

M Modernisierung

Das Magazin für die Wohnungswirtschaft



Welcher Wartungsvertrag passt zu meinem Aufzug?

9

Urbanes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

16

Quo vadis Messdienstleister

23

Der Messeplatz Nummer 1 für intelligente Gebäudetechnik

Der Hot Spot für intelligente Lösungen in der Gebäudetechnik. Am Messeplatz Frankfurt erwartet Sie ein Ort voller Innovationskraft – mit den internationalen Herstellern für Ihr Projekt. Was immer Sie auch planen.



Die eigene **digitale** Strategie finden

Der Vorstandsvorsitzende der Aareon AG, Dr. Manfred Alfien, sieht die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft zwar verankert, im Vergleich zu einigen anderen Branchen jedoch eher noch am Anfang des Prozesses. Ein Status, der ganz bestimmt noch enormes Zukunftspotenzial für die Unternehmen in sich birgt. Wie Branchenkenner Alfien weiß, sei es in Anbetracht eines komplexen Angebots digitaler Lösungen und neuer Technologien am Markt wichtig, die eigene digitale Strategie in Anlehnung an die Unternehmensstrategie zu entwickeln: Digitalisierung also nicht der Digitalisierung willen, sondern strategisch ausgerichtet.

Daher ist ein Blick auf die Branche wichtig. Wir haben einige Unternehmen und deren Softwareangebot in unserem Schwerpunktthema aufgeführt. Die Beiträge lesen Sie ab der Seite 28. Und weil die Heftkombination mit dem Immobilienverwalter mit dieser Ausgabe zum ersten Mal erscheint, möchte ich Ihre Aufmerksamkeit zum Thema Software auch in diesen Heftbereich lenken. Im Immobilienverwalter finden Sie Informationen dazu ab der Seite 14. Ein „Dreh“, der sich lohnt. Besonderes Augenmerk richten wir auch in der vorliegenden Ausgabe auf die sogenannten Prop-Techs. Neue Anbieter drän-



gen seit fünf Jahren auf den Markt und bieten Lösungen mit neuester Technologie an. Darauf haben die etablierten Hersteller reagiert und nach und nach ihre Produkte angepasst. Prop-Tech ist ein Kofferwort und setzt sich aus den Wörtern property services - also Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft – und technology zusammen.

Unser Beitrag „Silicon Valley trifft Immobilienwirtschaft“ (Seite 35) über Ever-Real aus

München zeigt welches Potenzial in den Newcomern steckt.

Insgesamt werden die IT-Landschaften jedoch immer komplexer. Es entstehen häufig ganze Ökosysteme. ERP- und CRM-Programme reichen längst nicht mehr aus. Die Programme müssen über viele Schnittstellen verfügen, mit denen Add-ons und die vielen kleinen Tools der Nischenanbieter angebunden werden. Die neuen Softwares ermöglichen nicht selten neue Geschäftsmodelle – und die neuen Geschäftsmodelle erfordern neue Softwares.

Es bleibt ein sich ständig wandelnder Prozess, den wir gerne auch in Zukunft begleiten.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei Lesen.

Herzlichst Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

Joerg.bleyhl@mup-verlag.de



Kompetenz
aus einer
Hand

Exakt in der Analyse, kompetent in der Beratung und hochwertig im System.

Ob Betonschutz, Betoninstandsetzung oder sichere und verschleißfeste Bodenbeschichtungen – Remmers ist ein führender Experte mit namhaften nationalen und internationalen Referenzen.



16

Gebäudetechnik

Treppen- und Außenbeleuchtung	6
Praxistipps für Aufzüge (1)	9
Dachschäden frühzeitig erkennen	10
Cleveres Rasterdecken-Renovierungssystem	14
Urbanes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus	16
Neue Dachheizzentrale für 612 Wohneinheiten	20
Quo vadis Messdienstleister (3. Teil)	23

Schwerpunkt Software

Die Etablierten setzen auf Kooperationen	28
Die großen Themen der Software-Branche	32

Prop-Tech-Serie

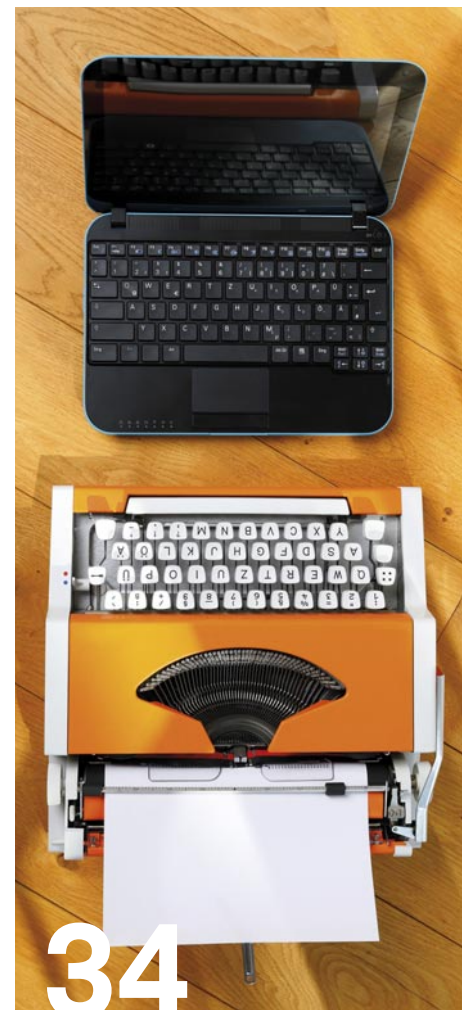
Silicon Valley trifft Immobilienwirtschaft	35
--	----

News

36

Vorschau

37



34



Zum Titelmotiv

Der Komplex „Diana am Wildpark“ in Mainz birgt insgesamt 612 Wohneinheiten verteilt auf 23 Stockwerke. Das Herzstück jedoch liegt auf der 24. Etage: Hier steht die Heizzentrale, die die gesamte Anlage mit Wärme versorgt. Nachdem die bestehenden Heizkessel schon nach 15 Jahren wasserseitig undicht wurden und eine Verlängerung des Wärme-Contractings bevorstand, mussten die Kessel ausgetauscht werden. Die benötigte Leistung und der Platzmangel verlangten nach einer nicht alltäglichen Lösung: den Trigon XXL EVO 1100 von Elco – der kompakteste Brennwertkessel seiner Leistung auf dem Markt.

Mehr dazu auf Seiten 20 bis 22 Foto: ELCO

Bauen braucht Zeit – Regulierung hilft dabei wenig

In wenigen Tagen werden wir den ersten Jahrestag des Wohn-Gipfels der Bundesregierung vom 21. September 2018 begehen. Es ist bedauerlich zu sehen, dass wir auch ein Jahr danach noch weit davon entfernt sind, wirklich dafür zu sorgen, dass es beim Wohnungsbau in Deutschland endlich schneller voran geht. Dies hat viele Ursachen: Bauen braucht Zeit, Regulierung hilft dabei wenig. Der Zentrale Immobilien Ausschuss hat dazu schon seinerzeit 28 Vorschläge gemacht, die die Planung und den Bau beschleunigen sollen. Denn in der momentanen Bedarfssituation dauert schon der Planungsprozess zu lange! Hier gibt es noch zu wenig Änderungsfortschritt. Schon die auf dem Wohn-Gipfel initiierte Baulandkommission formulierte Anfang Juli durchaus schwierige, weil überwiegend regulierende Empfehlungen. Nun auch noch der Koalitionsausschuss. Unter der Überschrift „Wohnungsbau voranbringen und bezahlbares Wohnen sichern – Maßnahmen zur Wohnungspolitik“ wurde ein sogenanntes Wohnen-Paket der Bundesregierung vorgelegt.

Leider hat man sich darin all die Empfehlungen der Baulandkommission zu Herzen genommen, die wir als Branche kritisch bis ablehnend sehen, weil sie weder beschleunigen noch Anreize bieten. Wir begrüßen zwar grundsätzlich alle Fortschritte, die den Wohnungsbau in Deutschland beschleunigen könnten. Die Tatsache, dass man einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs vorlegen will, ist sicherlich richtig. Und natürlich sind das Schließen von Baulücken und die Mobilisierung von Bauland richtig. Aber: Nicht jede auf den ersten Blick mieterfreundliche Maßnahme zahlt sich am Ende für den Mieter aus. Nur so können die Verlän-

gerung der Mietpreisbremse und des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels sowie die weitere Einschränkung der Umwandelbarkeit von Miet- in Eigentumswohnungen gedeutet werden. Allein: so entsteht keine einzige neue Wohnung. Das ist das offizielle Aus des ursprünglich mal verkündeten Ziels bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut zu haben.

Sinnvolle Maßnahmen, wie die Mobilisierung von Bauland, die Reaktivierung von Brachflächen, der Schluss von Baulücken



*Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA,
Zentraler Immobilien Ausschuss*

und die Evaluierung der Wohnungsbau-prämie bleiben hinter ihren Möglichkeiten zurück und bilden in dem Paket eher Randerscheinungen. Falsch erscheint mir auch, den Fokus bei der Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission auf den ländlichen Raum und eben nicht auf die angespannten Wohnungsmärkte der Metropolregionen zu legen. All das, was aus Investoren-Sicht sinnvoll sein würde, steht unter Finanzierungsvorbehalt. Da kann man nur hoffen, dass wenigstens die Abschreibung der energetischen Sanierung endlich Wirklichkeit wird.

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

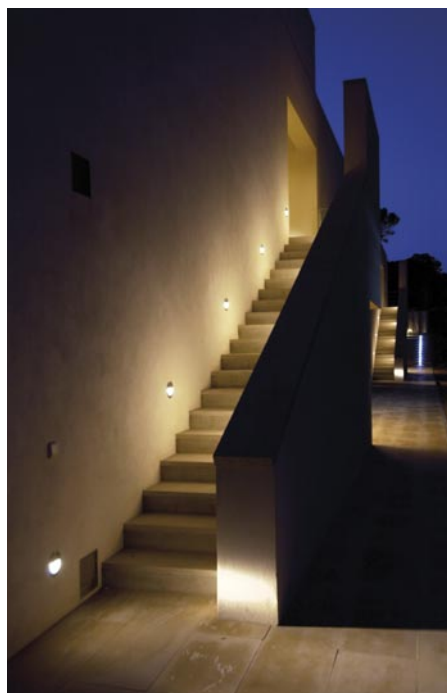
Treppen- und Außenbeleuchtung

Sicherheit, Orientierung und Ästhetik



Eine gute Treppen- und Außenbeleuchtung sollte in erster Linie für Sicherheit und Orientierung sorgen – das Wohl der Bewohner steht hier ganz klar im Vordergrund. Mit durchdachten Lichtkonzepten lässt sich aber auch ästhetisch etwas bewegen. Vor allem im Garten, wo sich die Vegetation eindrucksvoll in Szene setzen lässt.

Die Wahrscheinlichkeit, einmal auf einer Treppe zu fallen, ist hoch: Laut Robert-Koch-Institut und Statistischem Bundesamt liegt sie bei 76 Prozent. Führt man sich die hohe Bewohnerzahl einer Wohnanlage vor Augen, kann man quasi fast sicher sein, dass früher oder später etwas passiert. Was aber freilich auch stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängt. Da sich Stürze besonders häufig treppab und bei Dunkelheit ereignen, kommt der Beleuchtung im Treppenhaus, an der Haustüre sowie im Außenbereich eine entscheidende Rolle in Sachen Sicherheit und Orientierung zu. Stimmt die Beleuchtung nicht, entstehen unnötige Risi-



Blendeffekte vermieden: Wandleuchten tief über den Treppenstufen sorgen für helle Trittbereiche.

ken. Leuchten können aber nicht nur zu dunkel, sondern auch falsch ausgerichtet sein und blenden oder irritierende Schatten werfen.

Stolperfalle Treppenhaus

Im Treppenhaus sollte das Licht grundsätzlich vom oberen Absatz kommen: So entstehen kurze, weiche Schatten und einzelne Stufen sind deutlich zu erkennen. Breit strahlende Leuchten eignen sich dafür besonders. Da Mehrfamilienhäuser oder Wohnanlagen in der Regel mit Zeitschaltuhren ausgestattet sind, stellt sich auch die Frage nach den Schaltintervallen. Damit die Bewohner nicht plötzlich im Dunkeln stehen, empfiehlt die Brancheninitiative Licht.de für bis zu sechsstöckige Häuser, die Beleuchtungsphase so einzustellen, dass es der langsamste Bewohner aus dem obersten Stockwerk bis zur Haustüre schafft. „Inzwischen sind sogar sogenannte Ausschaltvorwarnungen in Treppenhäusern vorgeschrieben, die durch Lichtflackern auf das

bevorstehende Ausschalten hinweisen“, weiß Andreas Habermehl, vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH): „Mit diesen Einrichtungen wird die nach der DIN 18015-2 geforderte Warnfunktion zur Vermeidung plötzlicher Dunkelheit erfüllt.“ Zur Erhöhung der Sicherheit schalten moderne Treppenlicht-Zeitschaltuhren außerdem die Beleuchtung nach einem Stromausfall sofort wieder ein. Für ein zusätzliches Maß an Sicherheit können Bewegungsmelder, die das Licht automatisch einschalten, sorgen.

Um nicht zu blenden, sollte das Licht in Treppenhäusern idealerweise indirekt sein und beispielsweise Richtung Wand strahlen. Da die meisten Unfälle am Treppenanfang oder -ende geschehen, sollten die ersten und letzten Treppenstufen sowie die Zwischenpodeste besonders gut sichtbar gestaltet werden. Für die Orientierung im Treppenhaus genügen meist 100 Lux. Sind die Augen auf Dunkelheit eingestellt, empfehlen sich warmweiße Lichtfarben im Bereich von etwa 2.700 Kelvin.

Orientierungsbereich Hauseingang

Besondere Beachtung verdient auch der Bereich am Hauseingang: Besucher müssen hier Klingelschilder lesen können und Bewohner sollten es schaffen, das Schlüsselloch zu treffen. Wichtig ist, dass sich die Außenleuchten für den Einsatz im Freien eig-

nen und der Witterung Stand halten. Qualitätsleuchten mit einer hohen Schutzklasse von mindestens IP 44 sind hier die richtige Wahl. Werden die Leuchten in einem Gartenbeet installiert, sollte der Wert sogar bei mindestens IP 65 liegen.

Lichtimmissionen vermeiden

Stolpergefahr besteht freilich auch im Außenbereich auf dem Weg zur Haustüre. Hier sind Sockel-, Poller- oder Mastleuchten bis zu zwei Meter Höhe geeignet, um Wege, und Absätze sichtbar zu machen. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Außenbeleuchtung nur das eigene Grundstück erhellt und nicht in Schlafzimmer oder in benachbarte Wohnungen strahlt. Die LED-Technik, die zudem für Langlebigkeit und geringen Energieverbrauch steht, ver-

meidet durch ihre präzise Lichtlenkung unerwünschte Immissionen. Überhaupt gilt: Da in der Dunkelheit geweitete menschliche Pupillen blendempfindlich sind, sollten Außenleuchten stets so ausgerichtet sein, dass sie den Blick nicht kreuzen. Wird im Außenbereich mit Bewegungsmeldern gearbeitet, ergibt sich noch ein zusätzlicher Sicherheitsaspekt ganz anderer Art: unerwartete Helligkeit ist auch gut geeignet, um Einbrecher zu verschrecken.

Die Vegetation in Szene setzen

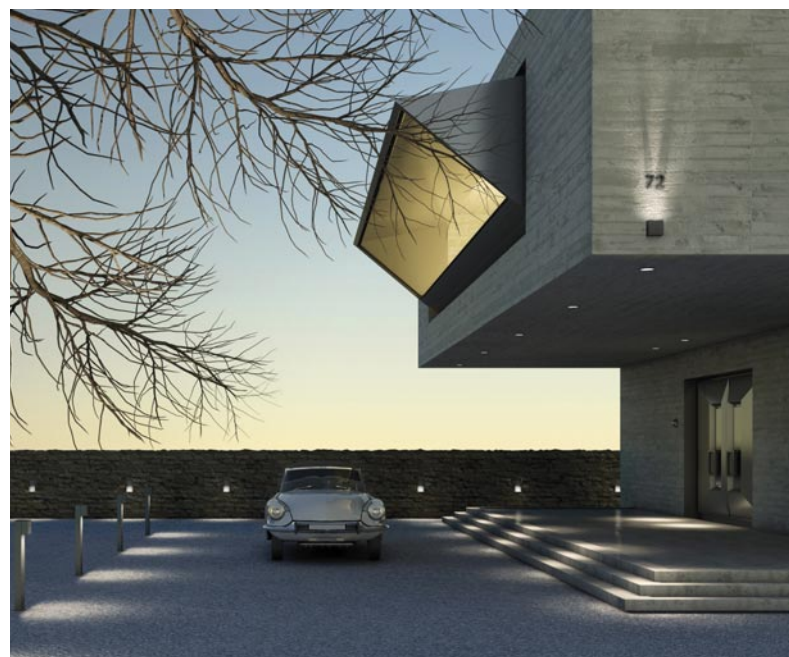
Auch wenn Sicherheit und Orientierung klar Priorität haben sollten: mit der richtigen Beleuchtung lässt sich auch ein stimmungsvolles Ambiente verwirklichen – vor allem im Außenbereich. Farbenreiche Blumenbeete, interessante Gewächsformen oder Skulptu-



Die Brancheninitiative Licht.de, eine Fördergemeinschaft mit mehr als 130 Mitgliedern aus der Lichtindustrie, informiert in ihrer Schriftenreihe „licht.wissen“ über unterschiedliche Aspekte rund um Licht und Beleuchtung. Heft 15 widmet sich auf 40 Seiten konkret dem Thema „Gute Beleuchtung rund ums Haus“. Es kann im Internet bestellt oder kostenfrei heruntergeladen werden:
www.licht.de/lichtwissen



Sicher und ansprechend: Mit durchdachten Lichtkonzepten lässt sich eine Immobilie auch im Dunkeln in Szene setzen.



Der Hauseingang ist nicht nur eine Visitenkarte, sondern muss auch für gute Orientierung sorgen.

Professionelle Beleuchtung von Treppenhäusern und Außenanlagen - was muss man beachten?

| Gute Beleuchtung, geringer Energieverbrauch – geht das?

Andreas Habermehl: Beides ist kein Widerspruch. Wer verhindern möchte, dass die Beleuchtung die Stromrechnung in die Höhe treibt, sollte LED-Lampen einsetzen und darauf achten, dass diese von Markenherstellern stammen. Sie sind besonders effizient und zeichnen sich bei einer Lebensdauer von bis zu 25.000 Stunden durch eine lange Laufzeit aus. Entsprechend gering ist der Wartungsbedarf. Zudem sind LED-Leuchten sehr sparsam im Verbrauch: Mit ihnen lassen sich im Idealfall bis zu 80 Prozent der Stromkosten einsparen.

| Lässt sich die Effizienz noch weiter steigern?

Die Lebensdauer von LED-Leuchten lässt sich mithilfe elektronischer Vorschaltgeräte noch weiter verlängern. So verbessern solche Geräte nicht nur die Farbwiedergabe. Sie tragen auch dazu bei, den Stromverbrauch um 20 Prozent zu reduzieren.

| Wie unterscheiden sich Bewegungs- und Präsenzmelder?

Bewegungsmelder können im Innen- wie auch im Außenbereich verwendet werden. Sobald sie eine sich bewegende Wärmequelle erfassen, schalten sie das Licht ein und bieten dadurch in Hausfluren, auf Parkplätzen, in Treppenhäusern oder Außenanlagen zusätzliche Sicherheit: Unebenheiten oder Stolperfallen werden sichtbar, Stürze können verhindert werden. Zudem machen die auf Bewegungen

reagierenden Melder die Suche nach Lichtschaltern überflüssig. Ein weiterer Pluspunkt: Das plötzliche Einschalten des Lichts vertreibt Einbrecher. Präsenzmelder verfügen über einen noch viel empfindlicheren Sensor und ein noch höher auflösendes Erfassungsfeld als Bewegungsmelder. Sie registrieren selbst kleinste Bewegungen und eignen sich für die Lichtsteuerung in Räumen. Für den Einsatz im Treppenhaus oder Außen- oder Gartenbereich reicht in der Regel ein Bewegungsmelder aus.



Diplom-Ingenieur Andreas Habermehl ist Referent für Normung, Berufsbildung und Innovationen beim ZVEH

| Welche Vorteile hat ein sogenanntes Lichtmanagement?

Mit einer intelligenten, bedarfsgerechten Lichtsteuerung kann eine Steuerung der Lichtmenge entsprechend dem Tageslicht erreicht werden. Das kann an grauen, dunklen Tagen hilfreich sein. So sorgen Tageslicht-Sensoren und Dimmer dafür, dass sich bei trübem Wetter und schlechter Sicht das Licht frühzeitig und in der

richtigen Stärke einschaltet. Bei ausreichendem Tageslicht wird die Beleuchtungsstärke hingegen automatisch reduziert. Eine derart gesteuerte Beleuchtung bietet zusätzliche Sicherheit, ist energieeffizient und kostensparend.

| Beleuchtung – ein Thema für den Fachmann?

Elektrizität birgt immer Gefahren – auch, wenn diese für das Auge unsichtbar sind. So kann ein fehlender oder defekter Schutzleiter bei einer Lampe ausreichen, damit das gesamte Gehäuse unter Strom steht. Bevor Beleuchtungsanlagen installiert oder erweitert werden, empfiehlt sich daher ein sogenannter E-Check. Denn gerade in älteren Gebäuden sind die Elektroinstallationen in der Regel veraltet und verfügen nicht über die bei Neuanlagen geforderte Fehlerstromschutzeinrichtung (FI-Schutzschalter).

Gefahr droht hier aber auch durch die geringe Anzahl an Leitungen und Stromkreisen. Diese sind durch die Vielzahl an Geräten, die in einem modernen Haushalt im Einsatz sind, schnell überlastet. Ein von einem qualifizierten Fachbetrieb der Elektro-Innung durchgeführter E-Check als normengerechte Prüfung der Elektroanlage nach VDE zeigt im Prüfprotokoll potenzielle Gefahrenquellen auf – und gibt Hinweise, wie man diese durch einen Fachmann beseitigen lassen kann. Das ist vor allem für Vermieter wichtig, denn Immobilienbesitzer sind für die Sicherheit ihrer Mieter verantwortlich und tragen im Falle eines Brandes aufgrund überlasteter Leitungen das Haftungsrisiko. Ein regelmäßiger E-Check mit Prüfprotokoll gibt also Sicherheit – für den Vermieter wie für seine Mieter.

Dabei, einen geeigneten Elektrofachbetrieb zu finden, hilft die Website www.elektrobetrieb-finden.de.

ren sind im künstlichen Licht ein besonderer Blickfang. Licht, das Beete, Büsche und Bäume anstrahlt, inszeniert die Vegetation. Dabei sind geplante Übergänge von Hell nach Dunkel sinnvoll, denn erst Dunkelzonen lassen beleuchtete Bereiche wirken. Abwechslung entsteht, wenn Pflanzen aus unterschiedlicher Entfernung angestrahlt werden oder das Nachtbild eines Gartens mit beweglichen Strahlern an Erdspeiben

immer wieder neugestaltet wird. Komfortabel ist eine steuerbare Gartenbeleuchtung mit Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern – oder gar mit Geräten, die all diese Funktionen vereinen.

| Visitenkarte Haustüre

Ästhetische Akzente lassen sich aber auch im Treppenhaus setzen, zum Beispiel mit auf

Fußhöhe oder in den Stufen angebrachten Steplights. Dasselbe gilt natürlich auch für den Hauseingang, wo eine freundliche Beleuchtung hilft, Besucher willkommen zu heißen. Und sollte es tatsächlich einmal zu einem schwereren Treppenunfall kommen, dann ist der Rettungsdienst dankbar, wenn auch die Hausnummer gut beleuchtet ist.

Praxistipps für Aufzüge (1)

Tag für Tag befördern über 650.000 Aufzüge in Deutschland Personen. Zu beinahe 100 Prozent störungsfrei und zudem äußerst sicher. Wichtig für den einwandfreien und

unterbrechungslosen Betrieb sind auch präventive Wartungsarbeiten und der regelmäßige Austausch von Verschleißteilen. Auf was die Betreiber von Aufzugsanlagen,

die zur Personenbeförderung bestimmt sind, achten sollten, beschreibt unsere Serie Praxistipps, die zukünftig regelmäßig im Modernisierungs-Magazin erscheinen wird.

Welcher Wartungsvertrag passt zu meinem Aufzug?

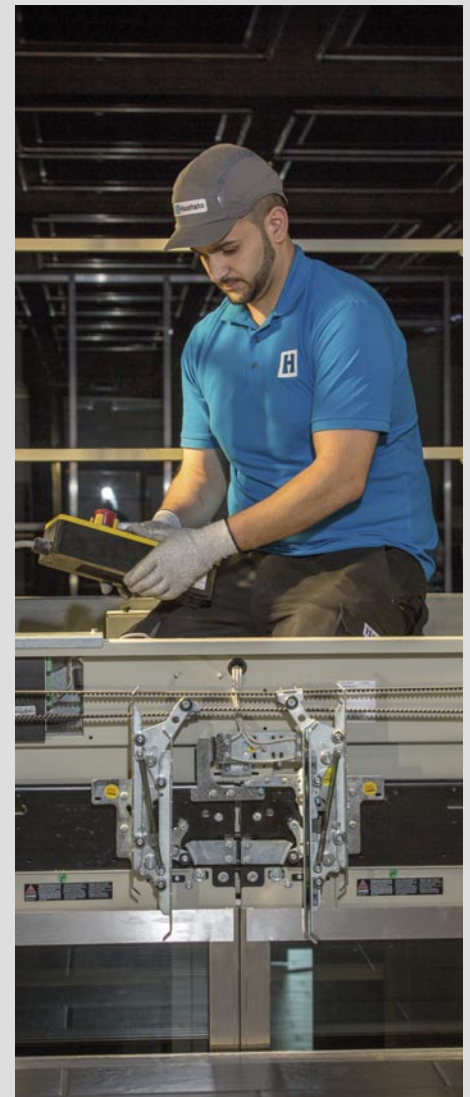
Mit dem Betrieb von Aufzügen ist eine ganze Reihe von Pflichten und Terminen verbunden. Um den Betreiber zu entlasten, bieten Aufzugsunternehmen an, einige dieser Aufgaben zu übernehmen. Die Wartungspakete variieren hierbei zwischen der einfachen Basiswartung bis zur Vollwartung. Doch was leisten die verschiedenen Pakete und wann lohnt sich welcher Vertrag?

Um die Sicherheit für die Nutzer, den Werterhalt sowie eine hohe Verfügbarkeit des Aufzugs zu gewährleisten, sind ein regelmäßiger Service und Maßnahmen zur Instandhaltung nicht nur unerlässlich, sondern auch gesetzlich vorgeschrieben. Aufzugsunternehmen bieten eine Vielzahl verschiedenster Serviceverträge mit unterschiedlichen Leistungspaketen.

Den Einstieg bietet das Basispaket. Dieses preisgünstige Angebot umfasst die regelmäßige Wartung und Inspektion sowie die

Beseitigung von betriebsbedingten Verunreinigungen. Leistungen wie die Beseitigung von Störungen, anfallende Reparaturen und die Kosten für Ersatzteile werden zusätzlich berechnet oder können in weiteren Servicepaketen pauschal dazu gebucht werden. Beim Vollwartungsvertrag erhält der Aufzugsbetreiber ein Rundum-Sorglos-Paket, bei dem neben der Wartung, Inspektion und Störungsbeseitigung auch die Lieferung und Montage sämtlicher Ersatzteile im Preis enthalten sind.

Welcher Vertrag für den Betreiber der richtige ist, hängt von dem Alter, der Nutzung der Aufzugsanlage sowie individuellen Wünschen ab. Bei neuen Anlagen empfehlen sich zunächst Basispakete mit niedrigen Grundkosten. Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass diese ein hohes Maß an Eigenverantwortung des Betreibers erfordern, um Reparaturen rechtzeitig zu veranlassen und Stillstandszeiten gering zu halten. Schon nach fünf Jahren kann sich ein Vollwartungsvertrag lohnen, wenn Arbeiten wie der Austausch der Bremsbacken, ein Ölwechsel oder ein Akkuaustausch notwendig werden. Im Rahmen dieses Servicepaketes bekommt der Betreiber eine präventive Instandhaltung zu planbaren Fixkosten. Wenn bei älteren Aufzügen irgendwann größere Reparaturen an Drucklagern, Getrieben oder Tragseilen notwendig werden, überwiegen eindeutig die Vorteile eines Rundum-Sorglos-Pakets. Wie häufig gewartet werden muss, gibt keine Norm vor. Hier ist eine Beratung zwischen dem Wartungsunternehmen und dem Aufzugsbetreiber sinnvoll, um die Intervalle sowie die Vertragskomponenten gemeinsam festzulegen.



Sie benötigen Hilfe bei der Auswahl des richtigen Wartungspakets?

Wir beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.



www.haushahn.de
presse@haushahn.de
 Telefon 0711 8954461

Die folgenden Themen unserer Serie

Modernisierung 11/2019:

Aufzüge regelmäßig durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) prüfen lassen

Modernisierung 1/2020:

Maßnahmen gegen mutwillige Zerstörungen

Dachschäden **frühzeitig** erkennen



Das eigentlich schützende Bauteil eines jeden Gebäudes ist das Dach. Es schützt das Gebäude und die darunter liegenden Räume, Inventar und Produktionsanlagen vor Schäden durch Wind und Wetter. Oft bemerkt man einen beschädigten Dachaufbau jedoch erst, wenn es für Reparaturen bereits zu spät und eine teure Sanierung unvermeidbar ist. Dabei lassen sich erste Anzeichen für Mängel an der Dachabdichtung schon im Vorfeld erkennen.

Im Lauf der Zeit altert jedes Material. Auch Dächer unterliegen diesem Alterungsprozess. Einen wesentlichen Einflussfaktor stellt das Wetter dar. Winterliche Tage mit Frost, Eis und Schnee, Hitzeperioden im Sommer und plötzlich auftretende Temperaturschwankungen stellen jedes Dach auf eine harte Probe. Niederschläge wie Hagelschlag aber auch mechanische Beanspruchungen, beispielsweise durch Bewegungen in der Dachkonstruktion können Schäden verursachen. Zudem hinterlassen Umwelteinflüsse wie chemische Belastungen und Schmutz-

ablagerungen ihre Spuren. Es muss nicht immer gleich der offensichtliche Totalschaden sein. Auch kleine Undichtigkeiten können große Schäden verursachen. Hier eine Auswahl typischer Schadensbilder:

| Erst einmal das Dach checken lassen

Schäden am Dach können schnell teuer werden. Folgekosten für eine gesamte Dachsanierung oder gar Produktionsausfälle können jedoch ganz einfach vermieden werden. Mit einem Dachcheck, wie ihn Bauder



Blasenbildung in der Abdichtung



Schmutzablagerungen führen zu erhöhten chemisch-biologischen Belastungen

anbietet, wird der Zustand des Daches analysiert um so Schäden frühzeitig erkannt. So können Unternehmen mit fachgerechten Instandhaltungsmaßnahmen einer Komplett-sanierung vorbeugen.

| So läuft der Dachcheck ab

1. Allgemeine Bestandsaufnahme und optische Begutachtung

Nach einer allgemeinen Bestandsaufnahme der technischen Daten von Gebäude und Dach, erfolgt eine erste optische Begutachtung der Dachfläche. Dabei schenken die Begutachter Rissen, Falten und Blasen besonderes Augenmerk. Ebenso achten sie auf Sprödigkeit, Aufschubfalten und Pfützen, die auf ungenügenden Wasserablauf hinweisen.

2. Detailuntersuchung

Neben der Dachfläche werden vor allem Details wie Durchdringungen (Lichtkuppeln etc.), Anschlüsse, Gullys und ähnliches in Augenschein genommen. Häufig wird zusätzlich eine Dachöffnung für eine Detailuntersuchung nötig sein. Bei dieser wird der Schichtenaufbau festgestellt und überprüft, ob die vorhandene Wärmedämmung und Dampfsperre noch in funktionsfähigem Zustand sind. Wenn es notwendig sein sollte, kann eine Feuchte-Messung der eventuell durchnässten Wärmedämmung durchgeführt werden.

| Analyse und Dokumentation

Das Unternehmen Bauder befasst sich schon seit mehr als 160 Jahren mit der Ab-

dichtung von Flachdächern und verfügt neben langjähriger Erfahrung auch über speziell geschulte Mitarbeiter. Diese analysieren sachkundig den Ist-Zustand der Dachabdichtung als Entscheidungsgrundlage für eventuell notwendige Sanierungskonzepte und dokumentieren augenscheinliche Merkmale der bestehenden Dachsituation. Wenn nötig gemeinsam mit dem Dachdecker, der die eventuell fälligen Sanierungsmaßnahmen vornehmen wird. Nach der Analyse erhält der Bauherr eine ausführliche Dokumentation über den Zustand seines Daches.

| Mögliche Sanierungskonzepte

Sollte sich nach einer Analyse herausstellen, dass das Dach auf Grund entsprechender



Wärmedämmung extrem durchfeuchtet, Wasser steht auf der Dampfsperre



Stehendes Wasser ohne Oberflächenschutz führt zu hohen thermischen Belastungen



Dachbahn an der Lichtkuppel aufgerissen



Dachbahn im Anschlussbereich aufgerissen

Dachöffnung zur Beurteilung von Abdichtung und Wärmedämmung und fachgerechter Verschluss



Schadensbilder saniert werden muss, gibt es verschiedene Ansätze. Welches Sanierungskonzept dann in Frage kommt, richtet sich nach dem Zustand des gegenwärtigen Dachaufbaus.

1. Sanierung auf dem Altaufbau

Bei dieser Sanierungsvariante entfällt ein zeit- und lohnintensives Abtragen des Altaufbaus. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten bei der Sanierung auf dem Altaufbau:

- Erneuerung der Abdichtung: Hierzu wird direkt auf die bestehende, alte Abdichtungsoberlage eine neue Sanierungsabdichtung aufgebracht.
- Erneuerung der Abdichtung und zusätzliche Wärmedämmung: Bei dieser Sanierungsart wird auf die alte Dachfläche eine zusätzliche Wärmedämmung und eine neue Sanierungsabdichtung aufgebracht. So wird die vorhandene Wärmedämmung wesentlich verbessert.

2. Neuaufbau

Ist der bestehende Dachaufbau sprichwörtlich nicht mehr zu retten, also die Wärmedämmung durchnässt, die Dampfsperre bereits schadhafte bleibt nur noch der Neuaufbau. Ein Neuaufbau mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung und einer durchdachten Abdichtung macht das Dach wieder sicher und zuverlässig – über Jahre hinweg.

Sanierungen erfordern Spezialisten. Schon bei der Analyse des Dachzustandes ist viel Erfahrung und Sachverstand gefragt. Dies gilt umso mehr für die Entwicklung von wirtschaftlichen Sanierungslösungen. Dabei sind selbstverständlich alle Normen und Fachregeln ebenso zu berücksichtigen wie die Anforderungen, die sich aus der weiteren Nutzung von Gebäude und Dach ergeben.

■ Auf Nummer sicher gehen

Das rechtzeitige Wissen um den tatsächlichen Zustand des Daches kann unter Umständen hohe Folgekosten für eine komplette Dacherneuerung, weitergehende Schäden am Bauwerk oder gar Produktionsausfälle ersparen. Auch ohne einen konkreten Schadensverdacht sollten regelmäßig Inspektionen durchgeführt werden, um den Zustand des Dachaufbaus beurteilen zu können.



Sanierung auf dem Altaufbau ohne Wärmedämmung – vorher



Sanierung auf dem Altaufbau ohne Wärmedämmung – nachher

Cleveres Rasterdecken-Renovierungssystem

Mit Capa-Coustic Raster-Fix stellte Caparol auf der Fachmesse Farbe, Ausbau & Fassade (FAF) im vergangenen Frühjahr ein vollkommen neues System zur professionellen Deckenrenovierung vor. Es zeichnet sich durch minimalen Arbeits-, Material- und Zeitaufwand aus und führt mit traumwandlerischer Sicherheit zu einer perfekten Neugestaltung betagter, unansehnlich gewordener Rasterdecken – egal, wie lange die alten Elemente ihren Dienst bereits verrichtet haben. Der Clou: An Funktionalität büßt die vorhandene Akustik-Decke durch die Renovierung nicht ein und sieht im Anschluss wieder wie neu aus.

In Deutschland werden jedes Jahr rund acht Millionen Quadratmeter Deckenfläche mit einer Rasterdecke bekleidet, um die Raumakustik zu verbessern und das Deckenbild ästhetisch zu gestalten. Seit vier Jahrzehnten scheint dieser Markt keinen nennenswerten Konjunkturschwankungen unterworfen, weshalb man heute über mehr als 300 Millionen Quadratmeter verlegte Akustikdeckenfläche spricht. Vor allem in Behördenfluren und Büros, Schulen sowie Tagungs-



Alexander Barchfeld ist Produktmanager und für das Akustikprodukte-Programm von Caparol in Ober-Ramstadt zuständig. Er war an der Entwicklung des neuen Renovierungssystems für Akustikplattendecken maßgeblich beteiligt.

räumen von Hotels etc. sind modulare Deckenbekleidungen beliebt. Doch der Zahn der Zeit hinterlässt an den mineralischen Einlegeplatten und ihren metallischen Tragprofilen unschöne Spuren: Nikotinränder, Rostfahnen, Rußflecken, Wasserläufer oder einfach nur der scheinbar unvermeidliche Grauschleier oder Gilb zeichnen sich je länger desto deutlicher auf den Plattenoberflä-

chen ab und trüben die einstmals tadellose Optik.

Erstaunlich ist, dass es seither kein professionelles Verfahren gab, um unansehnlich gewordenen Akustikdecken ohne Funktionsbeeinträchtigung zu neuem Glanz zu verhelfen. Caparol hat sich mit dieser Problematik eingehend beschäftigt und ein praxisgerechtes Renovierungssystem entwickelt.

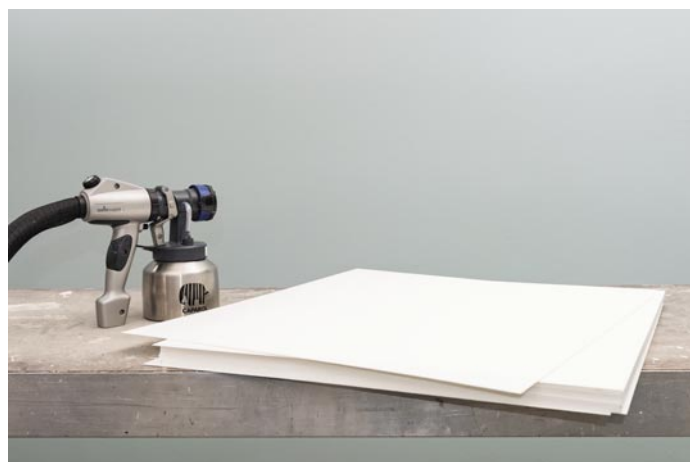
Wir befragten Alexander Barchfeld, Manager für das Caparol Akustikprodukte-Sortiment, über die Besonderheiten dieser Renovierungsmethode, bei der weder einen flächendeckenden Neuanstrich noch ein Austausch der mit den Jahren unansehnlich gewordenen Deckenplatten erfolgen muss.

Herr Barchfeld, auf der FAF hat Caparol ein Renovierungssystem für betagte Akustikdecken vorgestellt. Was ist daran besonders?

Capa-Coustic Raster Fixx ist ein innovatives Renovierungssystem, das im Wesentlichen auf nur zwei Arbeitsschritten beruht: Zunächst wenden wir uns den vorhandenen



Ein Arbeitsgang genügt: Die schmalen, vom Boden aus sichtbaren Tragschienenprofile der Rasterdecke werden mit dem Nast-Spritzsystem weiß oder farbig lackiert – ohne dass die umgebenden Deckenplatten vorher abgeklebt oder gar aus der Deckenkonstruktion entfernt werden müssten.



Schritt für Schritt: Nachdem die frisch lackierten Tragschienenprofile getrocknet sind, kann sich der Handwerker sofort der optischen Instandsetzung der Deckenplatten widmen. Dazu bietet der Hersteller ein spezielles, weiß pigmentiertes Glasfaservlies an, das sich einfach in die Tragschienenkonstruktion unter die unansehnlich gewordenen Akustikplatten einlegen lässt.



Die Platte hält, was Caparol verspricht: Obwohl jedes Raster-Fixx-Vlies nur etwas dicker als ein Millimeter ist, lässt sich in verbautem Zustand mit bloßem Auge kein Durchhängen erkennen.

Zur Montage wird jede einzelne Deckenplatte leicht angehoben und das Vlies zwischen Rasterschiene und Deckenplatte bündig eingefügt. Anschließend wird die Deckenplatte wieder abgesenkt.

Tragschienen zu; sie bestehen zumeist aus pulverbeschichtetem Metall und haben die Aufgabe, die Akustikplatten zu tragen. Die schmalen, vom Boden aus sichtbaren Tragschienenprofile sind gründlich zu reinigen; danach werden sie an Ort und Stelle mit dem Nast-Spritzsystem weiß oder farbig lackiert – ohne dass die umgebenden Deckenplatten vorher abgeklebt oder gar aus der Deckenkonstruktion entfernt werden müssten. Ein Arbeitsgang genügt. Durch den exakt einstellbaren Rundstrahl am Spritzgerät geht das Lackieren präzise, materialsparend und zügig vonstatten.

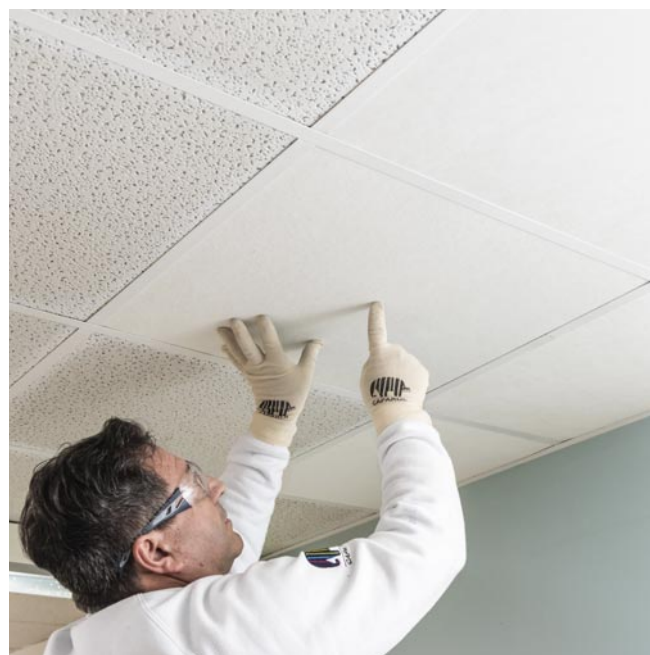
Dazu wird jede einzelne Deckenplatte leicht angehoben und das Raster Fixx-Vlies zwischen Rasterschiene und Deckenplatte von Hand bündig eingefügt. Anschließend wird die Deckenplatte wieder abgesenkt.

Obwohl jede Vliesplatte nur etwas dicker als ein Millimeter ist, lässt sich in verbautem Zustand mit bloßem Auge kein Durchhängen erkennen. Wir haben das im Zuge der Entwicklung ausgiebig getestet. Eine Fixierung an der Akustikplatte durch Kleber oder andere haftvermittelnde Hilfsmaterialien ist definitiv nicht nötig. Die Steifigkeit des Glasfaservlieses reicht völlig aus, um optisch für die gewünschte flächige Deckenbekleidung zu sorgen.

| Der Maler lackiert also zunächst nur die sichtbaren Metallprofile, in die die Deckenplatten eingelegt sind. Was geschieht bei der Renovierung mit der mehr oder minder stark verschmutzten oder verfärbten Oberfläche der Akustikplatten?

| Auch wenn die Vliesplatte nur 300 Gramm pro Quadratmeter wiegt, ist nicht mit der Zeit zumindest ein leichtes Durchhängen zu erwarten?

Nachdem die frisch lackierten Tragschienenprofile getrocknet sind, kann sich der Handwerker sofort der optischen Instandsetzung der Deckenplatten widmen. Dazu bieten wir – und das ist das eigentlich Neue an dem ausgeklügelten Renovierungssystem – ein spezielles, weiß pigmentiertes Glasfaservlies an, das pro Quadratmeter nur 300 Gramm wiegt und sich ganz einfach in die Tragschienenkonstruktion unter die unansehnlich gewordenen Akustikplatten einlegen lässt.



Mit Capa-Coustic Raster-Fixx gelingt die Renovierung von Akustikdecken ohne Beeinträchtigung der Schallabsorption.

| In welchen Formaten wird das neue Akustikvlies angeboten?

Die Raster-Fixx-Platten gibt es für das Deckenraster 62,5 x 62,5 Zentimetern, eine Verpackungseinheit beinhaltet 46 Platten, was zirka 18 Quadratmeter Deckenfläche entspricht. Das System kann für alle Deckensysteme mit gerader Kantenausführung verwendet werden. Gut zu wissen: Das neue Vlies ist nicht brennbar.

Fotos: Caparol Farben Lacke Bautenschutz

Urbanes Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Jahrelang erregte das leerstehende Hertie-Kaufhaus die Gemüter der Lüner Bevölkerung. Dann endlich der Wandel: Aus dem markanten Betonklotz im Herzen der Stadt wurde ein Prestigeobjekt mit 24 barrierearmen Mietwohnungen und sechs Gewerbeeinheiten. Beim Umbau der Großimmobilie setzte die Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH auf nachhaltige Produkte und Lösungen: Wohnungsstationen übernehmen die dezentrale Raumheizung und Warmwasserbereitung. So bleiben

die Nebenkosten langfristig niedrig, und das Trinkwasser fließt stets hygienisch einwandfrei.

Die Architekten von der Uding Projektmanagement aus Lünen verfolgten ein ebenso ambitioniertes wie unkonventionelles Ziel: Zehn Jahre war das leerstehende Hertie-Kaufhaus in bester innenstädtischer Lage schlicht ein Schandfleck. Dann nahm sich die genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein des Großvorhabens an und realisierte nach den Plänen der Projekt-

entwickler den millionenschweren Umbau. So wurde aus dem einstigen Kaufhaus in der Fußgängerzone zwischen Marktstraße und Willy-Brandt-Platz am Ende ein attraktives Wohngebäude mit Dienstleistung und Einzelhandel im Erdgeschoss. „Als größte Wohnungsgenossenschaft in Lünen wollen wir auch im Stadtzentrum bezahlbaren Wohnraum schaffen, der attraktiv und hochwertig ist“, erläutert Carsten Unterberg, Prokurist und Leiter Technik beim Bauverein zu Lünen, diese Entscheidung.

| Konversion statt Abriss

Fast drei Jahre haben der Teilabbruch, die Kernsanierung, die Neugliederung, die Aufstockung und der Innenausbau des ehemaligen Kaufhauses in Anspruch genommen. Die Grundstruktur blieb erhalten, bereits existierende Erschließungskerne wurden um weitere Treppenhäuser ergänzt. Ein Ein-



schnitt ins Gebäude schuf Raum für einen Innenhof, der wie ein kleiner Park gestaltet ist – mit Bäumen, Büschen, Grasflächen, Sitzplätzen und Wegen. Vier Etagen umfasst das revitalisierte Gebäude, das Wohnen und Einkaufen miteinander verbindet. Urbanes Flair ist auf üppigen 8000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche erlebbar. Alle 24 Wohnungen sind barrierearm und haben Grundflächen zwischen 50 und 120 Quadratmetern. Bodentiefe Fenster sowie großzügige Balkone oder Dachterrassen erhöhen den Wohnwert. Der begrünte Innenhof wird von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt. Zu den Besonderheiten des modernen Wohn- und Geschäftsgebäudes gehört auch die aufgelockerte und abwechslungsreiche Fassade. Sie erhielt ein Wärmedämm-Verbundsystem, das teilweise mit Riemchen aus Naturstein verblendet ist. Neu ist auch die Tiefgarage im Untergeschoss, die zu Hertie-Zeiten größtenteils als Ver-

kaufsfläche genutzt wurde. Geblieben sind die Säulen im Abstand von 8 Metern, die das Gebäude tragen.

Mit dem Kaufhaus-Umbau hat der Bauverein den einstigen Schandfleck zu einem beispielhaften Schmuckstück gemacht. Jetzt bietet das Erdgeschoss Einkaufsmöglichkeiten, ein Café, ein Restaurant und eine Volksbank, in den Obergeschossen wird der Raum für exklusive Wohneinheiten genutzt: Elektrisch betriebene Schlagläden und Deckeneinbauleuchten gehören zur hochwertigen Ausstattung. Für das Zentrum von Lünen ein Gewinn. „Viele Menschen wollen sich die Vorteile der Innenstadt leisten. Sie haben den Wunsch nach großen, hellen Räumen und einem Wohnumfeld mit Grünflächen und Treffpunkten, die Gemeinschaft und soziale Kontakte ermöglichen“, erklärt Carsten Unterberg. „Mit dem Umbau ist dem Bauverein ein einmaliges Projekt gelun-

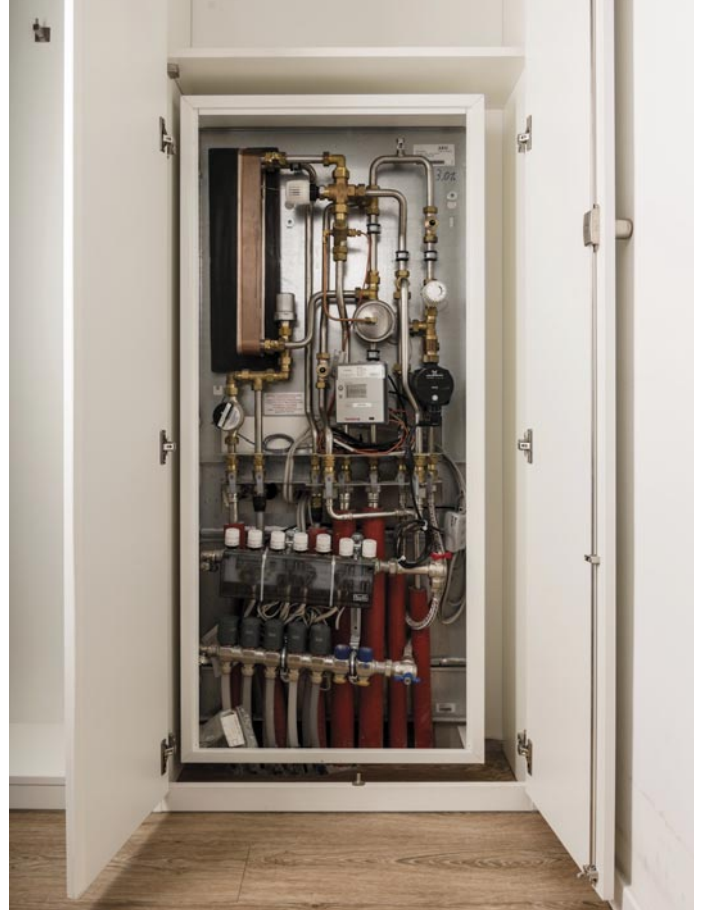
gen, das all diesen Erwartungen entspricht. Das Konzept erfüllt unseren Nachhaltigkeitsanspruch, es belebt den ehrwürdigen Marktplatz und bringt Frequenz.“

Warmwasserkomfort ohne Legionellenrisiko

Zur Verbesserung der Energieeffizienz erfolgte die Revitalisierung nach Energieeinsparverordnung 2014. Bei der neuen Wärmeverteilung und Warmwasserversorgung setzte der Bauverein zu Lünen auf Dezentralität – für mehr Komfort, Wirtschaftlichkeit und Trinkwasserhygiene. „Wir achten stets darauf, dass die Haustechnik nachhaltig und absolut solide ist – damit beschäftigen wir uns sehr lange in der Planung“, betont Carsten Unterberg. Auf zuverlässige Technologien, Qualität und Funktionalität will sich die mehr als 100 Jahre bestehende Genossenschaft, die rund 5600 Immobilien besitzt und

Eine Schneise mitten durchs ehemalige Kaufhaus splittet die Wohnebenen in zwei Gebäuderiegel und bildet auf dem Dach des Erdgeschosses eine Grünfläche für die Hausgemeinschaft.





Ob Fassade, Treppenhäuser oder Wohnungen: Die im Detail durchdachte Gestaltung der Immobilie erfüllt exklusive Mieteransprüche. Bild rechts: Pro Einheit übernimmt eine Wohnungsstation effizient die bedarfsgerechte Wärmeversorgung und hygienische Trinkwassererwärmung. Unterhalb der Wohnungsstation befindet sich der Heizkreisverteiler. Die gesamte Technik verbirgt sich in einem Verteilerschrank, der wiederum im Wandschrank der Garderobe platziert ist.

verwaltet, verlassen können. Als Lösung für das Umbau-Projekt kamen AEG-Wohnungsstationen zum Einsatz. Sie ermöglichen die bedarfsgerechte, dezentrale Warmwasserentnahme mit kurzen Leitungswegen sowie die individuell regelbare Wärmeversorgung. Kaltes Trinkwasser wird im Durchflussprinzip auf Wunschtemperatur erhitzt und steht den Mietern stets in hygienisch einwandfreier Qualität zur Verfügung. Neben dem zuverlässigen Schutz vor Legionellen ist auch der Verbrühschutz gewährleistet, da sich die maximale voreinstellbare Warmwassertemperatur zwischen 35 und 55 Grad innerhalb der Wohnungsstation begrenzen lässt. Die modular aufgebauten Kompaktstationen bestehen im Kern aus einem Plattenwärmetauscher, dem TFS-Temperaturregler mit integriertem Verbrühschutz und dem Differenzdruckregler, der für eine schnelle, gleichberechtigte und somit sehr komfortable Wärmeverteilung sorgt. Eine Verbrauchserfassung, die vom Wasserbeziehungsweise Energieversorger digital ausgelesen werden kann, ergänzt die Hauptkomponenten im Gerät.

Auch nach seinem Umbau wird der Gebäudekomplex monovalent aus dem Fernwärmenetz der Stadt Lünen versorgt. Zur Optimierung der Wärmeentnahme und für die

Abdeckung von Spitzenlasten ist an der Fernwärme-Übergabestation ein Pufferspeicher zwischengeschaltet. Mit Vorlauftemperaturen von rund 65 Grad wird das heiße

Wasser zu den Wohnungsstationen geführt. In jeder der 24 Wohn- und zehn Gewerbeeinheiten ist eine Wohnungsstation installiert. Die Wohnungsstation versorgt den Heiz-

Bautafel

Gebäudetyp	Kaufhaus-Umbau zum Mietwohnobjekt mit Gewerbeeinheiten
Standort	Zwischen Marktstraße und Willy-Brandt-Platz, Lünen
Bauherr	Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs-GmbH, Lünen
Konzept/Architektur	Uding Projektmanagement GmbH, Lünen
Bauweise	Massivbau
Bauzeit	Juni 2014 bis Dezember 2016
Investitionsvolumen	Zirka 14 Millionen Euro
Bruttogeschossfläche	8000 Quadratmeter (oberirdisch)
davon Gewerbefläche (sechs Einheiten)	Zirka 3100 Quadratmeter
davon Wohnfläche (24 Einheiten)	Zirka 2100 Quadratmeter
Produkte von AEG Haustechnik	34 Wohnungsstationen
Ausführender SHK-Fachhandwerksbetrieb	Föller GmbH, Nottuln



Pflegen seit vielen Jahren eine partnerschaftliche Zusammenarbeit: Marc Rakowske, Vertriebsbeauftragter AEG Haustechnik (links), und Carsten Unterberg, Prokurist und Leiter Technik bei der Bauverein zu Lünen eG

kreislauf und somit die wasserführenden Fußbodenheizungen. Im Rücklauf gelangt das abgekühlte Wasser wieder zurück zur Heizzentrale. Auch zur Warmwasserbereitung nutzt die Wohnungsstation die Wärme aus dem Heizungsnetz, wobei die beiden Kreisläufe für Heizwasser und Trinkwasser in sich geschlossen sind, es also zu keiner Vermischung kommt. Bedarfsgerecht, nur bei Anforderung von Warmwasser, wird das kalte Trinkwasser über den Plattenwärmetauscher der Wohnungsstation geführt und im Durchfluss erwärmt. „Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, eine Bevorratung von Trinkwarmwasser in mehrgeschossigen Bauten zu vermeiden“, erläutert Carsten Unterberg. „Denn Nachhaltigkeit heißt auch, dass man die potenzielle Legionellen-Problematik von vornherein unterbindet, die mit langen Zirkulationsleitungen bei einer zentralen Versorgung immer besteht.“

Modularer Aufbau für leichte Wartung

Überzeugt hat den Bauverein von Anfang an auch die vereinfachte Installation, die mit der Systemwahl „Wohnungsstationen“ einhergeht. Nur drei Leitun-

gen sind notwendig (Vorlauf Heizkreis, Rücklauf Heizkreis und Trinkkaltwasser), was erheblich Kosten spart. Der Platzbedarf in den Installations-schächten reduziert sich enorm. Für die eingesetzten Wohnungsstationen sprachen zudem die hohe Montagefreundlichkeit aufgrund der werkseitigen Vorfertigung und der modulare Aufbau der Geräte. Dadurch ist es möglich, etwaige Fehler besonders schnell aufzuspüren und unkompliziert zu beheben. Sämtliche Anschlüsse lassen sich im Wartungsfall zuverlässig über die integrierten Kugelhähne absperren. Zur ausgereiften Technik der Wohnungsstationen gehört auch der selbsttätige und unempfindliche TFS-Regler. Das Thermo-Fluid-System reagiert sofort bei Temperaturschwankungen der Heizzentrale oder Volumenstromänderungen und hält so die Warmwassertemperatur äußerst zuverlässig konstant. Es kommt zu keinen unnötigen Kaltwasservorläufen. Über ein Raumthermostat können Mieter sehr komfortabel die energieoptimierte Regelung der Heizzeiten übernehmen.

Auch optisch stören die Wohnungsstationen nicht, denn die Systemeinheit wird unauffällig in

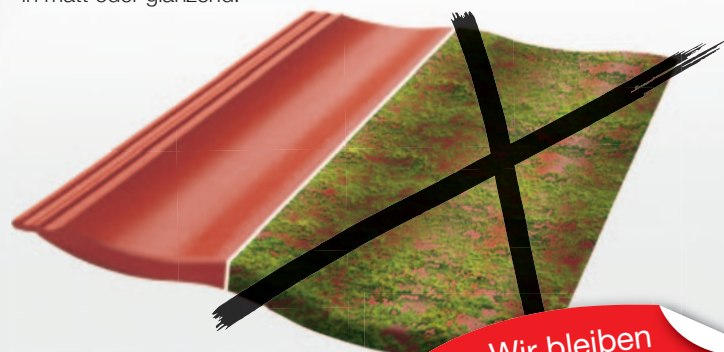
einem schmalen Wandeinbau-Verteilerschrank installiert. Versteckt ist dieser obendrein in einem Einbau-Garderobenschrank – somit ist nichts sichtbar. Solche Details gehören beim Bauverein zum Credo „Nachhaltigkeit und Werterhalt“. Vor allem aber profitieren die Mieter langfristig von einem gesunkenen Energie- und Wasserverbrauch. „Werte muss man über die Zeit aufbauen“, versichert Carsten Unterberg, „Investitionen in gute Sozialbeziehungen sind krisensicher und lohnen sich immer.“ Ein Beweis, dass der Bauverein mit dieser Philosophie richtig liegt: Die Wohn- und Gewerbeeinheiten im ehemaligen Hertie-Kaufhaus sind seit der Eröffnung komplett vermietet.

Marc Rakowske, AEG-Vertriebsbeauftragter für Nordrhein-Westfalen, freut sich sehr über die Realisierung dieser besonderen Großimmobilie mit Wärmeübergabestationen: „Wir pflegen seit vielen Jahren eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bauverein zu Lünen im Bereich der dezentralen Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzern. Dieses Mal konnten wir die Verantwortlichen davon überzeugen, dass wir auch im Produktbereich Wohnungsstationen ein zuverlässiger und innovativer Partner sind, der fundierte fachliche Beratung und detaillierte Planungsunterstützung einschließlich der Auslegung, Druckverlust- und Rohrnetzberechnung bietet.“

Fotos: AEG Haustechnik

Die Oberfläche macht's.

„Longlife“ – Dachsteine mit hoher Farbechtheit und Selbstreinigungseffekt in matt oder glänzend!



Tondachziegel

Betondachsteine

Solarsysteme

**Dachsteine von Nelskamp.
Haben mehr drauf, als du denkst.**

Dächer, die's drauf haben

NELSKAMP

Neue Dachheizzentrale für 612 Wohneinheiten

Die rheinlandpfälzische Landeshauptstadt Mainz schmücken viele Superlative. Unter anderem steht hier die größte zusammenhängende Wohnanlage des Bundeslandes. Der Komplex „Diana am Wildpark“ im Ortsbezirk Gonsenheim birgt insgesamt 612 Wohneinheiten verteilt auf 23 Stockwerke. Das Herzstück jedoch liegt auf der 24. Etage: Hier steht die Heizzentrale, welche die gesamte Anlage mit Wärme versorgt. Nachdem die bestehenden Heizkessel schon nach 15 Jahren wasserseitig undicht wurden und eine Verlängerung des Wärme-Contractings bevorstand, mussten die Kessel ausgetauscht werden. Die benötigte Leistung und der Platzmangel verlangten nach einer nicht alltäglichen Lösung: den Trigon XXL EVO 1100 von Elco – der kompakteste Brennwertkessel seiner Leistung auf dem Markt.

In den 1970er-Jahren entstanden im Mainzer Ortsbezirk Gonsenheim zahlreiche neue Wohnbauten. Darunter auch die Anlage Diana am Wildpark beziehungsweise die „Elsa“ – abgeleitet von der Elsa-Brändström-Straße, an der sie steht. 1976 vom Augsburger Unternehmen Koch Bauträger GmbH & Spannbetonwerk fertiggestellt, gilt sie als größte zusammenhängende Wohnanlage in Rheinland-Pfalz und bietet Platz für knapp 2000 Menschen.

Im Laufe der Jahre gab es immer wieder Sanierungen an der Elsa. 2003 wurden zum ersten Mal die Heizzentralen ausgetauscht, wobei das ursprüngliche Heizungssystem bestehen blieb. In diesem Rahmen begann das Wärme-Contracting zwischen den Stadtwerken Mainz und der VAW Verwaltungs GmbH Am Wildpark, die den Wohnkomplex betreut. Als 2017 eine Verlängerung der Vereinbarung anstand, stellten die Stadtwerke Mainz, beziehungsweise die Tochtergesellschaft Mainzer Wärme GmbH, eine Bedingung: den Austausch der alten Kessel. Diese wiesen inzwischen gravierende Mängel auf. Insbesondere beim Gas-Brennwertkessel, der mit einem Gebläse-

brenner ausgestattet war, hatten sich Spannungsrissskorrosionen gebildet. Unter Berücksichtigung des aktuellen Stands der Technik sowie der Trinkwasserverordnung sollte deshalb eine komplett neue, effizientere und nachhaltigere Anlage installiert werden, um die Funktionstüchtigkeit bis zum Ende des neuen Vertrags im Jahr 2032 zu sichern.

| Anforderung und Lösung

Eine der großen Herausforderungen bei der Modernisierung bestand darin, dass die alte Anlage im Dachgeschoss installiert war und die neue an selber Stelle wieder eingebaut werden sollte. Dabei stellten sich zwei Probleme: Zum einen musste die neue Anlage zügig eingebracht werden, um die Bewoh-



Die Elsa in Mainz-Gonsenheim gilt sie als größte zusammenhängende Wohnanlage in Rheinland-Pfalz. Elco lieferte die neue Heizzentrale.

ner möglichst wenig zu stören und Kosten zu sparen. Zum anderen war der vorhandene Platz eigentlich zu gering für neue Kessel gleicher Bauart, sprich Großraum-Warmwasserkessel. Sie wären bis zu zwei Meter länger ausgefallen, hätten somit nicht an die vorgegebene Stelle gepasst und zusätzlich statische Probleme mit sich gebracht. Es musste also auf eine andere Bauart umgestiegen werden. Die neuen Kessel sollten auf Gasbrennwerttechnik basieren und über einen hohen Modulations- und Wirkungsgrad verfügen. Damit kann die Brennerleistung stufenlos an die tatsächlich benötigte Wärmeleistung angepasst und die eingesetzte Energie sparsamer genutzt werden, als bisher. Darüber hinaus wird die

Modulation für die angepasste Warmwasserbereitung auf Basis von sogenannten Frischwasserstationen benötigt. Das sind Wärmetauscher ohne Trinkwasserbevorratung, die mit großer Wärmeleistung in schneller Vorlaufzeit das Wasser just in time erwärmen.

Außerdem war viel Power auf kleinstem Raum gefordert: Trotz der begrenzten Räumlichkeiten musste die Heizungszentrale genug Leistung erbringen können, um alle 612 Wohneinheiten und damit etwa 2000 Bewohner beziehungsweise 33.500 Quadratmeter Wohnfläche mit Wärme zu versorgen.



Der Gas-Brennwertkessel ist der emissionsärmste seiner Art am Markt und erfüllt bereits heute alle Anforderungen der NOx-Klasse 6.



Im Dachgeschoss der Mainzer Wohnanlage sind gleich zwei Trigon XXL EVO 1100 im Einsatz. Die Gas-Brennwertkessel erbringen insgesamt eine Nennwärmeleistung von 2200 kW bei maximal 50/30 Grad.

Für all diese Anforderungen kam nur der neue Trigon in Frage. Der Gas-Brennwertkessel besitzt den größten Vormisch-Brenner am Markt. Durch seine bewährte Modulbau- und Leichtbauweise mit geringem Wasservolumen ist er ideal als Dachzentrale installierbar.

| Zukunftssicher aus Edelstahl

Im Dachgeschoss der Elsa sind gleich zwei Trigon XXL EVO 1100 im Einsatz. Sie erbringen insgesamt eine Nennwärmeleistung von 2200 Kilowatt (kW) bei maximal 50/30 Grad Celsius. Das Modell ist Teil der neuen Gas-Brennwertkessel-Familie Trigon XXL die mit drei Baureihen und 29 Varianten einen Leistungsbedarf von 600 bis 2.000 kW abdeckt. Wie bei allen Elco-Produkten sind sämtliche abgas- und kondensatberührten Teile der Kessel aus Edelstahl gefertigt und somit für eine optimale, energieeffiziente Leistung über die gesamte Lebensdauer ausgelegt. Das robuste und korrosionssichere Material verträgt im Gegensatz zu Aluminium auch Heizungswasser minderer Qualität und sorgt über den gesamten Lebenszyklus für gleichbleibende Effizienzwerte von bis zu 110 Prozent. Ein großer Pluspunkt im Falle der Mainzer Wohnanlage. Da die Kessel im Herbst, also im laufenden Heizbetrieb, ausgetauscht wurden, blieb keine Zeit, das alte Heizungswasser aufzubereiten oder auszutauschen. Das vorhandene Wasser aufgrund der Edelstahlausstattung in den neuen Kesseln bedenkenlos weiterverwenden zu können, sparte enorm viel Zeit und Kosten.



Der der Trigon ist problemlos an alle gängigen Leitsysteme anzubinden, wie zum Beispiel im Falle der Wohnanlage Elsa an BACnet.

Trotz seiner hohen Leistungsfähigkeit ist der Trigon sehr kompakt gebaut: In der Länge misst er inklusive Anschlüssen etwas mehr als 2,5 Meter und auf die Waage bringt er 1,8 Tonnen. Im Ganzen belassen sind diese Dimensionen natürlich nicht mehr für einen Transport ohne Kran geeignet. Aber alle Modelle der Trigon-Familie sind zerlegbar. Eine einfache, schnelle und kranlose Montage ist damit möglich. Innerhalb von vier Stunden ist er in der Regel zerlegt, an den Installationsort gebracht und wieder zusammengebaut. Standardmäßig inkludierte Transporträder ermöglichen zudem ein problemloses Manövrieren am Montageort – selbst in engen Räumen wie im Falle des Elsa-Projektes. Der Aufbau selbst erfolgt ebenfalls schnell und einfach, da alle Komponenten wie Regelung und Brenner direkt eingebaut

sind. Die Pumpen wiederum können unkompliziert nach dem Plug-and-Play-Prinzip angeschlossen werden.

Ein weiterer großer Vorteil des XXL EVO 1100: Der Gas-Brennwertkessel ist der emissionsärmste seiner Art am Markt. Wassergekühlte Brenner mit kalter Flamme und optimierte Verbrennungszonen sorgen für die äußerst geringen NOx- und CO-Werte, so dass die neue Heizungsanlage bereits heute alle Anforderungen der NOx-Klasse 6 erfüllt. Diese Stufe wird das Bundes-Immissionsschutzgesetz zukünftig für den Betrieb von Gasgeräten voraussetzen.

Zukunftssicher ist der neue Kessel nicht nur bezüglich der geringen Emissionswerte, sondern auch im Hinblick auf die zuneh-

mende Gebäudeautomation. Er lässt sich problemlos an alle gängigen Leitsysteme anbinden. Bei der Wohnanlage Elsa beispielsweise an BACnet. Aber auch mit dem LON-Bussysteme oder Modbus ist er kompatibel. „Und als einer von wenigen Kessel dieser Art auf dem Markt lässt er sogar schnell und einfach an den Feldbus KNX anbinden“, ergänzt Gerd Götz, Produktmanager Regelungssysteme bei Elco.

Angenehm für die Elsa-Bewohner war nicht nur der schnelle Einbau. „Die Mieter des 23. Obergeschosses freuen sich darüber, dass die neue Anlage im 24. Stockwerk so leise ist“, merkt Volker Henn an, Fachplaner für Technische Gebäudeausrüstung bei der Mainzer Netze GmbH. Zwei Baudetails führen zum geräuscharmen Betrieb: Zum einen ist kein Gebläsebrenner montiert, sondern ein geräuscharmer Vormischbrenner als Bestandteil des Kessels integriert – teure externe Schalldämpfhauben oder ähnliches Zubehör entfallen. Zum anderen sorgt ein sogenannter Antiresonanz-Balken in den Trigon-Modellen dafür, dass kein Körperschall übertragen wird. Im Hochbau ist das ein klarer Vorteil.

| Zufriedenheit mit Elco

Henn selbst äußert sich als Fachplaner sehr zufrieden über die Zusammenarbeit mit Elco: „Die positiven Berichte von den Heizungsplanern, die ich zuvor kontaktiert hatte, haben sich bestätigt. Das Unternehmen ist ein zuverlässiger und kompetenter Geschäftspartner. Ich konnte mich mit jeder Frage an die Mitarbeiter wenden und mir wurde umgehend weitergeholfen. Sowohl bei der Planungsphase als auch bei der Ausführung stand mir das Unternehmen unterstützend beiseite – bis hin zum Besuch auf der Baustelle.“

Die Betreuung rund um die Uhr ist bei Elco Standard. Das Unternehmen setzt konsequent auf einen umfassenden Service und bietet deshalb Erreichbarkeit rund um die Uhr. Ebenfalls einzigartig: Elco kann in Deutschland auf ein flächendeckendes Servicenetz mit etwa 300 eigenen Mitarbeitern zurückgreifen. Bauherren, Betreiber und Partner schätzen diese flexible und lückenlose Betreuung. Für Wohnungswirtschaft und Contractoren bietet der Hersteller außerdem spezielle Verträge und Servicelösungen mit bis zu 15 Jahren Garantie auf die Kessel und Komponenten.



Trotz seiner hohen Leistungsfähigkeit ist das Gerät sehr kompakt gebaut und lässt sich für eine kranlose Montage zerlegen.

Quo vadis Messdienstleister

(3. Teil)



ista



Die in Deutschland bedeutendsten Messdienstleister, Brunata-Metrona, Ista, Kalorimeta, Minol und Techem bewegen in der Wohnungswirtschaft die Bereiche Smart Meter, Energieeffizienzsteigerung, Digitalisierung, Automatisierung, Vernetzung bis hin zur Einrichtung und Steuerung von klimaintelligenten Gebäuden und der Unterstützung der Verkehrswende. Ein breites Feld, das die fünf Unternehmen unterschiedlich angehen. In unserer dreiteiligen Serie haben die Unternehmen Stellung bezogen. In dieser Aufgabe geht es auch um die politischen Gegebenheiten bei der Energiewende und Klimaschutz. Wer die bereits veröffentlichten Beiträge nachlesen möchte, findet sie auf imoclick24.de.

Die Befragung der Unternehmen fand im Mai 2019 statt.





Energiewende und Klimaschutz haben unser Leben deutlich verändert. Dennoch scheinen wir die politisch gesetzten Ziele zu verfehlen.

Welche Fehler gehen auf das Konto der Politik?

Brunata-Metrona

Neben dem Ziel, den Energieverbrauch zu reduzieren, verfolgt die Politik im Immobiliensektor auch die Absicht, geeignete Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die zunehmende Verschärfung der Bauvorschriften im Rahmen der EnEV erzeugt einen abnehmenden Grenznutzen, das

heißt jede weitere Energieeinsparung erfordert höhere Investitionen. Neue Wohnungen werden dadurch so teuer, dass entweder sehr hohe Mieten verlangt werden müssen, oder dass Neubauten schlicht unrentabel werden. Gleichzeitig zeigen die realen Verbrauchsdaten, die wir im Rahmen unseres Kerngeschäfts millionenfach erheben, dass die prognostizierten Einsparungen deutlich verfehlt werden.

Ista

Von Fehlern möchten wir nicht sprechen. Wir wünschen uns aber, dass Deutschland wieder ein Vorreiter beim Klimaschutz wird. Laut dem Immo-Energiewende-Index bewerten 77 Prozent der befragten Top-Manager den Stand der Gebäude-Energiewende negativ. Grund dafür sind die unklaren politischen Rahmenbedingungen. Gesetzesentscheidungen sollten

nicht wie jüngst beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf die lange Bank geschoben, sondern zügig getroffen werden, damit die Unternehmen Planungs- und Investitionssicherheit haben. Die Wirtschaft ist bereit, einen Beitrag zu leisten. Eine sozial gerechte CO₂-Bepreisung ist ein Kernelement, um Klimaschutz volkswirtschaftlich sinnvoll und technologieoffen voranzutreiben. Eine steuerliche Förderung von Effizienzmaßnahmen sollte dies ergänzen.

Kalo

Die Bundesregierung hat sich dem internationalen *Zwei-Grad-Ziel* und dem nationalen *Klimaschutzplan 2050* verpflichtet. Doch um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss im Immobilienbereich neben der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle und Energietechnik auch verstärkt auf Maßnahmen aus dem geringinvestiven Bereich gesetzt werden. Nur so wird

die Diskussion um das Investor-Nutzer-Dilemma entschärft. Dabei ist im geringinvestiven Bereich der CO₂-Vermeidungshebel je investiertem Euro häufig ungleich größer, die Investitionslast für Gebäudeeigentümer und Mieter bei gleichem Klima-Nutzen also geringer. Um dieses Potenzial besser erschließen zu können, müssen in der Gesetzgebung flankierend Anpassungen vorgenommen werden, um zusätzlich verstärkt Investitionsanreize in diesem Bereich zu setzen.

Minol

Die Energiewende ist in der öffentlichen Wahrnehmung zu stark auf die Sparte Strom fokussiert. Dabei machen Wärme und Warmwasser mehr als drei Viertel des Energieverbrauchs

in Privathaushalten aus. Durch den Fokus auf die Gebäudequalität (Wärmedämmung, Fenster, technische Anlagen) wurde das Verbrauchsverhalten der Bewohner zu wenig berücksichtigt. Auch bei optimaler Gebäudeeffizienz brauchen die Bewohner Anreize, um Energie zu sparen – und die Politik ist gefordert, diese Anreize zu schaffen.

Techem

Nach wie vor haben wir kein schlüssiges Konzept, wie der Gebäudebestand energetisch saniert werden kann. Gerade hier liegt aber ein großes Potential für CO₂-Einsparungen. Die Politik muss hier so schnell wie möglich Antworten geben. Derzeit fehlen sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für die

Hersteller und Anbieter von energetischen Produkten klare Vorgaben, was auf politischer Ebene gewollt wird. Bestes Beispiel ist die nun über zwei Jahre lange Diskussion um ein Gebäudeenergiegesetz. Auch vermisst man steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Sanierung, die angekündigt, aber doch nicht eingeführt wurden. Da keine Planungssicherheit gegeben ist, zögern Eigentümer notwendige Investitionen hinaus.





Was muss die Politik nun unbedingt auf die Reihe bringen, um doch noch eine nachhaltige

Trendwende in Sachen Energie und Klima zu schaffen?

Brunata-Metrona

Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die zusätzliche Energieeffizienz nicht auf Kosten der Bezahlbarkeit erzielt wird. Aus unserer Sicht liegt der Schlüssel zu mehr Energieeffizienz im Verhalten der Gebäudenutzer. Um dieses zu beeinflussen, ohne das Wohnen unverhältnismäßig zu verteuern, gibt es

zwei Hebel: Zum einen kann der Verbraucher durch gezielte Informationen dazu bewegt werden, sein Verhalten zu verändern (Nudging). Dies kann beispielsweise durch unterjährige Verbrauchsinformation geschehen, wie sie durch die Energieeffizienz-Richtlinie (EED) der EU geplant ist. Zum anderen kann eine intelligente Heizungssteuerung deutliche Effizienzsteigerungen ohne nennenswerte Komforteinbußen zu relativ geringen Kosten realisieren.

Ista

Die Politik muss monetäre Anreize für Vermieter und Mieter schaffen, Energie einzusparen. Die CO₂-Abgabe könnte ein solcher Anreiz im Gebäudesektor sein. Die Maßnahme muss sozial verträglich sein. Die Basis dafür ist zeitnahe Transparenz über den eigenen Verbrauch. Wer weiß, was er verbraucht,

kann sein Nutzerverhalten optimieren. Nur so ist eine CO₂-Abgabe tatsächlich fair und vermittelbar. Eine Umfrage von YouGov und Ista zeigt: Über zwei Drittel der Deutschen wünschen sich eine solche zeitnahe Transparenz. In Mehrfamilienhäusern ist die erforderliche Technik oftmals bereits vorhanden. Die Politik ist gefragt, verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Verbrauchstransparenz im Sinne von Mietern, Vermietern und Umwelt zu erhöhen.

Kalo

Aufgrund der Entwicklung der Wohnkosten, insbesondere in den Metropolregionen, gilt es mit jedem Euro, den wir für den Klimaschutz einsetzen, die maximale CO₂-Ersparnis zu erreichen. Daher spricht einiges dafür, gemäß dem Ansatz von Kalo und der Noventic Group, eine klimaintelligente Steuerung von Immobilien auf Basis bestehender Infrastrukturen im Gebäude voranzutreiben, die nur geringe Neuinvestitionen benötigt. Um

dies zu unterstützen, ist der Gesetzgeber gefordert. Dieser hat der Umlage von Betriebskosten für die klimaintelligente Steuerung bislang enge Grenzen gesetzt. Was den Mieter schützen soll hilft aber tatsächlich weder ihm noch dem Klima. Denn die höheren Kosten für die Steuerung können durch die Effizienzgewinne mehr als ausgeglichen werden. So sinken die Betriebskosten unter dem Strich sogar. Um dieses Potenzial zu nutzen, ist die Politik dringend aufgefordert, die gesetzlichen Vorgaben sinnvoll anzupassen.

Minol

Ein guter Ansatz für gesetzliche Rahmenbedingungen ist die konsequente und rasche Umsetzung der novellierten EU-Richtlinie zur Energieeffizienz in Gebäuden in deutsches

Recht. Noch sinnvoller als gesetzlicher Druck wäre die finanzielle Förderung von Wohnungsunternehmen und Verwaltern, die die Energieeffizienz in ihren Immobilien vorantreiben wollen – zum Beispiel Förderung von Energiemonitoring, regelmäßigen Verbrauchsinformationen für die Mieter und Investitionen in Elektromobilität.

Techem

Die zügige Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes sollte einhergehen mit der Umsetzung der europäischen Vorgaben aus dem Energiepakt „Saubere Energie für alle Europäer“. Gleichzeitig sollte stärker als bisher auch auf geringinvestive Maßnahmen abgestellt werden. Diese sind kostengünstig, bieten aber großes Potenzial bei der Energieeinsparung. Stärker als bisher sollte auch ein ganzheitlicher

Ansatz bevorzugt werden, statt nur auf einzelne Bereiche abzustellen. So laufen viele Heizungen noch immer nicht effektiv und verbrauchen damit zu viel Energie. Bessere Kontrolle, teilweise digital und automatisch, bietet hier großes Potenzial, das auch kostengünstig umgesetzt werden kann. Gleichzeitig sollte die Wärmewende technologieoffen angegangen werden. Verbote bestimmter Technologien sind hier kontraproduktiv. Außerdem sollten steuerrechtliche Anreize geschaffen werden. Die Förderung muss einfacher und transparenter für den Anwender werden.





Wie ist ihr Unternehmen aufgestellt, um die Ziele wirkungsvoll zu unterstützen?



Brunata-Metrona

Wir stehen unseren Kunden regional vor Ort zur Seite und kümmern uns persönlich und kompetent um aktuelle Effizienzthemen. Mit den fernablesbaren Geräten des Funksystems von Brunata-Metrona sind unsere Kunden bereits heute für die Anforderungen der EED gerüstet. Wir arbeiten laufend daran, Geräte und Funksystem weiterzuentwickeln und neue technische Features zu integrieren. Gemeinsam mit Partnern aus der Forschung und aus der Wohnungswirtschaft entwickeln und erproben wir aktuell Konzepte zur intelligenten Heizungssteuerung, mit denen sich der

Heizenergiebedarf deutlich reduzieren lässt. Um nachhaltig Effizienzsteigerungen zu erzielen, sind ganzheitliche Konzepte gefragt. Deshalb streben wir Kooperationen an, die die gesamte Wertschöpfungskette abbilden. Die Digitalisierung spielt uns dabei in die Karten, denn unsere internen Prozesse sind bereits hochgradig automatisiert. Wir werden uns zukünftig noch enger mit der Wohnungswirtschaft vernetzen, um deren Bedürfnisse genau zu verstehen und daraus neue Dienstleistungen abzuleiten.

Ista

In Deutschland lesen wir die Wärmedaten bereits in zwei Millionen Wohnungen voll automatisch aus der Ferne ab. Insgesamt müssen wir nur noch jedes zweite Gebäude für die Ablesung betreten. Damit sind wir beim Thema digitale Funkauslesung führend. Diese technologische Vorreiterrolle wollen wir ausbauen und auf unserer digitalen Infrastruktur weitere Mehrwertdienste anbieten, wie etwa die zeitnahe Verbrauchsinformation. Vorausgesetzt Eigentümer und Bewohner stimmen zu, wäre dies leicht umsetzbar. Ein dreijähriges Modellprojekt zeigt: Bewohner, die monatlich über ihren Verbrauch informiert werden, sparen durchschnittlich etwa zehn Prozent ihres Verbrauchs ein. Bereits ab Einsparungen von drei Prozent machen die Bewohner ein finanzielles Plus. Sollte eine CO₂-Abgabe

kommen, würde sich der sorgsame Umgang mit Energie erst recht lohnen. Weitere Potenziale sehen wir im ganzheitlichen Gebäudeenergiemanagement, zum Beispiel durch die Optimierung der Heizungseffizienz. Auch hier gilt es, Transparenz über die tatsächliche Wärmeleistung zu schaffen und diese zu optimieren. Grundsätzlich werden die Prozesse im Gebäude für Mieter, Vermieter und Dienstleister, beispielsweise durch digitale Plattformen, auf die alle Beteiligten Zugriff haben, neu orchestriert werden. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet das weniger Komplexität und Aufwand als heute. Zugleich kommen neue Anwendungsfälle und Geschäftsmodelle hinzu. Hier wollen wir als digitaler Vorreiter unseren Beitrag für unsere Kunden und deren Mieter leisten.

Kalo

Kalo ist der führende Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur CO₂-Einsparung in Gebäuden und somit zum Klimaschutz. Ähnlich wie bei der Einführung der Heizkostenverordnung gilt es heute, mit den technischen Möglichkeiten der Zeit, dem Nutzer seinen Verbrauch transparenter zu machen, um ihm die Möglichkeit zu geben, sein Verbrauchsverhalten zu optimieren. Diesen Ansatz verfolgt auch die Mieter-App Cards, die Verbräuche verständlich visualisiert und auf unterschiedliche Motivationsansätze zurückgreift, um Wohnungsnutzer zu einem effizien-

teren Verbrauchsverhalten anzuregen und somit Energie und Kosten zu sparen.

Darüber hinaus liefert Kalo die nötige digitale Infrastruktur, um für eine optimale Steuerung von Heizungs- und Energieanlage zu sorgen. Denn trotz Einsatz neuester, klimafreundlicher Technik wie Gasbrennwertkesseln und hochmodernen Wärmepumpen wird das volle Effizienzpotential dieser Anlagen selten ausgeschöpft. Die Steuerung mittels intelligenter Algorithmen ermöglicht hier deutliche Effizienzsteigerungen. Die dafür nötigen geringinvestiven Maßnahmen tragen zur Erfüllung der Klimaschutzziele bei, ohne Wirtschaftlichkeit und bezahlbaren Wohnraum aus dem Blick zu verlieren.

Minol

Minol trägt durch Innovationen wie die IoT-basierte Fernablesung selbst zu mehr Energieeffizienz bei: Dadurch, dass kein Ableser mehr zu den Gebäuden fahren und vor Ort auch keinen Parkplatz suchen muss, haben wir mit jeder ausgestatteten Liegenschaft CO₂ eingespart. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist die Zeiteinsparung, die wir unseren Kunden schenken.

Als langjähriger Anbieter von Energiekostenabrechnungen hat Minol viel Erfahrung damit, was Gebäude – unabhängig vom theoretisch errechneten Energiebedarf – tatsäch-

lich verbrauchen. Dieses Wissen bringen wir in die Zusammenarbeit mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und mit Institutionen wie der DGNB mit ein.

Der Großteil unserer Dienstleistungen ist darauf ausgerichtet, die Energieeffizienz von Gebäuden zu erhöhen, indem wir die Verbrauchsmuster für die Bewohner transparent machen.

Mit Minol Drive – powered by GP Joule Connect tragen wir zudem unseren Teil dazu bei, die Verkehrswende, die direkt die Energiewende beeinflusst, nach vorne zu treiben.

Techem

Techem versteht sich als Energiedienstleister, der eine ganzheitliche energetische Gebäudeoptimierung entlang der gesamten Wertschöpfungskette anbietet. Wir bieten von der Wärmelieferung über das Betreiben und Warten der Heizung und den hydraulischen Abgleich auch smarte Lösungen in den Wohnungen, die ein hohes CO₂-Einspar-Potenzial haben. Mit unserer neuen Lösung Smart Monitor setzen wir außerdem technologische Standards, um den digitalen Heizungs-

keller auch im Anlagenbestand von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Denn fehlerhafte Einstellungen an Heizungsanlagen verursachen deutschlandweit Unmengen an unnötig verbrauchter Energie und unnötig erzeugten CO₂-Emissionen. Mit einer kontinuierlich optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen auf digitaler Basis lassen sich Störungen und Ineffizienzen erkennen und vermeiden beziehungsweise zeitnah anpassen. Ein weiterer Schritt, um wertvolles Potenzial für einen klimaneutralen Gebäudebestand zu heben.

Fotos: Monthly_XXL/Fotolia; Makrodepecher/Pixelio.de; S. Hofschlaeger/Pixelio.de; Hans-Peter Reichartz/Pixelio.de



Die Etablierten setzen auf Kooperationen

Die Digitalisierung durchzieht alle Bereiche unserer Gesellschaft und sorgt auch bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft für zunehmend kürzere Veränderungszyklen und immer komplexere Anforderungen. Entsprechend viel tut sich auf dem Software-Markt.

Die letzten Jahre waren für die sogenannten Prop-Techs sehr lehrreich. Sie haben gezeigt, dass sich die Wohnungswirtschaft nicht leicht disruptieren lässt. Neue Anbieter drängen seit fünf Jahren auf den Markt und bieten Lösungen mit neuester Technologie an. Darauf haben die etablierten Hersteller reagiert und nach und nach ihre Produkte angepasst.

Insgesamt werden die IT-Landschaften immer komplexer, es entstehen häufig ganze Ökosysteme. ERP- und CRM-Programme reichen schon längst nicht mehr aus. Die Programme müssen über viele Schnittstellen verfügen, mit denen kleinen Tools der Nischenanbieter angebunden werden. Die neuen Softwares ermöglichen nicht selten neue Geschäftsmodelle – und die neuen Geschäftsmodelle erfordern neue Softwares.

| Trend: Cloud

In der Wohnungswirtschaft geht der Trend zur Cloud. Sowohl das Speichern der Daten als auch das Nutzen von Software aus dem Internet nehmen in der Branche zu. Die Lösung scheint auf der Hand zu liegen, schließlich sinken so die Prozesskosten erheblich. Allerdings ist der Gang in die Cloud kein Allheilmittel. Jeder Verantwortliche tut gut daran, sich im Vorfeld gut beraten zu lassen, ob ein

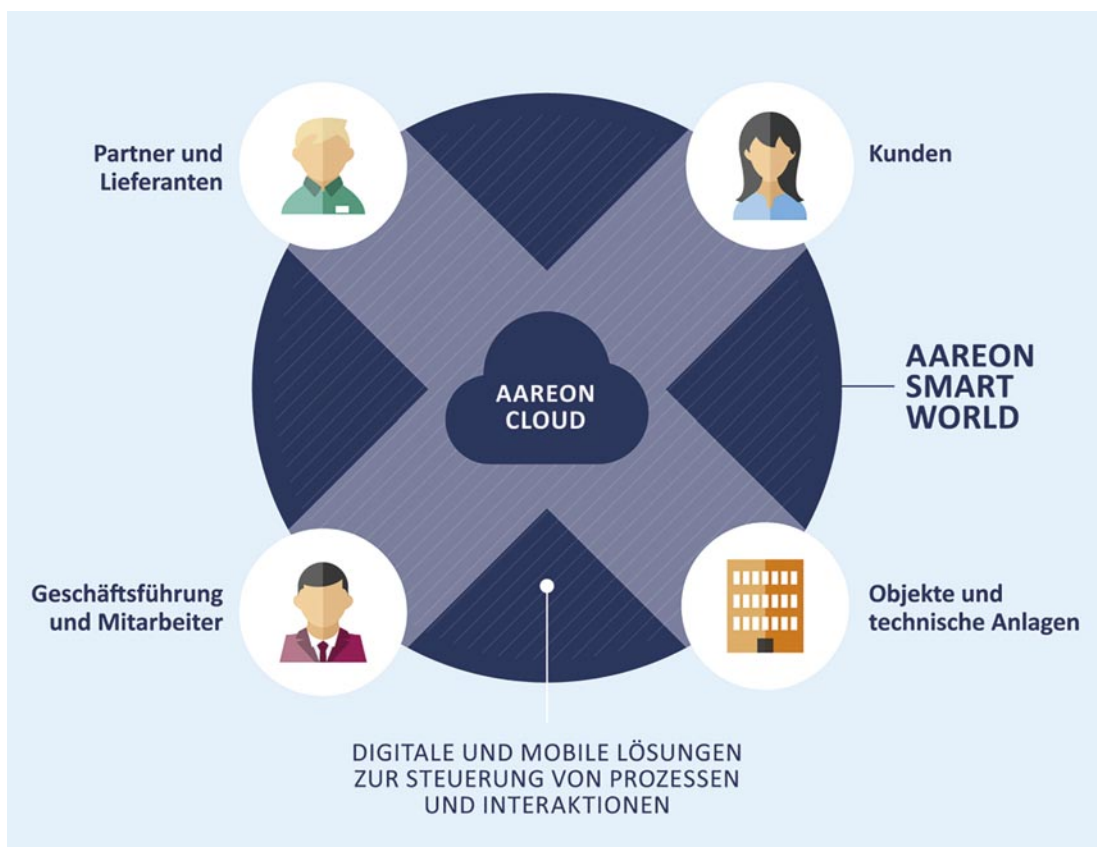
Umzug ins Netz für das eigene Unternehmen tatsächlich sinnvoll ist.

Fast jeder, der im Berufsleben steht, nutzt die Cloud privat und oft auch beruflich. Das geschieht zum Beispiel in Form von E-Mails und Datenspeicherungspaketen der Telekommunikationsanbieter, Software-Services wie Microsoft Office 365 oder Kollaborationstools wie Dropbox.

Heute gibt es aber kein entweder – oder. Inzwischen stellt sich eher die Frage, in welchen Bereichen die Cloud genutzt wird, und in welchen man darauf verzichtet. Vor allem die Nutzung von SaaS (Software-as-a-Service)-Modellen hat stark zugenommen. Solche Modelle sind vor allem für kleine Unternehmen interessant, die nicht die erforderliche IT-Kompetenz haben und keine

größere Unternehmen leisten können. Bei dieser sogenannten Public-Cloud-Nutzung können Mitarbeiter von ihrem Arbeitsplatz oder per Smartphone, Tablet oder Laptop von jedem beliebigen Standort aus über geschützte Internetverbindungen auf Anwendungen, Datenbanken und Backup-Dateien zugreifen, die in gut gesicherten Rechenzentren des Cloud-Providers liegen.

Damit kann das Wohnungsunternehmen auf Technik und IT-Personal verzichten. Die Cloud bietet praktisch unbegrenzte Skalierbarkeit: Die angeforderte Leistung wird vom Provider je nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Zentrale, gesicherte und redundant ausgelegte Rechenzentren liefern zudem ein Sicherheitsniveau, das in Eigenregie die wenigsten Unternehmen garantieren könnten. Die sogenannte Private Cloud, bei dem die



große IT-Infrastruktur unterhalten können. Durch das Nutzen der Software per Internet (SaaS) können Geschäftsprozesse und -modelle umgesetzt werden, die sich sonst nur

gesamte IT sowie alle Daten im eigenen Haus bleiben, ist hingegen nur für sehr große Wohnungsunternehmen mit leistungsfähiger IT-Architektur und genügend

Manpower interessant. Der Aufwand dafür ist allerdings groß: das eigene Rechenzentrum muss in der Lage sein, die Anwendungen der festen und mobilen Arbeitsplätze über das Internet zugänglich zu machen – und zwar auf höchstem Qualitäts- und Sicherheitsniveau. Weil das neben dem eigentlichen Kerngeschäft kaum zu leisten ist, entscheiden sich die Unternehmen für eine Mischform aus Private und Public Cloud.

Neues vom Software-Markt

Mit dem Auftreten der Prop-Techs ist gehörig Schwung in den Markt für wohnungswirtschaftliche Software gekommen. Die Etablierten setzen zunehmend auf Kooperationen. Hier berichten wir über die neuesten Entwicklungen.

Aareon

Mit der Aareon Smart World wollen die Mainzer das komplexe Beziehungsgefüge der Immobilienwirtschaft digital steuern. Sowohl der gesamte Kundenbeziehungszyklus als auch die unterschiedlichen Geschäftsprozesse werden über alle Stationen hinweg begleitet.

Sie beginnen bei der Wohnungsbesichtigung und der Unterschrift auf dem Mietvertrag, setzen sich fort in der Kommunikation mit dem Vermieter sowie der Bearbeitung von Anfragen oder Beschwerden und enden, wenn der Kunde seinen Mietvertrag kündigt. Das klassische Kundenbeziehungsmanagement verzahnt sich dabei mit Prozessen der Lieferantenkette. Mitarbeiter, die mit Instandsetzungs- und Wartungsfragen betraut sind, behalten stets den Überblick über den Fortschritt der Bearbeitung. Mieter oder Eigentümer, Vermieter oder Verwalter und Servicepartner können sich endlich problemlos untereinander austauschen.



Die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft vernetzt alles mit allem. Das gilt auch zunehmend für die Software-Lösungen.

Dabei setzt Aareon auf einen globalen Ansatz: In der Aareon Smart World fließen alle Software-Lösungen und Services zusammen und greifen ineinander. Die im Rechenzentrum in Mainz befindliche Aareon Cloud sichert den zeit- und ortsunabhängigen Zugriff auf alle Informationen.

Crem Solutions

Die Intreal Solutions und Crem Solutions haben eine strategische Partnerschaft vereinbart. Ziel der Kooperation ist es, eine standardisierte IT-Plattform zum professionellen Management von Immobilien zu entwickeln. Die Intreal Solutions bringt dabei ihre langjährige Erfahrung in der Anbindung von Property- und Assetmanagern sowie die bestehende IT-Infrastruktur ein. Neben dem Betrieb der Plattform kümmert sich Intreal insbesondere um Schnittstellen zu ERP- und Datawarehouse-Systemen. Crem Solutions bringt seine Software-Lösungen iX-Haus und iX-Haus plus mit einer Standardkonfiguration in die Kooperation ein. Die gemeinsame Plattform von Intreal Solutions und Crem Solutions wird modular aufgebaut sein. Kunden können nach Bedarf ein skalierbares Lösungsportfolio vom Property- über das Asset- bis hin zum Fondsmanage-

ment inklusiv Betrieb der Gesamtlösung im eigenen Rechenzentrum wählen.

Haufe Lexware Real Estate

Haufe und D.velop, ein Anbieter von Dokumentenmanagement-Systemen (DMS), kooperieren. Haufe bindet damit revisionssichere Cloud-Archive an seine immobilienwirtschaftliche ERP-Software an. Durch die Kooperation bietet Haufe seinen Kunden künftig ein cloudbasiertes Dokumentenmanagement an, das zugleich revisionssicheres Arbeiten ermöglicht.

Papier- und Office-Dokumente, Fotos, E-Mails, Verträge, Protokolle, Rechnungen und Buchhaltungsbelege werden auf einer zentralen Plattform archiviert. Die vordefinierte Ablagestruktur ermöglicht Nutzern eine einfache und komfortable Organisation der Dokumente. Sie können von jedem berechtigten Mitarbeiter jederzeit recherchiert, bearbeitet und verteilt werden. Durch eine integrierte Schnittstelle werden sämtliche Ausgangsbelege der Haufe Lösungen automatisch in der Cloud archiviert. Eine Volltextsuche, Favoriten, Aufgaben und vieles mehr erleichtern das Managen von digitalen Dokumenten. D.velop hat das Dokumenten-

Marktübersicht Software

Hersteller	Produkte	Kontakt
Aareon AG	Wodis Sigma Blue Eagle SAP-Lösungen	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz, info@aareon.com, www.aareon.com
ABILITY GmbH	MieterCockpit, Digitales Dokumentenmanagement	Georgstraße 15, 88214 Ravensburg, info@ability.ag, www.ability.ag
BBT GmbH	Avestrategy	Bernburger Straße 30/31, 10963 Berlin, info@bbt-gmbh.net, www.bbt-gmbh.net
Calcon Deutschland AG	Aibatros, Epiqur	Beethovenplatz 4, 80336 München, info@calcon.de, www.calcon.de
Comline Computer + Softwarelösungen AG	ERP auf SAP-Basis	Leverkusenstraße 54, 22761 Hamburg, info@comline-se.de, www.comline-se.de
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bison Box	Contrescarpe 1, 28203 Bremen, info@controlit.eu, www.controlit.eu
Crem Solutions GmbH & Co. KG	IX-Haus	Kokkolastr. 2, 40882 Ratingen, info@crem-solutions.de, www.crem-solutions.de
Delta Access GmbH	Argo web, Argo geo, Argo mobile, Argo share	Königsberger Straße 27, 60487 Frankfurt, mailbox@delta-access.com, www.delta-access.com
DR. KLEIN Firmenkunden AG	My WoWi	Hansestr. 14, 23558 Lübeck, info@mywowi.de, www.mywowi.de
evans software GmbH & Co. KG	Captrack	Kurfürstendamm 106, 10711 Berlin, info@evanssoftware.de, www.evanssoftware.de
Giesse + Partner Software GmbH	HVV 3	Marie-Curie-Str. 1, 91052 Erlangen, zentrale@giesse-erlangen.de, www.giesse-erlangen.de
Haufe Lexware Real Estate AG	Haufe Wowinex, Haufe Fio axera, Haufe Powerhaus, Haufe Inhouse	Munzinger Str.9, 79111 Freiburg, realestate@haufe.de, haufe.de/realestate
Immopac AG	Immopac Renova Plus Xyrimon	Birmensdorfer Str. 125, CH 8003 Zürich, info@immopac.ch, www.immopac.ch
Immoware GmbH	Immoware 24	Magdeburger Str. 51, 06112 Halle (Saale), info@immoware24.de, www.immoware24.de
IRM Management Network GmbH	Real Estate-Value creator	Ostseestr. 107, 10409 Berlin, info@irm-network.com, www.irm-network.com
Promos Consult Projektmanagement, Organisation und Service GmbH	Promos GT easysquare	Rungestr. 19, 10179 Berlin, promos@promos-consult.de, www.openpromos.de
reamis ag	Reamis	Zugerstrasse 50, 6430 Baar Schweiz, info@reamis.ch, www.reamis.ch
Semtrac Consulting AG	AIFM Property Management	Eibichlstr. 1, 83071 Stephanskirchen, info@semtrac.com, www.semtrac.com
Sprengnetter GmbH	Ten2click Sprengnetter Prosa Smartvalue	Heerstraße 109, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, info@sprengnetter.de, www.sprengnetter.de
Synapplix GmbH	RE-Port	Türkenstraße 11, 80333 München, info@synapplix.de, www.synapplix.de
Yardi Systems GmbH	Yardi Voyager Residential, Yardi Voyager Commercial	Nikolaus-Kopernikus-Str. 7, 55129 Mainz, www.yardi.de
Zülow-Software und Computer GmbH	ZHAUS	Friedrich-Engels-Str. 15, 17268 Templin/Uckermark, info@zuelow-software.de, www.zuelow-software.de

management-System in Zusammenarbeit mit Haufe auf die Anforderungen und Besonderheiten der Wohnungs- und Immobilienbranche angepasst sowie entsprechende immobilienpezifische Standards definiert. Dadurch reduziert sich der Aufwand für die Implementierung eines DMS-Systems um 90 Prozent.

| Promos Consult

Im Rahmen des Zensus 2021 eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt, an der sich Wohnungsunternehmen beteiligen müssen. Für seine SAP-Kunden hat der Hersteller ein Tool entwickelt, das die gewünschten Zahlen automatisch generiert.

Unternehmen der Wohnungswirtschaft, in deren Eigentum oder Verwaltung sich Wohnungen befinden, sind verpflichtet, die GWZ zu unterstützen. Für die Übermittlung der Daten wird vom statistischen Landesamt eine Schnittstelle (CORE-Webanwendung) zur gesicherten Online-Übertragung der Daten zur Verfügung gestellt. Die elektronisch vorliegenden Daten müssen im Mai 2021 in einem fest definierten CSV-Datensatz übermittelt werden. Bereits in 2020 können die Daten testweise gesendet werden. Promos Consult unterstützt bei der Bereitstellung der Daten mit folgenden Arbeitsschritten:

- Definition der Datenfelder: Welche Datenfelder im eigenen System entsprechen den geforderten Daten?
- Report: Bereitstellung einer Auswertung auf Basis der geforderten Datenfelder (ALV und CSV-Datei) mit den Selektionskriterien Buchungskreis, Wirtschaftseinheit und Gebäude; gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Zusatzfeldern.
- Dokumentation der Vorgehensweise und des Handlings zur selbstständigen Bereitstellung der Daten.

| Control IT

Die Control IT Unternehmensberatung GmbH, Marktführer für Asset- und Portfolio-Management-Software im deutschsprachigen Raum, investiert gemeinsam mit dem UK Anbieter für Akquisitionspipeline- und Asset-Management-Informationssysteme, Coyote Software, in das Londoner PropTech-Unternehmen Proda. Das partnerschaftlich-strategische Investment soll die

Integration der KI-Technologie von Proda in die Software-Lösungen der beiden Partner ebnen. Die Kunden der beiden Unternehmen erhalten damit Zugang zu einer auf künstliche Intelligenz (KI) basierenden Lösung zur automatisierten Datenverarbeitung von unstrukturierten Mieterlisten. Das stellt eine der zentralen Herausforderungen der Digitalisierung in der Immobilienbranche dar.

Proda nutzt KI, um aus unstrukturierten Mieterlisten den wahren Wert der Inhalte automatisiert, schnell und wiederholbar zu erschließen. Das System unterstützt die Erfassung, Konsolidierung und Standardisierung von Daten, wobei der Schwerpunkt auf der Verarbeitung, Strukturierung, Analyse und Weiterverarbeitung beziehungsweise Weitergabe der so vereinheitlichten und geprüften Mieterlistendaten liegt. Die Technologie, die sich an Assetmanager, Investmentmanager, Transaktionsteams, Makler und Bewerter richtet, zielt darauf ab, die bis-

Flowfact vollautomatisiert und in Echtzeit die zugehörigen Marktpreis- und Marktmietspannen angezeigt. Die Mit den Wertinformationen von Sprengnetter AVM können Flowfact-Produkte eine 360-Grad-Marktanalyse für die Eigentümerakquise betreiben.

Die Nutzer erhalten in ihrer CRM-Software vollautomatisiert und in Echtzeit Wertinformationen zu ihren Objekten und ein Tool für den Objekteinkauf. Sprengnetter liefert diese Wertindikationen direkt in die CRM-Software. Dahinter steckt die Technologie des Sprengnetter AVM (Automated Valuation Model), einer webbasierten Software zur vollautomatisierten Bewertung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien.

Das Sprengnetter AVM basiert auf einer lernfähigen Engine, die den Wert mittels mathematischer und statistischer Methoden errechnet. Die Nutzer müssen lediglich den



Auch in der Wohnungswirtschaft geht der Trend hin zur Cloud.

her häufig manuellen und fehleranfälligen Prozesse der Verarbeitung von Excel-Mieterlisten zu automatisieren. Das Unternehmen wurde 2017 von den Immobilienprofis Peter Bredthauer und Charles Williams gegründet, die beide gemeinsam über mehr als 15 Jahren Erfahrung in der gewerblichen Immobilienbranche in den Bereichen Investment- und Asset Management verfügen.

| Sprengnetter

Der Kölner Immobiliensoftware-Spezialist Flowfact stellt seinen Kunden seit März eine Echtzeit-Immobilienbewertung auf Basis des Sprengnetter AVM zur Verfügung.

Dabei erhalten die Immobilien in den Flowfact-Produkten Happy und dem neuen

Standort sowie einige Kerndaten ihrer Immobilie angeben und erhalten auf Knopfdruck den aktuellen Marktwert ihres Einfamilienhauses, Mehrfamilienhauses oder Ihrer Eigentumswohnung. Die automatisierte Lösung ist per API an die Plattform von Flowfact angebunden. Grundlage für die Ermittlung des Marktwertes ist einer der größten Immobiliendatenbanken Deutschlands und Österreichs.

Die Kooperation zwischen Sprengnetter und Flowfact sieht weitere Schritte der Zusammenarbeit vor. Künftig wird Flowfact seinen Kunden auch die Einbindung der Bewertungs-Software Sprengnetter ONE MaklerEdition anbieten.

Oliver Mertens

Die großen Themen der Software-Branche

Im Ansatz verschieden, im Ziel vereint: Software- und Prop-Tech-Unternehmen bieten der Immobilienwirtschaft ganz unterschiedliche Lösungen für ganz unterschiedliche Einsatzgebiete an. Die Innovationsgeschwindigkeit ist hoch – neue Technologien, neue Produkte und neue Anbieter lassen nie lange auf sich warten. Hier die richtigen Partner zu wählen, fällt vielen schwer: Die Technologien sind komplex, das Angebot ist kaum zu überblicken und eine Entscheidung geht mit Investitionen einher, die sich lohnen sollten.

Da man sich im Digitalisierungs-Dschungel besser zurecht findet, haben wir mit vier Unternehmen gesprochen: Sie alle wollen die Immobilienbranche digitaler gestalten und verfolgen dabei ganz unterschiedliche Ansätze. Die Berliner Datatrain GmbH entwickelt seit 20 Jahren stationäre und mobile SAP-integrierte Lösungen zur Optimierung von Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft. So sollen beispielsweise die Kundenbetreuung, die Steuerung von Dienstleistungspartnern und die Bestandsbewirtschaftung effizienter organisiert werden.

Immomio betreibt eine digitale Vermietungsplattform für Wohnungsunternehmen, -genossenschaften und Immobilienverwalter. Statt auf klassische Kommunikation per E-Mail und Telefon, setzt Immomio auf digitale Interaktion zwischen den Interessenten und Vermietern sowie den eigens entwickelten Matching-Algorithmus.

Das Münchner Start-up We Wash wurde 2016 als Spin-Off der Bosch Gruppe gestartet und verfolgt das Ziel, die Gemeinschaftswaschräume in Apartmenthäusern, Studentenwohnheimen, Mehrfamilienhäusern und Hotels durch Nachrüstung einer Hardware-Komponente, die den Münzzähler ersetzt, zu digitalisieren. Darüber können Mieter per App freie Waschmaschinen und Trockner buchen, die Abrechnung erfolgt bargeldlos. Das 2015 gegründete Münchner Unterneh-

men Casavi bietet eine Plattform für die digitale Immobilienverwaltung an. Damit sollen Kommunikations- und Servicevorgänge einfacher und kundenfreundlicher gestaltet werden. Das Angebot umfasst auch eine WEG- und Mieterservice-App sowie Schnittstellen zur vorhandenen Abrechnungsoftware und Dienstleister-Services.

Der Software-Markt ist immer in Bewegung, ein Hype wird schnell durch den nächsten abgelöst. Neuerungen fundiert zu bewerten, ist daher nicht einfach.

| Was ist in Ihren Augen die wichtigste Entwicklung der vergangenen Monate? Was wird die Branche noch länger begleiten?

| Datatrain

Die Bereiche Künstliche Intelligenz und Machine Learning machen enorme Fortschritte, immer wieder sind Leuchtturmprojekte weltweit in den Schlagzeilen. Auch in der Immobilienwirtschaft hat die Technologie enormes Potenzial. Beispielsweise in Form von Chatbots, über die telefonisch oder per Messenger eine Vielzahl von Standardanliegen entgegengenommen und an das ERP-System übergeben werden, wo dann entsprechende Prozesse ausgelöst werden. Mitarbeiter werden so entlastet und haben mehr Zeit für den persönlichen Mieterservice.

| Immomio

Cloudbasierte Lösungen und die dazugehörigen Software-as-a-Service-Preismodelle finden in der Wohnungswirtschaft immer mehr Akzeptanz. Vor ein bis zwei Jahren gab es noch eine ausgeprägte Skepsis gegenüber der Cloud, auch aufgrund (häufig ungerechtfertigter) datenschutzrechtlicher Bedenken.

| We Wash

Die Sensibilisierung der Nutzer für den Umgang mit ihren Daten hat mit dem Wirksam-

werden der DSGVO deutlich zugenommen – und das ist gut so. Unternehmen, die verantwortungsvoll mit personenbezogenen Daten umgehen, erfahren so einen Wettbewerbsvorteil. Der Datenschutz wird die Branche auch in den kommenden Jahren begleiten.

| Casavi

Nachdem im Immobilienbereich zum Großteil noch Lösungen im Einsatz sind, die oft zehn und mehr Jahre auf dem Buckel haben, gibt es selten schnelllebige technologische Trends in der Branche. Großes Potenzial hat die Öffnung bestehender Softwarelösungen (Beispiel Haufe mit Powerhaus und Axera oder Crem mit iX-Haus) für Drittanbieter kombiniert mit Brancheninitiativen zur Erleichterung der Interoperabilität (Arbeitsgemeinschaft Innovation & Digitalisierung des DDIV).

Die Nachfrage gibt Aufschluss darüber, was die Immobilienbranche tatsächlich bewegt.

| Welche Funktionalitäten oder Technologien fragen Ihre Kunden in jüngster Zeit verstärkt nach?

| We Wash

Die Nachfrage nach plattformübergreifender Integration gewinnt spürbar an Bedeutung. Dafür werden Schnittstellen entwickelt, um Nutzern und Immobilienbesitzern sowie -verwaltern ein bestmögliches Produkt und einen echten Mehrwert zu bieten.

| Casavi

Nach der Digitalisierung der internen Prozesse und der Kundenbeziehungen geht es nun verstärkt um die digitale Integration der Geschäftsprozesse mit Dienstleistungspartnern.

| Datatrain

Im SAP-Umfeld wächst die Nachfrage nach Cloud-Infrastruktur – zum einen um die ERP-Systeme zu entlasten, zum anderen aber vor allem, um die Aufgaben rund um die Digitalisierungsthemen schneller und flexibler angehen zu können.

| Immomio

Generell erkennen immer mehr Kunden, dass die E-Mail als Kommunikationsmedium ineffizient ist und fragen nach schnelleren und sichereren Alternativen.

Was wohl die Zukunft bringen mag?

| Welchen Technologien prophezeien Sie in den kommenden Jahren den Durchbruch in der Immobilienwirtschaft?

| Immomio

Die Integration von Messenger-Diensten wie Whats-App über Schnittstellen in Business-Anwendungen. Dies wird eine ganz neue Form der B-2-C-Kundenkommunikation ermöglichen.

| Casavi

Die Immobilienverwaltung ist noch sehr manuell geprägt. Es wird weitere Automatisie-

rungs-Schübe geben, die durch künstliche Intelligenz in verschiedenen Ausprägungen (Chatbots für Kundenservice, Assistenten für Wartungsmanagement etc.) erzielt werden.

| Datatrain

Chatbots im Kundenservice haben großes Potenzial, weil mit der automatischen und qualifizierten Übergabe von Anliegen an das ERP-System der Automatisierungsgrad im Zusammenhang sehr vieler Standardprozesse weiter erhöht werden kann. Beispiele sind per Chatbot erfasste Schadensmeldungen, die zu automatischen Beauftragungen von Handwerkern führen, oder die Anforderung einer Mietbescheinigung, die automatisch generiert und per Mail an den Mieter geschickt werden.

| We Wash

Maschinelles Lernen und künstliche Intelligenz werden immer wichtiger. Zwar sieht man diese Technologien aus Anwendersicht

nicht direkt, man profitiert allerdings stark von den Effekten. Anwendungen werden durch diese Technologien komfortabler, nutzerfreundlicher und erhöhen ihren Mehrwert. Damit steigt natürlich auch die Erwartungshaltung der Anwender an Softwareprodukte. Hier werden sich Softwareunternehmen deutlich weiterentwickeln.

Groß angekündigte Megatrends gibt es viele – und so manch einer bleibt hinter den Versprechen zurück.

| Welcher aktuelle Hype wird Schwierigkeiten haben, die hohen Erwartungen zu erfüllen?

| Immomio

Der Smart-Home-Hype könnte es schwer haben in der Wohnungswirtschaft aus dem Nischendasein heraus zu kommen, wenn keine klaren wirtschaftlichen Vorteile für Vermieter und Mieter erzeugt werden. Anders sieht es hier im Office-Segment aus.



Der Software-Markt ist immer in Bewegung.



Die Innovationsgeschwindigkeit der Digitalisierung ist hoch – neue Technologien, neue Produkte und neue Anbieter lassen nie lange auf sich warten.

| Casavi

Sensorik ist ein Thema, das aktuell sehr viel Aufmerksamkeit erhält, aber faktisch noch kaum oder nur stark eingeschränkt im Einsatz ist. Das Potenzial ist sicherlich sehr groß, aber mit Ausnahme einiger Leuchtturm-Projekte wird die Technologie noch nicht massentauglich ein- und umgesetzt.

| We Wash

Hypes kommen und gehen. Es gibt immer wieder prominente Themen, die auch in breiten Massenmedien bespielt werden, wie beispielsweise Blockchain. Dass man hier als Endverbraucher weniger hört, bedeutet nicht, dass die Entwicklung nicht vorangeht, nur dass das Produkt am Ende eben eine Nische bedient und keine breite Marktrelevanz hat. Am Ende werden sich Technologien durchsetzen, die echte Mehrwerte bieten.

| Datatrain

Blockchain: Der Hype und die mediale Berichterstattung sind enorm – vor allem im Kontext der sogenannten Kryptowährungen wie Bitcoin. Konkrete Anwendungsfelder für die Immobilienwirtschaft können wir hier zurzeit nicht erkennen.

Als Sie eingeführt wurde, verbreitete sich regelrechte Panik in der Branche. Manch einer fragte sich: Digitalisierung und DSGVO – lässt sich das überhaupt vereinen?

| Wie hat die DSGVO Ihr Produkt und Ihre Marktsituation beeinflusst?

| Immomio

Die DSGVO war ein wichtiger Erfolgstreiber für unser Produkt, da sie das Bewusstsein für das Thema Datenschutz bei unseren Kunden geschärft hat. Von Anfang an haben wir dem Datenschutz bei Immomio höchste Priorität eingeräumt und sind hier auch häufig neue Wege gegangen. Die DSGVO kam uns gerade recht, da wir unsere Hausaufgaben bereits gemacht hatten. Dies wurde uns auch kürzlich von der GdW Revisions AG in einem datenschutzrechtlichen Gutachten bestätigt. Demnach ist Immomio die einzige digitale Vermietungsplattform, die bezüglich der DSGVO als auch bezüglich des Fragerechts der Vermieter zertifiziert ist.

| We Wash

Als Teil der Bosch Gruppe hat Datenschutz für uns auch schon vor dem Wirksamwerden der DSGVO hohe Priorität gehabt. Durch unsere technische Infrastruktur ist

unser Produkt so aufgebaut, dass jeder Nutzer und jeder Partner jederzeit Zugriff auf alle Daten hat, die wir über ihn speichern. Insofern war der Einfluss der DSGVO bei uns übersichtlich und beschränkte sich auf wenige administrative Aufgaben. Diese Anwendungen haben wir gerne in Kauf genommen, wenn dadurch mehr Vertrauen in unser Produkt geschaffen wird und unsere Anwender sich sicher fühlen.

| Datatrain

Das Bewusstsein der Immobilienwirtschaft im Umgang mit personenbezogenen Daten ist durch die DSGVO weiter geschärft worden – und das ist gut so. Auf konkrete Schwierigkeiten sind wir bisher nicht gestoßen.

| Casavi

Der Datenschutz in Deutschland war schon vorher streng, daher ist technisch und rechtlich nur eine begrenzte Veränderung feststellbar. Das Problembewusstsein bei den Kunden ist jedoch stark gestiegen. Teilweise führt dies zu unnötigen Sorgen bei Datenschutzanfragen einzelner Mieter, die aber durch standardisierte Prozesse gut zu klären sind.

Tobias Matthieß und Tim Seitter

Quellen: iStock_anyaberkuti; iStock_horstgerlach

Silicon Valley trifft Immobilienwirtschaft

Seit einigen Jahren drängen immer mehr Start-ups in den Markt. Mit innovativen und kreativen digitalen Lösungen für altbekannte Probleme bringen die Prop-Techs der Wohnungswirtschaft einen echten Mehrwert. In dieser Ausgabe stellen wir Ever-Real aus München vor.

| Gründer

Die Gründer bringen viel internationale Erfahrung mit. Der gebürtige Kasseler Nessim Djerboua (36), hat bereits in Algerien, Spanien und den USA gelebt, der Rumäne Liviu Ignat (35) in Belgien und Deutschland. Im November 2016 haben beide in München das Prop-Tech Ever-Real gegründet. Zuvor konnten die Entrepreneure im Silicon

für Mieter und Vermieter mühsam, zeitintensiv und ineffizient ist. Auch ärgerte ihn, dass er bei jedem Umzug die wichtigen Dienstleister für Energie, Versicherungen, Internetanschluss und ähnliches neu recherchieren und buchen musste. Schnell entwickelten die Gründer Ideen, wie der Prozess durch Automation optimiert und durch die Integration von Dienstleistungen verbessert werden kann. Ende 2016 gründeten sie ihr eigenes Start-up.

Mit Ever-Real entwickelten Djerboua und Ignat eine digitale Plattform für den gesamten Vermietungsprozess, die den Aufwand um mehr als 50 Prozent reduziert. Vermieter können alle notwendigen Abläufe – von der Vermarktung einer Wohnung über die Auswahl des Mieters bis hin zur Vertragsabwick-

sind ebenfalls an Ever-Real angebunden. Das befreit gewerbliche Vermieter von Aufgaben, die nicht wertschöpfend sind und erhöht gleichzeitig die Kundenzufriedenheit. Immobilienunternehmen mit einem Bestand von mehr als 140.000 Wohnungen setzen bereits auf die Münchner Newcomer.

| Unterschied zu Etablierten

Die Gründer sehen im Vergleich mit den etablierten Software-Anbietern viele Vorteile auf ihrer Seite. Erstens könnten sie alle Möglichkeiten der neuesten Technologien ausschöpfen, ohne auf veraltete Cash Cows Rücksicht nehmen zu müssen. Zweitens führten schlanke Strukturen im Unternehmen zu schnellen Entscheidungs- und Entwicklungszeiten. Das hält die Kosten niedrig. Drittens hätten proprietäre On-Premises-Lösungen ausgedient. Heute seien mobile Ökosysteme gefragt, die aus vielen nutzenorientierten Einzelanwendungen bestehen.

| Erweiterungen

Ever-Real wurde November 2016 als GmbH gegründet, die Produktentwicklung startete im Februar 2017. Nach nur sechs Monaten Entwicklungszeit ging die erste Version der Vermietungsplattform im beim Großverwalter Capera Immobilien Service live. Seitdem wird die Plattform ständig weiterentwickelt. Zunächst fokussieren sich die Gründer auf den Vermietungsprozess und das Schaffen von Mehrwerten für Vermieter und Mieter. Dafür entwickeln sie einen digitalen Marktplatz. Dort können Neumieter mit wenigen Klicks wichtige Dienstleistungen, wie Versicherungen, Stromtarife oder einen Internetanschluss, buchen. Der Vermieter erweitert so sein Geschäftsfeld ohne Mehraufwand und bietet seinen Mietern zusätzlichen Komfort.

| Weiterentwicklung

In fünf Jahren wollen Djerboua und Ignat Europas führender Plattform-Anbieter für die Immobilienvermietung sein. Um dieses Ziel zu erreichen, wollen sie die Vermietung einer Wohnung so einfach und kundenzentriert machen wie eine Bestellung bei Amazon.



Die Gründer von Ever-Real: Software-Entwickler Liviu Ignat (links) und Nessim Djerboua, der für das operative Geschäft zuständig ist.

Valley reichlich Erfahrung sammeln. Beide haben den Cloud-Services-Marktplatz AppDirect in San Francisco und München mit aufgebaut, der heute laut Forbes zu den besten Cloud-Unternehmen der Welt gehört. Djerboua leitete den Aufbau des Euro-pageschäfts und Ignat war für die Einführung neuer Technologien verantwortlich.

| Geschäftsidee

Nessim Djerboua hatte beim Anmieten von Wohnungen und gewerblichen Räumen immer wieder festgestellt, dass der Prozess

lung und Wohnungsübergabe – digital abwickeln. Die so gewonnenen Daten werden automatisch gesammelt und strukturiert. Entscheider können in Echtzeit auf alle relevanten Informationen und Berichte zugreifen und so fundierte strategische Entscheidungen treffen. Der Mietinteressent kann auf der Plattform unter anderem Besichtigungstermine auswählen, sich auf Wohnungen bewerben, Unterlagen einreichen und Mietverträge abrufen.

Alle wichtigen Drittanbieter, wie Vermarktungsportale oder Bonitätsauskunfteien,



Matt oder glänzend? Von nun an ist beides kompromisslos möglich. Zur bereits bestehenden Flächenlasur 620 hat Brillux das Sortiment um die Mattlasur 618 ergänzt, die sich vorzugsweise für den Einsatz an Außenfassaden eignet.

Ästhetik trifft Funktion

Matte Oberflächen sind nicht nur in Innenräumen ein Trend, sondern werden auch für die Gestaltung von Außenfassaden immer stärker nachgefragt. Die Holzflächen sollen dabei gleichermaßen geschützt wie verschönert werden. Mit der neuen Mattlasur 618 hat Brillux nun ein Beschichtungsmaterial entwickelt, das die natürliche Anmutung von Holzfassaden und anderen Holzbauteilen erhält und gleichzeitig einen Rundumschutz bietet.

Die neue Mattlasur (Markteinführung im September) unterstreicht die natürliche Holzmaserung und Struktur des Untergrunds. Neben

der Optik bietet sie auch holzpflegende und -schützende Eigenschaften, die die Beschichtung besonders robust gegenüber Witterung und anderer Beanspruchungen macht. Sowohl die Flächenlasur (620) wie auch die Mattlasur sind in elf Standardfarbtönen erhältlich.

Beide Lasuren sind aromatenfrei und weisen eine gute Holzpenetration auf. Sie können auf Wunsch mit Protect ausgestattet werden, um die Widerstandsfähigkeit gegenüber Algen- und Pilzbefall zu erhöhen.

www.brillux.de/mattlasur

Foto: Brillux

Die All-in-One-Lösung

Mit Touch-Slim bietet Emco-Bad für seine Waschplatzinnovation eine neue Rahmenvariante an. Das sehr schlanke Design mit schmaler Linienführung verleiht der All-in-one-Lösung, die sämtliche am Waschplatz benötigten Funktionen zu einer kompakten Einheit verbindet, ein sehr puristisches und elegantes Erscheinungsbild. Hiermit entspricht das neueste Modell aktuellen Wohntrends und fügt sich vor allem in minimalistisch gestaltete Badwelten ein. Gleichzeitig erfolgt eine sinnvolle Ergänzung des bisher aus einem klassischen sowie einem geradlinig-modernen Rahmen bestehenden Angebotsspektrums. Die einfach zu montierende Plug-and-play-Lösung vereint einen Spiegel mit integrierter Wasserführung, einen Waschtisch, Stauraum sowie eine umlau-



Die kompakte All-in-one-Waschplatzlösung entspricht mit dem neuen Rahmendesign aktuellen Wohntrends und fügt sich optimal vor allem in minimalistisch gestaltete Badwelten ein.

fende LED-Beleuchtung zu einer formschönen, ausgewogenen Einheit. Das Waschtischelement mit rundem Waschbecken und kubusförmigem Schrankelement – erhältlich mit Glasoberflächen in den Farben Optiwhite oder Schwarz – sorgt für ausgeglichene Proportionen. In die Waschtischoberfläche sind ein Dreh-Kipp-Hebel für die Wasserführung sowie ein Berührungssensor für den fließenden Farbwechsel von Warmweiß zu Kaltweiß in drei unterschiedlichen Lichtstärken dezent integriert. Die umlaufende LED-Beleuchtung setzt dabei nicht nur den Nutzer, sondern auch das gesamte Ensemble und das Umfeld in Szene. Komplettiert wird das Beleuchtungskonzept durch ein sanftes, indirektes Nachtlicht, das sich bei Dunkelheit automatisch einschaltet.

Foto: Emco-Bad

Schwerpunktthema: Kostengünstig Wohnraum schaffen



Um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten, müssten jährlich rund 400.000 Wohnungen gebaut werden. Gebaut wir zwar allerorten – aber deutlich zu wenig.

„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 Flächenverbrauchsreduzierung 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. Laut

der Prognos-Studie „Wer baut Deutschland?“ stieg der durchschnittliche Preis für baureifes Land an den A-Standorten von 910 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 1120 im Jahr 2017. Dass damit eine Steigerung der Wohnkosten einher geht ist fast zwangsläufig. Aber auch die Material-

preise für Baustoffe und Systeme sind teurer geworden. Wir haben mit einigen Wohnungsunternehmen gesprochen, wie sie mit der angespannten Situation umgehen und welche Maßnahmen sie ergriffen haben, um die Preise fürs Wohnen in einem moderaten Preissegment zu halten.

Foto: Alexander Morhart

Weitere Fachthemen

Mauerwerksanierung; Aufzüge; Schallschutz; Armaturen

Redaktionsschluss: 27. September 2019
Erscheinungstermin: 14. Oktober 2019

Themen in Heft 11/2019

Schwerpunktthema

Gebäudeschäden

Fachthemen

Zutrittskontrollen; Bad und Dusche;
Abfallsysteme; Fotovoltaik

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