

M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien



Gesundes Bauen
zur eigenen Vorsorge und
der Haftungsvermeidung

8

Wohnquartier
in ökologisch nach-
haltiger Holzbauweise

14

Baufinanzierung
in Zeiten
von Covid-19

22

2021 Brillux Design Award

Seien Sie
dabei!

Reichen Sie
Ihr Objekt ein.
Ab sofort.



Der Brillux Design Award: die Auszeichnung, die gesehen wird.

Stellen Sie Ihr Objekt der unabhängigen Fachjury in einer der sechs Kategorien vor. Sie prämiert die besten Innenraum- und Fassadengestaltungen und ihre Ausführungsqualität. Der Wettbewerb ist mit einem Preisgeld von insgesamt 25.000 € dotiert. Die Gewinner und Nominierten erfahren große Aufmerksamkeit in den Fachmedien und der Branche. Ein Paket zur eigenen Vermarktung der Ehrung rundet die Auszeichnung ab. Nehmen Sie teil!

www.brillux.de/design-award

 **Brillux**
..mehr als Farbe

dass wir nicht unbeschadet durch die Pandemie kommen war klar. Die Frage ist nur: Wie hoch ist der Preis, den wir zahlen müssen, um wieder zu einer gewissen Normalität zurückzukommen? Die Baubranche gibt schon mal vor: „Wir können uns glücklich schätzen, wenn die Bauwirtschaft am Ende des Jahres denselben Umsatz wie 2019 erwirtschaftet hat, was real immer noch einen Rückgang von etwa 3 Prozent bedeuten würde. Wenn es schlechter läuft, können es auch nominal minus 2 Prozent, also real minus 5 Prozent werden“, so die Einschätzung von Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe.

Auch die mittelständische Immobilienwirtschaft sieht sich angesichts der Pandemie vor immer größeren Herausforderungen. Eine aktuelle Mitgliederumfrage des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) zeigt: Neben den Bestandshaltern seien nun auch die Bauträger zunehmend betroffen. Das führte Andreas Ibel, Präsident des BFW bei der Veröffentlichung der Umfrage in Berlin aus. Die Mitgliedsunternehmen bauen 50 Prozent der Wohnungs- und 30 Prozent der Ge-

werbeimmobilien, zudem verwalten BFW-Mitglieder rund 14 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes. Hinter diesen Aussagen steckt somit ein gewichtiges Potential. Es lohnt sich, die Zahlen der Umfrage noch etwas genauer zu betrachten. Denn die größten Probleme für die Bauträger sind neben der Vermarktung (38 Prozent) die Planung und Genehmigung neuer Projekte (37 Prozent). So berichten vier Fünftel der Bauträger, dass die Erteilung von Baugenehmigungen, die Schaffung von Planungsrecht und die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene noch länger dauern als ohnehin üblich. Auch beim Betrieb und der Organisation von Baustellen kommt es laut 21 Prozent zu diversen Schwierigkeiten.

Ein schon lange vorgetragener Wunsch der Immobilienwirtschaft, nämlich die Genehmigungsprozesse zu beschleunigen, zeigt jetzt deutlich seine Berechtigung. „Die Immobilienunternehmen spielen eine Schlüsselrolle, wenn es darum

geht, unsere Wirtschaft nach dem Lock-Down wieder anzukurbeln. Auch das Problem der Wohnungsknappheit wird sich weiter verschärfen, wenn wir hier nicht gegensteuern“, stellte

Ibel fest und erklärte: „Als Mittelstand haben wir bislang staatliche Hilfen für unsere Kunden und Mieter, nicht aber für unsere Unternehmen gefordert. Deshalb ist es jetzt dringlicher, dass die Verfahren auf kommunaler Ebene weiter vereinfacht, beschleunigt und digitalisiert werden, um einen Einbruch beim Neubau abzuwenden. Mit dem Planungsbeschleunigungsgesetz hat der Bund hier-

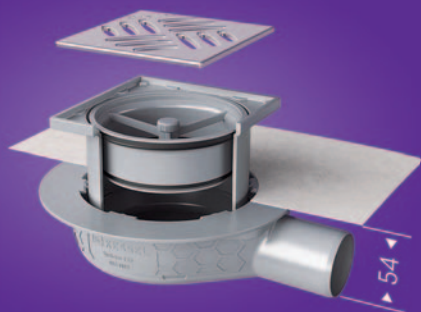
für die Rahmenbedingungen neu justiert. Jetzt sind die Kommunen gefragt!“ Eine Forderung, der ich mich nur anschließen kann.

Mit freundlichen Grüßen



Jörg Bleyhl, Chefredakteur

Kreative Badentwässerung ohne Barrieren



Bodenablauf

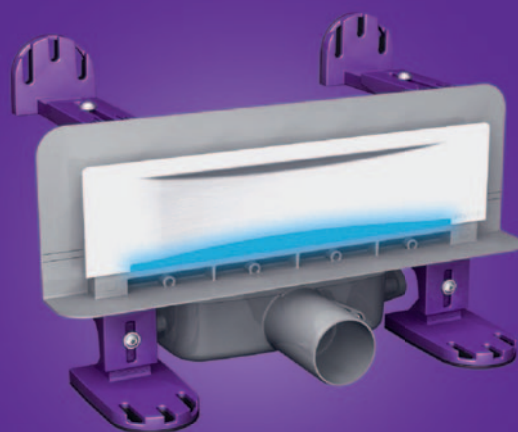
Der Ultraflache 54

Nur 54 mm Bauhöhe bis zur Oberkante Flansch

Mechanischer Geruchsverschluss *Megastop*

Für Abdichtung im Verbund nach DIN 18534-1-W3-I

KESSEL



Wandablauf

Scada

Nur 65 mm Bauhöhe bis zur Oberkante Flansch

Stimmungsvolles LED-Ambientelicht auf Wunsch

Für Nassbau, Trockenbau oder als Boardlösung



Panorama	5	Schwerpunkt	
Schwerpunkt		Gesundes Bauen und Wohnen	
Gesundes Bauen und Wohnen		Wohngesund und behaglich	
Gesundes Bauen und Wohnen	7	unterm Dach	16
Gesundes Bauen zur eigenen Vor-		Schwerpunkt News	18
sorge und der Haftungsvermeidung	8	Schwerpunkt Banken –	
Wann sind konservierungsmittelfreie		Finanzierung – Förderung	20
Beschichtungen sinnvoll,		Gebäudetechnik	
wann notwendig	10	Prop-Tech-Serie: Alle Aspekte des	
System für Natur- und Artenschutz	11	Aufzugsmanagements im Blick	23
Denkmalschutz trifft Öko-Haus	12	Klima für kreatives Arbeiten	24
Ökologie und Rechtssicherheit		Messen & Termine	
bei der Innenraumluft	13	E2 Forum Frankfurt	
Wohnquartier in ökologisch		vertagt auf Juni 2021	26
nachhaltiger Holzbauweise	14	Vorschau	27
Gesundheit, Klima und			
Kapital zu schützen	15		



Zum Titelfoto

Im Zuge der energetischen Gebäudesanierung sollten die Brandwände an den Giebelseiten der Dachgeschosswohnungen mit einer Innendämmung versehen werden. Eine Außendämmung war hier wegen der Grenzbebauung nicht möglich. Die Steildachflächen mit den Gaubenvorbauten wurden mit einer Zellulose-Einblasdämmung gedämmt. Hier wurde eine Wandheizung eingebaut. Da dem Auftraggeber ein Ausbau mit umweltfreundlichen und wohngesunden Materialien wichtig war, setzte man Knauf Rotkalk ein. Das geprüfte Rotkalk System besteht aus einer Dämmplatte aus kapillaraktivem vulkanischem Perlitgestein und einem mehrkomponentigen Putzaufbau. Es erfüllt die Anforderungen an eine hocheffiziente, moderne Innendämmung.

Mehr dazu auf den Seiten 16 und 17

Foto:Knauf

Weber ruft **neuen Wettbewerb** ins Leben

Die mineralische Dickbeschichtung Superflex D 24 setzt seit Jahren Maßstäbe in der Gebäudeabdichtung. Die Reaktivabdichtung schützt nicht nur gegen Feuchtigkeit, sondern auch gegen Radongas. Nun ruft Hersteller Saint-Gobain Weber dazu auf, im Rahmen eines neuen Wettbewerbs Fotos von Gebäuden einzureichen, die mit der Dickbeschichtung ausgeführt oder saniert wurden. Dem Sieger winkt ein Amazon-Gutschein über 1.000 Euro. Teilnehmen können Planer, Handwerker, Bauherren oder andere Objektbeteiligte.

Interessierte laden mindestens drei Fotos – entweder von der Verarbeitung auf der Baustelle oder vom fertigen Objekt (gern auch beides) auf der Weber Webseite hoch. Dazu geben sie einige wenige Infos zum Objekt (Ort, Fläche, Wasserbelastungsklasse etc.) sowie ihre Kontaktdaten an – fertig. Der Wettbewerb findet zukünftig einmal pro Quartal statt. Den jeweiligen Einsendeschluss sowie die Möglichkeit zum Hochladen von Bildern und Daten finden sich unter: de.weber/objektdesquartalsd24

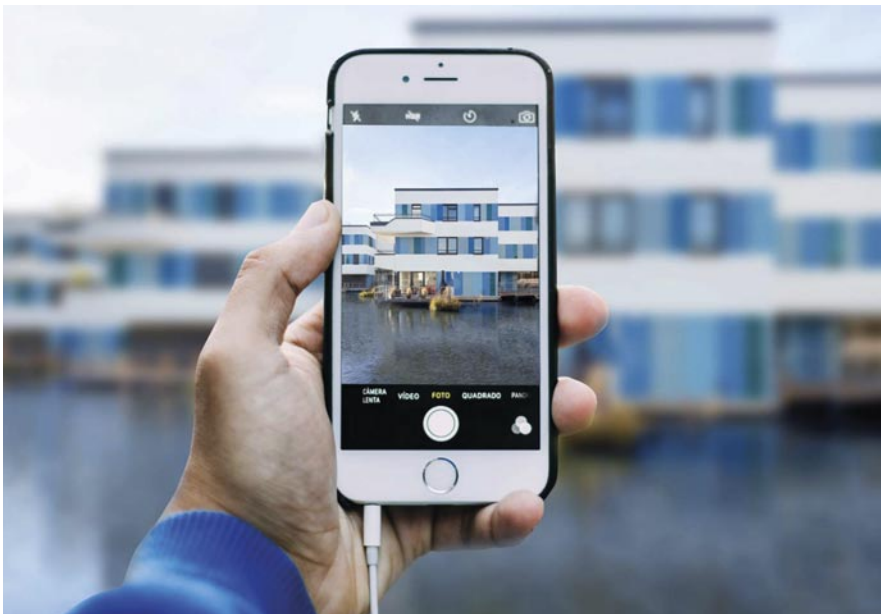


Foto: Saint-Gobain Weber

Höherer Wasserverbrauch in Zeiten von Corona

Endlich mal gute Nachrichten: Auch in Zeiten von Social Distancing legen die Deutschen Wert auf Körperhygiene. Das legen jüngste Auswertungen des Energiedienstleisters Techem zum Wasserverbrauch nahe, in die anonymisiert mehr als 50.000 Haushalte in Mehrfamilienhäusern eingeflossen sind. So ist der Kaltwasserverbrauch im März und April im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 Prozent, der Verbrauch

an Warmwasser sogar um 11 Prozent gestiegen. Viele Stadtwerke vermelden zudem, dass sich der Verbrauch auch zeitlich verschoben hat.

Während im „normalen“ Alltag der Wasserverbrauch vor allem in den frühen Morgenstunden hoch war, verteilt er sich nun über den gesamten Vormittag mit Spitzenverbräuchen gegen 10 Uhr.

ModernisierungsMagazin
Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien

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 (12 Ausgaben)

33. Jahrgang

Abogebühr
70 Euro pro Jahr einschl. Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2020
Mitglied im BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.



Druckauflage
1. Quartal 2020: 15.650 Exemplare
ISSN 0943-528 X

Neue Maßstäbe im Geschosswohnungsbau

Unter dem Namen MZ75-G stellt das Ziegelwerk Bellenberg ein besonders wirtschaftliches Ziegelsystem für den modernen Geschosswohnungsbau vor. In puncto Wärmedämmung nimmt das Ziegelsystem aktuell den Spitzenplatz bei monolithischen Außenwandkonstruktionen ein. Zudem erfüllt er die Anforderungen an den optimierten Schallschutz in Brandwand-Qualität. Mit einer Wärmeleitfähigkeit von nur noch 0,075 W/(mK) und einem Wärmedurchgangskoeffizient (U-



Unter dem Namen MZ75-G stellt das Ziegelwerk Bellenberg ein neues Ziegelsystem vor.

Wert) von 0,20 W/(m²K) erfüllt der MZ75-G neben den erhöhten Anforderungen an moderne, energieeffiziente Bauweisen auch die strengen Kriterien der KfW-Förderrichtlinien. Wie bei allen MZ-Ziegeln sind Dämm pads aus natürlicher Mineralwolle geschützt im Ziegelkern integriert. Dadurch ist der Wärmeschutz über die gesamte Lebensphase gewährleistet. Die Lochgeometrie des MZ75-G bietet darüber hinaus weitere bauphysikalische Vorteile: So wird in der Außenwand nicht nur die Schalllängsleitung wirkungsvoll unterbunden, sondern insbesondere in Verbindung mit den entsprechenden Fenstern auch ein hoher Lärmschutz auf der Fassadenseite erreicht. Mit der Brandwand-Eigenschaft REI-M 90 (F 90-A) bietet der Ziegel neben optimalem Brandschutz auch die Sicherheit bei Rettungsarbeiten.



Der neue Ziegel ist für die gestiegenen Anforderungen an Außenwände mehrgeschossiger Wohn- und Geschäftsbauten optimiert. Dazu zählen vor allem Wärmedämmung, Schallschutz, Brandschutz und Statik.

Fotos: Ziegelwerk Bellenberg

Mehr Baugenehmigungen

Von Januar bis März 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 78 600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Angaben

weiter mitteilt, waren das 4,0 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

Investitionen werden trotz Covid-Pandemie aufrechterhalten

Die Deutsche Wohnen hat sich im ersten Quartal 2020 positiv entwickelt. Das Periodenergebnis nach Steuern betrug 125,4 Millionen Euro und lag damit rund 13 Prozent über dem Vorjahreszeitraum. Wichtige Unternehmenskennzahlen entwickelten sich ebenfalls stabil. Damit konnte das Unternehmen den positiven Geschäftsausblick für das Gesamtjahr 2020 bestätigen. Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen: „Trotz der erheblichen Herausforderungen durch Covid-19 beweist sich unser Geschäftsmodell einmal mehr als robust. Uns hilft dabei, dass wir frühzeitig und konsequent gehandelt haben,

um unseren Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten sowie die Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter, Dienstleister und Mitarbeiter zu schützen. Das Unternehmen ist und bleibt stabil aufgestellt. Insoweit können wir auch unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr bestätigen.“ Als starkes Unternehmen steht die Deutsche Wohnen auch zu ihrer gesellschaftlichen Verantwortung. Dazu hat sie im ersten Quartal einen Corona-Hilfsfonds in Höhe von 30 Millionen Euro angekündigt, um Mieter, Geschäftspartner und Dienstleister zu unterstützen, die durch die Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten

sind. Zur Finanzierung des Hilfsfonds haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Das Wohnungsunternehmen verzichtet während der Corona-Krise auf Kündigungen infolge von Zahlungsschwierigkeiten ebenso wie auf Mieterhöhungen und unterbreitet individuelle Hilfsangebote – angepasst an die konkreten Bedürfnisse und Situationen der Mieter und Partner. Die Möglichkeiten reichen von Umzugshilfen über Stundungen bis hin zum Mietverzicht. Insgesamt haben sich bisher rund 1100 Mieter bei der Deutsche Wohnen infolge von bereits eingetretenen oder erwarteten Schwierigkeiten gemeldet.

Gesundes Bauen und Wohnen

Umweltfreundliche Baustoffe etablieren sich als zukunftsweisende Alternative im Hausbau. Bekannte Baustoffe wie Holz, Kork, Linoleum oder Lehmputze und Hölzer werden durch neue, innovative Materialien ergänzt. Das schont die Ressourcen.

Neben dem nachwachsenden Rohstoff Holz eignet sich Kork besonders gut als Bodenbelag. Das Naturmaterial ist fußfreundlich und dämpft den Trittschall. Korkböden gibt es auch in Holz-, Stein- oder Betonoptik. Besonders langlebig ist Linoleum. Es besteht zu immerhin 80 Pro-

schafft ein gutes Raumklima und bindet zusätzlich Schadstoffe und Gerüche.

Nicht immer sind neue Baustoffe auch umweltfreundlich. „Man sollte darauf achten, dass die Baustoffe seriös getestet und zertifiziert sind“, rät Experte Pompa. Recycelte und wiederverwertbare Stoffe haben den Vorteil, dass ihre Herstellung weniger Energie verbraucht und den Müllberg reduziert. Ein Beispiel hierfür sind die Fliesen „Shards“, die aus alten Ziegelsteinen und Glasscherben hergestellt werden. Im Projekt „Urban Terrazzo“ werden Gebäude- reste zu modernen Terrazzoplatten aufge-



zent aus nachwachsenden Rohstoffen wie Leinöl, Korkmehl und Jute. Beide Materialien sind in zahlreichen Farben erhältlich.

Lehm fürs gute Raumklima

„Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen tragen zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie bei und erhöhen den Wohnkomfort“, sagt Krzysztof Pompa von der BHW Bausparkasse. Für Wände bieten sich Lehmputze und -farben in vielen Farbtönen an. Der natürliche Baustoff Lehm speichert die Luftfeuchtigkeit und gibt sie langsam wieder ab. Das

arbeitet. Solchen Entwicklungen gehört die Zukunft, denn Bauschutt hat den größten Anteil am deutschen Müll: Mit rund 220 Millionen Tonnen macht er mehr als die Hälfte des gesamten jährlichen Abfalls aus!

Es gibt eine Vielzahl von positiven Entwicklungen. Gerade die Wohnungsunternehmen, die den Nachhaltigkeitsgedanken bereits in ihrer Gründungsakte verankert haben, können einen wichtigen Beitrag dazu leisten. Auf den Folgeseiten beschreiben wir dazu in unserem Themenschwerpunkt gelungene Beispiele und Anregungen.

Foto: Cortex/BHW Bausparkasse

**GESÜNDER
WOHNEN
BEGINNT
IM KELLER**

**KELLERDECKENDÄMMUNG
MIT ÖKOLOGISCHEM
EDELPUTZ**

**LINITHERM PAL KD BioZell®
mit mineralisch basierter
Oberflächenbeschichtung.**

Die neue nachhaltige Kellerdeckendämmung mit höchster Dämmwirkung als Basis für gesündere Raumluft. Schnell und sauber verlegt, strapazierfähig, ausbesserbar sowie individuell gestaltbar. So dämmt man Keller heute.

**Neugierig? Mehr unter
www.linzmeier.de**

LINZMEIER

Dämmen mit System

Gesundes Bauen

zur eigenen Vorsorge und der Haftungs- vermeidung



Die Notwendigkeit der Verwendung gesunder oder sogar ökologischer Baustoffe ist im Bewusstsein der Bauherren heute fest verankert. Ein gesteigertes Bewusstsein für Gesundheit und Umwelt, genährt durch gestiegene Ansprüche und bekannt gewordene Schadensrisiken der Vergangenheit, hat hierzu geführt. Aber selbst wenn das Ziel klar ist, ist die Umsetzung oft nicht ohne Probleme. Außerdem können sich bei der späteren Gebäudenutzung gesundheitliche Risiken ergeben.

Die Verantwortung des Bauherrn für ein gesundes Bauwerk

Vorgaben des Bauherrn bei der Ausführung eines Bauwerks an die ausführenden Handwerker zum Gesundheitsschutz erfolgen zunächst im eigenen Interesse des Bauherrn. In der werkvertragsrechtlichen Literatur und Rechtsprechung wird deshalb äußerst umfangreich die Frage behandelt, in welchem Umfang und in welchem Zeitraum (Verjährung!) der Anspruch des Bauherrn gegenüber dem Auftragnehmer auf eine vertragsgerechte und damit mangels weiterer Vorgaben im Werkvertrag auch gesunde Bauausführung besteht. Diese Prüfung ist für den Bauherrn aber nicht nur zum Schutz der eigenen Gesundheit von Bedeutung, da

die Bewohnbarkeit oder wirtschaftliche Nutzung eines Gebäudes generell hiervon abhängen.

Daneben besteht eine oft übersehene ordnungsrechtliche Verantwortung für die Beachtung der öffentlichen Sicherheit der Gebäude, die zeitlich nicht auf den Errichtungszeitraum des Gebäudes oder die Dauer der werkvertragsrechtlichen Verjährung beschränkt ist. Für den Errichtungszeitraum des Gebäudes ergibt sich dies aus der in den Eingangsvorschriften der Landesbauordnungen genannten öffentlichen Sicherheit, zu der vorrangig die menschliche Gesundheit gehört, dazu aber auch die natürlichen Lebensgrundlagen (Artikel 20a Grundgesetz). Die Verantwortung hierfür trifft nicht nur den Bauherrn, sondern alle in einem späteren Teil der Landesbauordnungen genannten am Bau Beteiligten. Dies sind auch der Unternehmer und der Bauleiter. Beim Vorliegen einer Gefahr (Prognoseentscheidung der Behörde im Vorhinein) können Ordnungsmaßnahmen gegen diese Personen von der Baubehörde getroffen werden. Dies gilt nicht nur für die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Umgebung (Baustellenlärm!), die den Bauherrn wegen seiner räumlichen Abwesenheit regelmäßig nicht berühren, sondern auch für Gefahren im zu errichtenden Bauvorhaben. Schad-

stoffe jedweder Art, die entweder von außen in das Gebäude eindringen (zum Beispiel Methangas aus dem Boden) oder im Gebäude verwendet werden (zum Beispiel asbesthaltige Stoffe), können somit Untersagungs- oder Beseitigungsanordnungen auslösen. Wegen der bekannten Lungenkrebsgefahren, ausgelöst durch Asbestfasern, ist die Verwendung von Asbest zwar seit 1993 verboten und der Umgang mit Asbest durch Vorschriften des Gefahrstoffrechts geregelt. In gebundener Form ist das Risiko durch Asbestfasern zwar gering. Gefährlich ist dagegen die Freisetzung von Asbest beim Gebäudeabbruch oder vergleichbaren Maßnahmen, etwa dem Abspritzen eines alten Welleternitdachs mit einem Hochdruckreiniger, der die im Dach gebundenen Asbestfasern freisetzt.

Das Thema schädliche Bodenveränderungen/Altlasten wird zwar in der Verwaltungspraxis seit den 1990er Jahren bearbeitet und ist seit dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom März 1999 bundeseinheitlich geregelt. In der Praxis gibt es aber immer wieder Fälle, bei denen man auch heute noch auf bisher nicht bekannte oder nicht in ihrem genauen Umfang bekannte schädliche Bodenveränderung/Altlasten stößt. Insbesondere bei alten Deponien kann das in den Keller eines Hauses eindrin-

gende Methangas eine Rolle spielen. Wenn die Verantwortung für die frühere Schadensverursachung, den Deponiebetrieb, nicht zweifelsfrei geklärt werden kann, kann die Behörde statt auf den früheren Verursacher, den Deponiebetreiber, wegen der Verpflichtung zur effizienten Gefahrbeseitigung auch auf den jetzigen Grundstückseigentümer zugreifen. Die Verantwortung des Grundstückseigentümers besteht nicht nur für Gefahren durch die schädliche Bodenveränderung/Altlast für Menschen im Gebäude, sondern auch für das Grundwasser.

Die Behörde hat zwar ein Auswahlermessen unter den am Bau Beteiligten. Die Entscheidung wird aber maßgeblich davon bestimmt, wer am schnellsten in tatsächlicher und finanzieller Hinsicht in der Lage ist, den gefährlichen Zustand zu beseitigen. Während der erste Gesichtspunkt für den Unternehmer sprechen kann, betrifft der zweite regelmäßig den Bauherrn.

Mit der Fertigstellung des Gebäudes endet zwar die Verantwortung der am Bau Beteiligten nach den Landesbauordnungen der Länder. Das ändert aber nichts daran, dass die Polizei, nun nach den Polizeigesetzen der Länder, bei einer Gesundheitsgefahr einschreiben kann oder bei einem dringlichen Sachverhalt sogar muss. Hierbei kann von der Behörde zwar wiederum eine Auswahl zwischen dem Verursacher und dem Zustandsstörer (Eigentümer oder Besitzer) getroffen werden. Da der Unternehmer aber nicht mehr auf der Baustelle zu greifen ist, spricht bei dieser Störerauswahl vieles für den finanziell leistungsfähigen Bauherrn.

Fazit: Die Beachtung der Vorgaben zum Gesundheitsschutz durch den Bauherrn erfolgt nicht nur zur Vorsorge für seine eigene Person oder sein Vermögen, sondern vermeidet auch die spätere Haftung für einen polizeirechtswidrigen Zustand.

| Gesundheitsgefahr Eichenprozessionsspinner

In dem vom Verwaltungsgerichtshof Bayern entschiedenen Fall (Beschluss vom 11. Juni 2019 (10 CS 19.684)) ging die Gesundheitsgefahr zwar nicht von der Gebäudesubstanz aus, sondern von einem vom Eichenprozessionsspinner befallenen Baum und von dessen Brennhaaren ausgehenden Gesundheitsbeeinträchtigungen. Diese Verantwortung des Eigentümers des Grundstücks als

polizeirechtlichen Zustandsstörer ist unabhängig von einem Verschulden für diesen Zustand. Polizeirechtlich kann zwar auch der Verursacher als Handlungsstörer herangezogen werden. Einen solchen Störer gab es aber in diesem Fall nicht, da die Eichenprozessionsspinner unbeeinflusst von menschlichem Handeln den schadhafte Baum befallen hatten.

Fazit: Die Verantwortung des Grundstückseigentümers, für von seinem Grundstück ausgehende Gesundheitsgefahren, ist sehr weitreichend. Durch die Zugriffsmöglichkeiten der Behörde soll sichergestellt werden, dass mögliche Gesundheitsgefahren mit den Mitteln des Polizeirechts schnell beseitigt werden können.

| Schimmelbildung im Neubau

Nicht erst beim langjährigen Gebrauch einer Mietsache kann dieses Problem auftreten, sondern auch schon beim Neubau. Im Streitfall vor dem Oberlandesgericht (OLG) Naumburg, Urteil vom 11. Juli 2019 (1 U 116/18) musste zur Beseitigung der Schimmelpilzbildung die Estrichdämmung und der Fußbodenaufbau in einer Wohnung komplett ausgetauscht werden, Kostenaufwand hierfür zirka 68.000 Euro. Gegen die Forderung des Auftraggebers auf Nacherfüllung (Beseitigung des Mangels) wandte der Unternehmer die Unverhältnismäßigkeit der hierfür erforderlichen Kosten ein. Diese Möglichkeit besteht zwar grundsätzlich nach Paragraph 635 Absatz 3 BGB. Angesichts des Risikos der Schimmelbildung für die Gesundheit der Benutzer des Gebäudes verneinte das OLG die Unverhältnismäßigkeit der Kosten für die Nacherfüllung. Neben der Bedeutung des Leistungsinteresses für den Auftraggeber (hier: Gesundheitsschutz) spielt bei dieser Abwägung auch die Schwere des Vertragsverstoßes und der Grad des Verschuldens des Auftragnehmers eine Rolle.

| Gesundheitsschutz im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das vom Mieter geforderte Schutzniveau entwickelt sich den Erkenntnissen des Umweltrechts entsprechend fort. Deshalb sind aktuelle Erkenntnisse und Grenzwerte maßgeblich. So hat das Landgericht Lübeck im Beschluss vom 4. Februar 2019 (14 T 5/19) entschieden, dass eine Formaldehydbelastung in Mieträumen zur Mietminderung berechtigt. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch des Mieters setzt aber Verschulden des Vermieters voraus, der im Einzelnen zu begründen ist (welche Kenntnisse hatte der Vermieter über die verwendeten Baumaterialien?). Bei einer Belastung der Innenraumluft ist auch die bereits erwähnte Verfügung der Baubehörde möglich und es besteht Handlungsbedarf in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Für das bereits erwähnte Asbestproblem ist entschieden, dass eine Gefahr für den Mieter erst dann besteht, wenn Asbestfasern, etwa in beschädigten Bodenplatten, tatsächlich aus dem verwendeten Baumaterial in die Luft austreten können. Zu einer weitreichenden Entlastung des Vermieters in einer 1980 vermieteten Wohnung mit asbesthaltigen Fußbodenplatten, weil der Zustand der Mietwohnung 1980 dem damaligen Stand der Wissenschaft und des Bauwesens entsprach: Urteil des LG Berlin vom 17. Januar 2018 (18 S 140/16).

Zum Schallschutz gilt der Grundsatz, dass der bei Vertragsbeginn maßgebliche Standard nicht verschlechtert werden darf, aber auch nicht verbessert werden muss. Im Wohnungseigentumsrecht muss bei Veränderungen im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ebenfalls nur der ursprüngliche Standard beachtet werden, wenn kein grundlegender Um- oder Ausbau vorgenommen wird.

Hellmuth Mohr



Der Autor

Dr. Hellmuth Mohr ist Rechtsanwalt in Stuttgart, Tätigkeitsschwerpunkt Verwaltungsrecht: öffentliches Bau- und Umweltrecht mit Bezug zum Werkvertrags-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Wann sind konservierungsmittelfreie Beschichtungen sinnvoll, wann notwendig

Immer mehr Menschen legen Wert auf eine gesunde Lebensweise. Neben Bio-Lebensmitteln für eine gesunde Ernährung spielt das Gesundheitsbewusstsein auch für die Raumgestaltung eine immer größere Rolle. Mit den emissionsarmen, lösemittel- und weichmacherfreien Produkten bietet Brillux seit vielen Jahren Beschichtungen, die zusätzlich auch frei von sogenannten Hochsiedern sind und damit höchsten Standards in puncto Umwelt- und Gesundheitsschutz entsprechen. Mit der Vita-Serie steht zudem ein komplettes Sortiment für den konservierungsmittelfreien Wandbeschichtungsaufbau zur Verfügung.

Produkte auf Wasserbasis wie Reinigungsmittel, Farben, Lacke und Kosmetika sind anfällig für einen mikrobiellen Befall durch Pilze, Algen und Bakterien. Um sie haltbar zu machen und vor Mikroorganismen zu schützen, werden daher in geringen Mengen Konservierungsmittel eingesetzt. Verwendet werden dazu heute meist sogenannte Breitband-Konservierungsstoffe aus der Gruppe der Isothiazolinone. Die Nutzung von mit Isothiazolinonen konservierten Kosmetika, Wasch- und Reinigungsmitteln, Hygieneartikeln oder auch Lebensmittelverpackungen führt dazu, dass Menschen mit diesen Konservierungsstoffen permanent in Berührung kommen. Da Isothiazolinone als Kontaktallergene gelten, können sie über den direkten Hautkontakt, speziell bei längerer Einwirkzeit, Überempfindlichkeitsreaktionen auslösen. Aus diesem Grund hat die EU-Kommission 2017 festgelegt, diese Konservierungsmittel in Make-up, Lippenstift, Wimperntusche und anderen Kosmetika nicht mehr einzusetzen. Dies gilt jedoch nur für sogenannte Leave-on-Produkte, die länger auf der Haut verbleiben, nicht jedoch für abwaschbare Kosmetikprodukte wie Shampoos, Duschgele und feuchte Wischtücher oder Reinigungsmittel.

Da auch lösemittelarme und -freie wässrige Beschichtungsstoffe wie Lacke, Farben und Putze anfällig für Bakterien- und Pilzbefall sind, werden zum Schutz vor Mikroorganismen nach strengen Grenzwerten ebenfalls Konservierungsstoffe wie Isothiazolinone eingesetzt. Für die meisten Menschen sind diese Beschichtungsmaterialien gesundheitlich unbedenklich, da kein längerer Kontakt mit der Haut stattfindet. Ist ein Mensch je-

mer sicher gehen will, hat man mit der Vita-Serie eine konservierungsmittelfreie Alternative, auf die man zurückgreifen kann.“

Sandro Crocioni, Geschäftsführer des Malerbetriebs Crocioni in München sieht die häufigsten Einsatzgebiete von konservierungsmittelfreien Dispersionen speziell für Wände und Decken im Wohnbereich und im Schlafzimmer. „Aber auch Arztpraxen“, so



Wohngesundes Bauen ist in aller Munde: Mit den konservierungsmittelfreien Produkten lässt sich dieses Thema ganzheitlich angehen.

doch empfindlich gegenüber Isothiazolinonen oder hat sogar bereits eine Isothiazolinon-Allergie entwickelt, kann schon der Aufenthalt in frisch gestrichenen Räumen zu Reaktionen führen.

„Für bereits vorsensibilisierte, allergisch auf Konservierungsmittel reagierende Menschen haben wir mit unserer Vita-Serie gleich mehrere Produkte ohne Konservierungsmittel entwickelt“, erklärt Fabian Störkmann, Produktmanager Dispersionen bei Brillux. „Und wenn wir ohne sagen, meinen wir auch ohne, denn die Vita-Serie ist absolut frei von Konservierungsmitteln. Aber auch, wenn man – sei es im privaten Wohnbereich oder im öffentlichen Raum – einfach nur auf Num-

seine Erfahrung, „fragen konservierungsmittelfreie Produkte nach.“ Selbst im gewerblichen Objektbereich gibt es einen Bedarf für die Vita-Serie. Michael Fraundorfer, Maler- und Lackiermeister bei der Malerwerkstätte Schlüter GmbH, München, verarbeitete Vitasense 9005 jüngst im Bürokomplex der Linde AG. „In dem 12-stöckigen neuen Bürogebäude sollten die 3,8 Meter hohen Wände mit Silikatfarben beschichtet werden. Das funktionierte mit der eingesetzten Silikatfarbe jedoch nicht streifenfrei. Daher wechselten wir nach der ersten Etage zu Vitasense 9005 und erzielten auf den von Streiflicht betroffenen Flächen die gewünschten hochwertigen Oberflächenergebnisse.“



Das Begrünungssystem Bauder Biotop sorgt für die Optimierung des ökologischen Ausgleichs auf Dächern und leistet damit einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum aktiven Naturschutz.

System für Natur- und Artenschutz

Mit wenigen zusätzlichen Maßnahmen lassen sich Extensivbegrünungen in ökologisch wertvolle Dachbiotope verwandeln. Modellierete Substratschüttungen sorgen für dauerhaft differenzierte Standortbedingungen. Biotopelemente, wie beispielsweise Grobkies und Asthaufen verstärken diesen Effekt. Das Stuttgarter Unternehmen Bauder hat dafür ein neues System geschaffen.

Dachbegrünungen sind für den Dachspezialisten eine wichtige ökologische Ausgleichsmaßnahme zur Flächenversiegelung. Um diese Verbindung von Naturschutz und Dach weiter zu optimieren wurde das Bauder Biotop entwickelt. Es kann durch seine spezielle Ausführung neue Lebensräume für seltene Tiere wie Spinnen- und Käferarten schaffen. Vögel finden auf ihm Nahrung und Nistmaterial. Im Rahmen eines groß angelegten Forschungsprojekts wurde sogar untersucht, wie Dachbiotope gefährdeten bo-



Die Verbindung aus Naturschutz und Dach bzw. die Optimierung des ökologischen Ausgleichs war der Grund für die Entwicklung des neuen Begrünungssystems.

denbrütenden Vogelarten eine neue Heimat bieten können.

Das System macht aus den weitgehend ungestörten Trockenhabitaten auf Dächern ä-

berst attraktive Standorte für einen aktiven Natur- und Artenschutz, die auch einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigeren Bauweise in einer modernen Stadtarchitektur leisten können.

Fotos: Bauder



Das Handwerker-Haus in den 1970er Jahren.



Das denkmalgeschützte Handwerker-Haus nach der zweijährigen Sanierung Ende 2018.

Denkmalschutz trifft Öko-Haus

Denkmalgeschützte Gebäude sind ein besonderes Kulturgut – gleichzeitig auch eine besondere Herausforderung bei der Sanierung. Dass diese aber mit Bravour zu meistern ist, noch dazu mit ausschließlich ökologischen Baustoffen, zeigt die Restaurierung eines 1558 erbauten Handwerkerhauses in Augsburg.

Das alte Haus in der Sebastian-Kneipp-Gasse 8 kann Geschichten erzählen: es beherbergte in seinem langen Leben bereits eine Weberei, eine Töpferei und um 1900 eine Schreinerei nebst Handwerkerwohnungen. Zuletzt gab es acht Wohneinheiten. Zu Beginn der Arbeiten im Jahr 2016 ahnte man noch nicht, wieviel Schutt und morsches Holz aus mehr als vier Jahrhunderten zum Vorschein kommen würde. Das Haus musste grundlegend und gleichzeitig behut-

sam restauriert werden, um einerseits den Vorgaben des Denkmalschutzes zu entsprechen und andererseits hochwertigen Wohnraum schaffen zu können.

Der Dachstuhl inklusive Mauerlatten und Zerrbalken wurde grundsaniert und das Dachgeschoss mit einer ökologischen Dämmung versehen. Das stark verformte Dach musste aufgrund der statischen Anforderungen massiv verstärkt werden – die Verformung konnte dabei erhalten werden. Neben komplett neuen Strom-, Gas- und Wasserinstallationen wurden auch 25 restaurierte Innentüren und neue Bodenbeläge mit breiten Nadelholzdielen eingebaut.

Für die Fassade des Hauses wählten die Besitzer einen Anstrich mit einer titandioxidfreien Fassadenfarbe auf Sol-Silikatbasis für Anstriche mit besonderer Farbtiefe und

Farbbrillanz. Abgetönt nur mit lichtechten mineralischen Farbpigmenten, unterstreicht die ausgewählte Fassadenfarbe in besonderem Maße die Originalstruktur sowie die Materialität des Untergrunds.

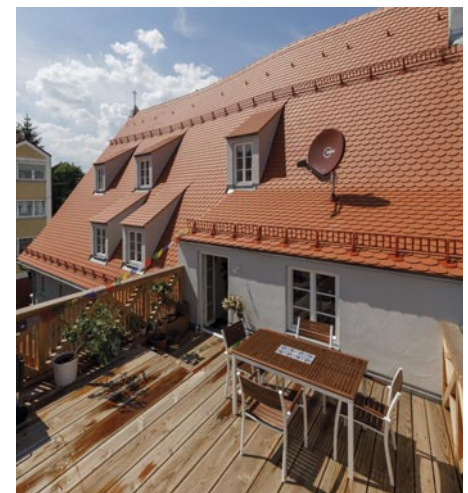
In den über zwei Jahre andauernden Sanierungsarbeiten ist aus dem historischen Kleinod in Augsburg für sechs Familien ein Zuhause entstanden, das Altes und Neues in einer ganz eigenen Atmosphäre harmonisch miteinander verbindet. Viel Liebe zum Detail zeigt sich nicht nur bei der Gestaltung der Innenräume, sondern auch im romantischen Innenhof und auf der neu entstandenen Lärchenholz-Terrasse.

Die Anforderungen des KfW-Denkmal-Programms wurden erfüllt. Die Sanierung erfolgte ausschließlich mit ökologischen Baustoffen unter der Leitung und Koordination der Firma Öko-Haus.

Carmen Franke



Der Anstrich mit Soldalit-Arte unterstreicht die Originalstruktur und die Mentalität des Untergrundes.



Liebe zum Detail zeigt sich auch an der neu entstandenen Lärchenholz-Terrasse.

Fotos: Christian Schneider und Lisa Steber

Bautafel

Bauherr	Gerhard Steber
Ausführung	ÖKO-Haus, Augsburg
Fassadenarbeiten	Malerbetrieb Markus Merz, Augsburg
Fassadenfarbe	Soldalit-Arte, Keim Farben

Ökologie und Rechtssicherheit bei der Innenraumluft



Der moderne Mensch verbringt zirka 90 Prozent seiner Zeit in Innenräumen. Ökologische Kriterien sind daher bei der Auswahl und Verwendung von Holzwerkstoffplatten ein durchaus wichtiges Entscheidungskriterium.

Seit dem 1. Oktober 2019 sind deutlich strengere Grenzwerte aufgrund der MVVTB (Musterverwaltungsvorschrift Technische Bestimmungen) bis auf Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen verbindlich und flächendeckend in der Umsetzung.

Aufgrund der uneinheitlichen Rechtslage bietet das Gutachten des Deutschen Institutes für Bautechnik (DIBt) seitens der Holzwerkstoff-Hersteller die vom Markt geforderte Rechtssicherheit.

ESB-Plus erhielt bereits vor einem Jahr als erste Holzwerkstoff-Platte das DIBt- Gutachten G-160-18-0004. Auch die ESB-Standardplatte wurde bereits an den ab 1. Januar 2020 geforderten, neuen E05 Standard angepasst und erfüllt die DIBt -Anforderungen.

Damit liegen die Holzprodukte in Sachen Gesundheitsschutz voll im Trend. Weitere Umweltsiegel wie etwa der Blaue Engel und Zertifikate des Sentinel Haus Instituts (jeweils für ESB-PLUS und Vita-Naturholzplatte Fichte) oder der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) sichern eine



einwandfreie Produktion und die hohe Qualität der Produkte.

Pioniere in Sachen Ökologie und Gesundheitsschutz

Als ökologischer Vorreiter bekannt, widmen sich die Elka-Holzwerke mit ihren umweltverträglichen Markenprodukten schon jahrzehntelang einem überdurchschnittlichen Qualitätsstandard: Die VOC-arme Fichtenholz-Platten ESB-PLUS garantieren Formaldehydemissionen unter 0,03 ppm und eine hundertprozentige Recyclingfähigkeit. Heimische Hölzer aus nachhaltiger, kontrollierter Forstwirtschaft sowie Leim ohne Isocyanat zeichnen die gesamte Holzwerkstoff-Palette aus.

Rechtssicherheit für Architekten

Diesem Aspekt kommt entscheidende Bedeutung bei Luftmessungen zu, die zunehmend aufgrund der neuen Gesetzgebung bei der Abnahme von Bauvorhaben in den Vordergrund rücken.

Zur Vermeidung von Vertrags- und Rechtsproblemen, ist für den Gesundheitsschutz eine sorgfältige Auswahl der Baumaterialien bei der Planung notwendig, wenn es um die Erstellung der Leistungsverzeichnisse geht.

Der Einbau von elka-Holzwerkstoffen garantiert durch die Einhaltung der geforderten Grenzwerte Rechtssicherheit.

Wohnquartier in ökologisch nachhaltiger Holzbauweise

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) errichtet in Brühl auf rund 4.000 Quadratmeter Grundfläche vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen in nachhaltiger Holzbauweise und verstärkt damit ihr wohnungsbauliches Engagement in der Metropolregion Rhein-Neckar weiter. Mit der Vertragsunterzeichnung der beteiligten Architekten ist bereits im vergangenen Dezember der offizielle Startschuss für das ambitionierte Projekt gefallen.

In Brühl entsteht ein Wohnquartier in nachhaltiger Holzbauweise.



Dabei wurde der Ausnahmecharakter des Wohnprojektes deutlich: Mit Beyer Weitbrecht Stotz + Partner (BWS), Partner und Partner Architekten, Hermann Kaufmann Architekten sowie Roedig-Schop-Architekten sind gleich vier renommierte Architekturbüros beteiligt. „Jedes Haus wurde von einem der Partner entworfen und trägt dessen unverwechselbare Handschrift“, berichtet Ingo Strugalla, geschäftsführender Vorstand der ESPS. Dadurch entstehe ein buntes und lebendiges Quartier mit hoher Wohnqualität. Zusätzlich ist das Büro Element A Architekten aus Heidelberg für die Projektleitung und den Innenausbau verantwortlich.

Als vorbildlich gilt das umfassende Planungskonzept der ESPS, das Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen berücksichtigt. „Damit leisten

wir einen Beitrag zum Klimaschutz und sind gleichzeitig Vorreiter für modernes und nachhaltiges Bauen in der Region“, meint Strugalla. Die Entwürfe der Architekturbüros wurden zusammen mit dem detaillierten Anforderungskatalog der Stiftung in mehreren Workshops diskutiert und verbessert.

Die Stiftung besitzt rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den badischen Zentren Mannheim, Heidelberg, Karlsruhe und Freiburg. Bis zum Jahr 2025 sollen durch Zukauf und Neubau 700 neue Wohnungen den derzeitigen Bestand auf insgesamt rund 1500 Einheiten nahezu verdoppeln. Zum einen schafft die ESPS damit Wohnraum im angespannten regionalen Wohnungsmarkt der badischen Metropolen, zum anderen si-

chert sie damit künftige Mieteinnahmen, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Dieser besteht im Wesentlichen darin, kirchliches Bauen und Pfarrstellen in Baden zu finanzieren.

Alle vier Häuser in der Brühler Albert-Einstein-Straße werden in ökologisch nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Durch die Berücksichtigung mehrerer Entwürfe wird auch die Leistungsfähigkeit unterschiedlicher Holzbausysteme erprobt. „Dadurch sammeln wir wertvolle Erfahrungen, die der Region auch in zukünftigen Bauprojekten zu Gute kommen“, ist Strugalla überzeugt. So wird ein Mehrfamilienhaus beispielsweise ab Oberkante Keller komplett in Massivholzbauweise ohne den Einsatz von Leim errichtet. Bei der Planung wurde der gesamte Lebenszyklus der Gebäude betrachtet, insbesondere im Hinblick auf die „Graue Energie“ der Baustoffproduktion, der Betriebs- sowie der Recyclingphase.

„Die Entwürfe erzielen mit einem minimalen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität“, fasst Strugalla zusammen. Die notwendige Wirtschaftlichkeit ließe sich trotzdem realisieren. „Auch mit aufwendiger Planung und anspruchsvollen Zielen erzielen wir auskömmliche Renditen, wenn auch nicht im Spitzenbereich.“



Mit der Vertragsunterzeichnung ist in den Räumen der ESPS der Startschuss für das Holzbauprojekt der ESPS in Brühl gefallen. V.l.n.r.: Martin Vogelmann (merz kley partner ZT GmbH), Heike Röttgen (hofmann_roettgen Landschaftsarchitekten), Hans-Georg Stotz (Beyer Weitbrecht Stotz + Partner), Robert Marte (roedig . schop architekten), Christian Taufenbach (Element A Architekten), Ingo Strugalla (ESPS), Stefan Hiebeler (HK Architekten – Hermann Kaufmann ZT GmbH), Jeroen Meissner und Jörg Finkbeiner (beide Partner und Partner Architekten)

www.esp-schoenau.de

Fotos: ESPS



Beim Neubau im Ludwigsburger Baugebiet Muldenäcker setzt die WHS auf eine hochgedämmte Fassade in monolithischer Bauweise

Gesundheit, Klima und Kapital zu schützen

Die Immobilienwirtschaft ist als einer der größten Wirtschaftszweige stark am Verbrauch von Ressourcen beteiligt. Dementsprechend hat sich das Thema Nachhaltigkeit in der Branche zu einem wichtigen Wettbewerbsfaktor manifestiert. In diesem Zuge rücken neben nachhaltigen auch wohngesunde Immobilien immer stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung. Hier gilt es vieles zu berücksichtigen. Oberstes Ziel sind wirtschaftliche, ressourcenschonende und attraktive Gebäude, die dabei helfen, Gesundheit, Klima und Kapital zu schützen.

Das Konzept der Nachhaltigkeit ist eng mit dem Thema Wohngesundheits verbunden. Das liegt unter anderem an der Energieeinsparverordnung (EnEV), die Bauherren zahlreiche Richtlinien an die Hand gibt. Hierzu zählt beispielsweise eine luftdichte Bauweise, um den Energieverbrauch von Gebäuden zu verringern. Die undurchlässigen Hüllen energetisch optimierter Immobilien verhindern allerdings einen natürlichen Luftaustausch und damit den Abtransport von Schadstoffen aus Bauprodukten. Der Einsatz wohngesunder Materialien ist daher unabdingbar.

Fundament wird in der Planungsphase gelegt

Die wichtigsten Entscheidungen über die Nachhaltigkeit werden in der frühen Planungsphase eines Um- oder Neubaus ge-

troffen. Von der Rohstoffgewinnung über die Bauphase, die Bewirtschaftung und Instandhaltung bis hin zum Rückbau und Recycling – schon zu Beginn kann die langfristige Qualität einer Immobilie optimiert werden. Die Nutzungsdauer und die Eigenschaften der einzelnen Bauteile sind dabei von entscheidender Bedeutung für die Nachhaltigkeit und Wohngesundheits des Gebäudes. Dabei muss allerdings auch die wirtschaftliche Seite betrachtet werden. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) trägt diesen Aspekten Sorge, indem sie auf bewährte Materialien setzt, die ihre Nachhaltigkeit, Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bereits unter Beweis gestellt haben. Dazu zählen beispielsweise der Einsatz von Parkettboden und der Verzicht auf PVC-Beläge.

Vorhandenes nutzen: Nachverdichtung

Neben dem Einsatz umweltfreundlicher oder recycelbarer Baustoffe und Produkte sowie der Minimierung des Energiebedarfs fördert auch die Reduzierung des Flächenverbrauchs die Nachhaltigkeit. In diesem Zuge setzt die WHS auch auf die verschiedensten Konzepte der Nachverdichtung. Durch die effiziente Nutzung von Ressourcen und Flächen wird der Klimaschutz effizient vorangetrieben. Denn bei der Nachverdichtung kann die vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden und muss im Gegensatz zu Neubaugebieten nicht erst erschlossen werden. Die Planung spielt auch hier eine wichtige Rolle. Durch die frühzeitige Analyse

sämtlicher Kosten können Einsparpotenziale genutzt werden.

Behaglichkeit im eigenen Zuhause

Wie zu Beginn bereits erwähnt, kann nachhaltiges Bauen nicht ohne den Schutz der Gesundheit der Bewohner betrachtet werden. Auch die Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden spielt dabei eine Rolle. Dabei geht es beispielsweise um die ideale Raumluft, eine bestmögliche Tageslichtnutzung oder zuverlässige Schalldämmung. Die Beispiele verdeutlichen, dass es beim Bau beziehungsweise Umbau zahlreiche Dimensionen gibt, die vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und der Wohngesundheits hinterfragt werden können. Daher sind alle am Bau beteiligten Gewerke gefragt, passende Lösungen zu präsentieren. Schließlich sollte das Zuhause ein Ort der Sicherheit, der Erholung und des Wohlbefindens sein – für Käufer wie für Mieter. Doch wohngesund sowie nachhaltiges Bauen und Sanieren ist nicht nur im Sinne der Kunden, es steigert auch den Wert von Immobilien und sorgt für eine positive Wahrnehmung von Bau- und Wohnungsunternehmen bei Käufern, Mietern und der breiten Öffentlichkeit.

Langfristiger Trend zu erkennen

In den kommenden Jahren wird das Thema nachhaltiges Bauen weiter an Fahrt aufnehmen. Getrieben von der Klimadebatte und der angestrebten CO₂-Neutralität wird sich der Markt stetig anpassen müssen. Eine höhere Nachfrage wird dabei auch zu günstigeren Preisen führen. Das beweist das Beispiel Photovoltaik: Noch vor 10 Jahren waren hohe vom Staat gestützte Investitionen nötig – mittlerweile ist die Nachfrage so hoch, dass die Technik Anwendung in der breiten Masse findet. Um bei der Nachhaltigkeit die Wohngesundheits stets im Auge zu behalten, sind innovative Lösungen gefragt. Die Mitarbeit von Geräteherstellern, Baustoffproduzenten, den Gewerken und nicht zuletzt von Bau- und Wohnungsunternehmen ist dabei unverzichtbar.



Der Autor

Marc Bosch
Geschäftsführer
der Wüstenrot
Haus- und
Städtebau



Das Rotkalk In-System an den Wänden in den beiden neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen sieht edel aus, verbessert das Raumklima und spart Energie.

Wohngesund und behaglich unterm Dach

In der Eberswalderstraße im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg sind durch die Neuerrichtung eines Dachstuhls zwei großzügige und exklusive Dachgeschosswohnungen mit gemütlich-war-

mer Atmosphäre entstanden. Das Dachgeschoss des Altbaus wurde mit dem ökologischen und wohngesunden Rotkalk von Knauf energieeffizient ausgebaut, gedämmt und verputzt. Das dif-

fusionsoffene System erfüllt die Anforderungen einer hocheffizienten, modernen Innendämmung.

Das Klima im Dachboden des Mehrfamilienhauses ist angenehm, die Luft riecht frisch. Unter dem Weiß der frisch verputzten Wände schimmert ein zarter rötlich-brauner Farbton hindurch, der den Raum gemütlich macht. Es ist das warme Ziegelrot des darunterliegenden Rotkalkputzes. Geplant von Architekt Martin Prieß, Haberland Architekten Berlin, wurde das Dachgeschoss aufwändig ausgebaut. Das sechsstöckige Haus, Baujahr 1936, erhielt ein komplett neues Dachgeschoss mit zwei modernen, 160 Quadratmeter großen Wohnungen, und Rundbogengaube und einem Gründach mit Dachterrasse, von wo man einen fantastischen Blick über Berlin hat.

Vulkangestein-Dämmplatten mit Rotkalkputz

Im Zuge der energetischen Gebäudesanierung sollten die Brandwände an den Giebelseiten der Dachgeschosswohnungen mit einer Innendämmung versehen werden. Eine Außendämmung war hier wegen der



Unter dem Weiß der Wände schimmert ein zarter rötlich-brauner Farbton des Rotkalkputzes hindurch, der den Raum gemütlich macht.



Auf die mit Rotkalk Grund egalisierte Wand wird das Innendämmsystem Knauf Rotkalk In-Board aus diffusionsoffenem Perlitgestein vollflächig verklebt. – Foto rechts: An den Steildachflächen der beiden neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen wurde eine Wandheizung eingebaut. Die Heizstränge werden an Befestigungsschienen fixiert. Die Flächen darunter wurden zusätzlich mit Gipskartonplatten verstärkt und mit Sperrgrund abgedichtet.

Grenzbebauung nicht möglich. Die Steildachflächen mit den Gaubenvorbauten wurden mit einer Zellulose-Einblasdämmung gedämmt. Hier war eine Wandheizung vorgesehen, um ein gemütliches Raumklima am Sitzplatz zu schaffen. Da dem Auftraggeber ein Ausbau mit umweltfreundlichen und wohngesunden Materialien wichtig war, schlug Fachunternehmer Jörg Springer Rotkalk vor. Das Rotkalk In-System besteht aus der Dämmplatte In-Board 045 aus kapillaraktivem vulkanischem Perlitgestein und einem mehrkomponentigen Putzaufbau aus Rotkalk. Es erfüllt die Anforderungen an eine hocheffiziente, moderne Innendämmung. „Der Wandaufbau ist vom Wandbildner bis zur obersten Farbschicht durch und durch mineralisch und diffusionsoffen. Das ist gut für die Feuchteregulierung und sorgt so für ein wohngesundes Raumklima“, erläutert Jörg Freimuth, Gebietsleiter Berlin bei Knauf. Dank seiner dauerhaften Alkalität bietet Rotkalk keine Lebensgrundlage für Schimmel-

pilze und baut außerdem noch störende Gerüche ab, die zum Beispiel beim Kochen entstehen, und nimmt Schadstoffe aus der Luft auf. Auch Architekt Martin Prieß setzt gerne mineralische Systeme wie Kalkputze beim Wohnungsbau ein.

| Einfache Verarbeitung mit toller Ausstrahlung

Die Dämmplatten lassen sich einfach mit einem Cutter oder dem Fuchsschwanz zurechtschneiden. Sie werden dann durch vollflächige Verklebung mit einer zirka 5 Millimeter starken Auflage aus Klebemörtel auf die Wände aufgebracht. Diese waren zuvor mit einem Ausgleichsputz egalisiert worden. Anschlussprofile an Fenstern und Türen sorgen für luftdichte Anschlüsse und verhindern Wärmebrücken. Die authentische, warme Ausstrahlung des Materials habe auch den Bauherrn begeistert, berichtet der Fachunternehmer. Natürliche Farb- und Struktur-

ancen machen die Flächen spannend und passen prima zum Flair des Altbaus mit dem warmtonigen rötlich-braunen Holzboden.

| Wandheizung unter Rotkalkputz

Auch die gewünschte Wandheizung an den Steildachflächen konnte gut in das Rotkalkputzsystem integriert werden. Nachdem die OSB-Platten mit Gipsplatten verstärkt und mit Sperrgrund abgedichtet worden waren, konnten die Heizstränge an den Befestigungsschienen montiert werden. Der gesamte Heizungsaufbau verschwand schließlich unter einer 15 bis 20 Millimeter dicken Auflage aus Rotkalk Grund. „Durch die Dachschräge war es etwas knifflig, eine einheitliche Schichtstärke mit dem Filzglätter aufzubringen, aber auch hier konnten wir eine glatte Fläche hinbekommen“, freut sich Jörg Springer.

| Gutes Klima auch im Treppenhaus

Rotkalk sorgt nicht nur an sämtlichen Wänden in den Dachgeschosswohnungen in der Eberswalderstraße in Berlin für ein angenehmes Raumklima und eine gute Luftqualität: Der Bauherr ließ den Rotkalkputz kurzerhand auch im gesamten Treppenhaus des Mehrfamilienhauses auftragen – so begeistert ist er vom Rotkalkputz, seiner Ausstrahlung und den Funktionen. Damit auch im Treppenhaus die Wände gut aussehen und Schimmel keine Chance hat – und auch wegen der raumklimatischen geruchsbindenden Eigenschaften, die das Naturmaterial auszeichnen.

Bautafel

Bauherr	Privat
Architekt und Bauleitung	Architekt Martin Prieß, Haberland Architekten, Berlin
Fachberatung	Jörg Freimuth, Knauf
Fachunternehmer	Stuckateurmeister Jörg Springer, Springer Putzsysteme, Berlin
Produkte	Knauf Rotkalk In-System, Knauf Rotkalk In-Klebemörtel, Knauf Rotkalk Grund, Knauf Rotkalk Fein und Knauf Rotkalk Glätte

Anstriche für Fassaden- und Innenwandfarben mit Graphen-Technologie

Gesundes Bauen mit unbedenklichen und hoch professionellen Produkten ist ein Zusammenschluss von Qualität und Nachhaltigkeit. Das Niedersächsische Unternehmen Auro präsentiert jetzt sein neues System in 134 Farbtönen. Die ökologischen Mineralfarben für Fassaden und Innenwände sind laut Hersteller einzigartig auf dem Markt. Auszeichnend dafür ist die Graphen-basierte Innovation. Das Profi-System Ecolith Innen und Ecolith Außen ist dank seines rein mineralischen Charakters frei von Acrylaten und somit völlig frei von Mikroplastik oder anderen umweltbelastenden Inhaltsstoffen. Durch die Nutzung von superflächen

Graphen-Netzen in Kombination mit der besonderen Farbgebung verleihen sie Beschichtungen und Anstrichen eine deutlich bessere Haftung, Beständigkeit und Elastizität. In der Farbmatrix bilden sich sehr große Oberflächen und durch ihre zusätzliche Dünnschichtigkeit stellen die speziellen Produkte eine enorm hohe Reichweite sicher. Für Innen und die Fassade: Die 134 Wunschfarben sind insbesondere durch die Verbindung des UV-beständigen mineralischen Bindemittels und der synthetikfreien anorganischen Farbpigmente sehr langlebig und lichtbeständig. Colours for Life Ecolith richtet sich an Maler, Architekten und Planer.



Das Profi-System Ecolith Innen und Ecolith Außen ist dank seines rein mineralischen Charakters frei von Acrylaten.

Fotos: Auro

Konsequent ökologisch

Schweizer Naturkalk wird ganz anders produziert als Industriekalk. Biokalkfarben und Biokalkputze werden nach alter Schweizer

Handwerkstradition aus Sumpfkalk hergestellt. Die jahrtausendealte Technik des "Sumpfens" von Kalk hat in der Geschichte



1. Kalk Steine



2. Kalk brennen



3. Kalk löschen



4. Kalk einsumpfen

Die Technik des "Sumpfens" von Kalk wurde schon vor tausenden Jahren in China und Ägypten entwickelt.

der Baukultur eine herausragende Rolle gespielt und wurde erst im Industriezeitalter verdrängt. Die strahlende Helligkeit des Schweizer Biokalks ist unerreicht. Ebenso der positive Einfluss auf das Raumklima. Schweizer Naturkalk wurde vom Fraunhofer Institut für Bauphysik (IBP) auf Reinheit geprüft. Naturkalkputz ist diffusionsoffen und reguliert den Wasserhaushalt. Algen und Pilzen wird die Wachstumsgrundlage entzogen. Zudem ist Kalkputz antistatisch und zieht damit keine Schmutzpartikel an. Fassaden aus Naturkalkputz zeichnen sich sogar durch einen gewissen Nanoeffekt aus. Winzige Calciumcarbonat-Kristalle bilden im Lauf der Zeit eine Art Nano-Oberflächenstruktur. Zudem hat Calciumcarbonat die Eigenschaft, kleine Beschädigungen und Haarrisse zu überlagern und wieder zu verschließen. Beim kleinen Schweizer Ökohersteller Haga beträgt die Reifezeit von Naturkalk mindestens ein Jahr. Besonders wertvoller Naturkalk mit langer Reifezeit wurde früher Kirchenkalk genannt. Beim kleinen Schweizer Ökohersteller Haga verwendet genau diese alten Rezepturen für die Schweizer Naturkalkputze.

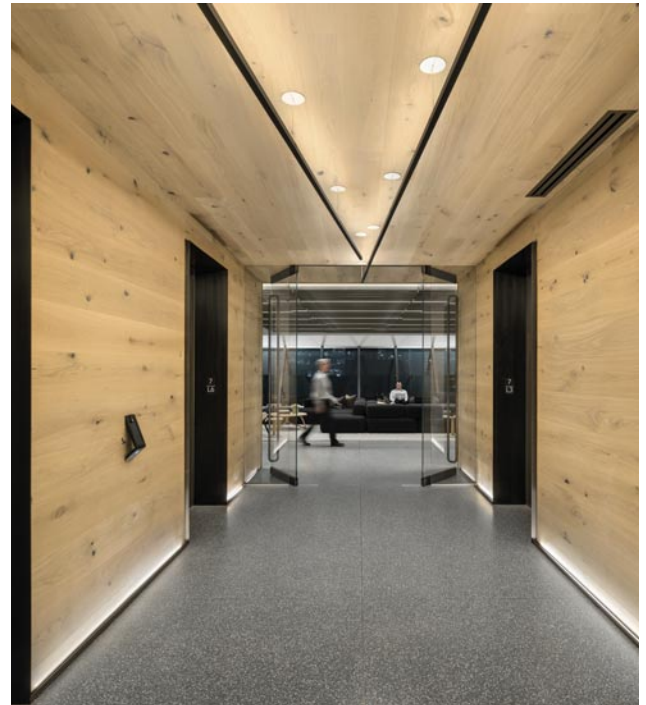
aufwww.haganatur.de

Fotos: Haga

Wohngesund mit Naturholz

„Gesund, stabil und echt“ – wenn es um Wohngesundheit geht, nimmt das österreichische Unternehmen Mafi mit seinen gänzlich ökologisch hergestellten Naturholzböden eine Pionier-Rolle ein. Bereits seit 40 Jahren produziert das Unternehmen nachhaltige Böden unter Berücksichtigung höchster Qualitätsansprüche. Alle Naturholzdielen sind mit natürlichen Ölen veredelt, schadstofffrei sowie optimal für Allergiker und Asthmatiker geeignet. Seit Jahresbeginn hat Mafi einige Neuheiten ins Programm genommen, wie beispielsweise die „Uni-Esche-Diele“. Durch Bürsten des

Bodens kommt die natürliche Maserung der Esche zur Geltung und es entsteht ein besonders angenehmes Laufgefühl. In den Tönen Grau und Tiefweiß verleihen die strapazierfähigen Naturholzdielen jedem Raum ein modernes Ambiente. Die hochwertigen Dielen und Parkette eignen sich nicht nur für den Boden, sondern lassen sich auch an Wand und Decke verbauen. Durch die mit Naturholz verkleideten Flächen wird die Raumluft gefiltert und die Luftqualität dauerhaft verbessert. Das kann auch in Bürogebäuden die Leistungsfähigkeit steigern.



Naturholzdielen sorgen nicht nur für ein modernes Ambiente sondern sorgen auch für eine bessere Luftqualität.

Fotos: Mafi

Ist Ihre Immobilie fit für die „neue Normalität“?

Wir wurden in die digitale Zukunft katapultiert, ein immer größerer Teil des öffentlichen Lebens findet im Netz statt. Das macht eine leistungsstarke Internetverbindung in den eigenen vier Wänden unverzichtbar. Nicht zuletzt, um die Basis für Home-Office und digitalen Schulunterricht zu schaffen.

Die Voraussetzung: Glasfaser!

Eine Glasfaser-Verbindung bis in jede Wohnung (FTTH – Fiber To The Home) macht Ihre Immobilie zum digitalen Multitalent und ermöglicht allen Hausbewohnern, parallel mit Highspeed-Internet zu surfen und zu streamen – für mehr Komfort und Lebensqualität.

Zugleich ist der Glasfaser-Ausbau eine wichtige Investition, um Ihr Gebäude zukunftssicher zu machen. Denn die Leistungsspitzen von heute sind der Normalverbrauch von morgen. Es liegt in Ihrer Hand, jetzt die Basis für die dazu benötigte digitale Infrastruktur zu legen.



Ihre Vorteile

- + Volle Flexibilität**
Dank individueller Vertragsbedingungen passen Sie den Glasfaser-Ausbau den Bedürfnissen Ihrer Immobilie an – egal ob Neu- oder Bestandsbau.
- + Hohe Zuverlässigkeit**
Glasfaser ist stabil, wartungsarm und deutlich umweltschonender als die Kupferleitungen herkömmlicher DSL-Anschlüsse.
- + Zufriedene Hausbewohner**
Das blitzschnelle Glasfaser-Netz ermöglicht allen Bewohnern ein Surferlebnis in Top-Qualität – auch während Stoßzeiten und paralleler Nutzung.
- + Mehrwert für Ihr Gebäude**
Mit der Investition in die zukunftssichere Glasfaser-Technologie steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

Informieren Sie sich über FTTH unter:
m-net.de/wohnungswirtschaft



Baufinanzierung in Zeiten von Covid-19

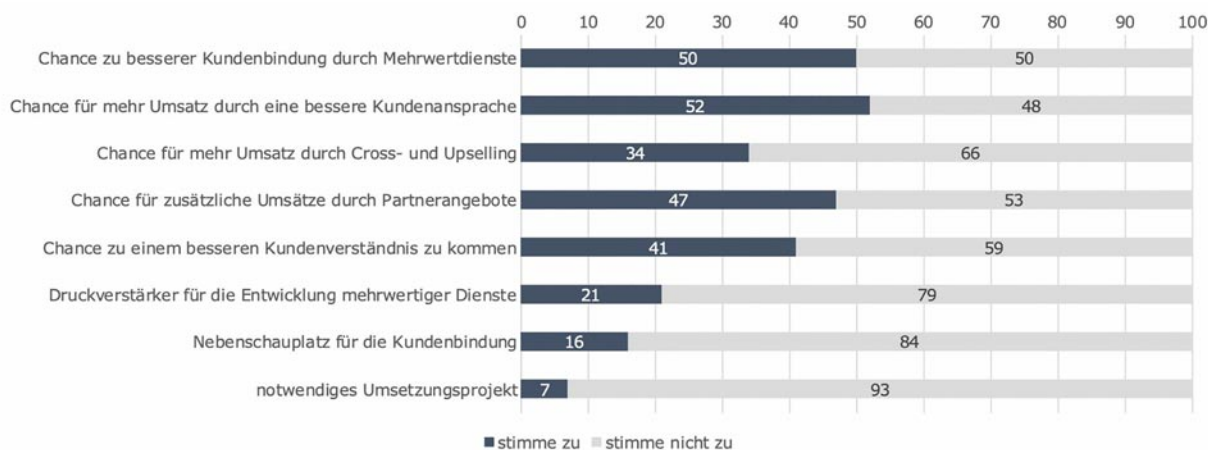
Kurzarbeit und Verdienstauffälle sind für viele Menschen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Ob sich der Wunsch nach den eigenen vier Wänden dennoch realisieren lässt, darüber gibt der Baufinanzierungsrechner von Baufi24 schnell und bequem individuelle Auskunft. Nach Eingabe des Kaufpreises und des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals sowie der gewünschten Laufzeit des Darlehens und des Tilgungssat-

zes vergleicht das smarte Online-Tool die Konditionen von mehr als 450 Banken und Sparkassen. Als Ergebnis zeigt der Baufinanzierungsrechner die monatliche Darlehensrate, den Sollzins, die Laufzeit bis zur Volltilgung des Kredits und andere relevante Werte. Einfach und kostenfrei lassen sich so verschiedene Szenarien jederzeit am Computer durchspielen. Wer sich nicht sicher ist, welchen finanziellen Spielraum er für die Fi-

nanzierung zur Verfügung hat, kann das ebenfalls online auf Baufi24.de mit einem Budgetrechner herausfinden. Auch eine persönliche Beratung ist jederzeit möglich; aufgrund der aktuellen Einschränkungen infolge der Pandemie jedoch derzeit nur telefonisch oder per Video-Chat.

www.baufi24.de/baufinanzierung-rechner/

Banken verlieren Angst vor PSD2



Die deutschen Banken blicken gelassen auf PSD2. Mehr als die Hälfte will aus der anfänglichen Not eine Tugend machen und nach Chancen suchen, Kunden besser anzusprechen, auch wenn das nach den neuen Regeln künftig auch für andere Anbieter gilt, die auf die Kontodaten von Kunden zugreifen dürfen. Jedes zweite Institut baut darauf, Kunden dadurch stärker an sich zu binden. Weniger als zehn Prozent sehen in der EU-Richtlinie nur ein notwendiges Übel. Das ist das Ergebnis einer Umfrage von Senacor Technologies unter 100 Fach- und Führungskräften aus Banken. Seit etwas mehr als einem halben Jahr müssen Banken zugelassenen Anbietern gestatten, auf die Konten ihrer Kunden zuzugreifen, sofern diese das erlauben. Das Problem: Kaum eine der dafür notwendigen Schnittstellen ist bereits marktreif – und das, obwohl die Banken inzwischen selbst erkennen, dass sich auch ihnen dadurch viele Vorteile bieten. Weil sie ihren Kunden insgesamt ein besseres Erlebnis bieten können, steigen die Chancen, dass sie sich stärker an die Bank binden und auch

deren Dienste häufiger nachfragen. „Die meisten Banken haben keine Angst mehr vor PSD2, weil sie verstehen, dass die neuen Regeln ihnen nicht unbedingt schaden müssen“, sagt Christian Wolfangel, Partner bei Senacor und Experte für digitale Geschäftsmodelle. 47 Prozent der Banken können sich beispielsweise vorstellen, gezielt Partner anbinden, um gemeinsame Angebote zu lancieren. Jedes dritte Institut geht davon aus, durch Cross- und Upselling mehr von den eigenen Produkten verkaufen können. 21 Prozent spüren wegen der neuen Regeln einen höheren Druck, mit eigenen Digitaldiensten zu starten, um sich von Startups und findigen App-Entwicklern nicht die Butter vom Brot nehmen zu lassen. Wolfangel warnt davor, diese Gefahr zu unterschätzen und rät den Banken zu einer aktiveren Rolle. „Die Institute müssen das Heft des Handelns in der Hand behalten, wenn sie ihren Zugang zum Kunden behalten wollen“, so der Experte. „Sobald die ersten innovativen Angebote kommen, werden die Kunden das ausprobieren, auch wenn diese nicht von der

eigenen Bank kommen“. Diese Entwicklung sei auch nicht mehr aufzuhalten. Ähnlich wie beim Streaming von Musik oder Filmen würde auch im Banking das Angebot gewinnen, das sich am einfachsten bedienen lässt und Kunden möglichst wenig Steine in den Weg legt. Zumal viele Verbraucher bereits gewohnt sind, Kontodaten woanders zu speichern. Fast 60 Prozent der Deutschen haben das schon gemacht, wie eine Umfrage von Senacor unter 1000 Verbrauchern belegt. Die meisten haben ihre Kontodaten freigegeben, um mobile Bezahlssysteme wie Apple Pay oder Paypal zu nutzen. Banking-Apps sind ebenfalls im Einsatz und immerhin fast jeder fünfte Kunde hat die Freigabe erteilt, um sich für einen Ratenkredit die eigene Bonität bestätigen zu lassen. „Die Lernkurve bei digitalen Diensten verläuft ziemlich steil, sobald die Leute erst mal auf den Geschmack gekommen sind“, erklärt Christian Wolfangel. „Wer sich als Bank rechtzeitig Gedanken darüber macht, ist automatisch ganz vorne dabei, wenn sich die neuen Kontodienste durchsetzen.“

Neue Herausforderungen bei Finanzierungsbedingungen

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE), ein Zusammenschluss von zwölf Immobilienberatungsunternehmen bundesweit, registriert eine weiterhin hohe Nachfrage bei gleichzeitig neuen Herausforderungen im Bereich Finanzierungsbedingungen. „Für die Banken ergibt sich durch die aktuelle Corona-Situation eine in Teilen und Assetklassen abhängig stärkere Ausrichtung auf bestmögliche regionale und objektbezogene Datentransparenz. Wir haben immer schon hohe Anforderungen der Banken im Rahmen der Due Diligence erlebt. Aktuell und zukünftig werden die Objektprüfung und die damit verbundene Ertragsstärke noch einmal stärker in den Fokus genommen. Von daher sind auch kommende Objektentwicklungen durch die langjährig am Markt etablierten DAVE-Partner mit ihren knapp 600 Mitarbeitern von noch höherer Bedeutung, um Chancen und Potenziale des Objektes

noch individueller und präziser artikulieren zu können“, so Jens Lütjen, DAVE-Partner aus Bremen. Nach Angaben des Beraterverbands stoßen selbst Sachverständige und Immobilienbewerter derzeit an ihre Kapazitätsgrenzen, auch wenn die Besichtigungen aktuell meist reibungslos verlaufen. „Wir verstehen uns bei Transaktionen in einer Beraterposition als neutraler Dritter, stellt Axel Quester, DAVE-Partner aus Duisburg, klar. Dabei sind die jeweiligen lokalen tiefen Marktkenntnisse aller zwölf Partner ausschlaggebend, um Vertrauen zu schaffen. Bei Gewerbeimmobilien erleben wir gerade, dass im Vorgriff einer noch nicht stattgefunden Preisentwicklung durch übervorsichtige Mehrfachabschläge und deutlich erhöhte Eigenkapitalanforderungen die Stellschrauben so angezogen werden, dass ein bankenbegleiteter Verkauf nur noch für eine begrenzte Zahl von Marktteilnehmern möh-

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund

(DAVE) ist ein Zusammenschluss von zwölf Immobilienberatungsunternehmen, davon elf inhabergeführt, mit über 560 Mitarbeitern an 29 Standorten in Deutschland. Er bietet bundesweite Präsenz, verbunden mit hoher lokaler Kompetenz. Der Verbund vermittelt die Interessen von Unternehmen, Institutionen, Erben-gemeinschaften und Privatpersonen sowohl als Käufer als auch als Verkäufer.

www.dave-net.de

lich ist. Das sollte vermieden werden. Gewerbe wird auch nach Corona noch stattfinden. Der Markt benötigt die Flächen und Transaktionen. Zudem beobachten die Spezialisten steigende Eigenkapitalanforderungen. „Auch hier sind wir in der Lage beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen aufzusetzen und privates Kapital zu organisieren“, führt Sven Keussen, DAVE-Partner aus München aus.

Online Immobilien verwalten mit integrierter Bank

Miet- und WEG-Verwaltung
mit dem Verwalter-Service

Hausbank

Mit dem Verwalter-Service bietet die Hausbank seit über 40 Jahren ein Leistungspaket zur professionellen WEG- und Mietverwaltung mit integrierten Bankdienstleistungen.

Die zertifizierte Software unterstützt bei der gesetzeskonformen Bearbeitung kaufmännischer Verwaltungsarbeiten und entlastet von Routineaufgaben. Neben der automatischen Verbuchung der Bankumsätze in der Buchhaltung bietet die Anwendung Schnittstellen zu CRM-Systemen und Wärmemessdienstleistern.

Dank der Rechenzentrumslösung ist die Software für den Anwender wartungs- und administrationsfrei sowie standortunabhängig nutzbar.

Zusätzliche Leistungen wie WEG-Darlehen runden das Angebot der Hausbank ab: Ein WEG-Darlehen bietet Verwaltern und Eigentümern eine zukunftssichere, maßgeschneiderte Finanzierungslösung – auch für Untergemeinschaften.

Weitere Informationen unter:

Telefon: 089/55141-499
E-Mail: immo-vertrieb@hausbank.de

Hausbank München eG

Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

www.hausbank.de



Verwalter-Service



Immobilienzinsen auf Talfahrt

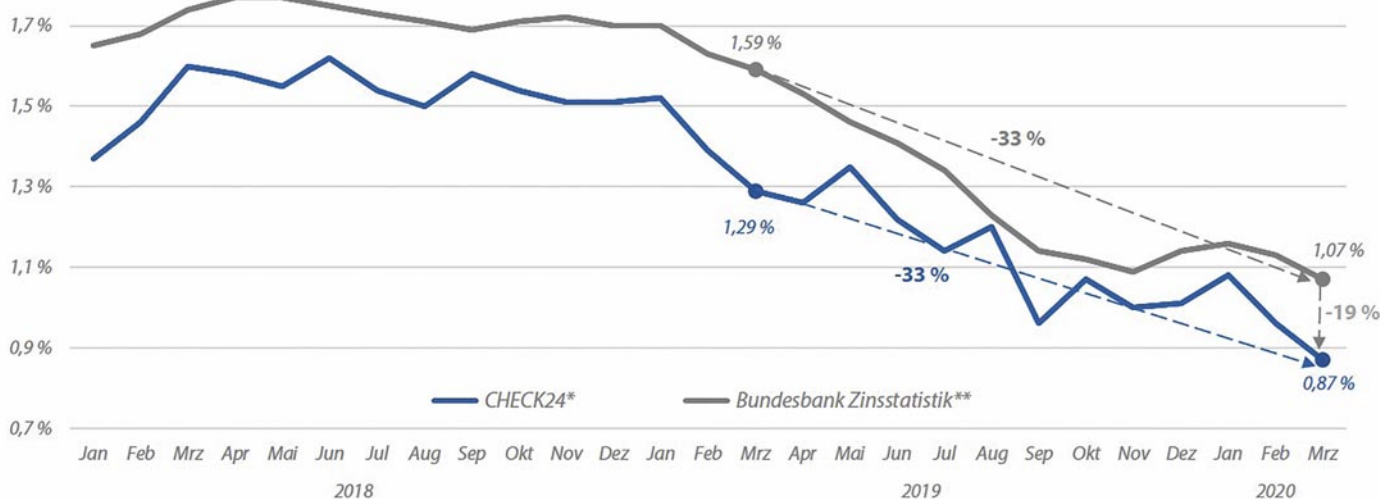
Die Immobilienzinsen befinden sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Im März 2020 haben Check24-Kunden im Schnitt 0,87 Prozent effektiv für Baudarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung gezahlt. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 1,29 Prozent. Das entspricht einer Senkung um 33 Prozent innerhalb eines Jahres. Im selben Zeitraum ist der durchschnittliche Effektivzinssatz für Immobilienkredite deutscher Banken ebenfalls um ein Drittel gesunken: von 1,59 Prozent auf 1,07 Prozent. Kunden des On-

lineportals erhielten somit zuletzt um 19 Prozent bessere Zinskonditionen als Verbraucher im Bundesdurchschnitt. „Der Trend der fallenden Immobilienzinsen blieb auch während der aktuellen Corona-Krise unverändert“, sagt Ingo Foitzik, Geschäftsführer Baufinanzierung bei Check24. „Zusätzlich erhalten Verbraucher mit dem Baufinanzierungsvergleich bessere Angebote als im Bundesdurchschnitt.“ „Wir setzen seit 2016 konsequent auf die digitale Beratung. Dadurch können Kunden ihre Baufinanzierung

auch in der Corona-Krise vorantreiben“, sagt Ingo Foitzik. In einer Beratung per Telefon und Internet präsentiert der Berater verschiedene Finanzierungsoptionen. Diese werden via Screensharing direkt auf dem Computerbildschirm des Kunden angezeigt. Im ausführlichen Gespräch werden Details und offene Fragen geklärt. Anschließend ermittelt der Berater aus den Produkten und Optionen von mehr als 450 Anbietern das passende Finanzierungsmodell. Auch danach hilft der persönliche Ansprechpartner jederzeit weiter, zum Beispiel bei Fragen zum Kreditvertrag oder während der Auszahlungsphase.

Zinsen für Immobilienkredite: CHECK24 vs. Bundesdurchschnitt

Effektivzinsen auf abgeschlossene Kredite mit 10 Jahren Zinsbindung



Quellen: CHECK24 Vergleichsportal Baufinanzierung GmbH (<https://www.check24.de/baufinanzierung/>; 089 - 24 24 11 22), Bundesbank; Angaben ohne Gewähr
 *Effektivzinsen von über CHECK24 abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen mit zehn Jahren anfänglicher Zinsbindung
 **Effektiver Jahreszins von Wohnungsbaukrediten (Neugeschäft) der deutschen Banken an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über fünf bis zehn Jahre (SUD 118)



In welchen Fällen funktioniert die Ausreichung von KfW-Mitteln zügig?

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die von der Politik angekündigten schnellen und unbürokratischen Hilfen durch Kreditmittel der KfW in der Praxis in dem gewünschten Tempo zumeist nicht tatsächlich bereit stehen. In welchen Fällen funktionierte die Ausreichung von KfW-Mitteln relativ zügig (2 bis 3 Wochen)?

1. Der Kreditantragssteller bis zum 13. März 2020 nachweislich nicht notleidend war
2. In den letzten fünf Jahren alle Parameter für die Kreditierung stimmten
3. Der Kreditbedarf unzweifelhaft dokumentiert, Ausfluss der Corona Krise ist.

4. Die Bankverbindung nicht geändert wird (Antragsverfahren über die langjährige Hausbank)

In allen anderen Fällen, die bei Kleinunternehmen und mittelständischen Betrieb eher die Regel, als die Ausnahmen sind,

1. Der Kreditantragsteller war schon vor der Krise tendenziell unterkapitalisiert
2. Die unverschuldete „Notfalleintritt“ kann nicht dezidiert nachgewiesen werden
3. In den letzten fünf Jahren waren nicht

alle Parameter durchgängig stimmig (zum Beispiel schon einmal Kreditabsagen, Lastschriftrückgaben)

4. Neue Bankverbindung wird eingegangen

funktioniert eine zeitnahe Kreditausreichung aus mit der KfW nicht. Vielmehr sind die Banken wegen nur geringer Vergütungen für die Kreditbearbeitungen eher lustlos und vermeiden nach Möglichkeit – gegebenenfalls überlange Bearbeitungszeiten, es werden immer wieder neue Unterlagen und Informationen angefordert – weitere Hereinnahmen von Kreditrisiken.

Prop-Tech-Serie

Alle Aspekte des Aufzugsmanagements im Blick

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 Simplifa vor.

| Gründer

Die beiden Simplifa Gründer Ludwig von Busse und Hubertus von Schierstaedt kennen sich schon seit ihrem gemeinsamen Studium an der Universität in Göttingen. Nach dem Diplom trennten sich die Wege der beiden Betriebswirte und Ludwig von Busse machte Karriere beim Aufzugshersteller Otis und Hubertus von Schierstaedt bei GSI, einem Unternehmen der Baustoffindustrie. Beide fanden jedoch nach einigen Jahren in Berlin wieder zusammen und beschlossen ihre berufliche Expertise und Erfahrung zu bündeln und mit ihrer Lösung die Digitalisierung der Aufzugsbranche voranzutreiben. So war 2013 das Unternehmen Simplifa geboren, das digitale Serviceleistungen rund um das Aufzugsmanagement anbietet.

| Geschäftsidee

In Deutschland gibt es rund 750.000 Aufzüge, die von Millionen Menschen täglich genutzt werden. Meist geschieht die Beförderung von Personen und Lasten störungsfrei, dennoch kann es trotz Wartungs- und Instandhaltung-Maßnahmen passieren, dass Aufzüge ausfallen oder es zu unvorhergesehenen Störungen kommt. Die Konsequenzen für Nutzer, Vermieter, Verwalter und Eigentümer von Immobilien können lästig und teuer sein.

Die digitale Lösung von Simplifa, setzt genau hier an und ermöglicht eine schnelle sowie

gezielte Reparatur der Aufzugsanlage zu niedrigen Kosten. Ebenso kann Simplifa, bevor es zu einem Ausfall kommt, für mehr Effizienz und Verfügbarkeit der Aufzugsanlagen sorgen. Der Ansatz, den Simplifa dabei verfolgt, umfasst alle Aspekte des Aufzugsmanagements. Techniker begehen die Aufzugsanlagen und beurteilen den möglichen Handlungsbedarf, indem sie mit der Simplifa 360+App den tatsächlichen Zustand der Anlage lückenlos aufnehmen. Gemeinsam mit den Verwaltern und Eigentümern wird dann beraten, welche notwendigen Schritte einzuleiten sind und welche Dienstleister zu den definierten Anforderungen am besten passen. Zudem bietet Simplifa eine innovative IoT-Technologie. Die in den Aufzugschächten angebrachte Sensorik überwacht in Echtzeit neuralgische Punkte der Anlage und ein dahinterliegender Algorithmus ist in



Ludwig von Busse und Hubertus von Schierstaedt

der Lage, Teil- oder ganze Ausfälle vorherzusehen. Ebenso können die Einzelteile der Aufzüge auf ihren Zustand, Besonderheiten im Betriebsablauf und ihren Energieverbrauch hin kontrolliert werden.

Bei einem Ausfall der Aufzugsanlage können, die über das IoT Device gewonnenen Daten genaue Informationen bereitstellen. Das Gerät kann über die ermittelten Daten ebenfalls erkennen, dass der Aufzug defekt

ist. Daraufhin wird automatisch ein Vorgang ausgelöst, welcher der Wartungsfirma die genaue Fehlerbeschreibung aufzeigt, so dass diese zielgerichtet die Reparatur starten kann. Zeitgleich können alle vom Ausfall betroffenen Parteien – etwa Mieter, Betreiber der Immobilie und andere Dienstleister – über die Störung informiert werden. Sobald die Wartungsfirma das Problem behoben hat, erkennt das IoT Device, dass der Aufzug wieder in Betrieb genommen werden kann und der Vorgang wird automatisch geschlossen. Alle Interessengruppen können abschließend über die erneute Betriebsaufnahme unterrichtet werden.

| Unterschied zu anderen Plattformen

Simplifa bietet einen ganzheitlichen Ansatz und verfügt dabei über ein komplexes technisches und rechtliches Know-how und bietet als neutrale Schnittstelle zwischen den Eigentümervertretern und den Aufzugs-service-Unternehmen einen optimalen Ansatz. Simplifa übernimmt herstellerunabhängig, unbürokratisch und kosteneinsparend alle Aufgaben rund um die Verwaltung der Aufzüge. So sorgt das Unternehmen für die bestmögliche Funktionalität der Aufzugsanlage und unterstützt bei der Umsetzung von Sicherheitsrichtlinien und Notfallplänen.

| Ausblick/Weiterentwicklung

Simplifa ist seit seiner Gründung gut gestartet und betreut derzeit über 2000 Aufzugsanlagen. Das Ziel der beiden Gründer ist es, in zwei bis drei Jahren der führende herstellerunabhängige Service-Provider für Aufzüge zu sein. Ebenso steht die Expansion in weitere europäische Märkte allein oder mit Partnern auf der Agenda.

Foto: Simplifa

Klima für kreatives Arbeiten

In verbrauchter Luft lässt es sich ebenso schlecht arbeiten wie bei zu hoher Raumtemperatur. Ob im Büro mit einer oder mehreren Personen, im Homeoffice, in der Arzt- oder Anwaltspraxis oder auch in der Werkstatt: Für Konzentrations- und Leistungsfähigkeit sind frische Luft und angenehme Temperaturen unerlässlich. Beides lässt sich mit wenig Aufwand und kostenbewusst erreichen. „Für kontrolliert und zuverlässig frische Luft am Arbeitsplatz ist der Einbau einer Lüftungsanlage sinnvoll“, rät Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). „Zudem



Energiesparende Schachtrauchungen!

- Antragsfreie Inverkehrbringung nach DIN EN 12101-2, DIN EN 54-20
- Vertrieb, Montage und Wartung durch Aufzug Fachbetrieb
- Für Neubau- und Bestandsanlagen
- Montage innerhalb weniger Stunden im Schacht
- Zugelassen für Brandmeldeanlagen
- Integrierte vollautomatische Lüftungsfunktionen
- CO2 Sensorik, Feuchtigkeitssensor, Temperaturüberwachung, Timer
- Alles aus einer Hand spart Zeit und Geld

Die Vorteile:

- Heiz- und Klimatisierungskosten in erheblichem Umfang einsparen
- Niedrige Wartungskosten
- Mehr Sicherheit im Aufzugschacht
- Kontrollierte Lüftung
- Geringere Zugluft in Gebäuden



enev-kit

Aleatec GmbH
Industriestraße 24
23879 Mölln

Tel.: 04542 - 83 03 00
info@Aleatec.de
www.Aleatec.de

sollte ein durchdachtes Sonnenschutzkonzept vorhanden sein, um im Sommer die Räume kühl zu halten. Empfehlenswert ist dafür eine Jalousien- oder Raffstore-Automation, die ein übermäßiges Aufheizen der Räume verhindert und für optimalen Blendschutz sorgt.“

Das ganze Jahr über gute Luft

Für gute Luft lassen sich in bestehenden Bürogebäuden dezentrale Anlagen unkompliziert nachrüsten, bei einem Neubau ist eine zentrale Lüftung das System der Wahl. Beide Varianten saugen verbrauchte Luft nach außen und lassen frische Luft gleichmäßig und kontrolliert in Räume; der nötige Luftwechsel ist sichergestellt, ohne dass dafür die Fenster geöffnet werden müssen.

„Das erspart auch die oft lästigen Diskussionen, ob nun ein Fenster geöffnet wird oder nicht“, merkt Andreas Habermehl an. Ein Plus für Allergiker:

Ein spezieller Luftfilter in der Anlage sorgt dafür, dass Pollen und Staub keine Chance haben, ins Gebäude zu gelangen. Auch möglicher Straßenlärm bleibt dank geschlossener Fenster außen vor. Sowohl zentrale als auch dezentrale Modelle sind mit Wärmerückgewinnung erhältlich. Sie führen die aus der Abluft gewonnene Wärme der Frischluft wieder zu, so dass im Winter Heizkosten gespart werden können.

Lüftungsanlagen lassen sich mit CO₂-Sensoren kombinieren. Gerade, wenn mehrere Personen zum Beispiel in einem Büro arbeiten oder in einem Sitzungsraum zusammenkommen, steigt der Kohlendioxid-Gehalt in der Luft schnell an – ohne, dass man es explizit bemerkt. Die Folge sind allgemeines Unwohlsein und eine sinkende Konzentrationsfähigkeit. Spezielle Sensoren erkennen, wenn der Wert über eine kritische Marke steigt – das Umweltbundesamt nennt eine CO₂-Konzentration höher als 0,2 Prozent inakzeptabel –



und veranlassen über die Vernetzung mit der Lüftungsanlage vermehrte Frischluftzufuhr.

Angenehme Raumtemperatur bei sommerlicher Wärme

Ein angenehmes Arbeitsklima wird maßgeblich auch von der herrschenden Raumtemperatur bestimmt. Bei sitzenden Tätigkeiten im Büro zum Beispiel empfinden Menschen eine Temperatur von rund 20 Grad als angenehm. Statt einer Klimaanlage kann eine Jalousien-Automation eine einfache und effektive Lösung sein: Fahren die Jalousien zu einer programmierten Uhrzeit herunter, lie-



gen die Räume angenehm im Schatten und heizen sich nicht so sehr auf. Gleichzeitig

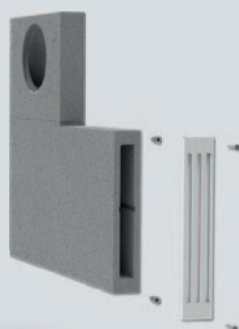
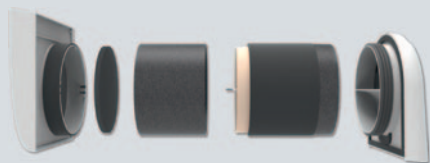
fungieren sie als Blendschutz – bei Arbeiten am Computer besonders wichtig. Auch nur temporär genutzte Räume wie Meeting-Räume bleiben bei automatischer Verschattung angenehm kühl; die Automation sorgt zudem dafür, dass auch am Wochenende die Sonne keine Chance hat, Büros übermäßig aufzuheizen. „Sinnvoll ist in diesem Fall die Kopplung der Automation mit einem Sonnensensor“, stellt Andreas Habermehl fest. „Dann reagieren Jalousien sofort, wenn ein bestimmter Sonnenstand oder eine vorher festgelegte Temperatur erreicht ist.“

www.elektrobetrieb-finden.de

Fotos: ArGe Medien im ZVEH; Busch-Jaeger; shutterstock_Roman Samborsky_ArGe Medien im ZVEH



iconVent 160 Einzelraumlüfter



PlugGuide
Die Info-App für
die Wohnraumlüftung



kompakt – leistungsstark – flexibel

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

E2 Forum Frankfurt vertagt auf Juni 2021

Das E2 Forum Frankfurt wird angesichts der Pandemie-bedingten Beschränkungen für Großveranstaltungen von dem für September 2020 geplanten Veranstaltungstermin verschoben – auf den 30. Juni und 1. Juli 2021. Diese Entscheidung hat der Veranstalter Messe Frankfurt gemeinsam mit dem Partner VDMA getroffen. Ziel ist es, allen Marktteilnehmern mit diesem späteren Termin ein verlässliches Umfeld für die Planung und Präsenz zum E2 Forum Frankfurt zu bieten.

Angesichts der Corona-Lage weltweit und den damit verbundenen Veranstaltungsrestriktionen hat sich die Messe Frankfurt gemeinsam mit ihrem Partner, dem Fachverband Aufzüge und Fahrtreppen des VDMA, und den im Messebeirat vertretenen Unternehmen darauf verständigt, das E2 Forum Frankfurt für 2020 auszusetzen und auf den

bestmöglichen nächsten Termin zu verschieben: „Als Partner der Messe Frankfurt bedauern wir die Verschiebung im Hinblick auf die geleistete Vorarbeit natürlich sehr. Aber da aufgeschoben nicht aufgehoben ist, tragen wir die Entscheidung selbstverständlich mit“, sagt Sascha Schmel, Geschäftsführer des VDMA-Fachverbandes Aufzüge und Fahr-

treppen. Für die Durchführung von Messen spielt die zuverlässige und risikofreie Einhaltung der Hygiene- und Distanzgebote eine große Rolle – vom Standbau bis zum abendlichen Get-together und dem Management von Hunderten von Besuchern wollen 1,5 Meter Abstand und maximale Teilnehmerzahlen sichergestellt sein. Dabei ist es der Anspruch der Branche, das E2 Forum Frankfurt gemäß der Kundenerwartungen, Konzeption und Leistungsversprechen angemessen durchzuführen. Dieser Anspruch kann aktuell seitens der Messe Frankfurt nicht gewährleistet werden. „So

wichtig das E2 Forum Frankfurt als Netzwerkplattform ist, so zentral ist in diesem Jahr 2020 die Herausforderung, die Corona-Pandemie und deren Folgen abzufedern: Gesundheit geht vor allem. Es ist jetzt die Zeit, Atem zu schöpfen, um im Juni 2021 mit neuer Kraft nach Frankfurt zurückzukommen“, äußert sich Albert Schenk, Vorstandsvorsitzender des VDMA Aufzüge und Fahrtreppen.

Das Innovationsforum mit Fachkonferenz ist die Plattform für den branchenübergreifenden Expertendialog zwischen Industrie, Gebäudeplanung und Immobilienwirtschaft über die vertikal-horizontale Beförderung in Gebäuden und Quartieren der Zukunft. An seiner Premiere im Herbst 2018 hatten rund 420 Besucher aus Industrie, Gebäudeplanung, -technik und -management an dem Innovationsforum und der prominent besetzten Konferenz teilgenommen. Zu der nun ausge-



setzten zweiten Veranstaltung hatten sich bereits die großen internationalen Komplettanbieter wie auch namhafte Aufzug- und Komponentenhersteller, Start-ups und Dienstleister als Aussteller angekündigt. „Wir danken allen Ausstellern für dieses Vertrauen und sind zuversichtlich, dass wir auf dieser guten Ausgangsbasis ein mindestens so erfolgreiches zweites E2 Forum Frankfurt erarbeiten werden wie zur Premiere“, so Marzin zum Neustart der Planungen.

Die Kosten für bereits erworbene Besucher-Tickets für 2020 werden erstattet.

Das E2 Forum Frankfurt wird angesichts der Pandemie-bedingten Beschränkungen für Großveranstaltungen von dem für September 2020 geplanten Veranstaltungstermin verschoben – auf den 30. Juni und 1. Juli 2021. Diese Entscheidung hat der Veranstalter Messe Frankfurt gemeinsam mit dem Partner VDMA getroffen. Ziel ist es, allen Marktteilnehmern mit diesem späteren Termin ein verlässliches Umfeld für die Planung und Präsenz zum E2 Forum Frankfurt zu bieten.

Schwerpunkt Gebäudeautomation: Gebäudeautomation schützt Umwelt



Auch im Wohnbereich sorgt Gebäudeautomation für Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz

Gebäudeenergieeffizienz hat heute einen anderen Stellenwert. Vorbei sind die Zeiten, als mit dem Abdichten der thermischen Hülle das Maßnahmenlatein weitgehend endete. Der politische Wille zu mehr Energieeffizienz und technologischem Fortschritt befeuern den Markt für Gebäudeautomation.

Gerade bei Modernisierungsarbeiten in Gebäuden lässt sich mit moderner Technik und Vernetzung vieles erreichen. Wachstumsraten von jährlich mehr als 50 Prozent werden prognostiziert. Mehr und mehr Gebäude werden intelligent und damit komfortabler, sicherer, energieeffizienter – und vor allem leichter zu steuern.

Da man heute in vielen Fällen auf Kabel und entsprechend teure Investitionen verzichten kann, wird die Gebäudeautomation auch für die Nachrüstung in Bestandsgebäuden interessant. Mit geringem Aufwand und oft ohne Wände zu beschädigen, lassen sich Sensoren, Aktoren und andere Komponenten

genau dort anbringen, wo sie optimal genutzt werden können. So können schnell bis zu 40 Prozent der Energie- und Betriebskosten eingespart werden, zum Beispiel mit Präsenzmeldern, die das Licht ausschalten und den Heizkörper herunterregeln, wenn niemand mehr im Raum ist.

Fachthemen

Innendämmung
Gebäudebegrünung
Glasfaserausbau

Termine

Redaktionsschluss: 12. Juni 2020
Erscheinungstermin: 3. Juli 2020

Themen in Heft 8 | 2020

Schwerpunktthema

Innenausbau

Fachthemen

Dachaufstockung
Badsanierung

Termine

Redaktionsschluss: 17. Juli 2020
Erscheinungstermin: 7. August 2020