

Editorial	3
Energie/ Brand-Schallschutz	4
Baukonstruktionen/ Baulemente	15
Breitband/IT	32
Aus der Industrie	42



Energiesparendes Heizen und Lüften – fast 70 % der Mieter wollen technische Hilfe und mehr Wissen, so eine Techem-Umfrage

Energiesparendes Heizen und Lüften liegen hoch im Kurs: Rund 70 Prozent der Befragten einer von Techem beauftragten deutschlandweiten Umfrage... [Seite 9](#)

Effizienzwohnungsbau, ähnlich dem „Kieler Modell“, schafft neuen Wohnraum – Modular, nachhaltig in monolithischer Ziegelbauweise

Die Wohnungsknappheit in urbanen Ballungsräumen nimmt stetig zu, insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst von Jahr zu Jahr. Experten gehen von rund 400.000 neu zu bauenden Wohneinheiten aus, um der Notlage Herr zu werden. Angesichts dieser immensen Herausforderung sind neue Lösungsstrategien gefragt. Intelligente Konzepte wie das „Kieler Modell“ zur schnellen... [Seite 4](#)



Spar+Bau Wilhelmshaven: Startschuss für generationsübergreifendes Neubauvorhaben mit rund 300 Wohneinheiten erfolgt

Nachdem im Februar bereits die Baumfällarbeiten auf der Wiesbadenbrücke in

Wilhelmshaven abgeschlossen werden konnten, hat nun der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen. Mit den Abbrucharbeiten wurde die Firma Union Abbruch Oldenburg GmbH beauftragt. Den Startschuss für den Abbruch gaben die SPAR + BAU Vorstände Dieter Wohler und Peter Krupinski. Die Arbeiten sollen Ende Mai 2017 abgeschlossen werden. „Wir freuen uns sehr, dass mit dem... [Seite 17](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Richtlinien
Mediadaten
Ihr Account
Abonnement

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Freiburger Stadtbau: Breisacher Hof mit ca. 60 neuen geförderten Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen geplant • Gebäude fit für Klimawandel - Forscher sagen mehr Stürme und deutlich mehr Regen voraus

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 75 | März 2017



Das Konzept „add home“
Visualisierung: Lohmann Architekten BDA



Freiburger Stadtbau: Breisacher Hof mit ca. 60 neuen geförderten Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen geplant Quelle: FSB

Energie / Brand-Schallschutz

3 Wohnungswirtschaft 4.0 muss schon beim Bau starten

4 Effizienzwohnungsbau, ähnlich dem „Kieler Modell“, schafft neuen Wohnraum – Modular, nachhaltig in monolithischer Ziegelbauweise

7 Kraftwerk im Keller: Wann rechnet sich ein Blockheizkraftwerk?

9 Energiesparendes Heizen und Lüften – fast 70 % der Mieter wollen technische Hilfe und mehr Wissen, so eine Techem-Umfrage

11 Nicht immer nur Dämmung - Mit Internet of Things + Data Analytics zu mehr Energieeffizienz. IT-Experte Michael Dieter erklärt wie!

13 Österreich setzt auf E-Mobilität. Berliner Unternehmen schafft von Bregenz bis Wien ein Netz mit 1.300 Ladepunkten

Baukonstruktion / Bauelemente

15 Bundesarchitektenkammer warnt: Deutschland macht Landschaft platt - Reform des Baugesetzbuches führt zu enormem Flächenfraß

17 Spar+Bau Wilhelmshaven: Startschuss für generationsübergreifendes Neubauvorhaben mit rund 300 Wohneinheiten erfolgt

19 Freiburger Stadtbau: Breisacher Hof mit ca. 60 neuen geförderten Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen geplant

22 Gebäude fit für Klimawandel - Forscher sagen mehr Stürme und deutlich mehr Regen voraus

24 Bautechniker dringend gesucht – Lösungswege für den Fachkräftemangel? EBZ bietet Lehrgang

26 Die Eiszeit ist vorbei! Alle Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen setzen Zusammenarbeit fort mehr

28 Leicht bauen heißt: Sicher bauen: EU-Projekt bestätigt Erdbebensicherheit der Knauf Cocoon Stahl-Leichtbauweise

30 Wie war 2016 für die Versicherungen, dem wichtigen Dienstleister der Wohnungswirtschaft – und was bedeutet das, Herr Rösler?

Breitband / IT

32 Invenity: Die klassische Gebäudetechnik steht vor fundamentalem Umbruch – Digitalisierung steht an, nur 1/3 Firmen machen mit

34 Bei den IT-gesammelten Daten muss die Wohnungswirtschaft „Herr im eigenen Haus“ bleiben. Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alfien

37 Tipps der Wohnprofis: Ab 29. März 2017 löst das Antennenfernsehen DVB-T2 HD den derzeitigen DVB-T-Standard ab – 5 Fragen – 5 Antworten

41 Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG: In 834 Gebäuden ersetzen elektronische Haustafeln die bisherigen Informationstafeln

Aus der Industrie

42 30. Juni bis 04. Juli 2017! Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs)Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten

43 Managementforum der Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft am

24. + 25. April – jetzt anmelden!

Editorial

Wohnungswirtschaft 4.0 muss schon beim Bau starten

Liebe Leserin, lieber Leser! In Hannover hat die Cebit es wieder gezeigt: Digitalisierung ist kein Schlagwort mehr. Digitalisierung steht auf allen Ebenen parat, um die Führung von Wohnungsunternehmen zu erleichtern. Hier besonders bei den Prozessen in den Unternehmen, gut – da wird ja schon seit langem gedacht und umgesetzt. Nun aber geht es ans Produkt, die Wohnung. Da sagt Aareon-Chef Dr. Alflen in einem Gespräch (ab Seite 33): Die Wohnungswirtschaft muss „Herr im eigenen Haus“ bleiben. Er meint „Herr der Daten“, die bei der Bewirtschaftung anfallen.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Und nun auch rechtzeitig zur Cebit stellt sich heraus: Nur etwa ein Drittel der in der Gebäudetechnik tätigen Firmen geht die anstehende Umwälzung (Digitalisierung) in ihrem Markt mit einer wohlüberlegten Strategie für die systematische Produktentwicklung an. Zwei Drittel „basteln einfach weiter an ihren Produkten oder warten ab, ohne einer klar definierten Innovations- und Entwicklungsstrategie zu folgen“, heißt es in einem Forschungsbericht von Invensity (ab Seite 31).

Nun aber, bevor wir vernetzen, brauchen wir die Gebäude. Wie sieht es hier aus, mit der Planung, mit den Prozessen? Vorbild ist hier die Deutsche Bauwelten GmbH, auf Wohnungsbau spezialisiert, mit jahrzehntelanger Erfahrung. Die Planung läuft natürlich mit BIM. Mehr noch: Alle Gewerke wissen genau, was sie tun müssen. Alle nötigen Materialien sind system-konfektioniert, dadurch sind die Abläufe beim Bauen strukturiert, vorhersehbar, kostensparend und von nachhaltiger Qualität. Neustes Produkt: Der Effizienzwohnungsbau, ähnlich dem „Kieler Model“, aber nur mit zwei Raummodellen, die nach Bedarf kombiniert werden können. (ab Seite 4) Und zum guten Schluss noch ein Appell: Nehmen wir die Digitalisierung

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. Unsere nächste Ausgabe 75 erscheint am 29. März 2017.

für unsere Branche an, aber achten darauf, wer sie bringt und was dahinter steckt.

März 2017. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Baukonstruktion / Bauelemente

Effizienzwohnungsbau, ähnlich dem „Kieler Modell“, schafft neuen Wohnraum – Modular, nachhaltig in monolithischer Ziegelbauweise

Die Wohnungsknappheit in urbanen Ballungsräumen nimmt stetig zu, insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst von Jahr zu Jahr. Experten gehen von rund 400.000 neu zu bauenden Wohneinheiten aus, um der Notlage Herr zu werden. Angesichts dieser immensen Herausforderung sind neue Lösungsstrategien gefragt. Intelligente Konzepte wie das „Kieler Modell“ zur schnellen, kostengünstigen, sozial verträglichen und nachhaltigen Schaffung von Wohnraum sind bereits ein Schritt in die richtige Richtung. Noch weiter geht ein neuer Ansatz zum Effizienzwohnungsbau, den die Deutsche Bauwelten GmbH, Lohmann Architekten BDA und die Wienerberger GmbH mit ihrem Gemeinschaftsprojekt „add home“ verfolgen.

Die aktuelle Marktlage



Markus Irling, Geschäftsführer der Deutsche Bauwelten GmbH, sagt: „Aus vielen Gesprächen wissen wir, dass unser ‚Effizienzwohnungsbau‘ insbesondere für städtische Wohnungsgesellschaften oder für Wohnungsgenossenschaften hoch interessant ist.“ Für das Projekt „add home“ haben die erfahrenen Partner Deutsche Bauwelten GmbH, die Wienerberger GmbH und Lohmann Architekten BDA ihre Kompetenzen vernetzt. Foto: Deutsche Bauwelten

Die Diskussion um die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wird aktuell durchaus kontrovers geführt. Vor Kurzem referierte Prof. Dr. Harald Simons, Vorstand der empirica AG, auf einem Kongress zum Wohnungsmarkt in Deutschland. Unter anderem führte Prof. Dr. Simons aus: Wenn Berlin, Hamburg und München zuletzt trotzdem eine nahezu konstant hohe Zuwanderung erlebt haben, ist dies einer „glücklichen“ Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen aus dem Ausland zu verdanken. Diese aber haben ihren Höhepunkt überschritten. Sofern keine weitere Zuwanderungswelle aus dem Ausland kommt, ist in den drei Städten mit einem erheblichen Einbruch beim Wachstum der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Seit nunmehr fünf Jahren in Folge steigen damit die Kaufpreise relativ stärker als die Mieten, was allgemein die Sorge um eine Immobilienblase wachsen lässt. Allerdings ist bundesweit die Kaufpreisüberhebung relativ zu den (Neuvertrags-)Mieten mit rund 16 % noch so gering, dass sie sich u.a. mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachholeffekt erklären lässt. Ganz anders sieht es in den Top-7-Städten in Deutschland aus. Die Preisüberhebung liegt zwischen 36 % in Köln, gut 40 % in Frankfurt und Hamburg, um die 50 % in Köln, Berlin und Stuttgart sowie 75 % in München.

Das Auditorium bestand aus rund 400 Topmanagern der Immobilienwirtschaft – und die Zuhörerschaft konnte aufgrund einer solchen Aussage nur den Kopf schütteln. Für viel Medienaufmerksamkeit sorgt eine solche These ganz sicher, Werbung in eigener Sache ist garantiert. Vermutlich aber wollte Prof. Dr. Simons lediglich aufzeigen, dass sich die Herstellungskosten von Wohnimmobilien in Toplagen wesentlich stärker entwickeln, als es Menschen in Deutschland gibt, die sich entsprechend notwendig hohe Mietkosten leisten können.

Dramatische Wohnraumsituation in den Städten

Wer einmal in Hamburg, München oder Berlin als Mieter eine Wohnung gesucht hat und mit 80 oder 100 Mitbewerbern an Wohnungsbesichtigungen und dem damit verbundenen Bewerbungsmarathon teilnehmen musste, weiß, dass immer mehr Menschen aufgrund des besseren Arbeitsplatzangebotes oder/und dem breitgefächerten kulturellen und gesellschaftlichen Angebot in der Stadt leben wollen. Markus Irling, Geschäftsführer der Deutsche Bauwelten GmbH: „Dauerhaft benötigen wir 400.000 neue Wohnungen pro Jahr in Deutschland und das aus den unterschiedlichsten Gründen. Sei es aufgrund der steigenden Nachfrage aus der demografischen Veränderung, sei es schlichtweg Ersatzbedarf oder ein erhöhter Bedarf aufgrund hoher Zuwanderung. Die Tatsache, dass wir mehr günstigen Wohnraum benötigen, wird von niemandem ernsthaft in Frage gestellt.“



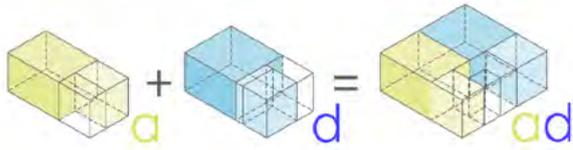
Das Konzept „add home“ reagiert auf die aktuelle Marktlage und schafft architektonisch ansprechenden, bauhandwerklich qualitätsvollen und kosteneffizienten Wohnraum in der Stadt. Visualisierung: Lohmann Architekten BDA

Auch können Städte sinnvoll nicht unendlich weiter in die Breite wachsen, in der „Mitte“ wird es also zwangsläufig eng. Die aus der Ausdehnung resultierenden Kosten zur Herstellung und Pflege der Infrastruktur belasten die Haushalte der Kommunen – und damit die Gemeinschaft der Steuerzahler – schon heute schwer. Zudem bedeutet eine günstigere Miete am Rand der Stadt, dass die ersparte Miete in Verkehrsmittelkosten investiert werden muss. Ein Teufelskreis. Als Alternative bietet sich beispielsweise die Aufstockung von vorhandenem Wohnraum an oder der Rückbau alter Wohnanlagen, um so neuen, nachgefragten Wohnraum in der Stadt schaffen. Hier greift das neue Konzept zum Effizienzwohnungsbau liefert Antworten auf aktuelle Herausforderungen.



Modulare Bauweise für nachhaltige Nutzung

ADDITION - module



Das Wohnkonzept „add home“ – erdacht und perfektioniert vom Projektpartner, Dipl. Ing. Jürgen Lohmann, Lohmann Architekten BDA, – basiert auf nur zwei Raummodulen (a+d). Unterschiedliche Modulbreiten bieten eine maximale Flexibilität hinsichtlich der Anzahl, Größe und Typologie von 1- 4 (oder mehr) Zimmer-Wohnungen und hinsichtlich der Gebäudestruktur. Dabei wird die Grundrissgestaltung soweit zu-

ende gedacht, dass ein Raumprogramm späteren Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden kann. Die monolithische Ziegelbauweise mit Produkten der Wienerberger GmbH sichert zudem die von Investoren und Nutzern gesuchte langlebige Solidität. „Bei der konkreten Konzeption von Mehrfamilienhäusern im Effizienzwohnungsbau behalten wir die Voraussetzungen für die Gewährung öffentlicher Mittel und/oder entsprechend dem ‚Kieler Modell‘, bzw. sog. ‚Expressbauten‘ nach § 246 BauGB, genau im Blick“, so Markus Irling.

Alles aus einer Hand – das Bauleistungszentrum

Die Deutsche Bauwelten GmbH steuert bei der Bauausführung eine Erfahrung aus mehr als 46.000 realisierten Bauprojekten innerhalb der Unternehmensgruppe, der Mensching Holding GmbH, bei. In der Unternehmensgruppe, zu denen die beiden Schwesterunternehmen, Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser und Deutsche Bauwelten GmbH gehören, sorgen fabrikgleiche – sehr effiziente – Prozesse für Qualitäts- und Kostenvorteile. So werden im Bauleistungszentrum der Unternehmensgruppe parallel ständig mehrere tausend Projekte organisiert und disponiert. Die selbst hergestellten, halbfertigen Produkte werden mit den Markenprodukten namhafter Industriepartner kombiniert und perfekt passend auf das konkrete Bauvorhaben abgestellt vorkonfektioniert. Die eigens beauftragten, zertifizierten Gewerke rufen die so in Container verpackten Materialien „just-in-time“ selbständig im Bauleistungszentrum dann ab, wenn das Material auf der Baustelle benötigt wird. So kann sichergestellt werden, dass tatsächlich die gewünschten Markenprodukte in den Projekten verbaut werden. Das Verpackungsmaterial wird am Ende wieder in den Containern verstaut und zurück zum Bauleistungszentrum befördert, wo es z.B. zu Katzenstreu weiterverarbeitet und einer neuen Wertschöpfung zugeführt wird.



Deutsche Bauwelten GmbH Individualität, Regionalität und Kundennähe – dies sind die Stärken der Deutsche Bauwelten GmbH. Zusammen mit der Heinz von Heiden GmbH ist die Deutsche Bauwelten GmbH die zweite große Marke, die unter dem Dach der finanzstarken Mensching Holding GmbH Wohnräume erfüllt.

Nicht nur private Bauherren planen sicher mit Deutsche Bauwelten, das Unternehmen ist auch zuverlässiger und kompetenter Partner für die verschiedensten Interessenlagen rund um das Thema Bau. Gemeinsam mit Banken werden interessante Wohnbauprojekte verwirklicht – mit Kommunen und Städten entstehen ganze Quartiere. Darüber hinaus gibt die Deutsche Bauwelten lokalen Bauunternehmen mit entsprechender Expertise die Chance, als Lizenzpartner erfolgreich neue Kundenpotentiale zu erschließen.

Chancen für Investoren und Wohnungssuchende

„Aus vielen Gesprächen wissen wir, dass unser ‚Effizienzwohnungsbau‘ insbesondere für städtische Wohnungsgesellschaften, auch für solche, die heute privatisiert sind, oder für Wohnungsgenossenschaften hoch interessant ist. Wir denken dabei aber an institutionelle Anleger wie Versicherungen, Fonds oder Banken und – ganz neu – auch an Family-Offices, die selbst als Projektentwickler tätig sein wollen“, führt Deutsche Bauwelten-Geschäftsführer Markus Irling aus.

Die unter Renditegesichtspunkten erwartete Qualität wird schon in den Planungs- und Organisationsprozessen sichergestellt. So sorgt die oben beschriebene Vorgehensweise dafür, dass wertbeständige Immobilien entstehen, die im eigenen Bestand der Erwerber verbleibend, lange Jahre durch eine hohe Bauqualität die Betreiber- und Instandhaltungskosten klein halten.

Mit dem Gemeinschaftsprojekt „add home“ soll den von Herrn Prof. Dr. Simons eingangs dargestellten Entwicklungen entgegengewirkt werden und architektonisch ansprechender, bauhandwerklich qualitätsvoller sowie kosteneffizienter Wohnraum in der Stadt entstehen. „So können wir auch einer möglichen Gentrifizierung begegnen und mit einer sinnvollen Durchmischung der Gesellschaftsschichten zum sozialen Frieden innerhalb einer Stadt beitragen“, so Markus Irling.

Julia Mischke

Energie / Brand-Schallschutz

Kraftwerk im Keller: Wann rechnet sich ein Blockheizkraftwerk?

Anlagen zur Kraftwärmekopplung, oft Blockheizkraftwerke oder kurz BHKW genannt, erzeugen gleichzeitig Strom und Wärme. Sie sind also besonders effizient. Lange Zeit lohnte sich ihr Einsatz in Ein- oder Zweifamilienhäusern aber kaum. Sowohl bei den Geräten selbst als auch bei den Förderprogrammen hat sich jedoch in den vergangenen Jahren viel getan.



„BHKW sind Mini-Kraftwerke für den Einsatz in Ein- oder Mehrfamilienhäusern – zumeist handelt es sich um normale Motoren, die mit Erdgas oder Heizöl betrieben werden“, erläutert Martin Brandis, Experte der Energieberatung der Verbraucherzentrale. „Bei kleineren Geräten, sogenannten Nano-BHKW, gibt es auch innovative Technologien wie Stirling-Motoren oder Brennstoffzellen.“ Alle Modelle erzeugen aus dem eingesetzten Brennstoff nicht nur Strom, sondern nutzen auch die anfallende Wärme für Heizung und Warmwasser. Sie sind also unter Klimaschutzaspekten empfehlenswert.

Dennoch waren die Geräte lange Zeit zumeist keine Option für Privathaushalte: zu teuer in Anschaffung und Betrieb, zu groß, um bei geringem Strom- und Wärmeverbrauch effizient zu arbeiten. Hier hat sich in den vergangenen Jahren einiges verändert, betont Martin Brandis: „Mit den Nano-BHKW gibt

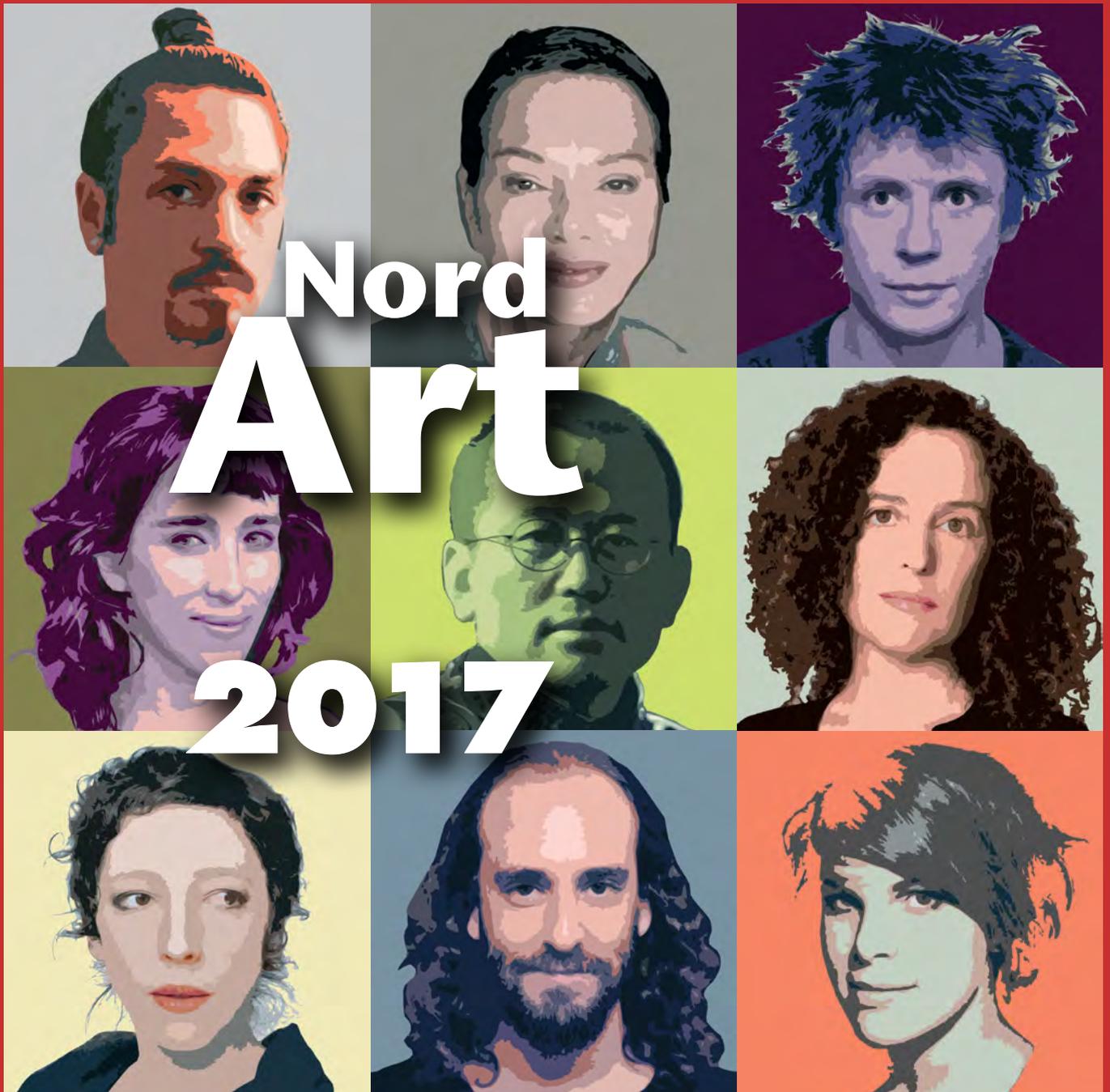
es heute eine Geräteklasse, die mit einer maximalen Leistung von 2 Kilowatt gut auf den Bedarf von Ein- bis Zweifamilienhäusern zugeschnitten ist. Außerdem werden Anschaffung und Betrieb von BHKW durch zahlreiche Förderprogrammen unterstützt. Sie sind deshalb deutlich häufiger eine wirtschaftliche Alternative als früher.“ Für die Anschaffung kleiner Anlagen gibt es umfangreiche öffentliche Zuschüsse. Zudem kann der selbsterzeugte Strom, sofern er auch selbst verbraucht wird, von EEG-Umlage und Stromsteuer befreit werden. Auch eine Befreiung des eingesetzten Brennstoffs von der Energiesteuer ist möglich. Unter bestimmten Bedingungen erhält der Betreiber des BHKW zudem einen sogenannten „KWK-Zuschlag“ von zurzeit 8 Cent für jede Kilowattstunde Strom. Besitzer eines Nano-BHKW haben die Möglichkeit, sich diesen Zuschlag gleich bei Inbetriebnahme des Geräts pauschal für die gesamte Gerätelebensdauer auszahlen zu lassen – dann allerdings nur 4 Cent für maximal 60.000 Betriebsstunden. Wird der erzeugte Strom ins öffentliche Netz eingespeist, erhält der Betreiber eine Einspeisevergütung von aktuell 3,76 Cent je Kilowattstunde.

Die Wirtschaftlichkeit der Anlagen für Privathaushalte hat sich also ganz klar verbessert. Ob ein BHKW eine gute Lösung für das eigene Zuhause ist, hängt aber auch vom jeweiligen Gebäude und dem individuellen Bedarf ab. Die Wirtschaftlichkeit kann daher, so Brandis, immer nur im Einzelfall beurteilt werden. Wer sich für ein BHKW interessiert, sollte deshalb eine Beratung bei einem unabhängigen Experten in Anspruch nehmen, der nicht nur alle Förderprogramm kennt, sondern auch die energetische Situation des Gebäudes bewerten kann.

Sandra Weiten

Bei allen Fragen zum effizienten Einsatz von Energie in privaten Haushalten hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale: online, telefonisch oder mit einem persönlichen Beratungsgespräch. Die Berater informieren anbieterunabhängig und individuell. Für einkommensschwache Haushalte mit entsprechendem Nachweis sind die Beratungsangebote kostenfrei. Mehr Informationen gibt es auf www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder unter 0800 – 809 802 400 (kostenfrei). Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon

Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China

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

Energie / Brand-Schallschutz

Energiesparendes Heizen und Lüften – fast 70 % der Mieter wollen technische Hilfe und mehr Wissen, so eine Techem-Umfrage

Energiesparendes Heizen und Lüften liegen hoch im Kurs: Rund 70 Prozent der Befragten einer von Techem beauftragten deutschlandweiten Umfrage zeigen deutliches Interesse an diesem Thema. Annähernd 65 Prozent der befragten Bewohner von Mehrfamilienhäusern wünschen sich jederzeit aktuelle Infos über den Verbrauch in ihrer Wohnung, damit sie ihr Verhalten jederzeit selbst anpassen können – womit sich große Einsparpotenziale erschließen ließen. Auch Interesse an entsprechender Technik zur Unterstützung von richtigem Heizen und Lüften besteht: Rund 55 Prozent der Befragten sind aufgeschlossen gegenüber Automatisierungstechnik, die beispielsweise den Heizkörper herunterregelt, wenn ein Fenster geöffnet wird. Ebenfalls 55 Prozent sind an Echtzeithinweisen bei Lüftungsbedarf (via Touch-Display, Lämpchen, Tonsignal, App oder Online-Portal) interessiert. Mehr als 45 Prozent haben Interesse an technischer Unterstützung zur einfacheren Steuerung der Heizkörper, zum Beispiel an programmierbaren Heizkörperthermostaten durch eine App.



Unterschiedliches Heizverhalten der Mieter. Grafik: Techem

Aber es zeigt sich, dass solch eine Technik bisher kaum eingesetzt wird. Wie die Umfrage zeigt, sind bislang selbst einfachste Sensoren zur Unterstützung von energiesparendem Heizen und Lüften nur zu einem kleinen Teil in Wohnungen installiert. So verfügen weniger als 40 Prozent der Befragten über ein Thermometer und nur 13 Prozent über einen Feuchtigkeitsmesser. Energiesparendes und gleichzeitig schimmelvermeidendes Heizen und Lüften sind jedoch ohne zuverlässige Informationen zur Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit praktisch nicht umsetzbar. Über etwas fortschrittlichere Technologie, wie etwa programmierbare Heizkörperthermostate, verfügt nur rund jeder Zehnte.

Auf dem Weg zu mehr Energieeffizienz in Immobilien ist es deshalb notwendig, Bewohner mit Informationen und moderner Technik Mittel an die Hand zu geben, damit sie ihr Verhalten soweit wie möglich im Sinne von Energieeinsparungen bei gleichzeitiger Schimmelvermeidung optimieren können.

Eckdaten zur Studie

Im Rahmen der deutschlandweiten repräsentativen Studie, die von Techem in Auftrag gegeben wurde, hat Meinecke & Rosengarten das individuelle Heiz- und Lüftungsverhalten von Bewohnern in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen untersucht. Die Datenerhebung aus dem Sommer 2016 basiert auf einer Stichprobe aus 2.000 Befragten über 18 Jahren. Die Befragung beschäftigt sich unter anderem mit den Themen Relevanz der Heizkosten, Motivation zur Verhaltensänderung, Wissensstand und Interesse der Bewohner, Heiz- und Lüftungsverhalten, technische Ausstattung der Wohnung und Interesse der Bewohner an verhaltensunterstützenden Angeboten.

Robert Woggon

Über Techem

Techem ist ein weltweit führender Anbieter für Energieabrechnungen und Energiemanagement in Immobilien. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 3.500 Mitarbeitern in mehr als 20 Ländern aktiv und hat 10,7 Millionen Wohnungen im Service. Weltweit ist Techem mit rund 170 Niederlassungen vertreten, allein in Deutschland flächendeckend an rund 80 Standorten. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens vermeiden jedes Jahr über 6 Millionen Tonnen CO₂. Dazu gehören unter anderem Energiebeschaffung, die Erfassung und Abrechnung von Wärme und Wasser, Energiemonitoring-Lösungen für Vermieter und Wohnungsnutzer, gering-investive Maßnahmen, wie das Energiesparsystem adapterm und innovative Contracting-Lösungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Techem ist führend in der Funkfernerfassung von Heizwärme- und Wasserverbrauch und treibt auf dieser Basis die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und die in Kooperation mit einem akkreditierten Partnerunternehmen durchgeführte Legionellenprüfung ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft.

Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Energie / Brand-Schallschutz

Nicht immer nur Dämmung – Mit Internet of Things + Data Analytics zu mehr Energieeffizienz. IT-Experte Michael Dieter erklärt wie!

Gebäudedämmung und geschickte Verhandlungen mit den Versorgern sind nicht die einzigen Möglichkeiten, Energiekosten zu drücken. Auch das Internet of Things spielt mittlerweile eine Rolle. Wird es in Kombination mit Data Analytics genutzt, erlaubt es intelligente Heizpläne oder detaillierte Verbrauchsdiagnosen.



Michael Dieter. Foto: Q-loud GmbH

Die Heizungssteuerung in großen Liegenschaften wie Bürogebäuden ist bislang oft alles andere als optimal. In der Regel erfolgt sie zeitgesteuert und das heißt: die Heizungsanlagen fahren morgens hoch, heizen sämtliche Räume vor, laufen den ganzen Tag und fahren abends wieder herunter. So geht viel Energie verloren, denn viele Räume werden vorgeheizt und beheizt, die erst zu einem viel späteren Zeitpunkt – oder noch schlimmer – überhaupt nicht genutzt werden.

Abhilfe können hier intelligente Heizpläne schaffen, die sich durch eine Kombination des IoT (Internet of Things) mit Data Analytics realisieren lassen. Dazu werden die Räume mit Sensoren ausgestattet, die Bewegungen registrieren und diese Daten an eine IoT-Plattform senden, wo spezielle Datenanalyse-Systeme sie kontinuierlich auswerten. So entsteht für sämtliche Räume ein individuelles Profil – und sie lassen sich gezielt nach ihrer tatsächlichen Nutzung beheizen. Selbstlernende Algorithmen sorgen dafür, dass die Profile ständig aktuell sind und auch ungeplante Änderungen der Raumnutzung berücksichtigt werden.

Auf diese Weise können Immobilienbetreiber beziehungsweise ihre Kontraktoren die Energiekosten erheblich senken. Die Aufwände dafür halten sich in Grenzen, da sich die bestehenden Heizungsanlagen via „Retrofitting“ mit einfachen Maßnahmen nach-

träglich für das IoT nutzbar machen lassen. So müssen neben der Ausrüstung der Räume mit Anwesenheitssensoren in der Regel lediglich noch die Thermostate der Heizungen ausgetauscht werden.

Michael Dieter ist Business Development Manager bei der Q-loud GmbH, dem IoT-Tochterunternehmen der QSC AG

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

Gaszähler mit Energy-Cams optisch auslesen

Intelligente Heizpläne sind aber nur ein Beispiel dafür, wie das IoT in Kombination mit Data Analytics den Weg zu mehr Energieeffizienz ebnen kann. Ein weiteres sind aufgeschlüsselte Verbrauchsdiagnosen für Mietwohnungen. Sie basieren auf so genannten Energy-Cams – Zähleraufsätze, die die Stände beispielsweise von Gaszählern in kurzen Abständen regelmäßig optisch erfassen und an die IoT-Plattform übertragen. Diese Informationen erlauben es dem Energieversorger, mit Hilfe von Data Analytics in den Jahresabrechnungen detailliert aufzuschlüsseln, wie sich der Gasverbrauch zusammensetzt.

Mieter erfahren so beispielsweise, wie viel Energie sie für die Heizung und wie viel sie für die Warmwasseraufbereitung benötigt haben. Durch diese ursachengerechte Zuordnung können sie ihren Verbrauch gezielt steuern und bei Bedarf senken. Aber auch die Immobilienbetreiber profitieren. Sie können ein detailliertes Benchmarking über ihre einzelnen Liegenschaften durchführen, damit Ausreißer identifizieren und die Gründe für erhöhten Energiebedarf ermitteln. In der Praxis stoßen sie dabei häufig schlicht und einfach auf falsch eingestellte Uhren an den Anlagen. Alleine durch das Schrauben an derartigen Details – das zeigt die Erfahrung – lassen sich die Energiekosten oft schon um zehn bis 15 Prozent senken.

Michael Dieter

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN
PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

Energie / Brand-Schallschutz

Österreich setzt auf E-Mobilität. Berliner Unternehmen schafft von Bregenz bis Wien ein Netz mit 1.300 Ladepunkten

Das vom österreichischen Klima- und Energiefonds unterstützte Vernetzungsprojekt der elf führenden Landesenergieversorger und der Berliner Hubject GmbH ermöglicht in Österreich ab April 2017 ein flächendeckend zugängliches Netz von Ladestationen für Fahrer von Elektrofahrzeugen. Die Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands Elektromobilität Österreich (BEÖ) bündeln ihre Ladestationen zu einem integrierten Netzwerk mit mehr als 1.300 Ladepunkten zwischen Wien und Bregenz. Die Ladestationen werden zudem an das internationale Ladenetzwerk „intercharge“ von Hubject angeschlossen.



Elf führende Energieunternehmen verbinden ihre Ladestationen zu einem flächendeckenden Ladenetz für E-Mobilität. 1.300 Ladepunkte zwischen Wien und Bregenz. Von links nach rechts: Andreas Reinhardt, Linz AG, Martin Petschnig u Thomas Daiber, Hubject GmbH, Ingmar Höbarth, Klima + Energie Fonds, Jürgen Halasz, Wien Energie, Stefan Forst, Kelag, Christian Eugster, VKW, Jaime Brodhag, Hubject GmbH. Foto: BEÖ

Die elf BEÖ-Mitgliedsunternehmen Energie AG Power Solutions, Energie Burgenland, Energie Graz, Energie Steiermark, EVN AG, IKB, KELAG, Linz AG, die Salzburg AG, VKW und die Wien Energie GmbH bringen ihre gesamten Ladestationen in das intercharge-Netzwerk ein und setzen damit ein Zeichen für kundenfreundliches Laden von Elektrofahrzeugen. Damit sind bereits über 1.300 Ladepunkte (2.000 bis Ende 2017) in Österreich digital und in Echtzeit vernetzt. Die Kooperation zwischen dem BEÖ und Hubject ermöglicht es den Kunden der BEÖ-Mitgliedsunternehmen künftig, Ladestationen in Österreich und im europäischen intercharge-Netzwerk zu nutzen.

Die Hubject GmbH wurde 2012 von führenden Unternehmen der Energie-, Technologie- und Automobilbranche gegründet.

Einfacher Zugang zu Ladestationen

Ab April 2017 können Elektroautofahrer mit nur einem Kundenvertrag von einem Emobility Provider, der sein Service österreichweit anbietet, Strom aus 100% erneuerbaren Energiequellen an allen Ladestationen der BEÖ-Mitgliedsunternehmen laden. Dabei wird der Ladevorgang ganz einfach über eine Smartphone-App oder mit einer Ladekarte (RFID-Karte) gestartet. Außerdem sind alle Ladepunkte und ihre Verfügbarkeit in Echtzeit in den gängigen Navigationssystemen und Lade-Apps zu sehen. Ist ein Elektroautofahrer aus dem internationalen Ausland ohne passenden Fahrstromvertrag unterwegs, kann er zukünftig per Kreditkarte und mit anderen (Direkt-)Bezahldiensten an den Ladesäulen in Österreich Strom laden. „Elektromobilität hört nicht an den Landesgrenzen auf. Daher setzen wir mit unseren Mitgliedsunternehmen auf das interchange-Netzwerk und unterstützen mit unserer Zusammenarbeit vor allem die digitale und kundenfreundliche Vernetzung unserer Ladestationen in Österreich“, sagt Jürgen Halasz, Vorstandsvorsitzender des BEÖ – Bundesverband Elektromobilität Österreich, stellvertretend für elf beteiligten Energieunternehmen. Das vom Klima- und Energiefonds unterstützte Projekt startete im Januar 2016. Während des vergangenen Jahres wurde ein einheitliches, kundenfreundliches Lade- und Verrechnungssystem für die österreichischen Ansprüche entwickelt und die Backend-Systeme aller Akteure vernetzt. Hubject, als auserwählter Kooperationspartner, gewährleistet mit interchange die voll automatisierte Kommunikation zwischen Ladestationsbetreibern und Fahrstromanbietern.

„Wir freuen uns, gemeinsam mit dem BEÖ ein flächendeckendes Ladenetz geschaffen zu haben. Zukünftig können Elektroautofahrer an Ladestationen aller BEÖ-Betreiber in ganz Österreich aufladen“, ergänzt Thomas Daiber, CEO der Hubject GmbH. Mit der Anbindung an die eRoaming-Plattform von Hubject ist es nun möglich, die rund 700 Kilometer lange Strecke vom Neusiedlersee bis zum Bodensee mit einem Elektroauto zurückzulegen und an allen DC-Schnellladesäulen und AC-Ladesäulen innerhalb des interchange-Netzwerks Strom zu laden.

Gesellschafter sind die BMW Group, Bosch, Daimler, EnBW, innogy, Siemens und die Volkswagen Group. Mit ihrer eRoaming-Plattform vernetzt Hubject Ladestationsbetreiber und Fahrstromanbieter in Echtzeit, um Elektroautofahrern einen einfachen und kundenfreundlichen Zugang zur Ladeinfrastruktur zu ermöglichen. Hubject selbst betreibt dabei keine Ladestationen, sondern ermöglicht über das Ladenetzwerk interchange den reibungslosen Datenaustausch im Hintergrund. Weltweit nutzen mehr als 270 Unternehmen die Plattform, darunter Hersteller von Elektrofahrzeugen, Energieversorger, Mobilitätsdienstleister und Telekommunikationsunternehmen.

Yasmina Thamri

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.

Baukonstruktion / Bauelemente

Bundesarchitektenkammer warnt: Deutschland macht Landschaft platt – Reform des Baugesetzbuches führt zu enormem Flächenfraß

Die Bundesregierung hat bei der Novellierung des Baugesetzbuches einen neuen Paragraphen 13b geschaffen, der zukünftig die Ausweisung neuer Baugebiete, die die Fläche von vier Fußballfeldern haben können, vergleichsweise leicht macht.



Neues Bauland. Foto: Gerd Warda

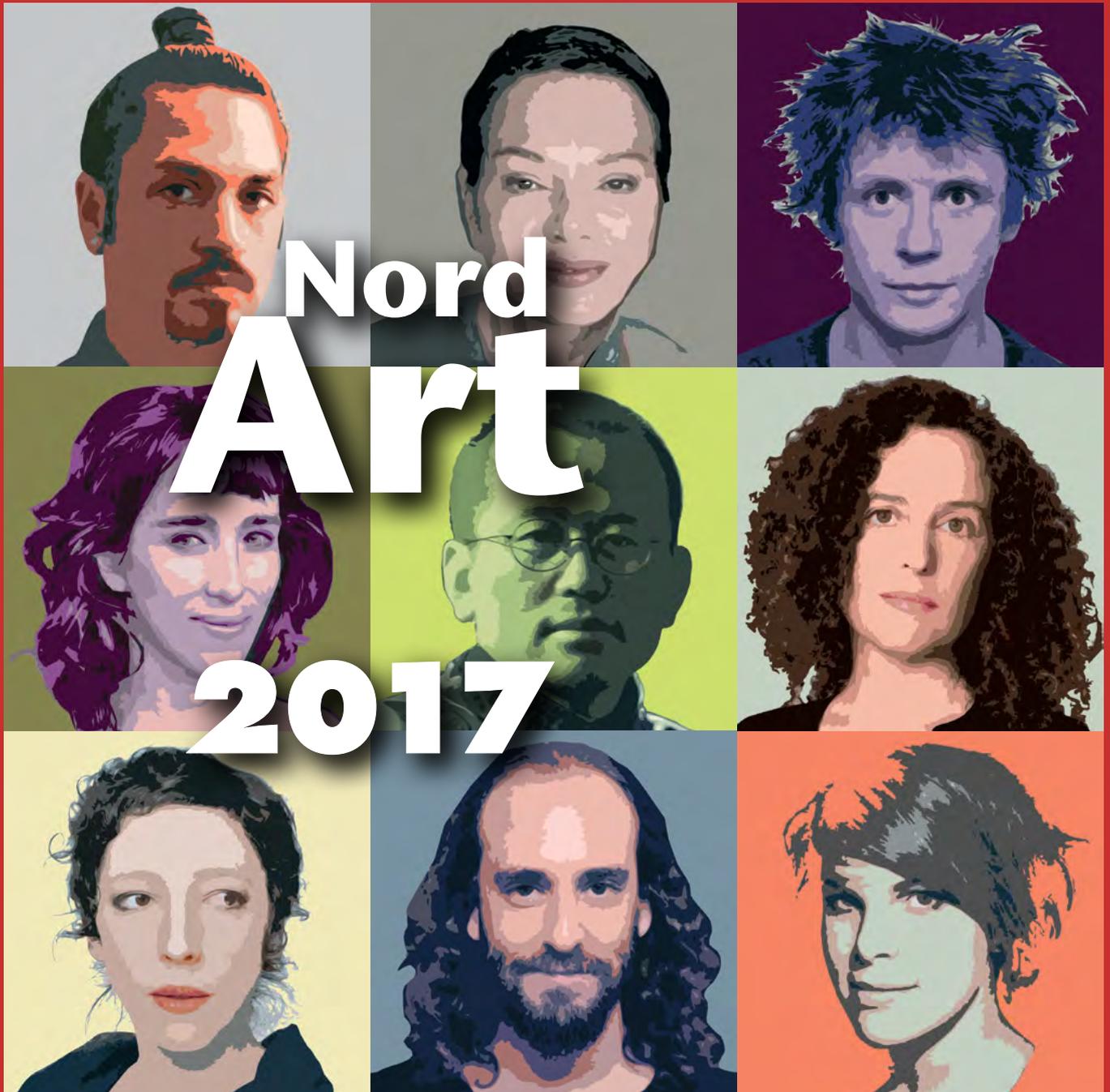
Die vorgesehene Gesetzesänderung steht in krassem Widerspruch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden des Koalitionsvertrags. Professor Rolf Westerheide, Vorsitzender des Ausschusses Stadtplanung der Bundesarchitektenkammer, wies darauf hin, dass die bestehenden Vorschriften des Baugesetzbuches sich bewährt hätten, insbesondere auch dort, wo Außenbereichsflächen bebaut werden sollten und sich Städte ausweiten müssen: „Die Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind ausgezeichnete Grundlagen für die Planung“. Nun werde ein beschleunigtes Verfahren eingeführt, das von allen Gemeinden genutzt werden könne, schnell Neubaugebiete auszuweisen – und zwar unabhängig vom tatsächlichen Bedarf. Der Gesetzentwurf spreche von zulässigen Grundflächen von bis zu 10.000 Quadratmetern – tatsächlich ergäben sich hieraus aber Gebiete von mehr als 40.000 Quadratmetern. Bisher notwendige Prüfungen zur Umweltverträglichkeit und zum Lärm würden durch das beschleunigte Verfahren ebenso entfallen wie die Bürgerbeteiligung und der Nachweis von Ausgleichsflächen. „Ich kann nur an alle Politiker in Bundestag und Bundesrat appellieren, hier nochmals über die irreversiblen Folgen einer hektischen Ausweisung neuer Baugebiete nachzudenken. Wir bauen ohne Not unsere Landschaft zu und verlieren das Ziel der Innenentwicklung aus den Augen.“

Mit Baukultur, zu deren Förderung sich diese Bundesregierung einmal ausdrücklich bekannt hat, ist dies nicht zu vereinbaren“, so Professor Westerheide. Zweifel über die EU-Konformität äußerten auch Fachleute: Es sei sehr wahrscheinlich, dass die Bundesregierung die 11.000 deutschen Kommunen anrege mit der Gesetzesreform, eine EU-rechtswidrige Bauleitplanung zu betreiben.

Paul Lichtenthäler M.A. MBA

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.

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

10/06 — 08/10 2017

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2017 Dänischer Pavillon
Fokus-Künstler David Černý, CZ • Sonderprojekt Xu Bing, China
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Spar+Bau Wilhelmshaven: Startschuss für generationsübergreifendes Neubauvorhaben mit rund 300 Wohneinheiten erfolgt

Nachdem im Februar bereits die Baumfällarbeiten auf der Wiesbadenbrücke in Wilhelmshaven abgeschlossen werden konnten, hat nun der Abbruch der Bestandsgebäude begonnen. Mit den Abbrucharbeiten wurde die Firma Union Abbruch Oldenburg GmbH beauftragt. Den Startschuss für den Abbruch gaben die SPAR + BAU Vorstände Dieter Wohler und Peter Krupinski. Die Arbeiten sollen Ende Mai 2017 abgeschlossen werden. „Wir freuen uns sehr, dass mit dem Beginn der Abbrucharbeiten das Projekt Wiesbadenbrücke in die heiße Phase übergeht. Mit diesem einzigartigen Neubauvorhaben am Wasser wird nicht nur der Wohnstandort Südstadt, sondern auch die Entwicklung der Innenstadt weiter gestärkt.“, so Dieter Wohler, Vorstandsvorsitzender der SPAR + BAU.



Startschuss für die Abbrucharbeiten. V.l.n.r.: Peter Krupinski (Vorstand SPAR + BAU), Dieter Wohler (Vorstandsvorsitzender SPAR + BAU).
Foto: Spar+Bau

„Mit rund 300 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 84 Millionen Euro ist die Wiesbadenbrücke ein weiteres großes Neubauprojekt der SPAR + BAU. Die barrierefreien 2 - 5 Zimmer-Wohnungen mit Wasserblick für Jung und Alt ergänzen dabei optimal unseren Wohnungsbestand“, erläutert Peter Krupinski, Vorstandsmitglied der SPAR + BAU.

Im Anschluss an die Abbrucharbeiten werden die für das Bauvorhaben notwendigen Erschließungsarbeiten durchgeführt und Baustraßen errichtet. Parallel dazu wird in enger Abstimmung mit der Stadt Wilhelmshaven das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben. Der Satzungsbeschluss soll im Herbst 2017 vom Rat der Stadt Wilhelmshaven gefasst werden.



Im Frühjahr 2018 wird die Baustelle für die Hochbauarbeiten vorbereitet. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 126 barrierefreien Mietwohnungen für Jung und Alt ist für Ende 2019 geplant. Der zweite Bauabschnitt mit 92, ebenfalls barrierefreien, Mietwohnungen soll direkt im Anschluss errichtet werden. Den Abschluss bildet die Realisierung des dritten Bauabschnittes an der Jadeallee. Hier entstehen attraktive Wohn- und Gewerbeeinheiten mit rund 5.500 m² BGF.

Das rund 50.000 m² große Grundstück mit einzigartiger Lagequalität im Großen Hafen von Wilhelmshaven wurde von der SPAR + BAU im Jahr 2014, die letzte Teilfläche 2017, erworben. Gemeinsam mit der Architektenkammer Niedersachsen und der Stadt Wilhelmshaven wurde im Anschluss ein Architektenwettbewerb für die städtebauliche Entwicklung des Standortes ausgelobt. Den Architektenwettbewerb konnte das Architekturbüro Möckel + Kiegelmann aus Recklinghausen für sich entscheiden. In den vergangenen Monaten wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und bildet die Grundlage des laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Sandra Doedens

Wir zeigen Sie von Ihren
besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Freiburger Stadtbau: Breisacher Hof mit ca. 60 neuen geförderten Mietwohnungen und sozialen Einrichtungen geplant

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) und die Stadtverwaltung haben heute den Siegerentwurf für die städtebauliche Entwicklung des „Breisacher Hofes“ vorgestellt. Die Entwürfe der Architekturbüros „bhk Architekten“ für die Wohnbebauung und „dörr & irrgang“ für die sozialen Einrichtungen sind als Sieger aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen. Überzeugt hat die Jury unter Vorsitz von Prof. Sebastian Zoeppritz die städtebauliche Präsenz, die gebäudeplanerische Qualität sowie die hohe Funktionalität beider Entwürfe. Gemeinsam mit Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag und Prof. Sebastian Zoeppritz hat FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska die markanten Gebäude präsentiert.



Mit dem Bau der Wohngebäude wird das Projekt beginnen, die Realisierung der neuen Räumlichkeiten für Kita und Familienzentrum ist in einem späteren Bauabschnitt geplant.
Quelle: FSB

Um zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können, hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit der FSB zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Bebauung des bestehenden Bolzplatzes sowie der benachbarten Freifläche im „Breisacher Hof“ untersuchen lassen. Diese Flächen eignen sich für eine Wohnbebauung mit ca. 60 geförderten Mietwohnungen, verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 4.400 m². Das neue Gebäude wird im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Darüber hinaus wurde geprüft, ob die Neuentwicklung des Gebäudes Breisacher Straße 76, welches eine Kita und das Jugend- und Familienzentrum „Flash“ beheimatet, in einem weiteren Bauabschnitt möglich ist. Das Gebäude bildet derzeit das soziale Zentrum des Quartiers, das von den Bewohnerinnen und Bewohnern gern angenommen wird. Hinsichtlich der Neuplanung ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Räumlichkeiten sowohl für

Brand ?

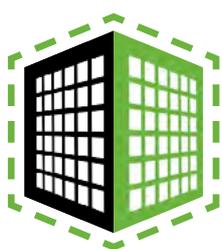
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

die Kita als auch für das Jugend- und Familienzentrum vorgesehen. Da die bisher als Bolzplatz genutzte Fläche die Möglichkeit für die Realisierung von dringend erforderlichem Wohnraum bietet, wird künftig ein Bereich der verbleibenden großzügigen Grünfläche Platz für einen Ballspielplatz bieten. Im Rahmen einer, mit dem Stadtplanungsamt vorbereiteten, Mehrfachbeauftragung haben sich fünf Architekturbüros aus Baden-Württemberg und dem Saarland mit kreativen Entwürfen um den Zuschlag der Planung beworben. Der Siegerentwurf für die Wohnbebauung stammt vom Büro „bhk Architekten“ aus Saarlouis.

Dessen Entwurf sieht einen markanten Baukörper entlang der Elsässer Straße mit einem höheren Kopfbau an der Breisacher Straße vor. Das Gebäude wird voraussichtlich Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen umfassen, die sich über drei, fünf und acht Geschosse verteilen und allesamt barrierefrei erreichbar sein werden.

Für die sozialen Einrichtungen sieht das Konzept des Büros „dörr & irrgang“ aus Au bei Freiburg den Erhalt des Bestandsgebäudes mit einem geschickt konzipierten Erweiterungsbau vor. Die geplante zweigeschossige Erweiterung wird mit dem Bestandsgebäude einen eigenen Innenhof bilden, dessen Mitte sich Kita und Familienzentrum teilen werden. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wird die FSB mit dem Bau der Wohngebäude beginnen, die Realisierung der neuen Räumlichkeiten für Kita und Familienzentrum ist in einem späteren Bauabschnitt geplant. Beide Büros wurden von der Jury mit der weiteren Ausarbeitung der Entwürfe beauftragt.

„Ziel der Mehrfachbeauftragung war, an dieser Stelle ein Wohnungsbauprojekt zu entwickeln, das ein harmonisches Zusammenspiel von moderner Architektur und Bestandsgebäuden berücksichtigt“, so Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag. „Der Breisacher Hof hat eine historische städtebauliche Bedeutung und erfordert eine sensible Nachentwicklung. Es freut mich sehr, dass wir mit den Konzepten der Büros „bhk Architekten“ und „dörr & irrgang“ Entwürfe erhalten haben, die innerstädtisches Wohnen in hoher Qualität mit zusätzlichen sozialen Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier verbinden.“

„Dabei stellen wir hohe Anforderungen an die Qualität der künftigen Freiflächen“, ergänzt FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska. „Im Breisacher Hof sollen attraktive Spiel-, Freizeit-, und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche sowie für ältere Menschen entstehen, die vielfältige lärmverträgliche Aktivitäten und Begegnungen ermöglichen und zu einem harmonischen Miteinander beitragen werden.“

Das bestehende historische Gebäudeensemble aus ehemaligen Kasernen und Offiziersunterkünften wird die FSB in den nächsten Jahren umfangreich sanieren. Der Baubeginn für die neuen Wohngebäude ist für Ende 2018 geplant, die Fertigstellung für Mitte 2020.

René Derjung

Über den Breisacher Hof:

Der sogenannte Breisacher Hof im Stadtteil Mooswald ist ein Areal aus ehemaligen Kasernen und Offiziersunterkünften des 5. Badischen Feld-Atillerie-Regiments No. 76 aus den Zeiten des Deutschen Kaiserreichs. Die um den ehemaligen Exerzierplatz und heutigem Innenhof stehenden Gebäude befinden sich im Wesentlichen noch im ursprünglichen Zustand und bilden als städtebauliches Ensemble ein Zeugnis der Stadtgeschichte. Die Bestandsgebäude wurden im Rahmen der Übernahme von 936 städtischer Wohnungen von der Stadt an die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI) übertragen.

Über die Freiburger Stadtbau:

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) gehört dem Unternehmensverbund an, zu dem auch die Freiburger StadtimmobiliengmbH & Co. KG (FSI), die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RBG) gehören. Der FSB-Verbund deckt die Bereiche Wohnungs- und Städtebau, Wohnungs- und Grundstücksverwaltung, Gebäudesanierung und Führung von städtischen Bädern und Parkgaragen ab. Mit über 11.000 Wohnungen, davon ca. 9.000 eigene Wohnungen, ist die FSB die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden.



Baukonstruktion / Bauelemente

Gebäude fit für Klimawandel – Forscher sagen mehr Stürme und deutlich mehr Regen voraus

Der Klimawandel ist ein Thema, das in den Nachrichten in schöner Regelmäßigkeit auftaucht. Spürbar für jeden ist, dass sich die Jahreszeiten „verschoben“ haben. Innerhalb weniger Tage springt das Wetter von der Winterzeit mit wenigen Grad Celsius um auf Sommer, mit bis zu 20 Grad. Doch Wetterkapriolen sind noch kein Klimawandel. Wie weitreichend sind die Folgen des Klimawandels also wirklich, und wie müssen sich Hauseigentümer darauf einstellen?



Viele Keller in Deutschland haben Feuchteprobleme. Quellen: „ISOTEC GmbH/Cornelis Gollhardt“

Die Forscher trauen sich einige Vorhersagen zu, die sie anhand von Klimamodellen und so genannten Klimaprojektionen ausarbeiten. Zudem sehen sie Anzeichen dafür, dass es in Zukunft deutlich häufiger und intensiver regnen wird. Die Zunahme an Starkniederschlägen wird in den nächsten Jahrzehnten vor allem in den Sommermonaten im Zusammenhang mit Gewitterereignissen erwartet. Und im Winterhalbjahr wird eine Zunahme der Niederschläge insgesamt vorausgesagt. Höhere Grundwasserstände sind die prognostizierte Folge, die erhebliche Auswirkungen auf Wohngebäude haben können. „Die Schadensgefahr für die Immobilie hängt entscheidend von der Beschaffenheit des Baugrundes ab“, erklärt Professor Jens Zipelius von der Hafencity Universität Hamburg. „Anhand von Baugrunduntersuchungen lässt sich feststellen, in welcher Höhe der Grundwasserspiegel steht und ob der Baugrund bei verstärkten Regenfällen ein Risiko für Feuchteschäden darstellt“, sagt Professor Zipelius. Die entsprechenden Untersuchungen müssten aber nicht erst teuer in Auftrag gegeben werden, sondern liegen bei den geologischen Landesämtern vor und können dort eingesehen werden. Ein erster Schritt für Eigentümer um zu prüfen, ob ihr Haus bei Starkregenfällen gefährdet ist, einen Feuchteschaden zu erleiden.

Gebäudeschäden durch Regen und Feuchte werden unterschätzt

Erstaunlich wenige Bewohner beschäftigen sich mit den möglichen Folgen für ihr Eigentum oder ihre Wohnung. Eine repräsentative Umfrage des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2012 ergab, dass mehr als 80 Prozent der Befragten kaum oder keine Schadensgefahr für ihr Haus oder ihre Wohnung sehen, die durch Hochwasserereignisse und Stürme entstehen kann. Vergleicht man diese Aussagen mit den Forschungsergebnissen der Klimaforscher, so sind sich viele Eigentümer der Gefahren für ihr Hab und Gut wohl gar nicht bewusst. „Zeigen sich erste Anzeichen im Keller, wie etwa wiederkehrende feuchte Stellen oder gar kleine Pfützen nach Regenfällen, dann besteht schon jetzt Handlungsbedarf“, sagt Dipl.-Ing. Thomas Molitor, stellvertretender Technischer Leiter beim Abdichtungsunternehmen ISOTEC. Das Unternehmen hat seit 1990 über 90.000 Gebäude und Wohnhäuser abgedichtet. Der Fachmann rät, dies nicht zu bagatellisieren, denn „zum einen können die Kellerbereiche dann nicht genutzt werden, zum anderen können feuchteempfindliche Baustoffe mit der Zeit zerstört werden.“ Kommen noch die von den Forschern prognostizierten Starkregenfälle hinzu, „kann aus der Pfütze im Keller ein ungewollter Swimmingpool werden“, ergänzt Ingenieur Molitor. „Wir werden nach den Prognosen solche Fälle zukünftig häufiger erleben.“

Fazit: rechtzeitig wappnen

Mit der Einsichtnahme bei den geologischen Landesämtern und dem Hinzuziehen von Fachleuten können Bewohner sich wappnen und Feuchteschäden rechtzeitig verhindern und beseitigen lassen.

Thomas Bahne

[HOME](#) [INITIATIVE](#) [EXPERTEN-BEIRAT](#) [KONTAKT](#)



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

Baukonstruktion / Bauelemente

Bautechniker dringend gesucht – Lösungswege für den Fachkräftemangel? EBZ bietet Lehrgang

Jedes zweite Wohnungs- und Immobilienunternehmen gibt an, Schwierigkeiten bei der Akquise neuer Mitarbeiter zu haben. Häufig wird in der Immobilienwirtschaft über einen Fachkräftemangel bei den technischen Berufen geklagt. Dies ging bereits 2015 aus der EBZ Personalentwicklungsstudie hervor. Die Neubesetzung von Techniker- und Bauingenieurstellen gestaltet sich schwieriger als in der Vergangenheit und führt häufig zu höheren Suchkosten und längeren Vakanzen. Durch Bauboom in Ballungszentren und Modernisierungstätigkeiten dürfte sich die Situation noch einmal etwas verschärft haben.



Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

Foto: EBZ

Die Akquise von technischem Personal stellt gerade viele mittlere und kleinere Wohnungsunternehmen vor besondere Herausforderungen. Während sie im kaufmännischen Bereich durch die Ausbildung von Immobilienkaufleuten über eine breitere Rekrutierungsbasis verfügen, ist die Situation bei den technischen Berufen diffus. Der Arbeitsmarkt ist intransparent und der Zugang zu den klassischen Ausbildungsstätten fehlt. An den Universitäten und Technikerschulen, bei den Hochschullehrern und Absolventen wiederum ist die Wohnungswirtschaft häufig unbekannt. Verschärfend kommt hinzu, dass andere Branchen mit Konzernstrukturen häufig mehr „Glamour“ und bessere Aufstiegschancen bieten, sodass sie für Absolventen attraktiver erscheinen.

Auch bringen die Absolventen von klassischen technischen Ausbildungsstätten zwar ein gutes technisches Wissen mit, kennen aber die Spezifika des Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft nicht. Diese müssen erst nach dem Berufseinstieg mühsam on-the-job erworben werden. Hinzu kommt, dass jede Neueinstellung das Risiko in sich birgt, dass schon nach kurzer Zeit alle Beteiligten feststellen müssen, dass Bewerber und Unternehmenskultur nicht zusammenpassen und dass beide

Parteien sich wieder trennen müssen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der viel beschriebene Fachkräftemangel am Markt für technische Berufe in der Immobilienwirtschaft nicht auch ein Kompetenzmangel ist. Ist es effektiver, dem eigenen Mitarbeiter mit dem richtigen Mind-set und der richtigen Einstellung zum Job durch entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und mit ihm die offenen Stellen zu besetzen? So können z.B. Immobilienkaufleute mit einer hohen technischen Affinität zu Bautechnikern qualifiziert werden. Sie bringen Kommunikationsstärke und Kundenerfahrung sowie ein breites kaufmännisches und technisches Know-how mit. Außerdem kennen sie die Denkweisen aus der Immobilienverwaltung und können so helfen, die in der Wohnungswirtschaft typischen Schnittstellenkonflikte zwischen Verwaltung und Technik zu reduzieren.

Auch die Hausmeister sollten als Potenzialträger nicht unterschätzt werden. Sie kennen aus ihrer Tätigkeit heraus die Wohnungsbestände und die darin wohnenden Mieter sehr gut. Viele von ihnen verfügen bereits über eine handwerkliche oder technische Ausbildung und jahrelange Berufserfahrung in diesen Feldern. Engagierten Hausmeistern können durch die Weiterqualifizierung zum Bautechniker persönliche Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden und das Wohnungsunternehmen kann so langfristig gute Mitarbeiter binden. Die Wohnungswirtschaft würde an die Erkenntnisse der Studie „Attraktive Arbeitgeber 2016“ anknüpfen. Diese hat klar ergeben, dass Weiterbildungsangebote und Entwicklungsmöglichkeiten im Unternehmen, den Arbeitgeber attraktiver machen. Es würde nicht nur ein konkretes Rekrutierungsproblem gelöst, die Arbeitgebermarke würde insgesamt gestärkt.

Die für diese Situation passgenaue Weiterbildung wurde im EBZ in einem intensiven Diskussionsprozess mit Praktikern aus den Unternehmen sowie den ingenieurwissenschaftlichen Hochschullehrern der EBZ Business School entwickelt. Der so entstandene Lehrgang „Geprüfte/r Immobilientechniker/in (EBZ)“ ist ein gutes Instrument für die Wohnungsunternehmen zur Behebung ihres Fachkräftemangels.

Rüdiger Grebe, Leiter der EBZ Akademie.

Mehr Infos

<http://www.e-b-z.de/bildungsangebote/lehrgaenge/produktanzeige/ebz/gepruefter-immobilientechnikerin-ebz.html>



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

Wir wollen lernen!

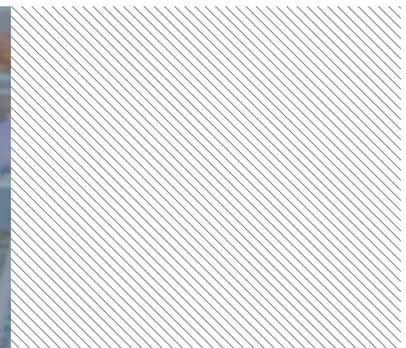
Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Baukonstruktion / Bauelemente

Die Eiszeit ist vorbei!

Alle Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen setzen Zusammenarbeit fort mehr

Im November vergangenen Jahres hatten die immobilienwirtschaftlichen Verbände ihr Mitwirken im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Eis gelegt. Die Immobilienwirtschaft hatte kritisiert, dass die Folgen der Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor im damals von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzplan 2050 noch nicht kalkuliert seien. In konstruktiven Gesprächen haben sich jetzt das Bundesbauministerium und die Verbände darauf geeinigt, in den kommenden Monaten und Jahren Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl dem Klimaschutz als auch dem bezahlbaren Wohnen und Bauen gerecht werden.



Bundesbauministerin Barbara Hendricks: „Es ist eine gute Nachricht, dass alle Bündnispartner wieder an Bord sind! Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeiten alle am Wohnungsbau Beteiligten seit 2014 erfolgreich zusammen. Wir haben gemeinsam die Wende auf dem Wohnungsmarkt geschafft. Diese Erfolgsgeschichte können wir nun fortschreiben - auch über die Bundestagswahl hinaus.“

In dieser Legislaturperiode werden wir mehr als eine Million Wohnungen fertigstellen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist so hoch wie seit vielen Jahren nicht. Auf den Baustellen brummt es und die Zahl der Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft steigt stetig an. Unsere Wohnungsbauoffensive hat wichtige und richtige Impulse gegeben, um die dringend benötigten Wohnungen auch im bezahlbaren Segment zu bauen. Obendrein haben wir uns zur richtigen Zeit zusammengetan, um auch die Integration der vielen Flüchtlinge in unserem Land voranzubringen. Dass der Gebäudebestand bis 2050 nahezu klimaneutral sein muss, wird von Niemandem angezweifelt. Den Weg dahin beschreiten wir nun in einer Innovationspartnerschaft wieder gemeinsam. Ich freue mich sehr, dass wir uns darauf verständigt haben, in den kommenden Monaten Maßnahmen zu entwickeln, mit denen wir den Anforderungen an den Klimaschutz und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gleichermaßen gerecht werden.“

Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID): „Bezahlbares Wohnen und Bauen ist ein zentraler Faktor für den sozialen Frieden und einen attraktiven Wirtschaftsstandort Deutschland. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat die BID in intensiver, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Bundesbauministerium Empfehlungen für mehr bezahlbaren Neubau erarbeitet.“

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen führt Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, den Deutschen Mieterbund, Gewerkschaften sowie weitere gesellschaftlich relevante Akteure zusammen, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu bewältigen.

Auf dieser Vertrauensgrundlage wollen wir auftretende Zielkonflikte zwischen der Klimaschutzpolitik und der Wohnungs- und Immobilienpolitik auflösen. Wir haben das Bündnis auf eine neue Arbeitsgrundlage gestellt und den Weg für eine langfristige gemeinsame Zusammenarbeit über die Bundestagswahl hinaus abgesteckt. Im Rahmen einer Innovationspartnerschaft werden wir innovative, wirtschaftliche Ansätze für eine technologieoffene Minderung von Treibhausgasen entwickeln. Dabei wurde auch festgelegt, dass eine sozialverträgliche Klimaschutzpolitik immer eine aktive Förderpolitik und steuerliche Anreize mitbedenken muss. Hierzu werden geeignete Förderinstrumente geprüft und bedarfsgerecht alternative Finanzierungs- und Fördermodelle entwickelt. Darüber hinaus werden wir gemeinsame Forschungs- und Innovationsprojekte auf den Weg bringen.“

Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland: „Haus & Grund strebt eine langfristige Partnerschaft mit der Bundesregierung an, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen und Bauen sinnvoll miteinander zu verbinden. Uns ist es wichtig, dass die Politik auch die Bedürfnisse der Eigentümer und Bewohner der Gebäude im Blick behält. Daher freuen wir uns, dass Haus & Grund und die übrigen immobilienwirtschaftlichen Verbände gemeinsam mit dem BMUB in den kommenden Monaten Maßnahmen erarbeiten werden, die beiden Zielen – Klimaschutz und bezahlbares Wohnen – gerecht werden.“

Michael Schroeren

Ziel ist es, gemeinsam die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment, zu verbessern und das Wohnungsangebot in den Ballungsgebieten mit Wohnraummangel zu erweitern. Weitere Informationen zum Bündnis und zur Wohnungsbauoffensive finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen/>

Wir zeigen Sie von Ihren
besten
Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Baukonstruktion / Bauelemente

Leicht bauen heißt: Sicher bauen: EU-Projekt bestätigt Erdbebensicherheit der Knauf Cocoon Stahl-Leichtbauweise

Das EU-Forschungsprojekt ELISSA hat unter Beteiligung von Knauf und Cocoon untersucht, wie sich Gebäude in Stahl-Leichtbauweise bei Erdbeben verhalten. Das Ergebnis: Die Konstruktionen halten selbst Erschütterungen der Stärke 6 stand. Somit könnten Menschenleben im Ernstfall effektiv geschützt werden.



Blick ins Innere: Das ELISSA Haus hält stand. Trotz Erdbebenstärke 6 hätten die Bewohner keinen Schaden davon getragen. (Foto: Knauf)



Die vorgefertigte Außenwand. Foto: ELISSA

renzwert diente das L'Aquila-Erdbeben, das am 6. April 2009 in Mittelitalien mit einer Mercalli-Intensität von etwa 9 und mit der Größe 6 auf der Richterskala gemessen wurde und große Schäden anrichtete.

Weltweit werden jährlich über 1500 Erdbeben mit Stärke 5 oder mehr auf der Richterskala registriert. Beben dieser Größenordnung verursachen große Zerstörungen. Die Sicherheit von Gebäuden hat deshalb in seismisch aktiven Regionen oberste Priorität, um das Leben der Bewohner zu schützen. Anders als vielfach angenommen bieten massive Bauten in den seltensten Fällen guten Schutz, sondern vielmehr leichte, duktile Bauweisen. Ein Beispiel hierfür ist die Stahl-Leichtbauweise, wie sie die Partner Knauf und Cocoon entwickelt haben. Dies unterstreicht das europäische Forschungsprojekt ELISSA, das jetzt zum Abschluss gebracht wurde.

Im Rahmen von ELISSA (Energy Efficient Lightweight-Sustainable-SAFE-Steel Construction) haben sich Partner aus Forschung und Industrie über drei Jahre mit der Weiterentwicklung der Stahl-Leichtbauweise beschäftigt, unter anderem auch im Hinblick auf die Erdbebensicherheit. Getestet wurde neben einzelnen Wand- und Deckenaufbauten auch das als Gesamtkonzept angelegte „ELISSA Haus“ – ein zweistöckiges Gebäude in Stahl-Leichtbaukonstruktion mit einer aus Gründen der Versuchsanordnung beschränkten Grundfläche von elf Quadratmetern. Zur Bewertung der dynamischen Eigenschaften wie Grundschwingungsdauer und Dämpfungsverhältnis wurden dazu an der darauf spezialisierten Universität Neapel verschiedene Prüfverfahren auf einem Rütteltisch durchgeführt. Neben dynamischen Identifikationstests wurden dabei reale Erdbeben mit natürlicher Bodenbewegung simuliert. Als Referenzwert diente das L'Aquila-Erdbeben, das am 6. April 2009 in Mittelitalien mit einer Mercalli-Intensität von etwa 9 und mit der Größe 6 auf der Richterskala gemessen wurde und große Schäden anrichtete.

Knauf Gips KG

Die Knauf Gips KG, ein Unternehmen der Knauf Gruppe, ist spezialisiert auf Systeme für Trockenbau und Boden, Putz und Fassade. Knauf Trockenbau-Systeme sind ein Synonym für leistungsfähigen Schall-, Brand- und Wärmeschutz an Boden, Wand und Decke. Am Boden sorgen Knauf Fließ- und Nivellierestriche für den schnellen Baufortschritt. Zu den Knauf Putzen zählen Markenklassiker wie Rotband, MP75, SM700 oder Rotkalk. An der Fassade stehen die Wärmedämm-Verbundsysteme WARM-WAND für energieeffiziente Gestaltung.

Weitere Informationen zum Forschungsprojekt und alle Ergebnisse finden Sie unter <http://elissaproject.eu/>.



Extrem standsicher: Auf einem Rütteltisch an der Universität Neapel wurde das als Stahl-Leichtkonstruktion gebaute ELISSA Haus einem simulierten Erdbeben der Stärke 6 (Richterskala) ausgesetzt. (Foto: Knauf)

diesen Regionen zu entwickeln. Die im ELISSA Projekt eingesetzte Stahl-Leichtbauweise hat ihre extreme seismische Belastbarkeit unter Beweis gestellt“, erklärt Prof. Ulrich Hummel, Leiter Produktmanagement der Knauf Gruppe, der das Projekt für Knauf verantwortete. Knauf setzt beim Leichtbau mit Stahlkonstruktionen auf die Zusammenarbeit mit dem Partner Cocoon. Das Unternehmen mit Sitz in Basel verfügt über fast 20-jährige Erfahrung im Stahl-Leichtbau auf der Basis des selbst entwickelten Cocoon Transformer-Systems. Leichtigkeit, hohe Tragfähigkeit und variable Nutzungsmöglichkeiten sind ihre kennzeichnenden Eigenschaften. Gebäude mit bis zu vier Geschossen können gegenwärtig damit errichtet werden. Das System eignet sich darüber hinaus auch sehr gut für Weitspannträgerdecken, hohe Wände, Außenwände oder Aufstockungen. „Durch die Weiterentwicklung des Cocoon Transformer-Systems und die Integration der Knauf Lösungen können wir den jetzt schon sehr guten Erdbebenschutz unserer Konstruktionen noch deutlich optimieren“, äußert sich Werner Nepple, Geschäftsleiter von Cocoon, zuversichtlich. Darüber hinaus überzeuge der Stahl-Leichtbau vor allem durch hohen Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

Andreas Gabriel

Cocoon System AG (www.cocoon.ch)

Otto Häring gründete die Firma 1937 in Basel als Gipserei. Unter dem Namen Häring Nepple AG wurde sie über Jahrzehnte zum festen Begriff für fachmännische Lösungen am Bau. 1997 startete das Cocoon-System, mit dem das Unternehmen über bald 20 Jahre Erfahrung im Stahl-Leichtbau verfügt. Während dieser Zeit konnten sich die Cocoon Systemkomponenten bei zahlreichen Aufstockungen, Außenwänden und Einfamilienhäusern bewähren, bis hin zu anspruchsvollsten Projekten weltweit bekannter Architekten. Seit Anfang 2016 firmiert das Unternehmen unter dem Namen Cocoon System AG und gehört zu 50 Prozent zur Knauf Gruppe.

In allen Tests legte die im ELISSA Haus eingesetzte Stahl-Leichtbauweise sehr gute seismische Leistungswerte an den Tag. Als regelrecht hervorragend zu bewerten ist der maximale gegenseitige Stockwerksverschiebung mit dem sehr kleinen Wert von 0,97% für das erste sowie 0,58% für das zweite Geschoss. Die Querwände zeigten genauso eine gute seismische Reaktion wie Boden und Decke, die sich lagesicher in der Ebene hielten. Das ELISSA Haus konnte somit Schwingungen bis zum 1,5-fachen Wert (Skalierungsfaktor von 150%) des Aquila Erdbebens ausgesetzt werden, ohne dass sichtbare Schäden in den Bauteilen auftraten. Nicht nur das das vordringliche Schutzziel, Menschenleben zu retten, wäre damit erfüllt.

„In einigen Regionen Europas und weltweit werden Erdbeben deutlich häufiger und deutlich stärker auftreten als heute. Unser Ziel ist es, sichere Lösungen zum Schutz der Menschen in

Knauf Gruppe

Weltweit vereinfachen Knauf Bausysteme das Planen und Bauen, bieten Komplettlösungen und Qualitätssicherheit. Auf dem deutschen Markt ist Knauf vertreten durch die Unternehmen Knauf AMF (Decken-Systeme), Knauf Aquapanel (Trockenschüttungen, Innendämmung, veredelte Perlite), Knauf Bauprodukte (Profil-Lösungen für Zuhause), Knauf Gips (Trockenbau, Boden, Putz- und Fassadensysteme), Knauf Insulation (Dämmstoffe aus Steinwolle, Glaswolle und Holzwolle), Knauf Integral (Gipsfasertechnologie für Boden, Wand und Decke), Knauf PFT (Maschinentechnik, Anlagenbau), Knauf Design (Oberflächentechnologie), Marbos (Spezialbaustoffe für gebundene Pflasterbauweisen), Richter System (Trockenbausysteme) und Sakret Bausysteme (Trockenmörtel für Neubau und Sanierung).

Baukonstruktion / Bauelemente

Wie war 2016 für die Versicherungen, dem wichtigen Dienstleister der Wohnungswirtschaft – und was bedeutet das, Herr Rösler?

Was hat sich 2016 in der Versicherungswirtschaft getan? Welche Themen haben die Branche beschäftigt? Welche Ereignisse und Entwicklungen wirken sich auch auf Folgejahre aus? Was kommt auf unsere Branche zu? Hartmut Rösler, Sprecher der Geschäftsführung der AVW Unternehmensgruppe, blickt zurück auf das Versicherungsjahr 2016 und erläutert die Marktgegebenheiten eingehend.

Niedrigzinsen prägen die Versicherungswirtschaft



Hartmut Rösler. Foto: AVW

Die Niedrigzinsen prägten in vielen Bereichen die Entwicklung der Assekuranz in 2016. Der weitere Verfall der Zinsen hielt nicht nur die Lebensversicherer in Atem, sondern wirkte sich mittlerweile neben der Krankenversicherung auch auf alle anderen Geschäftsfelder der Versicherungswirtschaft massiv aus. Das vergangene Jahr markierte diesbezüglich mit der Einführung von Strafzinsen bzw. Verwarentgelten für Geldanlagen und einer Negativrendite für Bundesanleihen, eine zuvor nicht für möglich gehaltene Extremsituation.

Die Lebensversicherer und Pensionskassen stehen deshalb unter verstärkter Beobachtung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Einige haben ihr Neugeschäft bereits eingestellt. Die Lasten der Lebensversicherer aus dem Altbestand mit hohen Garantiezinsen wiegen angesichts des Zinsverfalls immer schwerer. In 2016 ist die Zinszusatzreserve um weitere 13 Mrd. Euro angestiegen. Damit hat die Branche jetzt rund 45 Mrd. Euro zurückgestellt, um frühere Zinsgarantien zu bedienen. In 2017 könnte diese Summe, je nach Zinsentwicklung, auf bis zu 65 Mrd. Euro ansteigen.

Vor dem Hintergrund der in 2016 erfolgten Implementierung von „Solvency II“ und des aktuellen Niedrigzinsumfeldes, wird in der wirtschaftlichen Situation der Druck der Aufsichtsbehörde verstärkt Kapitalzuführungen oder die Abgabe von Patronatserklärungen

erfordern. Deshalb werden zumeist gut kapitalisierte und ertragreiche Schaden-/Unfallversicherer für das sogenannte Kompositgeschäft der Konzernverbände immer wichtiger. Die Kompositversicherer müssen nicht nur die infolge der andauernden Niedrigzinsphase erodierenden eigenen Kapitalanlageerträge kompensieren, sondern teilweise auch noch gesunkene Zinserträge der konzerneigenen Lebensversicherer durch Kapitalzuführungen oder Zeichnung von Nachrangkapital ausgleichen.

Vor diesem Hintergrund dürften insbesondere die Schaden-/Unfallversicherer mit Konzerneinbindung kein Interesse daran haben, den Preiswettbewerb durch Prämienabsenkung oder Bedingungs zugeständnis zu forcieren. Vor allem in den wesentlichen Versicherungszweigen Kraftfahrzeug- und Wohngebäudeversicherung mit Beitragseinnahmen 2016 von 26 Mrd. bzw. 7 Mrd. Euro, ist keine Abkehr von der zuletzt risikogerechten Tarifierungspolitik zu erwarten. Im Branchendurchschnitt erhöhten sich die Beiträge zur Wohngebäudeversicherung gegenüber dem Vorjahr um 7 %.

Schadenlast in 2016 durch Katastrophenereignisse gestiegen

Die Schadenbilanz des Versicherungsjahres 2016 fällt differenziert aus. Im Vergleich zu den schadenarmen Vorjahren erhöhte sich die Schadenlast weltweit durch zahlreiche Katastrophenereignisse spürbar. Nach vorläufigen Zahlen erhöhte sich der gesamtwirtschaftliche Schaden aus Natur- und Man-made-Katastrophen stark von 94 Mrd. US-Dollar auf 158 Mrd. US-Dollar. Diese Schäden wurden vor allem durch Naturkatastrophen wie Erdbeben und Überschwemmungen verursacht. Auch die versicherten Schäden waren 2016 mit rund 49 Mrd. US-Dollar höher als im Vorjahr (37 Mrd. US-Dollar). Dabei war 2016 geprägt von zahlreichen Erdbeben weltweit, beispielsweise in Taiwan, Japan, Ecuador, Italien und Neuseeland. Das Beben in der japanischen Präfektur Kumamoto am 16.04.2016 mit einer Stärke von 7,0 war mit 5 Mrd. US-Dollar Versicherungsschaden das teuerste Katastrophenereignis des Jahres. Die versicherten Schäden der verheerenden Erdbeben in Italien werden dagegen nur auf 70 Mio. US-Dollar geschätzt, weil in Italien, der achtgrößten Volkswirtschaft der Welt, nur 1 % aller Häuser gegen Erdbeben versichert sind.

In Europa brachten Ende Mai/Anfang Juni zudem zwei langsam verlaufende Sturmtiefs Gewitter, Sturzfluten und überschwemmte Flüsse mit sich. Am stärksten betroffen waren Frankreich und Deutschland. Die Stürme und Überschwemmungen verursachten Gesamtschäden in Höhe von insgesamt 39 Mrd. US-Dollar, die versicherten Schäden betragen 2,9 Mrd. US-Dollar, wobei in Deutschland die beiden Unwetter „Elvira“ und „Friederike“ innerhalb weniger Tage Schäden von rund 1,2 Mrd. Euro anrichteten, an Gebäuden, Hausrat, Autos sowie Gewerbe- und Industrieunternehmen. Dafür wurden jedoch die leidgeprüften deutschen Wohngebäudeversicherer von Herbst- und Winterstürmen weitgehend verschont.

Wie geht man am besten mit der Entwicklung um? AVW unterstützt!

Vor dem Hintergrund der Marktverhärtung in der Gebäudeversicherung, die sich in selektiver Zeichnungspolitik und restriktivem Regulierungsverhalten der meisten Versicherer zeigt, kommt dem Schadenmanagement weiter steigende Bedeutung zu. Dies umfasst einerseits die administrative Abwicklung von Frequenzschäden und andererseits die qualifizierte Schadenanalyse und -beratung mit dem Ziel, den Schadenaufwand der wohnungswirtschaftlichen Kunden zu reduzieren bzw. durch präventive Maßnahmen zu begrenzen. In diesem Zusammenhang bereitet die AVW die kundenindividuellen Schadendaten strukturiert auf, analysiert die Schadenursachen und deren Häufung, berät hinsichtlich Schadenprävention und nutzt die daraus gewonnenen Erkenntnisse gegebenenfalls zur Modifizierung der Versicherungsdeckung und Vertragsgestaltung. Insbesondere im Bereich von Leitungswasserrisiken bestehen gute Möglichkeiten, durch strukturierte Aufbereitung von Schadeninformationen und -ursachen, die Risiken und somit den Schadenaufwand der Kunden zu vermindern.

Darüber hinaus entwickeln wir die Beratung zur Schadenprävention von Leitungswasserschäden. Hierzu soll die Schadenerfahrung der deutschen Versicherungswirtschaft aus jährlich mehr als 1 Mio. Leitungswasserschäden analysiert und den technischen Entscheidern der Wohnungsunternehmen mit bewährten Lösungsansätzen zur Verfügung gestellt werden. Die AVW koordiniert den diesbezüglichen Austausch der Experten und dient als Multiplikator des fachspezifischen Know-hows aus der Versicherungs- in die Wohnungswirtschaft. Damit bietet die AVW ihren Kunden einen weiteren Zusatznutzen mit dem Ziel, bei reduziertem Schadenaufwand die Versicherungskosten abzusenken bzw. im verhärteten Marktumfeld zumindest zu stabilisieren.

Mit verschiedenen Fachveranstaltungen informiert die AVW über aktuelle Markt- und Produktentwicklungen und sorgt für den branchenspezifischen Austausch innerhalb der Wohnungswirtschaft. Dabei werden neben den Geschäftsleitungen sowie den Versicherungsverantwortlichen, auch die technischen Entscheider der großen Wohnungsunternehmen erreicht. Fachbeiträge in verschiedenen Branchenmedien und ein Informationsdienst zu immobilienwirtschaftlichen Versicherungsthemen, runden die Aktivitäten ab.

Mit der Bereitstellung von Informationen zur Analyse der Schadenursachen in Verbindung mit Präventionsberatung leistet die AVW einen wesentlichen Beitrag zur Minderung des Schadenaufwands und wirkt damit letztlich den schadenverlaufsabhängigen und marktbedingten Prämien erhöhungen der Versicherer entgegen.

Hartmut Rösler

Geschäftsführer (Sprecher) AVW
Unternehmensgruppe
www.avw-gruppe.de

Normen / Veranstaltungen

Invensity: Die klassische Gebäudetechnik steht vor fundamentalem Umbruch – Digitalisierung steht an, nur 1/3 Firmen machen mit

Mit dem Smart Home steht die klassische Gebäudetechnik vor einem fundamentalen Umbruch. Darauf weist die internationale Technologie- und Innovationsberatungsgesellschaft Invensity (www.invensity.com) aufgrund eines Forschungsprojekts zur Produktentwicklung in der Gebäude- und Energietechnikbranche hin. Die digitale Vernetzung aller Komponenten in einem Haushalt von der Beleuchtung über die Heizung bis zur Audio-/Videoanlage – das Internet of Things (IoT) – bringt erhebliche Herausforderungen für die Hersteller mit sich, vor allem aber eine Vielzahl neuer Geschäftschancen. Die erschreckende Erkenntnis der Berater: Nur etwa ein Drittel der in der Gebäudetechnik tätigen Firmen geht die anstehende Umwälzung in ihrem Markt mit einer wohlüberlegten Strategie für die systematische Produktentwicklung an. Zwei Drittel „basteln einfach weiter an ihren Produkten oder warten ab, ohne einer klar definierten Innovations- und Entwicklungsstrategie zu folgen“, heißt es von Invensity.

„Unternehmen ohne systematische und effiziente Entwicklung von der Innovationsidee bis zur Produktfreigabe werden die Verlierer beim Smart Home sein“, sagt Matthias Welge, Experte für Gebäudetechnik bei Invensity, voraus. Seine Prognose: „Diese Hersteller werden künftig ein Dasein als bloße KomponentenhHersteller fristen und viel zu spät merken, dass die Musik in der Software und in der intelligenten Vernetzung spielt.“

Digitalkonzerne steigen in die intelligente Gebäudetechnik ein

Nach Einschätzung von Invensity wird dieser Trend durch das Eindringen neuer Wettbewerber in die „intelligente Gebäudetechnik“ beschleunigt. „Für die großen Digitalkonzerne dienen die häuslichen Komponenten mit Internetanschluss vor allem der Datenbeschaffung, um die Verbraucher noch detaillierter und lückenloser erfassen zu können. Die Geschäftsmodelle basieren in weiten Teilen auf Big Data, also der umfassenden Analyse aller Daten, die beispielsweise von Sanitär- und Lichttechnik, Audio- und Netzwerktechnik, elektronischen Fenstern und Türen, Alarm- und Schließsystemen fortlaufend geliefert werden“ erläutert Invensity-Berater Matthias Welge. Er stellt fest: „Wer das für Science Fiction hält, sollte sich klar machen, dass schon heute die ersten Fernseher mit Kamera und Mikrofon in Wohnzimmern stehen. Mit Gesichtserkennung gekoppelt lässt sich auch gleich feststellen, wer sich im Raum aufhält und die Musik darauf abstimmen. Und wenn man ein Smartphone mit dem Fingerabdruck entriegelt, warum nicht auch die Haustür? Gleichgültig, ob man das für erstrebenswert hält oder nicht, werden diese Trends die Gebäudetechnik fundamental verändern. Unternehmen, die diesen Wandel überleben wollen, müssen eine systematische Innovationsstrategie und Entwicklung einführen.“

Forschungsbericht zur Gebäude- und Energietechnik

Invensity verweist in seinem aktuellen Forschungsbericht „Effiziente Produktentwicklung in der Gebäude- und Energietechnikbranche“ auf Schätzungen, denen zufolge allein der deutsche Markt für Smart Homes bis 2025 auf rund 19 Mrd. Euro anschwellen wird. Diesem enormen Marktpotenzial stehen allerdings auch Risiken vor allem durch Cyber-Kriminalität gegenüber. „Alle an das Internet angeschlossenen Geräte und Gebäudeteile stellen potenziell ein Einfallstor für Angriffe aus dem Internet dar“, verdeutlicht Experte Matthias Welge. Er meint: „Die jüngsten Cyber-Angriffe auf Heizungsthermostaten in finnischen Wohnsiedlungen markieren erst den Anfang einer Welle, die in den nächsten Jahren über das Internet of Things gerade auch in Gebäuden hereinfallen wird. Für die Unternehmen in der Gebäude- und Energietechnik ist also nicht nur die Innovationskraft von zukunfts-kritischer Bedeutung, sondern auch die IT-Sicherheit ihrer Produkte.“ Im Angesicht dieser Trends empfiehlt Invensity den Unternehmen ein Innovationsmanagement als ein wichtiges Werkzeug zur systematischen und sicheren Entwicklung von Innovationen. Die Berater verweisen darauf, dass Neuerungen besser durch ein System und einen organisierten Prozess festgelegt und bis zur Marktreife gebracht werden. Hierfür bedarf es im Unternehmen eines Verantwortlichen, hebt Invensity hervor. Laut Forschungsbericht ist jedoch nur in rund der Hälfte der Firmen eine Führungskraft explizit ernannt, die das Innovationsmanagement erfolgreich leitet.

Die Firmen haben eine gute Vorstellung davon (durchschnittlicher Reifegrad 62%), welche Entwicklungen für sie von Bedeutung sind. Allerdings wird dabei der Fokus häufig zu stark auf umsatzbringende Projekte gelegt und eine strategische Sichtweise bleibt unbedacht, hat Invensity festgestellt. Rund zwei Drittel der Unternehmen hat gemäß Angaben einen Überblick, welche Kolleginnen und Kollegen an welchen Zukunftsprojekten arbeiten; mit anderen Worten: Einem Drittel fehlt genau dieser Überblick. Dadurch kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, welche Auswirkungen ein weiteres Projekt auf die Ressourcensituation hat. Lediglich ein Unternehmen verfügt über eine vollständige Szenarioplanung sämtlicher Ressourcen.

Auch im Bereich der Qualität der Produktentwicklung mit einem durchschnittlichen Reifegrad von 67 Prozent verfügen diese Firmen über ein deutliches Verbesserungspotential, das durch eine Orientierung der Systementwicklungsprozesse an etablierten Standards wie SPICE (ISO 15504) und CMMI gehoben werden kann.

Manuel Sollbach

Die Invensity GmbH ist eine aufstrebende europäische Technologie- und Innovationsberatung mit internationaler Ausrichtung. Invensity hat in Deutschland Niederlassungen in Wiesbaden, München, Stuttgart und Düsseldorf sowie in den USA. Mit ihrer Academy und ihrem Innovation Center gewährleistet Invensity dauerhafte Spitzenleistungen für namhafte Unternehmen im Forschungs- und Entwicklungsbereich. Hochwertige Schulungen sowie individuelles Mentoring fördern das Wissen, die Talente und die Fähigkeiten der Mitarbeiter, die in den internen Ressorts projektübergreifend Methoden und Kompetenzen entwickeln.

Wir bringen gute Zahlen zum

Glänzen.

Geschäftsberichte,
Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Führung / Kommunikation

Bei den IT-gesammelten Daten muss die Wohnungswirtschaft „Herr im eigenen Haus“ bleiben. Gespräch mit Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft ist im vollen Gange. Es geht nicht nur um die Prozesse in den Unternehmen, sondern auch in der Bewirtschaftung. Hier besonders um die Steuerung, Messung und Wartung der Technik in den Gebäuden. Aber auch nicht zu vergessen um den Mieter, um das Genossenschaftsmitglied und deren „Erfüllung der IT-Wünsche“ durch die Unternehmen. „Herr im eigenen Haus“ bleiben und damit auch die Datenhoheit behalten. Wohnungswirtschaft-heute-Chefredakteur Gerd Warda im Gespräch mit Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.



Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen; Foto Aareon

Herr Dr. Alflen, sprechen wir mal über Daten. Sie sagten, die Wohnungswirtschaft solle „Herr der Daten“ bleiben. Wie soll man sich das vorstellen?

Dr. Manfred Alflen: Daten in der Wohnungswirtschaft sind Mieterdaten und Gebäudedaten. Im Bereich der Mieterdaten geht es darum, die Mieterkommunikation selbst zu digitalisieren. Dadurch hat und behält man selbst den Datenzugang. Reichert man die Mieterkommunikation nun mit „Convenience-Angeboten“ an, kann man den Mieter noch mehr dafür begeistern.

Wie das?

Dr. Manfred Alflen: Durch Funktionen auf der Mieterplattform oder in Quartiersmanagement-Tools zum Beispiel könnten die Mieter untereinander in Kontakt treten. Diese Funktionen könnte man ohne viel Aufwand ebenfalls nutzen, um zum Beispiel Mitfahrgelegenheiten zu organisieren. Dies motiviert den Mieter, sich in dem System aufzuhalten. Dort hinterlässt er auch seine Daten. Wenn die Wohnungswirtschaft solche Systeme nicht selber anbietet, organisiert sich das über andere externe Plattformen. Und damit sind dann auch die Mieterdaten außerhalb.

... und die Datenhoheit?

Dr. Manfred Alflen: Die Wohnungswirtschaft hat eine gute Ausgangsbasis dafür, die Datenhoheit zu behalten. Denn gewisse Kernprozesse müssen nun mal über Wohnungsunternehmen laufen – insofern sind die Mieter an das Unternehmen gebunden. Wenn man diese Kernprozesse nun digitalisiert und gleichzeitig digitale Convenience-Angebote ergänzt, bindet das den Mieter. Ein Support, der nur auf das Telefon oder den Besuch in der Geschäftsstelle setzt, führt dazu, dass das digitale Geschäft von anderen übernommen und dominiert wird, die Hoheit über die Daten wird aus der Hand gegeben.

Brand ?

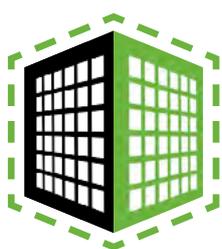
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Nun zu den Gebäudedaten?

Dr. Manfred Alflen: Eine Vielzahl von Sensoren kann künftig Informationen zum Gebäude liefern, zum Beispiel auch aus der Heizung. Heizungshersteller sind da längst aktiv. Die stellen sich das so vor: Die Heizungen eines Hauses oder eines Quartiers sollen über ein Portal zugänglich sein. Von hier aus lassen sich die Daten der einzelnen Heizungen abrufen und auswerten. In dieser Vorstellung wird das Wohnungsunternehmen komplett übergangen. Die Wohnungsunternehmen müssen aufpassen, dass sie sich selbst mit Sensorik und Metering ausstatten können und dies auch tun.

Gilt das für alle eingebauten Geräte?

Dr. Manfred Alflen: Ja, hier muss die Wohnungswirtschaft sicherstellen, dass sie beim Einbau von vernetzten Geräten auch Zugriff auf die Daten hat. Und das ist erstens eine Frage der Verträge, zweitens eine Frage der Anbindung an die IT-Systeme. Nur so können wir gewährleisten, dass keine Infrastruktur an der Wohnungswirtschaft vorbei entsteht, durch die Industrie und Stromanbieter eigene Datenbestände aufbauen, deren Auswertung Aussagen über die Wohnungswirtschaft und über Mieterverhalten trifft. Diese Daten müssen zumindest auch der Wohnungswirtschaft vorliegen, damit sie selbst auswerten und analysieren kann.

Wie kann das in den Wohnungsunternehmen aussehen?

Dr. Manfred Alflen: Wir sind mit einzelnen Unternehmen, die sich darüber Gedanken machen, bereits im Austausch. Dadurch entstehen natürlich auch neue Berufsbilder. Denn es werden Mitarbeiter benötigt, die die Anlagen in den Gebäuden steuern. Diese werden nicht wie Mitarbeiter großer Energieunternehmen vor riesigen Cockpits sitzen, an denen sie die Daten aller Kraftwerke Deutschlands kontrollieren. Sie werden sich aber schon anschauen können, ob zu den aktuellen klimatischen Bedingungen die Heizungen im Haus optimal laufen. Mithilfe dieser technologischen Kontrolle und der Möglichkeit der Steuerung lässt sich die Energieeffizienz steigern.

Die wichtige Frage dabei ist: Wer hat die Daten, mit denen ich kontrolliere und nach deren Auswertung ich steuere. Hat sie ein Dritter oder habe ich sie selbst?

Dann ist Aareon Ideengeber und hilft der Wohnungswirtschaft „Herr im eigenen Haus“ zu bleiben?

Dr. Manfred Alflen: Unser Anspruch ist es jedenfalls, wegweisende Impulse zu geben und ein Stück weit Katalysator zu sein, für Innovateure in der Wohnungswirtschaft. Denen bieten wir mit unseren Veranstaltungen, wie Beiräten und Kongressen, Plattformen, um darüber zu diskutieren und andere zu inspirieren. Darüber hinaus setzen wir aus unserer internationalen Erfahrung heraus Impulse. Wir sehen, dass das gut angenommen wird.

... zum Beispiel?

Dr. Manfred Alflen: Als wir vor gut eineinhalb Jahren das erste Mal die Idee geäußert haben, dass man die Mieterportale mit Services anreichern könnte, war die Reaktion doch sehr zurückhaltend. Inzwischen haben wir die ersten Wohnungsunternehmen, die damit experimentieren – zunächst noch nicht unter einem ökonomischen Gesichtspunkt, also um Wertschöpfung zu generieren, sondern noch unter dem Marketinggesichtspunkt, um die Mieterzufriedenheit zu erhöhen.

Nun geht das Gespenst um: dort wo digitalisiert wird, fallen Arbeitsplätze weg ... Gilt das auch in der Wohnungswirtschaft?

Dr. Manfred Alflen: Die Digitalisierung verschafft durch die Erhöhung der Prozesseffizienz Freiräume. Dinge gehen einfach schneller, müssen nicht mehr so oft angepackt werden. Lässt das Wohnungsunternehmen den Selbstauftrag des Mieters zu, kann der Mieter über das Mieterportal eigenständig dem Handwerker den Auftrag erteilen. Das Wohnungsunternehmen muss da gar nicht mehr eingreifen und erhält nur irgendwann die Rechnung. In Frankreich gibt es viele Unternehmen, die so arbeiten. Dadurch spart man natürlich Mitarbeiterkapazität, die in der Regel zur besseren Betreuung der Mieter eingesetzt wird. In Randregionen haben wir aber auch Wohnungsgesellschaften, in denen demnächst 20 Prozent der Belegschaft in Rente gehen, was zu dem Schluss führt, dass Effizienzgewinne notwendig sind, um die Prozesse noch aufrecht erhalten zu können. Denn bei den Arbeitsmarktbedingungen vor Ort gibt es keine Leute mehr hierfür. Digitalisierung hilft also auch, um den Ablauf von Prozessen zu sichern.

Herr Dr. Alflen, vielen Dank für das Gespräch.

Normen / Veranstaltungen

Tipps der Wohnprofis: Ab 29. März 2017 löst das Antennenfernsehen DVB-T2 HD den derzeitigen DVB-T-Standard ab – 5 Fragen – 5 Antworten

Ab dem 29. März 2017 wird das bestehende terrestrische Antennenfernsehen DVB-T schrittweise durch den neuen Übertragungsstandard DVB-T2 HD ersetzt. Damit werden künftig alle terrestrisch ausgestrahlten Programme nur noch in hochauflösender HD-Qualität übertragen. Die Umstellung startet in zahlreichen Ballungszentren, alle weiteren Gebiete folgen erst im Zeitraum von Ende 2017 bis Mitte 2019. Die Wohnprofis erklären, was es mit der Umstellung des Antennenfernsehens auf sich hat und wer wirklich davon betroffen ist. Dabei gilt: Entwarnung für Kabel- und Satellitenkunden. Für sie ändert sich nichts. Und: Nutzer des Antennenfernsehens müssen künftig wie Satellitenkunden für private HD-Programme zahlen.

Worum geht es?

Die privaten und öffentlich-rechtlichen Rundfunksender haben sich mit dem neuen Standard DVB-T2 HD (DVB-T steht für Digital Video Broadcasting – Terrestrial) darauf geeinigt, ihre Programme über das Antennenfernsehen künftig nur noch in hochauflösender HD-Qualität zu übertragen. Die Umstellung erfolgt regionenweise im Zeitraum vom 29. März 2017 bis Mitte 2019. Gleichzeitig werden die bisherigen DVB-T-Signale in digitaler Standardqualität (SD) abgeschaltet. Die Umstellung startet mit rund 40 öffentlich-rechtlichen und privaten Programmen in Full HD in den Ballungsräumen Bremen/Unterweser, Hamburg/Lübeck, Kiel, Rostock, Schwerin, Hannover/Braunschweig, Magdeburg, Berlin/Potsdam, Jena, Leipzig/Halle, Düsseldorf/Rhein/Ruhr, Köln/Bonn/Aachen, Rhein/Main, Saarbrücken, Baden-Baden, Stuttgart, Nürnberg und München/Südbayern. Ende 2017 sowie im Jahresverlauf 2018 wird dann in den Mittelzentren und im ersten Halbjahr 2019 in weiteren Regionen auf die neue Technik umgestellt.

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



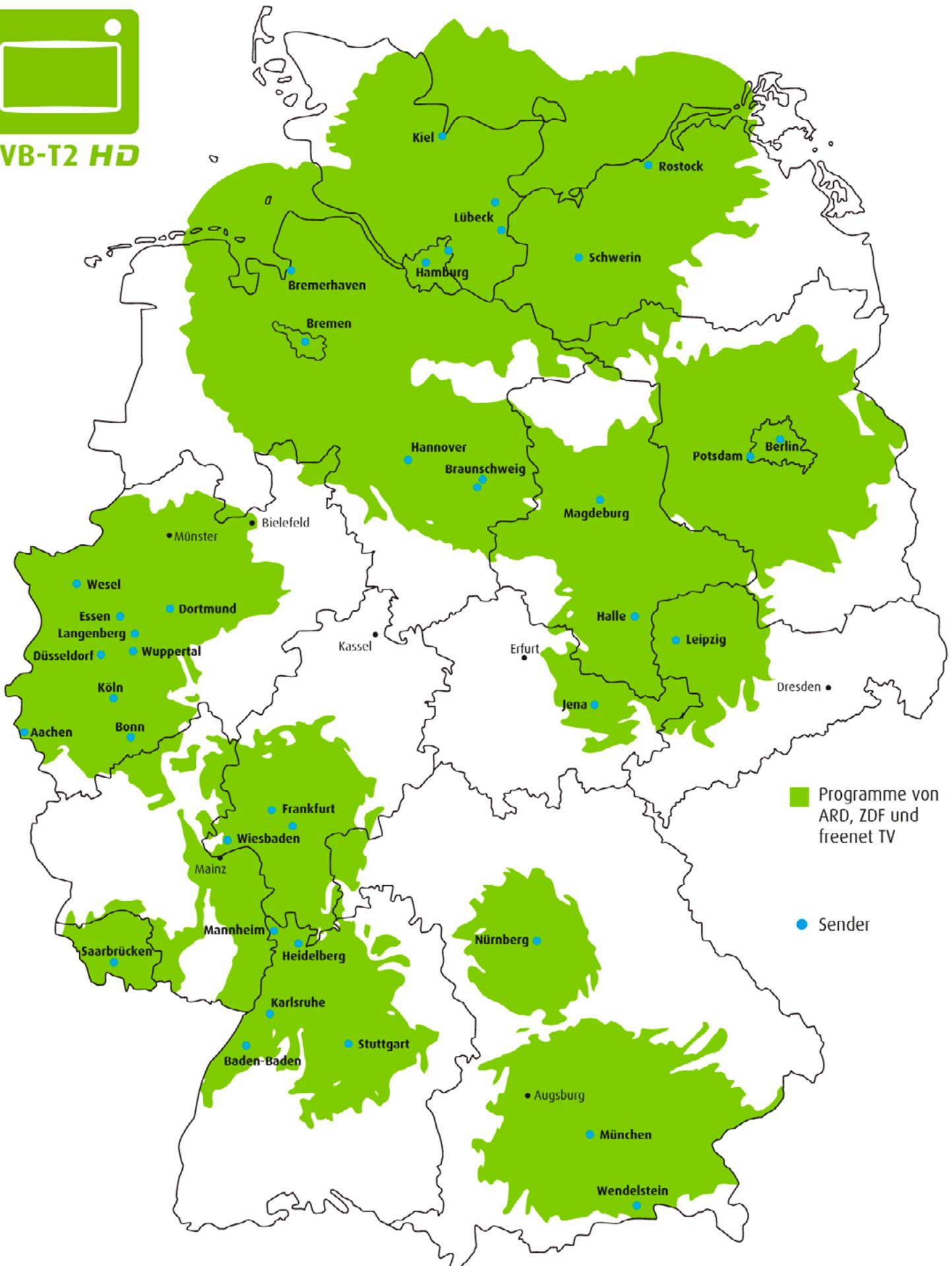
LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



DVB-T2 HD



Die Karte ist lediglich eine schematische Darstellung der Empfangsprognosen. Die Empfangsarten Zimmer-, Außen- und Dachantenne sind zusammengefasst. Eine detaillierte Aussage zur benötigten Antenne in Ihrem Postleitzahlenbereich erhalten Sie unter www.DVB-T2HD.de/emfangscheck. Aufgrund örtlicher oder topografischer Gegebenheiten können die DVB-T2 HD-Signale in den gekennzeichneten Gebieten ggf. nicht oder nur mit einem höheren Antennenaufwand empfangen werden. Prognose: Media Broadcast GmbH, November 2016

Wer ist von der Umstellung betroffen?

Unmittelbar betroffen sind nur diejenigen Mieter und Genossenschaftsmitglieder, die das Antennenfernsehen aktuell nutzen. Kabel- und Satellitenkunden sowie Haushalte, die das TV über Internet (IPTV oder DSL) empfangen, sind nicht betroffen. Das gilt im Regelfall auch für alle Nutzer einer Gemeinschaftsempfangsanlage. Einzige Ausnahme: Für den Gemeinschaftsempfang wird das derzeitige DVB-T Signal genutzt.

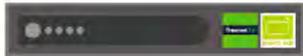
Sind digitale Programme über das Antennenfernsehen weiterhin unverschlüsselt und ohne Zusatzkosten zu empfangen?

Nein. Zwar bleiben alle öffentlich-rechtlichen Programme über das Antennenfernsehen weiterhin unverschlüsselt und ohne Zusatzkosten empfangbar. Für den Empfang der künftig verschlüsselten werbefinanzierten Programme privater Anbieter, wie zum Beispiel die der Sendergruppen RTL und ProSiebenSat.1, fallen künftig wie zum Beispiel bei privaten HD-Programmen über Satellit Zusatzkosten an. Diese betragen über die freenet-Plattform ab Juli 2017 jährlich 69 Euro oder 5,75 Euro pro Monat.

Die Wohnprofis im GdW vertreten als größter deutscher Branchendachverband gemeinsam mit ihren Regionalverbänden die rund 3.000 professionellen und größten Vermieter Deutschlands. Sie bewirtschaften ca. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Die Wohnprofis vertreten damit rund 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

Können für DVB-T2 HD die bisherigen Empfangsgeräte genutzt werden?

Folgende Geräteoptionen stehen zur Verfügung:

ca. 40 Programme**	ca. 40 Programme**	ca. 20 Programme
 ODER 		
Alle Programme sind mit TV-Geräten oder Set-Top-Boxen empfangbar, die das grüne DVB-T2 HD-Logo tragen: Die verfügbaren öffentlich-rechtlichen und wenige private Programme kostenfrei; der Großteil der privaten Programme gegen monatliches Entgelt und einmalige Anschaffung des Plattformmoduls (CI+).	Alle Programme sind mit Set-Top-Boxen, die das freenet TV-Logo tragen, empfangbar: die verfügbaren öffentlich-rechtlichen und wenige private Programme kostenfrei; der Großteil der privaten Programme gegen monatliches Entgelt. Diese Geräte tragen optional auch das grüne DVB-T2 HD-Logo .	Nur die verfügbaren öffentlich-rechtlichen und wenige private Programme sind kostenfrei. Der Großteil der privaten Programme kann auch nicht durch Nachrüstern und Bezahlung empfangen werden. Diese Geräte tragen weder das grüne DVB-T2 HD-Logo noch das freenet TV-Logo.

Unter <http://www.tv-plattform.de/de/dvb-t2-hd-geraeteliste> finden sich Informationen über für das neue Antennenfernsehen geeignete Geräte. Selbstverständlich können diese Geräte auch den Empfang der derzeitigen DVB-T Programme genutzt werden. Umgekehrt gilt dies nicht.

Nein, die meisten bisherigen Antennen-Haushalte müssen in neue individuelle Empfangsgeräte (Settop-Boxen und TV-Geräte) investieren oder die Empfangsart wechseln. Dies gilt auch für die zahlenmäßig wenigen Haushalte, deren Gemeinschaftsempfang über ein terrestrische Signal erfolgt. Der Grund: Der neue Standard erfordert eine neue Empfangstechnik. Entscheidendes Kriterium ist, dass das Empfangsgerät das Videokodierverfahren HEVC (High Efficiency Video Coding/H.265) unterstützt. Ob ein in den vergangenen zwei Jahren neu angeschafftes Gerät weiterhin einsetzbar ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Geräte, die lediglich H.264 decodieren können, sind zum Beispiel nicht für DVB-T2 HD geeignet. Ältere Geräte sind daher im Regelfall für das Antennenfernsehen nicht mehr nutzbar. Bisherige Antennen sind im Regelfall dagegen auch künftig einsetzbar.

Fernseher und Receiver, die das grüne DVB-T2 HD-Logo tragen, empfangen alle unverschlüsselten Angebote kostenfrei. Für den Empfang verschlüsselter Programmangebote ist zusätzlich ein CI+Modul des Plattformbetreibers freenet TV erforderlich.

Wo finde ich weitere Informationen zur Umstellung auf das Antennenfernsehen DVB-T2 HD?

Aktuell informieren Laufbänder bei terrestrisch übertragenen Programmen über die Umstellung. Informationen über Empfangsgebiete, Programmangebot und Termine gibt es online unter www.DVB-T2HD.de. So zeigt ein Empfangscheck nach Eingabe der Postleitzahl die Versorgung mit DVB-T2 HD in einer detaillierten Karte. Dort finden sich auch Informationen über konkrete Umstellungszeitpunkte.

Katharina Burkardt

Der beste Zeitpunkt
für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Normen / Veranstaltungen

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG: In 834 Gebäuden ersetzen elektronische Haustafeln die bisherigen Informationstafeln

Elektronik ersetzt Kork – als eines der ersten Unternehmen geht die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG einen großen Schritt in Richtung digitale Zukunft und wechselt die herkömmlichen Informationstafeln in 834 Hauseingängen durch 19-Zoll-Displays aus – die sogenannten elektronischen Haustafeln. Entwickelt wurden sie von der Media-NEL GmbH aus Leipzig ausschließlich für die Lipsia.



Lipsia-Vorstand Wilhelm Grewatsch vor einer der neuen elektronischen Haustafeln. Foto: Lipsia

Hausbewohner finden in dem dreigeteilten Bildschirm alle 25 Sekunden wechselnde Informationen, wie Kontakte und Ansprechpartner, freie Wohnungen oder Baumaßnahmen der Genossenschaft. Über einen Ticker erfahren sie, wenn Havarien oder andere wichtige Neuigkeiten zu verkünden sind. Zusätzlich erhalten Mieter auf dem Weg zu ihrer Wohnung Kulturtipps, Hinweise zu Straßensperrungen und Neuigkeiten aus dem Stadtteil. Die hauseigene Spareinrichtung informiert über aktuelle Konditionen oder Lipsia-Partner stellen Stellenangebote vor.

„Noch vor einem Jahr mussten die Hausverwalter persönlich in jedem Haus Informationszettel aushängen – häufig mehrfach, weil die Zettel immer wieder verschwanden. Jetzt sparen wir nicht nur Papier, Zeit und Arbeit, sondern können unsere Mitglieder auch schneller und besser informieren. Zusätzlich sorgt die Dynamik am Bildschirm für mehr Aufmerksamkeit bei unseren Mitgliedern“,

erklärt Vorstand Wilhelm Grewatsch. Jede Haustafel kann dabei individuell vom PC des Verwalters angesteuert werden. Es bieten sich so eine Vielzahl an Möglichkeiten, um aktuell und professionell Nachrichten zu vermitteln. Bei Bedarf kann binnen Minuten eine neue Nachricht eingestellt werden. Die mit ESG-Sicherheitsglas ausgestatteten Geräte eignen sich ausschließlich für den Einsatz als Haustafel. Daten werden via Server-Breitband-Modem von Primacom und Vodafone Kabel Deutschland übertragen. Nach einer Prophase in 2016 befinden sich die Haustafeln jetzt im Vollbetrieb.

Homepage-Relaunch: Bitte beachten Sie auch unsere neue Homepage. Unter www.wg-lipsia.de finden Sie den überarbeiteten Onlineauftritt der WG „Lipsia“ eG. Das Unternehmen präsentiert sich dort modern, übersichtlich und im responsiven Design. Mieter, Kunden und Interessierte können sich über freie Wohnungen, Serviceangebote, die Spareinrichtung und vieles mehr informieren.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde 1954 gegründet und ist eines der bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Zu ihr gehören 8.000 Wohnungen im Bestand, davon über 3.000 im Stadtteil Grünau sowie eine hauseigene Spareinrichtung.

Swenia Teichmann

Personalien

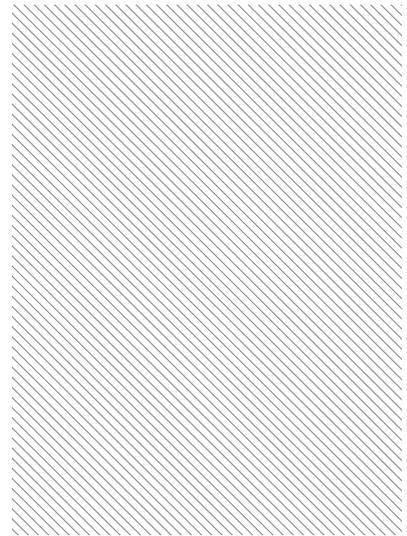
30. Juni bis 04. Juli 2017!

Der Kieler-Immobilien-Dialog für (Nachwuchs) Führungskräfte, jetzt auch bundesweit angeboten

Der Kieler Immobilien Dialog, das innovative Weiterbildungsformat, hat sich als einzigartiges Entwicklungs- und Förderangebot für (Nachwuchs)Führungskräfte, vielversprechende Talente und verdiente Kollegen etabliert. Die überaus positive Resonanz von Teilnehmern und Experten spricht für sich.



**KIELER
IMMOBILIEN
DIALOG**



Der Kieler Immobilien Dialog ist eine Initiative des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und von Vodafone Kabel Deutschland unter der wissenschaftlichen Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach.

Dieses Format bietet generationsübergreifenden Erfahrungsaustausch auf hohem Niveau. Experten und Persönlichkeiten aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik stehen den Teilnehmern als Dialogpartner zur Verfügung. Aktuelle und zukünftige Herausforderungen werden in intensiven Gesprächsrunden unter der Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach thematisiert und diskutiert.

Abgerundet wird dieses Konzept durch einen begleitenden Segelkurs mit Trainern der Universität Kiel. Das Segeln ist eine kreative, wichtige Ergänzung, fördert die Teamfähigkeit und stärkt die Führungskompetenz. Weitere Informationen und Anmeldeformular unter www.kieler-immobilien-dialog.de

<http://www.kieler-immobilien-dialog.de/>

Aus der Industrie

Managementforum der Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft am 24. + 25. April – jetzt anmelden!

Am 24. und 25. April veranstaltet die Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (SFA) unter der Überschrift Wohnungswirtschaft aktuell das Managementforum. Die Veranstaltung hat sich zum Branchentreff der Entscheider in der Wohnungswirtschaft im südwestdeutschen Raum entwickelt. Neben dem Wissenstransfer aktueller Themen durch namhafte Referenten bleibt genügend Raum zu einem intensiven Erfahrungsaustausch.



Die Themen in diesem Jahr sind:

- Einfluss von Flüchtlingen auf die lokalen Wohnimmobilienmärkte, Prof. Jan Mutl, Institutsleiter EBS Real Estate Management Institute.
- Aktives Nachhaltigkeitsmanagement als Chance für die Wohnungswirtschaft, Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt.

Wohnungswirtschaft aktuell
24. April 2017, 12:00 bis 25.
April, 13:00 Uhr

Ort: Villa Rothschild Kempinski,
Im Rothschildpark 1, 61462
Königstein im Taunus
Nähere Informationen und Pro-
gramm als Pdf per KLICK

WOHNUNGSWIRTSCHAFT
AKTUELL

Der zweite Tag steht ganz im Zeichen aktueller Fragen und Antworten im Bereich der Wirtschaftsprüfung und Bilanzierung, dem Steuerrecht im Immobilienbereich und den Entwicklungen und Trends im Miet- und Wohnungsrecht. Hier sind die Referenten Jens Bauer (Director Audit KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Werner Müller (RGT Treuhand GmbH Wirtschaftsberatungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft) und Stephan Gerwing (Rechtsanwalt und Justiziar beim Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.).

Wohnungswirtschaft aktuell
Direkt zur Anmeldung per KLICK
[http://sfa-immo-anmeldung.de/
event.php?vnr=1c0-108](http://sfa-immo-anmeldung.de/event.php?vnr=1c0-108)

24.04. und 25.04.2017
Königstein im Taunus
Villa Rothschild Kempinski
im Roten Salon



Red.



**nie wieder
bohren.**