

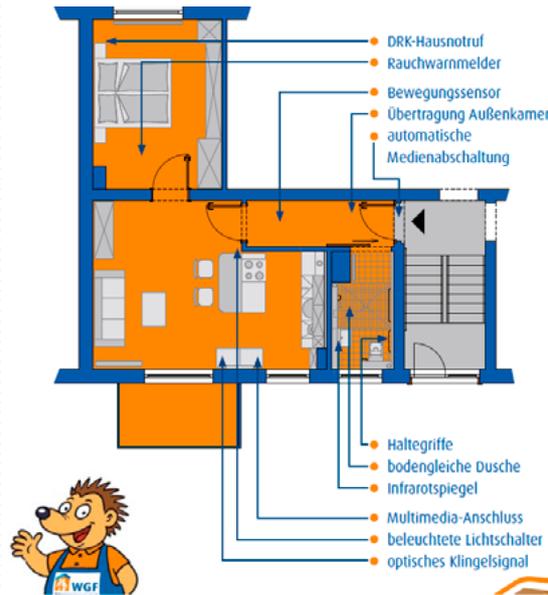
**Wir sichern  
Werte.**

Versicherungsspezialist  
der Immobilienwirtschaft

Ausgabe 87 | Mai 2018

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

Editorial	3
Energie	7
Bauen	14
Digital	36



## Modellprojekt „Alles unter einem Dach – das Döbelner Modell“ – Handlungsleitfaden für pflegegerechte und individuelle Wohnkonzepte

Im April fand die Abschlussveranstaltung des Modellprojektes „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ unter der Leitung der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF Döbeln) und den dazugehörigen Projekt- und Transferpartnern verschiedener Gremien, ehrenamtlich tätiger Mitglieder sowie... [Seite 30](#)



## Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz – Fußbodenheizung, Tiefgarage, Balkon – 92 und 102 qm bezahlbar, denn seriell gebaut

Nach sieben Jahren hat die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG) wieder in einen Neubau investiert. Wie zuletzt 2010 wurde dieses Vorhaben erneut mit der HABAU-Unternehmensgruppe aus Heringen umgesetzt. Als größter Vermieter in Nordthüringen reagiert die WBG Südharz mit dem Neubau einerseits auf die weitere... [Seite 4](#)

## Service via App – was wünschen sich Mieter und Eigentümer? Aareon hat in fünf EU-Ländern nachgefragt – Das Ergebnis!

Nachbarschaftshilfen, Handwerkerdienstleistungen oder Lebensmittellieferungen – für welchen Service wünschen sich Mieter und Eigentümer eine App? Aareon ist der Frage in einer internationalen Studie nachgegangen – und hat dabei spannende Erkenntnisse gewonnen. Wer eine Mitteilung an Freunde senden möchte, macht das per Smartphone. Wer den Weg zum Bahnhof sucht, schaut in sein Smartphone. Wetterprognosen abrufen, Einkäufe erledigen, im Internet surfen, dringende Notizen festhalten, Welt-nachrichten checken, Videos ansehen, Aktienkurse verfolgen, Buszeiten prüfen,... [Seite 36](#)

AGB  
Kontakt  
Impressum  
Mediadaten

**Impressum**  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**  
Gerd Warda

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

**Sonstige Themen:** Dr. Lemaitre: „Wenn wir bis 2050 Grundlegendes verändern wollen, müssen wir jetzt anfangen.“ DGNB Rahmenwerk vorgelegt – Europäische Architekten: 3D-CAD-Anwendungen werden immer üblicher

# Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 87 | Mai 2018



Schadenprävention - Wartung, Service, Reinigung



Perspektiven und Herausforderungen der Sanierung eines Daches

## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser!  
Bezahlbare Wohnungen Dank serieller Modularbauweise - in Nordhausen sind sie schon zu sehen

## Bauen

4 Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz - Fußbodenheizung, Tiefgarage, Balkon - 92 und 102 qm bezahlbar, denn seriell gebaut

## Energie

7 dena-Gebäudereport: Energiewende im Gebäudebereich stagniert - Einsparpotenziale werden nicht ausreichend genutzt

9 Wechselhelfer für Strom und Gas - Viele Versprechen, wenig Garantien, so eine Studie der Marktwächter Energie der Verbraucherzentrale

11 Erdgasumstellung - Was ist, wenn Sie zur Sicherheit in Wohnungen mit schwerkranken Bewohnern das Gas sperren müssen, Herr Janßen?

## Bauen

14 Trinkwasseruntersuchung - Einbeziehung Dienstleister oder externer Probennehmer bei der Beprobung von Wasserversorgungsanlagen

17 Dr. Lemaitre: „Wenn wir bis 2050 Grundlegendes verändern wollen, müssen wir jetzt anfangen.“ DGNB Rahmenwerk vorgelegt

20 Balkone für Klinkerbau der Neuen Lübecker aus den 1920er

24 53. Frankfurter Bausachverständigentag am 28.09.2018 - Was muss die Fassade trotz aller Qualitätsmängel und Bauschäden heute alles können?

26 Modellprojekt „Alles unter einem Dach – das Döbelner Modell“ - Handlungsleitfaden für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte

29 Bauphysikalisch und handwerklich: Welche Perspektiven und Herausforderungen stellt die Sanierung des Berliner Dachs?

32 Schadenprävention - Wartung, Service, Reinigung - Dachoberlichter richtig pflegen, damit die Feuchtigkeit draußen bleibt

## Digital

34 Service via App – was wünschen sich Mieter und Eigentümer? Aareon hat in fünf EU-Ländern nachgefragt – Das Ergebnis!

39 Europäische Architekten: 3D-CAD-Anwendungen werden immer üblicher

41 Digitale Vernetzung – das Fundament der Zukunft für nachhaltige Immobilien – die Quintessenz des Berliner 40 Percent Symposiums

43 25 Top-Start-ups auf der EXPO REAL 2018 - 50 weitere Start-ups können zu günstigen Konditionen ausstellen

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser!

## Bezahlbare Wohnungen Dank serieller Modularbauweise – in Nordhausen sind sie schon zu sehen

Wer heute bezahlbaren Wohnraum schaffen will, steht vor einem Berg von Entscheidungen. Lassen wir einmal die Frage nach Grundstück und Genehmigungen beiseite, denn das ist schon eine kaum lösbare Aufgabe und aus journalistischer Sicht ein Sonderheft für sich. Nein. Fragen wir uns doch einmal: Wer kann noch unter Beachtung aller technischen Vorschriften bauen? Wer liefert die geforderte Qualität schnell, also zum Festtermin und ohne Überraschungen bei Abnahme? Bauen wir wie bisher mit dem Hausarchitekten, der mit den Gewerken versucht, als Team den Bau zu stemmen? Oder gehen wir neue Wege? Gibt es denn Alternativen? Ja. Wir wissen: Fehler und Pfusch passieren meist auf der Baustelle. Also spricht viel für Vorfertigung. Arbeitsabläufe sind für alle Gewerke klar strukturiert, Bauteile sind „genormt“, auch Fenster und die TGA.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Sven Dörmann, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz, und sein Vorstandskollege Steffen Loup, standen vor der Entscheidung: Nach sieben Jahren Bestandspflege sollte in einen Neubau investiert werden. Schnell wurde klar: Serielle Modularbauweise ist der Weg und dies noch mit einem Unternehmen aus der Region. Balkon, Tiefgarage, Fußbodenheizung, breite Türen und vieles mehr. Vorbildlich und nachhaltig. Aber auch das stimmte: Kurze Bauzeit und ca. 20 Prozent unter den sonst üblichen Preisen konventioneller Bauweise. Aber lesen Sie selbst ab Seite 4.

Mai 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten: Von Balkonen an alten Klinkerbauten der Neuen Lübecker, einem Handlungsleitfaden für pflegegerechte und individuelle Wohnkonzepte sächsischer Genossenschaften und das Ergebnis einer Aareon-Umfrage in fünf EU-Ländern, welchen Service Mieter und Eigentümer via App wünschen

... **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 88 erscheint am 27. Juni 2018

Bauen

## Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz – Fußbodenheizung, Tiefgarage, Balkon – 92 und 102 qm bezahlbar, denn seriell gebaut

Nach sieben Jahren hat die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG) wieder in einen Neubau investiert. Wie zuletzt 2010 wurde dieses Vorhaben erneut mit der HABAU-Unternehmensgruppe aus Heringen umgesetzt. Als größter Vermieter in Nordthüringen reagiert die WBG Südharz mit dem Neubau einerseits auf die weitere Belegung des Standortes, andererseits natürlich auf den steten Wandel und Wunsch vieler WBG-Mitglieder nach größeren Wohnungen.



Jede Wohnung hat einen  
Balkon, 7 qm zum Wohlfühlen.  
Foto: WBG

“Hat sich unsere Genossenschaft in den vergangenen zweieinhalb Jahrzehnten zuerst auf das „FAMILIENWOHNEN“ und später auf das „JUNGES WOHNEN“ konzentriert, so tragen wir seit dem Jahr 2010 mit dem Ausbau unserer Angebote für das „SENIORENWOHNEN“ dem demografischen Wandel Rechnung“, sagt WBG-Vorstand Sven Dörmann. Vorstandskollege Steffen Loup ergänzt: “Allein in Nordhausen Nord wurden in den zurückliegenden zehn Jahren rund 20 Millionen Euro in diesem Angebotssegment investiert. Die dabei erreichte Qualität in der Infrastruktur hat uns unter anderem ermutigt, den Standort im Norden der Rolandstadt auszubauen.”

Nun sind wieder Wohnungen für Familien mit Kindern und Senioren entstanden. Konkret wurde dieses Projekt unter dem Namen “FAMILIENWOHNEN am Borntal” realisiert. Hier entstanden ab April 2017 in nur acht Monaten Bauzeit schlüsselfertig 30 Wohneinheiten zwischen 92 und 102 Quadratmeter Wohnfläche, konkret sind das zwanzig 3-Raum-Wohnungen und zehn 4-Raum-Wohnungen.

# 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@aww-gruppe.de](mailto:service@aww-gruppe.de)

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

## Sozial-verträgliche Mieten

Wie andere Bauherren auch, musste die Wohnungsbaugenossenschaft mit explodierenden Neubaupreisen zurechtkommen, die zum Teil durch die Politik, z.B. durch die Energieeinsparverordnung, vorgegeben wurden. Allerdings - so der genossenschaftliche Gedanke - soll den WBG-Mitgliedern auch neugebauter Wohnraum zu sozial-verträglichen Mieten angeboten werden.

Um diesen gordischen Knoten zu durchtrennen, fand die WBG Südharz mit der HABAU-Unternehmensgruppe einen bewährten Partner – auch für serielles Bauen. Das Unternehmen in Heringen hat den Neubau als Pilotprojekt für seine gemeinsam mit der WBG Südharz weiterentwickelte “Modularbauweise mit Architekturbeton” errichtet. Das Prinzip entspricht - vereinfacht dargestellt - dem der Herstellung von massiven Fertigteilhäusern. Im Werk in Heringen werden die einzelnen Elemente soweit es möglich ist vorgefertigt. Die Teile der Außenfassade bestehen aus verschiedenen Schalen, die für Tragfähigkeit, Dämmung und Struktur/Wetterschutz “verantwortlich” sind. Die Innenwände werden einschalig ausgeführt und bieten einen sehr guten Schallschutz.

## Ökologische Nachhaltigkeit

“Wir haben uns als Unternehmen seit vielen Monaten im Rahmen von Forschungsarbeiten mit dem modularen Bauen beschäftigt. Im Werk in Heringen verfügen wir über alle notwendigen Voraussetzungen, um die benötigten Fertigteile herzustellen. Innerhalb der Forschungsarbeit mit der WBG Südharz ging es neben den baulichen Anforderungen auch um ökologische Nachhaltigkeit. Die Möglichkeit, die Module nach ihrer Nutzungsdauer nach Jahrzehnten vollständig zu recyceln, sollte gegeben sein. Darüber hinaus messen wir während der Bauarbeiten den Lärm der Arbeiten und des Baustellen-Verkehrs”, beschreibt HABAU-Geschäftsführer Dr. Jens Stark die Intentionen seines Unternehmens, an diesem anspruchsvollen Pilotprojekt in Nordhausen mitzuarbeiten.

„Sämtliche Wohnungen wurden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Fußbodentiefe Fenster, auch in Bad und Küche, gehören ebenfalls zum modernen Standard. Jede Wohnung hat einen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, von der die Mieter per Aufzug in die Wohnungen gelangen. Das gesamte Haus wird komplett barrierefrei erschlossen“, erläutert Sven Dörmann. Zur Ausstattung gehören weiterhin ein Meter breite Türen zu allen Räumen, Wanne und Dusche in den Bädern sowie dreifach verglaste Fenster und ein sieben Quadratmeter großer Balkon.

## Serielle Modularbauweise

Ein anderer, wesentlicher Vorteil dieser seriellen Modularbauweise ist, neben der sehr kurzen Bauzeit, dass die Baukosten ca. 20 Prozent unter den sonst üblichen Preisen konventionelle Bauweise liegen. Trotzdem beläuft sich die Investition der WBG Südharz für dieses Vorhaben mit ca. 2900 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 5,4 Millionen Euro. Neben dem Neubau mit Tiefgarage gehört auch ein Spielplatz zum Projekt. Eine landschaftspflegerische Begleitplanung, deren Kern die nachhaltige ökologische Entwicklung des Wohnumfeldes ist, rundet die Maßnahme ab. Die Grundmieten für die Wohnungen am Nordhäuser Borntal betragen zwischen 760 und 830 Euro im Monat.

Sowohl die WBG Südharz als auch die HABAU-Unternehmensgruppe beschränken mit diesem Gemeinschaftsprojekt Neuland in Thüringen und hoffen gemeinsam Maßstäbe zu setzen, wie über dieses Pilotprojekt hinaus stark nachgefragter Wohnraum zu vertretbaren Preisen neu gebaut werden kann.

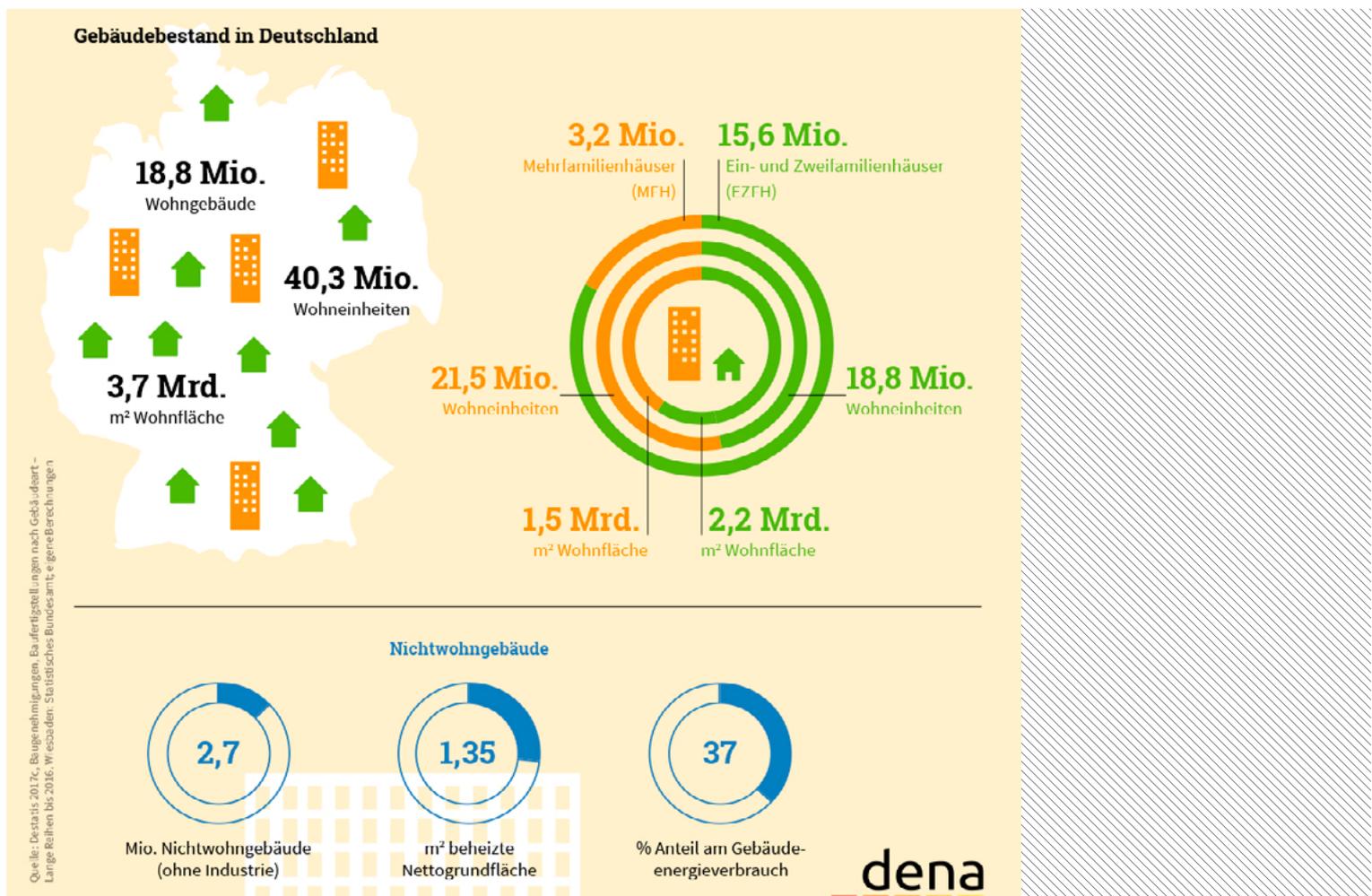
Red.

[www.wbg-suedharz.de](http://www.wbg-suedharz.de)

Energie

# dena-Gebäudereport: Energiewende im Gebäudebereich stagniert – Einsparpotenziale werden nicht ausreichend genutzt

Der Endenergieverbrauch in Wohn- und Nichtwohngebäuden stagniert im Zeitraum 2010 bis 2016 auf hohem Niveau. Das geht aus dem neuen Gebäudereport 2018 der Deutschen Energie-Agentur (dena) hervor. Der Effizienztrend der Jahre 2002 bis 2010, in denen der Energieverbrauch in Gebäuden um 20 Prozent reduziert wurde, scheint damit vorbei zu sein.



„Die derzeitigen Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz sind nicht ausreichend, um die Klimaschutzziele und damit die anvisierte Treibhausgasreduzierung im Gebäudebereich zu erreichen“, sagt Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. „Für eine umfassende Wärmewende ist sowohl der Einsatz energieeffizienter Heizungsanlagen, Fassaden und Fenster, als auch die Anwendung innovativer Techniken und Geschäftsmodelle wie das serielle Sanieren notwendig. Darüber hinaus ist die Energiewende ein gesellschaftspolitisches Projekt, bei dem es darum geht, die Menschen für klimafreundliches Bauen und Sanieren zu begeistern. Mit unserem Gebäudereport wollen wir eine solide Datenbasis schaffen und zu mutigen Entscheidungen anregen.“

## Trends im Gebäudebereich

Neben aktuellen Trends zur Energieeffizienz im Gebäudebereich präsentiert der dena-Gebäudereport eine Auswahl von Zahlen, Daten und Analysen zum Gebäudebestand, Energieverbrauch und klimapolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland. Dabei wird deutlich, dass auch bei anderen Messwerten wie zum Beispiel den Treibhausgasemissionen eine Stagnation zu beobachten ist: Zwar sind diese erst über mehr als 20 Jahren konstant gesunken, verharren jedoch seit 2014 bei etwa minus 28 Prozent im Vergleich zu 1990. Damit zeichnet sich ab, dass das für 2020 anvisierte Klimaschutzziel der Bundesregierung, eine Reduktion um 40 Prozent, nicht erreicht wird. Auch die Ziele für die Jahre 2030 und 2050 sind nach Einschätzung der dena in Gefahr.

dena  
Deutsche Energie-Agentur



## Gebäude sind Teil in einem integrierten Energiesystem

Wärme und Strom in Gebäuden sind mit 36 Prozent für mehr als ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland verantwortlich. Effizienztechnologien bieten viele Einsparpotenziale, insbesondere auch in Nichtwohngebäuden. Die Wärmewende ist dabei immer stärker als Teil einer integrierten Energiewende zu verstehen, bei der die Wechselwirkungen und Abhängigkeiten zwischen den Sektoren Strom, Gebäude, Verkehr und Industrie mitgedacht werden. Wie der Gebäudereport zeigt, spielen schon jetzt Querverbindungen wie die Erzeugung von Strom durch Wärme beziehungsweise von Wärme durch Strom eine wichtige Rolle. Gleichzeitig nehmen Gebäude eine zentrale Position in einem integrierten Energiesystem ein: Sie fungieren als Ort, an dem Energie produziert, gespeichert und abgegeben werden kann.

Robert Westermann

Der dena-Gebäudereport erscheint seit diesem Jahr in einem neuen, kompakten Format und präsentiert, übersichtlich und grafisch aufbereitet, eine Auswahl wichtiger Zahlen, Daten und Analysen zum Thema „Energieeffizienz im Gebäudebestand“. Er bietet damit eine solide Grundlage für eine faktenbasierte Kommunikation und verlässliche Prognosen, um die Energiewende im Gebäudebereich vorausschauend gestalten zu können. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und es öffnet sich der Gebäudereport als Pdf.

Der beste Zeitpunkt  
für Ihren Website-Relaunch?

**Jetzt.**



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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

Energie

# Wechselhelfer für Strom und Gas – Viele Versprechen, wenig Garantien, so eine Studie der Marktwächter Energie der Verbraucherzentrale

Auch 20 Jahre nach der Liberalisierung des deutschen Energiemarktes sind viele Verbraucher zurückhaltend, wenn es um den Wechsel des Strom- oder Gasanbieters geht. Zu viel Aufwand, zu viel Risiko – so die häufigsten Bedenken. Ein neues Angebot lässt da aufhorchen: Sogenannte Wechselservices oder -helfer versprechen, Kunden bei der Auswahl der Tarife zu unterstützen und bei Bedarf automatisch einen Anbieterwechsel einzuleiten. Auf diese Weise könne der Nutzer nicht nur Jahr für Jahr sparen, sondern auch sicher sein, stets zu einem seriösen Anbieter zu wechseln. Im Rahmen des Projekts Marktwächter Energie für Niedersachsen hat die Verbraucherzentrale Niedersachsen die neuen Angebote genauer analysiert. Ergebnis: Ein Mehrwert für Verbraucher ist oftmals nicht zu erkennen.



The infographic features several hands interacting with green electrical plug icons. A large hand in the center holds a plug icon. To the right, a smaller graphic shows multiple hands with plug icons, with the text 'Marktwächter Energie' and 'verbraucherzentrale Niedersachsen' above it. Below this smaller graphic is the title 'WECHSELN LASSEN STATT SELBER WECHSELN' and a subtitle 'Welchen Nutzen bieten Dienstleister für Optimierung von Strom- und Gasverträgen? Eine Untersuchung im Rahmen des Projekts Marktwächter Energie für Niedersachsen'. At the bottom right of this graphic, it says 'Klicken Sie auf das Bild und die komplette Studie öffnet sich als PDF in Ihrem Browser'.

**verbraucherzentrale**  
*Niedersachsen*

**WECHSELN LASSEN  
STATT SELBER WECHSELN**

Marktwächter Energie  
verbraucherzentrale  
Niedersachsen

WECHSELN LASSEN  
STATT SELBER WECHSELN

Welchen Nutzen bieten Dienstleister für Optimierung von Strom- und Gasverträgen?  
Eine Untersuchung im Rahmen des Projekts Marktwächter Energie für Niedersachsen

Klicken Sie auf das Bild und die komplette Studie öffnet sich als PDF in Ihrem Browser

Die Marktwächter Energie für Niedersachsen, ein Projekt der Verbraucherzentrale hat „Online-Portale die Rundum-sorglos-Paket anbieten getestet. Grafik entnommen aus der Studie „Welchen Nutzen bieten Dienstleister zur Optimierung von Strom- und Gasverträgen?“

Insgesamt hat die Verbraucherzentrale zehn verschiedene Portale untersucht: SwitchUp, cheapenergy24, Wechselsuchs, Wechselpilot, StromAuskunft, eSave, Switchandsave, Switch Clever, HausPilot und Deine-Versorger.de.

„Gemeinsames Merkmal aller Angebote ist, dass sie dem Kunden eine Art Rundum-sorglos-Paket in Aussicht stellen“, sagt Christina Peitz, Energieexpertin im Projekt Marktwächter Energie für Niedersachsen. Dem Nutzer werde versprochen, dass er sich künftig nicht mehr selbst um seine Verträge kümmern

müsse, sondern ein professioneller Helfer die Preise beobachte und Wechsel einleite. Zudem werben die Dienstleister damit, dass sie alle Angebote einer genauen Kontrolle unterziehen und dem Nutzer ausschließlich empfehlenswerte Anbieter und Tarife vorschlagen.

„Die zentralen Versprechen lauten also Entlastung und Sicherheit“, sagt Peitz. „Bei beiden Punkten ergeben sich aus unserer Sicht jedoch erhebliche Zweifel.“ So zeigt die Analyse beispielsweise, dass sich die Kunden keineswegs komplett aus der Betreuung ihrer Verträge zurückziehen können: Bei den meisten Portalen gibt es sehr wohl Aufgaben, die der Kunde selbst übernehmen muss, etwa die Überwachung von möglichen Preiserhöhungen. Zudem sind die Geschäftsbedingungen oftmals so intransparent, dass der Kunde bei der Beauftragung gar nicht absehen kann, was genau auf ihn zukommt.

## Qualitätskriterien schwammig, Testangebote unzureichend

Auch ein genauer Blick auf die empfohlenen Tarife lässt Zweifel an dem versprochenen Rundum-sorglos-Paket aufkommen: So ist bei keinem einzigen der untersuchten Wechselservices durchgehend zu erkennen, welche Kriterien bei der Auswahl der Angebote genutzt werden. Stattdessen finden sich auch hier zumeist nur vage Angaben, beispielsweise der Hinweis auf eine kurze Vertragslaufzeit. „Das allein hilft dem Kunden natürlich wenig“, kritisiert Peitz. „Es müsste klar werden, was genau der Anbieter unter einer kurzen Vertragslaufzeit versteht – ansonsten hat der Kunde keine Garantie, dass er tatsächlich einen geeigneten Vorschlag bekommt.“

Da viele Wechselservices die Möglichkeit bieten, sich ein kostenloses Probeangebot erstellen zu lassen, konnten im Rahmen der Untersuchung zudem verschiedene Testangebote ausgewertet werden. Insgesamt hat der Marktwächter Energie 27 Vorschläge von sieben unterschiedlichen Portalen betrachtet. Von diesen können jedoch lediglich zwei Tarife als empfehlenswert eingestuft werden. „Alle anderen Angebote sind entweder unvollständig oder aus unserer Sicht mit ungünstigen Konditionen verbunden, etwa langen Kündigungsfristen oder Laufzeiten“, erläutert Peitz.

**Fazit:** Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Verbraucherzentrale Niedersachsen erhebliche Zweifel, ob Verbraucher tatsächlich von den versprochenen Vorteilen der Wechselservices profitieren können. „Die Ergebnisse der einzelnen Portale sind zwar durchaus unterschiedlich, unsere zentralen Kritikpunkte wie die unzureichende Qualitätssicherung betreffen jedoch alle Anbieter“, so Peitz.

Für Verbraucher bedeutet das: Wer sich für die Nutzung eines Wechselservices interessiert, sollte sich die Geschäftsbedingungen zunächst ganz genau anschauen und hinterfragen, ob sich tatsächlich ein Vorteil ergibt. Mit Blick auf den Aufwand dieser Prüfung kann der Wechsel natürlich auch direkt selbst in die Hand genommen werden. Das ist leichter, als viele Verbraucher glauben: „Wer ein paar einfache Grundregeln beachtet, kann ohne Probleme einen Tarif finden, der wirklich verbraucherfreundlich ist – und damit besser als die meisten Empfehlungen, die wir von den Wechselservices erhalten haben“, sagt Peitz.

**Redaktionsteam der  
Verbraucherzentrale Niedersachsen**

Über den Marktwächter Energie für Niedersachsen

Der Marktwächter Energie für Niedersachsen ist ein Projekt der Verbraucherzentrale Niedersachsen. Ziel ist es, problematische Entwicklungen auf dem Energiemarkt frühzeitig zu erkennen und an Politik, Öffentlichkeit und Aufsichtsbehörden weiterzugeben. Dafür werden Beschwerden über Strom- und Gasanbieter systematisch ausgewertet. Auch geht der Marktwächter juristisch gegen unseriöse Geschäftspraktiken vor. Das Projekt wird gefördert vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

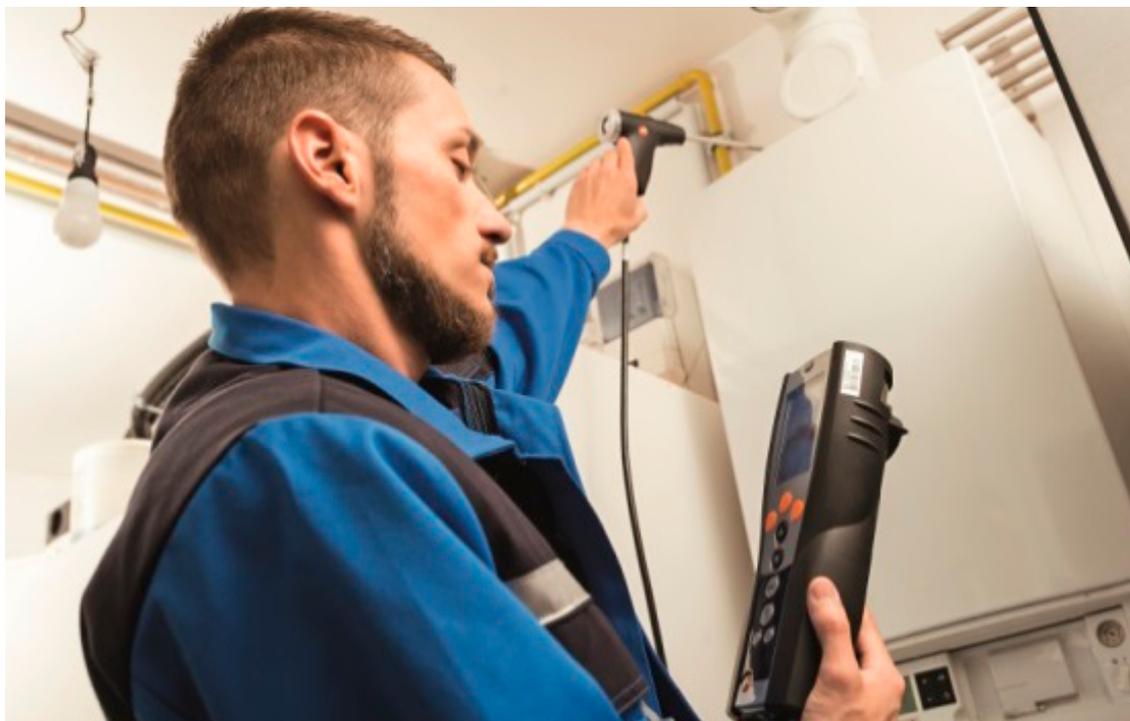
<https://www.marktwaechter-energie.de/>

Projekt „Marktwächter Energie“  
Herrenstraße 14  
30159 Hannover  
[marktwaechter-energie@vzniedersachsen.de](mailto:marktwaechter-energie@vzniedersachsen.de)

## Energie

# Erdgasumstellung – Was ist, wenn Sie zur Sicherheit in Wohnungen mit schwerkranken Bewohnern das Gas sperren müssen, Herr Janßen?

Seit Anfang des Jahres setzt die EWE Netz GmbH ein Mammutprojekt um: Mehrere hunderttausend Erdgasgeräte muss das Unternehmen in der Ems-Weser-Elbe-Region auf alternatives H-Gas umstellen. Falls man in dem Zuge eine Heizung zum Beispiel bei chronisch kranken Menschen sperren muss, dann unterstützt EWE Netz diese Kunden – gemeinsam mit den Maltesern.



Sollte der Gasmonteur eine Heizung sperren müssen, unterstützen jetzt Malteser Schwerkranke und deren Angehörige.  
Foto: EWE

Noch bis 2027 leistet EWE Netz für die Erdgasumstellung jedes Jahr knapp 200.000 Kundenbesuche. Klar, dass da nicht nur gesunde, junge Menschen ihre Türen öffnen. Routinemäßig kontrolliert der Gasnetzbetreiber während seiner Besuche alle Erdgasgeräte auch auf ihre Funktionsfähigkeit, strenge Richtlinien verlangen dieses. „Durchschnittlich zwei Prozent der Geräte müssen wir leider vorübergehend sperren“, so Kai Janßen, Gruppenleiter für die Erdgasumstellung bei der EWE Netz GmbH. „In der Regel sind zu hohe Kohlenmonoxidwerte die Ursache für das Sperren. Und meistens ist das auf eine fehlende Wartung der Geräte zurückzuführen“, so Kai Janßen weiter.

## Was ist, wenn wir Kranke sperren müssen?

Eine Sorge trieb EWE Netz um: „Was geschieht, wenn wir beispielsweise bei einer erkrankten, älteren Dame die Heizung sperren müssen – und das womöglich im Winter? Eventuell ist diese Dame aktuell gar nicht in der Lage, sich kurzfristig um einen Heizungsnotdienst zu kümmern. Was ist, wenn es eine Familie trifft, die ihr schwerkrankes Kind aufopfernd zu Hause pflegt?“ Ein weiteres Beispiel aus dem Alltag der Gasmonteure: Senioren pflegen ihre langjährigen Partner aus Liebe häufig weit über die eigenen Belastungsgrenzen hinaus, z. B. wenn ein Partner an Demenz erkrankt ist. „Diese Menschen leben in einer Extremsituation, da vergisst man schon einmal, die eigene Heizung warten zu lassen.“ Janßen zeigt Befürchtungen auf, die man bei EWE Netz hatte.

## Das Dilemma der Gasmonteure

EWE Netz war in einer Zwickmühle: Auf der einen Seite schützt man die Betroffenen vor einer potenziellen Kohlenmonoxidvergiftung. Ab einem bestimmten Wert ist ein Netzbetreiber verpflichtet, die Heizung sofort zu sperren. Denn dieses gefährliche Gas ist farblos, geruchlos, geschmacklos und nicht reizend. Es kann von Anwohnern nicht wahrgenommen werden. Auf der anderen Seite sind mit einer Sperrung sofort alle Heizungen im Haus kalt. Mehr noch: Schnell ist auch das warme Wasser weg. Das Abschalten der Heizung kann dann der berühmte Tropfen sein, der bei Betroffenen das sprichwörtliche Fass zum Überlaufen bringt. Die Betroffenen könnten in dem Moment mit der zusätzlichen Situation überfordert sein.

## Malteser unterstützen

Mit der gefundenen Lösung kann ein Gasmonteur jetzt bei den Maltesern telefonisch eine sofortige Unterstützung anfordern – noch während er vor Ort beim Kunden ist. Roland Brüggemann, Leiter des Malteser Service Centers Köln, informiert über den genauen Ablauf: „Im Fall der Fälle können sich unsere speziell geschulten Malteser-Mitarbeiter telefonisch einschalten und sich um den Betroffenen Kunden kümmern. Wir unterstützen bei der Suche eines lokalen Installateurs, der die Heizung möglichst schnell repariert oder wartet.“ Bei Bedarf kontaktieren die Malteser aber auch die örtliche Sozialstation oder den Pflegedienst des Kunden. Man nimmt zu Verwandten, Vermietern und Hausverwaltung Kontakt auf. Oder – falls notwendig – organisieren die Malteser ein Hotelzimmer und sogar einen Kurzzeit-Pflegeplatz.

Das Unterstützen durch die Malteser ist für alle Verbraucher kostenfrei – unabhängig davon, bei welchem Energieunternehmen sie letztlich ihre Rechnungen begleichen. Nur darüber hinaus in Anspruch genommene Leistungen sind vom Kunden selbst zu bezahlen, z. B. ein Hotelzimmer. „Natürlich wünschen wir uns, dass wir die Malteser gar nicht brauchen werden. Aber wir freuen uns, dass uns diese Option jetzt bei besonderen Härtefällen zur Verfügung steht“, so Kai Janßen zum Abschluss des Gesprächs.

## Jens Witthus

## Warum stellt EWE Netz die Region auf H-Gas um?

Auslöser für das Großprojekt ist ein zunehmendes Schwinden der Förderkapazitäten des L-Gases in den Niederlanden. Hinzu kommen in den Niederlanden Erdbeben sowie Erdstöße, bei denen die Erdgasförderung als Verursacher vermutet wird. Spätestens ab 2030 kann unser Nachbar nahezu kein L-Gas mehr nach Deutschland exportieren. Daher verpflichtete der deutsche Gesetzgeber bundesweit über 40 L-Gasnetzbetreiber auf H-Gas umzustellen. Das alternative H-Gas stammt vorwiegend aus Russland und Norwegen. Die Erdgaskapazitäten sind hier auf Jahrzehnte gesichert. Bei den zwei Gassorten liegt der Unterschied im Energiegehalt: H-Gas (High Calorific Gas) hat einen höheren Methangehalt und setzt daher bei der Verbrennung mehr Energie frei als L-Gas (Low Calorific Gas).

## Über die Malteser ([www.malteser.de](http://www.malteser.de))

Die Malteser sind eine internationale katholische Hilfsorganisation, die in Deutschland und weltweit tätig ist. Sie setzen sich für Bedürftige ein. In Deutschland engagieren sich 51.000 Malteser ehrenamtlich für Menschen in Notlagen unabhängig von deren Religion, Herkunft oder politischer Überzeugung. Mit über 31.000 hauptamtlichen Mitarbeitern sind die Malteser zugleich einer der großen Arbeitgeber im Gesundheits- und Sozialwesen. Die Hilfe der Malteser hat viele Anlässe. Überwiegend ehrenamtlich geprägt sind der Zivil- und Katastrophenschutz, die Erste-Hilfe-Ausbildung, die Begleitung von alten, kranken oder benachteiligten Menschen sowie die Jugend- und Auslandsarbeit. Hinzu kommt eine große Bandbreite an sozialunternehmerischen Diensten, darunter Rettungsdienst und Krankentransport, Hausnotruf sowie Menüservice. Die Malteser betreiben Krankenhäuser, Altenhilfeeinrichtungen, Schulen und soziale Einrichtungen für Jugendliche, Suchtkranke und Asylsuchende. Eine Million Förderer und Mitglieder unterstützen die Arbeit der Malteser in Deutschland.

## Über EWE NETZ GmbH

Die EWE NETZ GmbH mit Sitz in Oldenburg ist ein Unternehmen der EWE-Gruppe. Mittelbare Anteilseigner sind die EWE AG mit rund 97 Prozent sowie Städte und Gemeinden aus dem Ems-Weser-Elbe-Gebiet. EWE NETZ betreibt Strom- und Gasnetze in diesem Gebiet sowie Gasnetze in Teilen Brandenburgs und Mecklenburg-Vorpommerns. Darüber hinaus baut EWE NETZ leistungsstarke Telekommunikationsnetze. Die Infrastruktur von EWE NETZ zeichnet sich durch hohe Versorgungssicherheit und einen wirtschaftlich effizienten Betrieb aus. Rund 162 Mio. Euro investierte das Unternehmen im Jahr 2016 in die Qualität und den Ausbau der Netze. Mit den ausführenden Arbeiten werden in der Regel regionale Firmen beauftragt. Das Unternehmen gehört mit einem Jahresumsatz von 2,61 Mrd. Euro (2016) und rund 1.700 Beschäftigten zu den großen Netzbetreibern in Deutschland.

## Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!

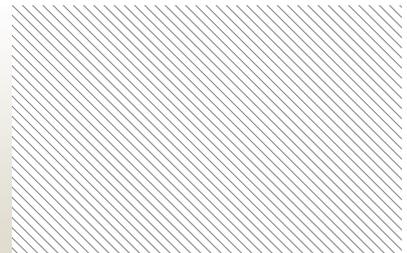


[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh)

Bauen

# Trinkwasseruntersuchung – Einbeziehung Dienstleister oder externer Probennehmer bei der Beprobung von Wasserversorgungsanlagen

Im Januar 2018 ist die vierte Novellierung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Mit dieser Änderung hat der Gesetzgeber endgültig klargestellt, dass die Einbindung von Servicedienstleistern zulässig bleibt. Somit bleiben auch Messdienstunternehmen weiterhin starke Partner für die Wohnungswirtschaft, wie die Hamburger Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz in einer zwischen den Ländern abgestimmten Mitteilung bestätigt. Darin heißt es: Mit Inkrafttreten der vierten Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) am 9. Januar 2018 ist es zu Änderungen bezüglich der Auftragsvergabe zur Untersuchung auf Legionellen und bei den Anforderungen zur Zulassung von Trinkwasseruntersuchungsstellen gekommen.



## Einheit von Probennahme und Untersuchung

Auf Grundlage eines innerhalb der Bundesländer abgestimmten Schreibens weist die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz auf folgendes hin:

- Die nach TrinkwV erforderlichen Untersuchungen des Trinkwassers, einschließlich der Probennahmen, dürfen gemäß § 15 Absatz 4 TrinkwV nur von dafür zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden.
- Die Zulassungsvoraussetzungen sind in § 15 Absatz 4 TrinkwV beschrieben. Labore können nur als Untersuchungsstellen zugelassen werden, wenn sie u. a. für die Durchführung der erforderlichen Prüfverfahren einschließlich der Probennahmen im Bereich Trinkwasser akkreditiert sind (§ 15 Abs. 4 Nummer 1 TrinkwV).
- Durch die jüngste Änderung der TrinkwV wurde explizit die Einheit von Probennahme und Untersuchung betont. So wird sowohl in § 14 Absatz 6 wie auch in § 14b Absatz 2 TrinkwV klargestellt, dass sich ein Untersuchungsauftrag auch auf die jeweils dazugehörige Probennahme erstrecken muss.

Ein Unternehmer oder sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage (UsI) darf für die nach TrinkwV erforderlichen Untersuchungen also ausschließlich eine für Trinkwasseruntersuchungen und Trinkwasserprobennahmen zugelassene Untersuchungsstelle beauftragen. Damit soll sichergestellt werden, dass die gesamte Verantwortung für die ordnungsgemäße Probennahme und Untersuchung als ein zusammenhängender Vorgang bei nur einer Untersuchungsstelle liegen kann.

Weitere Informationen:  
Arbeitsgemeinschaft Heiz-  
und Wasserkostenverteilung e.V.

Heilsbachstraße 24  
53123 Bonn  
Christian Sperber, Udo Wasser  
info@arge-heiwako.de  
www.arge-heiwako.de

## Qualitätsmanagementsystem

Der UsI darf für Trinkwasseruntersuchungen nur solche Unternehmen beauftragen, die nach § 15 Absatz 4 TrinkwV für Trinkwasseruntersuchungen, einschließlich dazugehöriger Probenahmen, akkreditiert und zugelassen sind. Die Erteilung von zwei Aufträgen, getrennt für Probenahme und Untersuchung, ist nicht zulässig.

Eine akkreditierte und zugelassene Untersuchungsstelle muss nach Beauftragung der Untersuchung einschließlich Probenahme im Bereich Trinkwasser die Probenahme durch ausreichend qualifizierte Probennehmer durchführen lassen, die unter der Verantwortung und Aufsicht der Untersuchungsstelle stehen. Die Arbeit und Qualifikation der Probennehmer ist durch die Untersuchungsstelle zu überwachen.

Neben den eigenen (internen), direkt bei der akkreditierten und zugelassenen Untersuchungsstelle beschäftigten Probennehmern können mit der Durchführung der Probenahme von der Untersuchungsstelle auch externe Probennehmer beauftragt werden. Diese müssen dazu fest in das Qualitätsmanagementsystem der Untersuchungsstelle eingebunden sein. Darüber hinaus muss vertraglich sichergestellt werden, dass die fachliche Verantwortung und die Weisungsbefugnis für Probenahmetätigkeiten ausschließlich bei der zugelassenen Untersuchungsstelle liegt.

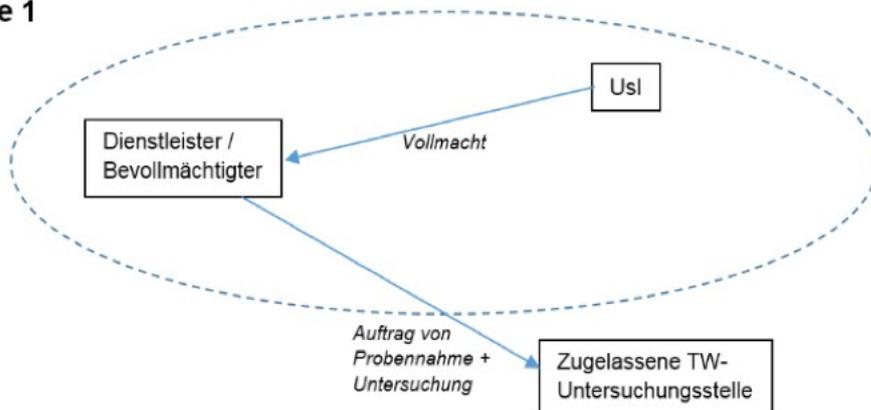
## Fachliche Qualifikation nachweisen

Externe Probennehmer müssen - genauso wie interne Probennehmer - die fachliche Qualifikation nachweisen sowie die Unabhängigkeit gegenüber dem Auftraggeber der Untersuchung wahren. Darüber hinaus müssen auch die externen Probennehmer regelmäßig an Probennehmerschulungen und Überwachungsaudits teilnehmen. Sie dürfen dann im Namen dieser Untersuchungsstelle Probenahmen im Trinkwasser durchführen.

Das heißt: Ist ein Dienstleistungsunternehmen für Probenahmen nicht gleichzeitig auch als Untersuchungsstelle für Trinkwasser nach § 15 Absatz 4 TrinkwV zugelassen, müssen alle dort beschäftigten Probennehmer in das Qualitätsmanagementsystem einer akkreditierten und zugelassenen Untersuchungsstelle eingebunden sein, um für diese Untersuchungsstelle Probenahmen im Trinkwasser durchführen zu dürfen. Der UsI kann sich auf zivilrechtlicher Basis vertreten lassen und eine Hausverwaltung oder einen anderen Dienstleister als „in seinem Auftrag handelnde Person“ beauftragen, der zwischen ihm und der Untersuchungsstelle agiert (Bevollmächtigung). Allerdings darf dieser nicht ausschließlich für die Probenahme ohne damit verbundene Untersuchung beauftragt werden, weil der Untersuchungsauftrag die Probenahme beinhalten muss.

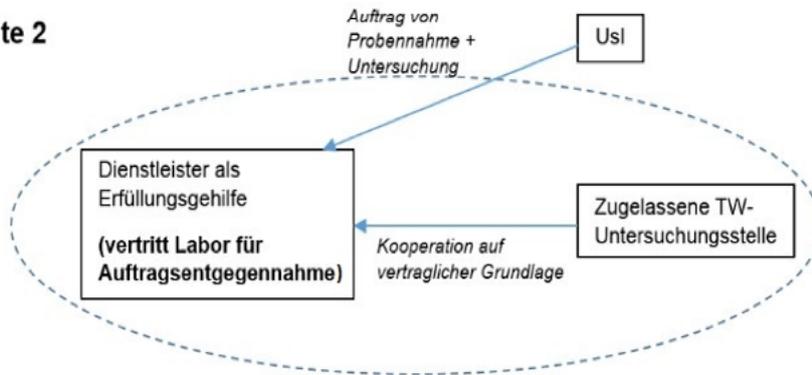
Ein Verstoß gegen die Einheit von Probenahme und Untersuchung kann als Ordnungswidrigkeit nach § 25 Nr. 4 TrinkwV geahndet werden. Neben der Bevollmächtigung (Variante 1) ist eine Kooperationsregelung als weitere Variante bekannt:

### Variante 1



Für die Probenahme entsendet die Untersuchungsstelle jeweils entweder eigene Mitarbeiter (interne Probennehmer) oder externe Probennehmer, z. B. den o. g. Dienstleister.

## Variante 2



Die Probennahme wird hier in der Regel der Dienstleister, der das Labor für die Entgegennahme des Auftrags für die Untersuchung, einschließlich Probennahme, vertritt, durchführen.

Die gestrichelte Ellipse stellt jeweils ein Zusammenwirken aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung dar, wobei im Auftrag und im Namen gehandelt wird. Beide Varianten widersprechen den Bestimmungen der Trinkwasserverordnung nicht, da der Untersuchungsauftrag auch die Probennahme umfasst.

Die Bevollmächtigung nach Variante 1 kann dazu führen, dass der UsI nicht zwingend Adressat des Prüfberichts sein muss. Der UsI ist aber immer als Adressat für ggf. notwendige Hinweise oder Anordnungen des Gesundheitsamts zu sehen.

Rainer Frick

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

### IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

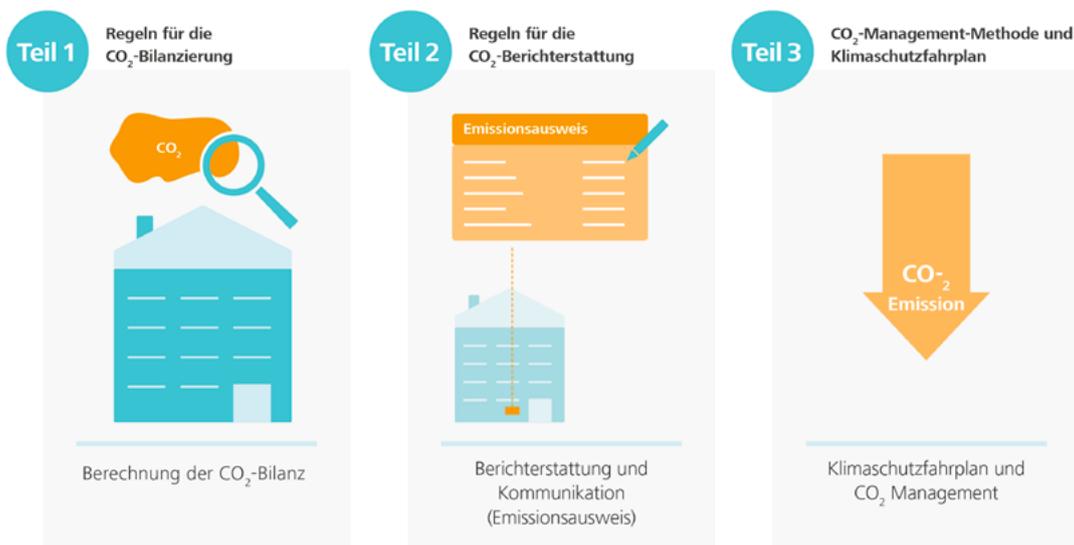
SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

Bauen

# Dr. Lemaitre: „Wenn wir bis 2050 Grundlegendes verändern wollen, müssen wir jetzt anfangen.“ DGNB Rahmenwerk vorgelegt

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. hat ein für klimaneutrale Gebäude und Standorte entwickelt, mit dem die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2050 praktisch umsetzbar gemacht werden soll. Es unterstützt zudem dabei, Klimaneutralität bei Neubauten zum Standard zu machen. In dem Rahmenwerk werden Regeln für die Bilanzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen genauso festgelegt wie Vorgaben für eine vergleichbare Berichterstattung entsprechender Leistungskennzahlen. Zusätzlich stellt das Dokument praktisch anwendbare Methoden zum CO<sub>2</sub>-Management vor. Herzstück ist dabei ein Klimaschutzfahrplan, der projektindividuell Emissionsgrenzwerte auf dem Weg hin zur Klimaneutralität für ein Gebäude oder einen Standort vorgibt. Damit übersetzt die DGNB die im Paris-Abkommen formulierten Ziele in konkrete Bauaufgaben.

## Grundprinzip der Funktionsweise des Rahmenwerks für „Klimaneutrale Gebäude und Standorte“



Grundprinzip der Funktionsweise des Rahmenwerks  
Quelle: DGNB

„Mit dem Rahmenwerk wollen wir einen entscheidenden Beitrag leisten, um die globalen Klimaschutzziele für die verschiedensten Entscheidungsträger der Bau- und Immobilienwirtschaft handhabbar zu machen“, sagt Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der DGNB. „Wenn wir bis 2050 Grundlegendes verändern wollen, müssen wir jetzt anfangen. Ein verlässlicher Rahmen, der Orientierung bietet, wie sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen kontinuierlich, im notwendigen Maß reduzieren lassen, ist hierfür unabdingbar.“

Das Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte gliedert sich in drei Hauptelemente, die fachlich aufeinander aufbauen und je nach Bedarf und Zielsetzung separat oder zusammen angewendet werden können.

## Regeln für die Bilanzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

In Teil 1 werden die grundlegenden Regeln für die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung von Gebäuden beschrieben. Die Bilanzierungsregeln basieren auf den Grundprinzipien Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit. Die genauen Regeln variieren je nachdem, ob nur der Betrieb oder zusätzlich auch die eingesetzten Materialien betrachtet werden sollen. Der Bilanzrahmen für den Betrieb umfasst drei Elemente:

\***Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen** der Energieerzeugung innerhalb des Grundstücks durch biogen und fossil basierte Wärme-, Kälte- und Stromerzeugung

\***Indirekte CO<sub>2</sub>-Emissionen** der Energieerzeugung außerhalb des Grundstücks (z.B. Netzstrom, Fernwärme, Fernkälte)

\***Vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen** (Gutschriften) durch exportierte Energie (z.B. Heizenergie, Kühlenergie, Elektrizität)

Dabei ist der gesamte gebäude- und nutzerbedingte Energieverbrauch zu erfassen.

In der erweiterten Form umfasst der Bilanzrahmen zusätzlich die eingebundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen der eingesetzten Materialien. Hierfür kommt die Methode der Ökobilanzierung zum Einsatz, um die Treibhausgaspotenziale für die im Gebäude verwendeten Bauteile zu ermitteln.

## Klimaneutrale Gebäude:

### Begriffsdefinition und Regeln für die CO<sub>2</sub>-Berichterstattung

Um die klimaschutzrelevanten Informationen eines Gebäudes oder Standorts transparent und vergleichbar kommunizieren zu können, sind in Teil 2 des Rahmenwerks Indikatoren definiert, die sich auf verschiedene Leistungskennzahlen beziehen. Diese sollen gebündelt in Form eines Emissionsausweises bereitgestellt werden. Unterschieden wird dabei, ob die Kennzahlen auf tatsächlich gemessenen Ist-Werten beruhen, wie es bei Gebäuden möglich ist, die mindestens drei Jahre in Betrieb sind, oder ob es sich um Planberechnungen bei Neubauten handelt.

Je nachdem, welcher Bilanzierungsrahmen gewählt wurde, kann ein Gebäude oder Standort auf Grundlage des Rahmenwerks den Status „Klimaneutral im laufenden Betrieb“ oder „Klimaneutral über den Lebenszyklus“ erlangen. Als klimaneutral gilt ein Gebäude, dessen Jahresbilanz der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Gebäudebetrieb weniger als Null Kilogramm CO<sub>2</sub> beträgt. Dabei bezieht sich der zu ermittelnde CO<sub>2</sub>-Wert auf die Summe aller klimaschädlichen Emissionen gemäß anerkannter internationaler Standards.

## Klimaschutzplan als Methode zum CO<sub>2</sub>-Management

Ein Gebäude oder Standort, das aktuell noch keine Jahresbilanz von Null Kilogramm CO<sub>2</sub> aufweist, kann den Status „Klimaneutral bis 2050“ erreichen. Hierfür muss ein projektspezifischer Klimaschutzplan erstellt werden, dessen Ziel jeweils die Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 ist. Ausgangspunkt ist die Berechnung des Ist-Werts der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ausgehend von diesem projektindividuell geltenden Startwert werden jahresbezogene Grenzwerte festgelegt, die das Gebäude oder der Standort einhalten muss, um das für 2050 angesetzte Ziel „Null CO<sub>2</sub>-Emissionen im laufenden Betrieb“ tatsächlich zu erreichen. Hierfür sind Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen aufzustellen, in eine zeitlich und wirtschaftlich sinnvolle Abfolge zu bringen und deren Wirkungen zu berechnen.

Beim Klimaschutzfahrplan geht es also um die Prognose zukünftiger CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Erstellung eines validen Fahrplans, der für das Projekt Sanierungen, Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebsoptimierungen definiert. Liegen die prognostizierten Werte immer unterhalb der jahresbezogenen Grenzwerte ist die Bezeichnung „Klimaneutral bis 2050“ zulässig. Um diesen Status zu erhalten, müssen für das Projekt jährlich aktuelle Ist-Werte erfasst werden, um den Fortschritt auf dem Weg zur Klimaneutralität zu dokumentieren.



März 2018

## Rahmenwerk für „Klimaneutrale Gebäude und Standorte“

Vertriebsversion



Die im Rahmenwerk beschriebenen Methoden sollen in den kommenden Monaten an ersten Projekten umfangreich erprobt werden. Auf Grundlage der dann vorliegenden Erfahrungen im Umgang mit den verschiedenen Methoden und Instrumenten soll anschließend eine verbindliche Fassung des Rahmenwerks finalisiert werden. Mit einem KLICK auf das Bild öffnet sich die erste Fassung des Rahmenwerks

## Systemgrenzen und Bilanzierungsverfahren des laufenden Betriebs



Prinzipdarstellung eines Klimaschutzfahrplans nach dem Rahmenwerk | Quelle: DGNB

### Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V

2007 gegründet, ist die DGNB heute mit rund 1.200 Mitgliedsorganisationen Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Ziel des Vereins ist es, Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu fördern und im Bewusstsein der breiten Öffentlichkeit zu verankern. Mit dem DGNB Zertifizierungssystem hat die unabhängige Non-Profit-Organisation ein Planungs- und Optimierungstool zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und Quartiere entwickelt, das dabei hilft, die reale Nachhaltigkeit in Bauprojekten zu erhöhen. Dabei fußt das DGNB System auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnis, das die Umwelt, den Menschen und die Wirtschaftlichkeit gleichermaßen einbezieht. Über die Fort- und Weiterbildungsplattform DGNB Akademie wurden zudem bereits mehr als 3.000 Personen in über 30 Ländern zu Experten für nachhaltiges Bauen qualifiziert.

## Anwendbar für zahlreiche Zielgruppen und Einsatzzwecke

Die Anwendungsmöglichkeiten für das Rahmenwerk sind vielfältig. So hilft es beispielsweise, den effektiv erreichten Klimaschutz eines Gebäudes oder Standorts verbindlich zu prüfen und mit anderen Projekten vergleichbar zu machen. Dabei setzt die DGNB in dem Rahmenwerk einen umfassenden Betrachtungsrahmen, indem es neben den Energieströmen zur Konditionierung des Gebäudes auch den Nutzerstrom in die Bilanzgrenze mit aufnimmt. Ebenfalls im Fokus steht die Kommunikation der CO<sub>2</sub>-Bilanz über konsistente Berechnungsvorgaben. Durch den erforderlichen, regelmäßigen Abgleich von Soll- und Ist-Werten lassen sich sowohl der geplante als auch der bereits erreichte Klimaschutzbeitrag eines Gebäudes oder Standorts transparent darstellen.

Projekte, die auf Grundlage des Rahmenwerks den Nachweis als „klimaneutrales Gebäude“ erlangen, erhalten zudem in der DGNB Zertifizierung Bonuspunkte für ihre Zukunftsfähigkeit. Nicht zuletzt kann das Rahmenwerk als Grundlage für klimaschutzfördernde Finanzierungsmöglichkeiten, steuerliche Vorteile oder ordnungsrechtliche Instrumente dienen. Wie dies aussehen kann, hat die DGNB mit ihrem im Februar 2018 veröffentlichten Entwurf eines Gebäude-Emissions-Gesetzes 2050 vorgestellt, das auf denselben inhaltlichen Kernpunkten fußt wie das jetzt veröffentlichte Rahmenwerk.

„Die DGNB sieht es als wichtigen Punkt an, die Förderpolitik neu auszurichten und klimaschutzfördernde Sanierungen attraktiv und rentabel zu machen“, erklärt Lemaitre. „Daher richtet sich das Rahmenwerk auch an alle politischen Entscheidungsträger, die an der Umsetzung der deutschen Klimaszustziele arbeiten und auf eine Dekarbonisierung Deutschlands hinarbeiten.“

Weitere Zielgruppen sind auf fachlicher Ebene alle Planer und Bauherren, die das Thema Klimaschutz ernst nehmen und konkret an ihren eigenen Sanierungs- oder Neubauprojekten umsetzen möchten. Zudem richtet sich das Rahmenwerk an alle Eigner oder Betreiber von Gebäuden, die sich dem Thema für ihr Gebäude annehmen möchten und die Weichen in Richtung Klimaschutz stellen wollen.

**Felix Jansen**

Bauen

# Balkone für Klinkerbau der Neuen Lübecker aus den 1920er

Im Zuge von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde jetzt ein bestandsgeschützter Wohnbau in Lübeck mit Balkonen aufgewertet. Das Gebäude der Neuen Lübecker aus den 1920er Jahren ist mit seinen roten Klinkern ein typisches Beispiel norddeutscher Fassadenarchitektur. Die gewählte Balkonlösung von Balco gewährleistet mit zurückhaltenden und filigranen Aluminiumprofilen, dass Optik und Bausubstanz der Bestandsfassade nicht beeinträchtigt werden. Zudem ermöglicht die Leichtbauweise eine einfache und schnelle Montage.



Eine typisch norddeutsche Klinkerfassade prägt das Wohngebäude in Lübeck.

Foto: Balco Balkonkonstruktionen GmbH

Balkonkonstruktionen GmbH. Mit einer Breite von 3,47 Metern und einer Tiefe von 1,60 Metern bieten sie einen großzügigen Gewinn an Wohnfläche.

## Identitätsstiftende Klinkerfassade

Vor Ort fand das Montageteam von Balco unterschiedliche Außenwände vor. Charakteristisches Merkmal der Fassade zur Straße sind die für die Region typischen rot gebrannten Klinkersteine. Mit vielfältigen Farbnuancen stiften sie Identität und verleihen dem Haus sein unverkennbares Erscheinungsbild. In diesem Teil bildet eine Klinkerfassade mit Vollmauerwerk die Außenwand. Es handelt sich hier um einen sogenannten

In Norddeutschland ist Klinker ein verbreitetes und traditionsreiches Fassadenmaterial. So bietet der gebrannte Ziegelstein nicht nur Schutz vor den rauen Witterungsverhältnissen, sondern zeichnet sich auch durch seine ansprechende Optik aus. Wie bei einer Fassade mit Klinker eine zeitgemäße Modernisierung und Anpassung an aktuelle Ansprüche realisiert werden kann, zeigt eine Baumaßnahme in der Hansestadt Lübeck.

## Aufwertung des Gebäudebestandes

Die Wohnbebauung aus dem Jahr 1925 befindet sich in der Schützenstraße westlich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Der viergeschossige Gebäudebestand umfasst insgesamt 92 Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen. Diese verfügen über Wohnflächen zwischen 39 und 84 Quadratmetern. Mit dem Ziel, den Komfort der Wohnungen zu steigern, entschied sich der Lübecker Bauverein als Bauherr für eine Modernisierung und Aufwertung des Gebäudes. Neben einem Austausch der Fenster und einer Fassadendämmung umfassten diese auch den Neubau von Balkonen. Damit sollten die Bewohner einen privaten Außenraum und mehr Wohnqualität erhalten. Die 84 Aluminiumbalkone des Typs „AluOne“ lieferte die Balco

### Bautafel

Bauvorhaben: Sanierung und Modernisierung einer Wohnbebauung in Lübeck

Bauherr: Lübecker Bauverein eingetragene Genossenschaft, Lübeck

Planung: IBRF GmbH, Berlin  
Balkonanlage: AluOne von der Balco Balkonkonstruktionen GmbH, Berlin

Bauzeit: Mai 2017 bis September 2017



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](http://www.nordart.de)

Vorsatzbau. Die rückwärtige Fassade zum Innenhof besteht aus einem zweischaligen Mauerwerk mit Luftschicht. Sie wurde im Zuge der Sanierungsmaßnahmen zusätzlich mit einer Dämmung versehen, die der Verbesserung des Wärmeschutzes dient. Eine weiße Putzschicht bildet hierbei den äußeren Abschluss.

## Sorgfältige Bestandsuntersuchung

Schon ein dreiviertel Jahr vor der eigentlichen Baumaßnahme begann die umfangreiche Planung. Zunächst beauftragte Balco eine sorgfältige Bestandsuntersuchung durch einen externen Prüfstatiker. Gerade bei älteren Gebäuden ist diese Maßnahme besonders wichtig. So sind nicht immer alle Planunterlagen vorhanden oder frühere Baumaßnahmen nicht ausreichend dokumentiert. Auch die Statik kann auf diese Weise besser nachvollzogen werden. Geprüft wurde zunächst nur die außenliegende Fassade. Dabei stellte sich heraus, dass nicht überall das gleiche Mauerwerk vorhanden ist. Es wurden zudem die hinter der Fassade liegenden Geschossdecken und Fußböden untersucht. Sie dienen später der Verankerung der Balkonkonstruktionen. Aufgrund der in dem Objekt verbauten Holzbalkendecke musste zudem für die Verankerung im Bereich des Innenhofs eine Sonderlösung entwickelt werden. Es wurden neue Konsolen konstruiert, die mit Ankerstangen im Fußboden befestigt wurden.

## Vorsichtige Montage



Da das Gebäude unter Bestandsschutz fällt, musste bei der Montage der Balkone sehr vorsichtig vorgegangen werden. Foto: Balco Balkonkonstruktionen GmbH

von Vorteil ist“, erklärt Alexander Lubinski vom Lübecker Bauverein. Ein weiterer Vorteil des Materials ist die Unempfindlichkeit gegenüber Witterungseinflüssen. Mit einer Pulverlackierung beschichtet stellt das System eine langlebige und stabile Lösung mit geringem Wartungsaufwand dar.

Auf Grundlage der Bestandsuntersuchung wurden die Zeichnungen erarbeitet. Nach genauen Angaben erfolgte die Herstellung der Balkone im Werk. Nach etwa zwölf Wochen Produktionszeit wurden diese nach Lübeck geliefert und montiert.

Beim Anbau kommt es auf den Verbund der Klinkerfassade mit dem Hauptmauerwerk an. „Bei einer Klinkerfassade, die im Mauerwerk verbunden ist, wird vom Statiker bei der Bestandsuntersuchung zunächst geprüft, ob man im Mauerwerk verankern kann“, erklärt Tino Pabel, Projektleiter bei Balco. In diesem Fall mussten für die Montage der Konsolen teilweise einzelne Backsteine entfernt werden. Dabei war eine vorsichtige Vorgehensweise erforderlich. Da das Gebäude unter Bestandsschutz steht, durften die Eingriffe später nicht sichtbar sein.

## Balkone in Leichtbauweise

Mit den Vorstellbalkonen „AluOne“ von Balco fiel die Wahl auf ein System, das sich besonders für den nachträglichen Anbau an Gebäude eignet. So bestehen die Balkone vollständig aus hochwertigen Aluminiumprofilen. Dank des geringen Gewichts des Materials lassen sich die Elemente schnell und problemlos montieren. „Wir haben uns vor allem aufgrund der Leichtbauweise für die Balkone entschieden, die bei komplizierter Baustellenlogistik

## Balco Balkonkonstruktionen GmbH:

Die Balco Balkonkonstruktionen GmbH mit Sitz in Berlin ist Spezialist für die Planung und den Bau von Balkonsystemen. Als Tochter der schwedischen Balco AB vertreibt das Unternehmen das gesamte Produktspektrum – von offenen Balkonen mit Geländer über Balkonverglasungen bis hin zu verglasten Laubengängen. Mit der Entwicklung und Realisierung hochwertiger und zugleich energieeffizienter Lösungen trägt es zur Fassadenaufwertung von Wohngebäuden bei. Balco beschäftigt rund 300 Mitarbeiter und ist seit 1994 auf dem deutschen Markt aktiv. [www.balco.de](http://www.balco.de)

## Elegante Optik mit versteckter Entwässerung

Das Erscheinungsbild der Balkone wurde individuell gestaltet: Alle Stützen, Rahmen- und Dekorprofile sowie die Verkleidung der Balkonplatte sind im RAL-Farbtönen „eisengrau“ pulverlackiert. Bei der Brüstungsfüllung fiel die Wahl auf opales Glas. Ebenfalls aus opalem Glas bestehen die Wände zur Abtrennung der Wohneinheiten. Widerstandsfähige Werksteinverlegeplatten bilden den Bodenbelag der Balkone. Darunter befindet sich verdeckt liegend das Entwässerungssystem. Ein an der Stütze befestigtes Rohr leitet anfallendes Wasser zuverlässig geschossweise nach unten, wo es im Boden versickert. Optisch passen die Balkone nicht nur gut zu dem verputzten, sondern auch zu dem verklinkerten Teil des Altbaus: Denn sie nehmen sich dank ihrer leichten und filigranen Bauweise gegenüber der Bestandsfassade zurück. Somit bleibt der einzigartige Charakter des Klinkers weiterhin bestehen.

Die attraktive Erscheinung des Gebäudes in Verbindung mit dem Plus an Wohnfläche sorgt für mehr Lebensqualität und steigert den Immobilienwert. Die Arbeiten rund um den Neubau der Balkone fanden von Mai bis September 2017 statt.

Stefanie Albrecht  
Mareike Wand-Quassowski

---

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

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

Bauen

## 53. Frankfurter Bausachverständigentag am 28.09.2018 – Was muss die Fassade trotz aller Qualitätsmängel und Bauschäden heute alles können?

Am 28. September 2018 findet der 53. Frankfurter Bausachverständigentag in der Deutschen Nationalbibliothek in Frankfurt am Main statt. Thema sind in diesem Jahr Fassadenkonstruktionen. Namhafte Bausachverständige und Experten werden praxisnah Grundlagen, Problempunkte in der Planung und Ausführung sowie Möglichkeiten der Qualitätssicherung und Sanierung von Bauschäden vorstellen.



Die Fassade als Blickfang, hier der Neubau der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU). Das Gebäude ist 200m lang und war ein Leuchtturm des Hamburger IBA-Bauprojekt. Es steht für Transparenz, Offenheit und Energieeffizienz. Foto: Gerd Warda

Die Fassade eines Gebäudes ist die Schutzhülle vor Witterungseinflüssen wie Frost, Hitze, Feuchtigkeit, Wind und prägt das äußere Erscheinungsbild. Innovative Fassadenkonstruktionen liefern auch Wärme und Strom und können im Gebäudeinnern das Klima regulieren. Die Planung und Ausführung von Fassaden erfordert deshalb besondere Sorgfalt von Planern und ausführenden Unternehmen. Trotzdem kommt es immer wieder zu Qualitätsmängeln und Bauschäden, mit denen sich der Bausachverständige auseinandersetzen muss.

### Was sind schadensträchtige Details?

Der 53. Frankfurter Bausachverständigentag thematisiert Problempunkte, Qualitätssicherung und Sanierung von Fassadenkonstruktionen. Namhafte Bausachverständige und Experten stellen den Stand der Technik und neue Entwicklungen bei Fassadenkonstruktionen vor und. Anhand von Praxisbeispielen werden ausgewählte Problempunkte, zum Beispiel zum Brandschutz an Fassaden oder zur fachgerechten Putzausbildung dargestellt. Abgerundet wird die Veranstaltung mit einem ausführlichen und fundierten Überblick über die für Planer, Bauausführende und vor allem auch für Bausachverständige wichtigen Aspekte des neuen Bauvertragsrechts und der EU-Bauproduktenverordnung.

Wie in jedem Jahr bietet der Bausachverständigentag die Gelegenheit zu Diskussionen und persönlichen Kontakten sowie zum Besuch der begleitenden Ausstellung. Der Bausachverständigentag bleibt damit die Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch für Bausachverständige, Planer und Bauausführende.

**Richard Michalski**



53. Frankfurter Bausachverständigentag

**Fassadenkonstruktionen**  
Problempunkte, Qualitätssicherung  
und Sanierung

28. September 2018  
Kongresszentrum Deutsche Nationalbibliothek,  
Frankfurt am Main

Hier finden Sie weitere  
Informationen zum Programm  
als Pdf, [KLICKEN Sie einfach  
auf das Bild](#)



# DESWOS



## Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



[www.deswos.de](http://www.deswos.de)  
Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Bauen

# Modellprojekt „Alles unter einem Dach – das Döbelner Modell“ – Handlungsleitfaden für pflegegerechte und individuelle Wohnkonzepte

Im April fand die Abschlussveranstaltung des Modellprojektes „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ unter der Leitung der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG (WGF Döbeln) und den dazugehörigen Projekt- und Transferpartnern verschiedener Gremien, ehrenamtlich tätiger Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft statt. Pünktlich zum Internationalen Tag der Pflege am 12. Mai 2018 die Abschlusspublikation „Handlungsleitfaden für pflegegerechte und individuelle Wohnkonzepte“.



Abbildung: Mögliche Wohnformen im Alter

Das Projekt „Alles unter einem Dach – Das Döbelner Modell“ der WGF Döbeln wurde vom GKV Spitzenverband im Rahmen des Modellprogramms zur Weiterentwicklung neuer Wohnformen nach § 45f SGB XI ausgewählt und vom 01.02.2015 bis 31.01.2018 gefördert. Der GKV Spitzenverband ist der bundesweite Verband der Krankenkassen in Deutschland. In der Gesetzlichen Krankenversicherung sind ihm als Körperschaft des öffentlichen Rechts die Aufgaben der Krankenkassen in der gemeinsamen Selbstverwaltung sowie auf internationaler Ebene übertragen worden. In der Sozialen Pflegeversicherung nimmt der Verband die Aufgaben des Spitzenverbandes vom Bund der Pflegekassen wahr.

## Wohnformen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen

Ziel des Projektes war es, wissenschaftlich gestützte Wohnformen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen innerhalb der WGF Döbeln als Modelle guter Praxis zu entwickeln, zu erproben und zu evaluieren. Hierfür wurden Wohnkonzepte für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen entwickelt, weiterentwickelt und umgesetzt, die ihren Nutzerinnen und Nutzern ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit ermöglichen und die dabei den Anforderungen an Nutzerorientierung, Qualität der Versorgung, Wirtschaftlichkeit, Übertragbarkeit und Nachhaltigkeit gerecht werden.



### Handlungsleitfaden

für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte

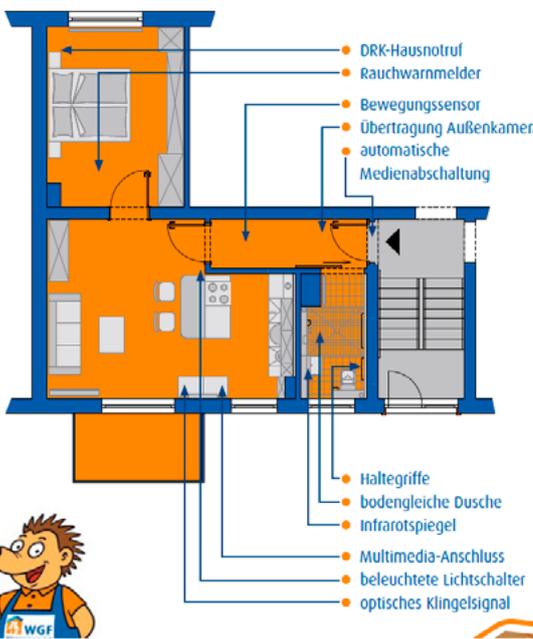
## Barrierearme Veränderungen des Grundrisses

„Unsere Projektwohnung auf der Käthe-Kollwitz-Straße 17 zeigt mit verschiedenen Facetten, dass der Wunsch, selbstbestimmt und eigenständig so lange wie möglich den Lebensabend in der eigenen Wohnung zu verbringen, möglich ist“, so Stefan Viehrig, Vorstand der WGF Döbeln. In der Musterwohnung wurden größtmögliche barrierearme Veränderungen des Grundrisses vorgenommen. Durch die gezielte Umsetzung eines Farb-, Sicherheits- und Lichtkonzeptes wurde auf die Förderung der Wahrnehmungen sowie auf eine gezielte Raumnutzung für Menschen mit einer Beeinträchtigung der Sinne geachtet. Ein gemütliches Zusammenleben mit mehr Bewegungsraum und verbesserten Kommunikationsmöglichkeiten wurde durch eine offene Küche mit Kochinsel im Wohnzimmer erzielt.



Der Handlungsleitfaden für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte als Pdf finden Sie hier, **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild.

## Wohnen mit MEHR Wert



Selbstbestimmtes Wohnen, soll so lange wie möglich, das ist ein Ziel des Projektes. Per **KLICK** auf das Foto öffnen auch den Flyer zum Projekt.

„glieder, nicht in stationäre Heime ziehen zu wollen, ist für uns Anlass, ein lebenswertes Altern in eigener Häuslichkeit zu ermöglichen“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

**Vivian Jakob**

Die fachliche Begleitung des Projektes erfolgte durch das Forschungs- und Beratungsinstitut Arbeit, Technik und Bildung gGmbH (ATB) aus Chemnitz, dessen Kompetenzen u. a. auf dem Gebiet der Dienstleistungsforschung und -entwicklung im Kontext demografischer Veränderungen und eines selbstbestimmten Lebens im Alter liegen.

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) unterstützte das Projekt vor allem mit Blick auf die Übertragbarkeit und Nachhaltigkeit. Zum Abschluss des Projektes wurde die Publikation „Handlungsleitfaden für pflegerechte und individuelle Wohnkonzepte“ veröffentlicht, die Hintergrundinformationen, Checklisten und Tipps zur Vorgehensweise für Vermieter bietet, die ebenfalls ihren Mietern ein möglichst langes, selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen wollen.

Für den VSWG ist das lebenswerte Altern in eigener Häuslichkeit eines seiner zentralen Themen. Altersarmut, Pflegepersonalverknappung, Infrastrukturdefizite in ländlichen Regionen sowie Wegbrechen familiärer und informeller Hilfestrukturen können nur mit entsprechenden Angeboten bewältigt werden. „Das hohe Interesse der älteren Bevölkerung unserer Mit-

## Die 210 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.



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

  
DESWOS

**Wir wollen lernen!**

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

Bauen

# Bauphysikalisch und handwerklich: Welche Perspektiven und Herausforderungen stellt die Sanierung des Berliner Dachs?

Welche Perspektiven und Herausforderungen stellt die Bauform Berliner Dach? Was muss bei seiner ökologischen Sanierung hinsichtlich Bauphysik, Schallschutz und Energieeinsparung beachtet werden? Welche Lösungen sind funktional und normkonform? Diesen Fragen ging der Fachtechnische Tag Berliner Dach am 11. April 2018 nach, initiiert von GUTEX und weiteren Spezialisten aus Holzhandel und Bautechnik. Fazit des ganztägigen Seminars mit gut 40 Teilnehmern in Berlin: Für ein brandschutztechnisch und bauphysikalisch sicheres Dachsystem, das zeitgemäßen ökologischen Standards entspricht und trotzdem praxistauglich sowie finanzierbar ist, müssen die positiven Materialeigenschaften verschiedener Dämmprodukte in einer neuen Systemlösung kombiniert werden.



Foto: GUTEX

An der Soldiner Straße in Berlin kommen im Bereich des flach geneigten Daches über der feuchtevariablen Ampack Dampfbremse GUTEX Holzfaser-Einblasdämmung Thermofibre zum Einsatz, nach oben abgeschlossen von einer bauaufsichtlich zugelassenen OSB-Platte und einer bituminösen Dampfsperre. Darauf bilden eine Bauder PIR Überdämmung der OSB-Platte die brandschutztechnisch geforderte „harte Bedachung“, gefolgt von einer zweilagigen bituminösen Abdichtung. In dieser Kombination wäre auch eine Bekiesung oder ein Gründach möglich. Nach innen wird der mit 334,58 mm vergleichsweise schlanke Dachaufbau mit einer Gipskartonlage auf Konterlattung geschlossen. Auch für Beton- und Massivholzdecken bietet GUTEX entsprechende Aufbauten. Die neuen ziegelgedeckten Schrägdächer

mit Gipskartonebene, OSB/Dampfbremse-Luftdichtung, Gefachdämmung GUTEX Thermofibre im Sparrenzwischenraum und regen- sowie hagelsicheren GUTEX Multiplex-top Unterdeckplatten (UDP-A) aus Holzfasern, unter Lattung und Konterlattung, entsprechen dem GUTEX Dachsanierungssystem Tecadio. So schon das Berliner Dach an der Soldiner Straße die Umwelt und bietet Wohnkomfort und höchste Sicherheit

Mit seiner kombinierten Bauform ist das Berliner Dach prägend für den Baubestand an Wohngebäuden aus der Gründerzeit – insbesondere im Großraum Berlin, aber auch in anderen deutschen Städten, wie z. B. Hamburg und München. Als eine besondere Form des Pultdaches, das von der Straße und vom Hof durch verschiedene Steilabschrägung als Satteldach wahrgenommen wird, dazwischen aber als flach geneigtes Dach ausgebildet ist, stellt das Berliner Dach die Wohnungswirtschaft, Planer und Handwerker vor eine Vielzahl anspruchsvoller Herausforderungen. Gleichwohl bietet der Dachausbau entscheidende Möglichkeiten neuen Wohnraum zu schaffen. Allein in Berlin halten die Dachgeschosse 300.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereit – und damit ein Umsatzpotenzial für Dachdecker und Zimmerer von ca. 300 Mio. Euro, erläuterte Matthias Röhnert, von der Röhnert Holzhandelsgesellschaft, im ersten Vortrag des Fachtechnischen Tag Berliner Dach. Das Berliner Unternehmen ist aktiver Förderer des nachhaltigen Holzbaus und bietet auch die projektbegleitende Unterstützung in der Holzbauplanung an. „Eine ökologische Bauweise ist nicht nur für einen ausgewählten Kundenkreis machbar, sondern auch für die breite Masse – das zeigt das Objekt Soldiner Straße in Berlin Wedding“, fasst Röhnert zusammen.

## Positive Eigenschaften erkennen und nutzen

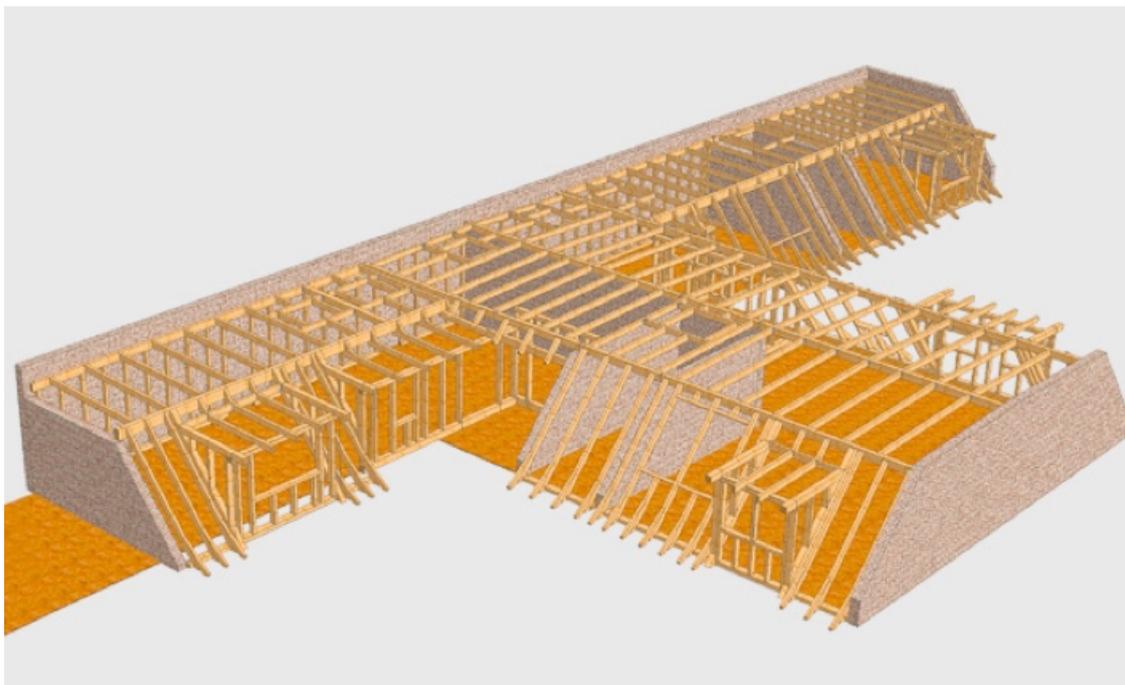
Hier wird auf Initiative des Bauherren, der als Vermieter auch die Themen Wohngesundheits, sommerlicher Hitzeschutz sowie Schallschutz in den Fokus des Dachausbaus rückt, derzeit ein zeitgemäß ökologischer und bauphysikalisch robuster Dachaufbau umgesetzt. Die Bauteilberechnung (WUFI) übernahm der Dämmstoffhersteller GUTEX, dessen Lösungsansatz zu einer praxistauglichen und zugleich budgetorientierten Dachkonstruktion führt. „Während die Steildachsanierung mit ökologischen Dämmstoffen inzwischen zu den Standardkonstruktionen gehört, liegt der Schlüssel zum Erfolg bei flach geneigten Dächern darin, die positiven Eigenschaften verschiedener Dämmstoffprodukte miteinander zu kombinieren: geschäumte oder mineralische Dämmstoffe für den Brandschutz, Holzfasern für Schall- und Hitzeschutz“, stellte Nobert Pauly, Key Account Manager Dachprodukte bei GUTEX, die Systemlösung für das Berliner Dach vor. Dabei wird der Taupunkt aus der Holzfaserebene verlagert, indem diese ausreichend überdämmt wird.

GUTEX ging bei der objektspezifischen Berechnung von sehr konservativen Randbedingungen aus. Um das bisher unbelüftete Flachdach an der Soldiner Straße nutzbar zu machen, wird die Dachsanierung mit feuchtevariabler Dampfbremse und ökologischen Holzfaser-Einblasdämmstoffen im Gefach im Zusammenspiel mit einer PIR Dämmung als brandschutzgerechtem Abschluss umgesetzt. Mit diesem unkonventionellen Ansatz kann eine robuste bauphysikalische Sicherheit generiert werden – damit entspricht der Aufbau dem GUTEX Qualitätsanspruch.

## Entscheidende Bauteilschicht

Bevor im zweiten Teil des Tages die Vorteile der Holzfaser-Einblasdämmung und deren Maschinenteknik x-floc beim Einsatz im urbanen Umfeld und im Hinblick auf Baustellenlogistik und Wirtschaftlichkeit vorgestellt wurden, berichtete Patrick Bruggmann, von der Firma Ampack über eine weitere entscheidende Bauteilschicht im Berliner Dach: die feuchtevariable Dampfbremse. Diese sorgt für das optimale Feuchteverhalten in der gedämmten Konstruktion und unterstützt die notwendige Rücktrocknung etwaiger Feuchte im Dämmstoff und in der Gefachebene. Feuchtevariable Dampfbremsen ändern im Gegensatz zu konventionellen Dampfbremsen ihren Dampfdiffusionswiderstand in Abhängigkeit von der Luftfeuchtigkeit und bieten so ein hohes Bauschadensfreiheitspotenzial.

GUTEX gilt als Pionier der ökologischen Dämmung in Europa. Das Familienunternehmen mit Sitz in der Nähe des Dreiländerecks Deutschland, Schweiz, Frankreich begann vor mehr als 85 Jahren mit der Produktion von Dämmstoffen aus Holz, das aus dem nahe gelegenen Schwarzwald stammt. Während sich an der Herkunft des Rohstoffes nichts geändert hat, werden die Produkte laufend bauphysikalisch und verarbeitungstechnisch optimiert. GUTEX bietet heute ausgereifte Dämm Lösungen für sämtliche Gebäudebereiche. Sie überzeugen durch nachhaltige Qualität, gesundes Raumklima und energetische Effizienz. Das bestätigen auch das anerkannte Wohngesundheits-Gütesiegel natureplus, die Dämmstoff-Zertifizierung ACERMI, das europäische Produktqualitätszeichen KEYMARK sowie die Nachhaltigkeitszertifikate FSC® und PEFC.



Berliner Dach – Kombination aus diffusionsoffen gedämmtem Steildach mit Ziegeldeckung und Flachdach als „Warmdachkonstruktion“. Grafik: GUTEX

„Das interessierte Fachpublikum sowie das positive Feedback vor Ort zeigen uns einmal mehr, dass spezifische Lösungen für bauphysikalisch anspruchsvolle Konstruktionen, wie die vorgestellte, nach außen diffusionsdichte Flachdachkonstruktion in Holzbauweise ein aktuelles Thema am Markt sind. Derart funktionale und normkonforme Systeme lassen sich auch auf andere Regionen adaptieren und bieten so einen Mehrwert für alle Beteiligten“, resümiert Anwendungstechniker Bruggmann den Fachtechnischen Tag Berliner Dach.

## Gesellschaftliche Verantwortung

Einen Blick auf das große Ganze warf am Ende der Veranstaltung Pater Dr. Dr. Hermann-Josef Zoche. Als Vertreter des ‚ältesten Unternehmens der Welt‘ referierte Pater Zoche vor dem Hintergrund von Fachkräftemangel und Mitarbeiterentwicklung zum Thema „Unternehmensethik in Handwerksunternehmen“. Ein spannender Beitrag, der den Tag für alle Gäste perfekt abrundete. Auch für den Nichtfachmann aus Waldkirch „war es eine sehr interessante Veranstaltung mit vielen motivierten Teilnehmern. Sowohl das Engagement der Veranstalter als auch die weiterführenden Fragen der interessierten Teilnehmer haben die Tagung sehr lebendig gemacht. Es fand ein hoher Austausch an Ideen und Erfahrungen statt.“

**Heike Granacher**

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**

Bauen

## Schadenprävention – Wartung, Service, Reinigung – Dachoberlichter richtig pflegen, damit die Feuchtigkeit draußen bleibt

Lichtbänder und -kuppeln sorgen durch Tageslichtzufuhr und Lüftung für ein gutes Arbeitsklima. Zusätzlich können sie als Rauch- und Wärmeabzugsanlagen dienen. Umweltbedingte und betriebliche Einflüsse beeinträchtigen auf Dauer die Funktionen. Dementsprechend wichtig ist die Pflege und Reinigung der Oberlichter.



Unregelmäßig gewartete Dachoberlichter lassen wenig Tageslicht durch und schränken wichtige Funktionen wie Rauch- und Wärmeabzug ein.

Verschmutzungen können die Lichtdurchlässigkeit von Dachoberlichtern mit der Zeit einschränken. Diese können natürlicher Art sein, z. B. Pollen- oder Staubablagerungen, sowie durch industrielle Emissionen verursacht. Dienen die Oberlichter zusätzlich als Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, können äußere Einflüsse auch deren Funktion stören. Im Brandfall müssen die Rauchabzugssysteme sofort und einwandfrei funktionieren. Das garantieren nur regelmäßige Wartungen und Reinigungen.

### Qualifizierte Fachbetriebe auswählen

Der Bauherr oder Gebäudebetreiber steht in der Sorgfaltspflicht und muss somit die gesetzlichen Pflichten und Richtlinien einhalten. Zudem ist die fachgerechte Wartung ein wichtiger Faktor für den Versicherungsschutz. Der Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V. (FVLR) empfiehlt, mit einem qualifizierten

Fachbetrieb einen Wartungsvertrag abzuschließen. Die Fachbetriebe müssen der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen ihre Eignung, z. B. durch eine Schulung bei dem jeweiligen Hersteller, nachweisen sowie über erforderliche Werkzeuge, Originalteile und Zubehör zum Austausch verfügen.

## Vorschriften zur Wartung

Gemeinsam mit dem VdS Schadenverhütung hat der FVLR die Wartungsrichtlinie 08 (VdS 3830) erarbeitet. Die Richtlinie „Wartungsarbeiten an natürlichen Rauch- (NRA) und Wärmeabzugsanlagen (RWA)“ beschreibt die Mindestanforderungen an den Wartungsablauf. Eine eingewiesene Person muss einmal in sechs Monaten die natürlichen Rauchabzugsanlagen (NRA) einer umfassenden Sichtkontrolle unterziehen. Bei der eigentlichen Wartung prüft eine Fachkraft einmal im Jahr die Funktionsfähigkeit der Geräte und der Anlage. Hinzu kommt die Prüfung der Übertragungswege, der Verbindungen für Energie-, Überwachungs- und Steuerfunktionen sowie des festen Sitzes von Schraubverbindungen. Festgehalten werden diese Punkte in einem Prüfbuch. Je nach Nutzung und baulichen Belastungen sind eventuell kürzere Prüfungs- und Wartungsintervalle notwendig.



Der FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e. V. wurde 1982 gegründet. Er repräsentiert die deutschen Hersteller von Lichtkuppeln, Lichtbändern sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Sie verfügen über ein umfangreiches, langjähriges Know-how und technisch qualifizierte Mitarbeiter. Sie beraten Planer und Anwender umfassend und leisten aktive Hilfestellung bei der Projektierung, Ausführung und Wartung von Tageslicht-Dachoberlichtern sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Lichtkuppeln und Lichtbänder erfüllen vielfältige Aufgaben in der Architektur. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind unverzichtbare Bestandteile des vorbeugenden baulichen Brand-schutzes. Der FVLR hat es sich zum Ziel gemacht, europaweit produktneutrale, sachliche und fundierte Forschungs- und Informationsarbeit zu leisten, bei Planern, Architekten, Entscheidungsträgern und Anwendern. Aus diesem Grund ist der FVLR auch aktives Mitglied in EU-ROLUX, der Vereinigung der europäischen Hersteller von Lichtkuppeln, Lichtbändern und RWA. Er wirkt darüber hinaus in den einschlägigen Gremien zur internationalen und europäischen Normungsarbeit mit. <http://www.fvlr.de>

## Vorsichtig reinigen

Dachoberlichter werden bei der Gebäudereinigung oft vernachlässigt. In der Regel sind sie jedoch maßgeblicher Bestandteil des Beleuchtungskonzeptes und sollten regelmäßig geprüft und gereinigt werden, um den Mindestwert der Beleuchtungsstärke sicherzustellen. Erfolgt diese Kontrolle nicht regelmäßig, muss die Ergänzungsbeleuchtung das Beleuchtungsdefizit ausgleichen. Dies führt zu erhöhten Energiekosten für die Kunstlichtbeleuchtung.

Dachoberlichter wie Lichtbänder und Lichtkuppeln bestehen entweder aus thermoplastischen Kunststoffen oder aus einem duromeren Werkstoff. Auf der glatten, porenlosen Fläche setzt sich Schmutz nur schwer fest. Zudem stellt die spezielle Form der Lichtkuppeln in der Regel eine gewisse Selbstreinigung sicher. Je nach Umgebung sind die Oberlichter nach einigen Jahren trotzdem so verschmutzt, dass sie nur noch einen kleinen Teil des Lichts durchlassen. Dann ist ein Fachbetrieb gefragt. Diese haben lösemittelfreie, antistatische Kunststoffreiniger, die besonders gründlich und schonend säubern. Idealerweise werden die vorgeschriebene Wartung der RWA sowie die Überprüfung und Reinigung der Verglasungen kombiniert.

Red.

Fachbetriebe garantieren eine professionelle Wartung und bieten schonende und gründliche Reinigung der Dachoberlichter. So bleiben ihre Funktionen lange erhalten. Fotos: FVLR Fachverband Tageslicht und Rauchschutz e.V.

Digital

# Service via App – was wünschen sich Mieter und Eigentümer? Aareon hat in fünf EU-Ländern nachgefragt – Das Ergebnis!

Nachbarschaftshilfen, Handwerkerdienstleistungen oder Lebensmittellieferungen – für welchen Service wünschen sich Mieter und Eigentümer eine App? Aareon ist der Frage in einer internationalen Studie nachgegangen – und hat dabei spannende Erkenntnisse gewonnen.

Wer eine Mitteilung an Freunde senden möchte, macht das per Smartphone. Wer den Weg zum Bahnhof sucht, schaut in sein Smartphone. Wetterprognosen abrufen, Einkäufe erledigen, im Internet surfen, dringende Notizen festhalten, Welt-nachrichten checken, Videos ansehen, Aktienkurse verfolgen, Buszeiten prüfen, Termine im Kalender notieren, Abendessen bestellen, Fotos aufnehmen, Musik hören, Fitnesswerte in die persönliche Erfolgsstatistik eintragen – all das und noch viel mehr läuft heute über Smartphones.

Wollen Wohnungsunternehmen gut, schnell und zeitgemäß mit ihren Kunden kommunizieren, kommen sie an den kleinen Geräten und entsprechenden Anwendungen kaum vorbei. Aareon hat bereits eine Mieter-App entwickelt, die vor allem durch Selfservices die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter moderner und effizienter gestaltet und beispielsweise in Frankreich schon etabliert ist. In Deutschland pilotierte sie 2017. Sie könnte als Basis für zahlreiche Erweiterungen dienen. Der erste Schritt in diese Richtung ist, eine Art ganzheitliche Zukunftsvision für den Umgang mit den Mietern zu entwerfen. Dafür sind verschiedene Beziehungen zu bedenken – zunächst die zu den Vermietern, im Folgenden jedoch auch zu Dienstleistern sowie von Mieter zu Mieter.

Welche zusätzlichen Anwendungen könnten denn nun tatsächlich Lücken in diesem Beziehungsgeflecht füllen? Um das herauszufinden, hat Aareon 1.900 Mieter und Eigentümer in den Kernmärkten Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Schweden und den Niederlanden zu ihrer App-Nutzung und ihren Bedürfnissen befragt – und interessante Erkenntnisse gewonnen. Nun geht es um Potenzialabschätzungen und Prioritätensetzung. Eine solche Priorität sind in jedem Falle Handwerkerdienstleistungen, die in allen Ländern stark nachgefragt wurden, ganz besonders in Deutschland. „Dieses Thema werden wir uns genauer anschauen“, sagt Arash Houshmand, Bereichsleiter Plattform Wohnen bei Aareon. Derzeit laufen bereits die Vorbereitungen für die ersten neuen Entwicklungen. Auch wenn die Experten dafür einen internationalen Blick haben, so ist doch klar: Die Märkte sind sehr spezifisch, neue Lösungen können daher nicht eins zu eins übertragen, sondern müssen auf den Markt hin entwickelt werden.



Arash Houshmand, Bereichsleiter Plattform Wohnen bei Aareon.  
Foto: Aareon

## Wünsche der Befragten zum Thema App:

„Eine All-in-one-App, über die man nicht nur suchen, sondern selber auch Dienstleistungen anbieten kann.“ (Deutschland – Mann, 35 Jahre, Mieter)

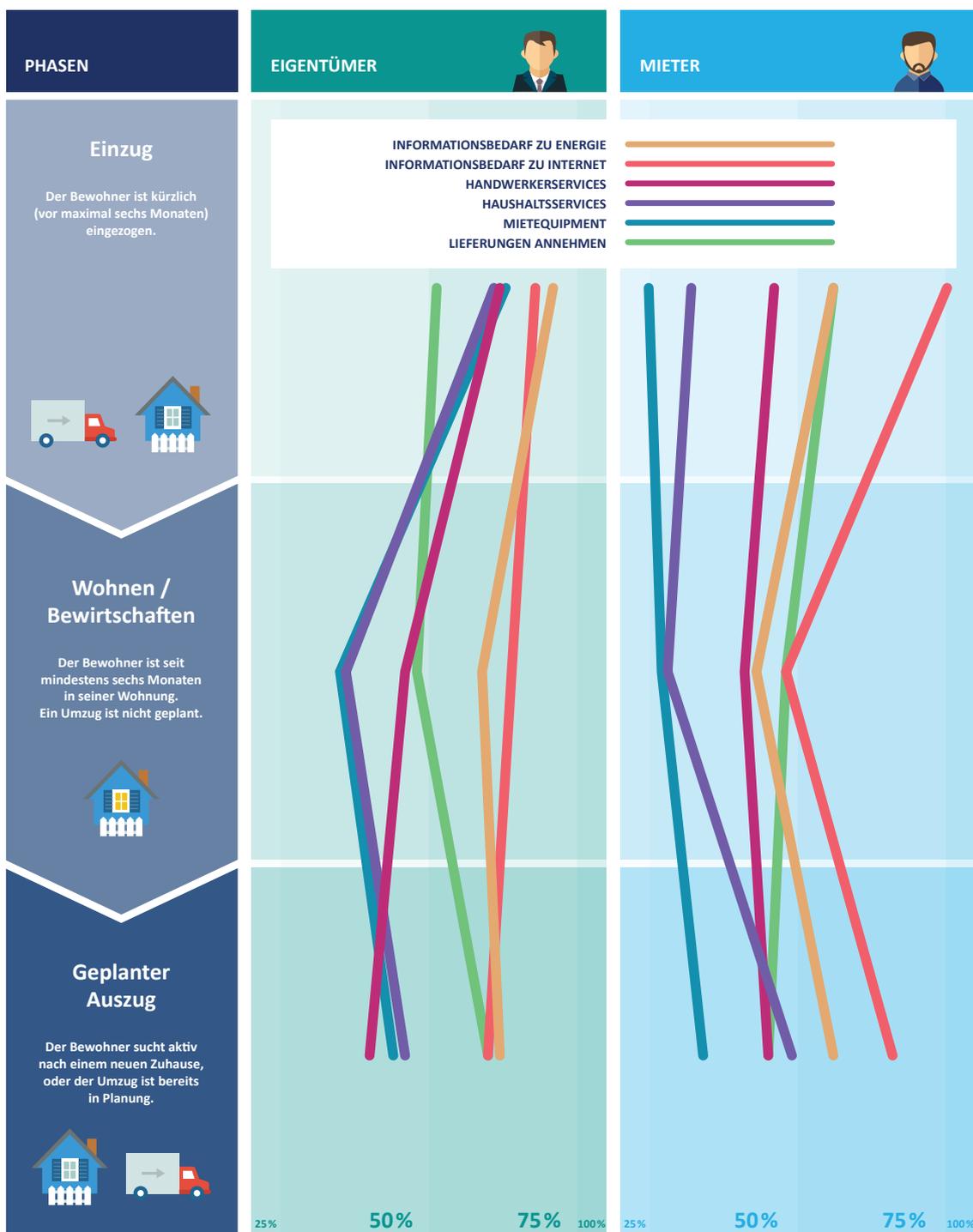
„Einkaufshilfen, Fahrdienste, Hundesitter, Pflege und Hilfe für ältere Personen.“ (Deutschland – Frau, 58 Jahre, Mieterin)

„Eine Anwendung, mit der man die Qualität von Luft oder Nahrungsmitteln sowie den Zustand der Umwelt feststellen kann.“ (Frankreich – Mann, 51 Jahre, Mieter)

„Ich fände es gut, per App administrative Dokumente zu erhalten, Arzttermine zu vereinbaren oder Tutorials von Fachleuten zu bekommen, etwa über Gerätereparaturen, Gartenpflege oder Malerei.“ (Frankreich – Frau, 46 Jahre, Eigentümerin)

## CRM-Apps: Diese Informationen wünschen sich deutsche Bewohner

Sowohl für Mieter als auch für Eigentümer gilt: Welche Angebote und Informationen sie benötigen, verändert sich mit der Zeit. Wer gerade in eine neue Wohnung einzieht, hat andere Fragen und Bedürfnisse als jemand, der schon seit Jahren im gleichen Objekt lebt. Und auch ein bevorstehender Umzug wirkt sich auf die Wünsche der Bewohner aus. Die Immobilienwirtschaft kann hier passende Angebote platzieren, die der Kundensituation angepasst sind – und mit denen sich zusätzliche Umsätze realisieren lassen.



„Eine App, die mir sagt, wann Dinge ersetzt werden müssen.“ (Großbritannien – Mann, 37 Jahre, Mieter)

„Ich fände eine Fernbedienungs-App hilfreich, die ich zum Beispiel selber auf meine Elektrogeräte zu Hause anpassen kann.“ (Großbritannien – Frau, 55 Jahre, Eigentümerin)

„Eine App, mit der man in einem Supermarkt einkaufen kann. Der Markt bringt die ausgewählten Produkte an festen Tagen zu Hause vorbei oder hinterlegt sie. Man spart viel Zeit und es ist umweltfreundlich, weil nicht jeder Haushalt mit dem Auto einkaufen fährt.“ (Niederlande – Mann, 42 Jahre, Eigentümer)

„Eine App, die gebündelt alle Arten von Dienstleistungen anbietet, ohne dass man diese langfristig buchen muss.“ (Schweden – Frau, 54 Jahre, Eigentümerin)

„Ich würde Apps für Transport und Essenslieferungen bevorzugen. Und ich fände einen Service gut, über den man Rabatte für verschiedenste Dinge generieren kann, wenn man in bestimmten Geschäften einkauft. Außerdem wäre es schön, Termine beim Friseur, Arzt und so weiter über eine App vereinbaren zu können.“ (Schweden – Frau, 24 Jahre, Mieterin)



## 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.

## Nachgefragte Services

Die Ergebnisse der Studie ergaben, dass insbesondere die folgenden Services von Interesse sind.

**Handwerkerservice:** Für Eigentümer hat dieses Thema durchweg große Relevanz, was noch verstärkt wird durch den Kontext eines Umzugs. Das gilt besonders für die deutschen Studienteilnehmer, aber auch für Niederländer, Briten und Schweden. Bei den befragten Franzosen ist das Interesse ebenfalls groß, der Lebenszyklus spielt hier jedoch keine so große Rolle.

**Versorgungsdienstleister:** Informationen rund um Versorgungsdienstleister, besonders für Internet-Provider, sind in allen Ländern gefragt. Das gilt für Eigentümer etwas mehr als für Mieter und generell für Befragte, die gerade umgezogen sind. Vor allem Briten und Niederländer wünschen sich zudem auch Angebote zu Energie, Mobilfunk und Versicherungen.

**Ambulante Pflegedienste:** Hilfe beim Thema Pflege ist ein recht großes Thema für den französischen und den schwedischen Markt, für Deutsche steht es nicht im Fokus. Prinzipiell gilt hier, dass das Interesse vor allem in größeren Familien besteht, wenn noch ein Elternteil mit im Haushalt lebt und das Haushaltseinkommen hoch ist.

Lebensmittellieferungen: Keine Nation interessiert sich auch nur annähernd so stark für Essenslieferungen wie die Franzosen, obwohl diese Dienstleistung auch bei Schweden und Niederländern auf Platz eins steht. Generell gilt, dass vor allem Befragte, die kürzlich umgezogen sind, sowie Einwohnern in Großstädten eine entsprechende App wichtig ist.

**Haushaltshilfe:** Haushaltsnahe Dienstleistungen sind prinzipiell für Eigentümer relevanter als für Mieter – Ausnahme: die Niederlande. Hier zeigen besonders Mieter, die gerade erst in eine neue Wohnung gezogen sind, Interesse. Wie bei vielen anderen kommerziellen Dienstleistungen auch, spielt die Höhe des Einkommens bei Haushaltshilfen eine Rolle.

**Nachbarschaftshilfen:** Generell gilt, dass sich für Nachbarschaftshilfen vor allem jüngere Befragte und Familien mit Kindern interessieren und dass das Haushaltseinkommen hier keine Rolle spielt. Deutschen, Briten, Niederländern und Schweden ist das Thema Annahme von Lieferungen besonders wichtig. Franzosen legen mehr Wert auf das gegenseitige Ausleihen von Geräten.

## Der Digitalisierungsdruck wächst

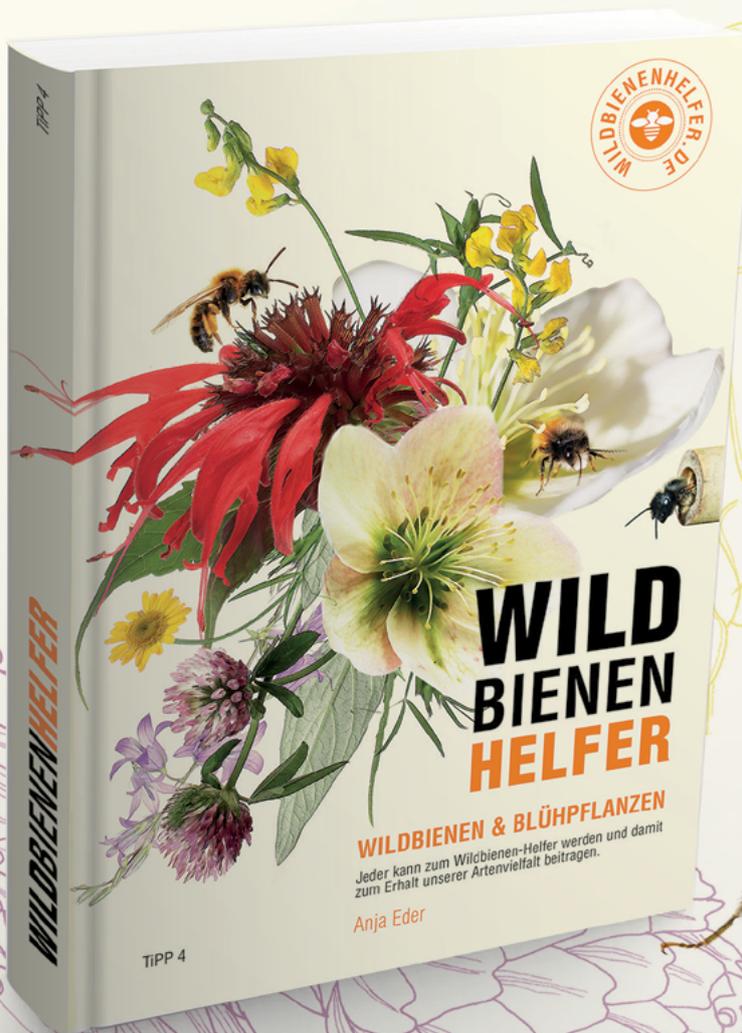
Houshmand zufolge gilt es, schnell zu handeln. Denn eine gewisse Erwartungshaltung sieht er durchaus aufseiten von Eigentümern und Mietern. Schließlich erfasst die Digitalisierung immer mehr Lebensbereiche – die Verbraucher von heute sind an Service in Echtzeit gewöhnt. Diesen ermöglichen digitale Kanäle wie Apps beziehungsweise die dahinterliegende Automatisierung von Prozessen. In der Wohnungswirtschaft jedoch besteht noch deutlich Potenzial, Prozesse durch digitale Lösungen zu verbessern und gleichzeitig auch neue Services anzubieten.

„Ich sage es mal so: Eine Airline, die keine Onlinebuchung anbietet, wird deutlich weniger Tickets verkaufen. In der Wohnungswirtschaft ist der Digitalisierungsdruck ein anderer“, erklärt Houshmand. „Ein Mieter wechselt ja nicht umgehend die Wohnung, weil der Vermieter digital nicht präsent ist. Aber man muss den Kontext sehen: Wenn ein Unternehmen dank digitalisierter Prozesse effizienter, schneller und kostengünstiger arbeitet und damit im Ergebnisseinen besseren Service bietet, dann ist das ein klarer Wettbewerbsvorteil.“

**Karin Veyhle**



Aareon Kongress:  
6. bis 9. Juni 2018  
Hier per **KLICK**  
zum Programm,  
zur Anmeldung



# 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](http://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

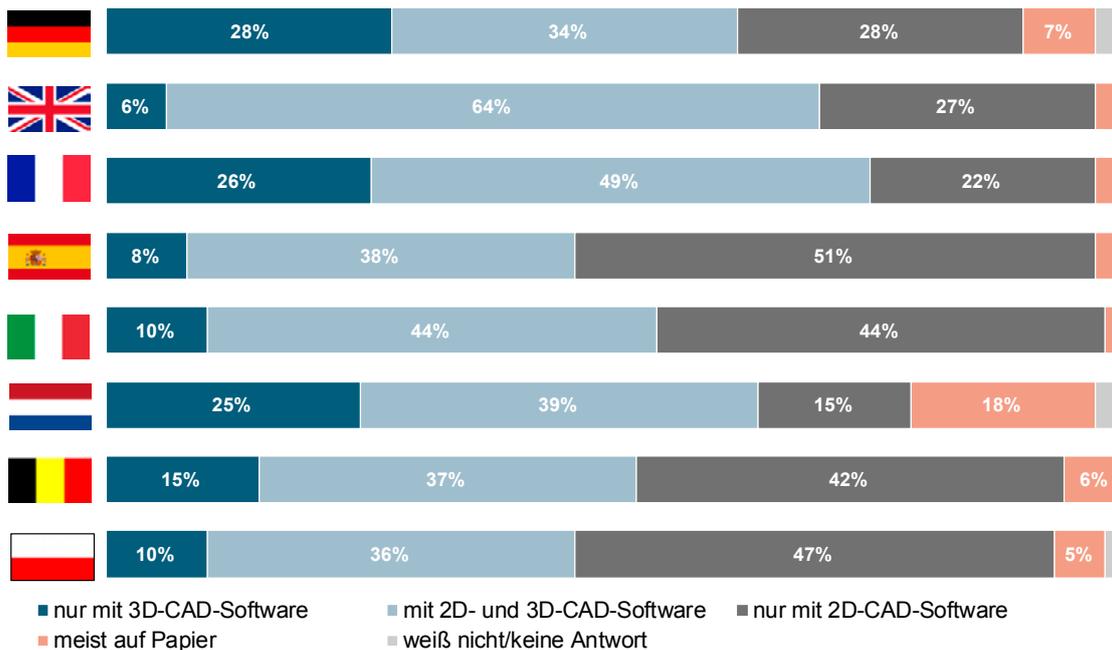
**Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.**

Digital

## Europäische Architekten: 3D-CAD-Anwendungen werden immer üblicher

Die Digitalisierung am Bau breitet sich in Europa zunehmend aus – kaum ein großes Branchenunternehmen, das bei Bim und Co. nicht schon nachgezogen hätte. Die Folgen auf die Arbeitsweise der Architekten sind bereits deutlich sichtbar: Das zeigt die jüngste Ausgabe des europäischen Architektenbarometers. Geplant wird demnach fast nur noch digital – nicht einmal jeder zehnte deutsche Architekt entwirft mehr mit Papier und Zeichenstift. Auch 3D-CAD-Software breitet sich weiter aus, nicht zuletzt bei den Nutzern von BIM. Die europaweit favorisierten CAD-Software-Anwendungen sind ARCHICAD, AutoCAD und Revit.

Europäische Architekten: Auf welche Weise erstellen Sie Ihre Entwürfe? (in Prozent, n= 1.600)



Quelle: Arch-Vision Europäischer Architektenbarometer Q4 2017, CR USP/BauInfoConsult, Mai 2018

In der jüngsten Arch-Vision-Barometerbefragung wurden europaweit 1.600 Architekten in acht europäischen Ländern unter anderem zu ihrer Arbeitsweise beim Entwurf befragt. Aktuell arbeitet die Mehrheit der Architekten mit CAD-Software, und zwar vielerorts in 2D und 3D: In Deutschland etwa erstellen 62 Prozent der Befragten ihre Entwürfe entweder nur mit 3D- oder zumindest mit 2D- und 3-D-Software. Damit gehört Deutschland zum Kreis der 3D-Vorreiter. Die klassische 2D-CAD-Anwendung hat aber ebenfalls noch ihre Hochburgen (wie Spanien, Polen, Frankreich und Belgien).

Zu den befragten Architekturbüros, die viel mit 3D-Software arbeiten, gehören vor allem die großen Firmen – und Architekten, die mit BIM arbeiten. Die CAD-Software-Anwendungen, die von den Befragten am meisten genutzt werden, sind ARCHICAD, AutoCAD und Revit. In den meisten untersuchten Ländern haben die Architekten dabei einen klaren Favoriten – andernorts teilen sich mehrere Anbieter den CAD-Markt – so etwa in Frankreich und den Niederlanden.

Alexander Faust

## Über die Studie

BauInfoConsult ist ein auf die Bau- und Installationsbranche spezialisiertes Marktforschungsinstitut. Die Studie Europäische Architektenbarometer der USP Marketing Consultancy-Gruppe, zu der auch BauInfoConsult gehört, erscheint viermal im Jahr. Für die internationale Untersuchung werden jährlich ca. 6.000 Architekten aus Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Großbritannien, den Niederlanden, Belgien und Polen befragt. In jeder Ausgabe steht ein anderer aktueller Trend im Fokus. Die Q4 2017 Ausgabe behandelt folgende Themen:

- Architektenbarometer: Umsätze und Auftragsvolumen in 8 Ländern
- Entwicklung und Prognosen zur europäischen Baukonjunktur
- Schwerpunkt: BIM in der europäischen Baubranche

Mehr Informationen erhalten Sie von Alexander Faust und Christian Packwitz unter 0211 301 559-10 oder per E-Mail an [info@bauinfoconsult.de](mailto:info@bauinfoconsult.de).

# 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](http://www.stolpundfriends.de)

Digital

# Digitale Vernetzung – das Fundament der Zukunft für nachhaltige Immobilien – die Quintessenz des Berliner 40 Percent Symposiums

Nachhaltige Gebäude entstehen nur, wenn die Immobilienbranche sich neuester, intelligenter Technologien bedient und sich einer digitalen Vernetzung öffnet. Dies war die einhellige Meinung der Teilnehmer des diesjährigen 40 Percent Symposiums, das am 12. April in Berlin stattfand. Mit direktem Blick auf den benachbarten Berliner Dom diskutierten rund 80 hochkarätige Teilnehmer aus der Immobilienbranche zu den Themen PropTech und Nachhaltigkeit. Für John Pike, Gründer des 40 Percent Symposiums, und ES EnviroSustain als Gastgeber der Veranstaltung war es – nach den Diskussionen auf den letztjährigen Symposien über Sinn und Notwendigkeit von Nachhaltigkeit – in diesem Jahr wichtig, verstärkt über Umsetzungsmöglichkeiten zu sprechen. Der Brückenschlag zu der kontinuierlich wachsenden Zahl an innovativen PropTech-Unternehmen sollte Methoden und konkrete Technologien aufzeigen und einen Diskurs darüber anregen, wie deren Implementierung den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ebnen kann.



Ein Videorückblick auf das Symposium per **KLICK** auf das Bild

## Mangelnder Veränderungswillen

So kommt etwa Martin Rodeck, Deutschlandchef des Entwicklers OVG Real Estate (OVG), zu dem Schluss, dass die Technologien zur Datenanalyse bereitstünden, gleichwohl aber noch Fortschritte erforderlich seien, wenn es um das Sammeln der Daten und um deren Nutzung geht. Benjamin Kott, Gründer der Datenanalyseplattform Fabriq, zeichnete zunächst ein düsteres Bild der Lage, in dem er feststellte, dass wir dabei seien, den Kampf gegen die Klimaerwärmung zu verlieren. Für den Gebäudesektor sieht er daher eine Öffnung für neueste Technologien in der Bewirtschaftung als zwingend notwendig an. Die landläufig vorherrschende Meinung, dass die benötigte Infrastruktur (wie etwa Sensoren und Zähler) teuer seien, gehöre für ihn der Vergangenheit an und deute lediglich auf mangelnden Veränderungswillen hin.

Der diesjährige inhaltliche Partner der Veranstaltung, die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), beteiligte sich durch Beiträge von Dr. Christine Lemaître und Prof. Dr. Michael Braungart. Die neue Version des DGNB-Zertifizierungssystems mit einem gestärkten Circular Economy-Ansatz wurde vorgestellt und Prof. Dr. Braungart führte den Teilnehmern die Wichtigkeit von einer grundsätzlich offeneren Denkweise im Bereich Nachhaltigkeit vor Augen. Schließlich bekamen an den in diesem Jahr neu eingeführten sogenannten „Disrupter Round Tables“ sieben PropTechs die Gelegenheit, ihre Geschäftsmodelle den Teilnehmern in Kleingruppen während je sieben Minuten vorzustellen und gemeinsam zu diskutieren.

Bei der sich anschließenden Themenrunde „Arbeit & Mobilität“ waren sich die Teilnehmer überwiegend einig, dass Gebäudeeffizienz nicht nur auf Energie zu reduzieren sei, sondern vielmehr auch die Themen Gesundheit und Wohlbefinden und eine effizientere Flächennutzung, angepasst an sich veränderte Arbeitswelten, eine zukünftig nachhaltige Immobilie auszeichnen. Dazu gehöre auch, dass die sich ausweitende Vernetzung und Mobilität möglicherweise zu einem sinkenden Flächenbedarf für die gleiche Anzahl von Arbeitnehmern führen kann.

ES EnviroSustain freut sich auch in diesem Jahr wieder über ein gelungenes Symposium mit wertvollen inhaltlichen Anregungen, auch für die Arbeit mit ihren Kunden. Im Mai 2019 wird ES EnviroSustain gemeinsam mit John Pike und interessierten Teilnehmern die geführten Diskussionen mit Blick auf den Berliner Dom wieder aufgreifen und vertiefen.

Die ES EnviroSustain GmbH wurde 2001 durch die geschäftsführenden Gesellschafter Frank Burchardi und Dr. Birgit Memminger-Rieve gegründet. Das Leitmotiv war und ist die Nachhaltigkeit (Sustainability) und der Umweltschutz (Environment=Umwelt). Die ES EnviroSustain GmbH begutachtet, bewertet und zertifiziert Immobilien in ganz Europa – gleich ob Projektentwicklung, Sanierung, Neubau oder Bestand. Die Schwerpunkte sind dabei bautechnische Zustands-bewertungen, Bau- und Projektmanagement, Umweltrisikobewertung, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement wie auch Green Building-Zertifizierungen mit wachsender Bedeutung von Portfoliozertifizierungen. Das interdisziplinäre Team bestehend aus Architekten, Bau-, Verfahrens- und Umweltingenieuren sowie Geologen arbeitet in den Niederlassungen Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart und Flensburg mit langjährigem Know-how und der Vision, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Frau Dr. Birgit Memminger-Rieve ist u. a. Vorstandsmitglied im VGIE, dem Verein zur Förderung der Nutzung von Geothermie und weiteren Innovativen Energieformen e. V. mit Sitz in Berlin.

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](http://www.deswos.de)



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

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

Digital

## 25 Top-Start-ups auf der EXPO REAL 2018 – 50 weitere Start-ups können zu günstigen Konditionen ausstellen

Das Real Estate Innovation Network (REIN) geht nach der erfolgreichen Premiere 2017 in die zweite Runde. 25 Start-ups haben den REIN-Contest gewonnen und stehen als Aussteller auf der EXPO REAL 2018 bereits fest.



Weitere Informationen unter  
<https://www.real-estate-innovation.net/de/forum/>

1.600 europäische Start-ups wurden angesprochen, 460 haben sich für den größten Start-up-Wettbewerb in Europa beworben. Die Jury des Real Estate Innovation Networks – über 50 internationale Branchenexperten – hat die 55 besten Konzepte und Ideen ausgewählt, die sich am 25. und 26. April in Berlin in einem Pre-Pitch vorgestellt haben.

### Relevante Lösungen entlang der Wertschöpfungskette

„Alle Teilnehmer müssen Lösungen bieten, die für die Immobilienbranche wirklich relevant sind“, erklärt Claudia Boymanns, Projektleiterin der EXPO REAL und Initiatorin von REIN. „Das Besondere am Real Estate Innovation Network: Wir wollen die digitale Innovation in der gesamten Wertschöpfungskette fördern.“ Die Wettbewerbs-Kategorien heißen dementsprechend „Invest“, „Market“, „Plan & Build“, „Work“ und „Manage & Operate“. Neu hinzugekommen ist „Smart Cities & Urbanization“ – weil die Zukunft der Stadt von Technologieunternehmen entscheidend mitgestaltet wird.



## REIN – ein starkes Netzwerk für digitale Innovation

Das Start-up-Programm mit Wettbewerb, Ausstellung und Konferenzprogramm wird vom Real Estate Innovation Network (REIN) durchgeführt, ein Zusammenschluss internationaler Start-up-Initiativen. 13 namhafte Unternehmen unterstützen REIN als Sponsoren. Wie im vergangenen Jahre engagieren sich CBRE, Haworth, Nemetschek, PwC, STRABAG und Union Investment, dieses Jahr neu hinzugekommen sind Aachener Grund, Berlin Hyp, BNP Paribas REIM, Commerz Real, Corpus Sireo, UBS und WISAG.

„Mit dem Real Estate Innovation Network ist es uns gelungen, ein europäisches Ökosystem für Innovationen in der Immobilienbranche aufzubauen“, erklärt Wolfgang Moderegger, REIN-Gründer und -Initiator. „Wir sehen das Real Estate Innovation Network als Open Innovation-Plattform, um führende Immobilienunternehmen und neue Technologieunternehmen zu vernetzen.“

2018 werden 50 weitere Ausstellungsplätze zu günstigen Konditionen vergeben. Damit bietet REIN 2018 erstmals über den Contest hinaus Start-ups die Möglichkeit, die EXPO REAL für ihren Geschäftserfolg zu nutzen.

Red.

Wir bringen gute Zahlen zum

# Glänzen.

Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte,  
Pressearbeit

stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

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