AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 98 | Juni 2019

Editorial 3

Energie 4

Bauen 15

Digital 33

Normen 36

Personalien 38

Vonovia: Heizen und Kühlen durch Geothermie ersetzt Kohleöfen – 1.200 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung

In Grevenbroich schafft Vonovia neuen Wohnraum und setzt dabei auf Nachhaltigkeit: In den kommenden Monaten entstehen an der Walther-Rathenau-Straße 5, 7, der Gustav-Stresemann-Straße ... Seite 9

Handlungsfelder für eine digitale Ethik in der Wohnungswirtschaft – Sieben Fragen an GdW-Präsident Axel Gedaschko

Kaum eine Branche hat den Zugriff auf so viele personenbezogene Daten wie die Wohnungswirtschaft. In dem Maße, in dem digitale Lösungen Mieterverhalten, die Kommunikation zwischen ... Seite 33

Blitz- und Überspannungsschutz – Ursachen und Risiken – Der Blitzableiter allein genügt nicht – nur das richtige Konzept schützt

Schwülwarme Temperaturen am Tag, Hitzegewitter am Abend und in der Nacht – gerade in den Sommermonaten steigt die Anzahl an Blitzeinschlägen in Deutschland stark an. Ein Blitzeinschlag kann an einem ungeschützten Gebäude erhebliche Bauschäden verursachen. Es besteht nicht nur Brandgefahr, auch die sensible Technik im Haus ... Seite 15

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Bauphysikalische Bestwerte aus der Region: Mehrfamilienhaus aus zweischaligem Leichtbeton-Wandsystem erstellt | Handlungsfelder für eine digitale Ethik in der Wohnungswirtschaft – Sieben Fragen an GdW-Präsident Axel Gedaschko

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 98 | Juni 2019

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Energiekosten im Griff macht Wohnen nachhaltig bezahlbar, drei Beispiele.

Energie

4 EED - Fokus auf den menschlichen Faktor – Mit der App „Cards“ und einem Tür-Display 20 % Heizenergie und gut 24 % beim Wasser gespart

9 Vonovia: Heizen und Kühlen durch Geothermie ersetzt Kohleöfen - 1.200 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung

11 Genossenschaft Wohnungsverein Dessau setzt auf Mieterstrom

13 BEE-Analyse zeigt: Massiver Ausbau der Erneuerbaren erforderlich – breiter Mix der Energieträger Wind, Solar und Biomasse notwendig

Bauen

15 Blitz- und Überspannungsschutz - Ursachen und Risiken - Der Blitzableiter allein genügt nicht – nur das richtige Konzept schützt

19 BIM-Cluster Niedersachsen – Abbau der Genehmigungs-Bremsen – ohne Qualitätsverlust und Sicherheitseinbußen, fordert vdw-Chefin Schmitt

22 Bauphysikalische Bestwerte aus der Region: Mehrfamilienhaus aus zweischaligem Leichtbeton-Wandsystem erstellt

27 KfW-Kommunalpanel 2019: Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland beträgt 138 Mrd. Euro - auch beim Wohnungsbau

31 Vorsicht bei überfluteten Elektroinstallationen - präventive Schutzmaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten

Digitales

33 Handlungsfelder für eine digitale Ethik in der Wohnungswirtschaft – Sieben Fragen an GdW-Präsident Axel Gedaschko

Normen

36 Wegweiser durch die komplexe BIM-Methode - Neue Richtlinie VDI 2552 Blatt 1 liefert einen Ansatz für die effektive Implementierung von BIM

Personen

38 Schon Tradition: Aareon-Kongress-Teilnehmer spenden für Deswos

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Energiekosten im Griff macht Wohnen nachhaltig bezahlbar, drei Beispiele.

Sparsamer Umgang mit Wärme und Warmwasser. Wie erkläre ich das meinem Mieter? In der „Papierzeit“ wurden Flyer mit Spartipps verteilt. Und der Erfolg? Nun ja. Aber jetzt, in der „Digitalzeit“, haben wir eine App und ein Tür-Display. Nein, noch nicht überall. Bei der dänischen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Maglelund in Kopenhagen haben wir es gefunden. Und Mieterin Susanne Nielsen ist begeistert. Sie schaut täglich auf das Display, so sieht sie, wieviel Energie sie fürs Heizen oder für Warmwasser verbraucht hat, aber nicht nur dies. Sie hat auch gleich die Kosten auf dem Display stehen. Damit hat sie immer einen Überblick über die Verbrauchskosten. App und Tür-Display kommen von der dänischen noventic-Tochter KeepFocus. Eine gute Idee, lesen Sie ab Seite 4.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

In Grevenbroich modernisiert Vonovia vier alte Zechenhäuser und stockt sie auch gleich auf. Und die Mieter, sie freuen sich. Haben sie doch in Zechenwohnungen noch mit Kohle, früher Deputat-Kohle, geheizt. Das ist jetzt aber bald vorbei. Die Kohleöfen kommen raus und werden durch Heizkörper ersetzt. Das ist bequem, meinte eine Mieterin, dann müsse sie keine Briketts mehr in die Wohnung schleppen.

Und die Heizwärme? Hier setzt Vonovia Geothermie ein, Erdwärme also. Die Mieter zahlen lediglich Wartung und Betriebsstrom, die Energie an sich ist kostenlos. Und im Vergleich zu einer Gasheizung beträgt die monatliche Kostenersparnis rund 40 Cent je Quadratmeter. Aber lesen Sie selbst, ab Seite 9

Die Genossenschaft „Wohnungsverein Dessau eG“ hat die ersten zwei Wohnhäuser mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach bestückt. Strom von der Sonne, Mieterstrom ist das Ziel. In 102 Wohnungen freuen sich die Bewohner, nun können sie ihren Strom deutlich günstiger als unter dem örtlichen Grundversorgertarif direkt „vom Dach“ beziehen. Lesen Sie ab Seite 11

Juni 2019. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes **Heft 99** erscheint am **31. Juli 2019**

Energie

EED – Fokus auf den menschlichen Faktor – Mit der App „Cards“ und einem Tür-Display 20 % Heizenergie und gut 24 % beim Wasser gespart

Investitionen in moderne Energietechnik oder Wärmedämmung verfehlen die prognostizierte Einsparwirkung, wenn es nicht gelingt, das Verbrauchsverhalten der Wohnungsnutzer zu ändern. Mit der App „Cards“ zeigt die noventic Tochter KeepFocus in einem Kopenhagener Vorort, wie sich der Rebound-Effekt verhindern lässt – und gleichzeitig die Vorgaben der neuen EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllt werden können.

„Cards“ auf dem Tür-Display in der Wohnung von Susanne Nielsen. Erste Auswertungen in allen Wohnungen haben Einsparungen von rund 20 Prozent der Heizenergie und gut 24 Prozent beim Wasser ergeben. Alle Fotos: KeepFocus

Der tägliche Blick auf den Bildschirm

Der Blick auf den kleinen Bildschirm an ihrer Wohnungstür ist für Susanne Nielsen inzwischen zur Selbstverständlichkeit geworden. Die Informationen, die sie dabei erhält, haben ihr Verhalten im Umgang mit Energie und Wasser grundlegend geändert. „Ich schaue fast täglich auf den Screen“, sagt die 62-jährige. „Und ich achte viel genauer darauf, wieviel ich heize oder dusche. Schließlich bin ich diejenige, die dafür bezahlt.“ Nielsen ist eine von 367 Mietern der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Maglelund im Kopenhagener Vorort Brøndby Strand, die seit Anfang 2017 die neue Technik nutzen können. Die App „Cards“, die über den 11-Zoll-Bildschirm abrufbar ist, hat die dänische noventicTochter KeepFocus entwickelt. Sie liefert den Bewohnern auf dem kleinen Screen neben der Tür nicht nur ihre aktuellen Verbrauchsdaten, sondern vergleicht diese mit dem eigenen Verbrauch in der Vergangenheit oder dem Durchschnittsverbrauch in der Nachbarschaft und bietet weitere Informationen zu Wetter oder öffentlichem Nahverkehr.

Torben Hvidsten von Bo-Vest und Mark Blumenkranz von KeepFocus können sich freuen. Ihre Idee geht auf. Die Mieter sind motiviert und haben erkannt: Mit einem Blick auf den Bildschirm kann ich Energiekosten sparen.

Ein großer Vorteil für die Wohnungsbaugesellschaft: Mit „Cards“ ist das Unternehmen heute schon EED-ready. Denn neben dem Einsatz fernauslesbarer Infrastruktur verpflichtet die Richtlinie Vermieter ab dem 01.01.2022 dazu, Mietern in Liegenschaften mit fernablesbaren Erfassungsgeräten monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Schon ab dem 25.10.2020 sollen diese, bei entsprechender Infrastruktur, dem Wohnungsnutzer mindestens halbjährlich zur Verfügung gestellt werden – mit „Cards“ haben die Mieter jederzeit Zugriff auf ihren aktuellen Verbrauch. „Die reinen Daten zum Energie- oder Wasserverbrauch wären allein nicht so spannend, deshalb versorgen wir die Nutzer von ‚Cards‘ mit weitere Inhalten, die für sie relevant sind“, erklärt Mark Blumenkranz, der als User Experience Project Manager bei KeepFocus an der Entwicklung der App beteiligt ist. Das Unternehmen aus dem jütländischen Silkeborg verfügt über langjährige Erfahrung mit dem Sammeln und Verarbeiten großer Datenmengen von Zählern und Sensoren. Der Ausbau der datenbasierten Messinfrastruktur mit dem Smart Metering eröffnet der dänischen noventic Tochter neue Wege, um mit ihren Produkten und Services die Wohnungswirtschaft beim Einsparen von Wasser und Energie zu unterstützen. Im Unterschied zu vielen etablierten Anbietern bietet KeepFocus technologieoffen Systeme an, die der Kunde mit den Plattformen seiner Wahl verbinden kann.

Intelligente digitale Lösungen für den Klimaschutz in Dänemark

Damit gehört KeepFocus zu den Innovationsführern in Dänemark, das weltweit eine Vorreiterrolle im Kampf für mehr Klimaschutz einnimmt. Auf dem Weg zum hundertprozentigen Einsatz regenerativer Energien bis 2050 hat sich das Land ehrgeizige Ziele gesteckt, an denen sich auch die Bestandshalter auf dem Immobilienmarkt orientieren müssen. Auf 55 Prozent soll der Anteil der Erneuerbaren bis 2030 steigen, bereits 2020 muss der Bruttoenergieverbrauch um 12 Prozent niedriger liegen als 2006. Im Gebäudesektor setzt Dänemark auf effiziente Lösungen mit Nah- und Fernwärme. Schon seit 2013 ist der Einbau von Öl- und Erdgasheizungen in Neubauten verboten, seit 2016 gilt dies auch für Bestandsgebäude. Der sparsame Umgang mit Energie mit Hilfe intelligenter Lösungen bei Verbrauchsmessung und Energiemanagement ist für die dänische Wohnungswirtschaft daher längst eine entscheidende Voraussetzung für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

Rebound-Effekt ist regelmäßig zu beobachten

Nachhaltiges Energiesparen im Immobiliensektor lässt sich allerdings nur umsetzen, wenn auch die Menschen, die in den Gebäuden wohnen, involviert werden – das gilt auch, wenn etwa im Rahmen einer energetischen Sanierung gedämmt und die Heizungsanlage erneuert wird. Regelmäßig sind danach sogenannte Rebound-Effekte zu beobachten: Bewohner ändern ihr Verhalten, weil sie nach der Modernisierung von einem effizienteren Energieeinsatz ausgehen, und erhöhen ihren Verbrauch – zum Beispiel, indem sie wenig genutzte Räume stärker heizen oder Fenster länger geöffnet lassen. Der Rebound-Effekt kann dazu führen,

DAS BLUMENBUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,
92 Seiten, 135 g Papier, Umschlag 350 g Karton, *16,90 Euro*

Das Blumenbuch ist Bestandteil unserer Print-Abonnements.

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

SCHLESWIG-HOLSTEIN
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

dass die Sanierung die erhoffte Wirkung verfehlt. Studien belegen, dass die Einsparungen um bis zu 30 Prozent geringer ausfallen können als prognostiziert. Visuelle Anwendungen wie „Cards“ können helfen, das Bewusstsein für den eigenen Verbrauch zu schärfen und somit dem Rebound Effekt entgegen zu wirken.

„Cards“ bietet verschiedene Anreize für Nutzer

Torben Hvidsten von Bo-Vest ist mit der App „Cards“ und dem Bildschirm in den Wohnungen sehr zufrieden. Schon mit der ersten Jahresabrechnung wurde den Mietern eingesparte Heiz- und Wasserkosten zurückerstattet. Bei Mieterin Susanne Nielsen sogar 640 Euro.

Um möglichst viele Anlässe zu schaffen, „Cards“ regelmäßig zu nutzen, haben die Entwickler schon bei der Konzeption der Software darauf geachtet, unterschiedliche Anreize zu bieten, um den Bildschirm an der Wohnungstür einzuschalten. Über die verschiedenen „Karten“, die der App ihren Namen gegeben haben, können neben den Verbrauchsdaten etwa Nahverkehrsfahrpläne, der örtliche Wetterbericht oder Informationen der Hausverwaltung abgerufen werden.

„Den eigenen Verbrauch zu kontrollieren, um Geld zu sparen, ist nicht die einzige Motivation, regelmäßig auf den Screen zu schauen“, sagt Blumenkranz. Der Vergleich mit dem Durchschnittsverbrauch der Nachbarschaft oder die Übersicht über die eigenen Sparerfolge der vergangenen Monate spornt zusätzlich an. Manche Mieter sind ökologisch engagiert und bereit, ihren Verbrauch von Energie und Wasser zu überprüfen, wenn sie mehr über die positive Wirkung ihrer Anstrengungen für den Klimaschutz erfahren. Die regelmäßig erneuerten Tipps zum sparsamen Heizen, Waschen oder Duschen bieten immer neue Anlässe, einen Blick auf den Bildschirm zu werfen und regt so zum regelmäßigen Einsatz der App an. „Mit unserem Fokus auf die Motivationen der Nutzer unterscheiden wir uns vom Wettbewerb“, sagt Blumenkranz. Das Wissen über die unterschiedlichen Interessen und Beweggründe sei entscheidend: „Wer den menschlichen Faktor außer Acht lässt, kann nicht wirkungsvoll Energie einsparen.“

In Maglelund hatte der mit Mietervertretern besetze Beirat der gemeinnützig organisierten Wohnungsbaugesellschaft beschlossen, die Screens mit „Cards“ zu installieren, nachdem mit dem Einbau intelligenter Heizungswärme- und Wasserzählern die Voraussetzungen dafür geschaffen waren. Das Smart Metering ermöglicht eine individuelle Zuordnung des Verbrauchs, die zuvor nicht möglich war.

Überraschung bei der Jahresabrechnung

Aus der Pflichterfüllung zur EED heraus werden mit der App zusätzliche Mehrwerte geschaffen, die auf die EED-notwendige Infrastruktur aufsetzen und so dafür sorgen, dass sich die Investitionen zeitig amortisieren: „Normalerweise sehen wir nach Installationen von intelligenten Zählern Rückgänge des Verbrauchs, die im Bereich von 15 Prozent liegen“, sagt Projektleiter Torben Hvidsten von der Immobilienverwaltung Bo-Vest, die rund 40 Wohnquartiere in ganz Dänemark betreut. In Maglelund sind im Vergleich zum Jahr vor der Sanierung der Wasserleitungen, dem Einbau intelligenter Zähler und der Bildschirme mit „Cards“ inzwischen Einsparungen von rund 20 Prozent der Heizenergie und gut 24 Prozent beim Wasser zu verbuchen. „Nachdem die erste Jahresabrechnung deutlich gemacht hat, wieviel sich bei aufmerksamem Verbrauch einsparen lässt, wird das Interesse an den Screens in diesem Jahr noch zunehmen“, ist Hvidsten überzeugt. Mit „Cards“ bietet die Wohnungsbaugesellschaft den Nutzern ihrer Wohnungen nicht nur eine wirkungsvolle Hilfestellung beim Energiesparen. Sie erhöht mit der Möglichkeit, Mietnebenkosten durch einen kontrollierten Energie- und Wasserverbrauch deutlich zu senken, auch die Attraktivität der Wohnungen am Markt. Und sie hat sich über die kleinen Bildschirme an den Wohnungstüren einen zusätzlichen

Kanal zu Kommunikation mit den Mietern eröffnet, der Ihnen erlaubt Handwerkerbesuche oder andere Quartiersnachrichten einfach zu versenden. Zudem trägt „Cards“ dazu bei, die Bausubstanz zu schützen: Die regelmäßige Messung der Luftqualität macht es der Wohnungsverwaltung möglich, die Mieter frühzeitig vor Schimmelgefahr oder vor Legionellen zu warnen, falls die Luftfeuchtigkeit in den Räumen zu hoch ist oder die Wasserhähne lange nicht aufgedreht wurden.

„Wir sind mit den Ergebnissen sehr zufrieden“, lautet die Bilanz von Hvidsten. Immerhin läge das Durchschnittsalter der Bewohner in Maglelund bei über 65 Jahren, es habe daher Zeit gebraucht, die Wohnungsnutzer einzuweisen und sie mit der neuen Technik vertraut zu machen. Dass inzwischen rund ein Fünftel der Mieter mindestens einmal in der Woche die App nutzt, wertet der Immobilienverwalter als Erfolg.

Bei KeepFocus mag man sich damit noch nicht zufriedengeben. Die Entwicklung von „Cards“ wird in Silkeborg weiter vorangetrieben. „Unser Ziel ist es, die App individueller auf die Bedürfnisse und Interessen der Mieter einzustellen und noch gezieltere Antworten zu liefern“, sagt Blumenkranz. „Die Nutzung von Cards soll ein ganz selbstverständlicher Teil des Tagesablaufs werden.“

Bei Susanne Nielsen ist dies schon gelungen. Der regelmäßige Verbrauchsvergleich habe ihr Bewusstsein geschärft und die Tipps aus der App hätten ihr geholfen, mit Heizung und Wasser sparsamer umzugehen, sagt sie. So brachte die erste Jahresabrechnung der Mietnebenkosten nach der Einführung von „Cards“ eine positive Überraschung: Fast 4.000 dänische Kronen wurden Nielsen zurückerstattet – umgerechnet gut 670 Euro. „Das ist ein schönes Taschengeld, mit dem ich meine nächste Reise finanzieren kann“, freut sich die Mieterin aus Maglelund.

Perspektivisch bringt also die Umsetzung der EED-Anforderungen, z.B. mit einer App auch positive Aspekte mit sich: Mehr Kostentransparenz und Komfort für den Mieter, Schutz der Bausubstanz und ein Verhindern des Rebound-Effektes – und damit effektiver Klimaschutz – auch in Bestandsgebäuden.

Thomas Ahlborn

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

Normen

Vonovia: Heizen und Kühlen durch Geothermie ersetzt Kohleöfen – 1.200 Quadratmeter zusätzlicher Wohnraum durch Aufstockung

In Grevenbroich schafft Vonovia neuen Wohnraum und setzt dabei auf Nachhaltigkeit: In den kommenden Monaten entstehen an der Walther-Rathenau-Straße 5, 7, der Gustav-Stresemann-Straße 1, 3, 5 und 7 sowie der Karl-Arnold-Straße 23, 25 insgesamt 1.200 Quadratmeter Wohnfläche durch Aufstockung der vier vorhandenen Gebäude. Es sind vier Blöcke mit Hausnummern. Die Wärmeversorgung erfolgt in Zukunft über eine Anlage für Geothermie.

Sebastian Lott, Vonovia Regionalleiter (links) und Geothermie Berater Wolfgang Kievernagel. Foto: Vonivia

Erdwärme ist nachhaltig und kostenlos

„Geothermie ist nachhaltig und ökologisch sinnvoll, deshalb haben wir uns dafür entschieden, um die vorhandenen Kohleöfen zu ersetzen“, erläutert Sebastian Lott, Regionalleiter von Vonovia. „Hinzu kommt aber noch ein weiterer wichtiger Aspekt: Für die Mieter entstehen lediglich Kosten für Wartung und Betriebsstrom. Die Energie an sich ist kostenlos.“ Geothermie-Anlagen nutzen die in den zugänglichen Teilen der Erdkruste gespeicherte Erdwärme. Vonovia setzt dabei das mehrfach ausgezeichnete Produkt „Geokoax“ ein, das unter anderem den Deutschen Innovationspreis für Klima und Umwelt (IKU) des Bundesumweltministeriums und des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) erhalten hat. Die Technologie ermöglicht das Heizen der Gebäude im Winter und das Kühlen im Sommer. Dabei ist lediglich eine Bohrung auf Brunnenbau-Niveau nötig, je nach Bodenbeschaffenheit zwischen 30 und 50 Meter, somit erheblich weniger tief als im Standardverfahren.

Bauablauf
Aufstockung: Altes Dach wird demontiert, neue Bodenplatte verlegt und die Gebäudehülle der Aufstockungsebene komplett erstellt und abgedichtet

Mit Aufstockung und Umstellung der Energieversorgung geht eine umfassende Modernisierung der Gebäude einher: Aufzüge werden angebaut, Fassaden und – wo notwendig – Fenster energetisch modernisiert. Dabei werden die Richtlinien des Umweltzeichens „Blauer Engel“ eingehalten. Dazu gehört unter anderem eine nachhaltig und mit umwelt- und ressourcenschonenden Materialien ausgeführte Fassadendämmung.

Gesamte Wohnumfeld wird aufgewertet

Florian Herpel, technischer Beigeordneter der Stadt Grevenbroich dazu: „Grundsätzlich ist die Initiative der Vonovia zur Modernisierung und Nachverdichtung des Wohnungsbestandes im Bereich Walter-Rathenau-Straße, Gustav-Stresemann-Straße und Karl-Arnold-Straße (Südstadt) sehr zu begrüßen. Die Maßnahme wertet nicht nur den Gebäudebestand, der umgebaut wird, sondern auch das gesamte Wohnumfeld auf. Der Einsatz alternativer Energieformen wie der Geothermie wird ebenfalls von Seiten der Stadt begrüßt. Es wäre wünschenswert, wenn sich weitere Wohnungsbauunternehmen an den positiven Beispielen des Bauvereins, der ebenfalls seinen Wohnungsbestand modernisiert und der Vonovia orientieren würden, damit weiterer Wohnungsbaualtbestand aufgewertet werden kann.“

Die Arbeiten haben im Oktober letzten Jahres an der Walter-Rathenau-Straße begonnen und werden voraussichtlich ebenfalls im Oktober 2020 an der Karl-Arnold-Straße beendet.

Bettina Benner

Ausbau/Trockenbau: In komplett geschlossener Aufstockungsebene werden mit Trockenbau die Grundrisse der zukünftigen Wohnungen ausgebildet

Aufbereitung der Leerwohnungen: Von Leitungsverlegung bis Streichen der Tapeten alle nötigen Leistungen

Umbau Bestandswohnungen: Verlegung der Heizleitungen von den Hauptsträngen zu den einzelnen, zu montierenden Heizkörpern innerhalb der Wohnungen

Bohrungen: Herstellung der nötigen Bohrungen für die Verlegung der Geothermiesonden durch die Firma Geokoax

Normen

Genossenschaft Wohnungsverein Dessau setzt auf Mieterstrom

Nach Inbetriebnahme der ersten Photovoltaikanlage plant die Genossenschaft Wohnungsverein Dessau, weitere Gebäude mit Solaranlagen auszurüsten und Ihren Mitgliedern günstigen Sonnenstrom anzubieten. Projektpartner Solarimo steht bereits in den Startlöchern.

Ein Blick auf die Mieterstrom-Anlage der Genossenschaft Wohnungsverein Dessau-Roßlau. Foto: Solarimo

Die Energiewende schreitet auch in Dessau-Roßlau in großen Schritten voran. Als Pionier positioniert sich dabei die Genossenschaft „Wohnungsverein Dessau eG“. Im ersten Halbjahr 2019 wurden als erstes im Muldeviertel zwei Wohnhäuser in der Ackerstraße und der Neuendorfstraße mit modernen Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die 102 Mietparteien können den Strom aus den Photovoltaikanlagen mit etwa 200 kW Leistung direkt im Haus nutzen. Der Strompreis liegt dabei deutlich unter dem örtlichen Grundversorgertarif. Möglich wird dieses attraktive Angebot durch das neue Mieterstromgesetz im EEG und durch Projektpartner Solarimo, der die Anlagen baut und auch betreiben wird.

Preiswerter Sonnenstrom

“Die Zusammenarbeit mit Solarimo ist hochprofessionell und funktioniert reibungslos. Das ist eine wesentliche Voraussetzung, um für unsere Mitglieder eine langfristige Versorgung mit preiswertem Sonnenstrom sicherzustellen.” beschreibt der Vorstandsvorsitzende Lutz Dessau seine bisherigen Erfahrungen. “Solarimo übernimmt alles, von der ersten Planung, der Finanzierung über Bau und Betrieb bis zum Abbau der Anlage in 20 bis 30 Jahren. Damit profitieren unsere Mieter auch finanziell von der Energiewende.”

Aufgrund der positiven Erfahrungen denken die Projektpartner bereits einen Schritt weiter. “Wir freuen uns mit dem Wohnungsverein Dessau eG mit einem Partner zusammen zu arbeiten, dem eine saubere Umwelt genauso wichtig ist wie uns. Mit der Absichtserklärung zur Realisierung von weiteren Mieterstromprojekten haben wir den Grundstein für eine langfristige Zusammenarbeit gelegt,” freut sich Daniel Fürstenwerth Geschäftsführer und Mitgründer der Solarimo GmbH.

Zahlreiche Mieter des Wohnungsvereins Dessau eG können sich also auf grünen und langfristig bezahlbaren Strom direkt vom eigenen Hausdach freuen.

Red.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

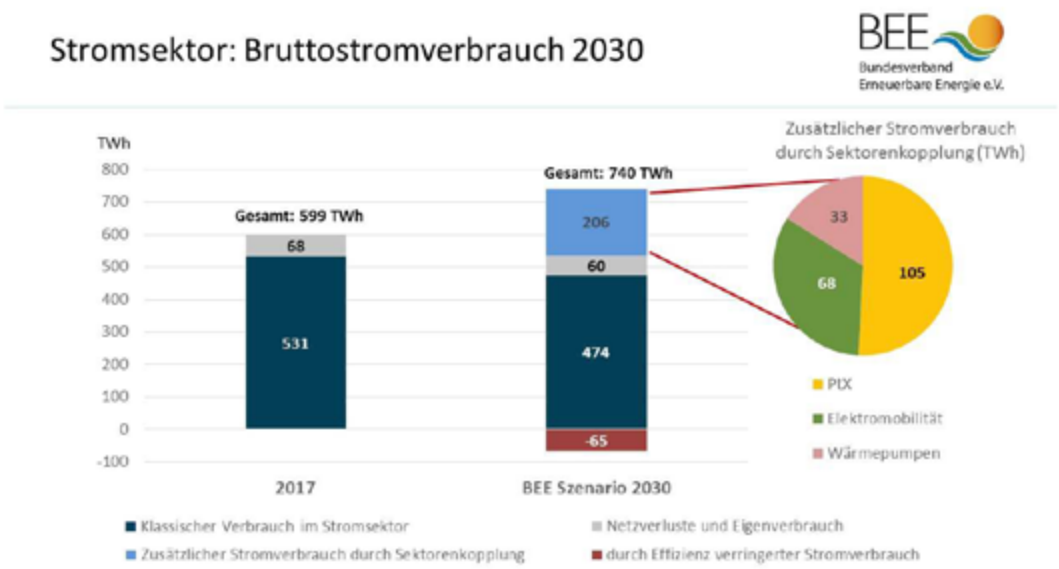
Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Energie

BEE-Analyse zeigt: Massiver Ausbau der Erneuerbaren erforderlich – breiter Mix der Energieträger Wind, Solar und Biomasse notwendig

Eine Analyse des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) zeigt, dass zur Erreichung des 2030er Ziels von 65 Prozent Erneuerbaren Energien im Strombereich insgesamt 215 bis 237 GW installierte Erneuerbaren-Leistung notwendig sind. Die derzeitigen Ausbaukorridore sind nicht ausreichend und würden bis 2030 lediglich zu einem Anteil der Erneuerbaren an der deutschen Gesamtstromerzeugung von 54 Prozent führen. Simone Peter, Präsidentin Bundesverband Erneuerbare Energie, kommentiert diese Befunde.

Abb. 3: Bruttostromverbrauch 2017-2030



Zum BEE Szenario 2030 KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das PdF öffnet sich

„Die vorliegende Analyse zeigt deutlich, dass wir mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien derzeit nicht schnell genug vorankommen und auf ein deutliches Ausbaudelta zusteuern. Hinsichtlich der zukünftigen Strombedarfe legt der BDEW sogar eine unrealistisch konservative Schätzung an. Der tatsächliche Zubaubedarf Erneuerbarer Energien könnte angesichts der großen Nachfrage nach CO2-freiem Strom aus der deutschen Industrie sowie perspektivisch aus den Sektoren Verkehr und Wärme noch deutlich stärker steigen.

Anhebung des 15-GW-Deckels für Wind auf See auf 20 GW bis 2030

Vor dem Hintergrund dieser Strombedarfe sind Zubaudeckel für die Bereiche Offshore-Wind und Photovoltaik selbstverständlich nicht mehr zeitgemäß. Die CDU-Parteivorsitzende Annegret Kramp-Karrenbauer hat gerade davon gesprochen, dass beim Klimaschutz „einiges liegen geblieben“ sei und die Regierungskoalition nun „über den Sommer nachsitzen“ müsse. Die ersten Pflichtaufgaben während dieser Überstunden bestehen sicherlich in der Anhebung des 15-GW-Deckels für Wind auf See auf 20 GW bis 2030 sowie in der Abschaffung des 52-GW-Deckels für PV-Anlagen außerhalb des Ausschreibungsregimes. Zudem muss eine Stärkung des gewerblichen solaren Eigenverbrauchs angereizt werden, damit die Energiewende auch in den Städten Fortschritte machen kann.

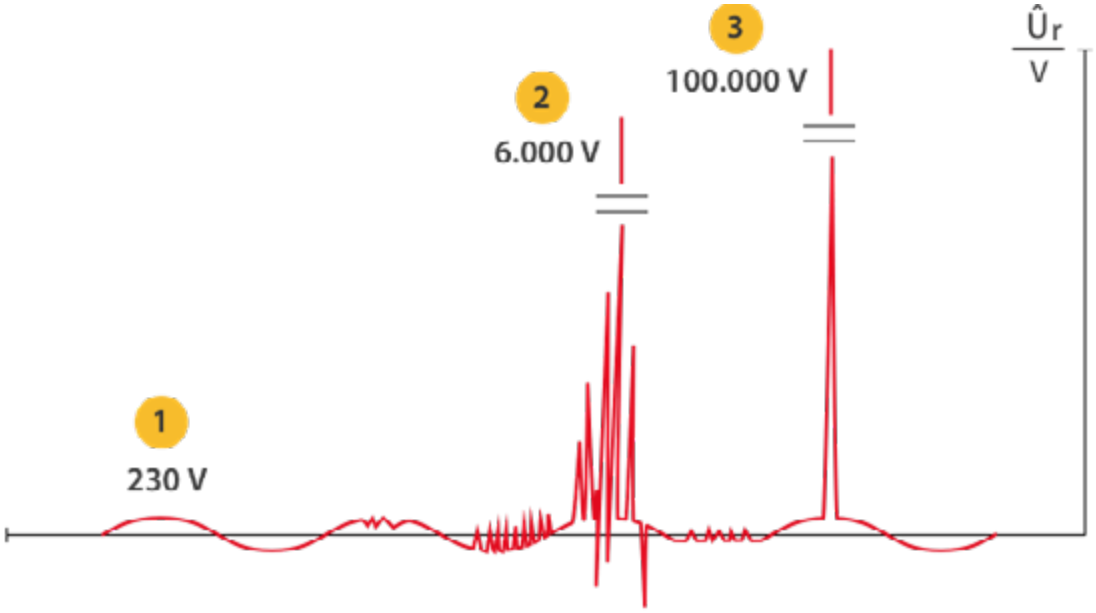
Klar muss aber auch sein, dass nur solche Szenarien zur Erreichung des 65%-Ziels führen können, in denen die Erneuerbaren in einem breiten Mix aus Wind Onshore und Offshore, Photovoltaik und Bioenergie ausgebaut werden. Die verschiedenen Energieträger dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Der zweifelsohne dringend notwendige Zubau von PV ist ebenso erforderlich, wie ein dynamisierter, bundesweiter Ausbau von Windenergie an Land. Bei der Bioenergie ist ein Stabilisierungspfad erforderlich, um den Rückbau von Biogasanlagen abzubremsen. Nur mit allen Energieträgern gemeinsam bleiben 65 Prozent Erneuerbare bis 2030 möglich und die Energiewende so ein langfristiges Erfolgsmodell für Klima, Wirtschaft und Wertschöpfung im ländlichen Raum.“

Red.

Bauen

Blitz- und Überspannungsschutz – Ursachen und Risiken – Der Blitzableiter allein genügt nicht – nur das richtige Konzept schützt

Schwülwarme Temperaturen am Tag, Hitzegewitter am Abend und in der Nacht – gerade in den Sommermonaten steigt die Anzahl an Blitzeinschlägen in Deutschland stark an. Ein Blitzeinschlag kann an einem ungeschützten Gebäude erhebliche Bauschäden verursachen. Es besteht nicht nur Brandgefahr, auch die sensible Technik im Haus oder in der Wohnung kann zerstört werden. „Grund dafür sind die mit dem Blitzeinschlag verbundenen Überspannungen“, erklärt Oliver Born von der Initiative ELEKTRO+.



Im Bild wird die enorme Höhe von Blitzüberspannungen verdeutlicht. Die Spannungshöhe (Spitzenwert Ûr) wird dabei in Volt (V) angegeben, der Maßeinheit für die elektrische Spannung.
Arten von Überspannungen, 1. Netzspannung 230 V/50 Hz, 2. Überspannung durch Schalthandlungen, 3. Überspannung durch Blitzeinschlag

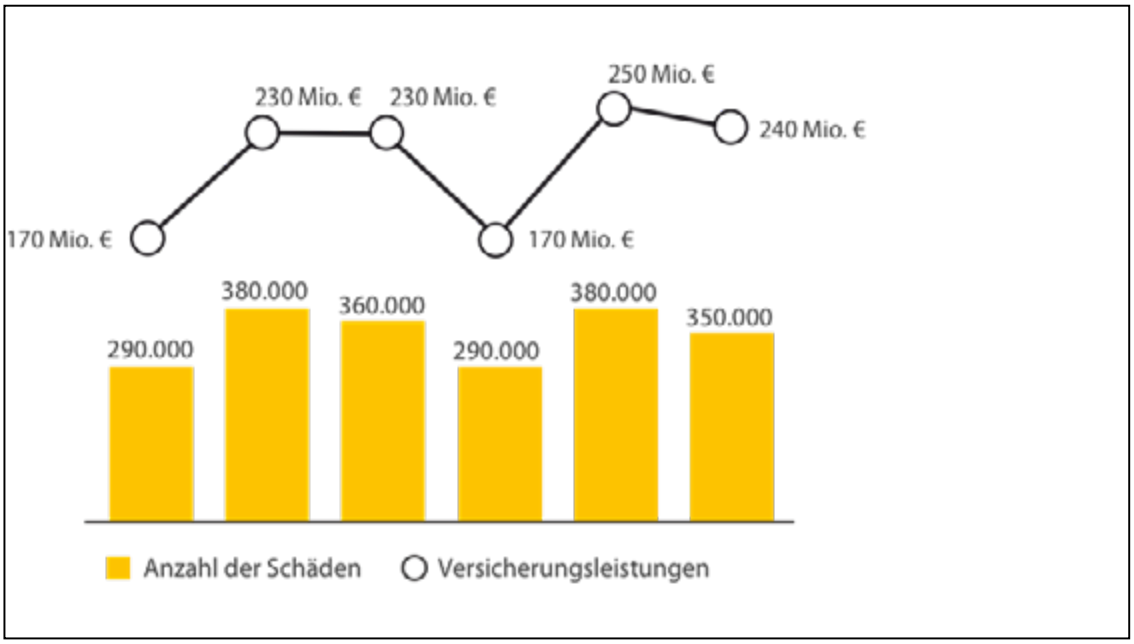
Durch die mit dem Blitzeinschlag verbundene Überspannung werden auch empfindliche elektrische und elektronische Geräte zerstört. Neben direkten Schäden an den Geräten können Folgeschäden durch Daten- oder Systemverluste entstehen. Der ideelle Schaden, z. B. durch den Verlust von Bilddateien mit hohem Erinnerungswert, kann dabei u. U. größer sein als der materielle Schaden. Gefährliche Überspannungen entstehen ebenfalls durch Schaltvorgänge im Stromversorgungsnetz.

Die Elektroinstallation in Wohngebäuden versorgt eine Vielzahl von Geräten mit elektrischer Energie. Durch elektronische Steuerungen werden diese Geräte immer leistungsfähiger, dadurch steigt jedoch auch ihre Empfindlichkeit gegen kurzzeitige Überspannungen. Insbesondere vernetzte Systeme, wie z. B. Telefon-, Kommunikations- und Alarmanlagen, können durch Überspannungseinwirkung zerstört werden.

Das Auftreten von Überspannungen kann nicht verhindert werden, aber man kann sich gegen die schwerwiegenden Folgen schützen. Das Auftreten von Überspannungen kann nicht verhindert werden, aber man kann sich gegen die schwerwiegenden Folgen schützen. So werden Schäden an Elektrohaushaltsgeräten, Geräten der Unterhaltungselektronik oder elektronischen Steuerungen, z. B. der Heizungsanlage, durch geeignete Überspannungs-Schutzmaßnahmen verhindert.

Äußerer und Innerer Blitzschutz

Die Gefahr von Blitzeinschlägen ist in Deutschland hoch – es werden aktuell durchschnittlich etwa 2 Millionen Blitzereignisse pro Jahr registriert. Ist ein Gebäude mit einem „Äußeren Blitzschutz“ dem sogenannten Blitzableiter – ausgestattet, so schützt dieser das Gebäude gegen Brand und mechanische Zerstörung.



Anzahl der Blitz- und Überspannungsschäden und die Leistungen in der Hausrat- und Wohngebäudeversicherung, Quelle: www.gdv.de

Ein Schutz der Elektroinstallation und der Elektrogeräte gegen Überspannungen ist damit noch nicht verbunden. Deshalb ist für Gebäude mit „Äußerem Blitzschutz“ ein Überspannungsschutz als „Innerer Blitzschutz“ zwingend erforderlich. Aber auch bei Gebäuden ohne „Äußeren Blitzschutz“ sind Maßnahmen zum Überspannungsschutz erforderlich.

Der durch Blitzeinwirkungen und Überspannungen verursachte Schaden an Gebäuden bzw. deren Einrichtungen ist erheblich, wie die Statistiken der Gebäudeversicherer ausweisen.

Ursachen von Überspannungen

Kurzzeitige Überspannungen sind Spannungserhöhungen durch direkter Blitzeinschläge. Naher und ferner Blitzeinschläge mit einer Zeitdauer unter einer tausendstel Sekunde, die ein Vielfaches über der zulässigen Betriebsspannung von elektrischen und elektronischen Geräten liegen und diese sowie die zugehörige Elektroinstallation zerstören können.

Ursachen dieser Überspannungen sind:

1. direkte Blitzeinschläge,
2. nahe und ferne Blitzeinschläge
3. und Schaltvorgänge.

Direkte Blitzeinschläge

Ein direkter Blitzeinschlag in ein Gebäude ist stets mit hohen Überspannungen Naher und ferner Blitzeinschlage verbunden und kann zu Brandschäden, zu großen Gebäudeschäden sowie zum Totalausfall elektrischer Systeme und Geräte führen.

Nahe und ferne Blitzeinschläge

Bei einem bis zu zwei Kilometer entfernten Blitzeinschlag wird die Blitzenergie durch Stromversorgungs-, Schaltvorgänge Telekommunikations- oder andere Leitungen ins Gebäude geführt. Besonders gefährdet sind Gebäude mit Freileitungseinspeisungen.

Schaltvorgänge

Die am häufigsten auftretenden Überspannungen entstehen durch Schaltvorgänge in der Starkstrominstallation, z. B. durch das Schalten von Motoren oder das Auslösen von Sicherungen.

Solch eine Überspannung verbreitet sich vom Einschlagsort bis zu einem Umkreis von zwei Kilometern aus. Dann liegen statt der üblichen 230 Volt Spannung für kurze Zeit mehrere zehntausend Volt auf den Elektroleitungen. „Ein Blitzableiter allein stellt dabei keinen ausreichenden Schutz dar“, stellt Oliver Born fest. „Hier ist ein mehrstufiges Schutzkonzept gefragt, bestehend aus äußerem und innerem Blitzschutz.“ Bauherren und Eigentümer sollten sich für die Planung und fachgerechte Installation an einen Blitzschutz- oder Elektrofachbetrieb wenden.

Blitzableiter schützt bei direktem Einschlag

Der äußere Blitzschutz besteht aus insgesamt drei Komponenten – Fangeinrichtung, Ableitung und Erdung – die nach dem Prinzip des faradayschen Käfigs den Blitz fangen und auf ungefährliche Weise in den Erdboden leiten. Die Fangeinrichtung wird auf dem Hausdach installiert und dient im Ernstfall als Einschlagstelle. Von hier wird die Blitzenergie an die Ableitungen weitergegeben. Über diese und die Erdungsanlage, das kann ein Fundamenterder sein, gelangt der Blitzstrom kontrolliert in die Erde. Der äußere Blitzschutz schützt das Gebäude somit vor Brand aufgrund eines direkten Blitzeinschlags. Die elektrische Anlage im Gebäude kann er jedoch nicht schützen, hierfür ist der innere Blitzschutz notwendig.

Überspannungsschutz

Mehrstufiger Überspannungsschutz sichert elektrische Geräte im Haus

Immer mehr technische Geräte kommen im Alltag zum Einsatz. Neben dem teuren Kaffeevollautomaten gehören oft auch Flachbildfernseher, Spielekonsole, Soundsystem und Computer dazu. Damit bei einem Gewitter die sensible Technik nicht beschädigt wird und wichtige gespeicherte Dateien wie Verträge, oder auch die Urlaubsfotos und Lieblingsvideos verloren gehen, ist ein innerer Blitzschutz, bestehend aus Blitzstrom- und Überspannungs-Ableitern unabdingbar. Für alle Neu- und Umbauten von Gebäuden ist dieser Schutz übrigens vorgeschrieben. Aber auch eine Nachrüstung von Schutzeinrichtungen in bestehenden Gebäuden ist ratsam und meist unkompliziert möglich. Für einen wirkungsvollen Überspannungsschutz werden alle gefährdeten Leitungswege mit geeigneten Schutzgeräten beschaltet. Diese gleichen die Spannungs- bzw. Potentialunterschiede, die bei einer Überspannung auftreten, wirksam aus und schützen damit die elektrische Anlage und die angeschlossenen Geräte. Wegen der Unterschiedlichkeit der Leitungen ist dafür ein Schutzkonzept erforderlich, das die verschiedensten Gewerke der Gebäudetechnik umfasst.

Nur die Kombination aus äußerem und innerem Blitzschutz mit einem mehrstufigen Überspannungsschutz schützt das Gebäude und die elektrischen Geräte wirksam vor Zerstörung und Ausfall. Damit können sich die Bewohner in ihrem Zuhause selbst bei einem Unwetter rundum sicher fühlen.

Red.

ELEKTRO+

Alles zum Überspannungsschutz bei Blitzschlag finden Se im der Broschüre von Elektro+. Klicken Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich

Bauen

BIM-Cluster Niedersachsen – Abbau der Genehmigungs-Bremsen – ohne Qualitätsverlust und Sicherheitseinbußen, fordert vdw-Chefin Schmitt

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) unterstützt die Forderungen des Niedersächsischen Wirtschaftsministers Bernd Althusmann zum Bürokratieabbau. „Schnellere Genehmigungsverfahren beim Wohnungsbau mit verbindlichen Fristen fordern wir bereits seit Jahren. Vielleicht kommen wir jetzt endlich einen Schritt voran", sagte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Neben fehlendem Bauland, zu hohen Baukosten und zu geringen Kapazitäten in der Bauwirtschaft zählen umständliche Bürokratie und ausufernde Bauvorschriften zu den größten Hemmnissen für einen effizienteren Wohnungsneubau.

Leitthesen des Clusters

1. Um BIM anzuwenden, muss man nicht schon vorher komplett BIM-isiert sein
2. Auch kleine Schritte mit BIM helfen beim Aufbau des Know-Hows
3. Wir brauchen in BIM auch kleine BIM-Pilotprojekte
4. Baugenehmigungsverfahren mit BIM sollten pilotiert werden
5. BIM muss in der beruflichen Aus-, Fort- und Weiterbildung verankert werden
6. BIM steigert die Attraktivität der Baubranche
7. BIM geht auch im Bestand

Zähe Verwaltungsabläufe

Immer wieder klagen vdw-Mitgliedsunternehmen über starke Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Zähe Verwaltungsabläufe führten oft zu monatelangen, mitunter sogar jahrelangen Genehmigungsverfahren. „Häufig werden neue Unterlagen, Dokumente oder Gutachten nachgefordert – und die Zeit vergeht, ohne dass eine Baugrube ausgehoben werden kann. Die Planungssicherheit geht dann völlig verloren", moniert Dr. Schmitt. Auch im Bündnis für bezahlbares

Wohnen sei dieses Problemfeld mehrfach intensiv diskutiert worden. In der Pflicht sind nach Ansicht der Verbandsdirektorin in erster Linie die Kommunen: „Sie sind an der Reihe, konstruktive Vorschläge zur Verschlankung der Antragsverfahren zu unterbreiten und nicht einfach nur zu sagen, was nicht geht."

Dreimonatige Entscheidungsfrist bei Bauanträgen

Der vdw verweist auf Hessen, Bremen und Sachsen-Anhalt, deren Bauaufsichtsbehörden eine dreimonatige Entscheidungsfrist bei Bauanträgen haben, die nur „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes“ verlängert werden kann.

BIM-Cluster Niedersachsen

Unter der Schirmherrschaft von Staatssekretär Stefan Muhle (Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung) sowie im Beisein von Staatssekretärin Dr. Sabine Johannsen (Niedersächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur) und Staatssekretär Frank Doods (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) wurde am Mittwoch, 19. Juni 2019, in der Landeshauptstadt Hannover das BIM-Cluster Niedersachsen gegründet. Im Gästehaus der Niedersächsischen Landesregierung bekundeten die Gründungsmitglieder und die Landesregierung das gemeinsame Engagement und perspektivische Ziele durch die Zeichnung des Memorandum of Understanding.

Beschleunigung von Genehmigungsprozessen

Zentrales Element: der digitale Austausch von Informationen rund um Bauvorhaben. Der vdw ist neben 25 anderen Institutionen und verschiedenen Landesministerien dieser Initiative beitreten. „Wir versprechen uns auch von diesem Ansatz eine dringend erforderliche Beschleunigung von Genehmigungsprozessen – und zwar ohne Qualitätsverlust und Sicherheitseinbußen“, betont die vdw-Chefin.

Alle im BIM-Prozess mitnehmen

Mit dem BIM-Cluster Niedersachsen sollen die regionale Zusammenarbeit auf übergeordneter Ebene gefördert sowie die Chancen und Grenzen der Methodik stärker in das Bewusstsein der (Fach-)Öffentlichkeit gebracht werden. Das BIM-Cluster sieht sich als Sprachrohr der regionalen Vertreter der Wirtschaft, öffentlichen Hand und Wissenschaft, um die Digitalisierung im Bauwesen im Land und im Zusammenspiel mit länderübergreifenden Partnern intensiv zu unterstützen. „BIM bringt erhebliche Potentiale für die Effizienz und Qualität unserer Bauprojekte über den gesamten Lebenszyklus - von Planung, Bauen bis zum Betrieb. Das Cluster soll auf übergeordneter Ebene allen am Bau und Betrieb Beteiligten in Niedersachsen die Möglichkeit zur Vernetzung bieten. Das Land als Rahmengeber und Förderer ist nicht zuletzt für die vielen kleinen Planungsbüros sowie Unternehmen des Bauwesens und des Handwerks ein integraler Partner“, so Clustersprecherin Professorin Dr.-Ing Katharina Klemt-Albert, Inhaberin des Lehrstuhls für Baumanagement und Digitales Bauen an der Leibniz Universität Hannover (ICoM).

Building Information Modeling (BIM) ist inzwischen auch in regionalen Strukturen ein gemeinschaftliches Thema für Bauherren, Projektsteuerer, Planer, Bauunternehmen, Zulieferer, Betreiber und nicht zuletzt für Ausbildungsstätten. Bundesweit haben sich bereits einige - meist Cluster genannte - regionale Netzwerke organisiert. BIM ist ein zentraler Baustein der Digitalisierung im Bauwesen, der sich in unterschiedlicher Ausprägung in Wirtschaft, Wissenschaft und Institutionen wiederfindet. Staatssekretär Stefan Muhle: „Building Information Modeling spielt im Bereich des digitalen Bauens eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund hat sich die Landesregierung im Rahmen der Digitalisierungsstrategie Niedersachsens, aber auch in der Rolle des Landes als Auftraggeber im Hoch- und Tiefbau in doppeltem Sinne auf den Weg gemacht. Mit dem Cluster werden erstmals landesweit alle relevanten Akteure an einen Tisch gebracht und somit der Rahmen für einen beständigen Austausch und daraus abzuleitende Maßnahmen geschaffen. Ich freue mich über die gemeinsame Arbeit und die ambitionierte Herangehensweise.“

Red.

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Bauen

Bauphysikalische Bestwerte aus der Region: Mehrfamilienhaus aus zweischaligem Leichtbeton-Wandsystem erstellt

Besonders energieeffizient sollen Neubauten sein. Gleichzeitig dürfen auch Schallschutz und Wohngesundheit nicht vernachlässigt werden. Doch bleibt die Wirtschaftlichkeit auf der Strecke, erstickt das Projekt bereits im Keim. In Andernach beweist nun Architekt Egon Schäfer zusammen mit Leichtbetonhersteller KLB Klimaleichtblock, dass sich all diese Vorgaben auch im Mehrgeschossbau problemlos umsetzen lassen. Ausschlaggebend hierfür ist der richtige Wandbaustoff: Mit einer zweischaligen Wand aus vermauerten, großformatigen KLB-Leichtbetonelementen plante Schäfer ein Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten. Neben guten bauphysikalischen Werten weist der Wandaufbau noch einen weiteren Vorteil auf: Der Baustoff stammt direkt aus der Region.

Eine Kollektoranlage für die Warmwasseraufbereitung, Heizung, Brauchwasser auf dem Dach sowie moderne, dreifach verglaste Fenster runden das energetische Konzept des Andernacher-Wohnprojektes ab. Die in dunklem Anthrazit gehaltenen Fensterrahmen entsprechen dabei aktuellen optischen Maßstäben.

Mit seiner über 2.000-jährigen Geschichte gehört Andernach zu den ältesten Städten Deutschlands. Fast ebenso lang wird in der Region am östlichen Rand der Vulkaneifel bereits der reichlich vorhandene Rohstoff Bims genutzt. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts begann schließlich auch die industrielle Verwertung des Rohstoffes zu sogenannten Schwemmsteinen, einem Vorläufer des heute im Wohnbau gebräuchlichen Leichtbetons. „Der Zuschlag Bims sorgt im Leichtbeton für kleine Lufteinschlüsse“, erklärt Architekt Egon Schäfer. „Diese gewährleisten einen ausgezeichneten Wärmeschutz.“

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Wirtschaftlicher Winkelbau

Die hohe Wärmedämmung ist jedoch nicht der einzige Pluspunkt des regionalen Baustoffes. Dank der grobporigen Struktur weist Leichtbeton auch gute Werte beim Schallschutz auf. So bekommen Leichtbetonsteine nach den gültigen Massekurven der Schallschutznorm DIN 4109 einen Zwei-Dezibel-Bonus gegenüber vergleichbaren Mauerwerkskonstruktionen. Zwei gute Gründe für Architekt Egon Schäfer beim Großprojekt in Andernach auf diesen Wandbaustoff zu setzen. Dass Abbau und Produktion in der Region stattfinden, bedeutete zudem kurze Transport- und Lieferwege. „So konnten wir schon beim Rohbau die Energiebilanz positiv beeinflussen“, erläutert Schäfer.

32 Wohneinheiten verteilt auf insgesamt fünf Geschosse umfasst der wirtschaftliche Winkelbau am Birkenring in Andernach. Besonders wichtig war Architekt und Bauherrn ein Gebäude mit guter Energiebilanz zu realisieren, das ohne außenliegendes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auskommen sollte. Die Lösung stellte schließlich der zweischalige Wandaufbau „KLB-TRIOTHERM“ dar. Dank massiver Schalen aus Leichtbeton-Mauerwerk wird bei diesem System der innenliegende, mineralische Dämmstoffkern vor Witterungseinflüssen geschützt und kommt ohne eine Behandlung mit Algiziden und Fungiziden aus. „Da der Aufbau die Feuchtigkeit abhält, wird das Risiko von Veralgung oder Schimmelpilzbildung deutlich minimiert“, betont Vertriebsleiter Axel Zeuner vom Leichtbeton-Produzenten KLB Klimaleichtblock (Andernach). „Selbst starker Schlagregen kann der massiven Außenschale nichts anhaben. So bietet die KLB-Triotherm-Wand nicht nur eine hohe Dämmleistung, sondern auch besten Witterungsschutz.“ Und es zeigt sich noch ein weiterer Vorteil gegenüber außenliegenden WDV-Systemen: Während diese zuletzt in Bezug auf den baulichen Brandschutz immer wieder in der Kritik standen, ist die rein mineralische Triotherm-Wand – mit innenliegender Dämmung – dagegen quasi immun. Ihre besondere Robustheit zeigt sich sowohl bei Bränden als auch in Fällen von Vandalismus und Anprall. Gleichzeitig gewährleistet das großformatige, rationelle Leichtbetonmauerwerk eine hohe Effizienz auf der Baustelle, wie beim wirtschaftlichen Projekt in Andernach.

Bautafel
Objektadresse: Birkenring, 56626 Andernach
Bauherr: Walter Delfing, 56626 Andernach
Architekt: Egon Schäfer, Seelbach + Schäfer GmbH, Konrad-Adenauer-Allee 24, 56626 Andernach
Bauausführung (Rohbau): 2016/2017
Grundstücksfläche: 2.055 m²
Wohnfläche: 2.184 m²
Maße: KG 33,29 m x 32,91 m, EG 33,55 m x 14,22 m + 16,81 m x 22,80 m
Errechneter Jahresenergiebedarf: 91.318 kWh/a
Dämmwert der Außenwand (U-Wert): 0,16 W/(m2K)
Wandbaustoff (Außenwand): KLB Bimsplanstein
Wandbaustoff (Innenwand): KLB Bimsplanstein
Hersteller: KLB Klimaleichtblock GmbH, Lohmannstraße 31, 56626 Andernach
Bauzeit: 16 Monate
Baukosten: ca. 4.2 Mio. Euro

Gute Energiebilanz am Andernacher Birkenring: Dank des regionalen Wandbaustoffes Leichtbeton blieben die Transport- und Lieferwege zur Erstellung des Rohbaus kurz. Zudem erreicht das verwendete System KLB-Triotherm einen Wärmedämmwert von 0,16 W/(m²K).

Wohngesund und leistungsstark

Das Wandsystem Triotherm überwindet dabei die klassische Funktionstrennung, die herkömmlichen zweischaligen Wänden zugrunde liegt. Diese bestehen häufig aus tragendem Mauerwerk, einer Dämmschicht und einem Verblendmauerwerk. Dabei hat jede Komponente ihre klar abgegrenzte Funktion. Beim KLB-Triotherm-Wandsystem dagegen übernehmen die innere und äußere Mauerwerksschale ebenfalls Teile des Wärmeschutzes – und das ohne ihre anderen bauphysikalischen Aufgaben zu vernachlässigen. Durch den gezielten Einsatz von Naturbims in Leichtbetonblöcken kann der Wärmeschutz der Wandkonstruktion insgesamt deutlich optimiert werden. Massives Außenmauerwerk aus Leichtbeton übertrifft damit in seiner Wärmedämmleistung das übliche Verblendmauerwerk um das Vier- bis Sechsfache. Über die Wärmedämmung hinaus weist der Wandaufbau einen hohen Schallschutz sowie sehr gute statische Werte auf. Die Realisierung der fünf Geschosse in Andernach war damit völlig problemlos möglich.

Aufgrund der Verwendung von großformatigem Leichtbeton-Mauerwerk für die Innen- und Außenschale waren zudem deutlich weniger

Versetzvorgänge nötig, als bei einer zweischaligen Wand mit äußerem Verblendmauerwerk. Der sogenannte Baukasten beinhaltete zudem hochwertige Systemlösungen. Dazu gehören neben Leichtbetonsteinen auch direkt passende Ergänzungsprodukte wie Stürze und U-Schalen. Diese „Lösung aus einer Hand“ erleichtert die Verarbeitung und minimiert Fehlerquellen. Beim Andernacher Mehrfamilienhausobjekt ist so auf rationelle Weise ein qualitativ hochwertiges Mauerwerk entstanden. „Die Erstellung des Mauerwerks erfolgte sowohl Innen als auch Außen ausschließlich mit Leichtbeton“, erklärt Architekt Schäfer. „Zusammen mit dem mineralischen Außenputz haben wir daher eine besonders atmungsaktive Wand.“

Modernes Wohnen am romantischen Mittelrhein

Auch gegen Straßenlärm ist das neue Mehrfamilienobjekt bestens geschützt: Neben ohnehin guten bauphysikalischen Eigenschaften von Leichtbeton-Mauerwerk erreicht gerade der Wandaufbau KLB-Triotherm besonders hohe Schallschutzwerte. Hier ist der erhöhte Schallschutz gemäß DIN 4109 eingehalten. Alle Fotos: KLB Klimaleichtblock

Eine Kollektoranlage für die Warmwasserbereitung auf dem Dach sowie moderne, dreifach verglaste Fenster runden das energetische Konzept des Andernacher-Wohnprojektes ab. Bedingt durch die leichte Hanglage ist das Untergeschoss direkt an das Straßenniveau angebunden. Die drei Vollgeschosse sowie das Staffelgeschoss bieten nach allen Seiten einen reizvollen Ausblick über das Neuwieder Becken und die Stadt Andernach. Die in dunklem Anthrazit gehaltenen Fensterrahmen entsprechen aktuellen optischen Maßstäben. Zudem harmonieren sie mit dem hellgrau abgesetzten Staffelgeschoss, das die obere Etage des Mehrfamilienhauses bildet. Großzügige Dachterrassen unterstützen den hier angewendeten Penthaus-Stil noch zusätzlich.

Das klare Design der umgebenden Geländer aus Edelstahl und mattem Glas findet sich auch bei den Balkonumrandungen der unteren Geschosse wieder. So entsteht ein luftiges äußeres Abbild der Innenräume. Auch hier wurde auf eine großzügige Gestaltung geachtet. Offene Wohnräume und große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein modernes Raumgefühl. Bäder und sonstige Nassräume liegen überwiegend an den Außenwänden, so dass eine natürliche Lüftung über die Fenster erfolgen kann. Dass das gesamte Gebäude stufenfrei geplant wurde, macht es für sämtliche Lebenssituationen nutzbar. Eine Aufzugsanlage führt dabei vom Park- bis hinauf zum Staffelgeschoss. So stellen weder Kinderwagen noch Rollstuhl oder Rollator im geräumigen Hausflur und den schwellenlosen Wohnungen ein Problem dar. Zu jeder Wohneinheit gehört außerdem ein eigener Balkon, der über einen breiten Austritt zu erreichen ist. Auf diese Weise ist garantiert, dass jeder Bewohner freien Zugang zu Sonne und frischer Luft hat – ohne dafür jedes Mal den Weg aus der Wohnung in Kauf nehmen zu müssen. Die Parkgarage im Untergeschoss, ebenerdig anzufahren direkt unter dem Gebäude, ergänzt das luxuriöse Wohnkonzept noch um eine weitere Komponente.

Schallschutz nach innen – Lärmschutz nach außen

Zum guten Lärm- und Schallschutz in dem großen Wohnobjekt trägt ebenfalls der Wandbaustoff bei – und zwar sowohl nach außen als auch zwischen den 32 Wohneinheiten: So bietet das verwendete Mauerwerk aus Leichtbeton für die Innen- (24 Zentimeter) und Außenwand (11,5 Zentimeter) mit einer 12 Zentimeter starken Kerndämmung einen erhöhten Schallschutz (gemäß DIN 4109). Gleichzeitig erreicht der Wärmedämmwert der Außenwand mit 0,16 W/(m²K) den Effizienzhaus-Bereich. Damit trägt der Leichtbeton aktiv dazu bei, einen Endenergiebedarf von 31,2 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 35,7 kWh/m²a zu erreichen. Und auch beim Innenausbau offenbarte er noch einmal seine Leistungsstärke: „Eine Vorbehandlung oder Grundierung für den Innenputz war bei den verwendeten Plansteinen aus Leichtbeton nicht nötig“, erläutert Schäfer. „Notwendige Wandausbauten wie beispielsweise Elektroschlitze waren außerdem schnell und einfach zu ziehen – ein ideales Material für die Handwerker also.“ Mit seinen vielen positiven Eigenschaften wird der Traditionsbaustoff dem modernen Mehrfamilienhaus in Andernach damit mehr als gerecht.

Dipl.-Ing. Andreas Krechting

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

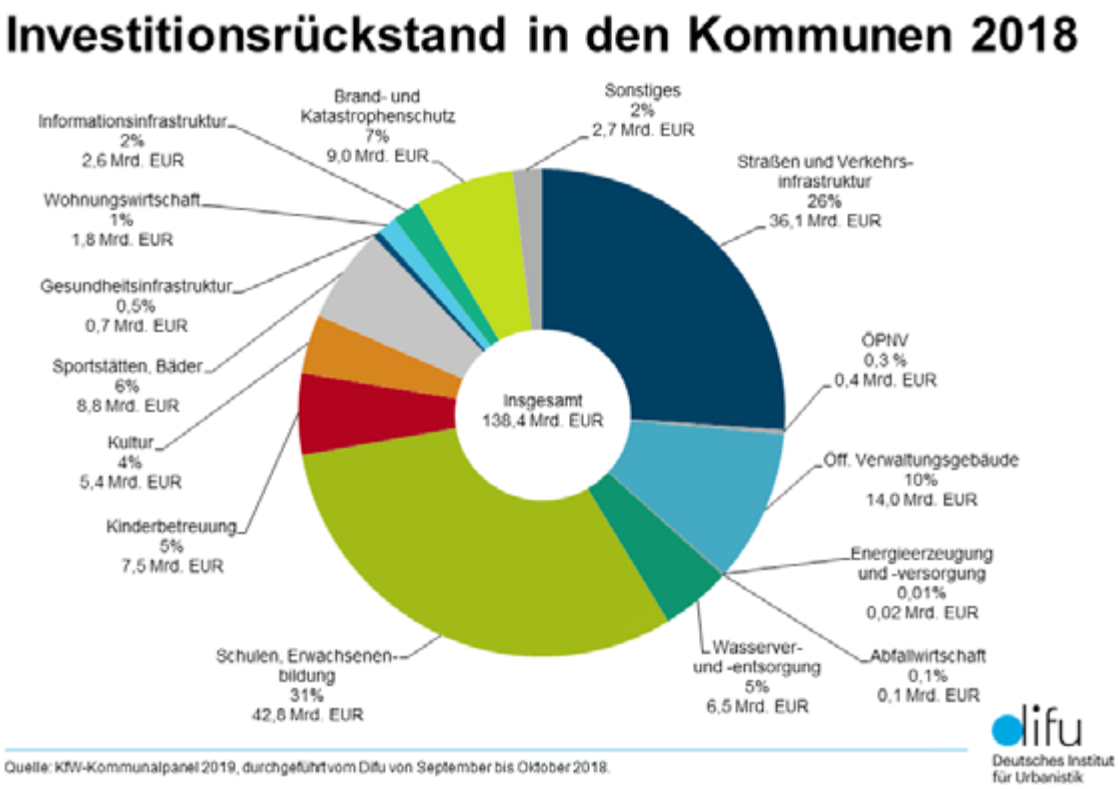
Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* **Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Anmeldung

Bauen

KfW-Kommunalpanel 2019: Investitionsrückstand der Kommunen in Deutschland beträgt 138 Mrd. Euro – auch beim Wohnungsbau

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) befragte im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW, Städte, Gemeinden und Landkreise zu ihrer Finanzsituation. Ergebnis: Der kommunale Investitionsrückstand ist leicht gesunken, auf 138 Mrd. Euro. In den Bereichen Schulen und Verkehrsinfrastruktur bleibt er jedoch mit insgesamt rund 79 Mrd. EUR besonders hoch. Zudem sorgt die konjunkturelle Abkühlung für einen pessimistischeren Ausblick der Kämmereien. Strukturelle Investitionshemmnisse und regionale Unterschiede bleiben zentrale Herausforderungen.



Die günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen der letzten Jahre mit Wirtschaftswachstum und hohen Steuereinnahmen spiegeln sich in den Einschätzungen der im Rahmen des „KfW-Kommunalpanel 2019“ befragten Kämmereien wider: 36 Prozent der Kommunen in Deutschland bewerten ihre aktuelle Finanzlage als gut bis sehr gut, 47 Prozent berichten von einer mindestens noch ausreichenden oder befriedigenden Kassenlage.

Dieses Bild wird auch durch die gestiegene Investitionstätigkeit der Städte, Gemeinden und Kreise bestätigt: 2018 planten die Kommunen Investitionen in Höhe von 34,7 Mrd. EUR - gegenüber 28,2 Mrd. EUR im Vorjahr. Der von den Kämmereien geschätzte Investitionsrückstand der Kommunen hat sich von rund 158,8 Mrd. EUR auf rund 138,4 Mrd. EUR verringert. Trotz dieses Rückgangs liegt der Wert aber immer noch auf dem hohen Niveau des Jahres 2015. Schulen bleiben mit 42,8 Mrd. EUR weiter der Bereich mit dem größten Investitionsrückstand, gefolgt von Straßen mit 36,1 Mrd. EUR sowie Verwaltungsgebäuden mit rund 14 Mrd. EUR.

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

01/06 — 13/10 2019

Länderfokus Französischer Pavillon • Sonderprojekte aus China und aus der Mongolei

Norddeutsche Realisten • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt

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

Hohen Auslastung von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben

Ein Großteil der Kommunen kann Investitionsvorhaben allerdings nicht im geplanten Umfang umsetzen. 83 Prozent der Städte, Gemeinden und Landkreise gaben in der vom Difu durchgeführten Befragung an, nur zwei Drittel der für das Jahr 2018 geplanten Investitionsausgaben realisiert zu haben. Ein Hauptgrund hierfür liegt in der hohen Auslastung von Bauunternehmen und Handwerksbetrieben, bei denen angesichts des seit Jahren andauernden Baubooms in Deutschland Kapazitätsengpässe bestehen. Darüber hinaus mangelt es oft auch an eigenen Personalkapazitäten in den Kommunalverwaltungen, sodass Investitionsvorhaben nicht geplant, Fördermittel nicht beantragt und Aufträge nicht ausgeschrieben werden können. In der Folge konnte deshalb im vergangenen Jahr rund ein Drittel der geplanten Investitionen nicht getätigt werden. „Ungenutzte Mittel und eine gleichzeitig wachsende Zahl an Förderprogrammen von Bund und Ländern deutet auf eine strukturelle Schieflage im deutschen Finanzföderalismus hin“, führt Dr. Henrik Scheller, Teamleiter Wirtschaft und Finanzen des Deutschen Instituts für Urbanistik aus.

Seit Jahren belegt das KfW-Kommunalpanel die großen regionalen Unterschiede, die zwischen den Kommunen in der Bundesrepublik bestehen. Diese zeigen sich weiterhin nicht nur in der Höhe, sondern auch in den Ursachen des Investitionsrückstands. Während in finanzstarken Städten, Kreisen und Gemeinden eher temporäre Einflussfaktoren, wie die Auslastung am Bau, zusätzliche Investitionen erschweren, sind es in finanzschwachen Kommunen vor allem strukturelle Probleme bei der Finanz- und Personalausstattung. Hier hat bisher auch das gegenwärtig sehr gute konjunkturelle Umfeld keine nachhaltige Verbesserung schaffen können.

Die getrübten Erwartungen der Kämmereien für die nächsten Jahre reflektieren die verhaltenen Konjunkturaussichten. Zwar ist der Gesamtausblick beim Investitionsrückstand insgesamt noch positiv: 42 Prozent der Kommunen rechnen mit einem weiteren Rückgang, nur 25 Prozent mit einer Zunahme. Beim Blick auf die zukünftige Haushaltslage ist ein Großteil der Kommunen allerdings das erste Mal seit dem Jahr 2010 wieder deutlich pessimistischer. 40 Prozent erwarten eine sehr und eher nachteilige Entwicklung ihrer Finanzsituation.

Seit 2009 wird das KfW-Kommunalpanel jährlich vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) für die KfW erstellt. Kernpunkte der Befragung der Kämmereien in kreisfreien Städten, Landkreisen und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern sind die kommunale Finanzlage, die Investitionstätigkeit und deren Finanzierung. Zum Bericht 2019 KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Bericht als PdF öffnet sich.

KfW Research

KfW-Kommunalpanel 2019

Grundlegende Reformschritte notwendig

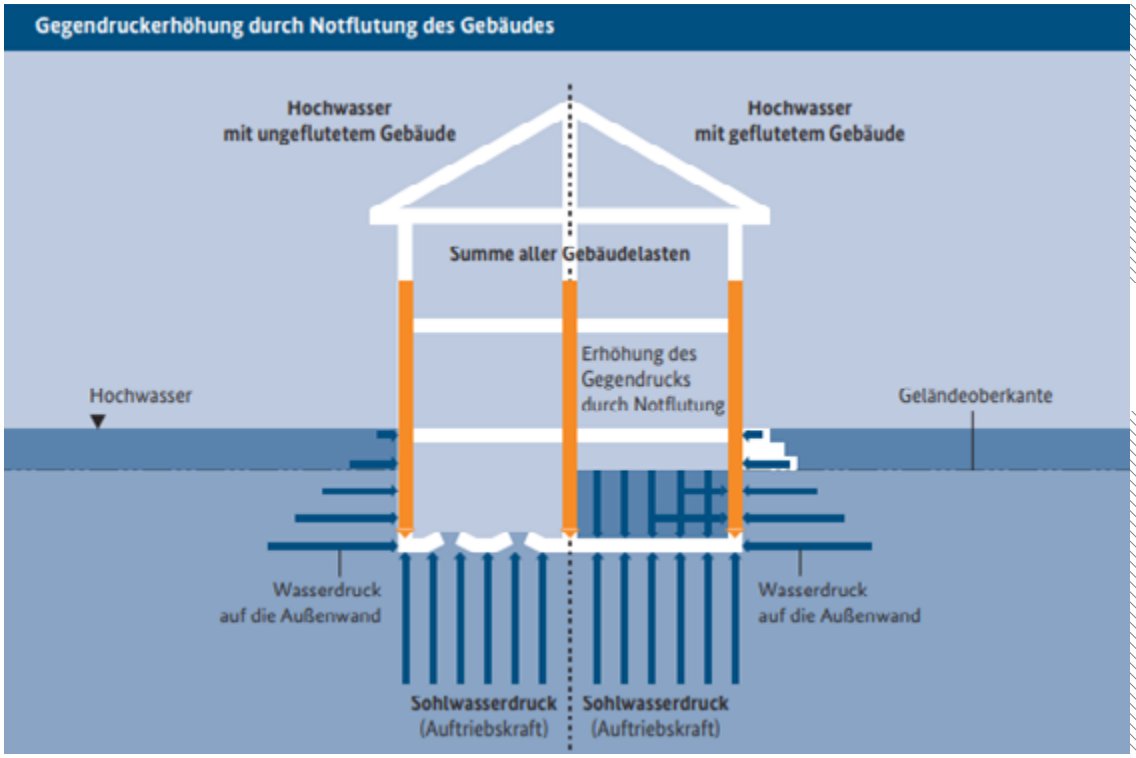
Vor dem Hintergrund der Konjunkturabschwächung und den zu erwartenden Rückgängen bei den Steuereinnahmen stellt Dr. Henrik Scheller fest: „Selbst finanzschwächere Landkreise, Städte und Gemeinden profitieren derzeit noch aufgrund der guten wirtschaftlichen Gesamtlage – wenn auch auf niedrigem Niveau. Die kommunale Investitionstätigkeit zieht moderat an. Der strukturelle Veränderungsbedarf bleibt jedoch vielerorts bestehen. Um die Schieflage zwischen Regionen mit guter Infrastruktur einerseits und strukturschwachen Regionen andererseits nicht zu zementieren, sind grundlegendere Reformschritte notwendig. Es wäre wünschenswert, wenn die derzeit tagende Regierungskommission „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ hier mutigere Schritte gehen würde“.

Sybille Wenke-Thiem

Bauen

Vorsicht bei überfluteten Elektroinstallationen – präventive Schutzmaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten

Hitzewellen, Orkane, Starkregen – die Wetterextreme haben in Deutschland in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Damit steigt auch die Hochwasser-Gefahr in vielen Gebieten. Sind Wohngebäude von Hochwasser betroffen, wird nicht nur die Gebäudesubstanz und der Hausrat in Mitleidenschaft gezogen, sondern auch die elektrische Anlage beschädigt. Das kann schnell gefährliche Folgen haben. Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) erklärt, was man in betroffenen Gebäuden hinsichtlich der Elektroinstallation beachten sollte.



1. Wenn mein Haus vom Hochwasser betroffen ist, welche Gefahren lauern dann abgesehen von den riesigen Wassermengen? Und was kann man als Bewohner dagegen machen?

Steht das Gebäude bzw. der Keller unter Wasser, gilt höchste Vorsicht! In der Regel sind dann auch der Zählerschrank und die elektrische Anlage überflutet und hier besteht Lebensgefahr. Zum einen können die Sicherungen und Schutzschalter, die normalerweise gegen elektrischen Schlag schützen, nicht mehr richtig funktionieren und zum anderen kann das Wasser durch den Kontakt mit der elektrischen Anlage leitend sein und bei Berührung einen Stromschlag verursachen. Bevor die überfluteten Räume betreten werden, muss die Elektroanlage von außen abgeschaltet werden, um Stromunfälle zu vermeiden. Dafür wenden sich die Bewohner direkt an den örtlichen Energieversorger. Das Gleiche gilt übrigens auch bei lokalen

Überschwemmungen etwa durch starke Regenfälle. Kommt es hierbei zu einem Wassereinbruch im Keller, herrscht ebenfalls die Gefahr eines elektrischen Schlags.

2. Ist das Wasser am Ablaufen, wollen die Betroffenen so schnell wie möglich mit den Aufräumarbeiten beginnen. Kann dazu auch die Elektroinstallation wieder in Betrieb genommen werden, um z.B. eigene Pumpen oder elektrische Luftentfeuchter anzuschließen?

Auf keinen Fall darf die elektrische Anlage ohne vorherige Prüfung durch einen Fachmann wieder in Betrieb genommen werden! Ein Laie kann nicht erkennen, welche Installationen durch das Wasser beschädigt sind, es kann schnell zu einem lebensgefährlichen elektrischen Schlag kommen oder die angeschlossenen Geräte zerstört werden. Auch durchnässte Elektrogeräte wie Pumpen aber auch Waschmaschine, Lampen oder elektrische Werkzeuge müssen zunächst von einer qualifizierten Fachkraft auf Defekte überprüft werden

3. An wen können sich Betroffene für die Überprüfung wenden?

Die Überprüfung des Hausanschlusskastens und des Stromzählers ist Aufgabe des Energieversorgers. Die elektrische Installation, Geräte und die Sicherungen im Zählerschrank kontrolliert der Innungsfachbetrieb im Rahmen des E-CHECK. Der Elektrofachmann legt dabei die einzelnen Komponenten trocken, befreit sie von Schlamm und Schmutz, überprüft sie auf ihren ordnungsgemäßen Zustand und übernimmt – wo nötig – den fachmännischen Austausch. Mit dem E-CHECK Protokoll und der Prüfplakette erhalten die Bewohner dann den Nachweis, dass die geprüfte Elektroinstallation und die geprüften Elektrogeräte allen Sicherheitsaspekten genügen.

4. Was kann man präventiv tun, wenn man neu baut oder sein Haus saniert?

Um Schäden zu vermeiden, müssen nach der VDE-Vorschrift in hochwassergefährdeten Gebieten bei einem Neubau oder Sanierung Hausanschluss sowie Zählerplätze und Stromkreisverteiler oberhalb der zu erwartenden hundertjährigen Überschwemmungshöhe positioniert werden. Grundsätzlich müssen alle neuen Stromkreise durch Fehlerstrom-Schutzschalter gesichert werden. Sind in bestehenden Gebäuden Stromkreise unterhalb der Überschwemmungshöhe im Einsatz, sollten Fehlerstrom-Schutzschalter aufgrund der besonderen Gefährdung nachgerüstet werden, falls noch keine vorhanden sind.

Die neue Hochwasserschutzfibel ist ein hilfreicher Ratgeber. Zum Download KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PdF öffnet sich.

Wohnungswirtschaft *heute.*
Fakten und Lösungen für Profis

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

Anmeldung

Digital

Handlungsfelder für eine digitale Ethik in der Wohnungswirtschaft – Sieben Fragen an GdW-Präsident Axel Gedaschko

Kaum eine Branche hat den Zugriff auf so viele personenbezogene Daten wie die Wohnungswirtschaft. In dem Maße, in dem digitale Lösungen Mieterverhalten, die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter und die Nutzung elektronischer Services erfassen und die erzeugten Daten verarbeiten, stellt sich die Frage, welche Regeln die Branche für einen verantwortlichen Umgang damit aufstellen sollte. Auch für die Wohnungswirtschaft stellt sich also die Frage nach einer „Digitalen Ethik". Wir haben dazu mit Axel Gedaschko, dem Präsidenten des Spitzenverbandes GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., ein Gespräch im Rahmen des diesjährigen Aareon Kongresses führen können.

GdW-Präsident Axel Gedaschko. Foto: GdW / Nils Hasenau)

Mit der Studie „Wohntrends 2035", die der GdW Ende letzten Jahres zusammen mit InWIS und „Analyse & Konzepte" vorstellte, wurde noch einmal deutlich: Die Digitalisierung verändert das Wohnen nachhaltig. Bei der Studienpräsentation sprachen Sie davon, dass das Wohnen sogar „revolutioniert" werde. Wenn wir also künftig in Sachen Wohnen noch mehr als bislang mit Datenströmen zu tun haben werden: Welche zentralen ethischen Implikationen sehen Sie, die sich für Verantwortliche in der Wohnungswirtschaft ergeben? Gibt es so etwas wie eine „Digitale Ethik des Wohnens"?

Axel Gedaschko: Wenn man es optimistisch formuliert, könnte man sagen: Es gibt bereits eine ungeschriebene Ethik, die sich aus dem Grundverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ergibt – auch wenn dieses Verhältnis mal besser und mal schlechter ausfallen kann. Dieses traditionelle Miteinander und Miteinanderauskommen reicht aber natürlich nicht aus, um daraus eine konkrete Ethik auch in Zeiten der Digitalisierung darzustellen.

Viele Wohnungsunternehmen sind derzeit in einem Findungsprozess, wie eigentlich ihre künftige Rolle in diesem Themenfeld aussieht. Allen ist klar, dass etwas grundlegend Neues passiert. Wir haben als Verband vor diesem Hintergrund eine Unternehmensbefragung zum Thema Digitalisierung durchgeführt. Hier wurde deutlich, dass eine erkennbar größere Zahl an Unternehmen als noch vor zwei Jahren dieses Thema anpacken will. Das ist eindeutig eine Frage der Unternehmensgröße und der sich hieraus ergebenden Personalkapazitäten, die zur Verfügung stehen. Gleichwohl gibt es auch einige kleinere Unternehmen, die viel weiter fortgeschritten sind als manche „Große". Die Aufgabe für die Unternehmen wird es sein, einen eigenen „digitalen Weg" zu finden und zu prüfen, welche Rahmenbedingungen hier gelten – einige Dinge wie etwa der Datenschutz sind gesetzlich definiert und geben dabei Orientierung.

Bleibt noch der Mieter. Wir haben im Rahmen eines großen Feldversuchs zum Themenfeld „Smart Home & Energieeffizienz" festgestellt, dass es trotz der kostenlosen Bereitstellung der nötigen Sensorik bei Mietern auch Misstrauen gegenüber diesen Technologien gibt. Der Grund: Sie fürchten eine Überwachung. Das zeigt, dass man den Menschen vorher transparent kommunizieren muss, was genau mit den erfassten Daten passiert und was nicht. Wichtig ist es aber zu zeigen, wo die Grenzen im Umgang mit den Daten liegen und wie sich die Verantwortlichkeit im Konkreten darstellt.

In gesellschaftlichen Debatten, zuletzt auch in der Politik, konnte man in jüngster Zeit wiederholt und sehr deutlich sehen, dass es unterschiedliche digitale Generationen gibt, mit unterschiedlichen digitalen Biografien. Wie können wir diese Vielfalt der Erfahrungen und Erwartungen an die Digitalisierung unter einen Hut bringen? Ist das eher eine Aufgabe für die Politik – oder auch konkret für die Wohnungswirtschaft, auch im Dialog mit den Mietern?

Axel Gedaschko: Die Politik muss zunächst einen verständigen Rahmen setzen, der Vertrauen schafft, der Dialoge und Debatten nicht abwürgt und dabei hilft, dass neue digitale Lösungen und der Diskurs darüber für den Einzelnen überschaubar bleiben. Unternehmen müssen ihrerseits eine Strategie fahren, die die vielen Facetten der Digitalisierung berücksichtigt. Natürlich wird man es mit Menschen zu tun haben, die beispielsweise aus Altersgründen sagen „Meine Welt ist das nicht, ich möchte diese Angebote nicht nutzen". Sie können 80-jährige ja nicht dazu zwingen, das Internet zu nutzen und ihnen signalisieren, sie finden anderenfalls als Mieter gewissermaßen nicht mehr statt. Hier wird man eine Übergangsstrategie fahren müssen, um die unterschiedlichen Generationen zu erreichen: Auf der einen Seite führt man neue digitale Lösungen ein und auf der anderen Seite bleiben klassische Kontakt-Kanäle noch bestehen, sei es die telefonische Erreichbarkeit oder der persönliche Termin.

Die Frage lautet überdies ja auch: Wie bekomme ich Mieter dazu, sich auf digitale Angebote einzulassen, die das schon eher gewohnt sind, im Konkreten aber noch zögern oder sogar Ablehnung oder mindestens Skepsis zeigen? Man muss den Mehrwert aus anderen Bereichen als Vergleich aufzeigen, wo sich solche Neuerungen bereits etabliert haben. Ich nehme da immer ein persönliches Beispiel aus dem Automobil-Umfeld: Vor gut fünf Jahren bot mein neues Auto eine Spracherkennungsfunktion. Obwohl ich mich ja freiwillig für das gewählte Fahrzeug entschieden hatte, auch wegen der eingebauten Neuerungen, habe ich diese Funktion lange Zeit nicht genutzt. Durch Zufall ergab sich vor zwei Jahren aber die Notwendigkeit, das zu tun, und seitdem bin ich begeistert von der Funktion, weil ich jetzt die Hände frei habe. Es braucht also Anleitung oder nachhaltige Impulse. Je komplexer sich Anwendungen präsentieren, umso schwerer fällt es, sich darauf einzulassen. Werde ich aber geführt oder weisen digitale Lösungen an sich schon eine Barrierefreiheit auf, dann erreiche ich mehr Menschen damit. Was nützt es, wenn etwas quasi ein technisches Studium voraussetzt, um es bedienen zu können? Wir Deutschen neigen ja dazu, technische Möglichkeiten in Gänze in Systeme zu packen, je komplexer, desto besser. Aber das haben wir ja schon bei der Unterhaltungselektronik oder beim Smartphone gesehen: Es geht nicht darum, dass ein Gerät unzählige Knöpfe hat und einen möglichst komplexen Eindruck vermittelt – es geht darum, dass Technik leicht von jedem zu bedienen ist.

Erwachsen aus der Durchdringung des Alltags durch digitale Lösungen und Prozesse neue Aufgabenfelder oder sogar Geschäftsfelder für die Wohnungswirtschaft? Ist so etwas wie eine niedrigschwellige „Digitale Bildung" vielleicht auch eine Aufgabe für Quartierszentren?

Axel Gedaschko: Mit der Anforderung des „Lebenslangen Lernens" haben wir in unserer Gesellschaft einen ziemlich hohen Anspruch gesetzt. Das ist zwar zu einem gehörigen Teil auch eine Holschuld für uns alle, die vielfältigen Angebote auch wirklich wahrzunehmen. Andererseits muss man seitens der Anbieter auch dafür sorgen, dass so etwas wie „Digitale Bildung" sichtbar ist und in einer gewissen Durchlässigkeit sowohl in der Volkshochschule, in Abendschulen, an den Universitäten, aber auch in Begegnungszentren und im Seniorentreff angeboten wird. Das sollte regelmäßig Teil der Programmgestaltung aller genannten Institutionen sein. Es geht hier um Teilhabe durch alle Zielgruppen. Selbstverständlich hat da auch die Wohnungswirtschaft eine wichtige Funktion, wenn sie so etwas anbietet. Häufig sind die Unternehmen unserer Branche ja noch die einzigen, die vor Ort so unmittelbar und in relevanter Anzahl die Menschen erreichen. Digitale Bildung wird also tatsächlich im Rahmen von Quartiersarbeit künftig eine neue Aufgabe sein.

Die Philosophie kennt den kategorischen Imperativ von Kant, die Säule seiner Ethik: „Handle nur nach derjenigen Maxime, durch die Du zugleich wollen kannst, dass sie ein allgemeines Gesetz werde". Hätten Sie einen „digitalen kategorischen Imperativ" parat, der uns alle durch die kommenden digitalen Zeiten führt?

Axel Gedaschko: Mein Vorschlag für eine „Anleitung" oder eine handlungsorientierte digitale Ethik lautet: Kümmere dich selbst um die Dinge der digitalen Welt, die Dir für ein gedeihliches, selbstverantwortetes Miteinander wichtig erscheinen. Ansonsten wird sich jemand darum kümmern. In seinem eigenen Interesse.

Herr Gedaschko, vielen Dank für das Gespräch.

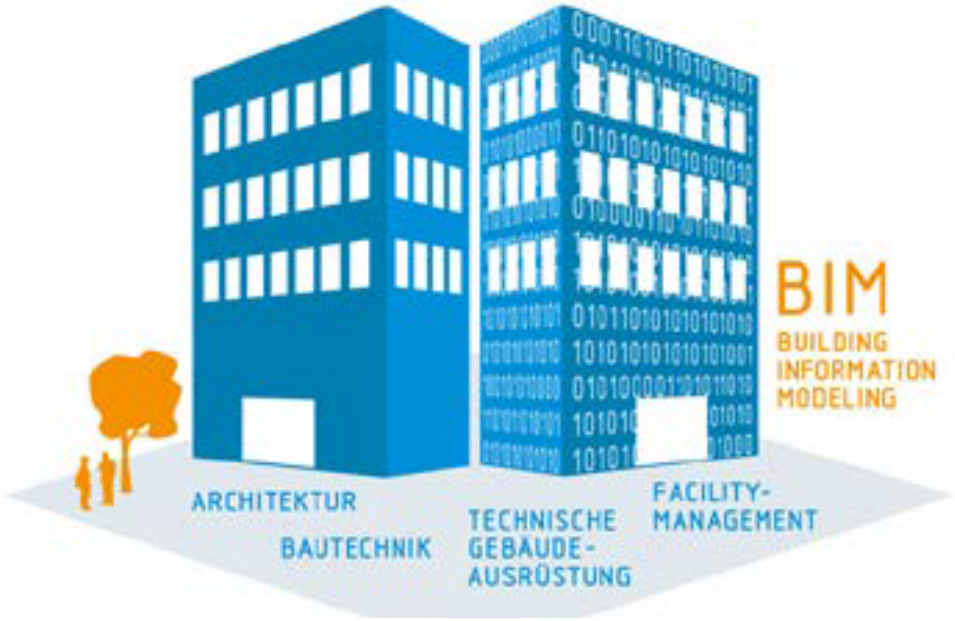
Axel Gedaschko ist seit 2011 Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Der frühere Wirtschafts- und Umweltsenator der Stadt Hamburg ist durch seine ehrenamtliche Tätigkeit in einer Reihe von Gremien und Beiräten in der Wohnungswirtschaft dicht an der Praxis der Branche.

Das Gespräch mit Axel Gedaschko führte Kai Heddergott.

Normen

Wegweiser durch die komplexe BIM-Methode – Neue Richtlinie VDI 2552 Blatt 1 liefert einen Ansatz für die effektive Implementierung von BIM

Die Erkenntnis, dass Building Information Modeling (BIM) die ganze Bau- und Immobilienbranche, erreichen und verändern wird, stellt inzwischen niemand mehr in Frage. Die zunehmenden Forderungen nach Einsatz der BIM-Methode sowohl durch die öffentliche Hand als auch durch private Bauherren tragen maßgeblich dazu bei. Für einen handhabbaren, nachvollziehbaren und erfolgreichen Ablauf eines BIM-Projekts sind ein einheitliches Verständnis von Begriffen, Prozessen und Methoden sowie verlässliche normative Vorgaben unabdingbar. Die Richtlinienreihe VDI 2552 liefert hier ein praxisnahes Regelwerk.



Neue Richtlinie VDI 2552 Blatt 1: Wegweiser durch die komplexe BIM-Methode (Bild: VDI)

Die neue Richtlinie VDI 2552 Blatt 1 „Building Information Modeling – Grundlagen“ gibt der Komplexität der Thematik eine Ordnung und ist Wegweiser zu den weiterführenden Regelungen in den teilweise noch in der Entstehung befindlichen Blättern der Richtlinienreihe VDI 2552. Die Richtlinie berücksichtigt nationale und internationale Standards und Spezifikationen sowie Best Practice Erfahrungen und stellt insbesondere den Bezug zur Erstellung und Nutzung von Bauwerksinformationen während des Planens und Bauens eines Bauwerks oder einer Anlage her. Sie wendet sich vor allem an Bauherren, Beteiligte an der Planung, Beteiligte am Bau, Beteiligte am Betreiben und Instandhaltung.

Richtlinie als Entwurf

Herausgeber der Richtlinie VDI 2552 Blatt 1 „Building Information Modeling – Begriffe“ ist die VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG). Die Richtlinie erscheint im Juni 2019 als Entwurf und kann zum Preis von EUR 87,90 beim Beuth Verlag in Berlin (Tel.: +49 30 2601-2260) bestellt werden. VDI-Mitglieder erhalten 10 % Preisvorteil auf alle VDI-Richtlinien. Onlinebestellungen sind unter www.beuth.de oder www.vdi.de/2552 möglich.

Die Möglichkeit zur Mitgestaltung der Richtlinie durch Stellungnahmen bestehen durch Nutzung des elektronischen Einspruchsportals oder durch schriftliche Mitteilung an die herausgebende Gesellschaft (gbg@vdi.de). Die Einspruchsfrist endet am 30.09.2019. VDI-Richtlinien können in vielen öffentlichen Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden.

Dipl.-Ing. (FH) Frank Jansen

Personen

Schon Tradition: Aareon-Kongress-Teilnehmer spenden für Deswos

Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner im digitalen Zeitalter, spendet bereits zum 14. Mal auf dem Aareon Kongress 10.000 Euro an die DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln. Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG und Mitglied des Verwaltungsrats der DESWOS, übergab den Spendenscheck im Rahmen des Galaabends an Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS.

Traditionell fließt auch in diesem Jahr ein Teil der Teilnahmegebühren des Aareon Kongresses an die DESWOS. Mit dem Spendenbetrag werden Kleinbauern in Malawi, Afrika, unterstützt. Gerhard Müller, Generalsekretär der DESWOS (links) freut sich über den Spendenscheck von Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen. Foto: Christian Klant, Berlin.

Aareon unterstützt mit dem Spendenbetrag Kleinbauern in Malawi, Afrika. In Kooperatoin mit dem malawischen Partner „Center for Community Organisation and Development“ (CCODE) werden dort sanitäre Anlagen, wie beispielsweise sogenannte Trockentrenntoiletten, errichtet. Damit soll der starken Verbreitung von Krankheiten wie Diarrhö, Typhus oder Cholera entgegengewirkt werden. Des Weiteren entsteht ein Müllverwertungszentrum. Außerdem werden insbesondere die malawischen Frauen in Workshops weitergebildet, um Zugang zu besseren Verdienstmöglichkeiten zu bekommen. Das Projekt in Malawi ist eines von drei Jubiläumsprojekten der DESWOS, die in diesem Jahr ihr 50-jähriges Bestehen feiert.

Auch „Grünes Consulting“ hilft Deswos

Bereits im April spendete Aareon im Rahmen der Initiative „Grünes Consulting“ 18.320 Euro für dieses Hilfsprojekt. Mit der Initiative „Grünes Consulting“ bietet Aareon seine Kunden neben der Vor-Ortberatung auch Online-Beratung an. So konnten Aareon-Kunden nicht nur die Reisekosten in den Projekten reduzieren – sie förderten gleichzeitig auch Entwicklungshilfeprojekte der DESWOS e.V., denn Aareon spendet für jeden Online-Beratertag 10 Euro.

Sabine Fichtl