Modernisierung

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft

Bauland:
Konflikte vor Ort müssen ausgehalten werden

12

Was sind **systemische Legionellen-Untersuchungen** gemäß TrinkwV?

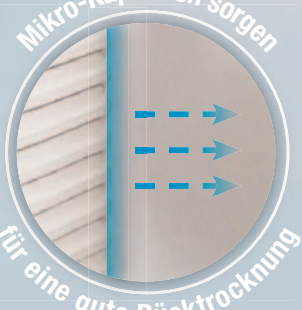
21

Jeglitza-Moshage:
Light + Building schafft effiziente Mehrwerte

32

Brillux KlimAir

Aktive Prophylaxe gegen Schimmel



Das nur 10 mm starke KlimAir Panel schafft in der Kombination mit dem mineralischen KlimAir Klebespachtel sowie silikatischen Beschichtungsaufbauten eine besonders sorptionsfähige und alkalische Wandoberfläche. Eine sichere und präventive Maßnahme für schimmelgefährdete Bereiche.

Weitere Informationen zum System KlimAir erhalten Sie in Ihrer Niederlassung.

www.brillux.de/klimair

Brillux
..mehr als Farbe

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eindrucksvolle Zahlen liefert eine im Vorfeld der diesjährigen Expo Real in München durchgeführte Umfrage (Seite 27). 1880 Teilnehmer an der größten Immobilienmesse Europas, haben an einem Stimmungsbarometer teilgenommen. Die Themen, die dabei zur Sprache kommen, bewegen die Branche. Neben Brexit-Chaos, Zinspolitik, Flächen- und Fachkräftemangel und Klimaschutz steht das Bezahlbare Wohnen ganz oben auf der Liste. Die knapp 2000 Branchenkenner wissen, wo der Schuh drückt. 75 Prozent der Befragten empfehlen beispielsweise, verstärkt mit Kommunen und Politik zu kooperieren.

Das Thema Bezahlbares Wohnen steht bekanntermaßen schon länger auf der Agenda der Wohnungsunternehmen. Lösungen, wie sich die derzeitigen Lage verbessern könnte, haben stellvertretend die Spitzenverbände GdW, BFW und ZIA schon häufig genannt: Es fehlen zum einen Grundstücke. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. Zudem ist in vielen Städten das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Auch die Auslastung der Baubetriebe, die sich derzeit auf Höchstniveau bewegt, wirkt bremsend auf weitere Bauprojekte, denn die Preise – ganz gleich ob wir über Neubau oder Sanierung und Modernisierung reden, erklimmen eine Höchstmarke nach der anderen. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten weiter vor sich her.

Dennoch flossen reichlich Gelder in den Wohnungsmarkt. Alleine die GdW-Unternehmen nahmen 2018 rund 9,4 Milliarden Euro in die Hand, um ihre Bestände zu modernisieren und instandzusetzen.

In unserem Schwerpunktthema ab der Seite 8 haben wir Beispiele zusammengetragen, die von Wohnungsunternehmen derzeit verfolgt werden, um Wohnungen mit bezahlbaren Mieten auf den Markt zu bringen. Die Vonovia SE, die als größter deutscher Vermieter bundesweit knapp 400.000 Wohnungen besitzt, hat die Diskussion rund um bezahlbaren Wohnraum zum Anlass genommen, ihr Geschäftsverständnis neu zu formulieren. Das Unternehmen nutzt, wo es möglich ist, öffentliche Förderprogramme, um bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Auch die Deutsche Wohnen SE stellt sich der Sache. Im vergangenen Jahr nahm das hauptsächlich in Berlin agierende Unternehmen über 400 Millionen Euro alleine für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung in die Hand. Im Zeichen einer zunehmend hitzig geführten Debatte um steigende Mieten entschloss sich die Deutsche Wohnen im Sommer 2019 mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung ein Zeichen zu setzten: Mieten für Bewohner, die Unterstützung benötigen, werden nach Modernisierungen nur so erhöht, dass sie maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Haushaltes betragen – selbst wenn der Mietspiegel mehr zulassen würde.

Sehr positive Zeichen, wie ich meine. Und wir haben noch weitere vielversprechende Ansätze, beispielsweise zur Baukostenreduzierung aufgezeigt.

Viel Spaß beim Lesen

Jörg Bleyhl, Chefredakteur

Joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Modernisierung
Das Fachmagazin für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

Verlag
MuP Verlag GmbH
Nymphenburger Straße 20b
80335 München
Telefon 089/139 28 42-0
Telefax 089/139 28 42 28

Geschäftsführer
Christoph Mattes

Chefredaktion
Jörg Bleyhl
joerg.bleyhl@mup-verlag.de

Anzeigen

PLZ-Gebiete 34-36, 40-59, 60-69
Oliver Junne
oliver.junne@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 6172 302015

PLZ-Gebiete 01-33, 37-39, 98-99
Uwe Sommerfeld
uwe.sommerfeld@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 3328 3090566

PLZ-Gebiete 70-97, CH, AT
Simon Fahr
simon.fahr@mup-verlag.de
Telefon +49 (0) 8362 5054990

Layout
Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
ruprecht.wassmann@t-online.de

Druck
Möller Druck und Verlag GmbH
Zeppelinstraße 6
16356 Ahrensfelde OT Blumberg

Urheber- und Verlagsrecht
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Annahme des Manuskripts gehen das Recht zur Veröffentlichung sowie die Rechte zur Übersetzung, zur Vergabe von Nachdruckrechten, zur elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise
Monatlich, mit Doppelausgaben im Januar/Februar und Juli/August
32. Jahrgang

Abogebühr
70 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.
Es gilt die Anzeigenpreisliste 2019
Mitglied im BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.

Druckauflage
4. Quartal 2018: 11.167 Exemplare
ISSN 0943-528 X

Panorama 5

Schwerpunkt: Kostengünstig Wohnraum schaffen

Strategien gegen steigende Preise 8
Konflikte müssen ausgehalten werden 12
Nachhaltigkeit in Perfektion 14
Bezahlbarer Wohnraum durch Geschossaufstockung 18

Gebäudetechnik

Aktualisierte Vorgaben für Aufzugsbetreiber 20
Was sind systemische Legionellen-Untersuchungen gemäß TrinkwV? 21
Traditionelle Dachästhetik 24
Fernprüfung schafft mehr Sicherheit 25
Radon-Gefahr professionell begegnen 26

Messen & Termine

Expo Real 2019: Hotspot der Immobilienwirtschaft 27
Expo Real Stimmungsbarometer, Brexit, Zinspolitik, bezahlbares Wohnen: Immobilienprofis sagen ihre Meinung 28
Aareon Forum: Am digitalen Puls der Zeit 31
Interview mit Iris Jeglitza-Moshage, Geschäftsleiterin der Messe Frankfurt: Light + Building schafft seit zwanzig Jahren effiziente Mehrwerte 32
Bautec 2020: Bundesinnenminister Horst Seehofer übernimmt Schirmherrschaft 34

Vorschau 35

Zum Titelmotiv

Mit der DoorShow macht der Aufzugshersteller Schindler den Aufzug zum Kommunikationsmedium. Ein netzwerkfähiger Projektor bespielt die Außenflächen von Aufzugstüren mit aufmerksamkeitsstarken Werbebotschaften und Informationen. So wird aus Warten Entertainment und Ihre Botschaften kommen direkt bei Gästen, Kunden und Mitarbeitern an.

www.doorshow.de

Strategische Kooperation geschlossen

Der Aufzughersteller Otis und das Bauindustrie-Unternehmen Max Bögl gehen eine strategische Zusammenarbeit ein. Die beiden Unternehmen schaffen mit dieser Kooperation ein neues Geschäftsmodell, über das Kunden Aufzugsmodule in qualitativ hochwertiger Serienfertigung aus einer Hand bekommen und das Konzept *Living Modular* zur Realität wird. Im Rahmen des modularen Wohnungsbausystems Maxmodul von Max Bögl sind Otis-Aufzüge wie die Wohnraummodule seriell mit einem hohen Vorfertigungsgrad produziert und modular aufgebaut. Diese innovativen Komplettsysteme, bestehend aus einem Fertigteil-Aufzugsschacht und vorkonfektionierter Aufzugstechnik Otis Gen2 Life, adressieren Zielgruppen wie Bauunternehmen, Bauträger, Architekten und Planer und bieten entscheidende Vorteile wie Reduzierung der Herstellungskosten, schnelle Lieferung, Direktbezug vom Hersteller und Vertreiber sowie einen zentralen Ansprechpartner vom Entwurf bis zur schnellen Inbetriebnahme auf der Baustelle.

Markus Richthammer Vorstand Industrie der Max Bögl Firmengruppe, Stefan Bögl Vorstandsvorsitzender der Max Bögl Firmengruppe (sitzend), Judy Marks President & CEO Otis, Udo Hoffmann Geschäftsführer Otis Deutschland (sitzend), Mark Eubanks, President Otis Europe Middle East & Africa (von links nach rechts).

Foto: Otis

Küche. Diele. Bad. Glasfaser.
Eigentum auf den Stand der Dinge bringen. Breitband heißt Lebensqualität.
Beste Datenverbindung mit Highspeed Internet. Surfen, chatten, shoppen, skypen, gamen, streamen.
Alles gleichzeitig. Alle gleichzeitig. Schnell, unlimitiert, sicher.
Jetzt mit bis zu 400 Mbit/s. In Zukunft sogar gigaschnell.
Die Investition zahlt sich aus. Schon heute. Und morgen erst recht.

unitymedia
Ein Vodafone Unternehmen

Unitymedia ist jetzt Teil von Vodafone

vodafone

Immobilienmarkt - Preise steigen, Umsatz sinkt

Deutschland ist zum weltweit bedeutendsten Immobilienmarkt hinter den Vereinigten Staaten aufgestiegen und lockt Investoren aus aller Welt an. Zwei von drei Euro, die in der Bundesrepublik derzeit in Immobilien investiert werden, fließen inzwischen von institutionellen Investoren aus anderen Ländern in den hiesigen Markt. Die hohe Nachfrage lässt die Preise weiter steigen. Aber in fast allen Bereichen trifft der Ansturm auf Anlageobjekte auf ein zu knappes Angebot. Folge: Die Umsätze sinken. Das zeigt der aktuelle Immobilienmarkt Deutschland Trendreport für das erste Halbjahr 2019 von Arcadis, der führenden globalen Planungs- und Beratungsgesellschaft für Immobilien, Umwelt, Infrastruktur und Wasser. Die Umsätze im Immobilienmarkt in Deutschland sind im ersten Halbjahr 2019 mit 20,5 Milliarden Euro auf den geringsten Stand der vergangenen fünf Jahre gefallen und liegen rund 24 Prozent unter dem Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Gemessen am Rekordjahr 2017 ist das Transaktionsvolumen sogar um rund 40 Prozent zurückgegangen. Gegen den Trend konnten nur die Umsätze mit Wohngebäuden und -grundstücken im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um acht Prozent auf 6,6 Milliarden Euro zulegen – zu wenig, um den Rückgang in anderen Bereichen aufzufangen. Der Durchschnittspreis für eine Wohneinheit, die 2018 noch 184.000 Euro kostete, liegt inzwischen bei 208.000 Euro. Bedingt durch den Flächenmangel ging der Umsatz mit Büroimmobilien in Deutschland gemessen an den ersten sechs Monaten des Rekordjahres 2017 um mehr als die Hälfte zurück. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2019 bei rund 7,1 Milliarden Euro. Dabei wurden im Schnitt 4350 Euro pro Quadratmeter bezahlt – 500 Euro mehr als im vergangenen Jahr und sogar 1150 Euro mehr als im Jahr 2017. Im Bereich Handel lag der Umsatz bei 3,2 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen ein Rückgang um fast 25 Prozent. Der mittlere Kaufpreis legte demgegenüber seit 2018 um 600 Euro auf 3000 Euro pro Quadratmeter zu. „Die Kapitalisierungsrate, also das Verhältnis des erzielbaren Nettoeinkommens einer Immobilie zu ihrem Kaufpreis, liegt bei Handelsimmobilien im ersten Halbjahr 2019 wie im Vorjahr mit durchschnittlich 7,5 Prozent weiter auf einem hohen Niveau“, sagt Falk Schollenberger, Senior Advisor/ Lifecycle Management bei Arcadis. „Da der Einzelhandel aber mit weiterhin zunehmender Konkurrenz durch den Online-Versandhandel zu kämpfen hat, rechnen wir mit erheblichen Restrukturierungen und Anpassungsstrategien im Markt für Handelsimmobilien.“ Immobilien für Industrie und Logistik erreichten im ersten Halbjahr 2019 mit einem Umsatz von 2,5 Milliarden Euro fast das Vorjahresniveau. Hotelimmobilien sind mit einer durchschnittlichen Kapitalisierungsrate von 5,4 Prozent weiterhin renditeträchtige und beliebte Investitionsobjekte. Trotzdem fiel das Transaktionsvolumen mit nur 1,1 Milliarden Euro auf die Hälfte des Vergleichswertes des Vorjahres. Dies liegt allerdings nicht an einem Rückgang der Investitionslust in diesem Marktsegment, die – vor allem in Großstädten – weiterhin stark ausgeprägt ist. Sondern vielmehr an einem Mangel an geeigneten Objekten. „Ein Ende des Immobilienbooms ist in Deutschland noch nicht in Sicht, die Investitionsfreude ist ungebrochen hoch“, sagt Marcus Herrmann, CEO von Arcadis Europe Central. „Das niedrige Angebot, vor allem in Topp-Lagen, führt dabei dazu, dass sich Investoren zunehmend auch den sogenannten B- und C-Städten zuwenden.“ Als potenzielle Risiken für den Immobilienmarkt sieht Herrmann vor allem eine weiter steigende wirtschaftliche Volatilität, Verunsicherung durch Handelskonflikte sowie politische Spannungen.

BFW verstärkt Führungsspitze

Der BFW Bundesverband verstärkt seine Führungsspitze. Seit Mitte September hat Andreas Beulich *(Foto)* die Position des stellvertretenden Geschäftsführers übernommen. Der gebürtige Sachsen-Anhaltiner ist seit 2013 als Referent beim BFW

Bundesverband und für die Fachbereiche Markt, Europa und Digitalisierung zuständig. Zudem leitet Beulich die Europavertretung des BFW in Brüssel. „Wir freuen uns sehr, die Position des stellvertretenden Bundesgeschäftsführers mit unserem langjährigen und allseits anerkannten Mitarbeiter Andreas Beulich besetzen zu können. Mit seiner umfassenden Expertise, seinem fundierten Branchen-Know-How und seiner Erfahrung im Verband wird Herr Beulich einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des BFW leisten“, erklärte BFW-Präsident Andreas Ibel.

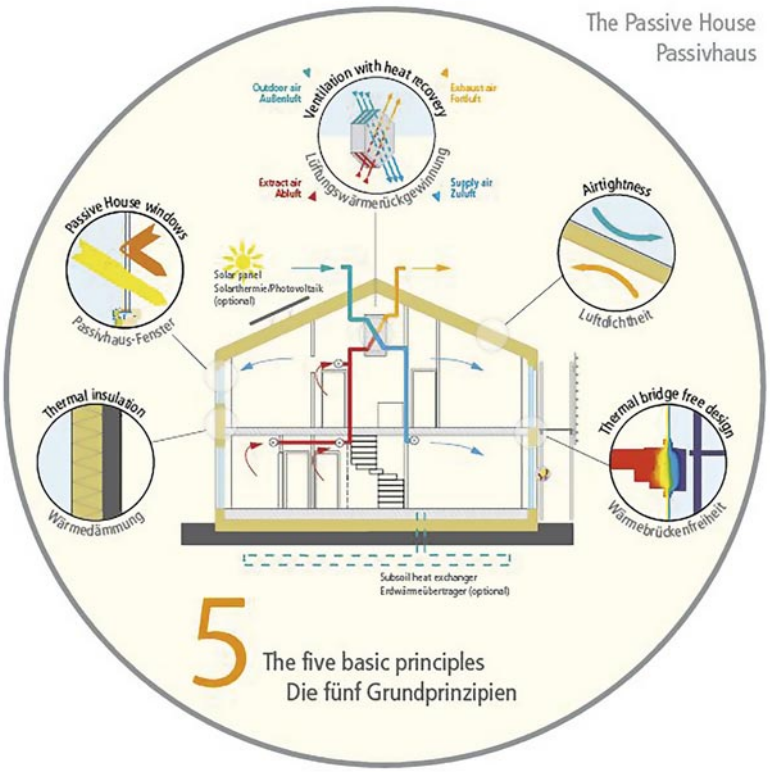
Foto: BFW

Bauwirtschaft läuft weiter sehr gut

„Wir bewerten die Lage unserer Branche weiterhin positiv. Daher erwarten wir für 2019 ein Umsatzwachstum von 8,7 Prozent auf 137,5 Milliarden Euro. Das Wachstum betrifft alle drei Bausparten gleichermaßen. Des Weiteren gehen wir von einem Anstieg unserer Beschäftigten auf 855.000 aus. Das sind immerhin 20 Prozent mehr als es 2009 waren. Damit ist die Bauwirtschaft momentan die Konjunkturlokomotive Nummer eins. Für das kommende Jahr gehen wir von einem Umsatzplus von 5 Prozent auf 145 Milliarden Euro, das entspricht der erwarteten Preisentwicklung. Damit verstetigt sich die Umsatzentwicklung.“ Mit diesen Worten kommentierte der Präsident des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe, Reinhard Quast, die aktuelle Branchenkonjunktur.

So klappt das günstige Wohnen

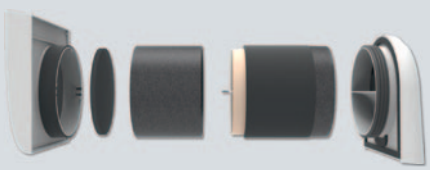
Meldungen von stetig steigenden Mieten machen regelmäßig die Runde. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist daher gerade in Ballungsgebieten eine dringende Aufgabe für Kommunen. Bei seiner nächsten Sitzung am 5. November 2019 erörtert der *Arbeitskreis kostengünstige Passivhäuser*, wie sich sozialer Wohnungsbau kostengünstig und energieeffizient realisieren lässt. Viele Kommunen gehen die dringende Aufgabe an, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren gerade in den Ballungsräumen vermehrt mehrgeschossige Wohngebäude mit sozialverträglichen Mieten entstehen. Investitionen in die Energieeffizienz werden jedoch häufig als wesentlicher Faktor für Kostensteigerungen wahrgenommen, obwohl es von staatlicher Seite oft eine Förderung gibt. Der Arbeitskreis soll daher untersuchen, in welcher Weise sich die beiden Ziele kostengünstig und energieeffizient beim sozialen Wohnungsbau miteinander verbinden lassen und in wieweit das Passivhaus eine bewährte Lösung dafür darstellt. „Wir wollen mit dem Arbeitskreis zeigen, dass sich die beiden Anforderungen energieeffizient und kostengünstig nicht ausschließen. Es gibt bereits zahlreiche positive Beispiele wie das Passiv-Haus-Sozial-Plus in Darmstadt sowie das Projekt 5-Euro-Miete aus Tirol. Im Arbeitskreis werden Kostenstrukturen untersucht und Planungsempfehlungen für energieeffizienten und kostengünstigen Wohnungsbau erarbeitet“, erläutert Oliver Kah vom Passivhaus Institut. Wie lässt sich sozialer Wohnungsbau energieeffizient und kostengünstig realisieren? Damit beschäftigt sich der Arbeitskreis kostengünstige Passivhäuser in seiner 55. Sitzung im November. Die Sitzungen des Arbeitskreises sind als Weiterbildungen anerkannt. Protokollbände 53 und 54 Die Ergebnisse der Sitzungen des Arbeitskreises werden in Protokollbänden publiziert. Neu erschienen sind die Protokollbände der vergangenen Arbeitskreise 53 und 54 zu bezahlbarem und energieeffizientem Sommerkomfort sowie zu neuen Konzepten der kontrollierten Wohnraumlüftung. Die Protokollbände können im Online-Shop des Passivhaus Instituts bestellt werden. Weitere Informationen sowie die Anmeldung zur 55. Sitzung des Arbeitskreises kostengünstige Passivhäuser findet man unter *www.passiv.de*

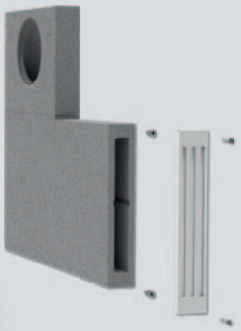


Grafik: Passivhaus Institut

PLUGGIT
Die Wohnraumlüftung.

iconVent 160 Einzelraumlüfter





kompakt – leistungsstark – flexibel

PlugGuide
Die Info-App für die Wohnraumlüftung

- Mit Laibungset 60 Plus hervorragende Normschallpegeldifferenz von 60 dB
- Höchste Energieeffizienz durch Wärmerückgewinnungsgrad bis zu 90 %
- 160 mm Rohrdurchmesser bei einer Luftleistung bis zu 43 m³/h
- Keine Verrohrung und schneller Einbau
- Einfache, werkzeuglose Reinigung und Wartung
- Saubere und pollenfreie Raumluft

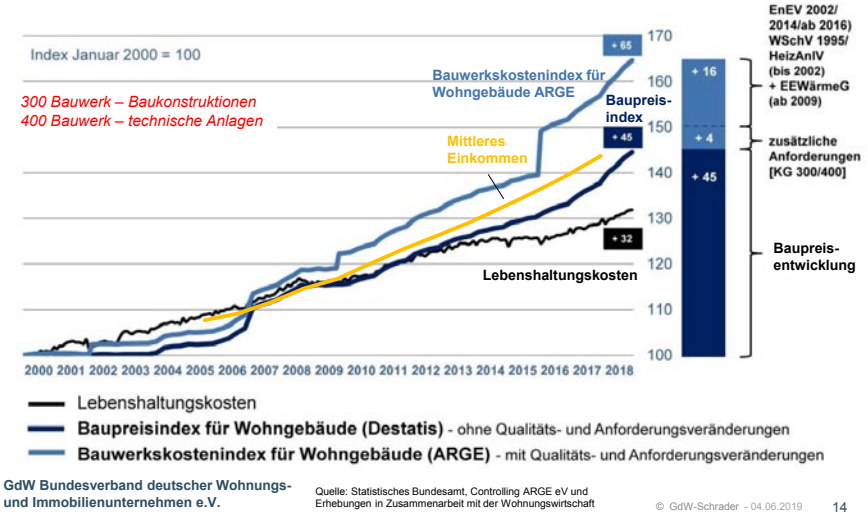
www.pluggit.com

Strategien gegen steigende Preise

Kontinuierlich steigende Baukosten schlagen auf Mieten und Kaufpreise durch. Viele Bürger bringt dies an den Rand ihrer Möglichkeiten. Was tun Politik und Verbände gegen die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und wie wollen die großen Wohnungsgesellschaften das Wohnen bezahlbar halten?

Wohnen in Deutschland wird immer teurer, sowohl im Eigenheim oder zur Miete, als auch im Neubau oder im modernisierten Bestand. Die Gründe dafür sind weniger in der immer wieder kolportierten Gier von Bauunternehmern sowie Vermietern oder Verkäufern zu suchen, als vielmehr in den konstant und unverhältnismäßig steigenden Baukosten: Im Sommer 2018 berichtete die Presse unisono vom stärksten Anstieg seit zehn Jahren. So sind gemäß dem Statistischen Bundesamt beispielsweise die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 4,4 Prozent gestiegen. Längerfristig betrachtet meldet der Verband der Wohnungswirtschaft (GdW), dass die Baupreise seit dem Jahr 2000 um 45 Prozent angezogen haben. Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben um 41 Prozent zugelegt, die Preise beim technischen Ausbau der Gebäude gar um 146 Prozent. Und auch die konstruktiven Ausbaukosten und die Baunebenkosten machen mit Anstiegen von 72 und 67 Prozent beim Kostenwettrennen mit. Entwicklungen, die Dieter Babiel, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, dazu veranlassen, Vorwürfe gegenüber seinen Mitgliedsunternehmen zurückzuweisen: „Ausschlaggebend sind vor allem gestiegene Baumaterialkosten, die jüngste Tariflohnerhöhung und zunehmende staatliche Regulierungen."

Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Mehrfamilienhäuser) 2000 - 2018



Laut dem Verband der Wohnungswirtschaft GdW sind allein die Bauwerkskosten in den Jahren 2000 bis 2018 um rund 65 Prozent gestiegen.

Zankapfel Energieeffizienz

Eine diese staatlichen Regulierungen, über die gerne gestritten wird, sind Auflagen bezüglich der Energieeffizienz von Gebäuden. Auf der einen Seite sind sie notwendig, schließlich hat die Europäische Union bis zum Jahr 2030 Klimaschutzziele vorgegeben, für deren Erreichen verminderte CO_2-Emmissionen auf dem Gebäudesektor eine vielversprechende Stellschraube sind. Auf der anderen Seite liegt auf der Hand, dass entsprechende Auflagen das Bauen weder einfacher noch günstiger machen. Wobei über das Ausmaß durchaus Uneinigkeit herrscht: Auf der einen Seite wird die Wohnungswirtschaft nicht müde, Effizienzauflagen als starken Kostentreiber ins Feld zu führen – so sollen sich die durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) entstandenen Kostensteigerungen seit dem Jahr 2002 auf 16 Prozent belaufen. Auf der anderen Seite hält der Energieberaterverband GIH unerbittlich mit Studien dagegen, laut denen die dermaßen bedingten Steigerungen geringfügig seien und sich zudem schnell amortisieren würden.

Politikum bezahlbares Wohnen

Wie dem auch sei und bei wem die Schuld letztendlich zu suchen sein mag: Fakt ist, dass die Baukosten kontinuierlich steigen, dass sie auf Mieten und Kaufpreise durchschlagen und dass dies den Bürgern nicht

nur sauer aufstößt, sondern viele auch an den Rand ihrer Möglichkeiten bringt. Weshalb bezahlbares Wohnen mittlerweile zum Politikum geworden ist und an vielen Fronten nach einer Lösung des Problems gesucht wird. So kam beispielsweise am Rande der Diskussion um die kürzlich verabschiedete Mietpreisbremse die bislang noch nicht weiter konkret gewordene Forderung nach einer Baupreisbremse auf. Als Ideengeber dürfte Ralph Brinkhaus, der Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion durchgehen, der sich im Mai dieses Jahres in einem Zeitungsinterview unter diesem Schlagwort dafür aussprach, dass staatliche Vorgaben das Bauen nicht immer teurer machen dürfen.

#Wohnwende

Schwerere Geschütze hingegen fährt der GdW auf, der die Debatte mit dem Hashtag #Wohnwende anzuschieben versucht. „Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens

Das Portal der Deutschen Wohnungswirtschaft zur #Wohnwende, erreichbar unter www.wohnwende.wohnungswirtschaft.de. Dort findet sich auch das Positionspapier „Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung“ zum Download.

darüber, was uns und dem Staat das Wohnen wert ist“, fordert Präsident Axel Gedaschko, dessen Verband nicht nur eine eigene Internetseite zum Thema ins Leben gerufen, sondern auch ein entsprechendes Positionspapier veröffentlicht hat. Unter dem Titel „Bezahlbares Wohnen jetzt“ unterbreitet es 20 konkrete Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung auf der Ebene von Bund, Ländern und Kommunen. In den drei Rubriken „Wohnraum erhalten“, „Wohnkosten begrenzen“ und „Baufortschritt beschleunigen“

Fordert einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was das Wohnen wert ist: Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

geht es um alles, was das Wohnen derzeit teuer macht, der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Wege steht oder dabei hilfreich sein kann, Engpässe zu beheben. Ein vorgeschlagener Ansatz macht sich für serielles beziehungsweise modulares und elementiertes Bauen stark, also die wiederholte Anwendung von zumindest in der Grundstruktur gleichen Bauelementen oder Modulen. Ziel ist es, durch Verlagerung von Teilen der Gebäudefertigung in einen Industriebetrieb nicht nur Prozess- und Qualitätsverbesserungen zu erreichen, sondern auch die Kosten zu senken.

Vonovia: serielles Bauen

Die Vonovia SE, die als größter deutscher Vermieter bundesweit knapp 400.000 Wohnungen besitzt, hat die Diskussion rund um bezahlbaren Wohnraum zum Anlass genommen, ihr Geschäftsverständnis neu zu formulieren: „Wir nutzen, wo es möglich ist, öffentliche Förderprogramme, um bezahlbare Wohnungen zu bauen. Dabei nutzen wir unsere Erfahrung aus dem sozialen Wohnungsbau und unser Wissen über kostengünstiges Bauen“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Rolf Buch. Ein Wissen, das die Vonovia in vielen Projekten auf serielles Bauen setzen lässt. So zum Beispiel in Bochum an der Insterburger Straße, wo das Unternehmen Ende 2016 in nur drei Monaten Bauzeit ein modulares Neubauprojekt mit 14 Wohnungen umgesetzt hat. Wobei modular bedeutet, dass das dreigeschossige Gebäude aus standardisierten Elementen besteht, die mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht wurden – der Vorfertigungsgrad der Module im Werk lag bei etwa 70 Prozent. Ein weiteres Beispiel steht in Bayreuth Am schwarzen Steg, dort hat die Vonovia Anfang 2018 nach vier Monaten Bauzeit einen modularen Neubau mit 20 Wohnungen auf rund 1300 Quadratmetern Wohnfläche fertig gestellt. „Neben der kurzen Bauzeit hat die modulare Bauweise einen weiteren entscheidenden Vorteil: Die Baukosten sind günstiger und die Wohnungen bezahlbar“, kommentiert das mittlerweile ausgeschiedene Vorstandsmitglied Klaus Freiberg. Während die Kosten im Vergleich zur konventionellen Bauweise um rund 30 Prozent niedriger gelegen haben sollen, belief sich der durchschnittliche Mietpreis auf rund 9,50 Euro pro Quadratmeter.

Deutsche Wohnen: Kooperationen und klare Grenzen

Ein weiterer großer Player am Markt ist die Deutsche Wohnen SE, die über knapp 165.000 hauptsächlich im Großraum Berlin befindliche Wohneinheiten verfügt. Im Sommer 2019 hat sich das vor allem im Bestand operierende Unternehmen, das im vergangenen Jahr 416 Millionen Euro für Instandsetzungen, Instandhaltungen und Modernisierungen investiert hat, unter dem Titel Unser Versprechen an unsere Mieter selbst Vorgaben auferlegt, die die bestehenden rechtlichen Auflagen übertreffen: „Mit unserer freiwilligen Selbstverpflichtung setzen wir ein Signal. Eine Wohnung ist und bleibt ein besonderes Gut. Wir wollen die Situation auf dem deutschen Mietmarkt verbessern und werden die Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter künftig stärker berücksichtigen. Die Mieter, die wirklich Unterstützung benötigen, müssen im Mittelpunkt

Setzt auf öffentliche Förderprogramme, Erfahrungen aus dem sozialen Wohnungsbau und auf serielles Bauen: Rolf Buch, Vorstandvorsitzender der Vonovia.

Aus standardisierten Elementen zusammengesetzt: Der modulare Neubau der Vonovia an der Insterburger Straße in Bochum.

Über modulare Bauweise Kosten gespart und bezahlbare Mieten ermöglicht: Der Vonovia-Neubau „Am schwarzen Steg" in Bayreuth.

der Konzepte zur Mietenregulierung stehen", so der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn. Konkret bedeutet dies, dass das Unternehmen die Miete nach Modernisierungen nur so erhöhen wird, dass sie maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens eines Haushaltes beträgt – selbst wenn der Mietspiegel mehr zulassen würde. Außerdem soll jede vierte neu zu vermietende Wohnung an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Seit August 2017 trifft die Deutsche Wohnen mit Vertretern der Berliner Bezirke zudem Vereinbarungen über den sozialverträglichen Ablauf von komplexen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Darin werden die Rechte und Garantien der Mieter geregelt und Grundzüge des Bauablaufs und der Kommunikation vertraglich fixiert. Entsprechende Vereinbarungen bestehen derzeit mit rund der Hälfte der Berliner Bezirke.

Nassauische Heimstätte: Bau- und Ausstattungsstandards

Während die Vonovia und die Deutsche Wohnen als Europäische Gesellschaften börsennotiert sind, operiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt als GmbH. Das größte hessische Wohnungsunternehmen, das auch zu den größten Deutschlands zählt, verfügt über 58.000 Wohnungen und wurde von seinem Hauptgesellschafter, dem Land Hessen, mit dem gesellschaftlichen Auftrag ausgestattet, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Aus dieser Position heraus soll die Unternehmensgruppe in den nächsten Jahren mit rund 4900 neuen und bezahlbaren Einheiten zur Lösung der Wohnungsproblematik beitragen. Wobei sich freilich ebenfalls die Frage nach

Stellt die Mieter, die wirklich Unterstützung benötigen, in den Mittelpunkt der Mietenregulierung: Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen.

Die Otto-Suhr-Siedlung in Berlin: Hier modernisiert die Deutsche Wohnen derzeit in enger Abstimmung mit dem Bezirk Kreuzberg.

Fotos: Thorben Wengert/pixelio.de; GdW-Schrader; GdW/Nils Hasenau; Vonovia/Simon Bierwald (2); GdW/Nils Hasenau (2); Deutsche Wohnen (2); Nassauische Heimstätte; Thomas Rohnke

den Baukosten stellt: „Neben den massiv steigenden Bau- und Grundstückskosten beeinflussen Vorschriften und behördliche Auflagen die Planungs- sowie die Herstellungskosten im Wohnungsbau“, sagt die für den Neubau zuständige Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. „Letztere sind der einzige Faktor, den wir selbst beeinflussen können. So können wir beispielsweise Bau- und Ausstattungsstandards setzen, auf die wir immer wieder zurückgreifen. Die Einsparmöglichkeiten ergeben sich sodann aus der Wiederholung, da eine Planung oder Statik nur einmal erstellt werden muss.“ Auch bei der Ausstattung der Wohnungen werden Einsparpotenziale konsequent genutzt. Wobei günstiger nicht automatisch schlechter bedeutet – Ästhetik und Qualität können auch stimmen, wenn nicht die teuersten Fliesen eingebaut werden. Entscheidend sei, dass die verwendeten Ausstattungsmerkmale ihren Zweck erfüllen und bezahlbar sind: „Wir können nicht alles über Einsparungen bei der Ausführung kompensieren, aber wir können preisdämpfend einwirken. Demnächst werden wir ein Projekt starten, bei dem wir die Kosten auf ein Minimum reduzieren wollen. Nach dessen Abschluss wird entschieden, welche Einsparmaßnahmen wir für künftige Projekte in unsere Standardbaubeschreibung übernehmen“, wirft Fontaine-Kretschmer einen Blick in die Zukunft.

Sieht wiederholbare Bau- und Ausstattungsstandards als entscheidende Stellschraube bei den Herstellungskosten: Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt.

Auch die Nassauische Heimstätte baut seriell: Die 32 Mietwohnungen in der Vatterstraße in Frankfurt sind das Pilotprojekt der Unternehmensgruppe für standardisierte Ergänzungen zwischen bestehenden Häuserzeilen.

Gas-Brennwertkessel Leistung: 50–600 kW

DIE NIEDRIGSTEN EMISSIONEN SEINER KLASSE

TRIGON XL

LEBENSLANGE HÖCHSTLEISTUNG

HOHER WIRKUNGSGRAD
109,1 % (NNG 40/30°C)

MODULBAUWEISE

MINIMALE NOx BILDUNG
NOx < 23 MG/KWH
60 % UNTER DEM EU-GRENZWERT

GERINGER PLATZBEDARF

NAHEZU GERÄUSCHLOS
DAS LEISESTE GERÄT SEINER KLASSE

hex³ inside

Einzigartiges Wärmetauscher-Design für geringste NOx und CO Emissionen

ELCO GmbH · Hohenzollernstraße 31 · D-72379 Hechingen · www.elco.de

elco heating solutions

Konflikte müssen ausgehalten werden

Die Wohnungsmärkte sind angespannt: nicht nur in den sieben großen, sondern auch in mehr als 130 weiteren deutschen Städten und Landkreisen. Und wenn dort nicht mehr gebaut wird als bisher, bleibt es auch so. Neben dieser Bestandsaufnahme der Prognos AG im Auftrag des „Verbändebündnisses Wohnungsbau“ (Modernisierung 6/2019) hat das Bündnis auch Vorschläge zur Verbesserung gemacht. Die Verbände setzen vor allem beim Bauland an.

„Wasch mir den Pelz und mach mich nicht nass, gibt es nicht mehr.“ Das hatte bei der Vorstellung der Prognos-Studie Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), zur Diskussion um eine Flächenverbrauchsminderung einerseits und um die Knappheit von Bauland an A- und B-Standorten andererseits gesagt. Aus seiner Sicht ist die Antwort klar: „Wir brauchen Flächen für das Bauen.“ Und er steht damit nicht allein: Bei einer Befragung der Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) gaben 95 Prozent an, dass das dringlichste Problem für den Wohnungsneubau die Verfügbarkeit von Bauland sei.

Was die Knappheit angeht, kann sich diese Auffassung außerdem auf Daten aus der Prognos-Studie „Wer baut Deutschland?“ stützen. Demnach stieg der durchschnittliche Preis für baureifes Land an den A-Standorten von 910 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 1120 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017. Relativ gesehen noch stärker war die Steigerung an den B-Standorten: von 340 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 500 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017. Dass der relative Zuwachs im Münchner Umland oder in Städten wie Regensburg und Darmstadt sogar stärker war als in den sieben größten, führen die Autoren auf Nachhol- und Ausweichbewegungen von Bauherren, Investoren und Pendlern zurück.

Forcierung der Flächenausweisung

Als Mittel gegen die Baulandknappheit empfiehlt die Prognos-Studie Kommunen und Planungsbehörden eine deutliche Forcierung der Flächenausweisung. Über den aktuellen Bedarf hinaus rät sie an A-, B- und C-Standorten zu einer aktiven Bodenbevorratung mit Fluktuationsreserven, und zwar auch mit neuen Instrumenten wie kommunalen Grundstücksfonds, Flächenpool und Flächentausch, Erbpachtmodellen.

Weiter wird in der Studie gefordert, Kommunen sollten Grundstücke unterhalb des Verkehrswertes an bestimmte Bauträger und Investoren abgeben, und zwar über Konzeptvergaben mit Quoten für sozialen Wohnraum, Zielgruppen, Nutzungsmischung. Anders ließen sich vielerorts keine bezahlbaren Mietwohnungen für Zielgruppen der unteren und mittleren Preissegmente entwickeln. Auch sollten Kommunen verstärkt Instrumente wie Baugebote aktiv und gezielt einsetzen, überprüfen und nachhalten, die eine Bebauung innerhalb eines definierten und begrenzten Zeitrahmens vorgebe. Damit und mit der erwähnten Bodenbevorratung könne nebenbei auch das spekulative Erwerben von Bauland eingedämmt werden.

Meist, so der Direktor des Deutschen Mieterbunds Lukas Siebenkotten, müsse die Nutzung von Bauland gegen Widerstände durchgesetzt werden. Siebenkotten: „Die Konflikte vor Ort, die da entstehen, müssen ausgehalten werden von verantwortungsvollen Bürgermeistern.“ Der Mieterbund ist Teil des lockeren Verbändebündnisses Wohnungsbau, dem außerdem die Bau- und Wohnungswirtschaft samt der Industriege-

werkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau) angehören.

Auch in der Studie wird zu Konsequenzen gemahnt: Die Kommunen werden darin aufgefordert, im Rahmen von Genehmigungsverfahren verstärkt darauf zu achten, dass das Maß der baulichen Nutzung, das in den Bebauungsplänen festgelegt werde – also Höhe, Geschossflächen, Dichte, Baufenster und anderes mehr –, nach Möglichkeit im Rahmen des gegebenen Gestaltungsspielraums auch voll ausgeschöpft wird. Mit einer Modellrechnung wird gezeigt, dass so die Investitionskosten und damit auch die Mietpreise stabilisiert und reduziert werden können. Für ein Standardobjekt mit 24 Wohneinheiten rechnet Prognos vor, dass bei einem hohen Grundstückspreis wie in München (2740 Euro pro Quadratmeter) die Verringerung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 1,0 die Nettokaltmiete von 13,50 Euro auf 18 Euro hochschnellen lassen würde. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen solle auf entsprechende Mindestvorgaben geachtet werden.

Außerdem sei es möglich und nötig, den Planungs- und Genehmigungsprozess in Kommunen und Bundesländern zu beschleunigen. Zum einen könnten Baurecht und Verfahren vereinfacht werden und Nachweispflichten wegfallen: Mit einfacherem Bauen könnten mit den bestehenden Kapazitäten bereits mehr Projekte umgesetzt werden.“ Gemeint sind damit nicht nur die Kapazitäten bei den Behörden, sondern auch die, die durch unnötig komplizierte Verfahren in der Bauwirtschaft gebunden würden. Zum anderen sollten in der kommunalen Bauverwaltung digitale Antrags- und Genehmigungsprozesse eingeführt werden, denn standardisierte Abläufe machten Post- und Behördenläufe sowie Stellungnahmen Dritter effizienter und schneller.

Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) [2. von links]

Vorübergehende Maßnahmen reichen nicht

Auch die Forderung nach öffentlicher Förderung fehlt nicht in der Studie – und zwar nach langfristiger Förderung von sozialem und bezahlbarem Wohnungsbau. Nur vorübergehende Maßnahmen wie Baukindergeld und die Sonder-Afa Mietwohnungsbau reichten nicht aus, um in der Bauwirtschaft mittel- bis langfristige Kapazitätserweiterungen zu rechtfertigen.

Ein weiteres Rezept, um kostengünstig Wohnraum zu schaffen, nämlich bundesweite Typengenehmigungen, vereinheitlichte Landesbauordnungen und eine serielle Bauweise, taucht in der 40-seitigen Studie nur in einem einzigen Absatz auf. Während beim Wohnungsbau-Tag 2018 noch davon geschwärmt worden war, man könne mit seriellem Bauen durch Mengeneffekte bei großen Projekten und zusammenhängenden Baugrundstücken 15 Prozent oder mehr an Kosten einsparen, heißt es in der aktuellen Studie, es gelte, die Potenziale des seriellen Bauens realistisch einzuschätzen.

Dagegen wird ein anderer Punkt angesprochen, der in der Diskussion sonst keine Erwähnung findet: In einigen Regionen – Ross und Reiter nennen die Prognos-Autoren hier nicht – fehlten Deponiekapazitäten. Transportentfernungen und in der Folge die Entsorgungskosten nähmen dadurch zu. Dabei geht es zum einen um mineralische Bau- und Abbruchabfälle, zum anderen um zu entsorgende Böden. Da außerdem zunehmend auch lediglich gering verunreinigte Böden ausgetauscht würden, hätten sich die Entsorgungskosten im Bereich Böden zwischen 2008 und 2015 um 300 Prozent erhöht.

Alexander Morhart

www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Fotos: Alexander Morhart

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbunds [3. von links]

Nachhaltigkeit **in Perfektion**

Für den Neubau des neuen Stadtteiltreffs genutzt werden sollten unter anderem 16 Raummodule eines ehemaligen Flüchtlingsheimes aus dem Lingener Stadtteil Bramsche, das nicht mehr benötigt wurde. In knapp zwei Wochen wurde das alte Gebäude komplett demontiert und die wiederzuverwendenden Raummodule ohne Zwischenlagerung an den neuen Standort transportiert.

In nur drei Monaten Bauzeit hat der Stadtteiltreff Stroot im norddeutschen Lingen komplett neue Räumlichkeiten und damit ein neues Gesicht bekommen: Daran, dass der neue Stadtteiltreff in atemraubender Geschwindigkeit schlüsselfertig übergeben werden konnte, hat Stefan Höötmann entscheidenden Anteil. Der Geschäftsführer der SH Holz & Modulbau GmbH konnte für das geplante Gebäude ein gleichermaßen nachhaltiges wie wirtschaftlich überzeugendes Konzept vorlegen.

Der neue Stadtteiltreff dient unter anderem der Jugendarbeit sowie vielfältigen kulturellen Angeboten in Lingen Stroot als Heimat. Hierfür werden unter anderem eine Werkstatt, ein großer Gruppenraum, eine Küche sowie mehrere Büros und Lagerräume auf den insgesamt 367 Quadratmeter Nutzfläche ihren Platz finden. Rund 630.000 Euro wurden von der Stadt als Investitionssumme für das neue Zentrum bewilligt. Dabei ist das Projekt gleich unter mehreren Aspekten wegweisend und für viele Kommunen durchaus nachahmungswürdig.

„Für den Neubau genutzt werden sollten unter anderem 16 Raummodule eines ehemaligen Flüchtlingsheimes aus dem Lingener Stadtteil Bramsche, das nicht mehr benötigt wurde“, erklärt Stefan Höötmann. „Dieses Gebäude wurde von uns im Sommer 2015 in Modulbauweise errichtet, schon damals mit dem Hintergedanken der Wiederverwendung einzelner Bauteile. Im Frühjahr 2019 konnten wir dann beweisen, welche Stärken in unserem Konzept stecken.“

Daran, dass der neue Stadtteiltreff in atemraubender Geschwindigkeit schlüsselfertig übergeben werden konnte, hat die SH Holz & Modulbau GmbH entscheidenden Anteil.

Fotos: SH Holz & Modulbau GmbH (2); Saint-Gobain Rigips GmbH (3)

Der „ältere“ Gebäudebestand sollte zusätzlich um einen rund 90 Quadratmeter großen Anbau erweitert werden, in dem später unterschiedliche Veranstaltungen durchgeführt werden sollen. Der Anbau entstand ebenfalls in bewährter Modulbauweise.

Module können in kurzer Zeit angepasst werden

In knapp zwei Wochen wurden das frühere Flüchtlingsheim komplett demontiert und die wiederzuverwendenden Raummodule ohne Zwischenlagerung mittels Tieflader an den neuen Standort transportiert. Für den schnellen Baufortschritt in Stroot war aus Sicht von Stefan Höötmann unter anderem die vorausschauende Planung verantwortlich. „Wie eigentlich in allen unseren Modulbauten waren sämtliche Gas-, Sanitär- und Elektroleitungen so ausgelegt, dass sie an den jeweiligen Raumgrenzen gekappt und im wiederaufgebauten Zustand auch bei verändertem Grundriss relativ schnell und mit wenig Aufwand an ein neues Leitungsnetz angeschlossen werden können. Diese eingesparte Zeit konnten unsere Mitarbeiter unter anderem dafür verwenden, die Module der neuen Gebäudegeometrie und den zukünftigen Nutzungsformen anzupassen“, so Stefan Höötmann.

Hierfür wurden einzelne Trennwände demontiert und an anderer Stelle neue Wände eingezogen. Dieser „ältere“ Gebäudebestand sollte zusätzlich um einen rund 90 Quadratmeter großen Anbau erweitert wer-

Vorteile dank Trockenbau: Neben des schnellen Baufortschritts spricht auch die hohe Flexibilität für Trockenbaukonstruktionen im Modulbau. Die Wände in den Sanitärräumen und der Küche des Stadtteiltreffs etwa erhielten eine Hybridbeplankung. Die erste Lage bilden Rigips Habito-Platten, gefolgt von einer Lage Rigips Glasroc X-Feuchtraumplatten.

Fotos: Saint-Gobain Rigips GmbH (4)

Durch die Verwendung der bestehenden Module und leistungsstarker Trockenbaukonstruktionen konnte das Gebäude mit einem Aufwand realisiert werden, der bei zirka 30 Prozent dessen liegt, was bei einem komplett neu erstellten Gebäude hätte investiert werden müssen. Oder anders ausgedrückt: Durch die vorausschauende Umsetzung des ehemaligen Flüchtlingsheims als Modulbau konnte die Stadt Lingen rund 70 Prozent Kosten einsparen.

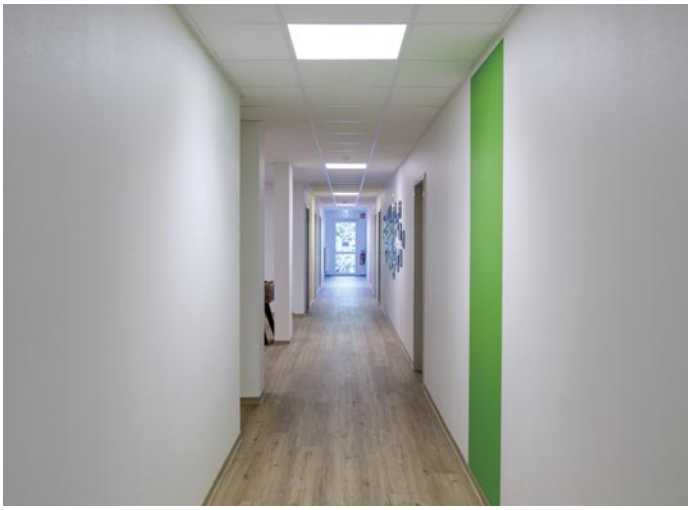
den, in dem später unterschiedliche Veranstaltungen durchgeführt werden sollen. Der Anbau entstand ebenfalls in bewährter Modulbauweise. Seine aus Holzrahmenbauelementen gefertigten Außenwände sind identisch zu den Wänden der wiederverwendeten Raumzellen konstruiert: Im Gebäudeinneren sind die Module mit einer Lage aus äußerst robusten und aussteifenden Rigidur H-Gipsfaserplatten beplankt. In Kombination mit einer 160 Millimeter starken Lage aus Mineralwolle in den Gefachen und einer Holzweichfaserplatte an der Außenseite ergeben sich Außenwände, die auch hohen Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen gerecht werden. Für die Fassadenbekleidungen wurden teils die noch gut erhaltenen Rhombus-Holzleisten des Flüchtlingsheims verwendet.

Trockenbau sorgt für Flexibilität und Schnelligkeit

Die neuen Trennwände sowie die nutzungsbedingten Modifikationen bestehender Konstruktionen wurden komplett in Trockenbauweise ausgeführt. „Hier bietet sich der Trockenbau natürlich an. Zum einen wird, beispielsweise durch die Verwendung von Trockenestrichelementen, keine zusätzliche

Geschäftsführer Stefan Höötmann in der Vorfertigung und auf der Baustelle: „Wenn nach Konzepten gesucht wird, in kurzer Zeit neuen Wohnraum zu schaffen oder Einrichtungen wie diesen Stadtteiltreff verantwortungsvoll und wirtschaftlich umzusetzen, dann ist es nur folgerichtig, sich für die Modulbauweise zu entscheiden.“

Fotos: Saint-Gobain Rigips GmbH (5)



Der neue Stadtteiltreff dient unter anderem der Jugendarbeit sowie vielfältigen kulturellen Angeboten in Lingen Stroot als Heimat.

Baufeuchte in die Räume eingebracht, was für eine schnelle Fertigstellung natürlich unabdingbar ist. Zum anderen bietet der Trockenbau eine hohe Flexibilität. Die Wände in den neuen Sanitärräumen und der Küche etwa erhielten eine Hybridbeplankung. Die erste Lage bilden Rigips Habito-Platten, gefolgt von einer Lage Rigips Glasroc X-Feuchtraumplatten. Letztere schützen die Wandkonstruktionen gegen entsprechende Feuchtebelastungen, während die Habito-Platten insbesondere durch ihre Lastabtragung überzeugen. Schwere Lasten können an ihnen mit einfachen Schrauben befestigt werden. Darüber hinaus weisen die Platten sehr gute Schallschutzwerte und äußerst widerstandsfähige Oberflächen auf. Eigenschaften, die dazu geführt haben, dass Habito in diesem Gebäude auch an den allermeisten Trennwänden zum Einsatz kommt. Trennwände aus Habito und Außenwände aus Gipsfaserplatten halten also ordentlich was aus. Hierdurch sind der späteren Nutzung der Gebäude wenig Grenzen gesetzt“, berichtet Stefan Höötmann.

Nachhaltigkeit, die sich auszahlt

Der – unter anderem – durch die Trockenbaukonstruktionen beschleunigte Baufortschritt ist einer der wesentlichen Vorteile der Modulbauweise. In kaum fünf Wochen stand der neue Stadtteiltreff und ein Großteil der Ausbau- und Malerarbeiten war bereits abgeschlossen. Darüber hinaus präsentiert sich dieses Projekt als ein mustergültiges Beispiel für nachhaltige Baukonzepte. Ein Großteil der Module musste nicht neu erstellt, sondern konnte einer neuen Nutzung mit wenigen Anpassungen zugeführt werden. Gleichzeitig konnte flexibel den Anforderungen des Bauherrn entsprochen und ein zukunftsfähiges Gebäude errichtet werden.

Nahezu für sich selbst spricht die wirtschaftliche Betrachtung dieser Kombination aus Alt und Neu: „Durch die Verwendung der bestehenden Module konnte das Gebäude mit einem Aufwand realisiert werden, der bei zirka 30 Prozent dessen liegt, was bei einem komplett neu erstellten Gebäude hätte investiert werden müssen. Oder anders ausgedrückt: Durch die vorausschauende Umsetzung des ehemaligen Flüchtlingsheims als Modulbau konnte die Stadt Lingen rund 70 Prozent Kosten einsparen. Und aus Erfahrung wissen wir, dass dieser Wert bei Projekten, in denen der Grundriss weniger stark angepasst wird, auch bei 75 wenn nicht sogar bei bis zu 80 Prozent liegen kann.“

Entsprechend führen aus Sicht von Stefan Höötmann an der gleichermaßen zukunftsweisenden wie nachhaltigen Modul- und Trockenbauweise kaum Wege vorbei: „Wenn nach Konzepten gesucht wird, in kurzer Zeit neuen Wohnraum zu schaffen oder Einrichtungen wie diesen Stadtteiltreff verantwortungsvoll und wirtschaftlich umzusetzen, dann ist es nur folgerichtig, sich für diese Bauweise zu entscheiden.“

Fotos: SH Holz & Modulbau GmbH (4)

Bezahlbarer Wohnraum durch **Geschossaufstockung**

Genial durchdacht: Decken zwischen zwei Wohngeschossen lassen sich gewichtsoptimiert als OpenWebJoist-Konstruktion ausführen. Rohre und Kabel können dabei platzsparend und von außen unsichtbar durch die Paralleträger hindurch verlegt werden. Diese Ausführung ist sowohl bei Aufstockungen im Bestand als auch im Neubau von Mehrgeschossgebäuden möglich

Wohnraum durch Aufstockung schaffen: Mehrgeschossgebäude im Bestand können im Zuge der energetischen Sanierung häufig um ein bis zwei Geschosse nach oben erweitert werden. Die Ausführung der Wände und Zwischendecken erfolgt dann idealerweise mit maßgenau vorgefertigten Nagelplattenbindern und -trägern aus der güteüberwachten Produktion eines GIN-Mitgliedsunternehmens.

Entschlusskraft und Gestaltungswille sind gefragt, um soziales Zusammenleben in wachsenden Metropolen zu organisieren. „Jeder Mensch hat das Recht auf ein Dach über dem Kopf und unbehelligtes Wohnen!“, postuliert Jochen Meilinger, 1. Vorsitzender der Gütegemeinschaft Nagelplattenprodukte e.V. und des Interessenverbandes Nagelplatten e.V. (GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de).

Der Verband, dem über 50 mittelständische Anbieter gütegeprüfter Nagelplattenprodukte angehören, betrachtet es als eine der aktuell wichtigsten Aufgaben der Innenpolitik, fehlende Wohnungen in benötigter Anzahl und Größe zeitnah zu errichten.

Am besten aus einer Hand: Für Unternehmen, die regelmäßig ganze Gebäude oder große Gebäudeteile aus vorgefertigten Holzbau-Elementen errichten, ist das Aufstocken mit Nagelplattenbindern ein passendes ergänzendes Betätigungsfeld.

Innerstädtisch kommt dafür laut GIN in erster Linie das Aufstocken von Industriehallen, Wohnblöcken und anderen intakten Bestandsgebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern in Betracht. „Man mag sich über die Anziehungskraft der Metropolen wundern und das rapide Städtewachstum gutheißen oder nicht – lösen müssen wir das Problem des akuten Wohnungsmangels allemal. Und zwar zügig!“, sagt Kay-Ebe Schnoor, Obmann im Marketing-Ausschuss der Gütegemeinschaft.

Unterm Himmel ist genügend Platz

Nagelplattenbinderkonstruktionen sind für Aufstockungen auf Flachdächern wie geschaffen. Denn die vergleichsweise leichten, fachwerkartigen Tragwerkselemente werden objektspezifisch vorgefertigt und lassen sich per Kran problemlos in höhere Etagen hieven. Durch ihr geringes Gewicht reichen die Tragreserven des Bestandsgebäudes oftmals sogar aus, um mehrere zusätzliche Geschosse zu ermöglichen. Das kommt dem Wohnungsmarkt dann umso mehr zugute.

Mit ihren material- und bauartspezifischen Vorteilen können Nagelplattenkonstruktionen insofern höchst effektiv zur Lösung eines der gravierendsten Probleme beitragen, dem sich Städte, Kommunen und die Wohnungswirtschaft derzeit gegenübersehen: der Wohnungsknappheit im urbanen Raum. Während auf dem Land grob geschätzt weit mehr als eine Viertelmillion Wohnungen leerstehen, fehlt eine noch viel

Gemeinschaftsaufgabe: Der Gütegemeinschaft Nagelplattenprodukte und dem Interessenverband Nagelplatten gehören derzeit 52 mittelständische Holzbauunternehmen an; sie betrachten es als eine der aktuell wichtigsten Aufgaben der Innenpolitik, in enger Abstimmung mit den Ausführenden der Bauwirtschaft fehlende Wohnungen in benötigter Anzahl und Größe zeitnah zu errichten.

Fotos: **M**iTek Industries/GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de,Copyright Medienbuero TEXTIFY.de; **A**chim Zielke/GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de; **K**RUG Holzsystembinder/GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de;
Fotos: **I**ng.-Holzbau Schnoor/GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de; **W**olfSystem/GIN, Ostfildern; www.nagelplatten.de, Copyright Medienbuero TEXTIFY.de

größere Anzahl in innerstädtischen und stadtnahen Lagen.

Lösbare Aufgabe

Etwa jedes vierte innerstädtische Gebäude kann potenziell aufgestockt werden, hat eine Studie im Auftrag des GIN ergeben. In ganz Deutschland dürfte es nach den Berechnungen verschiedener Marktforschungsinstitute und amtlichen Erhebungen in städtischen Lagen rund zwei Millionen Bestandsgebäude geben, die potenziell zum Aufstocken geeignet sind – so zum Beispiel drei- oder viergeschossige Wohnhäuser in Straßen, in denen eine fünfgeschossige Bebauung zulässig ist. „Wenn wir nur die Hälfte aller Industriehallen, Bungalows, Bürogebäude sowie Mehrgeschosser bis zur standortspezifisch maximal zulässigen Höhe aufgestockten, würde sich das bis heute aufgestaute Defizit von zirka 350.000 bis etwa 400.000 Wohnungen peu à peu in Wohlgefallen auflösen. Bei einem Wohnungsangebot, das dem tatsächlichen Bedarf vor Ort entspricht, bräuchte sich die Politik dann auch keine Gedanken mehr über Mietobergrenzen zu machen. Denn der Mietzins würde sich in einem funktionierenden Wohnungsmarkt nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage von selbst wieder auf ein bezahlbares Niveau einpendeln.“, ist GIN-Vorstand Kay-Ebe Schnoor überzeugt.

Beschreibung: Große Distanzen freitragend überspannen: Auch die Dächer von Bürogebäuden und Lagerhallen, die über die erforderliche statische Belastbarkeit verfügen, kommen als bebaubarer Grund für Geschossaufstockungen mit Nagelplattenkonstruktionen in Betracht.

Chance ergreifen

Wenn man nicht nur die dringend benötigten Aufstockungen mit Dachtragwerken aus vorgefertigten Nagelplattenbindern ausführt, sondern auch für die Innen- und Außenwände sowie für die Zwischendecken Nagelplattenkonstruktionen wählt, fällt die Arbeitszeitersparnis noch größer aus. Somit ließe sich das Defizit an Stadtwohnungen schneller als durch jede andere Art der Bauausführung ausgleichen, wobei der neu geschaffene Wohnraum aufgrund der bauartbedingten Vorteile der Nagelplattenbinderbauweise zudem äußerst wirtschaftlich zu errichten ist: Das Ersparnispotenzial wird von Branchenkennern auf bis zu 40 Prozent gegenüber einem traditionell gezimmerten Dachtragwerk geschätzt. Grund dafür ist vor allem, dass die statische Bemessung der gesamten Tragwerkskonstruktion bei Mitgliedsunternehmen der Gütegemeinschaft ab Werk inklusive ist.

Fazit: Neue Wohnungen in attraktiven städtischen Lagen zu bauen, die auch für Normalverdiener und Familien mit Kindern bezahlbar sind, ist eine Herausforderung, die sich meistern lässt. Ein guter Grund für private Bauherren, kommunale Auftraggeber, Architekturbüros, Hausbauunternehmen, Dachdecker- und Zimmereibetriebe, bei Aufstockungsvorhaben auf Nagelplattenkonstruktionen zurückzugreifen und sie sowohl zur Errichtung von Dächern und Wänden als auch für Zwischendecken einzusetzen.

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

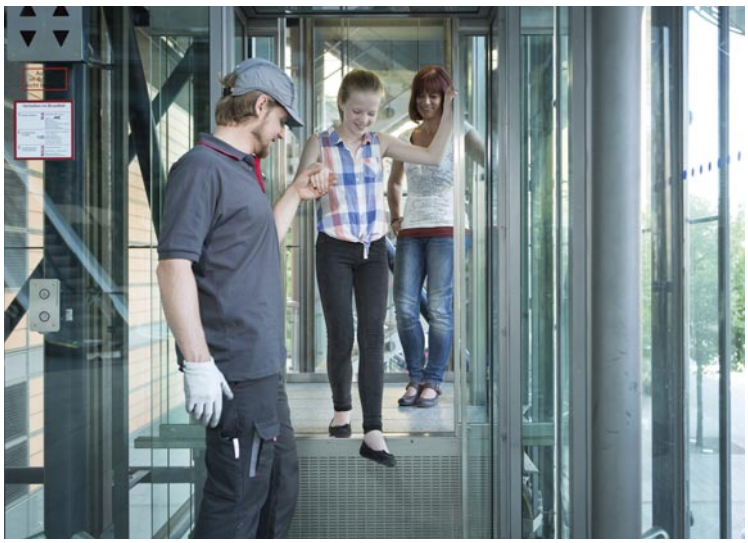
Minol

Technische Regeln für Betriebssicherheit

Aktualisierte Vorgaben für Aufzugsbetreiber

Ende letzten Jahres wurden die Technischen Regeln für Betriebssicherheit 3121 (TRBS 3121) für den Betrieb von Aufzugsanlagen aktualisiert. Welche Änderungen müssen nun im Alltag beachtet werden?

Im Wesentlichen entspricht die neue TRBS 3121 der neuaufgelegten Betriebssicherheitsverordnung, die bereits im Juni 2015 in Kraft getreten ist. Sie umfasst unter anderem Sicherheitsaspekte wie die Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung (GBU) sowie regelmäßiger Wartungen und Prüfungen der Anlage. Grundsätzlich gilt: Wer sich an die Technischen Regeln hält, kann als Betreiber davon ausgehen, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden.



Mit einem Fernnotrufsystem wird die Befreiung eingeschlossener Personen innerhalb der gesetzlich geforderten halben Stunde eingeleitet.

Wann ist eine Gefährdungsbeurteilung Pflicht?

Um eine sichere Verwendung der Aufzugsanlage zu gewährleisten, muss der Betreiber mögliche Gefährdungen frühzeitig erkennen. Bei der Gefährdungsbeurteilung stellen die zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) oder qualifizierte Wartungsunternehmen die Abweichung vom Stand der Technik fest. Als Grundlage hierzu dienen 22 Hinweise, die im Anhang 1 der TRBS 3121 festgelegt wurden.

Eine GBU ist erforderlich, sofern der Aufzug zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken eingesetzt wird. Manfred Diekmann, Richtlinienexperte bei Schindler Deutschland, erklärt: „In diesen Fällen gilt der Aufzug als Arbeitsmittel, bei dem der Arbeitgeber auftretende Gefährdungen beurteilen und daraus geeignete Schutzmaßnahmen ableiten muss." Diese Verpflichtung gilt nicht nur, wenn der Aufzugsbetreiber tatsächlich Arbeitgeber ist. Sie greift auch, wenn der Aufzug von Arbeitnehmern wie Hausmeistern oder Reinigungskräften genutzt wird.

Verpflichtung zur regelmäßigen Wartung

Um Ziele wie die Sicherheit der Nutzer, Werterhalt und eine hohe Verfügbarkeit des Aufzugs zu erreichen, sind eine regelmäßige Wartung mit Maßnahmen zur Instandhaltung nicht nur unerlässlich, sondern auch gesetzlich vorgeschrieben. Aufzugsunternehmen wie Schindler bieten daher verschiedene Serviceverträge mit einem unterschiedlichen Leistungsspektrum an. Welcher Vertrag geeignet ist, hängen von Alter und Nutzung der Aufzugsanlage sowie den Wünschen des Betreibers ab. Darüber hinaus ist es möglich, die Anlage über digitale Dienste wie dem Ahead Cube von Schindler in Echtzeit zu analysieren und die Wartungsroutine an die Bedürfnisse des Aufzugs anzupassen.

Regelmäßige Prüfungen

Neben der Wartung geben die Technischen Regeln vor, dass Aufzüge regelmäßig durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft werden müssen. Dies wird seit 2015 mit einer verpflichtenden Plakette dokumentiert. So ist für alle Passagiere deutlich sichtbar, dass der Aufzug vorschriftsmäßig betrieben wird. Die ZÜS begutachtet unter anderem das Notrufsystem, das Fahrverhalten, Sicherheits- und Nothaltvorrichtungen, elektrische Gefährdungen sowie die Funktion der Fahrkorbtüren. Um eine Prüfung durchführen zu lassen, müssen Betreiber ihren Aufzug bei der ZÜS anmelden und einen Termin vereinbaren. Außerdem muss ein Servicetechniker den Sachverständigen vor Ort begleiten. Deshalb wird empfohlen, die Prüfpflichten komplett an das Wartungsunternehmen zu delegieren.

Inaugenscheinnahme der Anlage zählt zur Betreiberpflicht

Da Aufzüge als überwachungspflichtige Anlagen eingestuft werden, benötigten Betreiber bisher zusätzlich zu einem qualifizierten Wartungsunternehmen einen Aufzugswärter, beziehungsweise eine beauftragte Person. Mit der aktualisierten TRBS fällt dies weg. Dennoch verbleiben die Aufgaben regelmäßiger Sicht- und Funktionskontrollen beim Betreiber der Anlage. „Alternativ kann sich auch ein Hausmeister diesen Aufgaben widmen. Wenn ihm dazu noch die notwendigen aufzugsspezifischen Kenntnisse fehlen, kann er sich bei uns schulen lassen", erläutert Diekmann. Wichtig ist es zu beachten, dass die beauftragte Person auch zuständig ist, wenn der Aufzug steckenbleibt und Nutzer im Fahrkorb eingeschlossen sind. Da hierbei vorausgesetzt wird, dass der Aufzugswärter ständig erreichbar ist, kann ein Vermieter diese Pflichten kaum erfüllen. Mit einem Fernnotrufsystem, mit dem alle Aufzüge bis Ende 2020 ausgestattet sein müssen, sind Betreiber aber auch in diesem Fall abgesichert.

Julia Hückinghaus, Brandrevier

Mehr zu diesem Thema auf *www.immoclick24.de*

Foto: Schindler

Was sind **systemische Legionellen-Untersuchungen** gemäß TrinkwV?

Die Untersuchung von Trinkwasser auf Legionellen gehört heute zu den Standard-untersuchungen in vielen Trinkwasser-Installationen. Dennoch ergeben sich in der Praxis hierzu häufig Fragen. Klar definiert ist der rechtliche Rahmen, der von der Trinkwasserverordnung vom 3. Januar 2018 und einer zugehörigen Empfehlung des Umweltbundesamtes vom 18. Dezember 2018 nach Anhörung der Trinkwasserkommission vorgegeben ist. Um in wichtigen Punkten eine weitere Vertiefung und mehr Klarheit zu bringen sind nachfolgend ausgewählte Aspekte und Empfehlungen für den Planer zusammengefasst.

Neue UBA-Empfehlung zum Thema „Legionellen-Untersuchungen gemäß TrinkwV“

Eine neue Empfehlung des Umweltbundesamtes war notwendig geworden, da die bisherige aus dem Jahr 2012 nicht mehr aktuell war. Die Empfehlung heißt etwas sperrig „Systemische Untersuchungen von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probenahme, Untersuchungsgang und Angabe der Ergebnisse“ *(Bild 1)*. Sie kann kostenlos beim Umweltbundesamt heruntergeladen werden. Zielgruppen dieser Empfehlung sind Probenehmer, Gebäudebetreiber, Untersuchungsstellen und Gesundheitsämter. Dennoch enthält sie auch einige wichtige Aspekte für Fachplaner und Fachhandwerker, die zu berücksichtigen sind.

Systemisch ist orientierend!

Die neue UBA-Empfehlung bezieht sich ausschließlich auf die Trinkwasserverordnung. Der neue Paragraf 14 b TrinkwV „Untersuchungspflichten in Bezug aus Legionella spec.“ führt folgendes aus: *„Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach Paragraf 3 Nummer 2 Buchstabe d oder Buchstabe e haben das Trinkwasser in der Wasserversorgungsanlage auf den Parameter Legionella spec. durch systemische Untersuchungen gemäß Absatz 4, 5 Satz 1 und Absatz 6 zu untersuchen oder untersuchen zu lassen“*. Bei Kennern des DVGW Arbeitsblattes W 551 führt die Bezeichnung „systemisch“ manchmal zu Irritationen, was damit gemeint sein könnte.

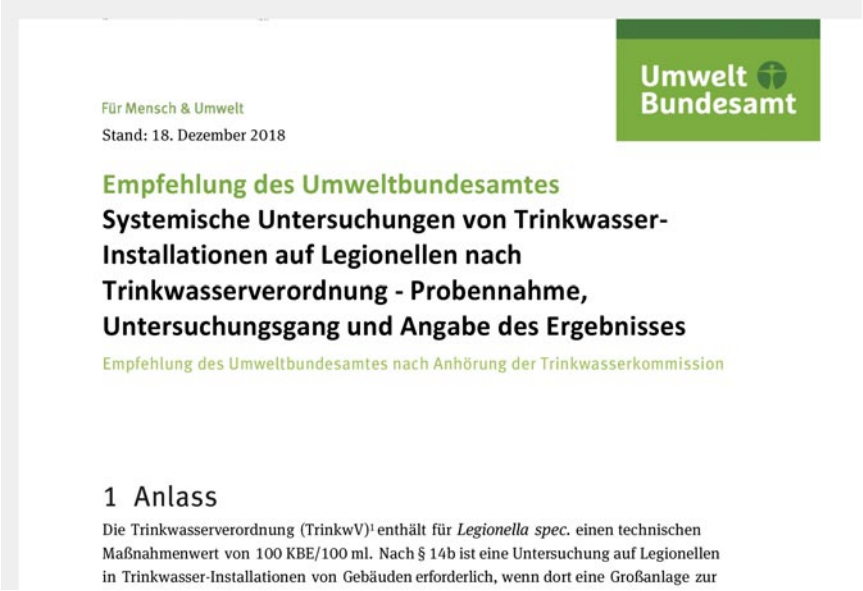
Dies klärt die vorherige und erneut auch die neue aktuelle UBA-Empfehlung. „Systemisch“ im Sinne der TrinkwV bedeutet folgendes: *„Die systemische Untersuchung gemäß Paragraf 14b TrinkwV entspricht einer orientierenden Untersuchung, wie sie im DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschrieben ist.“*

Demnach geht es bei diesen „systemischen“ Untersuchungen gemäß TrinkwV nicht darum, ob an jeder lokalen Entnahmestelle die Anzahl von Legionellen unter dem technischen Maßnahmenwert liegt, sondern ob die Trinkwasser-Installation als „System“ in den zentralen Teilen *„wie der Trinkwassererwärmung, Verteilern, Steigsträngen oder Zirkulationsleitungen“* einwandfreies Trinkwasser liefert.

Warum „systemische“ Untersuchungen?

Durch systemische Untersuchungen gemäß TrinkwV soll herausgefunden werden, ob zentrale Teile der Installation kontaminiert sind. Die Begründung hierfür ist, dass diese einen Einfluss auf eine größere Anzahl von Entnahmestellen in einem Gebäude haben. Es soll also gezeigt werden, dass eine Trinkwasser-Installation bei einem „bestimmungsgemäßen Betrieb“ über alle Entnahmestellen gemäß VDI/DVGW 6023 einwandfreies Trinkwasser in der hohen Güte des Wasserversorgers liefern kann.

Nicht im Geltungsbereich der systemischen Untersuchung gemäß TrinkwV sind einzelne Entnahmestellen, die zum Beispiel durch eine zu geringe Nutzung kontaminiert sind. Denn diese haben nur einen begrenzten Einfluss auf benachbarte Entnahmestellen oder Teile der Trinkwasser-Installation. Sie sollen


Für Mensch & Umwelt
Stand: 18. Dezember 2018

Umwelt Bundesamt

Empfehlung des Umweltbundesamtes

Systemische Untersuchungen von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung - Probennahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses

Empfehlung des Umweltbundesamtes nach Anhörung der Trinkwasserkommission

1 Anlass

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV)[1] enthält für *Legionella spec.* einen technischen Maßnahmenwert von 100 KBE/100 ml. Nach § 14b ist eine Untersuchung auf Legionellen in Trinkwasser-Installationen von Gebäuden erforderlich, wenn dort eine Großanlage zur

Bild 1: Es gibt eine neue, kostenlos herunterladbare Empfehlung des Umweltbundesamtes zur Systemischen Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen (www.uba.de)

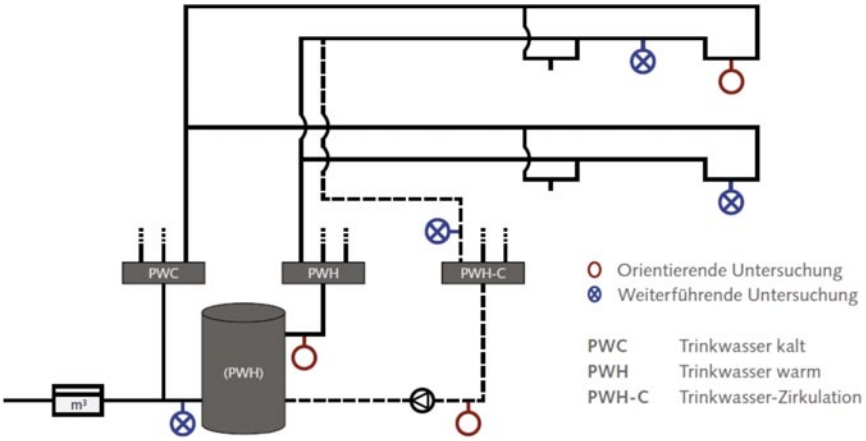


Bild 2: Probenahmestellen bei orientierenden und weiterführenden Untersuchungen auf Legionellen gemäß DVGW Arbeitsblatt W 551

nur im Rahmen einer weitergehenden Untersuchung gemäß DVGW W 551 erfasst werden *(Bild 2)*.

Pflicht zur Erstuntersuchung auf Legionellen

Grundsätzlich, aber noch ohne den Parameter Legionellen, forderte bereits die VDI/DVGW 6023 vom April 2013 im Kapitel 6.9.3 den Nachweis einer einwandfreien Trinkwasserbeschaffenheit. Sie soll an repräsentativen endständigen Stellen einer Trinkwasser-Installation unmittelbar nach deren Befüllung nachgewiesen werden. Als Parameter werden benannt: Koloniezahlen bei 22 °C und 36 °C, *Escherichia coli*, coliforme Bakterien, *Clostridium perfringens* sowie in Gebäuden mit medizinischen Einrichtungen auch *Pseudomonas aeruginosa*. Es wird nachfolgend ausgeführt, warum eine Erweiterung dieses Untersuchungsumfanges auf Legionellen sinnvoll ist. Zunächst aber zurück zur TrinkwV:

Die TrinkwV vom 3. Januar 2018 fordert im Paragraf 14b die Erstuntersuchung auf Legionellen in Gebäuden, in denen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird und in denen eine Großanlage gemäß DVGW W 551 vorhanden ist und Wasser vernebelt wird. Es müssen also immer alle drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein. Dann ist in diesen Anlagen eine Erstuntersuchung auf Legionellen gemäß TrinkwV frühestens 3 Monate und spätestens 12 Monate nach der Inbetriebnahme notwendig (TrinkwV Paragraf14b [6]).

Vor diesem Hintergrund ist dem Fachhandwerker zu empfehlen, schon bei der Übergabe der Installation oder nach einer Anlagendesinfektion neben anderen mikrobiologischen Parametern in Anlehnung an die VDI/DVGW 6023 und das DVGW Arbeitsblatt W 556 immer auch den Parameter Legionellen untersuchen zu lassen, selbst wenn anzunehmen ist, dass die Befunde unauffällig sein werden. Das ist in den meisten Fällen der Fall, aber eben nicht immer.

Nur durch diese Vorgehensweise lässt sich auch nach der oben genannten Pflichtuntersuchung gemäß Paragraf 14 b TrinkwV noch klären, ob die Legionellenkontamination durch einen unzureichenden Wasserwechsel schon vor der Übergabe entstanden ist oder erst danach. Im ersten Fall wäre der Fachhandwerker dafür verantwortlich und haftbar, im zweiten der Gebäudebetreiber.

Sind Probenahmestellen Pflicht?

Die TrinkwV fordert in Paragraf14 b (3): *„Der Unternehmer und der sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage haben sicherzustellen, dass an der Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen vorhanden sind."*

Warum sind Probenahmeventile sinnvoll?

Die Probenahmestellen in einer Trinkwasser-Installation für orientierende und weiterführende Legionellen-Untersuchungen beschreibt seit 25 Jahren das DVGW-Arbeitsblatt W 551, das erstmalig 1993 erschien. Im Abschnitt 9.1 „Orientierende Untersuchungen" finden sich wichtige Hinweise zur systemischen Untersuchungen gemäß TrinkwV.

Ein weiteres wichtiges Regelwerk zur Probenahme ist die im Paragraf 14 b geforderte DIN EN ISO 19458. Bei einer Untersuchung auf Legionellen muss die Probenahme gemäß Zweck b) dieser Norm erfolgen. Dies bedeutet, dass der Einfluss der Entnahmearmatur auf das Untersuchungsergebnis so gering wie möglich sein soll. Daher sind zum Beispiel Strahlregler, Duschschläuche und

Bild 3: Zum Schutz der exakt definierter Nutzergruppen gemäß DIN EN 806-2, Kapitel 9.3.2 sind oftmals an Eckventilen oder neuerdings auch in Waschtisch-Armaturen Thermostate installiert wie z. B. bei der Xeris E-T. In diesen Fällen muss die mikrobiologische Probenahme und die Ermittlung der Systemtemperatur im Rahmen von Legionellenuntersuchungen immer vor den thermostatischen Einrichtungen erfolgen.

Bild 4: Nur eine fachgerechte mikrobiologische Probenahme liefert belastbare Ergebnisse. Oftmals sind dafür Probenahmeventile notwendig. Sie gibt es als einteiliges Probenahme-Eckventil oder zum Nachrüsten am Eckregulierventil als Schell Probfix.

Duschköpfe zu entfernen. Erfolgt dies nicht, liegt *keine normkonforme Probenahme vor und die Untersuchung entspricht damit nicht den Anforderungen für eine systemische Untersuchung nach TrinkwV* (UBA-Empfehlung Legionellen-Untersuchung). Doch nicht jeder Probenehmer hat jeden Schlüssel für alle Typen von Strahlreglern zur Verfügung oder kann Duschköpfe und -schläuche entfernen. Daher ist allein schon aus Kostengründen und im Sinne belastbarerer Untersuchungsergebnisse die Einmal-Investition in Probenahmeventile sinnvoll.

Ein weiterer Grund liegt in der Technik von Armaturen. Die UBA-Empfehlung fordert: *Die Beprobung von Mischwasser ist zu vermeiden.* Anschließend benennt sie *Einhebel-Mischbatterien*, bei denen *dies nicht immer zu gewährleisten* ist. Dieser Armaturentyp ist sicherlich exemplarisch gemeint, denn die Aussage gilt gerade auch für Armaturen mit Mischwellen und für Entnahmestellen hinter Thermostaten. Bei letzteren wird bestimmungsgemäß immer Kaltwasser zugemischt, um die Temperatur auf die in DIN EN 806-2 Kapitel 9.3.2 geforderten Temperaturen für Krankenhäuser, Schulen, Seniorenheime aber auch Kindergärten und Pflegeheime zu begrenzen *(Bild 3)*.

Vor diesem Hintergrund sind spezielle Probenahmeventile der Garant für eine fachgerechte Beprobung und für aussagekräftige Befunde *(Bild 4)*. Die TrinkwV führt in Paragraf 14b (3) generell zum Thema Probenahmestellen aus: *Der Unternehmer und der sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage haben sicherzustellen, dass an der Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Probennahmestellen vorhanden sind.*

Fazit:

Die Trinkwasserverordnung fordert systemische Untersuchungen auf Legionellen, die der orientierenden Untersuchung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 551 entsprechen. Diese Untersuchungen müssen bei allen Großanlagen mit Wasservernebelung (zum Beispiel Duschen) im öffentlichen und gewerblichen Bereich nach jedem Umbau und jeder Neuerrichtung einer Trinkwasser-Installation im Zeitraum von 3 Monaten bis 12 Monaten nach der Inbetriebnahme erfolgen. Um sich selber abzusichern, wird dem Fachhandwerker empfohlen, schon vor der Übergabe eine Legionellenuntersuchung durchführen zu lassen. Die dazugehörigen Probenahmen müssen ohne Strahlregler, Duschköpfe und -schläuche erfolgen. Die Beprobung von Mischwasser ist auszuschließen. Am sichersten ist daher in den meisten Fällen die Probenahme über spezielle Probenahmeventile wie zum Beispiel unmittelbar am Eckregulierventil .

Dr. Peter Arens
Hygienespezialist und Leiter Produktmanagement bei der Schell, Olpe

Alle Abbildungen: Schell

Schön, wenn's funkt

Die digitale Heizkostenabrechnung ista einfach*Smart* – einfach zum Verlieben

Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal – Heizkostenabrechnung leicht wie nie. Jetzt informieren unter:
einfachsmart.ista.de

ista Deutschland GmbH ▪ Luxemburger Straße 1 ▪ 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 ▪ info@ista.com ▪ www.ista.de

ista

Traditionelle Dachästhetik

Deckbild – traditionell ländlich

Immer schon der Klassiker auf landwirtschaftlichen Gebäuden, wird der Doppelmuldenfalz-Ziegel D 15 Ü heute nicht nur bei der authentischen Althaus-Sanierung verwendet, sondern vor allem bei Baukonzepten eingesetzt, die dem ländlichen Baustil folgen und damit eine traditionelle Dachästhetik erzeugen. So auch bei einem sehr eigenwilligen und innovativen Neubauprojekt, Wohnen mit Pferden, am Produktionsstandort des D 15 Ü in Schermbeck am Niederrhein.

Der traditionellen Architektur des Niederrheins folgend, also Klinker, Ziegel und Steildach in schwarz oder rot, sind dem Projekt traditionelle Doppelmuldenfalzziegel als krönende Dachästhetik hinzugefügt worden. Dafür hat der ortsansässige Zimmerermeister Dirk Große Gehling gesorgt, der alle Häuser mit dem Nelskamp-Ziegel eingedeckt hat: „Die Dachpfanne Doppelmuldenfalzziegel D 15 haben wir ausgewählt, weil sie dem ländlichen Stil hier in Schermbeck entspricht. Es handelt sich um eine Pfanne, die sich sehr gut verlegen lässt und die für die Schermbecker Qualität steht, der Verbindung von Tradition und Moderne, die hier bei uns am Niederrhein sehr geschätzt wird.“

Dirk und Marcel Große Gehling – Zimmermeister

Dem klassischen Grundriß eines niederrheinischen Gutshofes nachempfunden, errichtet der Investor LSK GmbH zwölf Einfamilienhäuser mit verschiedenen Gemeinschaftsanlagen für ein gemeinsames, aber höchst individuelles „Wohnen mit Pferden“ für junge Familien.
Claudia von Salm, Kreativ Immobilien GbR, ist verantwortlich für die Vermarktung der Einfamilienhäuser. 80 Prozent sind im Frühjahr 2019 bereits verkauft. Den großen Erfolg sieht sie – neben dem neuen Konzept Wohnen mit Pferden – vor allem auch in der idyllischen Lage direkt an der Lippe sowie guten Schulen und Kindergärten im Dachziegeldorf Schermbeck, mit bester Autobahnanbindung ins Rheinland und Ruhgebiet: „Das ist etwas ganz neues, in einem sehr schönen und großzügigen Haus komfortabel zu wohnen, das Pferd am Haus stehen zu haben und, von der Terrasse aus, direkt mit dem Pferd kommunizieren zu können, in der angrenzenden Reithalle mit ihm arbeiten zu können und in unmittelbarer Nähe viele Ausreitmöglichkeiten ohne die lästigen Anfahrtzeiten zu haben.“

Grundriss – Gutshof mit Hauptallee

EFH mit Einliegerwohnungen – bis zu 250 m²

Wohnen mit Pferden – an den Lippeauen

Quellen: Nelskamp (2); Kreativ Immobilien, Schermbeck (3)

Informationen zum Objekt

Idyllisch, in der Nähe der Lippe und doch nah zum Ortskern des beliebten kleinen Ortes Schermbeck, liegt das neue Wohngebiet „Wohnen mit Pferden“. Diese besondere Wohnform ist für Pferdeliebhaber gedacht, oder die, die es noch werden wollen. Es entstehen zwölf Einheiten, die als freistehende Einfamilienhäuser oder als große Doppelhäuser mit Gutshofcharakter erstellt werden. Die Besonderheit ist, dass sich der eigene Pferdestall direkt mit auf dem großen Grundstück befindet. Hier ist es möglich zwei Pferde pro Wohneinheit zu versorgen. Die hauseigenen Ställe haben große Boxen mit einem Paddock-Auslauf und gegenüber dem Gesamtgrundstück befinden sich die Weideflächen, die durch ein kleines Wäldchen erreichbar sind.

Fernprüfung schafft mehr Sicherheit

Rauchwarnmelder können Leben retten, denn nicht das Feuer ist in der Regel tödlich, sondern der Brandrauch. Damit die lebensrettende Funktion der Melder gesichert ist, müssen die Geräte regelmäßig geprüft werden. Dies kann vor Ort oder aber auch aus der Ferne erfolgen.

In Deutschland werden jährlich etwa 200.000 Brände registriert, bei denen jeden Monat rund 30 Menschen sterben. Eine der häufigsten Ursachen ist dabei Unachtsamkeit. Schon eine abgebrannte Zigarette oder ein vergessenes Bügeleisen reichen aus, um einen Brand zu verursachen. Die eigentliche Gefahr ist dabei nicht das Feuer, sondern der hochgiftige Rauch. Dieser kann in kürzester Zeit zum Erstickungstod führen. Schon nach drei Atemzügen verliert der Mensch das Bewusstsein. Besonders gefährlich sind daher Brände in der Nacht, wenn der Geruchssinn ausgeschaltet ist.

Drei Typen mit unterschiedlichen Inspektionsverfahren

Je nach Landesbauordnung sind für die Funktionsprüfung der Geräte entweder die Eigentümer oder die Mieter zuständig. Eine Übertragung der Prüfpflichten auf die Bewohner ist für die Vermieter allerdings häufig sehr aufwändig und entlässt diese im Brandfall nicht immer zweifelsfrei aus der Haftung. Daher sollte der Eigentümer die Funktionskontrolle der Geräte besser selbst übernehmen oder einen Dienstleister beauftragen. Viele Eigentümer entscheiden sich daher für die drahtlose, automatische Prüfung einzelner Rauchwarnmeldern-Funktionen durch einen Dienstleister. Davon profitiert auch der Mieter, denn eine Überprüfung vor Ort in der Wohnung ist in den meisten Fällen nicht mehr notwendig. So bleibt die Privatsphäre der Bewohner unberührt und Terminabsprachen entfallen.

Die neue DIN 14676 definiert die konkreten Anforderungen für die Fernprüfung von Rauchwarnmeldern und sorgt so für hohe Rechtssicherheit bei den Eigentümern.

Insgesamt kann der Gebäudeeigentümer zwischen drei unterschiedlichen Rauchwarnmelder-Typen und damit Inspektionsverfahren wählen. Eindeutig definiert werden diese in der Neufassung der DIN 14676-1:2018-12. Bei den Meldern der Bauweise A handelt es sich um Einzelgeräte, deren Funktionsfähigkeit jedes Jahr vor Ort gecheckt werden muss. Der Rauchwarnmelder-Typ B erlaubt während der technischen Laufzeit von 10 Jahren eine Ferninspektion ergänzt um eine Prüfung vor Ort alle 36 Monate und die Geräte der Kategorie C können in dieser Zeit vollständig aus der Ferne geprüft werden. Eigentümer können somit einen der drei Typen von Rauchwarnmeldern inklusive zugehörigem Inspektionsverfahren auswählen.

Gerätestatus im Webportal prüfen

Auch die Rauchwarnmelder vom Typ Fumonic 3 Radio Net von Ista können vollautomatisch aus der Ferne geprüft werden. Beispielsweise lassen sich der Batterie- und Montagezustand, der Verschmutzungsgrad sowie die Funktionsfähigkeit des Alarmgebers automatisch fernauslesen. Anschließend werden die Ergebnisse der Fernprüfung an ein Webportal übertragen. Die Eigentümer erhalten dort Auskünfte zu Montageort und -datum, Zeitpunkt und Ergebnis der letzten Funktionsprüfung sowie dem Gerätestatus. Die Funktionsprüfung erfolgt dabei jährlich, während die Störungserkennung, zu der auch die Überprüfung des Batteriestatus zählt, monatlich durchgeführt werden kann. Dies erhöht den Schutz für Mieter und Gebäude erheblich.

Über ein Webportal erhält der Eigentümer detaillierte Informationen über den aktuellen Gerätestatus.

Fernprüfung erhöht Sicherheit

Rauchwarnmelder sind ein wichtiges Frühwarnsystem, um Brände zu entdecken und Bewohner zu alarmieren. Damit die lebensrettende Funktion der Rauchwarnmelder aber in Brandfällen wirklich sichergestellt ist, muss dieser regelmäßig überprüft werden. Besonders komfortabel und auch rechtssicher ist dabei die Funktionsprüfung per Funk. Davon profitiert auch der Mieter, denn anders als bei der Funktionsprüfung vor Ort durch einen Servicepartner, muss er bei der Prüfung aus der Ferne natürlich nicht zuhause sein. Damit entfallen auch die regelmäßigen Terminabsprachen.

Fotos: ista

Radon-Gefahr professionell begegnen

Gebäude müssen gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden – das leuchtet jedem ein, der schon mal einen feuchten Keller gesehen hat. Weit weniger offensichtlich ist die Gefahr, die vom radioaktiven Edelgas Radon ausgeht: Das Gas wirkt mehreren Studien zufolge krebsauslösend. Es ist durch die menschlichen Sinne nicht wahrnehmbar – und doch gelangt es aus dem Erdreich in Keller und Wohn- und Arbeitsräume. Um die Gesundheit der Bewohner zu schützen, sollten Gebäude daher radondicht abgedichtet werden.

Die multifunktionale Bauwerksabdichtung MB 2K von Remmers eignet sich nicht nur zur Abdichtung gegen Feuchtigkeit, sondern auch als zertifizierter Strahlenschutz für Alt- und Neubauten. Untersuchungen des unabhängigen Sachverständigenbüro für Radon Dr. J. Kempski, bescheinigen die Radondichtigkeit des Produktes.

Die multifunktionale Bauwerksabdichtung von Remmers dient auch als radondichte Sperrschicht.

Die neue Bauwerkabdichtung ist bereits nach 18 Stunden durchreagiert.

Bei der neuen Variante von MB 2K handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Abdichtungs-Allrounders. Rissüberbrückung von 3 Millimetern sind damit zu erzielen. Hinzu kommen kurze Trocknungszeiten: Das neue MB 2K ist nach neun Stunden anfüllbar und bereits nach 18 Stunden durchreagiert.

Weitere Eigenschaften sind extreme Druckbeständigkeit, hohe Haftzugfestigkeit auf nahezu allen Untergründen und eine flexible Dehnfähigkeit. Die Abdichtung ist darüber hinaus leicht überstreichbar, UV-, frost- und tausalzbeständig. Aufgrund seiner hohen Klebkraft auf nahezu allen Untergründen lassen sich selbst komplizierte Materialwechsel schnell, einfach und dauerhaft abdichten.

Daher eignet sich das vielseitige Produkt zur Sockel-, Putz- und Außenabdichtung ebenso wie zur Abdichtung unter Wänden.

www.remmers.com

Die Karte „Radon-Konzentration im Boden“ (Deutschland) findet man unter www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/karten/boden.html

Fotos: Remmers, Löningen

Expo Real 2019 vom 7. bis 9. Oktober, Messe München

Hotspot der Immobilienwirtschaft

Ob als Aussteller oder Besucher – die Beteiligung der internationalen Immobilienwirtschaft an der Expo Real ist erneut hoch. Ein Schwerpunkt der Messe ist das Thema Innovation, zentriert in der neu geöffneten Halle Nova3. Das Konferenzprogramm insgesamt bildet wieder aktuelle Trends und Herausforderungen ab – vom Brexit über die Zinspolitik bis zu der Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnen.

„Wir sehen bei den Ausstellern erneut einen leichten Zuwachs auf aktuell 2127 Anmeldungen und werden damit eine neue Rekordbeteiligung erreichen. Auch die Vorregistrierungszahlen bei den Besuchern entwickeln sich positiv“, sagt Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München. Das Expo Real Stimmungsbarometer (siehe Folgebeitrag), zeichnet ein dazu passendes Bild: „79 Prozent der Befragten erwarten für ihr Unternehmen 2019 ein eher gutes Ergebnis, 14 Prozent sogar ein Rekordjahr.“

Eine Plattform mit großer Anziehungskraft

Aussteller fragen mehr Fläche nach, hinzu kommen viele Unternehmen, die sich erstmals auf der Expo Real präsentieren, darunter Aldi Süd, Exporo, Knotel, Medici Living Digital Services, Orascom Development, Orpea, Terragon und We-Work. Das erste Mal dabei sind auch die Städte Porto und Kopenhagen sowie die Malta Property Foundation. Zahlreiche Länderstände runden das Bild ab. Vertreten sind wieder Luxembourg, Holland Metropol, Holland Property Plaza, Club France, UK & Partner, Suisse Circle, Austria, Europas Mitte und der North American Meeting Point. Ebenfalls schon etabliert, aber noch einmal stark in der Fläche gewachsen, sind die Gemeinschaftsstände aus Bulgarien und Rumänien.

Schwerpunkt Innovation in Nova3

Die hohe Nachfrage nach Flächen hat die Expo Real veranlasst, eine weitere Halle zu öffnen: die A3. „Das Thema Innovation hat sich zu einer substanziellen Säule der Messe entwickelt. Deshalb haben wir jetzt mit der Halle Nova3 einen zentralen Anlaufpunkt für Aussteller wie Besucher“, erklärt Dittrich. „Start-ups, Grown-ups und innovationsorientierte Unternehmen vernetzen sich hier, dazu kommt ein eigenes Konferenzprogramm.“ Die Themen reichen von Einhörnern in der Immobilienwirtschaft über die rasante Urbanisierung in China bis hin zur Frage „Wie man all sein Geld verliert, Bankrott geht und als Star zurückkommt“. Zu den Top-Speakern zählen Morten Lund von Poshtel International, Duke Long von The Duke Long Agency, Hongqi Guo von Yitong VI Design und Markus Lehnert von Marriott International.

Foto: Messe München

Das gesamte Konferenzprogramm der Expo Real hat mit mehr als 400 Experten zahlreiche Highlights zu bieten, hier eine Top-Auswahl:

- **Europa und der Brexit? Davor, danach, während oder sogar ohne?**
  mit Dr. Ulrich Kater, Chefvolkswirt der Deka-Bank Frankfurt/Main, Expo Real Forum, Montag, 7.10.2019 / 12:30 Uhr
- **American Afternoon: USA im globalen Kontext**.
  mit Prof. Dr. Gabriel Felbermayr, Präsident des Instituts für Weltwirtschaft Kiel
  Investment Location Forum,
  Montag, 7.10.2019 / 14:00 Uhr
- **Öffentliche Hand und Immobilienwirtschaft: Miteinander statt gegeneinander!**
  Expo Real Forum,
  Montag, 7.10.2019 / 14:00 Uhr
- **Kommt die Baubranche der Nachfrage hinterher?**
  Expo Real Forum,
  Montag, 7.10.2019 / 15:00 Uhr
- **The Asian Century: Real Estate Capital Cross-Flows Asia-Pacific / Europe**
  Investment Location Forum,
  Dienstag, 8.10.2019 / 10:00 Uhr
- **Investment: Keep calm and carry on?**
  Expo Real Forum,
  Dienstag, 8.10.2019 / 14:00 Uhr
- **Mieten: Deckel drauf, Temperatur hoch und es kocht**
  Expo Real Forum,
  Dienstag, 8.10.2019 / 16:00 Uhr
- **Micro-Living: Kleiner Raum, großer Trend.**
  Expo Real Forum,
  Dienstag, 8.10.2019 / 17:00 Uhr
- **Veränderungen durch Urbanisierung, E-Commerce und Neue Mobilität**
  Keynote Peter Glus, North American Big Urban Client Director bei Arcadis
  Expo Real Forum, Mittwoch, 9.10.2019 / 10:00 bis 11:50 Uhr

Expo Real Stimmungsbarometer 2019

Brexit, Zinspolitik, bezahlbares Wohnen: **Immobilienprofis sagen ihre Meinung**

1880 Teilnehmer der größten Immobilienmesse Europas haben am dritten Expo Real Stimmungsbarometer teilgenommen und zeichnen ein aussagekräftiges Stimmungsbild der Immobilienwirtschaft. Zu den Themen gehören neben Brexit, Zinspolitik und Wohnen auch Investitionssummen, Top-Einflussfaktoren sowie beliebte Investitionsstandorte.

„Die europäische Immobilienwirtschaft erwartet mehrheitlich erneut gute Ergebnisse für 2019. Das belegt unsere Umfrage, die wir im Juli erhoben haben. Diese Erwartungshaltung schlägt sich auch in der hohen Beteiligung an der Expo Real nieder“, sagt Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung, Messe München. „Gleichwohl verunsichert das Brexit-Chaos und wir sehen, dass die Niedrigzinspolitik polarisiert. In unserem Konferenzprogramm werden diese Themen, wie auch die Entwicklung von Weltwirtschaft und internationaler Politik sowie deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, zur Diskussion stehen.“

Starkes Jahr für die Immobilienwirtschaft

79 Prozent der Befragten erwarten für ihr Unternehmen 2019 ein eher gutes Ergebnis, 14 Prozent sogar ein Rekordjahr. Deutschland gilt weiterhin als sicherer Hafen. Die Immobilienprofis meinen zum Großteil, dass die Investitionssummen hier weiter steigen (55 Prozent) oder gleichbleiben (38 Prozent). Mit Blick auf die EU außer Deutschland rechnen immerhin 44 Prozent mit einer erneuten Steigerung und 47 Prozent mit einem gleichbleibenden Niveau. Nur zu UK schlägt das Pendel in die andere Richtung: 62 Prozent der Befragten gehen hier von sinkenden Investitionssummen aus, 29 Prozent rechnen mit gleichbleibenden Summen.

Brexit Chaos

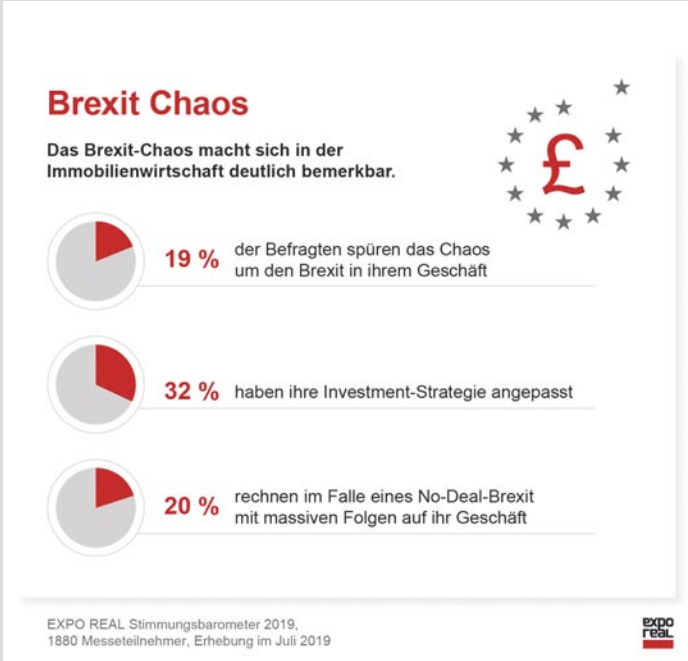
Das Chaos um den Brexit macht sich in der Immobilienwirtschaft deutlich bemerkbar. 19 Prozent der befragten Immobilienprofis spüren das Chaos um den Brexit in ihrem Geschäft, rund ein Drittel hat die Investment-Strategie angepasst. 20 Prozent rechnen im Falle eines No-Deal-Brexit mit massiven Folgen für ihr Geschäft.

Die Zinswende ist abgesagt

Die dauerhaft manifestierte Niedrigzins-Politik polarisiert: Jeweils die Hälfte der Befragten betrachtet diese Entwicklung als Segen beziehungsweise als Fluch.

Top 7 Einflussfaktoren Immobilienbranche

Diese Einflussfaktoren bewerten die Befragten als besonderes maßgeblich für die Immobilienbranche in Europa: Bezahlbares Wohnen (57 Prozent), Zinspolitik (53 Prozent), Flächenmangel (49 Prozent), Fachkräftemangel (45 Prozent), Digitalisierung (39 Prozent), hoher Liquiditätsdruck bei internationalen Investoren (38 Prozent) sowie Klimawandel/-schutz (37 Prozent).



Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen steht ganz oben auf der Agenda von Immobilienwirtschaft und Politik. 52 Prozent der Befragten trauen Markt und privaten Unternehmen immer weniger zu, gesellschaftliche Probleme zu lösen. 75 Prozent empfehlen, verstärkt mit Kommunen und Politik zu kooperieren. Immerhin 39 Prozent würden eine zielführende Regulierung in diesem Bereich unterstützen – und 7 Prozent investieren künftig wegen der star-

ken Regulierung bei Wohnimmobilien verstärkt in Büroimmobilien.

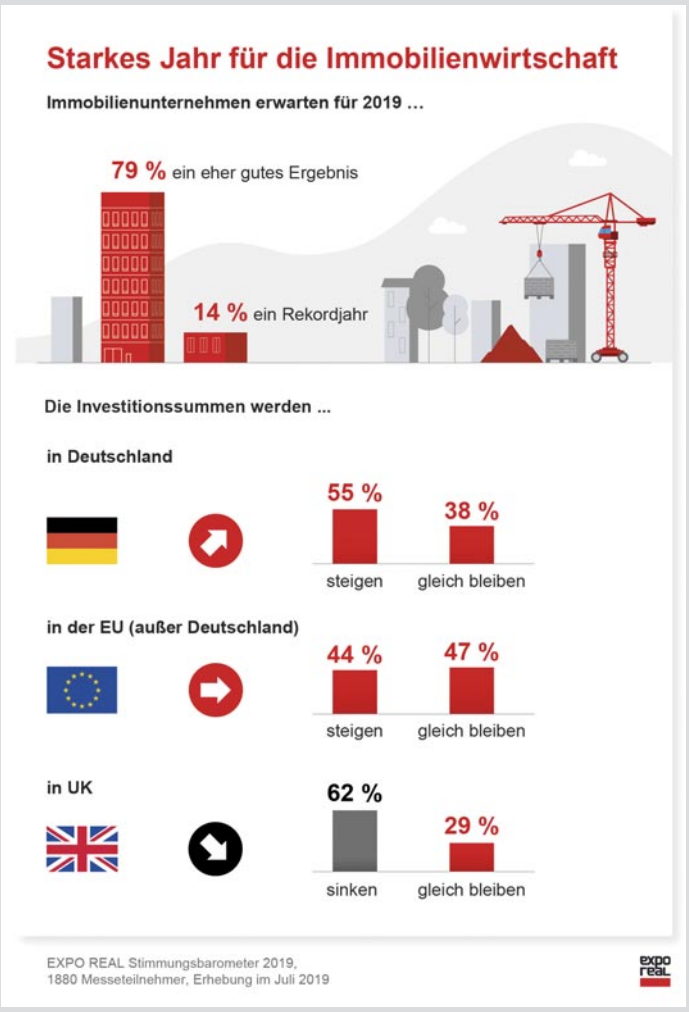
Top-B-Standorte für Büroimmobilien in Deutschland

Das sind nach Meinung der Befragten die Top-B-Standorte für künftige Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland: Leipzig (21 Prozent), Nürnberg (18 Prozent), Hannover (17 Prozent), Dresden (16 Prozent) und Wiesbaden (15 Prozent). Daneben gaben 49 Prozent an, dass sie nicht verstärkt in B-Standorte investieren wollen.

Nutzungsarten, die in Deutschland weiter an Bedeutung gewinnen

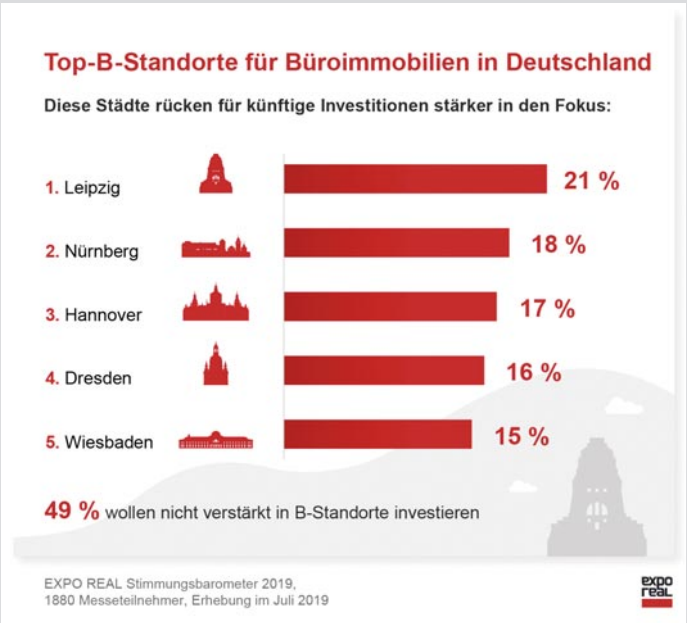
Welche Nutzungsarten werden in Deutschland weiter an Bedeutung gewinnen? Besonders viele Stimmen konnten Gesundheits- und Pflegeimmobilien (64 Prozent) auf sich vereinen, gefolgt von Wohnen (56 Prozent), gemischt genutzten Immobilien (55 Prozent), Mikrowohnen (50 Prozent) und Logistikimmobilien (45 Prozent).

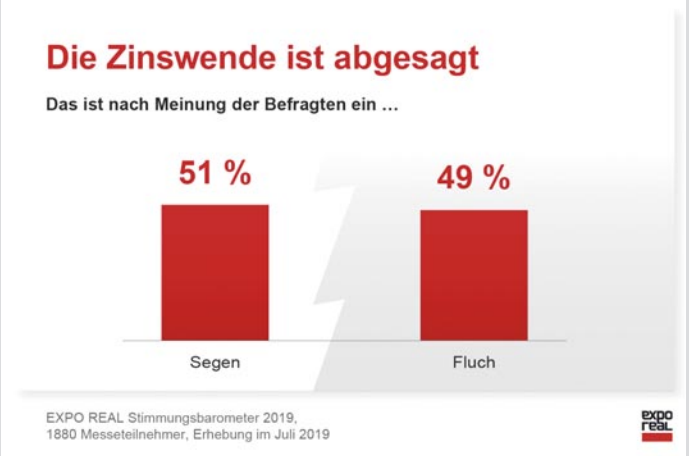
Deutsche Investoren investieren verstärkt im Ausland



Deutsche Investoren investieren verstärkt im Ausland. Die beliebtesten Zielmärkte sind Österreich/Schweiz (30 Prozent), BeNeLux (14 Prozent), USA (14 Prozent), Nordeuropa (12 Prozent) sowie Frankreich auf gleicher Position mit Mittel- & Osteuropa (11 Prozent). Daneben geben 49 Prozent an, dass sie weiterhin nur in Deutschland investieren.

Für die Online-Umfrage hat die Expo Real das unabhängige Institut für angeandte Datenanalyse (IfaD) beauftragt. Befragt wurden im Juli diesen Jahres 1880 Messeteilnehmer der Expo Real 2018 aus dem In- und Ausland.





Grafiken: Messe München

Aareon Forum, 27. und 28. November 2019

Am **digitalen** Puls der Zeit

Das Jahres-Highlight für IT-Entscheider und -Anwender der Immobilienwirtschaft findet in diesem Jahr im Convention Center der Deutschen Messe in Hannover statt. Auf der größten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung in Deutschland erleben die Besucher praxisnah, wie sie von dem effektiven Zusammenspiel der Lösungen des digitalen Ökosystems Aareon Smart World profitieren können.

Welche erweiterten Funktionen die neuen Releases der ERP-Lösungen Wodis Sigma und Relion von Aareon bieten, erfahren die Teilnehmer in praxisnahen Vorträgen sowie der begleitenden Fachausstellung. SAP-Anwender können sich über die Vorteile eines Wechsels auf SAP S/4 Hana informieren.

Künstliche Intelligenz (KI) ist das Schlagwort der heutigen Zeit. Keynote Speaker Jörg Heynkes, Innovator, Unternehmer und New-Work-Experte, spricht über „Zukunft 4.1 – oder wie KI und Robotik alles verändern“. Es geht darum, die großen Chancen der digitalen Transformation zu begreifen und selbst zum Gestalter der eigenen Zukunft zu werden.

Keynote Speaker Aareon Forum 2019 Jörg Heynkes

Eröffnungsrede Aareon Forum 2018 von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon AG

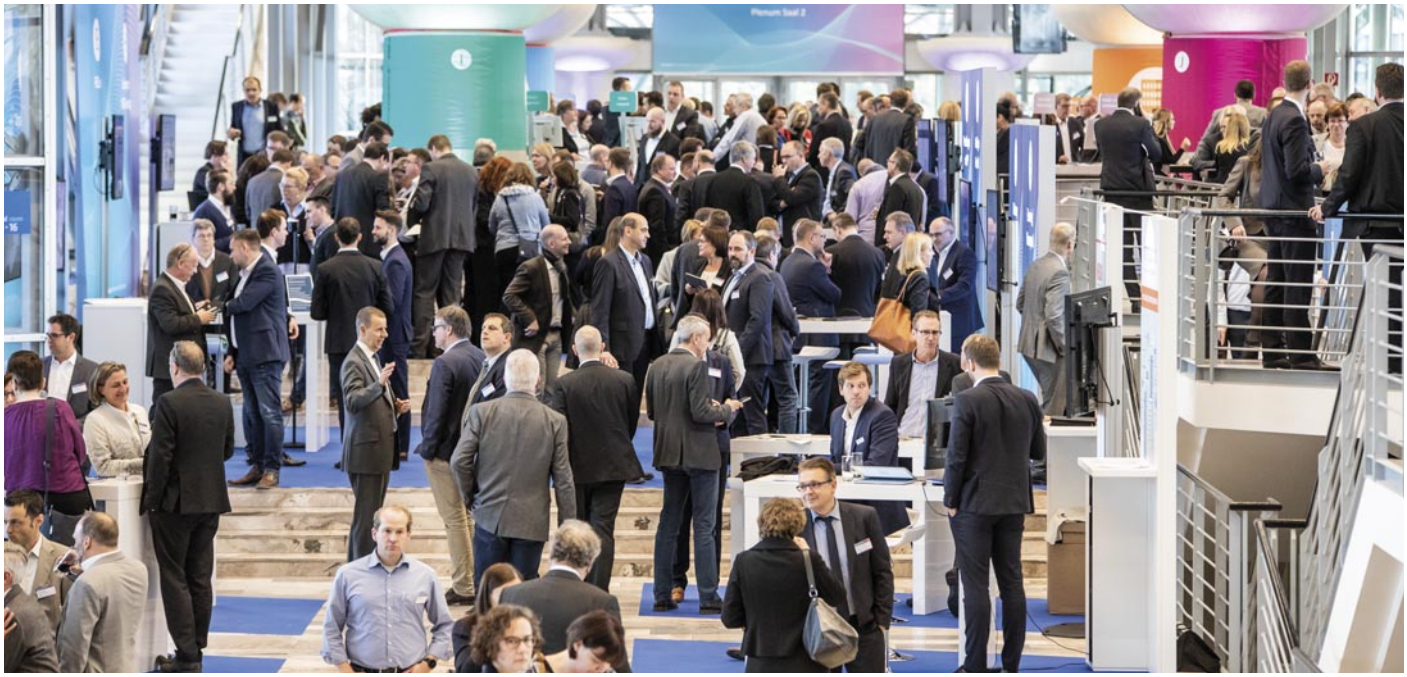
Welche Prozessschritte werden virtuelle Assistenten für uns in Zukunft erledigen? Welche Mehrwerte ergeben sich daraus für Wohnungsunternehmen? Diese und weitere Fragen beantworten Benjamin Meyenberg und Alf Tomalla, Aareon, in ihrem Plenumsvortrag „#postdigital – die Automation der Mieterkommunikation (mithilfe virtueller Assistenten)“.

Das Aareon Forum ist die Gelegenheit, Kollegen, Aareon-Experten und weitere Partner aus der Branche zu treffen.

Mehr Infos und Anmeldung unter:
www.aareon-forum.de

Stefanie Meik, Aareon AG

Fotos: André Bakker; Christian Klant, Berlin (2)



Ausstellung Aareon Forum 2018

Interview mit Iris Jeglitza-Moshage, Geschäftsleiterin der Messe Frankfurt

Light + Building schafft seit zwanzig Jahren **effiziente Mehrwerte**

Die Erfolgsgeschichte der Light + Building wird im kommenden Jahr einen weiteren Höhepunkt erreichen. Seit Monaten sind die Hallen in Frankfurt bis fast auf den letzten Quadratmeter gebucht. Alle wichtigen Unternehmen der Branche zeigen in der Mainmetropole ihre neuen Produkte, Systeme und Dienstleistungen aus den Bereichen Licht, Elektrotechnik sowie Haus- und Gebäudeautomation. Für die Mitarbeiter aus der Immobilienwirtschaft lohnt sich ein Besuch allemal. Wir sprachen mit der Geschäftsleiterin der Messe Frankfurt, Iris Jeglitza-Moshage, über die Highlights der Messe.

Die Top-Themen der kommenden Light + Building sind Connecting, Pioneering und Fascinating. Was steckt genau dahinter?

Die Welt steht am Beginn einer urbanen Herausforderung. Hochrechnungen zur Folge wird die weltweite Stadtbevölkerung bis 2030 um rund eine Milliarde Personen zulegen (Destatis). Insgesamt leben dann 5,2 Milliarden Menschen in urbanen Ballungsgebieten. Um Wohn- und Arbeitsraum nachhaltig attraktiv zu halten, muss die Versorgung mit Wasser, Luft, Wärme, Licht, Sicherheit, und Komfort garantiert sein. Das gilt im Übrigen auch für die horizontale wie vertikale Bewegung in diesen Räumen. Zu schaffen ist das nur mit intelligenter Gebäudetechnik. Vor diesem Hintergrund hat die Light + Building im zwanzigsten Jubiläumsjahr drei Top-Themen gewählt, die jeweils für

Iris Jeglitza-Moshage im Gespräch mit Jörg Bleyhl zur Erfolgsgeschichte der Light + Building in Frankfurt.

visionäre Effizienz, Komfort und Ästhetik stehen.

Das Top-Thema „Connecting“ beleuchtet Systeme, deren wichtigste Eigenschaften Konnektivität und Interoperabilität sind. Deren Nutzen: Ein Ertragsplus und CO_2-Einsparung bei gleichzeitiger Komfortsteigerung. Dahinter stehen Themen wie „Progressives Energie-Management“, „Vernetzte Sicherheit“, „Smart Urban“ oder „Fortschrittliche E-Ladeinfrastruktur“.

„Pioneering“ ist das zweite Top-Thema der Light + Building. Im Mittelpunkt stehen hier Modelle und Services, die morgen schon aktuelle Prozesse revolutionieren werden oder gleich vollständig neue Geschäftsfelder eröffnen. Die Technologie dafür existiert teils schon heute. Es geht um „X as a Service“, „Vorausschauende Wartung“ oder auch den „Digitalen Zwilling – BIM“.

Die Nummer drei der Light + Building Top-Themen zeigt, dass Technologie aus der Licht-Gleichung nicht mehr herausgelöst werden kann. „Fascinating“ arbeitet diese Verbindung heraus und differenziert doch in vier unterschiedliche Licht- und Leuchten-Stile: „Funktionale Ästhetik“, „Klassische Authentizität“, „Historischer Aufstieg“ und „Futuristischer Fokus“.

Mehr als 2700 Aussteller zeigten bei der vergangen Light + Building 2018 was es an neuen Entwicklungen in der Branche gibt. Es ist zwar noch etwa ein halbes Jahr bis zum Messebeginn im März 2020, aber haben Sie schon Signale empfangen, in welchen Bereichen besonders innovativ gearbeitet wurde?

Noch nie stand der Mensch so stark im Mittelpunkt gebäude-technologischer Entwicklung. Entsprechend anpassungsfähig müssen Innovationen sein. Auch, weil Wohn- und Arbeitsraum im Laufe einer möglichst langen Ertragsphase unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden muss. Gewerkeübergreifendes Arbeiten in sogenannten Ecosystems ist deshalb ein Muss und gleichzeitig eine der größten Innovationen der Building Technology Branche. Hoch innovativ ist außerdem der schon genannte Themenbereich „X as a Service“. Wenn Sie das „X“ beispielsweise mit „Licht“ ersetzten, wird daraus ein sehr flexibles Geschäftsmodell. Danach erwerben Verbraucher wie Betriebe keine Leuchten mehr, sie mieten Licht. Koppeln Sie daran „Predictive Maintenance“ und Auftraggeber müssen sich nicht einmal mehr über nachlassende Lichtleistung oder den potenziellen Komplettausfall sorgen. Gleichzeitig lassen sich Wellenlängen im Licht einfach ausgewählten Szenarien zuordnen und sind entweder langwellig beruhigend oder kurzwellig anregend. Außerdem könnte ich mir vorstellen, dass sich die Gebäudetechnik in den kommenden Jahren noch stärker mit den Systemen anderer Gebäude vernetzen wird. Dann stelle ich vielleicht mein E-Mobil auf einer Parkfläche ab und die Straßenleuchte weist mir das digitale Parkticket zu während die Gehwegbeleuchtung gesteigert und der Ladevorgang induktiv gestartet wird. Auf dem Weg zur Eingangstür leuchtet eine Straßenleuchte nach der anderen mit dynamischer Licht-Zu- und Abnahme den Gehsteig aus. Als Schlüssel zu meiner Haustüre dient mein Gesicht und meine Lieblingsmusik beginnt im Wohnzimmer zu spielen. Anwendungsszenarien sind in nahezu unendlicher Vielfalt vor- und darstellbar. Voraussetzung für die Smart City ist, dass alle elektronischen Komponenten im Gebäude, im Quartier oder in der Stadt miteinander vernetzt sind und einander verstehen.

Architekten und Planer sind seit jeher eine wichtige Zielgruppe. Weshalb lohnt sich für Vertreter aus der Immobilienwirtschaft ganz besonders der Gang nach Frankfurt?

Wenige Disziplinen sind so kosten- und ertragssentitiv wie die Immobilienwirtschaft. Natürlich ist Gebäudetechnik – egal in welcher Ausbaustufe – eine Investition. Allerdings ist sie auch eine Anlage in niedrigere Kosten und hohe Attraktivität. Hinzu kommt eine lange Halbwertszeit des ausgestatteten Objekts. Schon angesprochen habe ich den hohen Wandlungsbedarf in Bezug auf variierende Zielgruppen. Ein aktuelles Beispiel ist der steigende Bedarf nach Elektromobilität. Die dafür notwenige elektrische Infrastruktur in unterschiedlichen Gebäudetypen ist für das Funktionieren dieser Technologie eine Grundvoraussetzung. Die Light + Building ist für die Immobilienbranche ein idealer Ort, um sich über den eignen Bedarf bewusst zu werden und in eine effiziente Zukunft zu investieren.

Bei den genannten über 2700 Ausstellern, die zwischen dem 8. und 13. März 2020 in Frankfurt erwartet werden, ist eine gute Messeplanung für die Fachbesucher unabdingbar. Welche Hallen empfehlen Sie Architekten und Planer aus der Immobilienwirtschaft ganz besonders und wo finden die kaufmännischen Vorstände und Immobilienverwalter Anregungen und Informationen für den beruflichen Alltag?

Ich gebe Ihnen Recht – vor der Light + Building muss die Planung des Besuchs stehen. Die konkreten Ziele ergeben sich aus dem individuellen Bedarf. Gleichzeitig sehe ich drei übergeordnete Interessen, die sicher in ganz unterschiedlichen Zielgruppen auf fruchtbaren Boden fallen werden: Gebäudetechnik, Vernetzte Sicherheit sowie Licht- beziehungsweise Leuchtendesign. Übrigens: Die Besuchseffizienz lässt sich gut auch mit einem unserer Expertenrundgänge steigern. Dazu werden wir schon bald weitere Details veröffentlichen.

Die Light + Building hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. Was ist aus Ihrer Sicht das Erfolgsgeheimnis des Branchentreffs?

Die Light + Building ist ein internationaler Treffpunkt für Spezialisten jeder Couleur. Durch ihren interdisziplinären Charakter vermittelt die Weltleitmesse Einblicke jenseits akademischen Wissens und vernetzt Menschen, die sich sonst eher schwer begegnen würden. Außerdem begeistert die Light + Building neben state-of-the-art Licht- und Gebäudetechnik immer auch mit einem visionären Blick über den Tellerrand hinweg. Das erkennen Sie auch aus dem Claim der kommenden Veranstaltung: Connecting. Pionieering. Fascinating.

Hinter dem zwanzigjährigen Erfolg steht weniger ein Geheimnis als mehr harte Arbeit und eine Vision. Die Vision von vernetzten gebäudetechnischen Systemen und gleichermaßen verknüpften Gewerken. Wenn Sie den technischen Stand heute mit dem von vor zwanzig Jahren vergleichen, stellen Sie fest: Die Branche ist weit gekommen. Mit der Light + Building 2020 wollen wir – zusammen mit allen involvierten Disziplinen – den Startschuss für die nächsten rasanten zwanzig Jahre setzen.

Das Gespräch führte Jörg Bleyhl

Foto: Messe Frankfurt

Bautec, 18. bis 21. Februar in Berlin

Bundesinnenminister Horst Seehofer übernimmt **Schirmherrschaft**

Die bautec hat einen weiteren starken Partner gefunden. Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer, übernimmt die Schirmherrschaft für die Bautec, die im kommenden Jahr auf dem Messegelände in Berlin stattfinden wird.

Bundesinnenminister Horst Seehofer: „Die Bauwirtschaft ist der Eckstein der deutschen Wirtschaft. Neben ihrem zentralen Querschnittscharakter für die ganze Gesellschaft trägt sie mit ihren Innovationen zur Umsetzung der Energiewende durch kostensparenden, nachhaltigen Wohnungsbau und zur Erhöhung der Energieeffizienz bei Gebäuden bei. Diese wichtigen Themen stehen im Fokus der Bautec. Daher freue ich mich, die Schirmherrschaft zu übernehmen.“ Der Bundesinnenminister wird die Bautec am 18. Februar 2020 um 9 Uhr eröffnen.

„Das Bauen von Morgen“ auf der bautec 2020

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wird im neuen Bereich up#Berlin in Halle 4.2 mit einem Stand sowie vielfältigen Veranstaltungen und Präsentationen vertreten sein. Unter dem Leitthema „Das Bauen von Morgen“ stehen die Digitalisierung des Bauwesens, Architektur und Klima, Wohnungsbau, Quartiere sowie innovative und nachhaltige Materialien im Fokus des Vortragsprogramms.

Der in Kooperation mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie neu geschaffene Bereich up#Berlin in Halle 4.2 wird sehr gut angenommen. Namhafte Unternehmen wie Kondor Wessels Bouw Berlin, Lechner Group, Goldbeck, Porr haben bereits ihre Teilnahme bestätigt. Projektentwickler wie Bonava Deutschland und Lidl Dienstleistung feiern auf der Bautec 2020 Premiere. Von der Projektentwicklung über Planen und Bauen bis hin zum Betreiben – up#Berlin vereint die gesamte Wertschöpfungskette des Bauens und wendet sich an Projektentwickler, Investoren, Architekten, Ingenieure, Generalunternehmer, Lieferanten und Baufirmen genauso wie an Betreiber, Kommunen und Entsorger.

Die internationale Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik wird von der Messe Berlin organisiert und findet im zweijährigen Turnus statt. Zum Alleinstellungsmerkmal der Bautec gehört, dass sie das Gebäude vom Keller bis zum Dach und seine Infrastruktur ganzheitlich betrachtet.

Foto: Messe Berlin

Schwerpunktthema: **Gebäudeschäden**

Feuchte Wände sind die häufigste Ursache für Bauschäden – nicht nur im Altbau, sondern immer häufiger auch im Neubau: dunkle, feuchte Flecken, Salzausblühungen, abplatzende Putzschichten, Schimmel im Innenraum, steigende Heizkosten.

Flecken, Ausblühungen und abplatzende Putzschichten – feuchte Wände sind die häufigste Ursache für Bauschäden.

Der biologische Isolier- und Entfeuchtungsputz Biotherm sorgt für trockene Mauern, wirkt wärmedämmend und ist nicht brennbar. Wasser kann ungehindert nach außen abtrocknen. Ausblüh- und rissfördernde Schadsalze sind gar nicht erst enthalten. „Der Putz wirkt wie ein komplettes Wärme-Dämm-Verbundsystem“, so Thomas Bühler vom Schweizer Naturbaustoff-Hersteller Haga.

Der enorm poröse Dämm- und Entfeuchtungsputz eignet sich zum Verputzen von Außen- und Innenwänden sowie Kellern. Schon eine Putzstärke von drei Zentimetern verbessert den Wärmedurchgangskoeffizienten um bis zu 40 Prozent. Innenräume werden schneller warm, auch die Wand selbst fühlt sich nicht kalt an.

Ab einer Stärke von sechs Zentimetern kann der Putz Mauern dauerhaft trocken halten. Deswegen ist er auch in Kellern von Neubauten sinnvoll. Dank des diffusionsoffenen Putzes riechen neue Kellerräume erst gar nicht muffig – selbst wenn im Sommer die warme, feuchte Luft von draußen an den kühlen Kellerwänden kondensiert.

Foto: Haganatur

Weitere Fachthemen

Zutrittskontrollen; Bad und Dusche; Abfallsysteme; Fotovoltaik

Redaktionsschluss: 25. Oktober 2019
Erscheinungstermin: 11. November 2019

Themen in Heft 12/2019

Schwerpunktthema

Immobilienfinanzierung

Fachthemen

Treppen; Energieplushäuser; Holzgebäude; Dachfenster

Redaktionsschluss: 22. November 2019
Erscheinungstermin: 9. Dezember 2019