

INNOVATIONS- DIALOG

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

AUSGABE 1/2020



**Auswirkungen von Corona
auf die Bau- und Vermietungs-
aktivitäten - Besondere Aspekte
bei genossenschaftlichen
Unternehmen**

Interview mit Andreas Lamla,
Technischer Leiter hwg e.G.,
Hattingen

Seite 16



**Das „Energiesprung-Prinzip“
Energetische Gebäudesanierung
mit Net-Zero-Standard aus Sicht
eines Pilotanwenders**

Fachbeitrag von Sebastian Eck,
Teamleiter Innovation Unternehmens-
strategie, VBW Bauen und Wohnen
GmbH, Bochum

Seite 29



EDITORIAL

Der Innovationsdialog Wohnungswirtschaft – - eine neue Form des Kontaktes zwischen Wohnungswirtschaft und Herstellern

Das Bauen von Informations- und Kontaktbrücken zwischen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist das zentrale Ziel der Aktivitäten der Baudialog. Ob durch das eigene Veranstaltungsformat **„Innovationsform Wohnungswirtschaft“**, das Onlineformat **„WEBforum Wohnungswirtschaft“** oder durch Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zusammen mit dem EBZ (Europäisches Institut der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum), bei allen Aktivitäten steht der Erfahrungsaustausch und die Vermittlung von praxisrelevanten Informationen im Mittelpunkt.

So soll auch das Format „Innovationsdialog Wohnungswirtschaft“ ein weiteres Informationsmodul sein, das innovative Problemlösungen und aktuelle Fach- und Marktthemen vermittelt.

Besondere Highlights jeder Ausgabe sind ein Interview zu einem spannenden Thema der Wohnungs-

wirtschaft mit profilierten Führungspersönlichkeiten, sowie ein aktueller Fachbeitrag zu einem brisanten und innovativen Thema.

Im aktuellen Interview geht es um das zentrale Thema der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die verschiedenen Aktionsfelder der Wohnungswirtschaft. Der Fachbeitrag beschäftigt sich mit der hochaktuellen Diskussion um das Thema „Optimale energetische Modernisierung“ in Zusammenhang mit dem Projekt „Energiesprung“, initiiert von der dena.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und würden uns über Reaktionen, Themenvorschläge oder Hinweise sehr freuen.

Ihr

Dr. Dieter Buss

Baudialog GmbH

Wichtig: Parallel zum vorliegenden Heft haben wir eine Internet-Präsenz unter der Domain www.innovations-dialog.de geschaffen, wo Sie alle Beiträge als PDF Formate auch herunterladen können.

INHALT

Heizungstechnik _____ 4

Trinkwassersysteme _____ 8

Digitale Türkommunikation _____ 10

Digitale Mieterkommunikation _____ 12

Dachtechnik _____ 14

Brancheninterview _____ 16

Fassade _____ 20

Lüftung _____ 22

Aufzugtechnik _____ 24

Dienstleistung _____ 26

Fachbeitrag _____ 28



Impressum

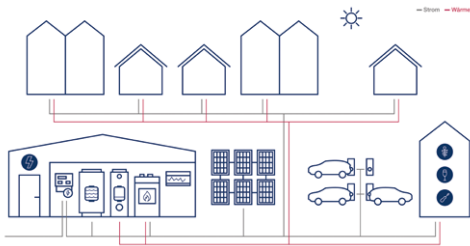
Herausgeber: Baudialog GmbH, In der Au 2a, 53545 Linz/Rhein
Redaktion: Dr. Dieter Buss
Auflage: 6.000 Stück



Besuchen Sie auch unsere Website
www.innovations-dialog.de

Intelligente Energienetze für eine effiziente Versorgung

Im Quartier koppeln intelligente Energienetze die Sektoren Wärme, Strom und Mobilität. Ein Wärmenetz, das regenerative Energien einbezieht, vereint ökonomische und ökologische Aspekte.



Zukunftsweisende Sektorkopplung: Wärmenetz (rote Linie), ergänzt um die Sektoren Strom (graue Linie) und Mobilität. © Buderus

Die Energieerzeugung und -versorgung wird dezentraler, lokaler und grüner, daher rücken Nahwärmekonzepte in den Fokus. Wenn mehrere Gebäude ökologisch versorgt und künftige Dekarbonisierungsvorgaben erfüllt werden sollen, lohnt sich der Blick auf verschiedene Quartierslösungen mit intelligenter Verteilung, Speicherung und effizienter Energienutzung. Denn insbesondere der künftig noch ambitioniertere Primärenergiefaktor, den Bauträger nachweisen müssen, ist im Einzelgebäude schwer zu realisieren. Gleichzeitigkeitseffekte von mehreren Kunden sowie Technologien wie Kraft-Wärme-Kopplung, Photovoltaik, Solarthermie, Wärmepumpen, Kältebereitstellung oder zentrale Batteriespeicher, die den Brennkessel ergänzen, eröffnen gute Chancen für Nahwärmekonzepte.

Die Sektorkopplung

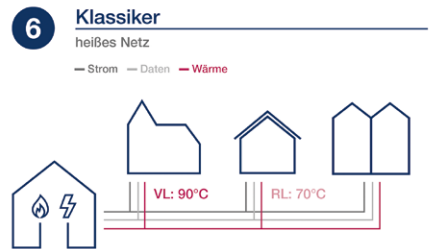
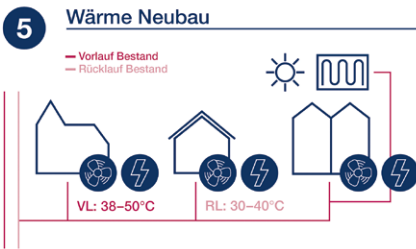
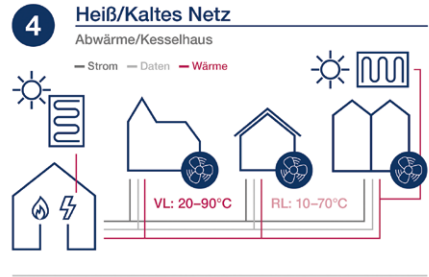
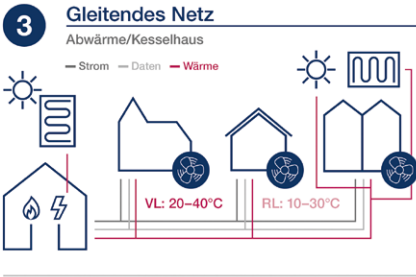
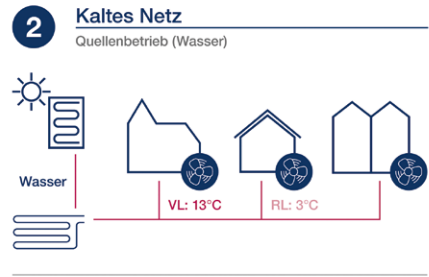
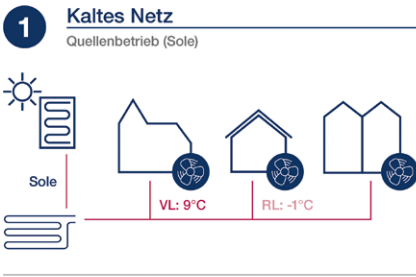
In der Sektorkopplung liegt ein wesentlicher Vorteil von intelligenten Energienetzen, bei denen Wärme, Strom und Mobilität zusammenwachsen. Der Bereich „Wohnen“ bietet vor allem noch Potenzial in Nahwärmenetzen und damit Quartierslösungen, die Energieerzeugung und -verbrauch intelligent verbinden. Das schaffen Wärmenetze (Abbildung 2) auf unterschiedliche Weise.

Arten der Wärmenetze

Eine klassische Erzeugung und Verteilung von Wärme auf hohem Temperaturniveau ist im Quartier rückläufig. In der Vergangenheit wurde vorwiegend zwischen öl- und gasbasierten Kessellösungen unterschieden (System 6), heute sind mehrere Möglichkeiten und deren intelligente Kombination sinnvoll.

Die Systeme 1 bis 5 verteilen Wärme auf niedrigem Temperaturniveau, so dass beim Verbraucher eine Wärmepumpe oder ein elektrischer Nachheizer (System 5) benötigt wird. In diesen „kalten“ Netzen sind die Wärmeverluste geringer. Die Systeme 1 und 2 sind Quellnetze im Wasser- oder Solebetrieb. Hier wird zentral eine Quelle erfasst, wahlweise Grundwasser oder Sole, und die Energie dann „kalt“ verteilt.

Um den Strombedarf von Wärmepumpen gegenüber den reinen Quellnetzen zu minimieren, werden in der Regel die Systeme „gleitendes Netz“ (System 3) und „heiß/kaltes Netz“ (System 4) realisiert. Hier lassen



Übersicht über die Wärmenetze mit unterschiedlichen Temperaturniveaus. Die drei Linien zeigen jeweils die Versorgung mit Wärme, Strom und Daten. © Buderus

sich verschiedene Temperaturniveaus fahren. Die Systeme sind zukunftsopen: Heute ist Kraft-Wärme-Kopplung mittels Blockheizkraftwerk vielfach erste Wahl. Bei geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen oder technischen Neuerungen lässt sich das BHKW durch noch effizientere Strom-/Wärmeerzeuger ersetzen.

Markanter Leistungsindikator für intelligente Nahwärmenetze ist, dass Energie aus der Umwelt zentral für die Wärmeerzeugung gewonnen und bedarfsgerecht verteilt wird. Darüber hinaus kann auch Abwärme in das Wärmenetz einfließen. Spezielle Buderus Wärmepumpen erlauben auf der Verdampferseite Quelltemperaturen bis 50 Grad C. Zudem kann Solarthermie wesentlich effektiver in das Netz einspeisen. Grundsätzlich ist weniger Strom oder

erneuerbare Energie nötig als im reinen Quellnetz. Allerdings sind diese Lösungen teurer, weil alle wasserführenden Leitungen isoliert werden.

System 4 ist nur eine Variante des Typ 3 und insbesondere für Bestandsquartiere geeignet.

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland

Sophienstraße 30-32, 35576 Wetzlar

Tel.: +49 6441 418-1316

Fax: +49 6441 418-1319

E-Mail: info.wohnungswirtschaft@buderus.de

Internet: www.buderus.de

KERMI

Mehr Energieeffizienz mit dem x2-Prinzip

Pforzheimer Bau und Grund setzt auf moderne Flachheizkörper von Kermi



Das Gebäude in der Yorkstraße steht auf einem kleinen innerstädtischen Grundstück und hat eine Grenzbebauung auf drei Seiten.
© Pforzheimer Bau und Grund GmbH

Bereits seit über 50 Jahren produziert Kermi Flachheizkörper: 75 Millionen davon wurden im Laufe dieser Zeit installiert – aneinandergereiht würden sie fast zwei Mal um die Erde reichen.

Die Flachheizkörper von Kermi stehen für nachhaltiges Heizen. Bei einem Sanierungsobjekt der Pforzheimer Bau & Grund GmbH kamen unlängst Flachheizkörper mit dem innovativen x2-Prinzip zum Einsatz. Ein fünfstöckiges, in die Jahre gekommenes Bestandsobjekt mit zehn Wohneinheiten, in der

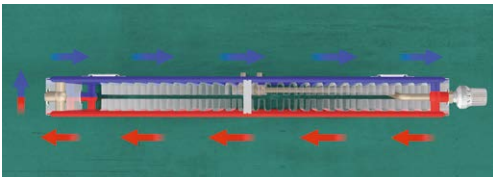
Pforzheimer Nordstadt wurde durch die Pforzheimer Bau und Grund komplett umgebaut und sowohl wohnlich als auch energetisch aufgewertet. Vor der Sanierung war das Wohnhaus mit einer veralteten Zentralheizung und wichtigen Wandheizkörpern mit schlechter Aufheizzeit ausgestattet. Jetzt werden die Wohneinheiten über Fernwärme versorgt. Entscheidend zur Energieeffizienz des Gebäudes tragen 50 therm-x2 Flachheizkörper von Kermi bei.



Der therm-x2 Flachheizkörper weist eine hohe Energieeffizienz auf, die die Nebenkosten erheblich senkt. Bis zu elf Prozent Energie kann eingespart werden. © Pforzheimer Bau und Grund GmbH

Hohe Effizienz durch neue Technologie

Schon lange setzt die Pforzheimer Bau und Grund auf Lösungen des Raumklimaspezialisten aus Plattling: „Denn die Qualität der Heizkörper ist für uns das wichtigste Kriterium und die hat uns schon in der Vergangenheit überzeugt“, erklärt Technikprokurist Lothar Hein. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Herkömmliche Heizkörper bleiben unter bestimmten Betriebsbedingungen in der Front lauwarm, was zur Folge hat, dass von Mietern häufig Handwerker zur Reparatur konsultiert werden, obwohl der Heizkörper eigentlich einwandfrei funktioniert.



Durch die innovative x2-Technologie umgeht der Flachheizkörper die Problematik der kühlen Front. Ermöglicht wird dies durch das Funktionsprinzip der seriellen Durchströmung. © Kermi GmbH

Der therm-x2 Flachheizkörper umgeht die Problematik der kühlen Front technologisch. Ermöglicht wird dies durch das Funktionsprinzip der seriellen Durchströmung. Diese zeichnet sich durch eine schnelle Aufheizzeit des Heizkörpers, eine optimale Abgabe der Strahlungswärme und durch einen hohen Wirkungsgrad auch bei niedrigen Systemtemperaturen aus. Zudem werden mit diesen modernen Heizkörpern bis zu 11 Prozent Energieeinsparung erreicht, d.h. die Nebenkosten werden erheblich gesenkt, die Mieter sparen bares Geld.

Mit der Entwicklung der x2-Technologie setzt Kermi bereits seit dem Jahr 2005 Maßstäbe hinsichtlich Energieeinsparung und thermischer Behaglichkeit von Heizkörpern, die bis heute unerreicht sind. Weit über 20 Millionen Flachheizkörper mit „x2 inside“ wurden bereits installiert und bestätigen den Mehrwert durch Vielfalt, Qualität und Design.

Nachhaltigkeit im Fokus

Neben der hohen Energieeffizienz durch die x2-Technologie ist das Thema Nachhaltigkeit bei der Heizungsanlage zu erwähnen. „Überschüssige Bauteile werden nicht weggeworfen, sondern zurückgegeben oder für die nächste Baustelle weiterverwendet“, das kann auch Lothar Hein bestätigen. Auch mit dem Service der Plattlinger Raumklimaspezialisten war man bei der Pforzheimer Bau & Grund GmbH hochzufrieden. Besonders gefallen hat der Immobilienfirma die gewohnt konstruktive Baubegleitung seitens Kermi. „Für uns ist es sehr wichtig, fortlaufend über Neuheiten sowie technische und rechtliche Änderungen informiert zu werden. Wir fühlen uns von Kermi sehr gut unterstützt. Eine persönliche und fundierte Beratung ist für Auftraggeber der Wohnungswirtschaft, gerade wenn es um Entscheidungen bezüglich größerer Bauvorhaben geht, absolut hilfreich“, erklärt Hein.



Kermi GmbH

Pankofen-Bahnhof 1, 94447 Plattling

Tel.: +49 9931 501-0

Fax: +49 9931 3075

E-Mail: info@kermi.de

Internet: www.kermi.de

PRODUKTE/SYSTEME

UPONOR

Hygienische und komfortable Trinkwasserversorgung für den Wohnungsbau

Höchstmögliche Sicherheit bei der Trinkwasserhygiene durch ganzheitliche Systemlösung aus einer Hand



Für eine hygienische und komfortable Wasserversorgung bietet Uponor eine speziell auf den Wohnungsbau zugeschnittene Systemlösung aus einer Hand. © Uponor

Laut Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Vermieter und Gebäudebetreiber dafür verantwortlich, dem Verbraucher hygienisch einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung zu stellen.

Ist dies nicht der Fall, können sie – etwa bei einem Legionellenbefall aufgrund von Stagnation in den Leitungen – für gesundheitliche Schäden haftbar gemacht werden. Größtmögliche Sicherheit bieten hier speziell auf die Anforderungen von Wohngebäuden zugeschnittene Systemlösungen aus einer Hand. Uponor kombiniert dazu Wohnungsstationen für die punktgenaue Warmwasserbereitung vor Ort mit einer Stockwerksverteilung per Durchschleif-Ringinstallation. Da so das Risiko einer Verkeimung minimiert wird, entfällt auch die alle drei Jahre wiederkehrende Probenahmepflicht gemäß TrinkwV, was eine spürbare finanzielle und organisa-

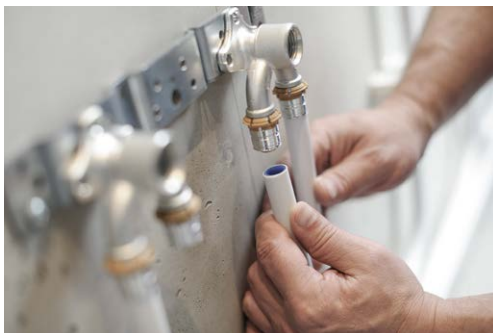
torische Entlastung bedeutet. Darüber hinaus bietet die Systemlösung einen hohen Warmwasserkomfort und senkt die Energiekosten durch einen besonders effizienten Betrieb des Wärmeerzeugers. Bei längeren Leerstandszeiten gewährleistet die zusätzliche Einbindung einer Spülstation den notwendigen Wasseraustausch in den Leitungen.

Die Wohnungsstationen des Uponor Tochterunternehmens KaMo erwärmen das Trinkwasser je nach Bedarf im Durchflussprinzip direkt in den Wohnungen. Damit werden weder ein Warmwasserspeicher noch eine Zirkulation im Gebäude benötigt, was für einen sicheren Schutz vor Verkeimung sorgt. Durch ihren leistungsfähigen Wärmetauscher bieten die Stationen zudem einen hohen Warmwasserkomfort. Für eine einfache Verbrauchserfassung können

Wasser- und Wärmemengenzähler direkt integriert werden. Im Rahmen von Modernisierungen stellen die Geräte darüber hinaus einen optimalen Ersatz für Gaskombithermen dar. Durch die identische Anschlussreihenfolge und Achsabstandsmaße können sie schnell und einfach ausgetauscht werden.

Hygienische Wasserverteilung mit Durchschleif-Ringinstallation

Bei der Optimierung der Trinkwasserhygiene spielt auch die Wasserverteilung im Stockwerk eine wichtige Rolle. Hier setzt Uponor auf die Durchschleif-Ringinstallation, bei der die Entnahmestellen nicht nacheinander, sondern ringförmig von beiden Seiten versorgt werden. So ist sichergestellt, dass das komplette Leitungsnetz durchspült wird, sobald an irgendeiner Stelle der Installation Wasser aus den Leitungen entnommen wird. Stagnationen sind damit bei normaler Nutzung nahezu ausgeschlossen. Dabei bleibt ein hoher Warmwasserkomfort – gemäß den Anforderungen der VDI 6003 – jederzeit gewährleistet. Umgesetzt wird die Installation mit dem vorgedämmten Mehrschichtverbundrohrsystem Uni Pipe PLUS, das durch seine DVGW-Systemzulassung sowie die 10-jährige Haftungsübereinkommenvereinbarung ein hohes Maß an Sicherheit bietet. Da nur eine Rohrdimension verwendet wird, lässt sich das Leitungssystem schnell und einfach verlegen.



Die Durchschleif-Ringinstallation sorgt für eine optimale Durchströmung und vermeidet so Stagnationen in der Stockwerksverteilung. © Uponor



Die dezentrale Systemlösung kombiniert Wohnungsstationen mit der Durchschleif-Ringinstallation und einer bedarfsgerechten Hygienespülung. © Uponor

Spülstationen vermeiden Stagnation bei Abwesenheit

Einen sicheren Schutz vor Stagnationen bei längerer Abwesenheit – etwa in der Urlaubszeit oder in Zweit-, oder nicht vermieteten Wohnungen – bietet die Smatrix Aqua PLUS Spülstation. Diese sorgt bedarfsgerecht für einen regelmäßigen Austausch des Wasserinhalts in der jeweiligen Stockwerksinstallation. Findet beispielsweise innerhalb von 72 Stunden kein kompletter Wasserwechsel im Stockwerk statt, löst das System automatisch eine Spülung aus. Mit dieser Frist folgt der Hersteller auch der offiziellen Empfehlung des Robert-Koch-Instituts. Die Verbrauchskosten der Hygienespülung liegen dabei je nach Nutzung bei lediglich 5 bis 15 Euro pro Wohneinheit und Jahr. Die Spülstation wird komplett vorkonfektioniert geliefert und kann sowohl im Nass- wie auch Trockenbau eingesetzt werden.

Uponor

Uponor GmbH

Industriestraße 56

97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 690-0

E-Mail: info.de@uponor.com

Internet: www.uponor.com

PRODUKTE/SYSTEME

INTRATONE

DITAcreeate: Die neue modulare Video-Gegensprechanlage mit GSM-Technologie



Innovative Video-Gegensprechanlagen-Module und deren Farben individuell zusammenstellen © Intratone GmbH

Die innovative Video-Gegensprechanlage DITAcreeate läutet eine neue Generation digitaler Türkommunikation ein.

Neueste GSM-Technologie, Gegensprechanlagen-Module in individueller Anordnung und Farbgestaltung und zuverlässige Fernverwaltung in Echtzeit über das Internet. Gebäudekommunikation ohne unnötige Kosten – und ohne Kompromisse.

Komponenten und Farben individuell zusammenstellen

Mit ihrem innovativen Baukastenprinzip kann die Video-Gegensprechanlage DITAcreeate individuell organisiert werden, um sie allen Anforderungen und Bedürfnissen

eines Hauses anzupassen. Vom Weitwinkel-Kameraobjektiv über digitale Klingelschilder bis hin zu Code Pad und Handsfree Transponder-Leseinheit: Diese und mehr Komponenten lassen sich je nach Bedarf anordnen und sogar farblich unterschiedlich gestalten.

Kostengünstige und schnelle Inbetriebnahme

Neueste GSM-Technologie macht's möglich: Die DITAcreeate wird unkompliziert und schnell per Unterputz-Montage und ohne aufwendige Verkabelungen in einzelne Wohneinheiten installiert. Das spart lange Planungs- und Kalkulationszeiten, unnötige Terminfindungsschwierigkeiten mit Handwerkern und Elektrikern und vor allem Unmengen an Kosten



Montage- und Verwaltungskosten, so wie Zeit und Wege sparen
© Intratone GmbH

während des gesamten Installations- und Inbetriebnahme-Prozesses. Das macht die DITAcree zur perfekten Lösung sowohl bei Neubauprojekten, als auch für zukunftsorientierte Modernisierungsarbeiten.

Zuverlässige Fernverwaltung in Echtzeit

Alle digitalen Zutrittssysteme von Intratone arbeiten zuverlässig über das globale Mobilfunknetz und mit neuester 4G-Technologie. Diese ermöglicht es nicht nur den Bewohnern, Zugänge via Telefon, Smartphone oder Tablet zu kontrollieren, sondern auch Gebäudemanagern und Hausbesitzern, alle Anlagen über die Intratone Online-Plattform aus der Ferne in Echtzeit zu verwalten. So können unmittelbar und bequem vom Büro aus beispielsweise Namensschilder geändert, Transponder validiert oder gelöscht und Zugangscodes generiert werden.

Sichere Codes und kopiergeschützte Transponder

Dank maximal sicherer Transponder-Codierungen wird auch bei Verlust eines elektronischen Schlüssels kein Austausch der kompletten Schließanlage mehr nötig.

Der Code des entsprechenden Transponders wird lediglich über die Online-Verwaltungsplattform aus dem System entfernt und ein neuer Transponder kann sofort kopiergeschützt validiert und hinzugefügt werden. Auch lassen sich für ein Code Pad praktische Kurzzeit-Zugänge generieren, mit denen autorisierte Handwerker und Dienstleister für einen beschränkten Zeitraum eigenständigen Zugang zum Gebäude oder aber zu elektronischen Schlüsseln in einem optional integrierbaren Tresor erhalten. So müssen weder Termine umständlich abgestimmt, noch unnötige Fahrten für Schlüsselübergaben getätigt werden.

Zutrittssysteme der Zukunft von Intratone

Intratone ist eine Marke der Cogelec SA, die in Frankreich seit mehr als 20 Jahren digitale Zutrittskontrollsysteme herstellt. Mit über 700.000 ausgestatteten Mehrfamilienhäusern und mehr als zehn Millionen Transpondern im Umlauf sind wir eines der marktführenden Unternehmen Europas im Segment digitaler Türkommunikationssysteme. Von Beratung und Planung über begleitende Hilfestellung bei Montage, Programmierung und Inbetriebnahme bis hin zu Schulungen und dauerhaften Serviceleistungen: Auf unsere langjährige Erfahrung ist Verlass.



Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
40547 Düsseldorf
Tel.: +49 211 601770-0
E-Mail: info@intratone.de
Internet: www.intratone.de

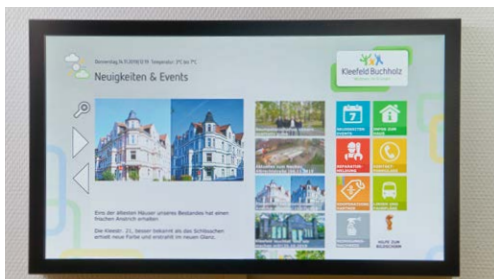
Mieterkommunikation wenn's drauf ankommt

Flexibel, zuverlässig und effizient

So wichtig sind digitale Prozesse

Es ist nicht zu leugnen: Nie war digitale Kommunikation wichtiger als in diesen Zeiten. Die Corona-Pandemie demonstriert deutlich, wie wichtig digitale Prozesse sind. Viele Wohnungsunternehmen haben das bereits vor Corona erkannt und ihre Mieterkommunikation digitalisiert. Sie haben ihre Treppenhäuser mit Digitalen Brettern ausgestattet und erreichen ihre Mieterinnen und Mieter schnell, verlässlich und vor allem kontaktlos.

Das Digitale Brett ist die zeitgemäße Weiterentwicklung des Schwarzen Brettes. Informationen für die Hausgemeinschaft werden dabei digital auf einem interaktiven Display mit eingebautem PC dargestellt. Die interaktiven Bildschirme leisten gerade in Krisensituationen das, was Standard sein sollte: eine schnelle und vor allem sichere Kommunikation.



Screen des Digitalen Brettes. © mieterinfo.tv/Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

Gründe für die Kommunikationszentrale im Treppenhäuser:

1. Aktualität und Kontrolle

Über die webbasierte Software des Digitalen Brettes können Wohnungsunternehmen die Inhalte organisieren, die auf den Displays für die Mieterinnen und Mieter angezeigt werden. Mit wenigen Klicks können sie entscheiden, ob eine Nachricht in einem einzelnen Treppenhäuser, im ganzen Bestand oder in individuell zusammengestellten Quartieren zugänglich sein soll. Die Inhalte sind in Echtzeit auf den Displays zu sehen und können jederzeit aktualisiert werden. Damit fallen Fahrtwege weg und der Verwaltungsaufwand reduziert sich erheblich. Die Mieterschaft profitiert von tagesaktuellen Informationen.

2. Kontaktlos in Kontakt

Das Digitale Brett ermöglicht im Gegensatz zum klassischen Papieraushang den wechselseitigen Informationsaustausch: Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, über das Brett Schadensmeldungen zu senden oder Nachrichten für andere Bewohnerinnen und Bewohner zu hinterlassen. Außerdem können Reinigungs- und Reparurnachweise oder Informationen wie das Wetter aufgerufen werden. Auch die Einbindung eigener Inhalte – zum Beispiel aus dem Mietermagazin oder der Website – ist einfach möglich.



Das Digitale Brett. © mieterinfo.tv/Daniel Junker · www.junkerphoto.de

3. Mehr Sicherheit

Die Mieterinnen und Mieter können sich immer sicher sein, dass die angezeigten Nachrichten durch die Hausverwaltung autorisiert und verifiziert sind. Die Wohnungsunternehmen können sich darauf verlassen, dass ihre Informationen zuverlässig alle Bewohnerinnen und Bewohner erreichen. Außerdem ist die Hardware des Digitalen Brettes vandalismussicher und feuerbeständig. Die zusätzliche Lichtquelle im Treppenhaus sorgt für ein sicheres Wohngefühl.

4. Aufwertung des Bestands

Die Digitalen Bretter sehen hochwertig aus und werten die Treppenhäuser optisch auf: Ein Info-Bildschirm wirkt aufgeräumter und moderner als die klassischen Papieraushänge und zeigt: Die Digitalisierung hält Einzug.

5. Alle erreichen

Anders als eine Mieter-App oder ein Mieterportal erreicht das Digitale Brett alle Bewohnerinnen und Bewohner.

6. Nachbarschaftsnetzwerke

In der Krise zeigen sich viele Menschen solidarisch und diverse Mieterinnen und Mieter engagieren sich in der Nachbarschaftshilfe. Die Digitalen Bretter unterstützen diese Aktivitäten: Aktionen wie Einkaufshilfen können über die Bretter beworben werden und über die Funktion „Mieter zu Mieter“ können Nachbarinnen und Nachbarn direkt zueinander in Kontakt treten.

Die mieterinfo.tv Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG hat bundesweit bereits mehr als tausend Liegenschaften mit dem Digitalen Brett ausgestattet.



Das Digitale Brett

mieterinfo.tv
Kommunikationssysteme GmbH & Co. KG
Burgstraße 6a, 30826 Garbsen
Tel.: +49 50 31 95 94 50
E-Mail: mb@mieterinfo.tv
Internet: www.dasdigitalebrett.de

PRODUKTE/SYSTEME

NELSKAMP DACHZIEGELWERKE

Problemlöser für die Wohnungswirtschaft

Zwei Dachsteine und ein Ziegel: leicht – luftreinigend – großflächig

Umwelt- und Klimaschutz spielen in der Wohnungswirtschaft eine immer größere Rolle. Mieter und Eigentümer legen Wert auf klimaneutrale und energetisch nachhaltige Wohnungen.

Der Wohnungswirtschaft stehen mit zwei Nelskamp-Produkten fürs Dach ausgefeilte Lösungen zur Verfügung, um die Ansprüche von Mietern oder Eigentümern von Wohnungen zu genügen: ClimaLife, ein Dachstein der umweltschädliche Schadstoffe aus der Luft filtert, und das neue sehr leistungsfähige Planum PV-Modul, das auf dem Dach ästhetisch unauffällig Strom für den Eigenverbrauch und auch zur Einspeisung produziert.

Luftreinigend – „ClimaLife“ neutralisiert Autoabgase ein Dachleben lang

„ClimaLife“, eine Finkenberger-Pfanne von Nelskamp, befreit die Luft von Schadstoffen. Schon 200 Quadratmeter ClimaLife-Fläche, durchschnittlichen etwa die Dachfläche eines Einfamilienhauses, machen pro Jahr so viele Stickoxide unschädlich, wie ein Euro-6-Pkw auf 40.000 Fahrkilometern erzeugt, bestätigt die TU Hannover. So kann ein Hausbesitzer mit dem eigenen Dach etwa soviel Emissionen beseitigen, die er mit privaten Autofahrten durchschnittlich verursacht. Aber auch öffentliche Bauten tragen mit ClimaLife zu wohngesundem Bauen bei: Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen oder Pflegeheime.



Dächer mit ClimaLife-Dachsteinen beseitigen Schadstoffe aus der Luft. © Dachziegelwerke Nelskamp

Solarsystem Planum PV – Avantgarde auf ästhetischen Dächern

Während Kalifornien weiter schweigt, geht die Entwicklung von Solarsystemen am Niederrhein weiter: Planum, den ersten planebenen Dachstein von Nelskamp, gibt es jetzt als Solarvariante, die mit dem neuen Solardachstein Planum PV und dem modernen Architekten-Dachstein Planum eine Einheit bildet.



Glatte Ästhetik auf dem Architektendach. © Dachziegelwerke Nelskamp



Planum PV – Flächennutzung auf Walm- und Zeltedächern. © Dachziegelwerke Nelskamp

Diese gefällige, in die Fläche integrierte Optik hat nicht jeder auf dem Dach, wirkt hochmodern und avantgardistisch und bietet zudem den großen Designvorteil eines höheren Prestiges: „Da gibt’s einfach gar keine Diskussionen mehr: die Bauherren wollen dieses System und keine aufgeständerten Paneele mehr auf dem Dach“, beschreibt André Mielenz, Geschäftsführer der Gude Bedachungen, die meisten Entscheidungen für den Planum PV.

sche Formensprache auf glatten Dächern bevorzugen und gleichzeitig mit den Modulen des Planum PV eine größere Leistungsausbeute erzielen wollen.

Das Planum PV Modul ist mit 1,5 m Deckbreite etwas kleiner und ermöglicht damit eine bessere Ausnutzung der Dachfläche, insbesondere bei Walm- und Zeltedächern. Der Planum PV-Ziegel wird zudem nur mit drei Schrauben befestigt und ist daher noch schneller zu montieren.



© Dachziegelwerke Nelskamp

Nelskamp bietet für sein Solarsystem Planum PV eine Produktgarantie von 10 Jahren. Die Leistungsgarantien betragen über 10 Jahre 90% und über 25 Jahre 80% der Nennleistung.

Bereits im Herbst 2017 hatte Nelskamp seinen ersten Solarziegel, den G 10 PV, am Markt etabliert. In den gut zwanzig Monaten seither entwickelte Nelskamp sein neues Planum PV Modul zu einem noch wirtschaftlicheren System mit optimaler Sonnennutzung durch hocheffiziente monokristalline Solarzellen: Der neue Planum PV ist ca. 10 % leistungsstärker. Interessant also für Bauherren und Architekten, die mit dem klassischen Architektendachstein eine ästheti-

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

Dachziegelwerke Nelskamp GmbH

Waldweg 6, 46514 Schermbeck

Tel.: +49 2853 9130-0

Fax: +49 2853 3759

E-Mail: vertrieb@nelskamp.de

Internet: www.nelskamp.de

BRANCHENINTERVIEW

Andreas Lamla

Die Auswirkungen von Corona auf die Bau- und Vermietungsaktivitäten der Wohnungswirtschaft

Besondere Aspekte der genossenschaftlichen Unternehmen.



Andreas Lamla von der hwg Hattingen e.G. im Gespräch mit Dr. Dieter Buss von der Baudialog am 24. Juni 2020.

Herr Lamla, zum Einstieg kurz und knapp: wer ist die hwg Hattingen e.G.?

Andreas Lamla: Die hwg ist eine Genossenschaft, wurde 1899 gegründet und hat heute ca. 5.300 Mitglieder. Sie ist der größte Vermieter im Kreis und besitzt 650 Gebäude mit 4078 Wohnungen, sowie einige Gewerbebauten. In der Verwaltung sind ca. 35 Mitarbeiter beschäftigt. Die Wohnungsbestände sind ausschließlich im Großraum Hattingen platziert.

Herr Lamla, würden Sie die hwg als typische Genossenschaft bezeichnen oder was zeichnet die hwg besonders aus?

Andreas Lamla: Die hwg ist schon eine typische Genossenschaft. Wenn allerdings mit Genossenschaftlichen eher sehr konservative und wenig innovationsfreundliche Unternehmen gemeint sein sollten, dann unterscheidet sich die hwg schon. Wir sind immer bereit, neue Wege zu gehen und haben uns auch in der Vergangenheit sehr früh mit innovativen Projekten, so zum Beispiel mit smart living beschäftigt und auch zum Teil leidvolle Erfahrungen gemacht. Was uns aber nicht davon abhält, auch immer wieder Neues zu versuchen. So haben wir seit mehr als 10 Jahren ein Großprojekt durch die komplette Sanierung von ca. 1.000 Wohnungen in der Hattinger Südstadt durchgeführt, das nur durch den Verkauf eigener Wohnungen, neben der Fremdfinanzierung, zu stemmen war.

Wir entwickelten und entwickeln zusammen mit privaten Initiativen Projekte für gemeinsames Wohnen, z.B. für den WiWoZu-Verein (wir wohnen zusammen e.V.) und dem ProWoHat Verein (Projekt Wohnen in Hattingen e.V.). Mit beiden Vereinen wurden maßgeschneiderte Immobilien entwickelt und realisiert. In dieser Art haben wir mehrere Projekte in Arbeit, darunter auch eine Demenz WG, die über einen Pflegedienst organisiert wird und eine WG für geistig behinderte Jugendliche. Also kann man schon sagen, daß wir uns an den aktuellen und zukünftigen Mieterbedürfnissen orientieren.



Zum Beispiel haben wir auch im Zuge dieser Wohnprojekte Mieterstromkonzepte in Zusammenarbeit mit Lieferanten von „grünem“ Strom realisiert, die für die Zukunft richtungweisend sind.

Herr Lamla, jetzt zu unserem Kernthema, dem Einfluss von Corona auf die Arbeitsweisen und Projekte der Wohnungsgesellschaften. Welche Auswirkungen hatte und hat die Corona-Pandemie auf die Aktivitäten der hwg? Beginnen wir mit den Bauaktivitäten im Neubau?

Andreas Lamla: *Wir haben ein größeres Neubauprojekt, das Anfang 2020, also vor der heißen Corona-Phase, gestartet wurde. Hier waren die Planungs- und Vergabeprozesse schon weitgehend abgeschlossen, sodass es hier keine Einschränkungen gab. Bei der Baustelleneinrichtung und der Aus-*

führung der Arbeiten waren natürlich besondere Vorkehrungen zu treffen. So wurden Schutzmaßnahmen bei den Handwerkern getroffen, sowie die Installation von Sanitärcontainern und weitere Desinfektionsmaßnahmen veranlasst. Während der gesamten Baumaßnahme hat es bis jetzt keinen Corona Fall gegeben, sodass die Arbeiten bisher zeitplangemäß durchgeführt werden konnten. So gesehen hat Corona keinen spürbaren Einfluss auf unsere Neubaumaßnahmen genommen.

Und wie hat es bei der Bestandssanierung ausgesehen, Herr Lamla?

Andreas Lamla: *Schon etwas anders.*

Aufgrund der Tatsache, dass unser Mieterstamm sehr stark durch ältere Mieter gekennzeichnet ist, die von Anfang an in der Gruppe der Gefährdeten



Andreas Lamla
Technischer Leiter der hwg Hattingen eG



waren, sind wir besonders vorsichtig mit Kontakten umgegangen. In der Anfangsphase des Corona Lockdowns haben wir deshalb zunächst alle Bautätigkeiten in bewohnten Wohnungen gestoppt und die Arbeiten eingestellt. Nach genauer Prüfung haben wir dann alle Handwerkerleistungen, die keinen Zutritt zu den Mieterwohnungen erforderten, z. B. Arbeiten an der Fassade, relativ schnell wieder aufgenommen. Alle Maßnahmen, die ein Betreten der Wohnungen notwendig machten, haben wir zunächst zurückgestellt, so sind Badsanierungen und Fensterwechsel zunächst ausgesetzt worden. Wir beobachten den weiteren Verlauf der Lockerungen und die Einstellung unserer Mieter, die zur Zeit bei den Älteren immer noch von großer Unsicherheit geprägt ist.

Herr Lamla, neben den Bautätigkeiten, welchen Einfluß hat Corona denn auf die Vermietungsprozesse und die generelle Verwaltung genommen?

Andreas Lamla: Bei der Vermietung hat es auch einen kurzen Stopp gegeben, der aber sehr bald wie-

der aufgehoben wurde. Wir haben den Kontakt zu den neuen Mietern in der Phase der Wohnungsübergabe durch die Installation von Schlüsseltresoren an den Liegenschaften vermieden. Der Neumieter kann dann ohne Kontakt mit einem hwg Mitarbeiter die Wohnung beziehen. Wohnungsbesichtigungen wurden auch in der Anfangsphase weitestgehend virtuell (mit Bildmaterial) durchgeführt. Diese gesamten Maßnahmen wurden und werden aber jetzt im Zuge der Lockerungen wieder angepasst. Eine weitere Hilfe im Bereich der Vermietung war die Einrichtung eines „Corona Budgets“ in Höhe von 100.000,- €, das zur Unterstützung von privaten und gewerblichen Mietern mit Zahlungsschwierigkeiten eingesetzt wurde. Im Übrigen waren die Mietausfälle bei den Privatmietern moderat, bei den Gewerbetreibenden allerdings erheblich mit ca. 30 %.

In der Verwaltung haben wir sehr schnell mit der Schließung der Geschäftsstelle reagiert.

Ein Großteil der Mitarbeiter arbeitet im Homeoffice, da die IT-Voraussetzungen gegeben waren. Um die Gefährdung unserer Mieter und Geschäftspartner, sowie natürlich auch unserer Mitarbeiter zu minimieren, werden wir die Geschäftsstelle auch noch bis 31. August 2020 geschlossen halten. Auch hier warten wir die Gesamtentwicklung ab und entscheiden dann Zug um Zug neu.

Herr Lamla, in welchen Bereichen hat Corona zu einem intensiveren Einsatz digitaler Prozesse geführt?

Andreas Lamla: Man kann zweifellos sagen, dass sich bei den Bauprozessen sehr viel in Richtung von Videokonferenzen und -kontakten entwickelt hat. So wurden Baubesprechungen, Vergabegespräche, etc. intensiv über digitale Medien umgesetzt, was durch geeignete Programme wie „GoToMeeting“ und ähnliche Tools weitgehend problemlos abgelaufen ist. In der Verwaltung hat sich das Homeoffice bewährt und bei einem Teil der Mitarbeiter sogar zu dem Wunsch geführt, dieses Modell, in geeigneter Anpassung auf die neue Normalsituation, durchaus auch nach Corona weiterzuführen. Hierzu wurde auch eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse in den nächsten Tagen vorliegen werden. Hinsichtlich der Vermietungsprozesse wird es sicher

auch Veränderungen geben, allerdings geringer als im Bau- und Verwaltungsbereich. Hier spielt der persönliche Kontakt eine sehr große Rolle und ist bei einigen Prozessen, z.B. der Wohnungsabnahme, unverzichtbar.

Herr Lamla, zum Schluss noch die Frage: wie sieht die mittelfristige Entwicklung der Digitalisierung bei der hwg aus?

Andreas Lamla: Auf jeden Fall werden die Impulse der Corona-Zeit erheblich die nächste Entwicklung beeinflussen. Bei uns hat dieses zum Beispiel zu einem Schub bei der Digitalisierung von Rechnungen geführt. Ansonsten wird uns das Thema Homeoffice in der Verwaltung verstärkt begleiten und auch die Prozesse bei der Planung, Vergabe und Kontrolle der Bauprojekte im Neubau und in der Sanierung werden durch die Möglichkeiten der digitalen Medien unterstützt und vereinfacht werden. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Kontakte zu unseren Geschäftspartnern wie Handwerkern, Dienstleistern und der Bau-Zulieferindustrie.

Herr Lamla, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.



hwg

hwg eG

Im Bruchfeld 17
45525 Hattingen
Tel.: +49 2324 5009-0
E-Mail: info@hwg.de
Internet: www.hwg.de

PROJEKTE/REFERENZEN

SOLARLUX

Ein Ohr am Gleis

Balkonverglasung als Schallschutz an Gleistrassen



Die äußere Schicht der Doppelfassade kleidet die Etagenvorsprünge ein und schützt die Wohnräume vor Lärm.

© Solarlux GmbH/Alloys Kiefer

Die sogenannte Verbindungsbahn ist eine Eisenbahnstrecke innerhalb von Hamburg. Sie führt die Gleise aus dem Norden und Westen der Hansestadt zusammen, sowie den Bahnhof Altona mit dem Hauptbahnhof und den Bahnen in Richtung Süden und Osten. Eine sich an der Verbindungsbahn befindende Brachfläche blieb lange unbaut, zu hoch war das Schallaufkommen. Ein Konflikt, der mit dem richtigen Lärmschutzkonzept gelöst werden konnte.

Der Wohnkomplex „An der Verbindungsbahn“ – realisiert durch den Bauherrn GS-Bau GmbH aus Neu Wulmstorf – bietet auf einer Fläche von 10.273 m² Platz für 63 Eigentumswohnungen. Wegen der starken Lärmbelastung galt das Grundstück lange als ungeeignet für eine Wohnbebauung. Nach mehreren Vorentwürfen und erteilten Bauvorbescheiden gaben der wachsende Wohnungsmangel sowie die zunehmende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum den Impuls für dieses Projekt.

Die Ausschreibung konnte das Büro LRW Architekten und Stadtplaner aus Hamburg für sich bestimmen. „Das neue Gebäude schließt den Blockrand eines tortenstückähnlichen Grundstücks. Der gründerzeitlich geprägte Wohnblock war den Lärmemissionen der Bahntrasse und der Hauptverkehrsstraße schutzlos ausgesetzt“, so der Architekt Thomas Winkler. „Durch den Neubau mit seiner Doppelfassade konnte trotz der lärmintensiven Lage attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zudem wurde die Lärmsituation für den gesamten Wohnblock durch den nun geschlossenen Innenhof deutlich verbessert.“

Für die zur Straße gewandte Seite des Gebäudes wurde eine Doppelfassade aus rahmenlosen Glaselementen in Kombination mit filigranen Stahlbeton-Fassadenfertigteilen entwickelt. Sie ist Teil der Schallschutzmaßnahmen, die durch Auflagen der Baubehörde gefordert waren. „Eine Lösung lediglich mit Schallschutzfenstern in Kombination mit ergänzenden Prallscheiben war ausgeschlossen. Zu dem hohen Schallschutz sollte die Fassade eine starke Transparenz aufweisen“, so Thomas Winkler. Die gewünschte Funktionalität konnte mit einer Komplettlösung von Solarlux realisiert werden: Die Balkonbrüstung SL Plus in Vollglasoptik wurde mit den Schiebe-Dreh-Elementen SL 25 kombiniert.

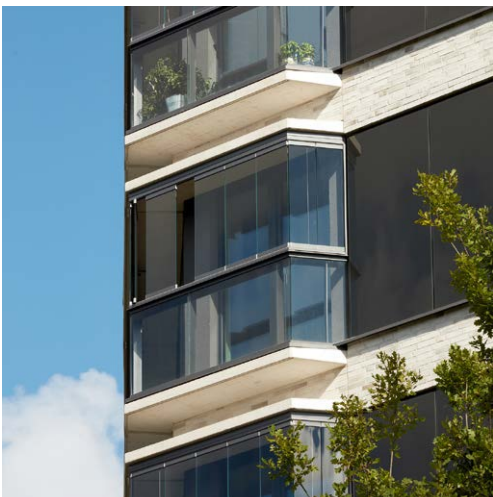
Durchdachte Raffinesse

Die Ganzglas-Brüstung verfügt über innenliegende Pfosten, die auf der Bodenplatte verankert werden.



Der Raum zwischen der Verglasung und der Innenfassade dient als Balkon. © Solarlux GmbH/Aloys Kiefer

So ist weder eine Wandbefestigung noch eine glasteilende Sprosse erforderlich. Die durchlaufende Verglasung, gehalten von den horizontalen Riegelprofilen, wird lediglich von den Stoßfugen zwischen den Glasscheiben durchbrochen. In der Länge ist sie nicht begrenzt und bietet so viel Gestaltungsspielraum. So ergibt sich eine einheitliche und durchgängig gläserne Fassadenoptik, ohne die Möglichkeit zum Öffnen und Schließen zu verlieren. Die Statik wurde genau auf diese Anforderungen abgestimmt. Windlasten, die vor allem in hohen Geschossen eine enorme Rolle spielen, werden von der beweglichen Verglasung über die Brüstung abgeleitet.



Die Schiebe-Dreh-Elemente lassen ein Öffnen der Fassaden zu. © Solarlux GmbH



Der Neubau ist elegant geschützt, die hohe Transparenz der Schiebe-Dreh-Elemente sorgt dafür. © Solarlux GmbH/Aloys Kiefer

Im Ganzen wurden 27 Einheiten der Doppelfassade mit der Ganzglas-Balkonbrüstung und insgesamt 360 Schiebe-Dreh-Elemente ausgestattet. Ein Vorteil der Elemente: Sie lassen ein einfaches Öffnen der äußeren Seite zu. Bewohner können mit wenigen Handgriffen und dank der schmalen Vorsprünge vor den Fassaden einen offenen Balkon bzw. bei geöffneter Innenfassade eine Loggia erzeugen. Dabei ist das Glas ist zu jeder Zeit ansehnlich und leicht zu reinigen.

Die Balkonverglasung erzielt eine hohe Lärmreduktion und gewährleistet einen Schallschutz bis 22 dB. Somit ist die Lösung vor allem für innerstädtische Wohnbauten geeignet.



Solarlux GmbH

Industriepark 1, 49324 Melle

Tel.: +49 5422 9271-0

Fax: +49 5422 9271-8200

E-Mail: info@solarlux.de

Internet: www.solarlux.de

AERECO

Bedarfsgeführte Lüftung

Richtig lüften und sparen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung, können immer dichtere Gebäudehüllen zu großen Risiken für die Bausubstanz führen. Schimmelbildung ist hierbei eine der häufigsten Erscheinungen und sorgt nicht nur für Probleme am Gebäude, sondern auch für gesundheitliche Konsequenzen bei den Bewohnern.

Steigende Dienstleistungskosten erhöhen den Aufwand für Wartungsarbeiten am eigenen Objekt. Bedarfsgeführte, wartungsarme und nutzerunabhängige Lüftungslösungen schieben laufenden Kosten einen Riegel vor. Auch die Investitionskosten für den Einsatz eines bedarfsgeführten Abluftsystems halten sich in Grenzen: In folgendem Beispiel belaufen sie sich auf ca. 2.500 € netto inkl. Montage.

Auslegungsbeispiel Mehrfamilienhaus - Bedarfsgeführte Entlüftung der Ablufträume im Mehrfamilienhaus

In den Bädern, im Abstellraum und in der Küche sind feuchtegeführte Abluftelemente installiert, mit denen die Anforderungen nach DIN 18017-3 an die Entlüftung von Ablufträumen eingehalten werden. Da sich das Lüftungsgerät außerhalb der Nutzungseinheit befindet, entstehen keine Motorgeräusche in den Ablufträumen. Mit Hilfe eines mechanischen Feuchtesensors, messen die Abluftelemente die relative Raumluftfeuchte und passen den Öffnungsquerschnitt des Elements automatisch an den Lüftungsbedarf an. Das zentralplatzierte Dachlüftungsgerät sorgt für den notwendigen konstant geregelten Unterdruck in der Lüftungsleitung und somit für einen bedarfsgerechten Abluftvolumenstrom. In der Lüftungsleitung wird der vorbeugende Brandschutz dank des Einsatzes von Absperrvorrichtungen nach DIN 18017-3 sichergestellt.

Doch wie wird in der Sanierung vorgegangen, wenn der Einsatz von Lüftungsleitungen nicht möglich ist? Zahlreiche typische Objekte der 50er, 60er Jahre verfügen über vorhandene, nicht mehr genutzte Kamine. Diese können nach erfolgreicher Überprüfung als Lüftungsleitung fungieren. In diesem Fall wird der Brandschutz mit einer speziellen Brandschutzeinrichtung direkt am Abluftelement sichergestellt.



Abluftsystem in einer 4-Zimmer Wohnung
(Grundriss: Instone Real Estate) © Aereco



Die feuchtegeführten ALD vom Typ ZUROH sorgen für die nutzerunabhängige Frischluftnachströmung © Aereco

Optimierte Frischluftnachströmung im Wohn- und Schlafbereich

In den Schlafräumen wird je ein feuchtegeführter Außenbauteil-Luftdurchlass (ALD) am Rollladenkasten eingesetzt. Alternativ können auch ALD am Fenster oder über die Wand eingesetzt werden. Im Wohnzimmer ermöglichen zwei ALD das Nachströmen frischer Luft. Sie regeln den Volumenstrom mechanisch und nutzerunabhängig in Abhängigkeit der relativen Raumluftfeuchte. Dadurch werden die Anforderungen der DIN 1946-6 zur Entlüftung der Wohnung nach Nennlüftung (Sicherstellung der gesundheitlichen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit aller Nutzer) sichergestellt.

Niedrige laufende Kosten dank zuverlässiger und wartungsarmer Technik

Die laufenden Kosten für den Betrieb der Lüftungsanlage sind gering: So gewährleistet Aereco beispielsweise 30 Jahre Garantie auf die mechanische Sensorik der Lüftungskomponenten in den Wohnungen. Gerade durch den Einsatz eines feuchtegeführten Lüftungssystems kann effektiv eine Schimmelbildung im Objekt vermieden werden.

Darüber hinaus sind hier in der einzelnen Wohnung keine Wartung und somit keine zeitaufwändige Terminfindung mit den Mietern notwendig. Die einzige Wartungsstelle befindet sich am Lüftungsgerät außerhalb der Nutzungseinheit.



Die mechanische Feuchtesensor der Zu- und Abluftkomponenten wird 30 Jahre garantiert. © Aereco

Der kostenfreie Aereco-Service für die Wohnungswirtschaft

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Lüftungskonzepts im Geschosswohnbau gehören nicht nur sinnvolle Produkte, sondern auch eine ganzheitliche Beratungsleistung:

- ▶ Technische und energetische Beratung in der Planungsphase
- ▶ Erstellung detaillierter Lüftungskonzepte
- ▶ Einweisung der Installateure vor Ort und gemeinsamer Lüftungsscheck zur Überprüfung der Funktionsweise.

Über 35 Jahre Erfahrung sowie mehr als 5 Millionen ausgestattete Wohneinheiten weltweit sprechen für die ökonomischen, energetischen und gesundheitlichen Vorteile der Aereco Lüftungssysteme.

Mehr Infos: www.lueftung-im-wohnungsbau.de



AERECO

Aereco GmbH

Robert-Bosch-Straße 9
65719 Hofheim-Wallau
Tel.: +49 6122 9276830
E-Mail: info@aereco.de
Internet: www.aereco.de

KONE

Schnittstelle Aufzug

Vernetzung schafft innovative Services für die Wohnungswirtschaft

Die Ziele sind klar, doch nicht einfach zu erreichen: Smarte, bezahlbare Wohngebäude mit mehr Komfort und Sicherheit für die Bewohner bei höherer Kosteneffizienz für die Immobilienunternehmen. Diese Ziele unterstützt der Aufzughersteller KONE mit seiner einzigartigen cloudbasierten digitalen Plattform.

Sie ermöglicht eine wachsende Zahl innovativer Gebäudeservices, die seit Start der DX-Aufzüge im Januar „auf Knopfdruck“ verfügbar sind. Da DX-Aufzüge ab Werk mit der Cloud verbunden sind, können Betreiber jederzeit digitale Dienste wie den digitalen Aufzugswärter oder die prädiktive Wartung KONE 24/7 Connect nutzen. Dabei werden durch intelligente Datenanalyse ungeplante Ausfälle selbst gut gewarteter Anlagen deutlich reduziert. Ältere KONE-Aufzüge und Fremdanlagen lassen sich leicht nachrüsten.

Digitaler Aufzugswärter entlastet Betreiber

Als erster Anbieter bietet KONE den digitalen Aufzugswärter zur Anlagenkontrolle im Rahmen der „Inaugenscheinnahme“ nach Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV). „Der Betreiber schuldet den Aufzugnutzern einen störungsfreien Betrieb und steht damit in der Betreiberhaftung“, sagt Jörg Tepelmann von der Delta Fondsverwaltungsgesellschaft in Hannover, die knapp zwei Dutzend ihrer Anlagen fernwarten lässt. Damit entfallen die aufwendigen Vor-Ort-Kontrollen durch zuverlässige, zuvor von ei-



DX-Aufzüge von KONE ermöglichen durch Vernetzung neue digitale Services wie die Media-Spiegel. © Kone

ner Prüforganisation unterwiesene Personen. Zudem entfällt die Abstimmung der Kontrollrhythmen mit dem Wartungsunternehmen, das manche Betreiber auch gleich mit der Vor-Ort-Kontrolle betrauen. Kosteneffizienter ist aber die Fernüberwachung, die die erforderliche Dokumentation einschließt.

Gebäudezugang sicher und flexibel

Die digitale Plattform vernetzt Aufzüge auch mit Haustüren. Das zeigt die Zutrittslösung KONE Residential Flow. Nähert sich der Bewohner mit seinem Smartphone der Haustür, wird das Schloss automatisch entriegelt. Ist die Haustür motorisiert, öffnet sie selbstständig und ein berührungsloses Passieren ist möglich. In jedem Fall entfällt die Schlüsselsuche und der Aufzug wird automatisch gerufen. Er fährt den Nutzer ohne Wartezeit und Knopfdruck in seine Etage.

Bei Verlust des Smartphones oder Wohnungswechsel kann die Hausverwaltung den digitalen Schlüssel einfach löschen. Zieht ein neuer Hausbewohner ein, lässt sich sofort ein neuer Schlüssel ausgeben. Das

und anderes mehr bewog die City 1 Group, Residential Flow für das fast fertige Wohnprojekt „Double U“ in Frankfurt/M. mit 126 Wohnungen und fünf Aufzügen zu nutzen.

Festlegen, wer ins Haus darf

Residential Flow integriert aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht die Wohnungstür. Doch lässt sich das Schließprotokoll des elektrischen Wohnungsschlusses auf den RFID-Schlüssel von KONE schreiben. „Damit können Bewohner auch ihre Wohnungstüren öffnen. Das ist für uns der Wohnkomfort der Zukunft“, sagt Jens-Michael Janssen, Geschäftsführer der Hamburger Invest Projektentwicklung, die bis 2021 den „Barmbeker Bogen“ baut: mit Gewerbeflächen, 80 Eigentumswohnungen und sechs Aufzügen. Die Wegeführung im Gebäude hätte mehrere Klingelbretter und Hunderte Kabelmeter erfordert. Das alles entfällt.



Residential Flow kombiniert den komfortablen Eintritt ins Gebäude mit dem automatischen Ruf dem Aufzugs. © Kone



Auf Wunsch macht Residential Flow das Smartphone zur Video-Gegensprechanlage: Bewohner können den Besuch sehen, ihm die Tür öffnen und den Aufzug schicken. © Kone

Bewohner können „Kopien“ ihres Digitalschlüssels an Dritte vergeben und jederzeit wieder einziehen. So gelangen Reinigungs- und Pflegekräfte ohne Klingeln ins Gebäude. Hausbewohner ohne Smartphone können mechanische Schlüssel oder RFID-Transponder verwenden, aber jederzeit auf den Digitalschlüssel umsteigen.

Smart informieren

Das Smartphone dient auf Wunsch auch als digitales Schwarzes Brett für Aushänge und Ankündigungen der Hausverwaltung. Das System kann um Infobildschirme in Fluren und Aufzügen ergänzt werden, wie im Double U in Frankfurt. Hausverwalter können den Informationsfluss zentral per Mausclick organisieren. Sie können übers Web aber auch das Mieterverzeichnis auf dem Display am Hauseingang („Klingelbrett“) auf Stand halten.

**Aufzüge
Rolltreppen
Automatiktüren**



Kone GmbH

Vahrenwalder Straße 317

30179 Hannover

Tel.: +49 511 2148-0

E-Mail: kontakte@kone.com

Internet: www.kone.com

SERVICE/DIENSTLEISTUNG

FISCHBACH

Ein schlagkräftiges Netzwerk



WDVS-Projekt Studentenwohnheim, Münster © HG&S, Hennef

Die Fischbach Gruppe ist mit über 100 Jahren Firmengeschichte eines der traditionsreichsten und zugleich innovativsten Unternehmen im Bestandsbau. Die Fischbach Gruppe ist ein eng verbundenes Netzwerk aus Bauunternehmen verschiedener Gewerke mit den Schwerpunkten Modernisierung, Sanierung und Revitalisierung von Gebäuden. Ob GU-Leistung oder Einzelgewerk – die Fischbach Gruppe steht für modernes, intelligentes und lösungsorientiertes Bauen. Aufgrund der langjährigen Erfahrung sowie der zuverlässig hohen Ergebnisqualität hat sich die Fischbach Gruppe mittlerweile als einer der deutschen Marktführer im Bestandsbau etablieren können.

Wir sind Partner der Wohnungswirtschaft, von kleineren Genossenschaften bis zu den Größten der Branche und unser Leitspruch „KÖNNEN wir. MACHEN wir.“ wird täglich auf den Baustellen und im Hintergrund umgesetzt.

Nachhaltigkeit und Verantwortung

Für die Fischbach Gruppe ist nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln ein wesentlicher Bestandteil, um langfristig erfolgreich zu sein. Dazu gehört, dass der Erfolg nicht auf Kosten Dritter basiert, sondern, dass möglichst alle Projektbeteiligten am Erfolg partizipieren.

Die Baudienstleister der Fischbach Gruppe

Zur Fischbach Gruppe gehören erstklassige Bau-fachbetriebe verschiedener Bereiche. So können wir unseren Kunden ein vielseitiges Portfolio an Leistungen bieten.

Der Kunde kann wie in einem Baukastensystem entscheiden, welches Gewerk unserer Firmen er benötigt und ob für ihn eine Bündelung zu Paketen sinnvoll erscheint, bis zur Beauftragung aller Gewerke als GU.



Gewerkebündelung Gernsheimer Strasse, Köln

Hier eine Aufstellung der Gewerke und Firmen:

- ▶ WDVS, Malerarbeiten und Betonsanierung (Fischbach Bau, Gelsenkirchen)
- ▶ Gerüstbauarbeiten (BK Gerüstbau, Gelsenkirchen)
- ▶ Dacharbeiten (MV Dachsysteme, Frechen)
- ▶ Kunststofffenster + Türen, auch Aluminium (WINT-TEC, Oberhausen + Fensterwerk in Bosnien)
- ▶ Leerwohnungssanierung als GU (Fischbach Service, Essen)
- ▶ Technische Gebäudeausrüstung TGA (Fischbach Service, Essen)
- ▶ Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (RIVESTO, Bochum)
- ▶ IT-Dienstleistungen und Digitalisierung (Impact Technologies, Essen)
- ▶ Dachaufstockungen als GU: Von der Machbarkeitsstudie bis zur schlüsselfertigen Übergabe (Fischbach Bau, Gelsenkirchen)

Generalunternehmer:

Alle Bauleistungen aus einer Hand

Als Generalunternehmer mit unternehmenseigenem Expertennetzwerk aus allen Gewerken ist die Fischbach Gruppe der ideale Partner zur Realisierung unterschiedlichster Bauprojekte, weil sämtliche Bauleistungen bei uns aus einer Hand kommen. Zusätzlich arbeiten wir in enger Zusammenarbeit mit Partnern aus Industrie & Wirtschaft kontinuierlich an neuen, innovativen Konzepten und Technologien. Für unsere Auftraggeber zahlt sich dies in Form von hoher Zuverlässigkeit, der Einhaltung vereinbarter Budgets, termingerechter Fertigstellung und nicht zuletzt durch professionelle, hochqualitative Arbeitsergebnisse aus. Unser neues Geschäftsfeld der Dachaufstockungen als GU ist eine Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum oder Nutzfläche zu schaffen und den Wert einer Immobilie dauerhaft zu steigern. Wir entwickeln



Dachaufstockung Mörikestraße 1-11, Essen

auf Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme Lösungen für individuelle Anforderungen. Dabei legen wir größtmöglichen Wert auf eine verlässliche Kalkulation. Qualifizierte Spezialisten aller beteiligten Gewerke sorgen für eine schnelle und sichere Abwicklung aller erforderlichen Baumaßnahmen.

Generalübernehmer beim Energiesprung-Prinzip der DENA

Die Fischbach Gruppe nimmt am innovativen Energiesprung-Prinzip als eins von wenigen Bauunternehmen teil. Energiesprung ist ein neuartiges und innovatives Sanierungsprinzip. Nach einer Sanierung auf den Net-Zero-Standard erzeugt das Gebäude über das Jahr gerechnet so viel Energie für Heizung, Warmwasser und Strom, wie benötigt wird. Und das, ohne dass die Bewohner mit langen Bauzeiten belastet werden. Dazu setzt das Energiesprung-Prinzip auf einen digitalisierten Bauprozess, hochwertige, standardisierte Lösungen mit seriell vorgefertigten Elementen und ein langjähriges Performance-Versprechen.



Fischbach
Gruppe

Fischbach Holding GmbH

Heinrich-Held-Straße 16

45133 Essen

Tel.: +49 201 1855678-0

E-Mail: info@fischbach-gruppe.de

Internet: www.fischbach-gruppe.de

SEBASTIAN ECK

Das „Energiesprong-Prinzip“

Energetische Gebäudesanierung mit Net-Zero-Standard aus Sicht eines Pilotanwenders

Der Pilotanwender

Als VBW Bauen und Wohnen GmbH (kurz: VBW) betreiben wir in Bochum einen Bestand mit fast 13.000 Wohneinheiten. In unserer Unternehmensstrategie sind nachhaltige Quartiersentwicklungen und Innovation verankert. Daher haben wir mit 22 deutschen Wohnungsunternehmen den „Volume-Deal“ unterzeichnet. Damit tragen wir durch die Sanierung von 100 Wohneinheiten nach dem Energiesprong-Prinzip zur Schaffung CO₂-neutraler Gebäude bei. Doch was ist das Energiesprong-Prinzip? Welche Ziele und Erwartungen werden damit verbunden?

Das Energiesprong-Konzept

Es handelt sich um ein in den Niederlanden entwickeltes neuartiges Sanierungsprinzip für Gebäude. Im Mittelpunkt steht das Erreichen des „Net-Zero-Standards“: Hierbei erzeugt das energetisch sanierte und technisch neuausgestattete Objekt die benötigte Energie für Heizung, Warmwasser und Strom selbst. Die Sanierung erfolgt durch innovative seriell vorgefertigte Bauteile. Dies betrifft sämtliche Fassaden- und Dachelemente, welche bereits werksseitig Dämmung, Fenster, Türen sowie Gebäudetechnik (Lüftungen, Rollläden) erhalten und im Ganzen angeliefert werden. Die Folge ist die Re-

Net-Zero-Modernisierung in der Übersicht

Industriell vorgefertigte Fassade

Inkl. Fenster und Hauseingangstüren, Perimeterdämmung

Dach

Neues Dach inkl. hochwertiger Dämmung

Kellerdeckendämmung

Zur Abrundung des Dämmpakets

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Für hohen Wohnkomfort und Schimmelvermeidung

Photovoltaikanlage inkl. Batterie

Für die Stromerzeugung vor Ort

Wärmepumpen

Für die CO₂-neutrale Wärmeversorgung





Reihenhaus Niederlande - Vorher/Nachher

duzierung der Bauzeit auf wenige Wochen. Zur Wärmeversorgung kommt ein moderner Energieerzeuger, beispielsweise eine Wärmepumpe, zum Einsatz. Nach Sanierung erfolgt die Warmwasserversorgung zentral. Für Transparenz bei den Bewohnern sorgen innovative Möglichkeiten zum Verbrauchsmonitoring. Die Wirksamkeit der Einsparmaßnahmen wird über einen Zeitraum von 10 bis zu 30 Jahren gesichert.

Ziel der Weiterentwicklung des Energiesprong-Prinzips mit dauerhaftem Dialog zwischen Lösungsanbietern und Nachfragern ist es, warmmietenneutrale Sanierungen zu ermöglichen. Wir sehen innovative Lösungen, Nachhaltigkeit und das Anbieten bezahlbaren Wohnraums im Einklang. Dabei ist klar, dass die Sanierungslösung in der Breite Anwendung finden muss, um eine Kostenreduktion zu erreichen.

Ein Blick in die Niederlande zeigt, dass die Sanierungskosten mittlerweile ca. 40% unter den Kosten der ersten Pilotprojekte liegen. Es wurden dort bereits 5.000 Gebäude saniert; zunächst Einfamilienhäuser, nun aber verstärkt Mehrfamilienhäuser. Nachfrage besteht inzwischen europaweit. Niederländische Experten begleiten die Projekte in den jeweiligen Ländern mit ihrer Erfahrung.

Innerhalb der Deutschen Energie-Agentur (kurz: dena) wurde ein nationales Marktentwicklungsteam für Energiesprong gegründet. Das Team bringt die Akteure zusammen und unterstützt Pilotprojekte von der Planung bis zur Umsetzung. Zugleich übernimmt es Öffentlichkeitsarbeit, informiert über Fortschritte und setzt sich für optimale Rahmenbedingungen ein. Der intensive Austausch und die fachliche Beratung sind für Wohnungsunternehmen eine zentrale Stütze bei der Pilotentwicklung. Dies betrifft auch die Kommunikation mit dem Fördermittelgeber auf EU-Ebene. Zur Etablierung des Energiesprong-Prinzips werden nationale KfW-Mittel und EU-Fördermittel im „Interreg North-Western Europe Programme Must-Be0“ angeboten. In diesem Zusammenhang findet ein regelmäßiger Austausch der nationalen Energiesprong-Teams und Programmteilnehmer statt. Aktuell gibt es Teams in Frankreich, Großbritannien, Italien, den Niederlanden und Deutschland. Zugleich bilden sich in den USA erste Initiativen für serielle Sanierungslösungen.

Aufgabenstellung für die Akteure auf dem deutschen Markt ist die zeitnahe Realisierung der Pilotprojekte und Standardisierung der Sanierungslösung. Neben technischen Herausforderungen in der Umsetzung



Sebastian Eck
Teamleiter Innovation Unternehmensstrategie
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum



stehen hierbei die Themen Mieterkommunikation, performance-basierte Ausschreibung und die Entwicklung des Geschäftsmodells im Fokus. Von der dena werden regelmäßig Coaching-Programme für weitere interessierte Wohnungsunternehmen und Lösungsanbieter veranstaltet.

Die Gründe für die Beteiligung

Wir haben uns erstmals 2018 mit dem Potenzial dieses Lösungsprinzips beschäftigt. Mehrere unserer strategischen Ziele werden gleichzeitig verfolgt: „Intelligente Modernisierungen“, „Handeln mit sozialer und ökologischer Verantwortung“ und „Nutzen von Innovation als Chance“. Zielgruppengerechte Bestandsbewirtschaftung ist unser Kerngeschäft. Eine Workshopreihe mit Teilnehmern der dena und des Lösungsanbieters ecoworks GmbH aus Berlin hat zur Konzeption eines ersten Pilotprojektes der VBW geführt. Eine Erkenntnis daraus war, dass sich die Sanierungsmethode wegen der einfachen Hülle zunächst für typische Mehrfamilienhäuser der 50er, 60er und 70er Jahre eignet.

Die Pilotprojekte

Dementsprechend wurden drei Mehrfamilienhäuser in Bochum-Grumme ausgewählt. Die Objekte aus dem Jahr 1965 haben drei Vollgeschosse und umfassen insgesamt 19 Wohneinheiten. Im Zuge der Sanierung wird die vorhandene Gaszentralheizung durch eine Anlage mit Wärmepumpe ersetzt. Neben der Fassade werden die Balkone und Außenanlagen erneuert. Die Durchführung erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2020. Zentraler Aspekt ist die Kommunikation über Mieterversammlungen sowie Einzelgespräche, um die Auswirkungen auf die jeweilige Wohneinheit zu erläutern und besondere Erfordernisse berücksichtigen zu können (auch weitergehende Modernisierungsmöglichkeiten in der Wohnung). Wie auch bei konventionellen Modernisierungen richtet sich der Blick auf die zu erwartenden Einschränkungen und die Dauer der Maßnahme. Die verkürzten Bauzeiten müssen in der Praxis noch bewiesen werden, jedoch ist in jedem Fall von geringeren Belastungen für die Hausbewohner auszugehen. Hier ist das Energiesprung-Prinzip im Vorteil!

Eine der ersten Maßnahmen vor Ort war die Vermessung der Fassade per 3D-Laserscan. Die Gestaltung kann daraufhin vielfältig individualisiert werden. Es wurden zwei Verträge zwischen ecoworks GmbH und VBW abgeschlossen: Ein Generalübernehmervertrag über die „Gebäudesanierung nach NetZero-Stan-



Wichernstraße 14-18 nachher - Visualisierung



Wichernstraße 14-18 vorher

dard“ und ein Wärmelieferungsvertrag zur Versorgung der Mieteinheiten mit Wärme und Warmwasser. Optional können die Mieter einen Stromlieferungsvertrag mit dem Anbieter ecoworks abschließen. Die Stromerzeugung erfolgt mittels PV-Anlage.

Die Perspektive

Für das Jahr 2021 planen wir ein zweites Projekt in Bochum-Harpen mit 32 Wohneinheiten (Baujahr Gebäude: 1968). Besonders aufmerksam verfolgen wir die Marktentwicklung der Anbieterseite, die zu einer Vielfalt in der Bauausführung führt. Zukünftig beschäftigen wir uns mit verschiedenen Vertragskonstellationen hinsichtlich Bauleistungen und Energielieferung.

Die Marktentwicklung sehen wir als Treffpunkt innovativer und nachhaltig orientierter Akteure. Hier bieten sich für uns attraktive Möglichkeiten zur nationalen und internationalen Vernetzung mit Experten. Vor dem Hintergrund des gemeinsamen Ziels, klimaneutrale Gebäudebestände zu schaffen, setzen wir das so gewonnen Know-How ein.

Quellen:

Deutsche Energie-Agentur, Net-Zero Standard nach dem Energiesprong-Prinzip, abgerufen 20.06.2020, <https://www.energiesprong.de/fileadmin/Energiesprong/Dokumente/Energiesprong-Prinzip.pdf>

VBW
Raum fürs Leben

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Wirmerstraße 28

44803 Bochum

Tel.: +49 234 310-310

E-Mail: info@vbw-bochum.de

Internet: www.vbw-bochum.de

Besuchen Sie auch unsere Website www.innovations-dialog.de

Auf unserer Website finden Sie alle Beiträge, die bisher im Innovationsdialog Wohnungswirtschaft erschienen sind: technische Informationen, Brancheninterview und Fachbeiträge. Und Sie können alle Beiträge als PDF Datei herunterladen.



Der Innovationsdialog Wohnungswirtschaft ist ein Projekt der Baudialog in Zusammenarbeit mit:

