragen, zukünftig alle Bestandteile von Herstellern beziehen, die den Kriterien des BVF gerecht werden.

### Fazit

Die Flächenheizung – gleich ob in Boden, Wand oder Decke, elektrisch oder warmwassergeführt – stellt eine sinnvolle Möglichkeit zur Modernisierung und Werterhaltung der Immobilie dar. Zudem profitieren Bauherren von dem hohen Komfortgewinn. Die Installation einer Flächenheizung lässt sich dank unterschiedlicher Systeme, die teilweise speziell für die Sanierung entwickelt wurden, einfach und problemlos ausführen. Davon müssen Fachhandwerker und Planer ihre Kunden überzeugen, sind doch die investitions-willigen Modernisierer eine ihrer wichtigsten Zielgruppen.

Geschäftsführer des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen e. V. (BVF)

Dipl.-Ing. Joachim Plate



### Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)  
www.techem.de/waermeservice



Flächenheizungs-Rohrsysteme für...			
	Boden	Wand	Decke
<b>Nasssysteme</b>	auf Dämmplatte im Nassestrich (NB1)	im Wandputz (NW1)	im Deckenputz (ND1)
	in Dämmplatte mit Nassestrich (NB2)		
<b>Trockenbausysteme</b>	in Dämmplatte mit Trockenestrich (TB1)	in Trockenausbau- platte (TW2)	in Trockenausbau- platte (TD1)
	in Trockenausbauplatte (TB2), mit oder ohne zusätzlicher Dämmschicht	in Unterkonstruk- tion mit Ausbau- platte (TW1)	
	auf Dämmplatte in Gussasphaltestrich (TB3)		
<b>Renovierungssysteme</b>	auf Altuntergrund in Ausgleichsmasse (NB3)		
	im bestehenden Altestrich		

---

Enten legen ihre Eier in aller Stille.  
Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Bauverein Breisgau: Generationenquartier in Denzlingen – mit außergewöhnlicher Architektur

In zentraler Lage von Denzlingen realisierte die Freiburger Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Breisgau im „Sommerhof“ zwei moderne, futuristisch anmutende viergeschossige Attikahäuser mit 25 Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen, eine Tiefgarage und vier Gewerbeeinheiten. Der Entwurf ist ein Gemeinschaftswerk der Architekturbüros Melder und Binkert, Freiburg und dasch zürn architekten, Stuttgart. In Denzlingen ist Helmut Dasch kein Unbekannter, sein Büro zeichnete sich bereits für das Kultur- und Bürgerhaus verantwortlich.



Versetzte großzügige Balkone mit unterschiedlichen Längen und Tiefen: Alle Fotos BVB

Die außergewöhnliche Architektur ergibt sich aus dem spannungsreichen Wechselspiel der schräg zueinander angeordneten Baukörper, den versetzten großzügigen Balkonen mit unterschiedlichen Längen und Tiefen, sowie den Dachterrassen, Loggien und Laubengängen. Dabei bilden die Holzfassadenelemente einen gelungenen Kontrast zur klaren Formensprache der Gebäude aus Stahlbeton mit Putzfassade. Die Architektur spiegelt sich in einer ebenso anspruchsvollen Gestaltung der Grün- und Freiflächen wider, die zusammen eine besondere Wohnatmosphäre im Sommerhof entstehen lassen.

Gebäude aus Stahlbeton mit Putzfassade

### Das Wohnungskonzept

Im Haus 1 (Schwarzwaldstraße 1) befinden sich in den oberen Stockwerken siebzehn Mietwohnungen, im Erdgeschoss das Quartierszentrum und die soziale Einrichtungen; im Haus 2 (Schwarzwaldstraße 3) wurden in den Obergeschossen acht Mietwohnungen geschaffen, im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



Wohnflächen von 55 bis 132 Quadratmetern

Millionen Euro. Davon stammen 5,7 Millionen Euro aus Eigenmitteln des Bauvereins und der genossenschaftlichen Spareinrichtung. Drei weitere Wohnhäuser mit 27 Eigentumswohnungen wurden in enger Abstimmung von dem Bauträger bpd Immobilienentwicklung GmbH errichtet. Alle Wohngebäude sind unterirdisch über eine Tiefgarage miteinander verbunden, oberirdische Stellplätze runden das Gesamtkonzept ab.

Kinderarztpraxis und Apotheke. Die Mietwohnungen mit Wohnflächen von 55 bis 132 Quadratmetern verfügen über eine hochwertige Ausstattung, u.a. mit bodentiefen Fenstern, und sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar, einige der Wohnungen sind rollstuhlgeeignet. Zu den Wohnungen gehört jeweils ein eigener Balkon, die Wohnungen in Haus 1 werden über großzügig gestaltete Laubengänge erschlossen. Der Mietpreis beträgt je nach Lage 8,50 Euro bis 9,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen sind im Energiestandard „KfW Effizienzhaus 55“ errichtet und werden zentral von einer modernen Holzpellet-Heisanlage mit Wärme versorgt.

Im Sommerhof wurden allein vom Bauverein rund 2.100 Quadratmeter Wohnfläche und rund 700 Quadratmeter Gewerbefläche geschaffen.

Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 8,2

Der Mietpreis beträgt je nach Lage 8,50 Euro bis 9,50 Euro pro Quadratmeter

### Quartierskonzept für Jung und Alt



Anspruchsvollen Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Generationenfreundlich ist das Quartierskonzept nicht nur aufgrund der Wohnungsgrundrisse, die für Familien, Alleinstehende und Senioren gleichermaßen zugeschnitten sind. Für das Miteinander von Jung und Alt wurde ein Quartierszentrum mit Gemeinschaftsraum und Quartiersbüro eingerichtet, in dem sich eine Mitarbeiterin des gemeinnützigen Vereins Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. um Nachbarschaftshilfe und die Förderung von Quartiersaktivitäten kümmert. Der Gemeinschaftsraum kann von den Einrichtungen im Haus und den Bewohnern genutzt werden, und bildet den eigentlichen Mittelpunkt des Quartiers. Räume für soziale Einrichtungen wie die Nachbarschaftshilfe der Sozialstation Elz/Glotter e.V., der Kulturverein AKVD, die AIV (Anlaufstelle der Gemeinde für seniorenbezogene Fragen), ein Malkreis und eine Kinderkrippe für unter Dreijährige ergänzen das Quartierskonzept.

Kinderkrippe für unter Dreijährige

**Karina Mrowetz**

[www.bauverein-breisgau.de](http://www.bauverein-breisgau.de)  
[www.quartierstreff.de](http://www.quartierstreff.de)

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Gebäudesanierung und Brandschutz: Nur das richtige Konzept geben Eigentümern, Nutzern und Planern Sicherheit

Jahr für Jahr werden bei Gebäudebränden in Deutschland ungefähr 600 Menschen getötet und ca. 6.000 schwer verletzt. Die jährliche Schadenssumme beträgt mehrere Milliarden Euro. Die Versicherungen kommen für den Schaden nur auf, wenn alle Vorgaben und technischen Regelwerke des Gesetzgebers erfüllt wurden, das gilt sowohl für den Neubau als auch für den Bestand von Gebäuden. Die gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Zudem gibt es durch den europäisch geöffneten Markt für Bauprodukte eine Vielzahl neuer Begrifflichkeiten und Nachweise, die noch nicht generell bekannt und sicher genutzt werden. Daher gewinnt die fachlich qualifizierte Brandschutzberatung mehr und mehr an Bedeutung. Brandschutzkonzepte erhöhen nicht nur die Sicherheit für Betreiber und Nutzer, sie sparen auch Bau- und Versicherungskosten.

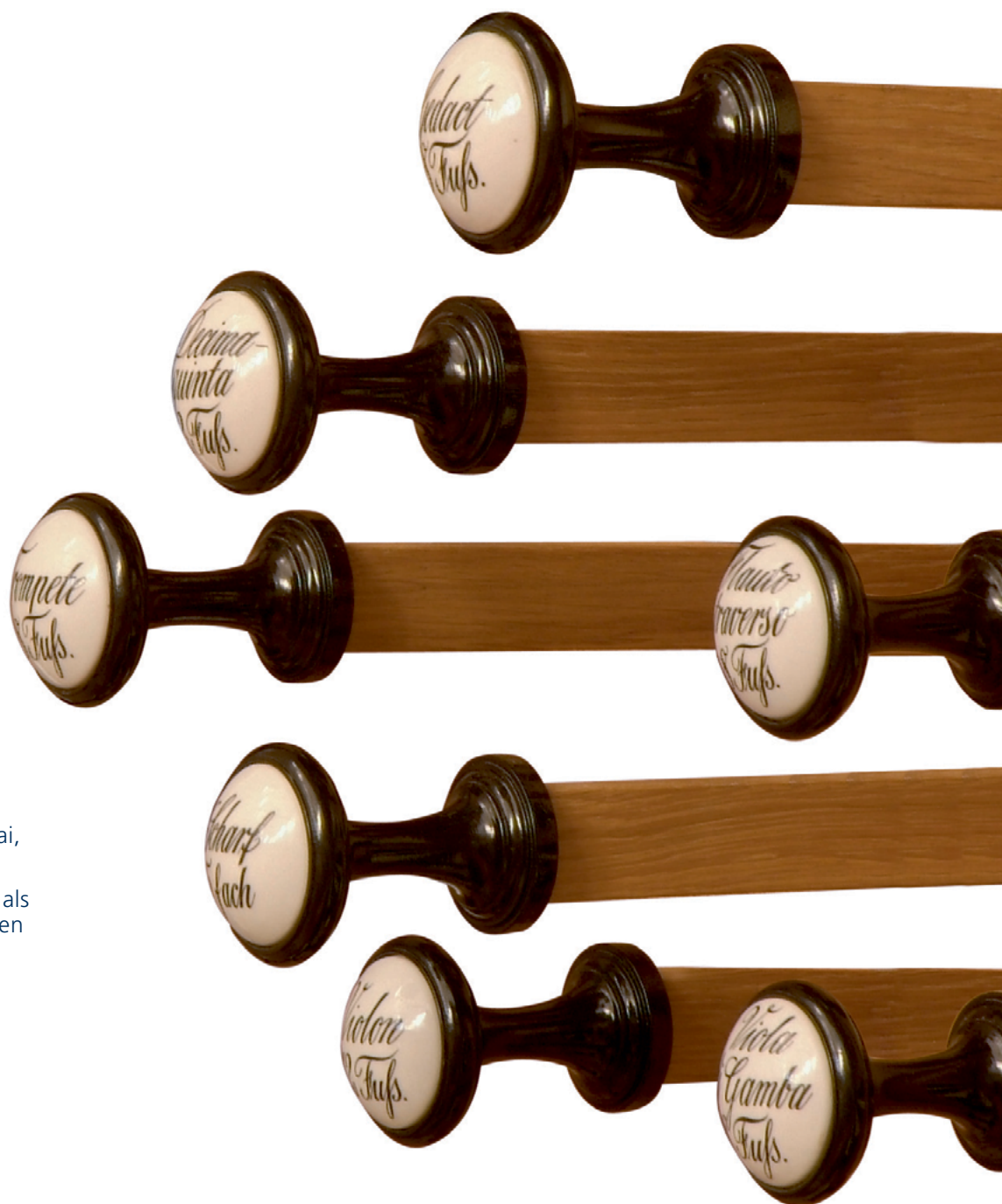


Material im Brandtest

Das trifft besonders bei der Sanierung des Gebäudebestandes zu. Die derzeit häufig durchgeführten energetischen Gebäudeerneuerungen lassen sich sehr gut mit einer brandschutztechnischen Aufwertung kombinieren. „Viele bestehende Gebäude entsprechen nicht mehr den gültigen baurechtlichen Vorgaben und aktuellen technischen Regelwerken, da die in den Baugenehmigungen enthaltenen Nutzungen im Laufe der Zeit quasi schleichend verändert wurden. Im Schadensfall haftet dann oft der Eigentümer“, erklärt Dipl.-Ing. Thomas Hübler von der Materialprüfanstalt Dresden, einem der renommiertesten Kompetenzzentren

**Die teuersten Brandschutzmaßnahmen können völlig wirkungslos bleiben**

# KULTURGUT



Orgelregister  
Kirche St. Nikolai,  
Stralsund

Eines von mehr als  
3600 geförderten  
Denkmalen.



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

**25**  
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · [www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)



Der erforderliche Feuerwiderstand, der zur Nutzung dieser Halle notwendig ist, wurde durch eine, von der MPA Dresden vorgeschlagene, Brandschutzverkleidung der ungeschützten Stahlkonstruktion erzielt. Alle Fotos „mpa-dresden.de“



Mangels Bestandsunterlagen wurde mittels Gutachten der MPA Dresden der vorhandene Feuerwiderstand der betonummantelten Stahlzugliedern bestimmt.



Bei der Erstellung eines Brandschutzkonzepts durch die MPA Dresden, wurde mittels Bewertungsgutachten der Feuerwiderstand der historischen Gewölbedecke beurteilt.

für Brandschutz. Mit der Einführung der europäischen Bauproduktenverordnung zum 01. Juli 2013 wird unter Ignorierung bestehender deutscher Gesetzlichkeiten eine komplette Neuregelung des gesamteuropäischen Bauproduktmarktes verbindlich. Dies ist mit einer Vielzahl von neuen Begrifflichkeiten, Nachweisen und Besonderheiten verbunden. Für Bauherren und Planer bedeutet das, sich mit einem völlig neuen Fachthema intensiv und kurzfristig vertraut zu machen. Beide sind in der Verantwortung für die Umsetzung dieser neuen Regelungen, wobei zusätzlich auch weiter geltendes nationales deutsches Recht zu beachten ist. Gerade bei der Sanierung im Bestand, insbesondere bei Denkmälern mit Wohnnutzung, und bei Mischnutzungen - z.B. von Gewerbe oder Handel - und Vermietung gibt es jetzt sehr viel Neues zu beachten.

Deshalb ist es empfehlenswert, auch für bestehende Gebäude brandschutztechnische Sanierungskonzepte erarbeiten zu lassen. „Die besten und teuersten Brandschutzmaßnahmen können jedoch völlig wirkungslos bleiben, wenn Sie nicht in ein umfassendes schutzzielorientiertes Brandschutzkonzept integriert sind“, so Thomas Hübler. Auf diese Basis für den modernen Brandschutz darf kein Unternehmen, kein Eigentümer verzichten. Für die Anpassung an die bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist vor allem die Bewertung des Gebäudebestandes in Form von brandschutztechnischen Gutachten v.a. zum Feuerwiderstand eine wesentliche Voraussetzung, da bei gründlicher und detaillierter Ausführung unnötige Ertüchtigungen und damit erhebliche Kosten eingespart werden können.

Brandschutz-Kompetenzzentren sind auf die Erstellung von Brandschutzkonzepten inkl. Flucht- und Rettungsplänen, die Bewertung von Bestandsbauteilen wie Decken oder Brandschutztüren oder auch ganzer Gebäude hinsichtlich des Brandschutzes spezialisiert. Die einzigartige Kombination von projektbezogenen Planungen und Begutachtungen und akkreditierter sowie notifizierter Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstelle mit spezieller Ausrichtung auf Brandschutzprodukte aller Art in der MPA Dresden bietet Immobilieneigentümern und -nutzern, die Beratungs-, Begutachtungs- und Prüfleistungen im Bereich des Brandschutzes benötigen, die gewünschte Sicherheit.

**Red**

Brandschutzkonzepten inkl. Flucht- und Rettungsplänen

[www.mpa-dresden.de](http://www.mpa-dresden.de)

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Deutsche Annington im Essener Eltingviertel: NRW-Bauminister Groschek besucht das Modernisierungsprojekt

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Michael Groschek, hat sich vor Ort im Essener Eltingviertel ein Bild vom Modernisierungsprojekt der Deutschen Annington Immobilien SE gemacht. Gemeinsam mit Vorständen des Unternehmens, Rolf Buch und Klaus Freiberg, unternahm er einen Rundgang durch das Quartier. Das Projekt ist Teil der Gemeinschaftsinitiative „Besser Wohnen – Energetische Sanierung plus“ des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und sechs großer Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet.



Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington, Rolf Buch (links), im Gespräch mit NRW-Bauminister Michael Groschek (rechts) beim Besuch des Eltingviertels; Foto Deutsche Annington

„Hier in Essen vor Ort wird deutlich: Die Deutsche Annington bewirtschaftet im Eltingviertel nicht nur Wohnungen, sondern hat das Quartier als gesamten Lebensraum im Blick“, erklärte Bauminister Michael Groschek.

Im Eltingviertel modernisiert die Deutsche Annington bis 2019 am Victoria-, Mathias- und Bernehof 64 Gebäude mit insgesamt 413 Wohnungen. Das gesamte angedachte Investitionsvolumen bei erfolgreicher Quartiersentwicklung im Eltingviertel beträgt rund 28 Millionen Euro. „Unser Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität der Menschen im Eltingviertel zu verbessern. Alle Maßnahmen, die wir mit den Partnern umsetzen, sind so gewählt, dass die Mieten für die Menschen im Quartier weiter bezahlbar bleiben“, erläuterte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Annington.

Heimat für alle –  
Das Gesellschaftsmagazin  
der Deutschen Annington  
<http://wohnen-und-gesellschaft.de/>

Die Modernisierungen  
im Überblick  
[www.modmap.de](http://www.modmap.de)





Arnd Fittkau, als Geschäftsführer bei der Deutschen Annington verantwortlich für Essen, Udo Wichert, Sprecher der Geschäftsführung STEAG Fernwärme, und Burkhard Drescher, Geschäftsführer Innovation City Management (v.l.), beim offiziellen Beginn der Modernisierungsarbeiten; Foto Deutsche Annington

Die Modernisierungsarbeiten haben Anfang August begonnen. Zunächst wird der Victoriahof mit 176 Wohnungen modernisiert. Das Investitionsvolumen dafür beträgt rund 9,3 Millionen Euro. Im Victoriahof wie auch in den anderen beiden Wohnkarrees werden die vorhandenen Nachtspeicherheizungen gegen Fernwärme ausgetauscht, Fenster erneuert sowie die Keller- und die obersten Geschossdecken gedämmt. Außerdem werden überwiegend barrierearme Balkone angebaut und die Treppenhäuser saniert, wobei die Hauseingänge ebenfalls barrierearm gestaltet werden. Um die historischen Fassaden aus den Baujahren 1909 bis 1911 mit Sandsteinsockeln und Erkern zu erhalten, wird auf eine Außenwanddämmung verzichtet. Die Fassaden werden überarbeitet und gestrichen. Zur Gestaltung der Innenhöfeläufe ein freiraumplanerischer Wettbewerb, an dem sich auch die Bewohner des Eltingviertels beteiligen.

Nachtspeicherheizungen gegen Fernwärme ausgetauscht

Im April hatten die Deutsche Annington, die Stadt Essen und die Innovation City Management GmbH eine Vereinbarung zur umfassenden Entwicklung des Eltingviertels geschlossen. Gemeinsam mit den Partnern Emschergenossenschaft, STEAG Fernwärme und RWE wird eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiersentwicklung im Eltingviertel angestrebt.

Entwicklung des Eltingviertels geschlossen. Gemeinsam mit den Partnern Emschergenossenschaft, STEAG Fernwärme und RWE wird eine ganzheitliche und nachhaltige Quartiersentwicklung im Eltingviertel angestrebt.

Bettina Benner

[www.deutsche-annington.com](http://www.deutsche-annington.com)

**HIER CLICKEN**  
Erhalten Sie jetzt Ihre  
**KOSTENLOSE TEST-LED**

# LED'S CHANGE

# THE WORLD

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

**LED'S CHANGE THE WORLD GmbH**  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Seit Januar 2015 Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt – GDW–Chef: Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir handfeste Wohnungsbau–Strategie

„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen hat sich im ersten Halbjahr 2015 weiter abgekühlt. Um den Wohnungsbau in den stark nachgefragten Ballungsräumen wirksam anzukurbeln, müssen insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen rasch verbessert werden. In den von starker Zuwanderung betroffenen Regionen ist zudem ein Sonder-Investitionsprogramm notwendig, um die dortige Notsituation zu entschärfen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen; Foto G.Warda

Von Januar bis Juni 2015 wurde in Deutschland der Bau von 140.400 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,6 Prozent oder 3.600 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen zwar fort, ist aber deutlich weniger stark als im ersten Halbjahr 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 9,6 Prozent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden 2015 im ersten Halbjahr 62.272 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 54.327 Wohnungen.

„Wohnen in Deutschlands Städten wird nur bezahlbar bleiben, wenn mehr gebaut wird. In den nächsten 10 Jahren müssen 320.000 neue Wohnungen pro Jahr entstehen – davon sind die aktuellen Zahlen noch weit entfernt. Im mittleren und unteren Preissegment, das ausschließlich vom Mietwohnungsbereich bedient wird, werden die allermeisten Wohnungen benötigt“, erklärte der GdW-Chef. „Zuerst muss das Bauen wieder bezahlbar werden. Statt politischer Sonntagsreden brauchen wir deshalb endlich eine handfeste Wohnungsbau-Strategie.“ Die Steuerpreisspirale, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, muss gestoppt

Steuerpreisspirale, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, muss gestoppt werden

werden. Außerdem müssen zügig Ergebnisse der Baukostensenkungskommission umgesetzt werden. Um den Neubau bezahlbarer Wohnungen in den deutschen Ballungsregionen effektiv anzukurbeln, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft darüber hinaus drei konkrete politische Maßnahmen notwendig:

- **Steuerliche Voraussetzungen beim Wohnungsneubau verbessern:**

Dazu sollte die steuerliche Normalabschreibung von derzeit zwei auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Die Abschreibung liegt schon seit 1964 bei zwei Prozent. Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellt wurden, sind technisch komplett andere als die, die heute gebaut werden. Infolge des gestiegenen Kostenanteils von kurzlebigeren Ausbaubestandteilen beim Wohnungsbau ist die gesamte Nutzungsdauer von Wohngebäuden auf 36 Jahre abgesunken und spiegelt sich heute absolut nicht mehr in den derzeit geltenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten wider. Das Steuerrecht muss daher dringend an die heute geltenden Bedingungen beim Wohnungsbau angepasst werden, damit sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

- **Wir brauchen mehr preisgebundene Wohnungen:**

Der Bedarf an preisgebundenem Wohnraum ist ungebrochen. Deshalb wird neben einer Erhöhung und Verstärkung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau flankierend eine sehr fokussierte Sonderabschreibung oder Investitionszulagenregelung benötigt. Dazu sollte der frühere Paragraph 7k des Einkommensteuergesetzes wieder eingeführt werden. Die Regelung sollte ausschließlich in bestimmten Ballungsräumen mit offensichtlichem Wohnungsmangel gelten und auf fünf Jahre befristet sein. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme einer solchen Sonderabschreibung wäre eine freiwillige Verpflichtung des Investors, die Neubauten für einen bestimmten Zeitraum zum Mietpreis für öffentlich geförderten Neubau und nur an den förderberechtigten Personenkreis zu vermieten.

- **Gezieltes, zeitlich befristetes Sonder-Investitionsprogramm in den am stärksten von Zuwanderung betroffenen Regionen:**

Infolge des starken Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Um in dieser Notsituation für eine Abmilderung der Wohnraum-Engpässe zu sorgen, ist ein gezieltes und zeitlich befristetes Sonder-Investitionsprogramm notwendig. Der Bund und die vom starken Zuzug betroffenen Länder sollten für den Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, verteilt auf fünf Jahre, jeweils 300 Millionen Euro jährlich aufbringen. Die Finanzhilfen sollten ausschließlich in Ländern mit extrem angespannten Wohnungsmärkten und dort nur in von hohem Zuzug betroffenen Gebieten eingesetzt werden, die vorher durch Rechtsverordnung festgelegt werden. Außerdem dürfen die Mittel nur für Wohnungsneubau zu angemessenen Mieten eingesetzt werden. Durch den zusätzlichen Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in den angespanntesten Märkten wird es durch das Freiwerden meist preisgünstigerer Bestandswohnungen einen Sickerereffekt zugunsten einkommenschwächerer Haushalte geben.

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

100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

**Katharina Burkardt**

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Straßenausbaubeitrag: Verbände setzen sich weiter für Abschaffung ein – erster Teilerfolg durch Änderung des KAG

Die Betroffenen-Verbände haben einen ersten Erfolg erzielt und setzen erste Gesetzesänderung durch. Die Vorschläge auf Abschaffung der Straßenausbaubeiträge wurden von Verwaltung und Juristen ignoriert bzw. abgelehnt. Eine Beitragsbelastung von Anliegern durch wiederkehrende Beiträge beseitigt größte Härten, kann aber auf lange Sicht zu zusätzlichen Belastungen von Straßenanliegern und zu zusätzlichen Einnahmen für die Kommunen führen. Dies wird von den Verbänden und den Betroffenen kategorisch abgelehnt.

**Investitionen von 200-300 Millionen Euro pro Jahr sollen von den Betroffenen in Bayern einkassiert werden!**

Experten zahlreicher Institutionen, Vertreter der Landtagsfraktionen sowie viele Zuhörer sind am Mittwoch, 15. Juli zu einer Anhörung in den Bayerischen Landtag gekommen. Thema der Anhörung war die seit Jahren geltende Straßenausbaubeitragsordnung, die besagt, dass Haus- und Grundstücksbesitzer finanziell an Straßenbauarbeiten beteiligt werden sollen. Diese Soll-Regelung, eigentlich eine Muss-Vorschrift, führt seit Jahren zu Unmut und Ungerechtigkeiten.

Bei den Stellungnahmen stellte sich sehr schnell heraus, dass viele der in den Siebzigerjahren gebauten Ortsstraßen erneuert werden müssen; dabei rechnet das Innenministerium mit Kosten von 200 bis 300 Millionen Euro im Jahr, an denen die Anwohner wohl beteiligt werden. Mehr als zwei Drittel der bayerischen Gemeinden wenden inzwischen die Straßenausbaubeitragsordnung auf Druck der zuständigen Aufsichtsbehörden an.

**Wiederkehrende Beiträge verteilen die Lasten auf viele Schultern – die Beiträge werden in der Summe nicht weniger!**

Jürgen Busse, Direktor des bayerischen Gemeindetages plädierte für ein „Erfolgsmodell aus Rheinland-Pfalz“. Dort werden nicht die Anlieger beim Ausbau ihrer Straße zur Kasse gebeten, sondern die Bürger des betreffenden Siedlungsgebietes oder der ganzen Gemeinde. „Dass der Bürgermeister für fünf Jahre kalkuliert: Was für Straßenausbaumaßnahmen habe ich in den fünf Jahren? Diese Summe zusammenstellt und dann sagt, ich lege diese Summe auf alle Haushalte um, dann kommen nach unseren Berechnungen ca. 250 Euro jährlich pro Haushalt heraus,“, sagte Jürgen Busse, Direktor des Bayerischer Gemeindetags. Gerhard Thielmann vom Gemeindebund Rheinland-Pfalz stellte noch klar: „Sind allerdings Jahre dabei, in denen nichts passiert, muss der Anlieger auch nicht zahlen. Das ist keine Spardose.“ Skeptische Abgeordnete im Innenausschuss beruhigte er. „Langfristig gesehen, ist der Verwaltungsaufwand bei wiederkehrenden Beiträgen geringer. Zu Beginn ist mehr Aufwand da: es müssen die Grundstücksdaten sämtlicher beitragspflichtiger Grundstücke im Gemeindegebiet erfasst werden.“

Skeptische Abgeordnete im Innenausschuss beruhigte er. „Langfristig gesehen, ist der Verwaltungsaufwand bei wiederkehrenden Beiträgen geringer. Zu Beginn ist mehr Aufwand da: es müssen die Grundstücksdaten sämtlicher beitragspflichtiger Grundstücke im Gemeindegebiet erfasst werden,“ so Gerhard

Grundstücksdaten sämtlicher beitragspflichtiger Grundstücke im Gemeindegebiet müssen erfasst werden

Thielmann, Gemeindebund Rheinland-Pfalz. Die Lasten des Ausbaus von Ortstraßen nicht nur auf Anlieger, sondern auf mehr Schultern zu verteilen, begrüßte am Rande der Landtagsanhörung auch der zuständige Innenminister Joachim Herrmann: „Ich kenne inzwischen viele bayerische Bürgermeister, die das auch befürworten und deshalb kann ich mir gut vorstellen, dass wir das in einen Gesetzesänderungsantrag einbringen.“ Kann also gut sein, dass die bayerischen Kommunen künftig dieses Modell als Alternative zu den bisherigen Straßenausbaubeitragssatzungen anwenden können. Wenn nicht, dann kommt den Anliegern wenigstens mit Stundungen bei den Zahlungen entgegen, forderte der ehemalige Verwaltungsrichter Gerhard Wiens von den Städten und Gemeinden.

„Diese Aussage entspricht nicht der Lebenswirklichkeit und geht an den tatsächlichen Gegebenheiten weit vorbei“, entgegnete ihm Heinrich Rösl, Präsident des Eigenheimerverbandes Bayern e.V. und spricht mit dieser Aussage für die weiteren Betroffenenvereine und -Verbände. Sie halten die finanzielle Beteiligung an Straßenbauarbeiten für unsozial und ungerecht und fordern die Abschaffung dieser Praxis. Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist weder erforderlich noch sinnvoll, sondern ungerecht und in hohem Maße unsozial. Häufig treffen die Abgabebeträge gerade ältere oder weniger begüterte Anlieger und bringen diese somit in große wirtschaftliche Schwierigkeiten. Als Alternative zu dieser ungerechten Vorgehensweise kann man sich beispielsweise eine Infrastrukturabgabe vorstellen, die von allen Bürgern gezahlt wird. Denn nicht nur Hausbesitzer benutzen Straßen, sondern auch Mieter und alle weiteren Benutzer.

**Heinrich Rösl, Präsident Eigenheimerverband in Bayern e.V., München**

**Siegmond Schauer, Präsident Verband Wohneigentum Bayern, Weiden**

**Prof. Dr. Rainer Kalwait, 2. Vors. des Allgemeinen Vereins für gerechte Kommunalabgaben in Deutschland e.V., Erfurt**

**Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand Haus & Grund Bayern, München**

**Peter Ohm, Präsident Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V., Berlin**

Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist weder erforderlich noch sinnvoll,

## Eigenheimerverband Bayern e.V.

Der Eigenheimerverband Bayern e.V. setzt sich aus 380 Ortsverbänden zusammen, die über alle bayerischen Regierungsbezirke verteilt sind und eigenständig arbeiten. Insgesamt hat die Organisation mehr als 80.000 Mitglieder. Hauptaufgabe ist Interessenvertretung von Personen mit selbst genutztem Wohneigentum. Leistungen des Verbandes: Beratung in allen Angelegenheiten des Wohnungs-, Haus- und Grundbesitzes, z.B. Erbrecht, Nachbarschaftsrecht, etc. Der Verband tritt öffentlich auf als Experte für Wohn-, Grundstücks- und Bauthemen auf. Zu seinen satzungsgemäßen Aufgaben gehört u.a. die Beratung in allen Fragen rund um das Thema Garten.

## Verband Wohneigentum Bayern e.V.

Verband mit 7 Bezirksverbände mit Bezirksgeschäftsstellen; Gesamtmitgliederszahl: ca.85.500. Verbandsziele und Verbandsaufgaben: Schutz des Wohneigentums durch Rechtsschutz, Rechtsberatung und Versicherungen, die im Jahresmitgliedsbeitrag bereits enthalten sind; Rechtsberatung rund um Haus und Garten; Ideelle Förderung des Wohneigentumgedankens; Forum für Bauwillige; Sprachrohr der Haus- und Gartenbesitzer gegenüber Land, Städten und Gemeinden; Natur- und Umweltschutz an der Basis - Stichwort „Naturnaher Hausgarten“; Bereitstellung von Referenten aus den Bereichen Garten, Umwelt und Energie, Steuern, Nachbarrecht; Arbeitskreise „Verbandspolitik“ und „Gartenfachberater“; Verleih von Gartengeräten in den Siedlergemeinschaften ; Bereitstellung Verbandszeitschrift; Wettbewerbe; Eigene Jugendorganisation; Aktives Vereinsleben; Anlegen und Unterhaltung/Betreuung von Kinderspielplätzen

## Haus & Grund Bayern e.V.

Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. Der „Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer“ – Haus & Grund Bayern – ist die Vereinigung der Haus- und Grundbesitzervereine in Bayern. Er ist die Dachorganisation von 105 örtlichen Hausbesitzervereinen in Bayern mit über 126.000 Mitgliedern.

Der Verband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbszwecken die Wahrung der Belange des Bayerischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums gegenüber den gesetzgebenden Körperschaften und der Öffentlichkeit sowie die Förderung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft. Der Verband ist Mitglied im Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Haus & Grund Deutschland – mit Sitz in Berlin. Der Dachorganisation in Berlin gehören über die Landesverbände rund 1 Mio. Mitglieder an.

## Allgemeiner Verein für gerechte Kommunalabgaben in Deutschland e.V. AVgKD

Wir treten für eine generelle bundesweite Abschaffung der Straßenausbaubeiträge und für eine strikte Finanzierung über das Steueraufkommen ein. Ebenso lehnen wir wiederkehrende Beiträge oder Pauschalgebühren ab, weil auch hier versucht wird, die Kosten für Straßeninstandsetzungen allein nur auf die Gruppe der jeweiligen Besitzer der anliegenden Grundstücke abzuwälzen. Wir treten öffentlich als Experte für Kommunale Abgaben auf.

## Verband Deutscher Grundstücksnutzer e.V.

Der VDDGN e.V. ist ein bundesweiter Interessenverband der Eigentümer und Nutzer von Eigenheimen, von Eigentumswohnungen, von Erholungsgrundstücken und Kleingärten sowie von Garagen auf fremden Grund und Boden. Der VDDGN vertritt die Interessen der Grundstücksnutzer gegenüber dem Gesetzgeber sowie gegenüber der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik. Er organisiert das regionale Zusammenwirken seiner Mitgliedsvereine. Er setzt sich für gedeihliche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für das selbstgenutzte Eigentum ein und wendet sich gegen dessen Beeinträchtigung, Diskriminierung und Enteignung durch politische, rechtliche oder steuerliche Benachteiligung. Auch mit der Gründung eines bundesweit agierenden Vereins (VSSD e.V.) unterstützt der VDDGN konsequent alle Bestrebungen für die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge, was mit entscheidender Hilfe des VDDGN in Berlin erfolgreich durchgesetzt werden konnte.

Wohnungswirtschaft *heute.*  
Fakten und Lösungen für Profis

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

Energie / Brand-Schallschutz

## Schadenursache Silikonfuge: Hohe Schadenquoten mit einfachen Maßnahmen senken

Leitungswasserschäden bleiben häufig lange Zeit unerkannt. Wir fragten bei Dirk Barkmann, Schadensexperte und Kundenbetreuer der AVW Unternehmensgruppe nach, wie aus kleinen Defekten in der Wohnung hohe Schadenssummen entstehen können – aufgrund von undichten Silikonfugen im Bad etwa. Und wie können mit nur geringem Aufwand Wohnungsunternehmen dazu beitragen, Leitungswasserschäden einzudämmen bzw. zu vermeiden. Wer präventiv hilft Schäden zu vermeiden leistet nicht nur einen Beitrag zur Sicherung der Bausubstanz, des Gebäudewertes und des Wohnkomforts, sondern auch zur Stabilisierung der Wohngebäudeversicherung.



Schadensexperte Dirk Barkmann; Foto AVW

**Herr Barkmann, dass die Vermeidung von Leitungswasserschäden gut für die Bausubstanz und den Wohnkomfort ist kann man ja leicht nachvollziehen. Doch was haben Leitungswasserschäden mit der Stabilität der Wohngebäudeversicherung zu tun?**

Barkmann: Die wirtschaftliche Lage der Wohngebäudeversicherer ist prekär. Näheres dazu kann man in diesem Newsletter nachlesen. Hier nur soviel: 85 Prozent der Versicherer machen Verluste in der Wohngebäudesparte – 5,23 Milliarden Euro waren es zwischen 2002 und 2011. Die meisten Gesellschaften können diese Verluste nicht durch Gewinne in anderen Sparten kompensieren. Inzwischen schlagen die extremen Wetterlagen immer häufiger und immer heftiger zu Buche. Exemplarisch sei hier der Orkan „Christian“ genannt, von dem vor allem Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und Niedersachsen betroffen waren. Die Gebäudeversicherer sprechen von dem teuersten Sturm seit Langem. Erst- und Rückversicherer erwarten eine Schadenhöhe im dreistelligen Millionenbereich. Und: Auch die Leitungswasserschäden haben sprunghaft zugenommen – allein 2012 um 28 Prozent! Leitungswasserschäden aber machen etwa 50 Prozent der gesamten Schadenaufwendungen dieser Sparte aus. Und

das bedeutet: Gelingt es, die Leitungswasserschäden zu verringern, ist das gut für die gesamte Versicherungssparte. Und das würde sich sicherlich auch wieder positiv auf Prämienhöhen oder Rabattierungen auswirken.

**Leitungswasserschäden haben also in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Warum?**

Barkmann: Dafür gibt es eine Fülle von Gründen. Der moderne Wohnkomfort etwa bringt immer mehr Wasserinstallationen mit sich. Allein dadurch steigt das Schadenrisiko. Zum Beispiel: Heute werden Dachgeschosse gern ausgebaut und mit Leitungswasserinstallationen versehen. Tritt dort ein Schaden auf, zieht das oft alle darunter liegenden Bereiche in Mitleidenschaft. Oder: Schon aus optischen Gründen werden

Installationen inzwischen verdeckt ausgeführt, so dass Schäden häufig erst zu spät entdeckt werden. Und: Wenn etwas geschieht, führt die immer mehr verbreitete Leichtbauweise schnell zu Totalschäden. In älteren Gebäuden haben wir es oft mit Verschleißschäden zu tun. Und schließlich beobachten wir auch mangelhafte Bauausführungen durch Do-it-yourself-Installationen und Billigprodukte.

### Ein Blick in die Statistik: Wie setzen sich die Leitungswasserschäden zusammen?

Barkmann: Am häufigsten werden Schäden in diesem Bereich vom Abwasser verursacht – 24 Prozent. Dann folgen undichte Silikonfugen mit 17 Prozent, Kaltwasserleitungen mit 16 Prozent und Heizungen mit 11 Prozent. Allerdings: Die Schadenursache „Silikonfuge“ macht 17 Prozent der Schäden aus, hat aber ein besonders großes Schadenpotenzial – bringt es also auf besonders hohe Schadenssummen.

### Warum ist das so?

Barkmann: Nehmen Sie die defekte Silikonfuge im Duschbereich. Dass mit den Fugenabdichtungen etwas nicht in Ordnung ist, wird oft über einen längeren Zeitraum gar nicht bemerkt. Mit der Folge, dass der Boden und die darunterliegenden Zwischenwände durchfeuchten und von Schimmel befallen werden können. Solche Schadenbilder finden wir immer wieder vor – und eine Sanierung geht hier richtig ins Geld. Dabei ist es recht einfach und übersichtlich, gerade in diesem Bereich präventiv wirksam zu werden.

### Welche Präventionsmöglichkeiten sehen Sie denn bei den Silikonfugen?

Barkmann: Eine regelmäßige Überprüfung der Silikonfugen einer Wohnung oder einer Wohnanlage ist ohne großen Aufwand möglich. Ganz einfach gesagt: Der Hausmeister muss nur regelmäßig mit seiner Silikonpistole durch die entsprechenden Räumlichkeiten gehen, die defekte Fugen säubern und neu abdichten. Das geht ruckzuck! Und da kann man wirklich sagen: Kleine Ursache, große Wirkung!

### Die Schadenprävention im Vorfeld ist also ausgesprochen wichtig?

Barkmann: Richtig: Prävention heißt in diesem Fall regelmäßige Instandhaltung und Wartung. Entsprechende Maßnahmen, die im Einzelfall vielleicht etwas umfangreicher sind, gibt es auch für andere Schadenursachen. Auf der Website [www.schadenpraevention.de](http://www.schadenpraevention.de) unserer Initiative Schadenprävention.de finden Sie viele Beispiele dazu.

Herr Barkmann, vielen Dank für das Gespräch!



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

Exposés, Online-Vermarktung, Vermietungsförderung

Tel. 0541 800493-0  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

**STOLPUNDFRIENDS**  
 Marketing für die Wohnungswirtschaft | Seit 1999



Breitband / IT

## Modellprojekt Triangulum: Schlüssel zu Smart Cities ist die Vernetzung voneinander getrennter Sensor-, Informations- oder Mobilfunknetze

Die Vernetzung der Bereiche Energie, Verkehr und Kommunikation ermöglicht eine ganz neue Städteentwicklung. In Smart Cities soll mehr Lebensqualität bei geringerem Ressourceneinsatz verwirklicht werden. Im Rahmen des EU-Leuchtturmprojekts Triangulum arbeitet TÜV SÜD an einer standardisierten Kommunikation und einem Leitfaden, um erfolgreiche Geschäftsmodelle und neue Technologien auf andere Städte zu übertragen.



„Weltweit wachsen die Städte. In 35 Jahren sollen 80 Prozent der Bevölkerung in Städten leben“, sagt Kai Tepe, Sustainability Manager und Auditor bei der TÜV SÜD ImmoWert GmbH. „Wir brauchen dringend intelligente Lösungen, um immer komplexere Infrastrukturen umweltfreundlich, lebenswert und effizient umzusetzen.“ Am Zukunftsprojekt Triangulum beteiligen sich unter dem Motto „Zeigen-Verbreiten-Wiederholen“ über 20 Partner aus Städten, Forschung und Industrie. Das Projekt wurde mit Mitteln aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizont 2020 der Europäischen Union im Rahmen der Fördervereinbarung Nr. 646578 unterstützt. Die Europäische Union fördert damit die nachhaltige Stadtentwicklung. Das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO hat die Leitung übernommen und wird unterstützt vom Steinbeis-Europa-Zentrum. Erste Projekte laufen in Manchester, Eindhoven und Stavanger und sollen auf Leipzig, Prag und Sabadell übertragen werden.

Die Europäische Union fördert damit die nachhaltige Stadtentwicklung.



Foto: Smart City Manchester

## Kommunikationstechnik als Schlüssel zur Vernetzung

In Manchester entsteht unter anderem ein autarkes Energienetz, das ein Stadtviertel mit 72.000 Studierenden künftig mit Wärme und Strom versorgt. Eindhoven installiert beispielsweise Sensoren zur bedarfsgerechten Steuerung des öffentlichen Nahverkehrs oder der Straßenbeleuchtung. Und Stavanger – mit der europaweit höchsten Dichte an Elektrofahrzeugen – nutzt das vorhandene Glasfasernetz, um smarte Ladestationen zu realisieren, die mit dem Energieversorger kommunizieren. „Der Schlüssel zu Smart Cities ist die Vernetzung voneinander getrennter Sensor-, Informations- oder Mobilfunknetze“, erklärt Kai Tepe. „Damit die Kommunikation gelingt, brauchen wir u.a. einheitliche technische Standards, teils besteht Normierungsbedarf.“ Vor Ort werten Experten von Fraunhofer IAO und TÜV SÜD den Projektverlauf mit den zugehörigen Daten aus. Daraus entsteht ein Leitfaden, der beschreibt, wie sich erfolgreiche Geschäftsmodelle und neue Technologien unter anderen Voraussetzungen implementieren lassen. Städteplanern bietet das eine wichtige Entscheidungshilfe, um die Wirtschaftlichkeit und den Nutzen einzelner Module auf Basis einer Referenzarchitektur beurteilen zu können.

Die Experten von TÜV SÜD bringen ihr Know-how aus der Bewertung von Immobilien und Liegenschaften sowie der Nachhaltigkeitszertifizierung in das Projekt ein. Sie nutzen zudem Erfahrungen aus der Mitarbeit in verschiedenen Normungsgremien zu Smart Cities sowie fachübergreifendes Wissen zum Einsatz von Embedded Systems und der Funktionalen Sicherheit von elektronischer Mess-, Steuer- und Regeltechnik. Das Projekt Triangulum mit einem Volumen von 30 Mio. Euro läuft bis Januar 2020.

Weitere Informationen  
zu Triangulum  
[www.triangulum-project.eu](http://www.triangulum-project.eu)

**Dr. Thomas Oberst**

Breitband / IT

## Big Data, digital lifestyle und Internet der Dinge – Wohnungswirtschaft sitzt auf einem Goldschatz – Digitalisierung in der Immobilienbranche

Big Data, digital lifestyle und Internet der Dinge: Die Digitalisierung ist ein Megatrend, der neben der Privatsphäre auch die Ökonomie durchdringt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist die nächste Branche, die darauf wartet, von neuen Internetunternehmen aufgemischt zu werden. Verantwortlich ist die Branche zum Teil selbst dafür: Sie sitzt auf einem wahren Goldschatz an Daten.



 Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

Daten verlangen einen sensiblen Umgang: (v.l.n.r.) Ralf Kuntschke, Stephan Rohloff, der Moderator der Podiumsdiskussion Prof. Dr. Rebitzer, Prof. Dr. Carsten Lausberg, Patrick Krieger, Hatmut Iller und Maxim Isamuchamedow; Foto HfWU

Und wer die Daten hat, hat die Macht. Stephan Rohloff, einer der Redner beim 37. Tag der Immobilie an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) weiß wovon er spricht: Als Marketingdirektor der Aareon AG vertritt er ein Unternehmen, das zu den großen IT-Dienstleistern der Branche gehört. Er beschreibt den Nutzen für Mieter, Kunden und die Unternehmen der Branche, den die zunehmende Vernetzung von Gebäuden und Geräten bietet. Längst werden Vermietungen vollständig digital abgewickelt, übernehmen online-Portale Beratungsleistungen und lässt sich die gesamte Versorgungstechnik von Immobilien über Smartphones und Tablets regeln. Der neueste Trend ist „Teilen“, das von Anbietern wie airbnb zum neuen Geschäftsprinzip erhoben wird. Wohnungs- und Immobilienunternehmen sammeln Daten und messen das Verhalten ihrer Kunden. Viele Anbieter von Dienstleistungen und Immobilien wollen heute wissen, was ihre Kunden morgen kaufen wollen. Dazu kommen mobile Anwendungen, die in einer atemberaubenden Geschwindigkeit ganze Branchen verändern. Auch die Immobilienbranche. Und alle die Daten, die dort in den Unternehmen entstehen werden interessant für internationale Unternehmen, die vordergründig nichts mit Wohnen oder Bauen zu tun haben: So ist Google unlängst bei einem Hersteller von Heizungsthermostaten eingestiegen. Für Rohloff ist klar: „Das Silicon Valley streckt die Fühler in die Wohnungswirtschaft aus“.

Wer die Daten hat, hat die Macht

Das dies kein Zufall ist wird deutlich, wenn Ralf Kuntschke für das amerikanische Unternehmen Yardi Beispiele aus der dortigen Immobilienbranche liefert. Vermietung, Verwaltung und Management: Alles läuft digital, mobil und online. Alles was an Daten anfällt wird zu strukturierten Informationen aufbereitet. Und diese liegen vermehrt in sogenannten virtuellen Datenräumen, in denen die Daten zum einen sicher geteilt und sicher gespeichert werden können. Hartmut Iller von der Drooms GmbH sieht kaum eine Alternative zu diesen Technologien. Viele Transaktionen im Immobiliengeschäft werden global und über die Kontinente hinweg getätigt. Unmengen an Dokumentationen und Informationen sind dafür notwendig, „dazu brauchen man einen sicheren Datenraum“.

IT erfüllt keinen Selbstzweck

Trotz des neuen Megatrends „Digitalisierung“, geht damit nicht immer automatisch Innovation einher. So sieht dies Dr. Carsten Lausberg, Professor am HfWU-Studiengang Immobilienwirtschaft, der sich in einer neuen Studie mit der Digitalisierung von Geschäftsmodellen befasst. Sie sei kein Königsweg hin zu mehr Innovation. Unbestritten sei jedoch, „die Immobilienwirtschaft wird von einer investitionsgetriebenen zu einer informationsgetriebenen Branche“. Dabei spielen auch soziale Netzwerke eine wachsende Rolle. Patrick Krieger, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Immobilienwirtschaftlichen Institut für Informationstechnologie weist nach, dass Facebook, als ein Medium das Kunden und Mieter zusammenbringt, zu einem idealen Instrument der Kundenorientierung taugt. Die wiederum ist laut Maxim Isamuchamedow ein kontinuierlicher Prozess, bei dem neue smarte IT-Lösungen eine zentrale Rolle spielen. Er zeigt in seiner Masterarbeit am Studiengang Immobilienwirtschaft, wie weiterentwickelte digitale Anwendungen die Dienstleistungen von Wohnungsunternehmen verbessern helfen.

Bei aller Euphorie der Referenten, wenn es um weitere digitale Innovationen in der Wohnungswirtschaft geht, wurde in der Podiumsdiskussion dennoch deutlich, dass der goldene Datenschatz vor allem Verantwortung verlangt. So geht es Rohloff darum, IT-Technologien zu nutzen, um Strategien zu erfüllen, „IT erfüllt keinen Selbstzweck“. Ralf Kuntschke forderte einen sensiblen Umgang mit Daten und Hartmut Iller sieht bei allen Vorteilen der digitalen Technologien die Nutzer in der Verantwortung mit Rechten und Pflichten in Bezug auf Segen und Fluch der Digitalisierung.

Gerhard Schmücker



**LED'S CHANGE THE WORLD**

**HIER KLICKEN**  
Erhalten Sie jetzt Ihre **KOSTENLOSE TEST-LED**

**FACILITY MANAGEMENT-VERSION:**  
Über 500.000 Schaltzyklen Haltbarkeit  
25.000 h Lebensdauer  
5 Jahre Garantie  
TÜV/GS-geprüft

**WIR BERATEN SIE GERN:**  
Kostengünstiger Einkauf  
Intelligente Finanzierung  
Schnelle Verfügbarkeit  
Individuelle Lichtkonzepte

**LED'S CHANGE THE WORLD GmbH**  
Weilerweg 30 · D 53639 Königswinter  
24/7-Hotline: +49 (0) 69 66 42 66 48570  
Fax: +49 (0) 32 21 108 990 415  
Webshop: [www.leds-change-the-world.com](http://www.leds-change-the-world.com)

**LED'S CHANGE**

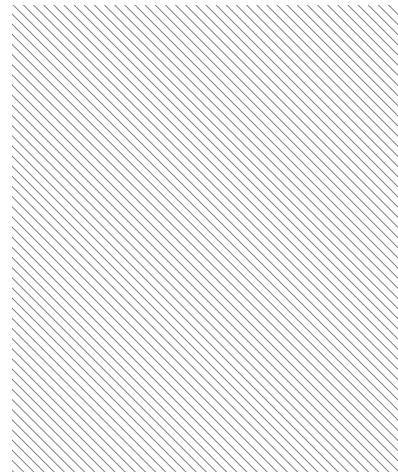
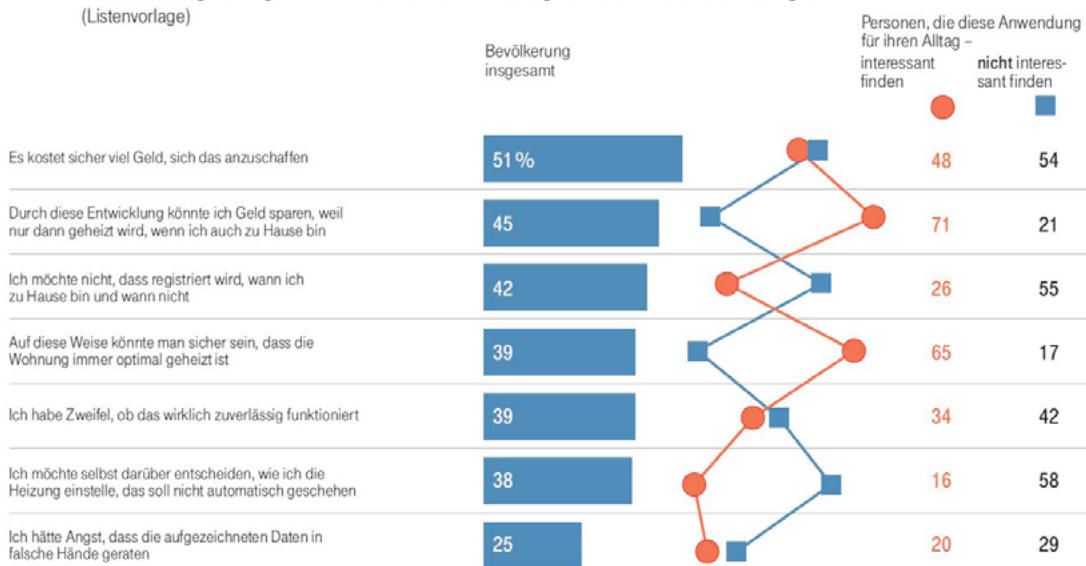
**THE WORLD**

Breitband / IT

## 5. Sicherheitsreport der Telekom: Cyber-Spionage lässt Bürger kalt – Menschen rechnen aber mit weiter steigenden Risiken im Internet

Die Menschen in Deutschland lassen die täglichen Berichte über Hackerangriffe und Cyber-Spionage offenbar kalt. Trotz der vielen Meldungen über Hacker-Angriffe, gestohlene Zugangsdaten und NSA-Abhörmaßnahmen machen sich die Bürger heute kaum Sorgen über Cyber-Risiken. Das zeigt der Sicherheitsreport 2015 den das Institut für Demoskopie Allensbach und das Centrum für Strategie und Höhere Führung im Auftrag der Deutschen Telekom erstellt haben.

Frage: „Darf ich zu einer der Entwicklungen noch etwas genauer nachfragen, und zwar dazu, dass die Heizung registriert, ob jemand zu Hause ist, und automatisch die Temperatur im Haus anpasst? Hier stehen einige Aussagen zu dieser technischen Entwicklung. Was davon würden auch Sie sagen?“ (Listenvorlage)



Differenzierte Bewertung der Smart-home-Anwendung für die Heizung; Grafik IfD Allensbach



Beim Thema Datenbetrug im Internet machen sich derzeit 28 Prozent der Bevölkerung große Sorgen, zwischen 2011 und 2014 bewegte sich der Anteil zwischen 27 und 31 Prozent. Auch die Sorgen vor dem Missbrauch von persönlichen Daten durch Unternehmen oder Nutzer in sozialen Netzwerken bewegen sich am unteren Ende der bislang gemessenen Werte. In Computerviren sehen heute mit 21 Prozent ebenfalls kaum mehr Menschen ein Risiko als noch vor ein, zwei Jahren. Überraschend ist die Sorge, dass andere Staaten wie die USA oder China die Internet- und Telefonverbindungen deutscher Bürger überwachen könnten, im Vergleich zum Vorjahr von 19 Prozent auf 15 Prozent zurückgegangen. Aber: Gefragt, welche Risiken in Zukunft zunehmen werden, nennen etwa 70 Prozent der Befragten den Missbrauch persönlicher Daten durch Unternehmen sowie Datenbetrug im Internet.

Hier scheint ein offenbar widersprüchlicher Befund auf: Einerseits kennt die Bevölkerung zwar die Risiken und geht davon aus, dass sie künftig weiter wachsen werden. Andererseits nimmt die persönliche Betroffenheit und Sorge nicht zu, mitunter sogar ab. Die Allensbacher Meinungsforscher erklären diese vermeintlich widersprüchlichen Ergebnisse einem weitgehenden Gleichmut in der Gesellschaft gegenüber diesem wachsenden Problem sowie teilweise mit Informationsdefiziten. Aber auch Gewöhnungseffekte und ein gewisser Fatalismus sowie das Empfinden, persönlich nicht betroffen zu sein, komme in diesen Ergebnissen zum Ausdruck.



5. Sicherheitsreport der Telekom per KLIKK it wowi telekom Sicherheitsreport-2015

### Deutsche fühlen sich sicherer

Der Sicherheitsreport der Telekom erscheint nunmehr das fünfte Jahr in Folge, erlaubt den Meinungsforschern also einen rückblickenden Vergleich. Demnach fühlen sich die Menschen in Deutschland insgesamt sicherer als im Vorjahr. Der auf Basis der repräsentativen Umfrage errechnete Risikoindex sank leicht von 499 auf 490 Indexpunkte. Einzig die Sorge vor Terroranschlägen stieg signifikant. Nannten 2014 noch 17 Prozent der Befragten Terror als hohes Risiko, waren es in diesem Jahr 28 Prozent.

Für die Zukunft geht die Bevölkerung in einigen Bereichen von einer (deutlichen) Zunahme der Risiken aus, in anderen erwartet sie dagegen kaum Veränderungen oder teilweise sogar eine sinkende Gefährdungslage. Bereiche, in denen die Risiken aus Sicht der Bevölkerung besonders deutlich steigen werden, sind:

- Altersrisiken wie Altersarmut und Pflegebedürftigkeit im Alter
- Datensicherheit und Datenbetrug
- Naturkatastrophen
- Terroranschläge

Jeweils zwei Drittel oder mehr der Bürger sehen in diesen Bereichen ein wachsendes Gefährdungspotential. 80 Prozent der Bürger glauben, dass das Risiko der Altersarmut in Zukunft zunehmen wird. 74 Prozent erwarten, dass die Pflegebedürftigkeit im Alter und Demenzerkrankungen für die Menschen in Deutschland zunehmend ein Risiko darstellen werden. Bereits an nächster Stelle folgt der Missbrauch persönlicher Daten durch Unternehmen mit 70 Prozent sowie der Datenbetrug im Internet mit 68 Prozent.

Das Institut Allensbach befragte für den Sicherheitsreport 2015 von Anfang bis Mitte Juni in knapp 1.400 Interviews einen repräsentativen Querschnitt der Bevölkerung ab 16 Jahre.

### Deutsche Telekom AG Corporate Communications

**Über die Deutsche Telekom**  
Die Deutsche Telekom ist mit über 142 Millionen Mobilfunkkunden sowie 31 Millionen Festnetz- und mehr als 17 Millionen Breitbandanschlüssen eines der führenden integrierten Telekommunikationsunternehmen weltweit (Stand 31. Dezember 2013). Der Konzern bietet Produkte und Dienstleistungen aus den Bereichen Festnetz, Mobilfunk, Internet und IPTV für Privatkunden sowie ICT-Lösungen für Groß- und Geschäftskunden. Die Deutsche Telekom ist in rund 50 Ländern vertreten und beschäftigt weltweit rund 229.000 Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr 2013 erzielte der Konzern einen Umsatz von 60,1 Milliarden Euro, davon wurde mehr als die Hälfte außerhalb Deutschlands erwirtschaftet.

**Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.**

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)  
[www.techem.de/waermeservice](http://www.techem.de/waermeservice)

**techem**

### Personalien

## EBZ Business School beruft Dr. Thomas Königsmann für die Aareon-Stiftungs-Professur „Wirtschaftsinformatik“

„Für die Immobilienwirtschaft entstehen aus der Digitalisierung zahlreiche Chancen, beispielsweise durch Prozessverbesserungen, Steigerung der Servicequalität oder gar komplett neue Geschäftsmodelle. Die dafür erforderlichen IT-Systeme sind vernetzt und komplex. Durch die Arbeit des Stiftungsinstituts verspreche ich mir wertvolle neue Erkenntnisse für die Branche“, sagt Dr. Manfred Alflen.



Dr. Thomas Königsmann, berufen für die Aareon-Stiftungsprofessur „Wirtschaftsinformatik“ Foto: Fraunhofer-Institut für Software- und Systemtechnik ISST

geschäftsprozessen durch Informationssysteme im Gesundheitswesen. „Ich freue mich, mit den talentierten Studierenden und vielversprechenden Nachwuchskräften der Immobilienwirtschaft die Fülle der Einsatzfelder der Informatik zu ergründen, und einen Beitrag zur Entfaltung der Potenziale innovativer Technologien beitragen zu dürfen“, so Dr. Thomas Königsmann.

**Margarethe Danisch**

„Mit der steigenden Bedeutung der Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft steigt der Stellenwert von in diesem Themenkreis gut ausgebildeten Fachkräften. Mit Dr. Thomas Königsmann haben wir einen engagierten Lehrenden und erfahrenen Wissenschaftler gewonnen, der unseren Studierenden die Kompetenzen vermittelt, um digitale Innovationen in der Immobilien- und IT-Branche voranzutreiben“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender EBZ. „Die EBZ Business School ist eine forschungsintensive Fachhochschule, deren Ziel es ist, den Forschungs- und Wissenstand in der Branche zu erhöhen. Dr. Thomas Königsmann ergänzt mit seinen Fähigkeiten ideal unseren Forschungscluster“, fügt Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer, stellvertretende Rektorin und Prorektorin für Forschung und wissenschaftlichen Nachwuchs der EBZ Business School, hinzu.

Dr. Thomas Königsmann ist promovierter Dipl. Informatiker. Zuletzt arbeitete er als Abteilungsleiter für „eHealth Infrastruktur und Dienste“ des Fraunhofer-Instituts für Software- und Systemtechnik in Dortmund. Hier beschäftigte er sich mit komplexen Anwendungssystemen und der Unterstützung von Ge-

**EBZ Business School**  
Die EBZ Business School – University of Applied Sciences ist eine Hochschule mit Sitz in Bochum. Sie bietet immobilienwirtschaftliche Bachelor- sowie Masterstudiengänge an, die dual, berufs- oder ausbildungsbegleitend sowie als Vollzeitstudium absolviert werden können.

Die Studiengänge sind auf der Basis von Arbeitgeberbefragungen und in engem Kontakt mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden entwickelt worden. Sie sind deshalb besonders praxisorientiert und vermitteln eine hohe Berufsfähigkeit. Als private Hochschule bietet die sie kleine Studiengruppen, individuelle Betreuung und engen Kontakt zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die EBZ Business School ist eine forschungsintensive Fachhochschule, die auf wissenschaftliche Exzellenz und Forschungsorientierung in der Lehre ausgerichtet ist. Ihr Ziel ist es, den Forschungs- und Wissenstand in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erhöhen.

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)