

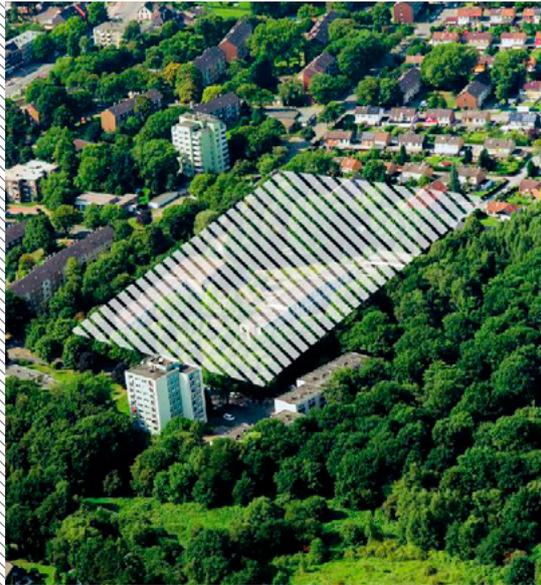
**Wir sichern
Werte.**

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Ausgabe 86 | April 2018

Editorial	3
Energie	9
Bauen	18
Digital	32
Personen	43



Duisburg-Walsum: Gebag-Projekt wird Klimaschutzsiedlung - Alte Schule wird abgerissen, 100 Wohnungen neu gebaut.

Die Energieagentur.NRW hat das Duisburger Projekt jetzt in das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“ aufgenommen. Als Bestandteil der nordrhein-westfälischen Energie- und Klimaschutzstrategie sollen mit dem Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ ... [Seite 8](#)

Märkische Scholle - Nachverdichtung in Berlin - Mieterfreundliche Aufstockung und Sanierung eines Straßenzuges

Ein sprichwörtlich herausragendes Bauvorhaben in Berlin - die Sanierung eines ganzen Straßenzuges und die Aufstockung eines Geschosses in Holzsystembauweise - sorgen für Aufmerksamkeit in der Hauptstadt. Zwölf Altbauten mit 287 Bestandswohnungen und 70 neuen Wohneinheiten gehören zu einer 1930 im Gartenstadtcharakter... [Seite 4](#)

Fluchtweg darf nicht blockiert werden, sonst wird er Todesfalle - Dekra warnt vor nachlässigem Verhalten beim Brandschutz



Brandschutzvorschriften und -regeln in Wohngebäuden werden von Bewohnern und Hausverwaltung häufig nicht konsequent umgesetzt, stellen Sachverständige von DEKRA fest. Fluchtwege sind oft verstellt, Brandschutztüren unterkeilt oder festgebunden, obwohl sie geschlossen sein sollten. Es ist ein häufiges Bild in Mehrfamilienhäusern, Hochhäusern und Wohnanlagen: Die Brandschutztür... [Seite 17](#)



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Bundesverband Wärmepumpe fordert fairen Wettbewerb von der Bundesregierung – alle Kosten der Energiewende stecken im Strompreis / Dresden - 6. Juni 2018 - IÖR-Jahrestagung 2018 - Flächensparende Siedlungsentwicklung – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 86 | April 2018



Deutsches Hygiene-Museum Dresden Foto: David Brandt



Vorfertigung von Holzbaumodulen; Foto: ZMH Arche Naturhaus

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser!
Aufstockung und Komplettisanierung ist bezahlbar. Die Märkische Scholle in Berlin macht es vor

Bauen

4 Märkische Scholle - Nachverdichtung in Berlin - Mieterfreundliche Aufstockung und Sanierung eines Straßenzuges

Energie

8 Duisburg-Walsum: Gebag-Projekt wird Klimaschutzsiedlung - Alte Schule wird abgerissen, 100 Wohnungen neu gebaut.

10 Bundesverband Wärmepumpe fordert fairen Wettbewerb von der Bundesregierung - alle Kosten der Energiewende stecken im Strompreis

12 Mieterschutz ist Klimaschutz - Studie zur Reduzierung von Nebenkosten im sozialgeförderten Wohnungsbau

15 Aurelis Region West: Mieter zahlen künftig weniger Betriebskosten - Betriebskostenmanager Argentus hilft sparen

Bauen

17 Fluchtweg darf nicht blockiert werden, sonst wird er Todesfalle - Dekra warnt vor nachlässigem Verhalten beim Brandschutz

19 Frühjahrscheck fürs Haus - Genaues Hinschauen schützt vor Schimmel und schont Geldbeutel

21 Freiburger Stadtbau - Preisgünstiger Mietwohnraum für im Schnitt 6,19 Euro / m² und Eigentum im Quartier

23 SHK-Umsatzprognose 2018: Die meisten Betriebe erwarten solides Wachstum, stöhnen allerdings auch unter Fachkräftemangel

25 VPB: Abdichtung des Kellers muss sorgfältig geplant und ausgeführt werden - möglichst vom Experten begutachten lassen

27 Sturmsicherung: Dachdeckers Liebling jetzt auch magaziniert

29 Dresden - 6. Juni 2018 - IÖR-Jahrestagung 2018 - Flächensparende Siedlungsentwicklung - zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Digital

31 Building Information Modeling als Chance - Marko Röschenkemper, BIM Manager bei Brüninghoff in Heiden erklärt warum

37 Mönchengladbach - Forschungsprojekt UrbanLife+ schafft Grundlagen für seniorenfreundliche Städte - Safety-Atlas weist den Weg

39 Künstliche Intelligenz, Automatisierung und digitale Ethik: Welche Entscheider brauchen wir in einer transformierten Welt, Gerd Leonhard?

Personalien

42 Jetzt bewerben! DDIIV und EBZ loben zwei Stipendien für immobilienwirtschaftliche Weiterbildungen aus

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser! Aufstockung und Komplettsanierung ist bezahlbar. Die Märkische Scholle in Berlin macht es vor

Ist Aufstockung und Komplettsanierung bei Bestandsimmobilien für die Mieter noch bezahlbar? Ja! Die Berliner Märkische Scholle hat es vorgemacht. Zwölf Gebäude einer Gartensiedlung aus dem Jahr 1930 mit 287 Wohnungen wurden durch Aufstockung in Holzsystembauweise um 70 neue Wohnungen erweitert. Dach und Außenwände erhielten eine nicht zu dicke Zellulose-Dämmung. Das Heizsystem wurde von Fernwärme auf am Gebäude regenerativ erzeugte Energie zur Heizung und Warmwasserversorgung umgestellt.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Hier greift jetzt die Bezahlbarkeit.

Der Mieter ist nicht mehr abhängig von steigenden Energiekosten. So kann die Genossenschaft Märkische Scholle nach Fertigstellung seinen Mietern eine 32 qm Wohnung für 264 Euro Warmmiete (8,25 Euro pro qm) anbieten. Das sind nur 10 Euro mehr als im unsanierten Zustand.

Gut, dies kommt nicht automatisch. Das muss man wollen, planen und umsetzen. Hierzu sind auch die richtigen Partner nötig, die an einem Strang ziehen. Bei der Märkischen Scholle hat es gepasst. Wer sich wie für das Projekt gefunden hat und was zu beachten ist, lesen Sie ab Seite 4.

Bezahlbare Mieten sind nicht nur durch Modernisierung zu erreichen, auch im Betriebskostenmanagement lässt sich etwas einsparen. Wir reden hier auch vom Einkauf der Energie. Aber lesen Sie ab Seite 12. Schreiben wir über bezahlbare Mieten, kommen wir an BIM (Building Information Modeling) nicht mehr vorbei. Beliebt oder ungeliebt. BIM wird kommen. BIM muss kommen. BIM ist die Chance für Qualität, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit. BIM ist nicht nur für Architekten und Planer wichtig, auch für Bauherren, Banken und Versicherungen wird BIM zur Chance. Aber das ist Zukunft. Wie und wo BIM heute schon eingesetzt

wird, erklärt Marko Röschenkemper, BIM Manager bei Brüninghoff. Ab Seite 31.

Aber mal grundsätzlich. Reden wir über BIM, sind wir schon tief im Thema Digitalisierung. Im Vorfeld zum Aareon Kongress haben wir Zukunftsberater Gerd Leonhard gefragt: Wie verändert die Digitalisierung die Arbeitswelt und womit sollten sich Entscheider in der Wohnungswirtschaft beschäftigen, wenn es um die digital getriebene Veränderung der eigenen Branche geht? Diese und weitere Fragen beantwortet er ab Seite 39. Besser noch, sehen und hören Sie ihn in Garmisch.....

April 2018. 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 87 erscheint am 30. Mai 2018

Bauen

Märkische Scholle – Nachverdichtung in Berlin – Mieterfreundliche Aufstockung und Sanierung eines Straßenzuges

Ein sprichwörtlich herausragendes Bauvorhaben in Berlin - die Sanierung eines ganzen Straßenzuges und die Aufstockung eines Geschosses in Holzsystembauweise – sorgen für Aufmerksamkeit in der Hauptstadt. Zwölf Altbauten mit 287 Bestandswohnungen und 70 neuen Wohneinheiten gehören zu einer 1930 im Gartenstadtcharakter angelegten Wohnsiedlung im Stadtteil Lichterfelde. Die Gebäude zeichnen sich durch besonders gute Lage, mieterfreundliche Umsetzung der Sanierung und nun durch ein ganzes Stockwerk zusätzlich aus.



Am Ende des Ostpreußendamms in Lichterfelde-Süd sind insgesamt 841 Wohnungen aus den 30er- und 60er-Jahren zu sanieren. Das Quartier erstreckt sich entlang Stadtgrenze zu Teltow. Foto: Sergej Kleptcha

Umgesetzt wird der Dachgeschossneubau von der ZimmerMeisterHaus Manufaktur ARCHE Naturhaus. Nach und nach werden nun alle Gebäude durch die in der Zimmerei vorgefertigten Holzmodule aufgestockt. Bauherr ist die „Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG“.

Mieterfreundliche Komplett-Sanierung mit Umstellung des Heizsystems

Der Bauherr „Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG“ entschloss sich zu einer Komplett-sanierung mit Umstellung des Heizsystems von Fernwärme auf regenerative, am Gebäude erzeugte Energie zur Heizung und Warmwasserversorgung. Zusätzlich sollte neuer, familiengerechter Wohnraum mit großen Wohnungsgrundrissen entstehen, da dieser in der Wohnanlage bislang nur spärlich vorhanden war.

Die über die Jahre stark gestiegenen Instandhaltungskosten waren für die Eigentümer und Mieter inzwischen nicht mehr vertretbar. Durch die hohe Auslastung der Wohnungen konnten Sanierungen der Bäder, Stränge und Elektrik bislang nur sehr sporadisch, beispielsweise bei Auszug eines Mieters, durchgeführt werden. Rohrbrüche, hohe Ausfälle der Elektrik durch Überlastung und eine schlechte Wärmeversorgung aufgrund des veralteten Verteilungssystems sorgten zeitweise für erheblichen Ärger bei den Mietern.

Auszeichnungen

- Berliner Umweltpreis des BUND Berlin e.V. 2014 in der Kategorie „Wirtschaft und Innovation“
- Klimaschutzpartner Berlin für das Jahr 2015
- Leuchtturmprojekt aus dem Umweltinnovationsprogramm des Bundesumweltministeriums (BMUB)
- Förderung aus dem Umweltinnovationsprogramm vom Bundesumwelt-Ministerium
- Deutscher TGA-Award 2016
- Heat Pump City Award 2017

Die Ausrichtung auf sozialverträgliche und wärmietneutrale Umsetzung ist den Verantwortlichen der Märkischen Scholle besonders wichtig, 34 kleine Wohnungen für Senioren wurden zusätzlich in zwei Neubauten in der Schöppinger Straße geschaffen.

Notwendige anfallende Kosten für den vorübergehenden Umzug wurden und werden von der Genossenschaft übernommen. Den Bewohnern wurde zusätzlich während der Bauzeit von den Eigentümern eine sogenannte Umsetzwohnung angeboten. Da sich die Bauzeiten durch vorproduzierte Holzbau-Elemente erheblich verkürzen, konnte man schon während der Bauphase eine Vielzahl von Anfragen durch Mietinteressenten verbindlich beantworten.



links: Unter der Betrachtung wirtschaftlicher Aspekte ist es sehr im Sinne des Bauherrn „Märkische Scholle, die Bauzeit durch effiziente Technik zu verkürzen. Je schneller eine Wohnung fertiggestellt wird, desto besser für alle Beteiligten. Foto: Sergey Kleptcha

rechts: In der ZMH-Manufaktur Arche Naturhaus GmbH erfolgt die Vorfertigung von Modulen, was den Aufwand vor Ort reduziert und die Bau-Dauer erheblich verkürzt. Foto: ZMH Arche Naturhaus

Bisherige Energiekosten entfallen größtenteils

Das Planungskonzept für diese Bauaufgabe stammt von dem Unternehmen eZeit Ingenieure aus Berlin. Die Planer haben sich für das Vorhaben eine Menge spannender Lösungen einfallen lassen.

Für den schon existierenden, hohen Dachspeicher wählten sie einen Dachgeschossneubau in Holz, der die Gebäude nur um ca. 1,50 m erhöht. Die äußerst kompakte Bauform ermöglicht es, ohne übermäßig dicke Dämmstärken den jährlichen Heizwärmebedarf (ohne Warmwasser) von ursprünglich ca. 200 bis 210 kWh/m² auf ca. 33 kWh/m² zu senken. Der alte Dachraum wird in allen Gebäuden rückgebaut und durch den Neubau aus Holzfertigteilen ersetzt.

Für das Dach und die Außenwände haben sich die Experten für Zellulose-Dämmung entschieden: ökologisch sinnvoll, wirtschaftlich und gut für den sommerlichen Wärmeschutz.

Durch eine intelligente Anlagentechnik sowie eine Beheizung des Gebäudes mit niedrigen Vorlauftemperaturen wird der nutzbare Solarertrag der solarthermischen Anlage langfristig enorm erhöht: von rund 300 kWh pro Quadratmeter und Jahr auf über 700 kWh. Überschüssige und niedrige Temperaturerträge der Solaranlage werden in den sogenannten eTank geleitet, den man direkt neben den Gebäuden errichtet hat.

Der Vorteil für die Mieter liegt klar auf der Hand: Der Großteil ihrer bisherigen Energiekosten entfällt. Durch die fast vollständige Unabhängigkeit von Strom- und Energielieferungen im Bereich der Heizungsanlage sind die Mitglieder zudem kaum mehr von steigenden Energiepreisen betroffen. Vielmehr wird die neue Warmmiete der bisherigen Warmmiete nahezu entsprechen. Bisher zahlten Mieter 7,94 Euro Warmmiete pro Quadratmeter. Bei einer angenommenen Wohnungsgröße von 32 Quadratmetern macht das 254,08 Euro. Nach der Sanierung könnte die Miete rechtlich zulässig auf 12,92 Euro je Quadratmeter angehoben werden, die Wohnung würde dann über 413,- Euro kosten.

Das will die Genossenschaft ihren Mitgliedern nicht zumuten. Deshalb legte sie die Warmmiete im genannten Beispiel auf 8,25 Euro je Quadratmeter fest; die sanierte Wohnung kostet damit 264 Euro - gerade 10,- Euro mehr als zuvor. Das autarke regenerative Energiekonzept drückt den derzeit hohen Verbrauch in den Gebäuden erheblich nach unten.

Auch bei der Sanierung selbst kann man bereits viel Zeit und Energie sparen.

Die U-Werte der Fassade betragen zwischen 0,13 (Holzbau) und 0,21 W/(m²·K) (Bestandsbau). Die Fenster haben einen Uw-Wert < 1,0 W/(m²·K). Das Dach hat einen U-Wert von 0,1 bzw. 0,16 W/(m²·K). Die Kellerdecke erhält eine Sprühdämmung, die den U-Wert von 0,9 auf 0,26 W/(m²·K) verbessert.

Erstmalige Förderung eines Bauvorhabens durch Umweltinnovationsprogramm UIP

Für das Bauvorhaben konnte die Märkische Scholle einen zinsgünstigen Kfz-Kredit mit Tilgungszuschuss in Anspruch nehmen. Das Projekt wird zudem in Teilen gefördert vom Umweltinnovationsprogramm (UIP) und kann bereits mit einem äußerst niedrigen Primärenergiebedarf auf Basis der Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) punkten. In den Häusern des ersten Bauabschnittes wird im ersten Jahr des Betriebes bereits der geforderte durchschnittliche Primärenergiebedarf von 40 kWh/m² deutlich unterschritten.

Das Umweltinnovationsprogramm (UIP) ist ein Förderprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Das projektorientierte Programm unterstützt seit 1979 Unternehmen dabei, innovative, Umwelt entlastende technische Verfahren in die Praxisanwendung zu bringen, und zeigt, dass technische Verfahren und industrielle Produktion ökologische und ökonomische Anforderungen vereinen können. Im Vordergrund stehen vor allem integrierte Umweltschutzmaßnahmen in allen technischen Bereichen und Branchen.

Zahlreiche Unternehmen in Deutschland haben in den letzten 35 Jahren durch eine Förderung aus dem Umweltinnovationsprogramm in innovative technische Verfahren investiert. So auch hier: Mit Mitteln aus dem UIP wird beim Bauvorhaben in Berlin-Lichterfelde Süd derzeit der CO₂-Ausstoß in der Gebäudetemperierung mittels regenerativer Energien systemisch minimiert sowie der Bedarf an Grauer Energie zum Erreichen des notwendigen Dämmwertes ermittelt. Es ist das erste Mal, dass ein Bauvorhaben aus den Mitteln des UIP gefördert wird.

Zur Ermittlung der Grauen Energie werden an vier Gebäude unterschiedliche WDV-Systeme angebracht und mit einem fünften Referenzgebäude verglichen.

Untersucht werden zum Beispiel das Feuchteverhalten sowie die Temperaturunterschiede im Systemaufbau im Jahresrhythmus. Detailliert ermittelt wird, ob es zu einem unterschiedlichen Energiebedarf zwischen den Gebäuden kommen wird. Alle Dämmwerte sind gleich, demnach müssten alle Gebäude einen ähnlichen Heizwärmebedarf aufweisen.

Die Häuser unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der Grauen Energie, die zur Herstellung des WDV-Systems benötigt wurden. Verglichen werden Styropor, zwei mineralische Dämmsysteme mit unterschiedlicher Oberflächenbeschichtung, Holzwolle und Hanf, das erstmalig an einem mehrgeschossigen Wohnungsbau zum Einsatz kommt. Innovative Technologien werden im Gesamtkontext der Gebäudehülle betrachtet, Erd- bzw. Batteriespeicher und Smart-Grid-Fähigkeit untersucht.



„Gartenstadt für viele Generationen“ wird durch den Umbau und die Neubauten erreicht: familiengerechte Wohnungen und seniorengerechte Einheiten. Dirk Lausch (Märkische Scholle eG)

Mit ersten vergleichbaren Ergebnissen rechnet man ab Frühjahr 2018. Das Ziel ist es, aufzuzeigen, welche Investitionen in verschiedene verwendete Materialien sinnvoll sind und dass eine Investition in Umwelt entlastende Verfahren ökologisch und ökonomisch besonders erfolgreich sein kann. Energieoptimiertes Bauen ist Grundlage für sozialgerechte Mietpreise. Als Leuchtturm-Projekt für sozialverträgliches Bauen und Sanieren wertet die Märkische Scholle mit diesem Bauvorhaben den Standort erheblich auf - ein kurzes Unterfangen wird diese Angelegenheit jedoch dennoch nicht: Das Bauvorhaben dauert insgesamt etwa 10 Jahre.

Eva Mittner

Bauherr

Entsprechend ihrer Namensgebung wurde die Märkische Scholle 1919 als Landsiedlungsgenossenschaft gegründet. Ziel war zunächst die Schaffung von Eigenheimen in der Mark Brandenburg. Ab Ende der 1920er-Jahre rückte jedoch angesichts der teilweise katastrophalen Wohnverhältnisse in Berlin der städtische Mietwohnungsbau in den Vordergrund. In den letzten Jahren konzentrierte sich die Märkische Scholle verstärkt der nachhaltigen Ausrichtung ihres Wohnungsbestands zu. Neben der schrittweisen Sanierung und Instandsetzung der Gebäude werden weiterhin Maßnahmen zur Energieeinsparung realisiert. In den kommenden Jahren wird die Genossenschaft ihre mit über 800 Wohnungen größte Wohnanlage in Lichterfelde Süd umfangreich und unter energetischen Aspekten sanieren und in dem Gebiet auch für Neubau sorgen. Was weiterhin im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Engagements steht, ist die Orientierung auf die über 5.300 Mitglieder und die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den einzelnen Wohnanlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Es gibt ein Gemeinschaftshaus sowie weitere Treffs und Mieter-Cafés mit einer Vielfalt an sozio-kulturellen Veranstaltungen. Das Angebot runden Gästeapartments, Senioren und Sanierungsbeiräte sowie zahlreiche Mieterfeste ab und lassen die tradierten genossenschaftlichen Werte auch im Alltag erlebbar werden.

Das aktuelle Ziel der Märkischen Scholle ist neben dem generationengerechten Wohnen, insbesondere das energie- und ressourcensparende Bauen und Sanieren. Die Märkische Scholle verfolgt dabei dauerhaft eine Unternehmenspolitik der Modernisierung und Anpassung des bestehenden Wohnraums an zeitgemäße und moderne Wohnbedürfnisse. Das heißt, dass die Märkische Scholle nachhaltig moderne Wohnungen für Jung und Alt bereitstellen wird – vor dem Hintergrund einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung.

Planer

Das 2009 gegründete Planungsbüro eZeit Ingenieure GmbH wird von Taco Holthuizen gemeinsam mit Dietmar Deunert geführt. Die Experten fokussieren sich auf die Verknüpfung innovativer Architektur mit signifikanter technischer Gebäudeausrüstung.

Zum professionellen Erfolg von eZeit Ingenieure trägt ein hoch engagiertes Team vielseitig qualifizierter Mitarbeiter bei. Die nachhaltigen, planerischen Konzepte mit dem Schwerpunkt der energetischen und wirtschaftlichen Optimierung von Gebäudehülle und Haustechnik entstehen bei eZeit Ingenieure nicht von der Stange, sondern im intensiven Dialog mit dem Bauherrn, den Budgetvorgaben und der Bauaufgabe. In der Auseinandersetzung mit der jeweiligen Aufgabe entwickeln die Planer eigenwillige Lösungen, welche nicht nur die jeweilige architektonische Fragestellung sensibel und intelligent beantworten soll, sondern auch das Thema des sozialverträglichen, bezahlbaren Wohnens in den Mittelpunkt der Betrachtung rücken. So werden Gebäude und Nutzer interaktiv vernetzt in ihrem urbanen Umfeld betrachtet. Mehr Informationen gibt es unter www.ezeit-ingenieure.de

ZimmerMeisterHaus

Die ZimmerMeisterHausGruppe® ist eine Vereinigung von bundesweit mehr als 100 Holzbau-Manufakturen. Seit nunmehr 30 Jahren stehen die ausgewählten Fachbetriebe für höchste Qualität und Top-Service im Holzbau. Die Mitglieder stärken sich gegenseitig durch intensiven Erfahrungsaustausch und fachliche Weiterbildung und bieten ihren Kunden umfassende Fachkompetenz - immer auf dem neuesten Stand. Bereits knapp 10 Jahre befassen sich die Betriebe zudem intensiv mit der Weiterentwicklung des mehrgeschossigen Holzwohnbaus, ergänzt durch einen fachlichen Austausch mit den Holzbau-Experten der Schweiz. Regional selbständig und unabhängig realisieren die ZimmerMeisterHaus-Manufakturen jährlich mehr als 2.000 Bauprojekte im Bereich Neubau und Anbau sowie Aufstockung und Objektbau. Seit der Gründung 1987 wurden mehr als 30.000 Häuser gebaut. Mehr Informationen gibt es unter www.zmh.com

Energie

Duisburg-Walsum: Gebag-Projekt wird Klimaschutzsiedlung – Alte Schule wird abgerissen, 100 Wohnungen neu gebaut.

Die Energieagentur.NRW hat das Duisburger Projekt jetzt in das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“ aufgenommen. Als Bestandteil der nordrhein-westfälischen Energie- und Klimaschutzstrategie sollen mit dem Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ die wärmebedingten CO₂-Emissionen weiter konsequent reduziert werden.



In Duisburg-Walsum auf dem Gelände der ehemaligen Fridtjof-Nansen-Realschule an der Goerdelerstraße plant die Gebag den Neubau einer Siedlung mit knapp 100 Wohnungen. Foto von Michael Oberländer, entnommen aus dem Buch „Keine halben Sachen“ in dem das kommunale Unternehmen auf 180 Seiten die wichtigen Neubau-, Modernisierungs- und Entwicklungsprojekte vorstellt.

Mit den Planungen an der Goerdelerstraße hat die Gebag die Anforderungen des Landes erfüllt und das Label „Klimaschutzsiedlung“ erhalten. Hierfür müssen die CO₂-Emissionen etwa 50 – 60 Prozent unter den Werten liegen, die Gebäude nach der Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2009 (EnEV 2009) erfüllen.

Auch wenn es bei den Klimaschutzsiedlungen schwerpunktmäßig um die Vermeidung von CO₂-Emissionen geht, sollen sie sich darüber hinaus durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen. So legen es die Richtlinien für die Siedlungen fest. Ziel ist es, umweltverträgliches Bauen als einen wichtigen Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu fördern. „Wir freuen uns, dass wir mit dem Projekt die Voraussetzungen des Programms erfüllen konnten“, freut sich Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer. In der von HGMB Architekten aus Düsseldorf entworfenen Siedlung will die Gebag in den kommenden Jahren etwa 100 Wohnungen in insgesamt sechs Gebäuden bauen.

Nach aktuellem Planungsstand sollen die Häuser im Dreiliter-Standard mit Lüftungsanlagen errichtet werden. Momentan prüft die Gebag außerdem die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie. Als Option könnte die Siedlung weitestgehend autofrei gestaltet werden. Für Fahrräder, E-Scooter und Kinderwagen würden dann unterschiedliche Abstellmöglichkeiten geschaffen.

Das Projekt befindet sich derzeit noch im Planungsstadium. Die Abbrucharbeiten für das Schulgebäude haben kürzlich begonnen. Da noch eine Reihe von Anträgen und Genehmigungen vorgenommen werden müssen, ist mit einem Baubeginn nicht vor 2019 zu rechnen.

Lisa Melchior

www.gebag.de

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

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



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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

E-Mail: service@avw-gruppe.de

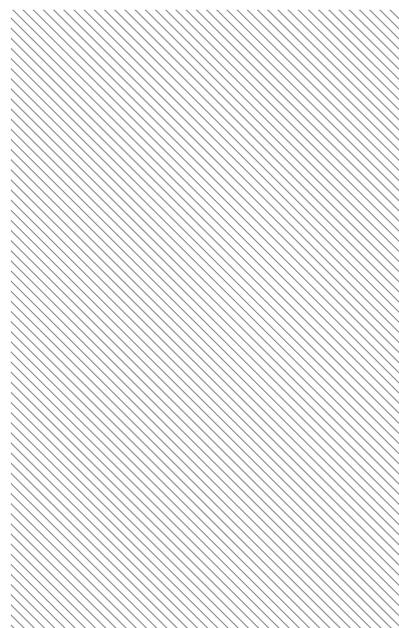
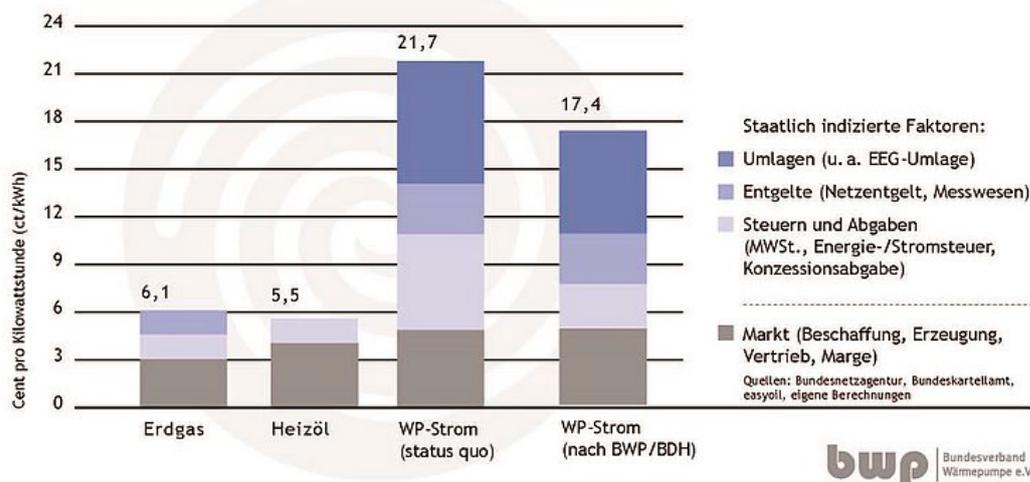
www.avw-gruppe.de

Energie

Bundesverband Wärmepumpe fordert fairen Wettbewerb von der Bundesregierung – alle Kosten der Energiewende stecken im Strompreis

Solange sich im Strompreis alle Kosten der Energiewende sammeln, lohnt sich eine CO2-Einsparung für Verbraucher und Unternehmen wirtschaftlich nicht. Deshalb appelliert die Wärmepumpen-Branche in ihrer diesjährigen „Banzer Erklärung“ an die neue Bundesregierung, endlich für faire Wettbewerbsbedingungen im Wärmemarkt zu sorgen.

Energieträgerpreise:
Reformvorschlag BWP und BDH



Die deutsche Wärmepumpen-Branche fordert von der neuen Bundesregierung eine spürbare Senkung der Strompreise, um die Wärmewende voranzutreiben und die Klimaziele zu erreichen. In der Banzer Erklärung, die die Führungskräfte der Wärmepumpen-Branche auf ihrer all-jährlichen Klausur verabschiedeten, fordert sie, die Stromsteuer zu senken und das EEG teilweise aus Steuermitteln zu finanzieren. Nur so könne Deutschland seine Vorreiterrolle im internationalen Klimaschutz behalten.

Fossile Brennstoffe werden kaum belastet

„Abgaben, Steuern und Umlagen treiben den Strompreis in die Höhe. Die Stromrechnung eines Wärmepumpen-Kunden geht durchschnittlich zu 62 Prozent an den Staat, während fossile Brennstoffe kaum belastet werden“, erklärt der BWP-Vorstandsvorsitzende, Paul Waning. „Wir brauchen dringend eine strategische Ausrichtung der Energiepolitik. Hauptaufgabe muss es sein, dafür zu sorgen, dass sich CO2-Einsparungen für Verbraucher und Unternehmen wirtschaftlich lohnen und dass sie bei notwendigen Investitionen für ein klimaschonendes Heizsystem unterstützt werden“, so Waning weiter.

Die Wärmepumpen-Branche bedauert, dass der vorliegende Koalitionsvertrag diese zentrale Herausforderung nicht adressiert. Paul Waning: „Es gibt viele positive Ansätze im Koalitionsvertrag, z. B. das Bekenntnis zum Klimaschutzplan und die Verbesserung der Förderung. Das alles ist wichtig, aber eben nicht ausreichend. Wir werben dafür, diese Lücke im Koalitionsvertrag durch konkretes Regierungshandeln zu füllen.“ Die Wärmepumpen-Branche habe in den letzten Jahren umfangreiche Anstrengungen in Forschung und Entwicklung unternommen und stehe mit einer Vielzahl von ausgereiften und kundenorientierten Lösungen bereit, ergänzt der Verbandschef.

Wärmewende im Zeichen der Sektorkopplung

Seine Vision der Wärmewende legt der BWP zudem in einem neuen Positionspapier dar. Darin wirbt der Verband dafür, Sektorkopplung vor allem als Instrument zur Dekarbonisierung heute weitgehend fossil geprägter Märkte, wie z.B. den Wärmesektor, zu verstehen. Durch die Nutzung von Strom werde die Erfolgsgeschichte der Energiewende im Strommarkt auf den Wärmesektor übertragen. Sektorkopplung sei mehr, als Überschussstrom zu verwenden – den es in einem integrierten Energiesystem auch gar nicht gäbe.

Einen besonderen Stellenwert räumt der BWP dabei dem Thema Stromeffizienz ein. BWP-Geschäftsführer Dr. Martin Sabel: „Wind und Sonne stehen uns zwar scheinbar unbegrenzt zur Verfügung. Wir können sie aber nicht unbegrenzt zur Energiegewinnung nutzen. Aus diesem Grund muss darauf geachtet werden, den zusätzlichen Strombedarf durch die Sektorkopplung möglichst klein zu halten.“ Eine Wärmepumpe kann mit derselben Menge an Erneuerbarem Strom fünf bis sieben Mal mehr Wärme bereitstellen, als eine Methanisierungsanlage (Power-to-Gas) mit anschließender Verbrennung. Sabel ergänzt: „Wir wollen keine Sonderbehandlung, sondern lediglich faire Marktbedingungen. Wenn wir die haben sind wir zuversichtlich, dass sich unsere Technologie die Position am Markt erobert, die sie im Sinne des Klimaschutzes einnehmen muss.“

Hintergrund

Die Forderungen des BWP in der Erklärung von Banz stützen sich auf aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse zur Umsetzung der Energiewende. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Denkfabrik Agora Energiewende, die Deutsche Energieagentur (dena) und der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) umfassende Studien zum Energiemix der Zukunft vorgelegt. Aus allen dreien ergibt sich, dass ein deutlich stärkerer Ausbau des Wärmepumpen-Bestandes (heute rund 800.000 Anlagen) notwendig ist, um die Klimaziele zu erreichen. Die Experten gehen dabei von rund 4 bis 8 Millionen Anlagen bis 2030 und rund 8 bis 17 Millionen bis 2050 aus, soll Deutschland seine Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaabkommen erfüllen. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland 78.000 Heizungswärmepumpen in Betrieb genommen.

Katja Weinhold

Energie

Mieterschutz ist Klimaschutz – Studie zur Reduzierung von Nebenkosten im sozialgeförderten Wohnungsbau

„Nicht nur die Kaltmieten verteuern sich, auch die Nebenkosten sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Gerade im sozialgeförderten Wohnungsbau muss deshalb auf Energieeffizienz geachtet werden. Das sorgt für bezahlbaren Wohnraum und schont gleichzeitig die Umwelt“, sagte Wohnungsbauministerin Priska Hinz bei der Vorstellung der Studie PassivHausSozialPlus. Die Studie zeigt am Beispiel eines konkreten Bauprojektes in Darmstadt, wie Nebenkosten im sozialgeförderten Wohnungsbau durch technische und organisatorische Maßnahmen eingespart werden können und gibt Wohnungsbaunternehmen Tipps zu rechtlichen Aspekten.



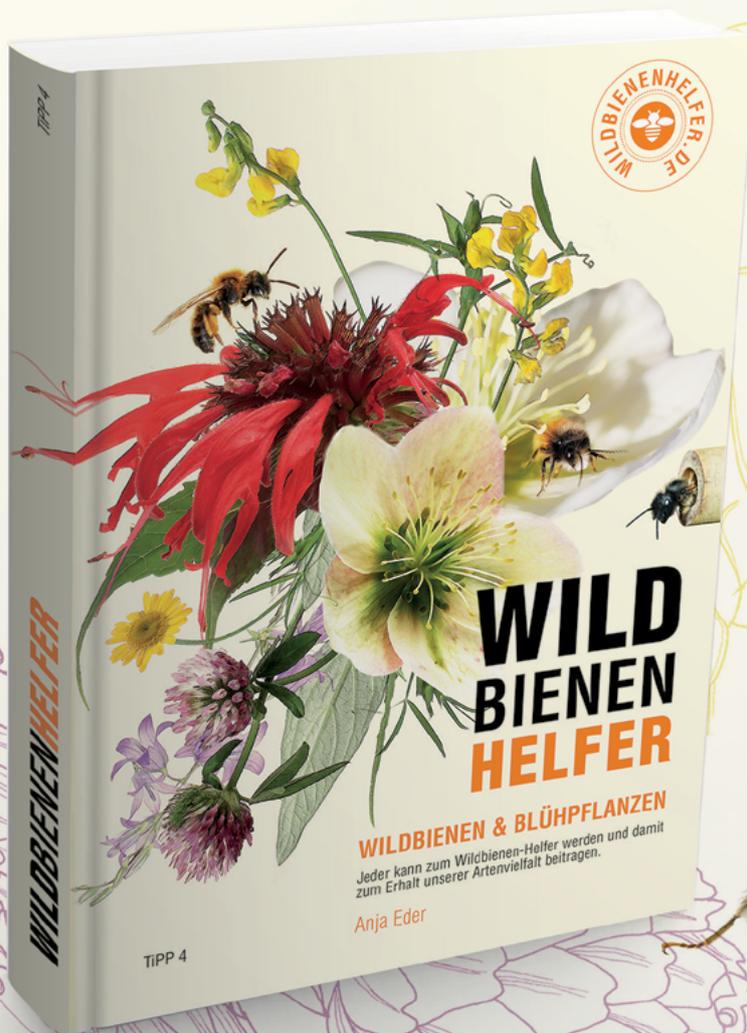
Visualisierung des Vorhabens als Modell; Bild faktor10/ Dörfer2017

„Bezahlbare Mieten stellen neben den Anforderungen an den Klimaschutz und den sparsamen Verbrauch von Ressourcen eine wesentliche Herausforderung für den Wohnungsbau dar. Mit dem Projekt PassivHausSozialPlus möchten wir zeigen, dass der scheinbare Gegensatz von Ökonomie und Ökologie beim Wohnungsbau überwunden werden kann“, betonte Ministerin Hinz. „Hohe Nebenkosten treffen vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen, da diese meist in energetisch sehr schlechten Wohngebäuden wohnen, während Menschen mit höheren Einkommen in sanierten oder Neubauwohnungen leben. Es ist also auch eine Frage der sozialen Gerechtigkeit, die Warmmiete in den Blick zu nehmen“, ergänzte Hinz.

Das PassivHausSozialPlus entsteht in der Konversion Lincoln Kaserne in Darmstadt mit 42 Wohnungen auf höchstem energieeffizientem Niveau. Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat das Vorhaben mit der vom Land beauftragten Studie begleitet. Damit das Ziel von extrem niedrigen Nebenkosten erreicht wird, werden alle Wohnungen mit Energiesparleuchten, energieeffizienten Küchengeräten und stromlosen Trockenschränken ausgestattet. Außerdem produziert das Modellprojekt seinen Strom selbst und verwendet sein Dusch- und Regenwasser für die Toilettenspülung wieder. Den Mieterinnen und Mietern werden die Kosten für Strom und Wasser innerhalb einer Pauschale budgetiert. Die Verbräuche und Reserven werden über einen Bildschirm in jeder Wohnung visualisiert, so dass der Mieter immer rechtzeitig, wenn sein Budget zu Ende geht, über geeignete Technik das Budget wieder erhöhen kann. „Für das Bauprojekt stellen über 6,2 Millionen Euro zur Verfügung. Darüber hinaus hat das Land Hessen über 50.000 Euro zur Verfügung gestellt, um das Vorhaben wissenschaftlich begleiten zu lassen“, sagte Hinz.



Zum Masterplan Wohnen als PDF [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild



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.

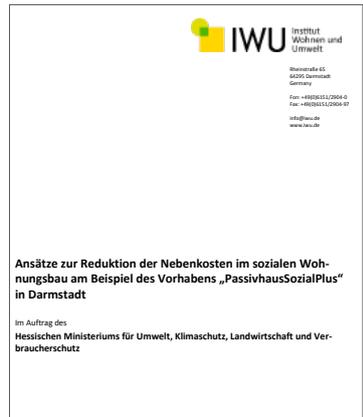
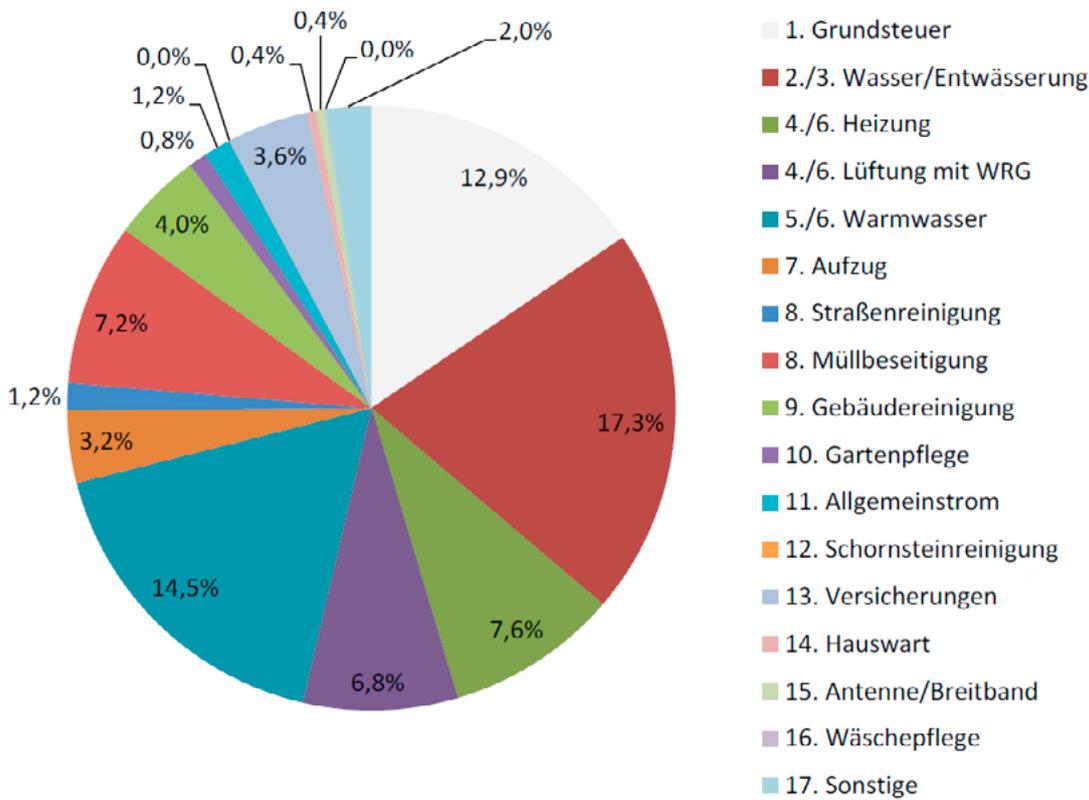
Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

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.



Zur Studie zur Reduktion der Nebenkosten als PDF [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild

Prozentuale Aufteilung der verschiedenen Nebenkostenarten im "PassivhausSozialPlus"

Im Modellvorhaben können die Mietnebenkosten durchschnittlich um über 40 Prozent gesenkt werden. Von durchschnittlich 3,59 Euro pro Quadratmeter und Monat auf etwa 2 Euro. Bei einer 70 Quadratmeterwohnung macht dies im Jahr 1.252 Euro aus. „Das ist sehr viel Geld für eine Familie mit geringem Einkommen“, sagte Ministerin Hinz. Durch den Passivhaus-Standard kann eine Einsparung von mehr als 60 Prozent bei den Heizkosten erreicht werden. „Mieterschutz ist also auch Klimaschutz“, ergänzte die Ministerin.

Im Masterplan Wohnen hat das Land Hessen vielfältige Förderprogramme und weitere Maßnahmen gebündelt um effektiver und effizienter den Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu begegnen. „Mit dem Masterplan Wohnen sorgen wir in Hessen für mehr bezahlbaren Wohnraum in ökologisch und sozial nachhaltigen Städten und Gemeinden. Dazu gehören auch innovative Projekte, wie zum Beispiel das PassivHausSozialPlus, das zusammen mit der Studie nun als Vorbild für andere Bauvorhaben dienen kann“, sagte Ministerin Hinz abschließend.

RED

Energie

Aurelis Region West: Mieter zahlen künftig weniger Betriebskosten – Betriebskostenmanager Argentus hilft sparen

Der Betriebskostenmanager Argentus und die Region West der Aurelis Real Estate haben ein gemeinsames Projekt zur Energiekostenoptimierung gestartet. Dadurch werden in den Büro- und Gewerbeimmobilien des Asset Managers bis zum Jahr 2021 rund eine halbe Million Euro Energiekosten eingespart. Diese Einsparungen werden direkt an die Mieter in Nordrhein-Westfalen weitergegeben. In ihren Immobilien wird Aurelis zudem künftig Ökostrom und CO₂-neutrales Gas einsetzen.



Dr. Jerusalem. Foto: Argentus

„Durch die Umstellung werden pro Jahr bei Strom- und Gasversorgung rund ein Drittel der Kosten eingespart“, informiert Olaf Geist, Leiter der Aurelis Region West. Die Mitarbeiter von Argentus haben den Energieeinkauf für das gesamte Portfolio der Region West optimiert. Dazu wurde eine Ist-Analyse und im Anschluss eine deutschlandweite Ausschreibung der Strom- und Gasversorgung durchgeführt.

„Die aktuellen Einsparungen sind das Ergebnis eines aktiven Betriebskostenmanagements, bei dem wir Aurelis als Partner beraten und operativ begleiten“, erklärt Dr. Konrad Jerusalem, Geschäftsführer von Argentus. „Darüber hinaus konnten wir Aurelis auch dabei unterstützen, ihr Nachhaltigkeitskonzept weiter voranzutreiben“, so Jerusalem weiter. Die Belieferung wurde auf Ökostrom (zertifiziert durch den TÜV Nord) sowie CO₂-neutrales Gas

(zertifiziert nach dem „Verified Carbon Standard Program“) umgestellt.

„Unsere Mieter profitieren mit der Ausschreibung von sinkenden Betriebskosten. Darüber hinaus bieten wir ihnen an, sich auch in ihren eigenen Mietbereichen mit den günstigen Tarifen zu versorgen“, informiert Michael Buchholz, Leiter Asset Management der Aurelis in der Region West. Erste Mieter seien diesem Angebot bereits gefolgt.

Seit 2017 kooperiert die Region Nord der Aurelis bereits mit Argentus und hat seitdem einen Großteil ihrer Objekte auf die neue Versorgung umgestellt. Weitere Immobilien – auch in anderen Regionen – sollen folgen. Neben der Optimierung der Energiekosten strebt Aurelis zudem an, alle sonstigen Bewirtschaftungskosten, beispielsweise Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, auf den Prüfstand zu stellen.

Susanne Heck



Über Aurelis:

Das Immobilienunternehmen Aurelis verfügt über ein bundesweites Portfolio an Flächen und Gewerbeobjekten. Die besondere Stärke des Unternehmens liegt darin, die Chancen, die in einer Immobilie stecken, zu erkennen und umzusetzen. Für gewerbliche Mieter wird bedarfsgerecht umgebaut, saniert oder erweitert, Neubauprojekte werden auf eigenen Grundstücken realisiert. Die Aurelis erweitert ihr Portfolio durch gezielte Zukäufe: Im Fokus stehen Gewerbeparks, Objekte für Lager/Logistik und leichte Produktion oder Immobilien, die durch umfassende Revitalisierung für Gewerbe nutzbar gemacht werden können. Aurelis ist in Hamburg, Eschborn bei Frankfurt/Main, Duisburg und München vertreten.

Über Argentus:

Argentus ist einer der führenden Betriebskostenmanager für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Mit einem Expertenteam bestehend aus Wirtschaftsingenieuren, Ingenieuren, Energiewirtschaftlern und Juristen versteht sich Argentus als Partner, wenn es um die langfristige Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit von Immobilien und -portfolios geht. Dabei unterstützt das Unternehmen beim Aufbau eines nachhaltigen Immobilienbetriebs durch kaufmännische und technische Optimierung der Betriebskosten bis hin zur Verschlankung der Gebäudeinfrastruktur.

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Bauen

Fluchtweg darf nicht blockiert werden, sonst wird er Todesfalle – Dekra warnt vor nachlässigem Verhalten beim Brandschutz

Brandschutzvorschriften und -regeln in Wohngebäuden werden von Bewohnern und Hausverwaltung häufig nicht konsequent umgesetzt, stellen Sachverständige von DEKRA fest. Fluchtwege sind oft verstellt, Brandschutztüren unterkeilt oder festgebunden, obwohl sie geschlossen sein sollten.



Brand- und Rauchschutztüren nicht unterkeilen. Foto: Dekra

Es ist ein häufiges Bild in Mehrfamilienhäusern, Hochhäusern und Wohnanlagen: Die Brandschutztür zwischen Tiefgarage und Wohngebäude ist nicht wie vorgeschrieben geschlossen, sondern wird mit einem Holzkeil offengehalten. „Dieses Verhalten kann für alle Bewohner des Gebäudes lebensgefährlich werden“, sagt Bernhard Schuhmacher, Brandschutz-Sachverständiger bei Dekra. „Bei einem Feuer in der Tiefgarage können sich die Rauchgase über das Treppenhaus ausbreiten und die Bewohner vergiften. Zudem werden damit auch die Fluchtwege verrauchert.“ Sind Brand- und Rauchschutztüren nicht geschlossen, erhält zudem ein Feuer – egal, wo es ausbricht – zusätzliche Nahrung durch die Sauerstoffzufuhr.

Dekra Sachverständige wie Schuhmacher stellen bei Brandschutzbegehungen immer wieder einen nachlässigen Umgang mit Brandschutzvorschriften und -einrichtungen fest. Ein häufiger Fehler ist es, Fluchttüren zu verstellen oder gar mit einem Schlüssel abzuschließen, beobachtet Brandschutzexperte Schuhmacher. Der Fluchtweg wird dann bei einem Feuer zur Todesfalle. Fluchttüren müssen im Panikfall grundsätzlich ohne Schlüssel von innen nach außen zu öffnen sein. Das gleiche gilt für Türen zu Tiefgaragen und Hauseingangstüren. Hausordnungen, nach denen diese Tür nachts mit einem Schlüssel abgeschlossen werden muss, sind unzulässig.

Zudem werden Flure oder Außentreppen, die als Fluchtwege dienen, häufig als Abstellfläche für Fahrräder, Blumenvasen oder Schränke missbraucht. In Treppenhäusern und auf Gemeinschaftsflächen, auch dort wo es niemanden stört, dürfen keine brennbaren Gegenstände gelagert werden, beispielsweise Kinderwagen. Diese so genannten zusätzlichen „Brandlasten“ können, wenn sie Feuer fangen, den wichtigsten Fluchtweg für Bewohner und Rettungsweg für die Feuerwehr unpassierbar machen.

Tilman Vögele-Ebering

Über Dekra

Seit mehr als 90 Jahren arbeitet Dekra für die Sicherheit: Aus dem 1925 in Berlin gegründeten Deutschen Kraftfahrzeug-Überwachungs-Verein e.V. ist eine der weltweit führenden Expertenorganisationen geworden. Die Dekra SE ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Dekra e.V. und steuert das operative Geschäft des Konzerns. Im Jahr 2017 hat Dekra einen Umsatz von voraussichtlich rund 3,1 Milliarden Euro erzielt. Mehr als 43.000 Mitarbeiter sind in über 50 Ländern auf allen fünf Kontinenten im Einsatz. Mit qualifizierten und unabhängigen Expertendienstleistungen arbeiten sie für die Sicherheit im Verkehr, bei der Arbeit und zu Hause. Das Portfolio reicht von Fahrzeugprüfungen und Gutachten über Schadenregulierung, Industrie- und Bauprüfung, Sicherheitsberatung sowie die Prüfung und Zertifizierung von Produkten und Systemen bis zu Schulungsangeboten und Zeitarbeit. Die Vision bis zum 100. Geburtstag im Jahr 2025 lautet: Dekra wird der globale Partner für eine sichere Welt.



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

Zu den Hintergründen ...

Bauen

Frühjahrscheck fürs Haus – Genaues Hinschauen schützt vor Schimmel und schont Geldbeutel

Dieser Winter hatte es in sich. Sturmtief „Fredericke“ im Januar, dann frostige Nächte mit Tiefsttemperaturen von bis zu - 30,5 °C im Februar. Nicht nur wir Menschen bekommen die Kraft solcher Witterungseinflüsse zu spüren, unsere Häuser sind diesen Belastungen permanent ausgesetzt. Die Folgen zeigen sich als verrutschte Dachziegel, Risse in der Fassade, Kondenswasser an Zimmerwänden und Schimmelbefall in Räumen. Deshalb lohnt es sich, jetzt im Frühjahr sein Haus genau zu inspizieren und entdeckte Schäden umgehend beheben zu lassen.



Abfallender Putz ist ein echtes Warnzeichen. Foto: ISOTEC GmbH/Cornelis Gollhardt

Dach- und Fassadenkontrolle

Besonders belastet werden die Dächer unserer Häuser. Nach den heftigen Stürmen der letzten Saison können Ziegel verrutscht oder sogar zerbrochen sein. Auch Einfassungsbleche rings um die Schornsteine an den Gauben und in Kehlen sind möglicherweise beschädigt. Schnee und Feuchtigkeit können so ungehindert ins Gebälk und Mauerwerk eindringen. Morsche Balken, feuchte Wände und drohender Schimmelpilzbefall können daraus resultieren.

Der nächste Blick sollte der Regenrinne gelten. Denn hier sammelt sich Herbstlaub an, das den Winter über liegen bleibt. Jetzt aber sollte es entfernt werden, damit das Regenwasser wieder ungehindert abfließen kann - und überlaufendes Wasser nicht die Fassade durchfeuchtet und ins Gebäudeinnere eindringt.

Apropos Hausfassade: Sie ist wie das Dach der Witterung ausgeliefert. Oftmals bilden sich im Winter Risse oder Frostabplatzungen. Auch alte Haarrisse können durch die eisigen Temperaturen deutlich größer geworden sein. Eine Fassadeninspektion ist deshalb angesagt und sollte vor allem die Hausecken, Fenster und Türen berücksichtigen.

Innencheck in Keller- und Wohnräumen

Nach dem Außencheck gilt es, das Hausinnere genau unter die Lupe zu nehmen. „Los geht es drinnen mit den Fensterlaibungen. An diesen Wärmebrücken entsteht oft Schimmelpilzbefall, der bei oberflächlichem Hinschauen leicht übersehen wird“, berichtet Dipl.-Ingenieur Thomas Molitor, stellvertretender technischer Leiter des Sanierungsspezialisten ISOTEC.

Eckbereiche genau anschauen

Außerdem sollten, so sein Rat, alle Eckbereiche des Hauses inspiziert werden. In besonders verwinkelten oder verdeckten Ecken, zum Beispiel im Keller, empfiehlt sich sogar das Ausleuchten mit der Taschenlampe. Da die Außenwände des Hauses im Winter stark auskühlen, sind gerade sie besonders anfällig für die Ablagerung von Tauwasser und die Entwicklung von Schimmelpilzen. „Daraus entsteht auch der typische muffige Kellergeruch, der aus einer wenig beachteten Stelle kommen kann, die im Laufe der Zeit durchfeuchtet worden ist“, betont Ingenieur Molitor.

Salz-Ausschlag an Kellerwänden

Ebenfalls im Kellerbereich entdecken viele Bewohner nach den Wintermonaten weiße „Ausschläge“ an den Wänden. Dabei handelt es sich um sogenannte „Salzausblühungen“. Der Grund? Viele Sockelabdichtungen von Gebäuden sind undicht, sodass Streusalz, das im Winter auf die Wege rund ums Haus gestreut wurde, durch die Außenwände ins Innere eingedrungen ist. Im Keller oder Erdgeschoss entstehen dann die beschriebenen Salzausblühungen. Sie sehen nicht nur hässlich aus, sie lassen auch Farbe und Putz abplatzen. Langfristig ruinieren sie sogar die Fugen zwischen den Steinen, sodass das ganze Mauerwerk marode und die Bausubstanz zerstört wird.

Schimmelpilzbefall hinter Schränken

Und noch ein Blick lohnt sich: „Nach den vielen frostigen Tagen und Nächten kann es sein, dass sich hinter Schränken, insbesondere Küchen- und Kleiderschränken, die direkt an Außenwänden stehen, Kondenswasser gesammelt und Schimmelpilz gebildet hat“, so ISOTEC-Fachmann Molitor. Hier empfiehlt er, immer einen Abstand von ca. 10 bis 15 Zentimetern einzuhalten. Sonst kann die Luft hinter den Schränken nicht mehr zirkulieren und Kondensationsfeuchte nicht mehr abgeführt werden. So bildet sich der optimale Nährboden für Schimmelpilzbefall.

Schimmelbefall in Räumen - 40 Prozent höheres Gesundheitsrisiko Wie gefährlich feuchte Wohnräume und Schimmelpilzbefall nicht nur für die Bausubstanz, sondern auch für die Wohngesundheit sind, hat Professor Gunnar Grün, stellvertretender Institutsleiter am Fraunhofer IBP und sein Team in einer Grundlagenstudie eingehend untersucht. Sie beziffern die Risikowahrscheinlichkeit Atemwegserkrankungen oder Allergien zu erleiden mit bis zu 40%, wenn man bewusst oder unbewusst in schimmelbelasteten Räumen lebt.

Unbedingt Fachmann hinzuziehen

Wird beim Frühjahrscheck also Schimmelpilzbefall im Haus entdeckt, sollte unverzüglich gehandelt werden. So empfiehlt das Umweltbundesamt ab einem Befall von über einem halben Quadratmeter unbedingt einen Fachmann zu Rate zu ziehen - und den Befall fachgerecht beseitigen zu lassen.

Thomas Bahne

Bauen

Freiburger Stadtbau – Preisgünstiger Mietwohnraum für im Schnitt 6,19 Euro / m² und Eigentum im Quartier

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) hat jetzt offiziell den Baubeginn für 80 neue Wohnungen im Stadtteil Weingarten-West eingeläutet. Gemeinsam mit Freiburgs Oberbürgermeister Dieter Salomon haben die FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann und Magdalena Szablewska den Spatenstich für ein neues Wohnungsbauprojekt im Binzengrün 36 vollzogen.



Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen.
Optik: mbpk Architekten

Effizienzhaus 55

Dort entstehen drei fünfgeschossige Gebäude mit 40 geförderten Mietwohnungen und 40 Eigentumswohnungen, verteilt auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.300 m². Die 18 2-, 32 3- und 30 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 105 m² verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierefrei erreichbar. Komfort wird der hohe energetische Standard der Wohnungen bieten, der dem Freiburger Effizienzhaus 55 mit einer nachgewiesenen Luftdichtigkeit und einer kontrollierten Abluftanlage entspricht.

Ausreichend Parkmöglichkeiten werden durch eine Tiefgarage mit 80 PKW-Stellplätzen geschaffen. Der Entwurf für die Gebäude stammt vom Freiburger Architekturbüro „mbpk Architekten“, die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen. „Bis zum Jahr 2024 wird die FSB rund 2.000 neue Wohnungen bauen.

Durch die Realisierung dieses Projektes kommt sie ihrem Ziel näher und schafft gleichzeitig die Voraussetzung für eine gelungene Mischung von preisgünstigem Mietwohnraum und Eigentum im Quartier“, sagt Oberbürgermeister Dieter Salomon. „Mit dem Binzengrün 36 und den umfangreich sanierten Wohnungen im benachbarten Binzengrün 34 können wir insbesondere Familien modernen Wohnraum in einem Stadtteil mit gewachsener Infrastruktur anbieten“, ergänzt FSB-Geschäftsführerin Magdalena Szablewska. Die durchschnittliche Miete für die geförderten Wohnungen wird bei 6,19 Euro / m² Wohnfläche liegen.

René Derjung

■■■ KUNSTWERK
CARLSHÜTTE



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 — 07/10 2018

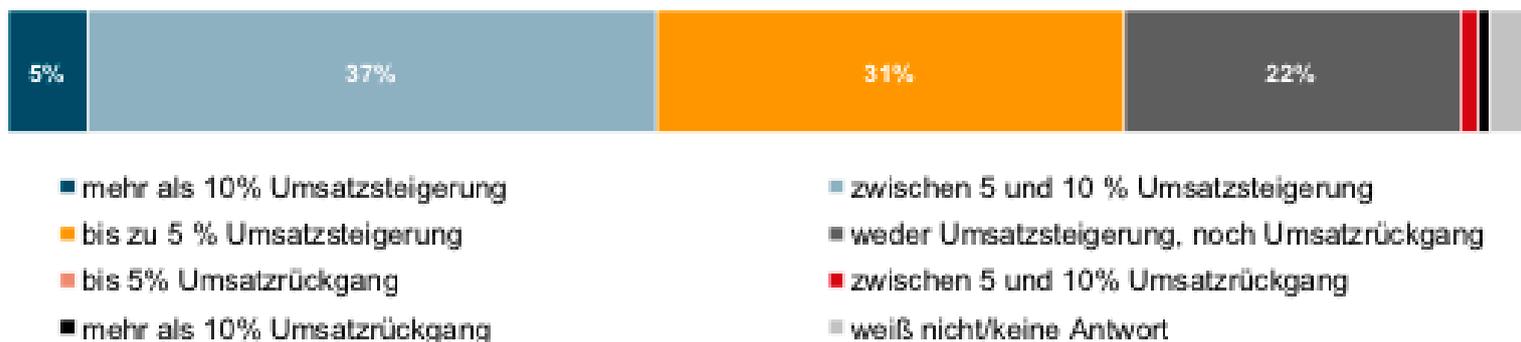
20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Bauen

SHK-Umsatzprognose 2018: Die meisten Betriebe erwarten solides Wachstum, stöhnen allerdings auch unter Fachkräftemangel

Das SHK-Handwerk kann sich aktuell kaum noch vor Arbeit retten. Dementsprechend optimistisch sehen die SHK-Betriebe auch die Umsatzentwicklung für 2018. So gehen drei Viertel der im Rahmen der Frühjahrs-Konjunkturumfrage von BauInfoConsult interviewten SHK-Profis davon aus, ihre Erlöse steigern zu können. 42 Prozent der Handwerker erwarten dabei sogar, dass sie ihre Umsätze im Vergleich zum Vorjahresergebnis um mehr als 5 Prozent übertreffen können.

SHK-Installateure: Was erwarten Sie: Wie wird sich Ihr Umsatz in 2018 im Vergleich zu 2017 entwickeln? (in %, n=150)



Das Düsseldorfer BauInfoConsult-Institut hat in seiner Frühjahrsumfrage 150 SHK-Betriebe nach ihren Umsatzerwartungen für 2018 befragt. Wie das Ergebnis zeigt, geht eine deutliche Mehrheit der SHK-Profis von einem spitzen Jahr aus – zumindest, was die Erlöse betrifft. Ein gutes Drittel (37 Prozent) erwartet eine deutliche Steigerung zwischen 5 und 10 Prozent – und jeder zehnte Handwerksbetrieb rechnet sogar mit einem Umsatzplus im zweistelligen Bereich.

Dieser Optimismus kommt nicht von ungefähr, denn wie der Branchenverband ZVSHK kürzlich mitteilte, konnten die heimischen SHK-Betriebe in 2017 einen Umsatzrekord von 42,9 Milliarden Euro erwirtschaften. Es ist also kein Wunder, dass die meisten der befragten SHK-Profis auch für 2018 von weiteren Umsatzsteigerungen ausgehen – schließlich sind die Auftragsbücher der Betriebe mehr als gut gefüllt. Dass dennoch jeder fünfte SHK-Handwerker mit stagnierenden Umsätzen rechnet, verdeutlicht aber auch, dass die Zahl der Beschäftigten im SHK-Gewerbe aktuell nicht ganz mit dem Umsatzwachstum Schritt halten kann. Der ZVSHK mahnt daher zurecht an, dass die Branche den Fachkräftemangel so bald wie möglich beheben sollte, um langfristig die steigende Auftragslage bedienen zu können.

Grafik: BauInfo Consult, Jahresanalyse 2018/2019

Alexander Faust
Christian Packwitz

Über die Studie

Die konjunkturellen Erwartungen der SHK-Installateure sind Vorabergebnisse der Jahresanalyse 2018/2019, der jährlichen Baustudie von BauInfoConsult, die im Sommer erscheint. Auf Basis von über 600 Interviews unter Architekten, Bauunternehmern, Maler/Trockenbauern, SHK-Installateuren und Herstellern behandelt die Studie unter anderem Themen wie:

Baukonjunktur und zentrale Kennzahlen, regionale Bauprognosen 2019 und 2020, Spontane Markenbekanntheit nach Produktsegmenten, Internet der Dinge, Bauen 4.0/BIM, Bautrends und Entwicklungen, barrierefreies Bauen in Deutschland, DMU und Einkaufsverhalten in der Baubranche, Marketing- und Budgettrends u.a. Die Jahresanalyse 2018/2019 erscheint Ende Juli/Anfang August 2018

BauInfoConsult

BauInfoConsult ist ein auf die Bau-, Installations- und Immobilienbranche spezialisiertes Unternehmen. Wir führen Marktforschungsprojekte durch und stellen Informationen auf Basis von ausgewählten und sorgfältig geprüften Sekundärquellen bereit. Die Produkte von BauInfoConsult liefern Informationen, die als Grundlage für marktrelevante Entscheidungen herangezogen werden können. Um immer einen Überblick über aktuelle Marktentwicklungen zu haben, können Sie sich auf für unseren kostenlosen Newsletter, das BauInfoConsult Update, einschreiben.

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

Wir wollen lernen!

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

DESWOS

Bauen

VPB: Abdichtung des Kellers muss sorgfältig geplant und ausgeführt werden – möglichst vom Experten begutachten lassen

Erdreich ist immer feucht. Deshalb müssen Häuser zum Baugrund hin abgedichtet werden. Das gilt für alle Bauten, gleich ob sie mit oder ohne Keller geplant sind, ob sie auf einem Streifenfundament oder einer Fundamentplatte lasten. Die Abdichtung gehört zu den problematischen Bauteilen, so die Erfahrung der Bausachverständigen des Verbands Privater Bauherren (VPB). Sie wird über die Normenreihe DIN 18531 bis DIN 18535 geregelt. „Eigentlich wäre es einfach, die Abdichtung mängelfrei auszuführen, denn wie ein Gebäude abgedichtet werden muss, wird in den technischen Normen exakt definiert“, erläutert Dipl.-Bau-Ing. Volker Wittmann, Leiter des VPB-Büros in Regensburg. „Dass es trotzdem viele Probleme mit der Abdichtung gibt, hat verschiedene Ursachen.“



Ist das richtige Material eingesetzt? Wurde es richtig verarbeitet? Wenn die Baugrube verfüllt ist, lässt sich nichts mehr überprüfen. Also vorher eine Begehung mit einem Bausachverständigen vornehmen. Foto: Gerd Warda

Häufig fehlende Baugrundgutachten

Eine davon ist das häufig fehlende Baugrundgutachten. Am Anfang jeder Planung steht - theoretisch - immer die Analyse des Bodens. Erst das Baugrundgutachten dokumentiert, wie der Boden beschaffen ist. Daraus ergeben sich dann die Art der Konstruktion, die dazu passende Abdichtung und schließlich die preisliche Kalkulation des Kellers. Fehlt das Baugrundgutachten, sind die Planer auf Annahmen angewiesen, die sich aber bei Baubeginn dann häufig als unzutreffend erweisen.

„Erfahrungsgemäß gehen die meisten Baufirmen in ihren Angeboten von idealen Bodenverhältnissen aus“, beobachtet Volker Wittmann. „Stellt sich dann beim Aushub heraus, dass der Boden doch seine Tücke hat, zum Beispiel ‚drückendes Wasser‘, dann muss umgeplant werden. Unter Zeitdruck kann dabei viel schiefgehen. Außerdem kostet ein aufwändigerer Keller mehr als ein einfacher. Unsere Erfahrung zeigt: Fehlt das Baugrundgutachten, müssen Bauherren in der Regel mit Mehrkosten rechnen.“

Weitere Informationen beim Verband Privater Bauherren (VPB) e.V., Bundesbüro, Chausseestraße 8, 10115 Berlin, Telefon: 030 2789010, Fax: 030 27890111, E-Mail: info@vpb.de, Internet: www.vpb.de.

Vorgesehenes Material benutzen

Ein weiteres Problem bei der Abdichtung ist die Ausführung auf der Baustelle. „Das sollte eigentlich klappen, denn für jede Art von Bodenfeuchte gibt es technisch passende Abdichtung. Planer können sie in der entsprechenden Norm aus einer Auswahltabelle ablesen“, erläutert Bauherrenberater Wittmann. „Allerdings müssen die Baufirmen dann auch das in der Planung vorgesehene Material benutzen und die Abdichtung korrekt ausführen, also zum Beispiel Folien richtig verkleben oder Beschichtungen ausreichend dick aufbringen. Auch das klappt längst nicht immer. Deshalb ist die laufende Baukontrolle so wichtig.“

Ausführung vom Bausachverständigen prüfen lassen

Bauherren kennen die Problematik aber oft nicht. Sie investieren zwar den Gegenwert eines Mittelklassewagens in ihren Keller, lassen die Ausführung aber nur selten von Bausachverständigen prüfen. Dabei ist der Keller ein neuralgischer Punkt: Ist er erst einmal begefüllt, kommt man kaum noch heran. Nachbesserungen und Reparaturen werden komplex und teuer. Unter dem Gebäude sind sie nur mit sehr großem Aufwand möglich.

Abdichtungs-Normenreihe 18531 bis 18535

„Die Abdichtung von Gebäuden wird seit Sommer 2017 durch die Abdichtungs-Normenreihe 18531 bis 18535 geregelt“, erläutert Volker Wittmann. „Diese Normen ersetzen die frühere DIN 18195. Sie unterscheiden vier sogenannte ‚Lastfälle‘, wie etwa ‚drückendes Grundwasser‘ oder ‚aufstauendes Sickerwasser‘ - Begriffe, die viele Bauherren schon gehört haben. Die neue Normenreihe ersetzt die bislang gebräuchlichen ‚Lastfälle‘ durch die differenzierteren ‚Wassereinwirkungsklassen‘.“ Die DIN 18533 bezieht sich dabei explizit auf erdberührte Flächen, sprich Keller.

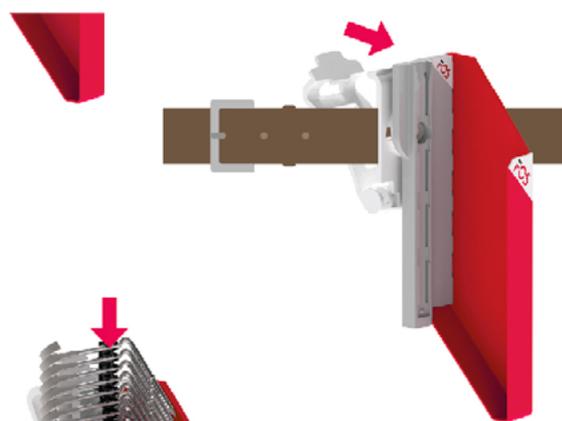
Neben den „Wassereinwirkungsklassen“ definiert die neue DIN 18533 auch „Riss- und Rissüberbrückungsklassen“ sowie „Nutzungsklassen“. „Wie ein Keller geplant und gebaut wird, richtet sich damit nicht mehr allein nach der Art und der Einwirkungsintensität des Wassers von außen, sondern beispielsweise auch nach der geplanten Nutzung des Kellers. Eine Tiefgarage kann dementsprechend also anders abgedichtet werden, als ein Wohnraum im Keller“, erläutert Volker Wittmann und resümiert: „Das Baugrundgutachten, die sorgfältige Planung und korrekte technische Ausführung sind das A und O eines trockenen Kellers.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

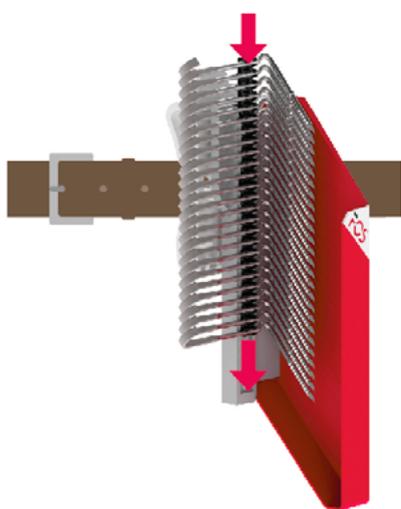
Bauen

Sturmsicherung: Dachdeckers Liebling jetzt auch magaziniert

Ab Mitte 2018 liefert das Unternehmen Friedrich Ossenberg-Schule die Seitenfalzklammer 456-2 auf Magazinstreifen aus. Verarbeiter profitieren von vereinfachter Handhabung und kürzeren Montagezeiten, wenn sie die 456-2 Streifen aus dem Clipholster heraus montieren. Entwickelt wurde die 456 von FOS als Reaktion auf die maßgeblichen Veränderungen in der Fachregel bei der Windsogsicherung im Jahr 2011. Da sie heute die in Deutschland am häufigsten verwendete Sturmklammer für Windsogsicherung am Steildach ist, spielt sie im Alltag von Dachdeckern und Zimmerern eine bedeutende Rolle.



2. Holster am Gürtel befestigen.



3. Magazinstreifen einschieben.
Ist der Streifen leer, wird er ausgetauscht.

Magazinstreifen im Gürtelhalter.
Foto: FOS

Vereinfachte Handhabung

Um den Verarbeitern die Handhabung mit der Klammer zu vereinfachen, bietet FOS die 456-2 ab Mitte des Jahres magaziniert auf Kunststoffstreifen an. Jeder Streifen hält 25 Klammern und ist für den mobilen Gürtelhalter FOS CliphOLSTER geeignet. Die Magazinierung auf dem Streifen ermöglicht eine zügige Entnahme der Klammern aus der Schachtel und verringert die Verletzungsgefahr.

Reduzierte Montagezeiten

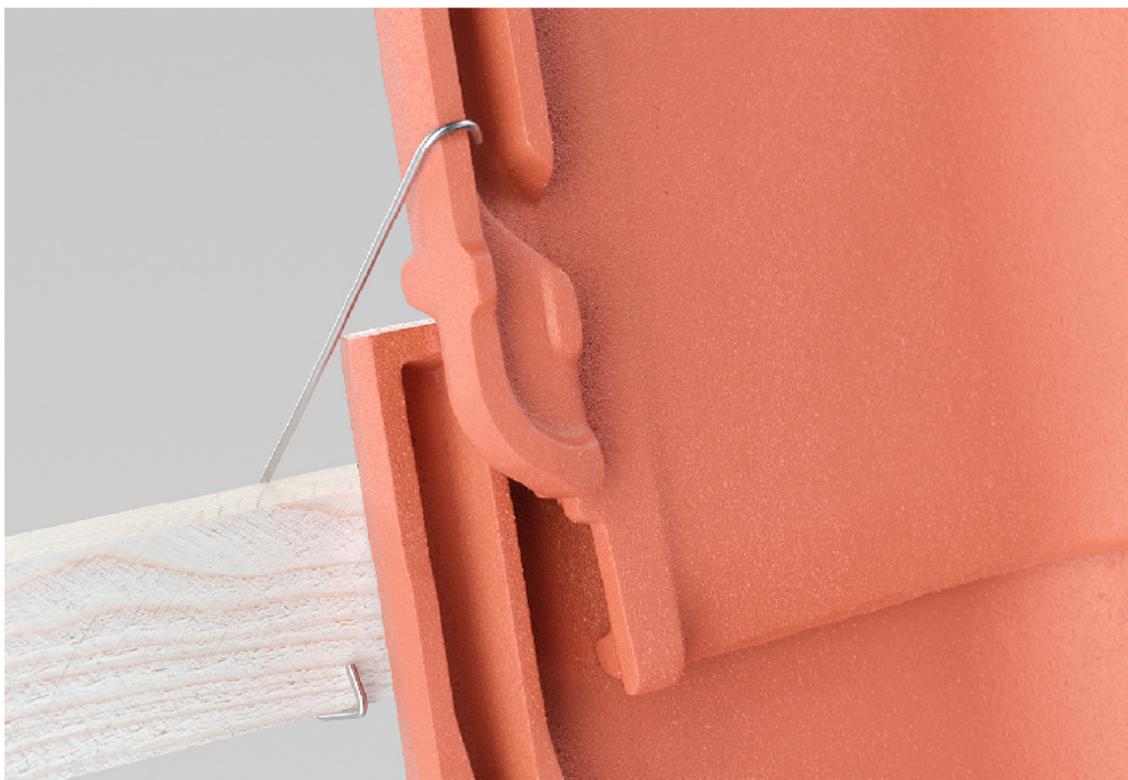
Auf dem Dach beschleunigt die Verwendung des Magazinhalters die Montage erheblich. Da er am Gürtel getragen wird, befindet sich die Klammer bereits in Griffnähe. Der Verarbeiter hat die Hände frei und kann somit schneller eindecken. Bei Praxistests wurden bis zu 25 % Zeitersparnis ermittelt.

Hohe Abhebewiderstände

Die 456-2 wird von hinten auf die Latte gezogen. Eine spezielle Verkrallung an der Dachlatte gewährleistet jederzeit sicheren Halt. Das Auge der Klammer wird in den äußeren Seitenfalz der oben liegenden Dachpfanne gehängt. Im Vierziegeleck hält die Klammer drei Pfannen. Die optimierte Form verhindert, dass sich die Klammer unter Belastung längt.

Leichter Austausch von einzelnen Pfannen

Einzelne Dachziegel und -steine, die mit der 456-2 gesichert worden sind, können schnell und einfach ausgetauscht werden, wenn sie durch Wetter oder Alter Schaden genommen haben.



Seitenfalzklammer 456-2
Foto: FOS

Aktuelle Zuordnungen

Die Seitenfalzklammer 456-2 ist in verschiedenen Ausführungen für unterschiedliche Dachpfannen lieferbar. Mit dem FOS ClipCHECK auf www.fos.de ist die passende Variante unter Angabe des Einsatzbereiches, der Montageart, der Dachpfanne und der Lattung schnell zu ermitteln. Die 456-2 ersetzt zum gleichen Preis die 456 bei allen Varianten und wird in den Ausführungen Edelstahl und ZIAL angeboten.

Afra Banach

www.fos.de

Bauen

Dresden - 6. Juni 2018 - IÖR-Jahrestagung 2018 - Flächensparende Siedlungsentwicklung – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Mehr Wunsch oder mehr Wirklichkeit – wie steht es um die flächenschonende Siedlungsentwicklung in Deutschland? Dieser Frage geht die Jahrestagung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) am 6. Juni 2018 im Deutschen Hygiene-Museum Dresden nach. Aktuelle Befunde aus der Forschung werden ebenso präsentiert wie Beispiele aus der Praxis. Die Podiumsdiskussion am Nachmittag wirft einen Blick in die Zukunft.

Leibniz-Institut für
ökologische Raumentwicklung

Jahrestagung 2018

Flächensparende
Siedlungsentwicklung –
zwischen Wunsch und
Wirklichkeit

06. Juni 2018
Deutsches Hygiene-Museum Dresden

Zum Programm als PDF
kommen Sie per KLIICK
auf das Bild

Weltweit nimmt die Verstädterung zu, Freiräume werden überbaut, zersiedelt und zerschnitten – mit unerwünschten Folgen für Mensch und Umwelt: Die biologische Vielfalt geht zurück, die Gefahren durch den Klimawandel nehmen zu, der Verlust natürlicher Böden steigt, obwohl sie wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Landwirtschaft wären.

Die Politik hat die Herausforderungen erkannt. Im deutschen Klimaschutzplan etwa strebt sie bis 2050 das Flächenverbrauchsziel „netto Null“ an. Doch die Erfolge der Flächensparpolitik sind auf Bundesebene mäßig und die Entkopplung der wirtschaftlichen Entwicklung vom Flächenverbrauch in der Realität bisher nicht wirklich gut gelungen. Auch wird sich erst noch zeigen, was die neue Bundesregierung für oder gegen den Flächenschutz unternimmt.

Die IÖR-Jahrestagung 2018 widmet sich dem Thema „nachhaltige Entwicklung der Flächennutzung“. Sie beginnt mit einer Bestandsaufnahme, fragt nach aktuellen Flächenbedarfen und stellt nationale flächenpolitische Ziele und Forschungsergebnisse vor. Im zweiten Teil zeigen Beispiele aus der Praxis, mit welchen Herausforderungen es Akteure der Flächenhaushaltspolitik zu tun haben. Die abschließende Podiumsdiskussion geht den Fragen nach, ob eine weitere Flächeninanspruchnahme überhaupt zu vermeiden ist und wie dies gelingen könnte.

IÖR-Jahrestagung 2018:

Flächensparende Siedlungsentwicklung – zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Wann? Mittwoch, 6. Juni 2018, 9:15 bis 17:00 Uhr

Wo? Deutsches Hygiene-Museum Dresden, Marta-Fraenkel-Saal, Lingnerplatz 1, 01069 Dresden



Deutsches Hygiene-Museum
Dresden Foto: David Brandt

Die IÖR-Jahrestagung bietet eine Plattform zur Diskussion aktueller Herausforderungen der ökologischen Raumentwicklung. Sie fragt nach Lösungsansätzen und Forschungsbedarfen. Die Veranstaltung richtet sich an Akteure aus Politik, Gesellschaft und Wissenschaft.

Weitere Informationen zum Programm: www.ioer.de/jahrestagung

Kontakt im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung:

Dr.-Ing. Gotthard Meinel, Telefon: (0351) 46 79-254, E-Mail: G.Meinel@ioer.de

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) ist eine raumwissenschaftliche Forschungseinrichtung der Leibniz-Gemeinschaft. Das IÖR erarbeitet wissenschaftliche Grundlagen für eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung von Städten und Regionen im nationalen und internationalen Zusammenhang. Die Ausrichtung der Forschung zielt auf Antworten für ökologische Fragen nachhaltiger Entwicklung.

Heike Hensel

www.ioer.de

SCHLESWIG- HOLSTEIN

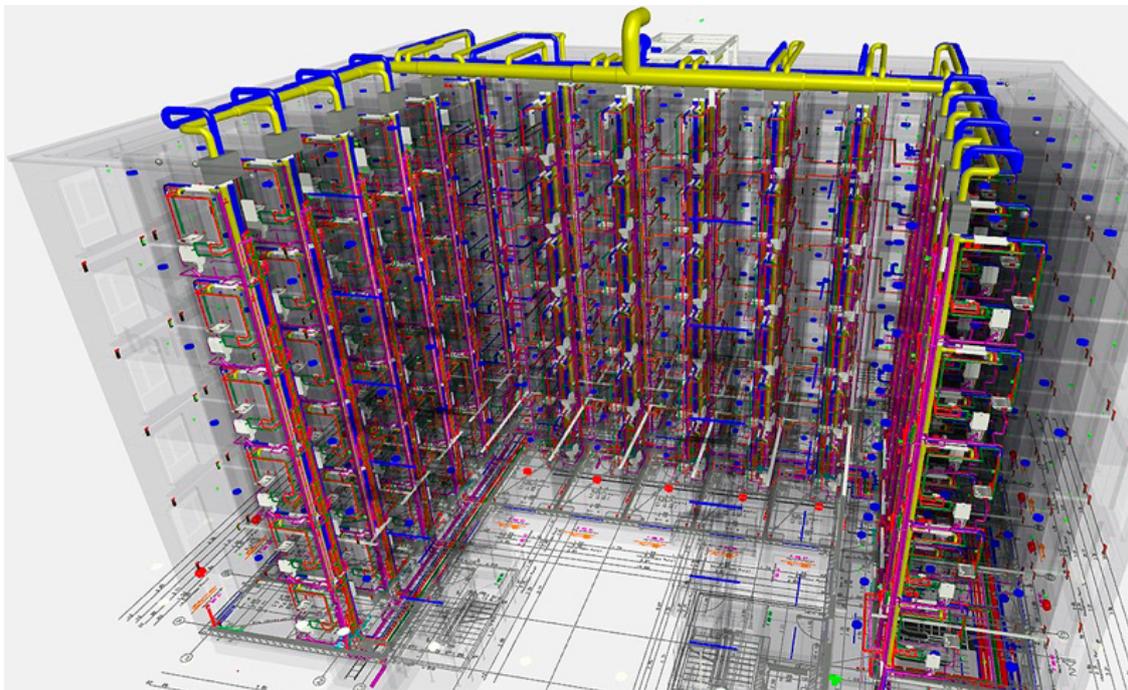
DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

Digital

Building Information Modeling als Chance – Marko Röschenkemper, BIM Manager bei Brüninghoff in Heiden erklärt warum

Building Information Modeling (BIM) ist eines der bestimmenden Themen der nächsten Jahre für alle am Bau Beteiligten. Der auf den ersten Blick erhöhte Planungsaufwand wird deutlich kompensiert durch die Möglichkeiten, welche die Anwendung der BIM-Methode offenbart. Durch die gemeinsame, gewerkeübergreifende Arbeit lassen sich Planungsfehler meist bereits vorab lokalisieren und müssen nicht mehr auf der Baustelle behoben werden. Und auch mit Blick auf die anschließende Objektbetreuung eröffnet BIM neue Perspektiven für Gebäudebetreiber. Trotz dieser Faktoren hinkt die Akzeptanz der digitalen Planungsmethode und ihre Anwendung in der Praxis in vielen Fällen den theoretischen Möglichkeiten noch deutlich hinterher. Dabei können selbst kleine Planungsbüros mit relativ geringem Umstellungsaufwand mit der Integration von BIM eine bessere Leistung erbringen.



Studentenwohnung der berlinovo in Berlin: Die gewerkeübergreifende BIM-Darstellung enthält unter anderem Informationen zur technischen Gebäudeausrüstung.
Foto: Brüninghoff

Eine Vielzahl von Schnittstellen prägt die Planung und Ausführung von Bauvorhaben. Unterschiedliche Beteiligte tragen Informationen zu dem Gesamtprojekt bei. Wesentlich erleichtert wird dieser Prozess durch Building Information Modeling (BIM). Jedoch verkennen derzeit insbesondere kleine Büros die Chancen, die mit BIM verbunden sind, und scheuen oftmals Kosten und Aufwand. Die Hemmschwelle wird zusätzlich durch die Einführung von nicht immer selbsterklärenden Abkürzungen weiter erhöht. AIA, BAP, LOD oder BCF scheinen zu einer ganz eigenen Welt zu gehören, die nur mit intensiver Fortbildung zu betreten ist. Dabei ist BIM eigentlich gar nicht so neu: Der Begriff als solcher wurde bereits seit den 1970er Jahren in den ersten Forschungsarbeiten zum Einsatz virtueller Gebäudemodelle veröffentlicht. Auf dem

Marko Röschenkemper treibt bei Brüninghoff die Entwicklung der Open BIM-Methode voran. Er ist BIM-Manager der Brüninghoff GmbH & Co. KG und Dozent an der Bergischen Universität Wuppertal.

deutschen Markt ist er seit 2003 – durch ein Whitepaper der Firma Autodesk – verbreitet. Doch wird die Planungsmethode bisher nur von circa 22 Prozent der deutschen Planungsbüros verwendet. Die Vorteile der hohen Informationsdichte eines BIM-Modells wird oft verkannt und die teils kostspielige Software nur als eine Art virtuelles 2D-Zeichenbrett genutzt. Die eingegebenen Informationen bleiben dadurch für die nachfolgenden Projektphasen und Prozesse ungenutzt.

Dabei bietet BIM jedoch ein wesentlich größeres Potential. Es beschreibt die optimierte Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden mit Hilfe von Software in einem 3D-Gebäudemodell. BIM selbst ist somit keine Software – aber eine Software kann BIM-fähig sein. Man unterscheidet dabei – in Abhängigkeit von der Anzahl der beteiligten Softwaresysteme – zwischen „Open“ und „Closed BIM“. Ist beispielsweise nur ein Softwaresystem mit wenigen Nutzern am Prozess beteiligt, spricht man von „Closed BIM“. Dahingegen sind im „Open BIM“-Verfahren viele verschiedene Autoren vorhanden, die mit unterschiedlicher Software Daten zum Gebäudemodell beitragen. Zentral ist jedoch, dass Daten mehrfach nutzbar sind. Im Idealfall bietet das Modell dabei eine gewerkeübergreifende Übersicht über alle Bauteile sowie Bauteiltypen, Räume, Materialien, Massen, Kosten, terminliche Abfolge und Arbeitsvorgänge. Außer räumliche Dimensionen werden somit auch Zeit und Kosten integriert. Diese Daten sind für alle Projektbeteiligten einsehbar – dies kann vom Entwurf bis zum Rückbau reichen. Dieses Vorgehen kann somit eine Betrachtung aller Lebenszyklusphasen eines Gebäudes integrieren.

Eine reine 3D-Visualisierung ist daher nicht mit der BIM-Methode gleichzusetzen. Erst durch die Verknüpfung der Gebäudeteile mit Attributen und Rahmendaten lässt sich das Potential ausschöpfen. BIM ist somit eigentlich gar nicht so neu – betrachtet man das „Closed BIM“-Verfahren werden viele Planer und ausführende Unternehmen dies bereits seit Jahren anwenden. Der intelligente Einsatz von Daten wird nun mittels Open BIM gebündelt und für mehrere auf einer Plattform zum Einsatz gebracht.

Über Brüninghoff:

Die Brüninghoff Gruppe gehört seit über 40 Jahren zu den führenden Projektbau-Spezialisten in Deutschland. Der Hauptsitz des Unternehmens ist im münsterländischen Heiden. Weitere Niederlassungen sind an den Standorten Hamburg, Niemberg, Villingen-Schwenningen und Münster beheimatet. Rund 470 Mitarbeiter realisieren europaweit bis zu 160 Bauprojekte im Jahr. Das Kerngeschäft des Familienunternehmens ist die Produktion von vorgefertigten Bauelementen aus Beton, Stahl, Holz, Aluminium sowie die ganzheitliche Konzeption, Planung und schlüsselfertige Ausführung von Bauprojekten

Mehrfachnutzen einmal erstellter Daten

Die meisten Planungsbüros verfügen bereits über BIM-taugliche Software, schöpfen diese in ihren Möglichkeiten jedoch nicht aus. Oftmals mangelt es zunächst an der Höhenzuweisung – die Z-Achse findet keine Beachtung. Dies lässt sich jedoch relativ leicht umstellen. Die einmalige Attributspflege stellt den größten Umstellungsaufwand dar – zahlt sich jedoch aus: Eine bessere Leistung kann erbracht werden. Denn insbesondere durch die Mehrfachnutzung einmal erstellter Daten lassen sich unter anderem Zeitvorteile bei der Angebotserstellung und Planungssicherheit hinsichtlich der terminlichen Abfolge und der Kosten erzielen. Die hinterlegten Attribute der verwendeten Bauteile können für verschiedene Berechnungen weiterverwendet werden. Eine genaue Massenermittlung wird möglich, die zur Kostenkalkulation, Ausschreibung und Terminplanung herangezogen werden kann.

Wir zeigen Sie von Ihren



besten

Seiten.

Image-Kommunikation,
Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de



Die integrative Arbeitsweise verbessert den Kommunikationsaustausch zwischen allen Projektpartnern und schafft eine ganzheitliche und ständig aktuelle Arbeitsgrundlage.
Foto: Brüninghoff

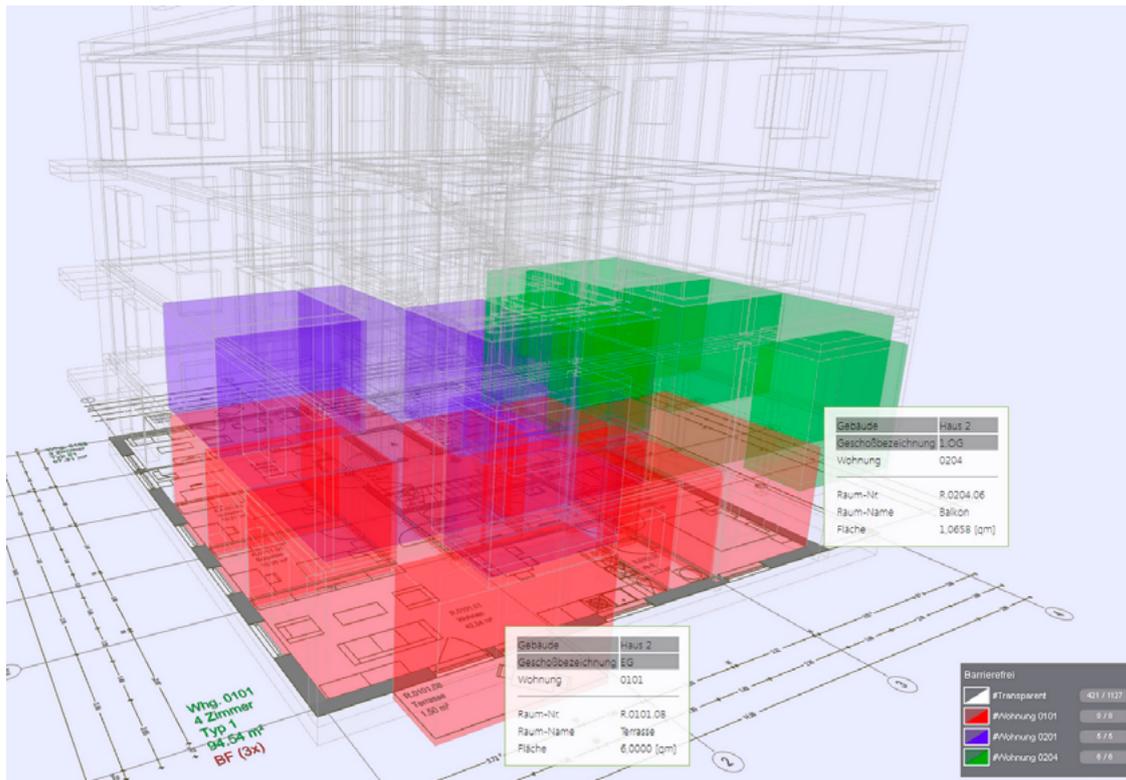
In der Zusammenarbeit mit anderen Fachplanern ermöglicht der gewerkeübergreifende Datenaustausch eine Kollisionskontrolle bereits während der Planung. BIM dient dem Schnittstellenmanagement aller Projektbeteiligten im 3D-Modell. Die hier integrierten Daten lassen sich zur Präsentation und im Dialog mit dem Auftraggeber nutzen – bereits ab der Entwurfsphase, über die gesamte Planungs- und Montagephase bis hin zur Dokumentation. Das gemeinsame Arbeiten an einem Modell gewährleistet eine konsequente gegenseitige Kontrolle, die sich durch ein deutlich minimiertes Problempotential auf der Baustelle auszahlt. Ungenauigkeiten in der Kommunikation werden anhand des konkreten Modells frühzeitig aufgedeckt. Die Ablaufgeschwindigkeit kann deutlich effizienter sein. Zudem fällt es leichter, einen gesteckten Zeit- und Ablaufplan einzuhalten, da alle Beteiligten über das Modell informiert sind. Gebäudedetails werden bereits in einem frühen Stadium der Planung geklärt, sodass sich der Aufwand der baubegleitenden Planung verringert. Ein weiterer Pluspunkt dieser Methode besteht darin, dass bereits vor dem Bau eine digitale Simulation möglich ist. Fehlplanungen werden somit minimiert und potenzielle Mehrkosten sowie mögliche Alternativlösungen frühzeitig identifiziert. Klare Kostenstrukturen schaffen Transparenz und Vertrauen.

Akzeptanz durch interaktives Vorgehen

Als Generalunternehmer hat Brüninghoff das Potential von BIM früh erkannt und integriert alle Daten im virtuellen Modell und setzt dies konsequent in die Praxis – bis hin zur Übergabe an den Bauherren zur Objektbetreuung – um. Heute kommt dem Unternehmen die Erfahrung aus rund 400 Projekten, die mit der BIM-Methode umgesetzt wurden, zugute. Die interne Akzeptanz der digitalen Planungsmethode ist dabei groß, da die Mitarbeiter bei der Einführung vor über sechs Jahren mitgenommen wurden. Das Vorgehen dabei war interaktiv: Ideen und Wünsche der Mitarbeiter wurden einbezogen, bestehende Abläufe aufgenommen und vorhandene Software genutzt. Zugewiesene, klare Teilbereiche sorgten bei allen Projektbeteiligten für überschaubare Aufgabenpakete, die gemäß der vorab festgelegten Anforderung bewältigt wurden. Zudem erfolgte eine Definition von unternehmensübergreifenden, einheitlichen Attributen, Strukturen und Konventionen. Heute werden die Daten aus zehn eigenen Autoren-Systemen sowie den Quellen externer Planungspartner in einem Open BIM-System genutzt. Die jeweiligen Projekte werden über alle Lebenszyklusphasen im System gepflegt.

Detaillierungsgrad festlegen

Grundsätzlich ist zu klären, was mit BIM abgebildet werden soll – der Detaillierungsgrad sollte sich nach der Verwendung richten. Insbesondere, wenn das Arbeiten im digitalen Gebäudemodell von Bauherrnseite gewünscht ist, sollten die Anforderungen geklärt werden: Welches Ziel verfolgt der Bauherr? Welche Informationen wünscht er sich während des Bauprozesses? Ist hier die Kostensicherung eine Priorität oder wünscht er genaue Kenntnisse über den jeweiligen Bauteilstatus? Wozu sollen die Daten in der späteren Nutzungsphase des Gebäudes dienen?



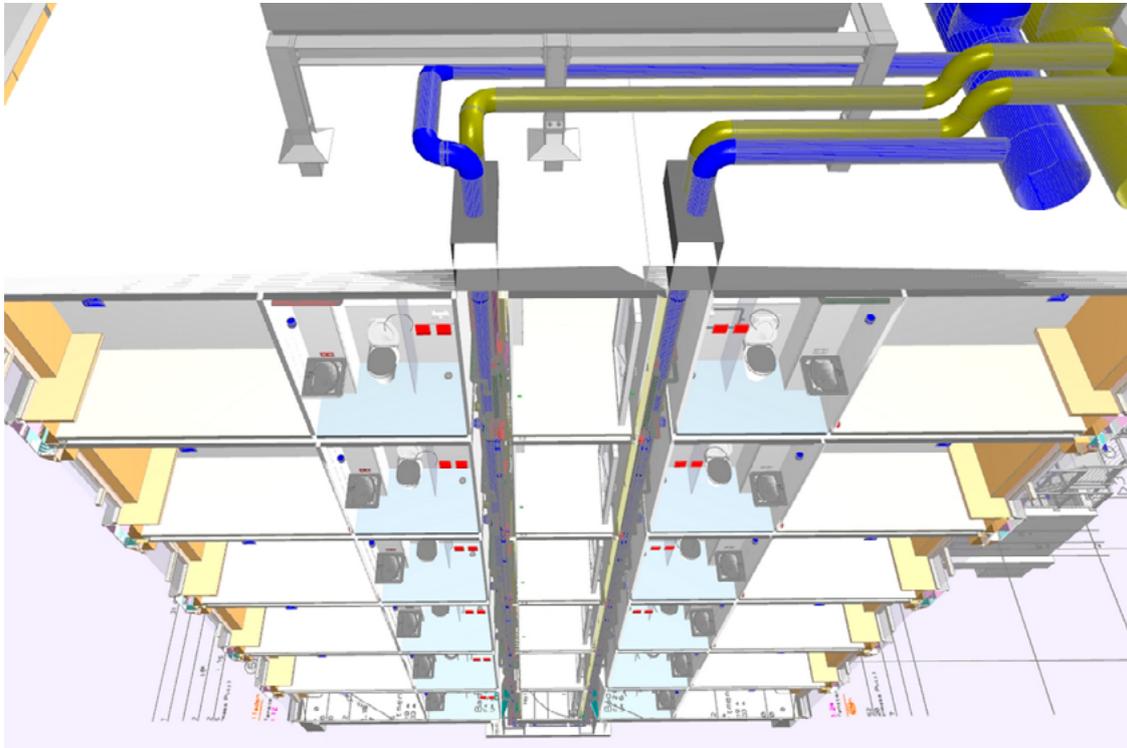
Für die Objektbetreuung bietet das Modell zum Beispiel Informationen zu den Räumen einzelner Wohnungen. Foto: Brüninghoff

Der Detaillierungsgrad des Modells steigt dabei von der Akquise, über die Planung bis zum Abschluss der Bauabnahme an. Wird es im Anschluss an den Betreiber übergeben, sollte es die notwendige Informationstiefe bieten. Diese wird im Vorfeld mit dem Auftraggeber definiert. Dass dies ein wichtiger Schritt des Prozesses ist, zeigen auch die bereits oben aufgeführten Abkürzungen wie AIA (Informationsbedürfnisse des Auftraggebers), die als Grundlage für den BAP (BIM Projektentwicklungsplan) dienen. Letzterer umfasst organisatorische Strukturen und Verantwortlichkeiten. Modelle und ihre projektspezifische Ausprägung werden vereinheitlicht. Hierbei wird die Informationstiefe der jeweiligen Bauteilgruppen festgelegt, um die späteren Auswertungsfälle entsprechend steuern zu können. In allen Leistungsphasen haben die Projektbeteiligten Zugang zum BIM-Modell. Dadurch wird eine Informationstiefe ermöglicht, die bislang nur den jeweiligen CAD-Nutzern vorbehalten war.

Den Fachplanern wird neben dem Koordinationsmodell ein Zugang zum jeweiligen Fachmodell ermöglicht. Über spezifische Formulare werden von den unterschiedlichsten Projektbeteiligten Informationen ins Modell eingepflegt und abgerufen. Auf diesem Weg kann das Projekt in den verschiedenen Anwendungsfällen ausgewertet werden.

Das BIM-Modell umfasst alle Angaben, die zur Erstellung des Bauwerkes erforderlich sind. Es sind zudem Verknüpfungen mit der virtuellen Bauakte und beispielsweise Abnahmeprotokolle vorhanden. Terminplanänderungen aus der virtuellen Bauakte werden ins BIM-Modell gemeldet, die dadurch geänderten Montage-Listen werden vom BIM-Modell automatisch in die virtuelle Bauakte übertragen. Für Brüninghoff folgt hieraus auch die Planung der Produktion von vorgefertigten Bauelementen aus Holz, Beton, Stahl und Aluminium. Denn das bauausführende Unternehmen setzt diese in den eigenen Werken um – dadurch bietet sich auch intern für die Disposition ein wesentlicher Vorteil: Die terminliche Planung, die Arbeitsvorbereitung, Produktion und Logistik werden erleichtert. Aus dem Modell lassen sich Bestelllisten für die Arbeitsvorbereitung exportieren. Einzelne Bauteile und ihr Status können im

Modell ermittelt werden. Auch die Vorbereitung der Vergabe wird durch BIM wesentlich erleichtert, da sich benötigte Mengen schneller ermitteln lassen. Durch die Mehrfachnutzung einmal erstellter Daten werden unter anderem Zeitvorteile bei der Angebotserstellung und eine Planungssicherheit hinsichtlich der terminlichen Abfolge und der Kosten erzielt.



Building Information Modeling: Planungsfehler und Kollisionen zwischen einzelnen Gewerken können mittels BIM frühzeitig erkannt und schnell behoben werden. Foto: Brüninghoff

Auf der Baustelle

Im Modell finden sich auch Montageanleitungen sowie Verknüpfungen in die Detailplanung wieder. So wird ein Informationsfluss von der Planung auf die Baustelle sichergestellt. Brüninghoff verknüpft das Modell mit Vorgängen des Terminplans und ermöglicht so auch eine Visualisierung des Baufortschritts über einen Zeitverlauf. Die Bauüberwachung und Dokumentation erfolgt ebenfalls mittels BIM. In der Praxis heißt dies, dass beispielsweise der Bauleiter bereits auf der Baustelle fertiggestellte Bauabschnitte im Modell kennzeichnet. Bei komplexen Projekten haben auch die Poliere von Brüninghoff die Möglichkeit, Informationen in das System einzutragen. Bis zur Fertigstellung lassen sich somit alle Leistungen und ihre Erfüllung übersichtlich und zentral auf einer Plattform kontrollieren.

Übergabe an den Bauherrn

Auch nach Abschluss des Bauprojektes und der Übergabe an den Bauherrn können die BIM-Daten weiter genutzt und beispielsweise in das Computer Aided Facility Management (CAFM) importiert werden. Für die Objektbetreuung bietet das Modell – je nach definiertem Anforderungsprofil – Informationen für die Flächen- und Belegungsplanung, Raum- und Flächenlisten, Türlisten, Anlagen- und Bauteillisten. Zudem stellt es die Datenbasis für ein Instandhaltungs-, Störungs- und Reinigungsmanagement dar. Handelt es sich um ein größeres Wohnobjekt können beispielsweise die geforderten Rauchmelder bereits im BIM-Modell hinterlegt werden, sodass die spätere Wartung frühzeitiger geplant und strukturierter durchgeführt werden kann. Soll Kamertechnik eingesetzt werden, kann im BIM-Modell das Sichtfeld simuliert werden – und so die Ausrichtung in der Praxis geprüft werden.

Die im Modell erfassten Daten können während der gesamten Lebensdauer des Gebäudes für die Instandhaltung und Verwaltung eingesetzt werden. Es wird somit sichergestellt, dass bei der Übergabe des Projektes an den Gebäudeeigentümer keine Informationen verloren gehen. Dadurch kostet die Verwaltung des Gebäudes im weiteren Zeitverlauf weniger Zeit, Mühe und Geld.

Fazit

Mittels BIM lassen sich Potentiale ausschöpfen, die zu einer umfassenden Betrachtung des Entstehungsprozesses eines Gebäudes bis zu seiner Nutzung und dem Betrieb führen. Der Weg dahin kann für viele Planungsbüros ein gewinnbringender Schritt sein, der zu einem erweiterten Leistungsprofil und einer höheren Qualität der erbrachten Arbeit führt. Effizienzsteigerungen lassen sich dabei häufig mit geringem Umstellungsaufwand erzielen.

Marko Röschenkemper

Wir bringen gute Zahlen

zum **Glänzen.**

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,
Pressearbeit



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Digital

Mönchengladbach - Forschungsprojekt UrbanLife+ schafft Grundlagen für seniorenfreundliche Städte - Safety-Atlas weist den Weg

In Mönchengladbach entsteht ein zukunftsweisendes Projekt der Stadtplanung: Das Forschungsvorhaben UrbanLife+ wird älteren Menschen mit Hilfe von technischen Lösungen den Alltag im öffentlichen Raum erleichtern. Gemeinsam mit weiteren Projektpartnern arbeitet Drees & Sommer an der Realisierung des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Projekts, für das nun wichtige Vermessungsaktivitäten des öffentlichen Raums beginnen



v.l.n.r.: Susanne Wallrafen
(Sozial-Holding GmbH), Heiko
Lohre (Topcon Deutschland
Positioning GmbH), Björn
Sommer (Projektleiter
UrbanLife+ von Drees &
Sommer) Foto: Andreas Baum

Sitzbänke, die sich den Anforderungen von Seniorinnen und Senioren individuell anpassen und in wenigen Minuten erreichbar sind. Sogenannte Informationsstrahler, die älteren Menschen Informationen und Orientierung geben. Straßenlaternen, die ihre Beleuchtung dem Sehvermögen der Passanten anpassen, oder auch Sensoren, die auf Gefahren an Straßenübergängen und Kreuzungen hinweisen. So einfach wie genial sind die Lösungen für alltägliche Hürden, die im Forschungsprojekt UrbanLife+ für Senioren erarbeitet werden. „Wichtig ist uns, alle Gruppen der Gesellschaft in der Gestaltung der öffentlichen Stadträume zu berücksichtigen und deren Bedürfnissen gerecht zu werden. Dabei soll die größtmögliche Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht werden“, begründet Mustafa Kösebay, Associate Partner der Drees & Sommer SE, das Leitmotiv des Projekts. Mithilfe von Mensch-Technik-Interaktion sollen sich Senioren sicher und barrierefrei in der Stadt bewegen können.

Im Forschungskonsortium von UrbanLife+ arbeiten regionale und überregionale Projektpartner aus Wissenschaft, Sozialwesen, Wirtschaft und Verwaltung Hand in Hand an der Realisierung. Dazu zählt auch das international tätige Beratungs- und Projektmanagementunternehmen Drees & Sommer, das seine Expertise in Städtebau und Stadtentwicklung in das Projekt einbringt. Zwei Stadtquartiere in Mönchengladbach werden damit zum Vorreiter für die Anpassung von Stadtquartieren an den demografischen Wandel.

Digital

Künstliche Intelligenz, Automatisierung und digitale Ethik: Welche Entscheider brauchen wir in einer transformierten Welt, Gerd Leonhard?

Wie verändert die Digitalisierung die Arbeitswelt und womit sollten sich Entscheider in der Wohnungswirtschaft beschäftigen, wenn es um die digital getriebene Veränderung der eigenen Branche geht? Und wer hat das Sagen in einer durch „Künstliche Intelligenz“ zunehmend automatisierten Welt? Im Interview mit der „Wohnungswirtschaft heute“ sagt der Futurist, Zukunftsberater und Buchautor Gerd Leonhard, worauf zu achten ist – und wohin die Digitalisierung seiner Meinung nach führen wird.



Gerd Leonhard. Foto: Gerd Leonhard (TheFuturesAgency)

Herr Leonhard, in der jüngeren Vergangenheit ist im Zuge digitaler Transformationen oft von der Disruption die Rede gewesen. Ist Ihrer Ansicht nach die schnelle Veränderung von Branchen, Geschäftsmodellen und Arbeitsweisen tatsächlich zielführend – oder brauchen wir eher eine Balance zwischen Tradition und Innovation?

Gerd Leonhard: Das ist eine gute Frage. Ganz sicher ist es so, dass Branchen unterschiedlich gut darauf vorbereitet sind, was sich bei ihnen ändert – und manche haben die Veränderungen schon durchlebt. Im Business-to-Business-Bereich zum Beispiel tun sich die Unternehmen oft noch schwer. Einige Banken und auch Versicherungen haben dagegen schon erkannt, dass sie etwas tun müssen, und sind derzeit dabei, sich an die Digitalisierung anzupassen. Danach werden die Branchen Energie und Transport folgen, denn das Thema Mobilität verändert sich derzeit sehr schnell. Und natürlich ist auch die Immobilienwirtschaft davon betroffen – hier sind die Veränderungen aber nicht so umwälzend wie zum Beispiel in der Musik- und Medienbranche, weil Bauen und Wohnen etwas Physisches ist, das auch durch die Digitalisierung sein Wesen nicht verändert. Aber die Prozesse, die in der Wohnungswirtschaft das

Zur Person:

Gerd Leonhard ist Futurist, Keynote Speaker und Autor. Er hat den digitalen Wandel hautnah als Gitarrist und Produzent in der Musikbranche erlebt und im Zuge der rasanten Entwicklung des Internet mehrere Start-ups im Bereich digitale Musik und Medien auf den Weg gebracht. Heute ist er ein gefragter Redner und Zukunftsberater. Sein aktuelles Schwerpunktthema: Was muss getan werden, damit auf Basis einer digitalen Ethik die digitale Zukunft sozialverträglich gestaltet werden kann?

Geschäft ausmachen, die müssen natürlich neu ausgerichtet werden.

An einer Schnittstelle werden Wohnungswirtschaft und selbst Bau- und Konstruktionsfirmen die Veränderungen aber sehr wohl schnell spüren und darauf reagieren müssen: Der 3-D-Druck hat längst eine Relevanz auch in diesen Bereichen erlangt, dass wir nicht mehr von Science-Fiction, sondern von Science Fact sprechen müssen, wenn es darum geht, Konstruktionsteile mit neuen Fertigungsmethoden zu produzieren oder Modelle zu erstellen.

Ein erkennbar großes Veränderungspotenzial sehe ich im Konzept der Smart Cities, in denen digitale Services und neue, auch autonome Technologien das Leben in Städten spürbar verändern werden. Halb-

und vollautonome Fahrzeuge – digital und mobil bei Sharing-Services gebucht – werden zu neuen Formen der Mobilität führen. Und die Erkenntnis, dass die nachwachsenden Generationen keine Fahrzeuge mehr besitzen, sondern eher benutzen möchten, berührt demzufolge auch Konzepte der Immobilienwirtschaft und der Stadtplaner: Künftig werden die Städte von einer erheblichen Zahl an Parkplätzen bzw. Parkhäusern befreit werden.

Worauf sollten Unternehmen achten, wenn es darum geht, die eigenen Mitarbeiter in neue Zeiten mitzunehmen – Datenschutzbeauftragte haben wir schon, braucht es künftig auch einen Zuständigen für digitale Ethik, der Orientierung gibt?

Gerd Leonhard: In der Tat brauchen wir kompetente Berater und weise Entscheider, die nicht nur die technologischen Veränderungen, sondern die sozialen und kulturellen Implikationen der Digitalisierung abschätzen und darauf reagieren können. Sie müssen die Fragen beantworten: Wie nehmen wir die Mitarbeiter mit? Wie gehen sie mit den Veränderungen um? Und welche Unterstützung brauchen sie im Wandel? Das Büro von heute ist in der durchdigitalisierten Arbeitswelt nicht mehr nötig. Neue Konzepte zur beruflichen Mitwirkung auch von zu Hause sind gefordert – denn alle relevanten Daten für viele Aufgaben befinden sich in der Cloud und sind so von überall aus verfügbar. Das bringt Beschäftigungsmodelle und traditionelle Ökosysteme sehr bald durcheinander. Hier brauchen wir das richtige Mindset bei Entscheidern, die begreifen, dass die Zukunft nicht die Verlängerung des „Heute“ ist, sondern wirklich etwas ganz Neues bedeutet. Was wir heute in Deutschland in vielen Branchen leisten, ist mitunter schon nahezu perfekt – es ist aber oft nicht zukunftsorientiert. Unternehmen verbrauchen zu viel Zeit mit dem, was ist, und nicht mit dem, was sein wird. Das wäre aber für eine nachhaltige Innovationsfähigkeit das bessere Vorgehen. Schauen wir nach China: Von diesem Land und seiner Wirtschaft herrscht bei vielen noch das Bild vor, man sei dort vor allem gut im Kopieren von Ideen und Produkten. Tatsächlich ist es ganz anders, China ist schon lange aus sich selbst heraus innovationsfähig und baut sogar auf Feldern wie 3-D-Drucken einen Vorsprung auf. Ob die resultierenden Innovationen aber auch international ausgerollt werden, ist fraglich, denn der chinesische Binnenmarkt ist groß genug. Dennoch gilt, dass nicht nur das Silicon Valley der Treiber der digital geprägten Innovationen ist, sondern auch China.

In den USA und in China ist man eher bereit auszuprobieren, wie sich digitale Geschäftsmodelle und traditionelle Branchen zusammenbringen lassen. Beim Carsharing haben wir das jetzt schon auch bei uns erkennen können – Mercedes gehört car2go, BMW DriveNow. Wir werden vielleicht sogar so etwas wie ein „Spotify für Autos“ erleben, also neue, digital gestützte Subskriptionsmodelle, die die Definition von „Besitz“ radikal verändern werden. Airbnb ist hier vielleicht ein ähnlicher Impuls für die Immobilienwirtschaft.

Künstliche Intelligenz ist ja ein zentrales Thema im Zuge der Digitalisierung. Welches Szenario halten Sie für wahrscheinlich – wird sich die Arbeitswelt durch intelligente Automatisierung schon bald spürbar verändern? Wo liegen die Potenziale und die Risiken in einer solchen Veränderung?

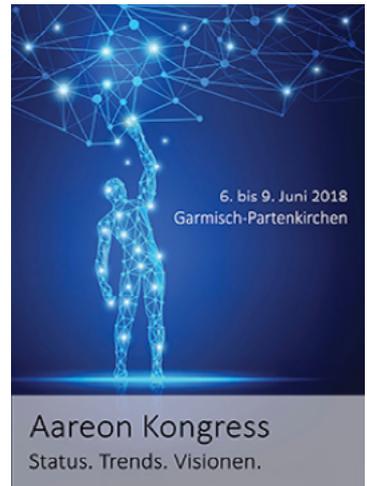
Gerd Leonhard: Die Weiterentwicklung der Künstlichen Intelligenz wird dafür sorgen, dass zum Beispiel in zwei bis drei Jahren digitale Sprachassistenten etwas völlig Normales sein werden – in der Freizeit, bei der Arbeit und in der Service-Kommunikation. Alles, was als Routine immer wiederkehrend erledigt werden kann, werden Maschinen lernen und erledigen können. Dienstleistungen können dadurch schneller und preiswerter werden.

Auch hier sorgen verknüpfte Services und Branchen für neue Szenarien: Es wird so etwas geben wie die Cloud für virtuelle Büros, in denen man seine Kollegen trifft oder in die man sich einmietet, sozusagen der digitale Coworking Space. Wir werden eine vollständige Konvergenz von offline und virtueller Realität haben. Das wird auch die Globalisierung beschleunigen, weil auch über Ländergrenzen hinweg die Zusammenarbeit von Mitarbeitern neu gestaltet werden kann. Hier entstehen neue, digitale Konkurrenten für die Immobilienwirtschaft: Plattformen statt Vermieter sorgen in diesem Szenario für die Bereitstellung des Arbeitsplatzes oder „Büros“, die Errichtung von Bürogebäuden ist hier nicht nötig und traditionelle Geschäftsmodelle müssen entsprechend angepasst werden.

Allerdings sollte man ehrlicherweise zum heutigen Zeitpunkt zum Thema „Künstliche Intelligenz“ einräumen, dass über 90 Prozent der diesem Feld zugeschriebenen Services eher unterstützende denn wirklich intelligente Systeme sind. Dennoch sind sie sehr gefragt, sie sind sozusagen die „low hanging fruit“ der Künstlichen Intelligenz, die schon jetzt genutzt werden kann. Die Entwicklung wird aber sehr wohl voranschreiten: Automatisch fahrende Züge werden die Regel werden, Callcenter werden durchautomatisiert werden – allein schon aus ökonomischen Beweggründen heraus.

Skeptiker sehen hier potenziell eine Bedrohung, weil irgendwann die digitalen Systeme sich gegen uns wenden könnten und über unsere Köpfe hinweg entscheiden. Die digital getriebene Automatisierung ist aber keine existenzielle Bedrohung durch einen „intelligenten Gegner“ – sie ist vielmehr eine erkennbare soziale Gefahr. Denn wenn wir durch die Digitalisierung viele Prozesse automatisieren, stellt sich die Frage: Was machen die Mitarbeiter mit der freigewordenen Zeit? Wie wirkt sich das auf vertraglich festgelegte Arbeitszeiten aus, welche neuen Entlohnungsmodelle müssen wir uns überlegen und wen bezahlen wir künftig für welche Tätigkeit in einer digitalisierten Welt? Langfristig jedoch müssen wir so, wie wir heute Atomwaffen und Gentechnik regulieren, auch einen Weg finden, Künstliche Intelligenz und den Schutz personenbezogener Datenströme in den Griff zu bekommen. Unternehmen wie Google und Facebook, die auf diesen Feldern die Entwicklung vorantreiben und deren Services von einem erheblichen Anteil der Weltbevölkerung genutzt werden, agieren so gesehen bislang unreguliert. Wir brauchen künftig in Unternehmen aller Branchen Entscheider, die auch die globalen Veränderungspotenziale der Digitalisierung zumindest verstehen und für ihren eigenen Bereich die richtigen Entscheidungen treffen können. Diese Entscheider sind dann in der Lage, die richtigen Instrumente auszuwählen, um Prozesse digital so zu optimieren, dass die Vorgehensweise auch einer gewissen digitalen Ethik folgt.

Herr Leonhard, vielen Dank für das Gespräch.



Aareon Kongress: 6. bis 9. Juni 2018. Hier per [KLICK](#) zum Programm und zur Anmeldung



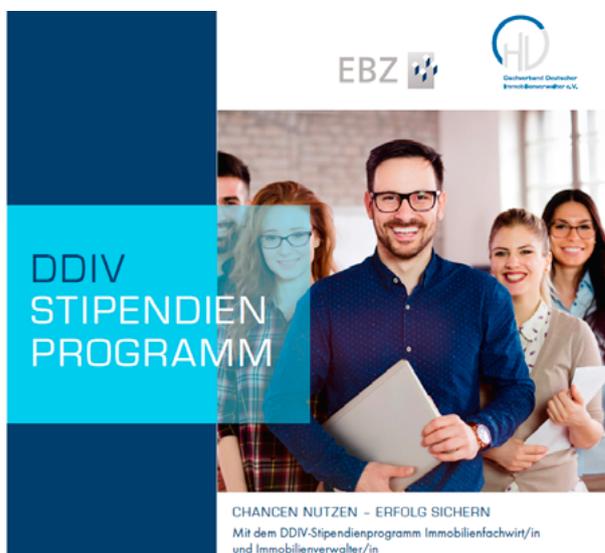
Im Dienste der Wohnungswirtschaft

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

Personen

Jetzt bewerben! DDIV und EBZ loben zwei Stipendien für immobilienwirtschaftliche Weiterbildungen aus

Zum vierten Mal in Folge lobt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) zwei Stipendien für immobilienwirtschaftliche Weiterbildungen am EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Bewerben können sich sowohl erfahrene Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als auch interessierte Quereinsteiger.



86 Prozent der Immobilienverwaltungen erwarten, dass es künftig schwierig wird gutes Personal zu finden. Oftmals sind Bewerber nicht ausreichend ausgebildet, es mangelt an Fachkenntnissen oder sozialen Kompetenzen. Inzwischen fördern bereits knapp zwei Drittel der Immobilienverwaltungen die Fortbildung ihrer Mitarbeiter, um dem Fachkräftemangel zu begegnen und sie für die steigenden Anforderungen ihrer Tätigkeit zu rüsten.

„Auch in diesem Jahr loben wir wieder zwei Stipendien aus, um sowohl erfahrenen Fachkräften als auch Quereinsteigern eine fundierte Weiterbildung zu ermöglichen“, erläutert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Als Spitzenverband der Immobilienverwalter engagieren wir uns bereits seit vielen Jahren für die Professionalisierung und Qualifizierung der

Branche. Denn kaufmännisches Fachwissen, technisches Grundverständnis und rechtliche Expertise sind die Grundvoraussetzungen für den nachhaltigen beruflichen Erfolg als Immobilienverwalter.“

Weiterbildung neben dem Beruf

Gemeinsam mit seinem Bildungspartner, dem EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, vergibt der DDIV nun bereits zum vierten Mal jeweils eine Weiterbildung im Zertifikatslehrgang Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) Distance Learning sowie im Zertifikatslehrgang Immobilienverwalter/in (IHK) Distance Learning. Ausbildungsbeginn ist jeweils der 1. September 2018. „Die Anforderungen an Immobilienverwalter steigen stetig, deshalb ist es für sie wichtig, sich permanent weiter zu qualifizieren. Die Zertifikatslehrgänge ermöglichen ein selbstständiges Lernen neben dem Beruf“, so Klaus Leuchtman, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Dies bestätigen auch die Gewinner des Vorjahres.

Marcel Rupp, Stipendiat des Lehrgangs „Geprüfter Immobilienfachwirt“, besuchte bereits mehrere Präsenzveranstaltungen und lobt die Verzahnung von Theorie und Praxis während der Weiterbildung. Er schätzt darüber hinaus die Lernatmosphäre in den Kleingruppen und die umfangreichen Unterlagen: „Die Studienbriefe greifen verschiedene Themengebiete auf und sind sehr vielfältig. Daher sind die Bildungsinhalte auch in den Selbstlernphasen gut zu erarbeiten.“

Petra Hirschbeck, Stipendiatin des Lehrgangs „Geprüfte Immobilienverwalterin“, ergänzt: „Die Unterlagen vermitteln die wesentlichen Bestandteile des Verwalteralltags. Neben rechtlichen, kaufmännischen und technischen Grundlagen werden auch Trainings zu Rhetorik oder dem Abhalten einer Eigentümerversammlung angeboten. Diese Mischung macht die Ausbildung sehr interessant und abwechslungsreich.“

Die ausführlichen Ausschreibungsunterlagen des DDIV-Stipendienprogramms sind unter www.ddiv.de/stipendien erhältlich. Bewerbungsschluss ist der 20. Juli

RED



Mmh, Zuckerrohr ...

... das kleine süße Glück!

Für das größere Glück im Leben braucht Samir eine Schule und eine gute Grundbildung.

Sie können uns beim Schulbau helfen!

www.deswos.de



Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98