INNOVATIONS-DIALOG

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

AUSGABE **2/2021**

Die Flutkatastrophe im Sauerland
Historie, Mieterbetroffenheit
und Sanierungskonsequenzen

Interview mit Herrn Manfred Haupt,
Vorstand der
Altenaer Baugesellschaft AG, Altena

Seite 22

Kostenspirale ohne Ende?
Was die Wohnungswirtschaft gegen
steigende Baupreise machen kann.

Fachbeitrag von Frank Urbansky,
freier Journalist, Leipzig

Seite 32

EDITORIAL

Der Innovationsdialog Wohnungswirtschaft
- eine neue Form des Kontaktes zwischen Wohnungswirtschaft und Herstellern

Das Bauen von Informations- und Kontaktbrücken zwischen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist das zentrale Ziel der Aktivitäten der Baudialog. Ob durch das eigene Veranstaltungsformat **„Innovationsform Wohnungswirtschaft“** oder durch Aus- und Fortbildungsmaßnahmen zusammen mit dem EBZ (Europäisches Institut der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum), bei allen Aktivitäten steht der Erfahrungsaustausch und die Vermittlung von praxisrelevanten Informationen im Mittelpunkt.

So soll auch das Format „Innovationsdialog Wohnungswirtschaft“ ein weiteres Informationsmodul sein, das innovative Problemlösungen und aktuelle Fach- und Marktthemen vermittelt.

Besondere Highlights jeder Ausgabe sind ein Interview zu einem spannenden Thema der Wohnungswirtschaft mit profilierten Führungspersönlichkeiten, sowie ein aktueller Fachbeitrag zu einem brisanten und innovativen Thema.

Im aktuellen **Interview** geht es um die **Flutkatastrophe**, speziell im Sauerland, die auch Wohnungsgesellschaften und deren Mieter betroffen hat. Der **Fachbeitrag** beschäftigt sich mit der hochaktuellen Diskussion um das Thema **„Baukostensteigerung und die Forderung nach bezahlbaren Mieten“**. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und würden uns über Reaktionen, Themenvorschläge oder Hinweise sehr freuen.

Ihr

Dr. Dieter Buss
Baudialog GmbH

Wichtig: **Parallel zum vorliegenden Heft haben wir eine Internet – Präsenz unter der Domain www.innovations-dialog.de geschaffen, wo Sie alle Beiträge als PDF Formate auch herunterladen können.**

INHALT

Heizungstechnik 4

Bad und Sanitär 8

Wasseraufbereitung 10

Lüftungssysteme 12

Innenausbau/Bodengestaltung 14

Kontaktkarten für den direkten Dialog 16

Brancheninterview 22

Fassadendämmung/-gestaltung 26

Dachtechnik 28

Dienstleistung 30

Fachbeitrag 32

Impressum
Herausgeber: Baudialog GmbH, In der Au 2A, 53545 Linz/Rhein
Redaktion: Dr. Dieter Buss
Auflage: 6.000 Stück

Besuchen Sie auch unsere Website
www.innovations-dialog.de

BUDERUS
Fern – und doch ganz nah

Digitale Lösung DIAGNOSTIC plus

Online angebundene Heizsysteme unterstützen Heizungsfachbetriebe bei der täglichen Arbeit. Einige Fahrten zum Kunden können entfallen – nicht nur die Wirtschaftlichkeit, sondern auch die Betriebssicherheit wird optimiert und der Wohnkomfort steigt.

Neu im Webportal Buderus ConnectPRO ist die digitale Lösung DIAGNOSTIC plus, die Betriebszustände des jeweiligen Heizsystems über einen selbst definierten Zeitraum protokolliert und übersichtlich darstellt. Die Daten sind grafisch aufbereitet und lassen sich schnell auswerten. Handwerkspartner können damit Temperaturen und Schaltzustände – etwa Raum-, Vorlauf- und Warmwassertemperatur – sowie den Status von Brennern und zum Beispiel Heizkreispumpen auslesen und über einen längeren Zeitraum präzise analysieren. Darüber hinaus ist es möglich, Anpassungen einzelner Parameter gezielt nachzuverfolgen, um zu sehen, ob diese das Betriebsverhalten der Heizungsanlage verbessert haben.

Mit dem neuen Webportal Buderus ConnectPRO haben Installateure die angebundenen Kundenanlagen immer im Blick und können bei einem Serviceeinsatz schnell und effizient reagieren. © BUDERUS GmbH

Für Michael Eger von der Wohnungsgenossenschaft Ratingen bedeutet das DIAGNOSTIC plus eine wesentliche Unterstützung im Arbeitsalltag. © BUDERUS GmbH

Schnell überzeugt von den Vorteilen war Michael Eger, Verantwortlicher für die Betreuung aller Zentralheizungsanlagen der Wohnungsgenossenschaft Ratingen. Das Unternehmen hat über 2 000 Wohnungen in seinem Bestand und betreibt insgesamt 96 eigene Heizungsanlagen – mehr als die Hälfte ist über das Internet mit der Technikzentrale verbunden. „Mich hat auf Anhieb besonders das Monitoring mit DIAGNOSTIC plus begeistert. Das ist eine wesentliche Verbesserung, wenn ich detaillierte Informationen über einzelne Heizungsanlagen benötige“, sagt Eger. Die erweiterte Funktion zeigt Daten der vergangenen Tage. Handwerkspartner können auch beliebige andere Zeiträume auswählen oder Parameter anpassen. Über eine Zoomfunktion lassen sich die Darstellungen immer weiter vergrößern und Details für die Auswertung nachvollziehen. Michael Eger: „Jetzt habe ich von überall, egal ob im Büro oder von unterwegs, Zugriff auf Daten, die normalerweise nur an der Regelung vor Ort einsehbar sind – und das in der Rückschau bis zu 24 Monate lang. So kann ich die Kommunikation zwischen den einzelnen Komponenten des Heizsystems gut nachvollziehen.“

Mit DIAGNOSTIC plus greift der Techniker der Wohnungsgenossenschaft Ratingen auch digital auf technische Unterlagen der jeweiligen Heizungsanlage zu. Michael Eger: „Ich sehe sofort, welche Teile vor Ort verbaut sind. Das ist eine echte Verbesserung und Zeitersparnis gegenüber früher, als ich mich manchmal mit dem Smartphone im Internet schlau machen musste, weil man ja nicht alle Anlagen auswendig kennt."

Energieeffizienz hat bei der Wohnungsgenossenschaft Ratingen seit Jahren einen hohen Stellenwert – neue Anlagen sind serienmäßig für die Konnektivität vorbereitet und können mit wenigen Klicks online gehen. „Darüber hinaus bemühen wir uns, auch ältere Anlagen zu vernetzen, sodass wir bei diesen die Vorteile über einen Fernzugriff ebenfalls nutzen können", unterstreicht der geschäftsführende Vorstand Volkmar Schnutenhaus. Wobei älter in diesem Fall bedeutet, dass keine der Heizungsanlagen älter als 16 Jahre alt ist und 90 Prozent der Anlagen jünger als zehn Jahre sind. Die Wohnungsgenossenschaft Ratingen investiert konsequent in die energetische Verbesserung ihrer Immobilien, und das mit Erfolg: „Der Wärmeverbrauch unserer Objekte lag im Jahr 2020 im Durchschnitt bei 88 Kilowattstunden je Quadratmeter, der Bundesdurchschnitt – gemäß Wärmemonitoring 2019 des DIW Berlin – bei 132 Kilowattstunden", betont Schnutenhaus.

Am PC kann sich der geschäftsführende Vorstand Volkmar Schnutenhaus schnell einen Überblick über den Status der vernetzten Heizungsanlagen der Wohnungsgenossenschaft Ratingen verschaffen. © BUDERUS GmbH

„In erster Linie ist es der betriebswirtschaftliche Aspekt, die Kosteneinsparung durch den Fernzugriff auf die Heizsysteme. Unsere Mitarbeiter sparen dadurch Arbeitszeit, die sie anderweitig nutzen können", sagt Schnutenhaus. Ebenso wichtig aber ist für ihn die Zufriedenheit der Mieter – und die steigt, wenn dauerhaft hoher Wärmekomfort sichergestellt ist und bei einem Problem die Wohnungsgenossenschaft umgehend reagieren kann. „Bevor die Temperatur in den Räumen abkühlt, läuft die Anlage in der Regel wieder."

Mehr Informationen zum Buderus ConnectPRO unter **www.buderus.de**

Fazit

Wärmeerzeuger via Internet anzubinden, bietet sowohl bei Mittel- und Großanlagen als auch im privaten Bereich viele Vorteile. Das verbessert die Wirtschaftlichkeit, steigert die Betriebssicherheit, erhöht den Komfort – und leistet immer einen Beitrag zur effizienten Energienutzung und zur Senkung der CO2- Emissionen.

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland
Sophienstraße 30-32, 35576 Wetzlar
Tel.: +49 6441 418-1316
Fax: +49 6441 418-1319
E-Mail: info.wohnungswirtschaft@buderus.de
Internet: www.buderus.de

STIEBEL ELTRON
Lüftungsgeräte gegen Corona-Ansteckung

Berufsschule Holzminden

Lüftungsgeräte senken die Aerosolkonzentration in geschlossenen Räumen, wie hier in einem, Klassenraum der Georg-von-Langen-Schule in Holzminden. © Stiebel Eltron

Das Lüftungsgerät VRL-C von Stiebel Eltron sorgt für permanent gute Luft im Klassenraum, senkt die Aerosolkonzentration und gewinnt die Wärmeenergie aus der Abluft zurück. © Stiebel Eltron

Modernisierung macht sich auf Jahre hinaus bezahlt

In der Georg-von-Lagen-Schule in Holzminden, am Hauptstandort von Stiebel Eltron, wurden jetzt sechs Klassenräume mit dezentralen Lüftungsgeräten VRL-C des Unternehmens ausgestattet.

Eine gute Luftqualität in Räumen kann nur über einen zuverlässigen Luftaustausch gewährleistet werden – insbesondere, wenn viele Menschen zusammenkommen, wie in einem Klassenraum. Das sei schon vor Corona so gewesen, weiß Matthias Goebel, Stiebel Eltron-Lüftungsexperte: „Eine hohe CO2-Konzentration, die zu Müdigkeit und Kopfschmerzen führt, kann nur durch Frischluftzufuhr gesenkt werden." Mit der Corona-Pandemie sei zudem ein weiterer Vorteil der kontrollierten Lüftung in den Fokus gerückt: „Selbstverständlich werden beim Lüften auch die Aerosole nach draußen abgeführt. Damit sinkt das Infektionsrisiko massiv, denn das Virus wird über die Luft mit diesen schwebenden Feuchtigkeitsteilchen übertragen." Je mehr Luft ausgetauscht werde, umso geringer das Infektionsrisiko.

Geringer Installationsaufwand

Die Installation der Geräte hat das ortsansässige Unternehmen Gebrüder Becker übernommen. In wenigen Tagen wurden sieben Geräte eingesetzt. Fünf der sechs Klassenräume wurden mit einem VRL-C 870 G Trend ausgestattet. In dieser Größe kann mit dem Lüftungsgerät ein bis zu 4-facher Luftwechsel pro Stunde in den jeweiligen Räumen realisiert werden. Auf eine Kombination aus zwei VRL-C 625 G Trend setzen die Planer in dem größten der sechs Klassenräume. Beide Geräte sind über eine gemeinsame Bedieneinheit steuerbar und ma-

Perfekt geeignet für die nachträgliche Installation in großen Räumen: Das Lüftungsgerät VRL-C von Stiebel Eltron. © Stiebel Eltron

chen den erforderlichen Luftwechsel im Klassenzimmer möglich. Zusätzlich seien alle Räume mit einem CO2-Sensor ausgestattet, der permanent die Luftqualität prüft und dementsprechend die Lüftungsstufe regelt, erklärt Goebel. „Damit ist eine kontrollierte, angepasste Lüftung stets gewährleistet."

Die VRL-C-Reihe ist perfekt für die nachträgliche Ausstattung entsprechender Räume geeignet. „Die Geräte werden platzsparend unter der Decke installiert. Für die Durchführung der Fort- beziehungsweise Außenluft haben wir eine Oberlichtscheibe gegen ein Paneel mit entsprechenden Ausschnitten getauscht", bestätigt Goebel. Durch die integrierte Wärmerückgewinnung der Lüftungsgeräte sei auch keine Anpassung der Heizung erforderlich: „Die Räume werden wie gewohnt weiterhin ausreichend warm."

„Auf Jahre hinaus wird sich die Lüftung in Sachen Wärmeenergieeinsparungen im Vergleich mit der Fensterlüftung sicherlich bezahlt machen", unterstreicht Ralf Buberti, Kreisbaurat des Landkreises Holzminden: „Wir erhoffen uns natürlich von dem Betrieb der Geräte weitergehende Erkenntnisse."

Förderkonditionen: 80 Prozent der Gesamtkosten

Finanzielle Unterstützung bekommen Kommunen über die „Bundesförderung für Coronagerechte stationäre raumlufttechnische Anlagen" (RLT).

Gefördert werden Neuinstallationen von Lüftungsanlagen mit bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten für Planung, Kauf und Installation. Antragsberechtigt sind aktuell jedoch nur Einrichtungen für Kinder unter zwölf Jahren und deren öffentliche und private Träger, also Kitas, Horte, Kindertagespflegestellen und staatlich anerkannte allgemeinbildende Schulen.

Das Lüftungsgerät VRL-C von STIEBEL ELTRON gibt es in verschiedenen Größen und Ausstattungen.

Mehr Infos und weitere Details zu den Förderbedingungen erhalten Interessierte unter:
www.stiebel-eltron.de/grossraumlueftung,
per Mail an lueftung@stiebel-eltron.de
oder unter der Telefonnummer 05531-702 95800.

STIEBEL ELTRON

Stiebel Eltron Deutschland Vertriebs GmbH
Dr.-Stiebel-Straße 12
37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 702-110
E-Mail: info@stiebel-eltron.de
Internet: www.stiebel-eltron.de

TECE
Automatisierte Trinkwasserhygiene

Für einwandfreies Trinkwasser in den insgesamt 360 Appartements sorgt das TECEprofil WC-Modul mit integrierter Hygienespülung. © TECE

Wohnheime für Studierende sind anfällig für eine Vermehrung von Mikroorganismen: Gelegentlicher Leerstand oder Semesterferien, hohe Mieterfluktuation und alte Trinkwasseranlagen gehören zu den Ursachen. Neben einer Gesundheitsgefährdung können Hygieneprobleme sogar die Komplettsanierung der Trinkwasserinstallation nach sich ziehen. Deswegen wurde der BildungsCampus in Herford mit TECEprofil WC-Modulen mit integrierter Hygienespülung ausgestattet.

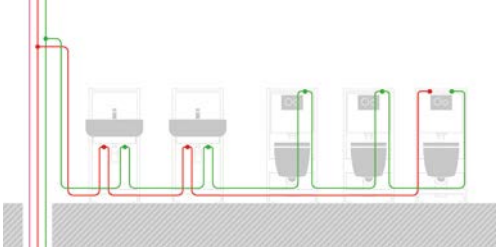
In der Hansestadt Herford wurden drei Gebäude einer ehemaligen Kaserne in insgesamt 360 moderne Appartements für Studierende und Mitarbeiter der Hochschule für Finanzen NRW umgestaltet. Im Vordergrund standen eine möglichst effiziente Nutzung sowie kostengünstiger Bau und Bewirtschaftung. Um die Trinkwasserhygiene sicherzustellen, entschied man sich für die in den Spülkasten integrierte Hygienespülanlage von TECE. Hans Dieter Koch, Geschäftsführer der ausführenden Handwerksfirma Koch + Thüner GmbH: „Nachdem wir den Bedarf ausgerechnet haben, wurde klar, dass es sinnvoll ist, das TECE-Produkt zu installieren. Im Vergleich zu anderen Systemen fallen nur etwa 30 Prozent der Kaltwasserspülmenge an, was schnell eine erhebliche Einsparung bedeutet.“ Auf dem Campus herrscht ganzjährig Betrieb, auch wenn ferienbedingt mal weniger los ist. In ruhigeren Phasen kommt es also vor, dass automatisch gespült werden muss. Bei der TECE-Hygienespülung erkennt ein kapazitiver Sensor das Absinken des Wassers, wodurch der nächst fällige Kaltwasserspülvorgang ausgesetzt und der Timer zurückgesetzt wird.

Dank der Integration in den Spülkasten sind zusätzliche Rohre und Revisionsöffnungen weggefallen, was eine Senkung der Baukosten mit sich brachte. Die Hygienespülung wird als letzter Verbraucher

Mit dem TECEprofil WC-Modul mit integrierter Hygienespülung lassen sich Stagnationen sowohl im Kalt- als auch im Warmwassernetz vermeiden. Das Spülwasser wird dabei direkt über den Spülkasten entsorgt. © TECE

von durchgeschleiften Trinkwasserleitungen installiert – es muss nicht jedes WC damit ausgestattet werden. Die Spüleinheit hat zwei Magnetventile für Warm- und Kaltwasser und einen Anschluss für die optionale Anbindung an die Gebäudeleittechnik. Die Komponenten sind ab Werk vormontiert, was zusätzliche Bauzeit spart. Eine separate Abwasserführung ist überflüssig, weil es über den Überlauf des Spülkastens abfließt.

Mit der automatisierten Protokollfunktion hat der Betreiber einen zuverlässigen Nachweis gegenüber dem Gesundheitsamt. Über die kostenlose App TECEsmartflow, kann das Protokoll abgerufen und exportiert werden. Die App verfügt über zwei Spülprogramme: Mit dem Programm „Intervall“ lassen sich Spülintervall und -menge stufenlos anpassen, um kürzere Nutzungsunterbrechungen abzufangen. Bei dem Spülprogramm „Wochentage“ können bestimmte Tage und Uhrzeiten ausgewählt werden. Praktisch ist der Ventiltest zur Inbetriebnahme via App: Neben der ersten Spülung können die Ventile aller Einheiten getestet werden, sodass der Betreiber die Funktionstauglichkeit und die Zuordnung der Geräte sicher prüfen kann.



Das TECEprofil WC-Modul mit Hygienespülung wird als letzter Verbraucher in eine durchgeschliffene Reiheninstallation eingebunden. Dank der Platzierung im Spülkasten entfallen zusätzliche Rohrwege und Revisionsöffnung. © TECE

TECE-Hygienespülung doppelt ausgezeichnet

Mit dem TECEprofil WC-Modul mit integrierter Hygienespülung wird eine zusätzliche Revisionsöffnung überflüssig, die das Gesamtbild des Badezimmers stören könnte – es übt seine Funktion quasi im Verborgenen aus. Deshalb wurde das clevere Produkt jeweils als „Winner“ mit dem German Design Award 2021 („Excellent Product Design – Bath and Wellness“) und dem German Innovation Award 2021 („Heating & Bathroom“) ausgezeichnet.

Der German Design Award zählt zu den prestigeträchtigsten Designpreisen weltweit und wird jährlich nur an Produkte verliehen, die eine hochkarätig besetzte Jury als wegweisend in der deutschen und internationalen Designlandschaft erachtet. Der German Innovation Award zeichnet branchenübergreifend Produkte und Lösungen aus, die sich vor allem durch Nutzerzentrierung und einen Mehrwert gegenüber bisherigen Lösungen unterscheiden.

TECE
close to you

TECE GmbH
Hollefeldstraße 57 · 48282 Emsdetten
Tel.: +49 2572.928.0
E-Mail: info@tece.de
Internet: www.tece.de

WATERCRYST
Keine Chance für Kalk als Kostentreiber

Teststrecke von Wohnbaugesellschaft liefert eindrucksvolles Ergebnis

© Watercryst

Hartes Wasser stellt Hauseigentümer vor besondere Herausforderungen: Kalksteinbildung kann wartungsintensive Störungen der Trinkwasserinstallation und erhebliche Schäden verursachen. Die langfristigen Betriebsausgaben für Wartung und Instandsetzung sind deshalb in der Wohnungswirtschaft ein ungeliebter Kostentreiber. Ebenfalls von Bedeutung ist die Trinkwasserhygiene: Chemische Entkalkungsanlagen, die mit Zugabe von Salz die natürliche Zusammensetzung des Trinkwassers verändern, um die Wasserhärte zu reduzieren, unterliegen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitteilungspflicht. Für die GAG Immobilien AG aus Köln mit 43.530 Wohnungen waren diese Aspekte ein wesentlicher Beweggrund dafür, den Austausch zwei defekter Plattenwärmetauscher zu nutzen, um eine Test- und Analysestrecke für chemiefreien Kalkschutz zu installieren. Als zwei durch Kalkschäden nicht mehr funktionsfähige Wärmetauscher in zwei Mehrfamilienhäusern ersetzt werden mussten, gab es Handlungsbedarf, um weitere Schäden an den zentralen technischen Bauteilen und an den Rohrinstallationen zu vermeiden. Die Projektverantwortlichen der Wohnbaugesellschaft suchten nach einer zeitgemäßen und effizienten Techniklösung, die dauerhaft vor Kalksteinbildung schützt. „In den Jahren vor 2018 hatten wir diverse technische Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass die Warmwasserversorgung für unsere Mieterinnen und Mieter gewährleistet ist. Letztendlich war aber keine dieser Maßnahmen zufriedenstellend, weil neben der Sicherstellung und Gewährleistung der Trinkwas-

© Watercryst

serqualität andere technische Lösungen auch mit einem hohen Wartungsaufwand verbunden waren“, erinnert sich Andre Glatzel, TGA-Projektleiter im Bereich Instandhaltung bei der GAG Immobilien AG. Da das Projektteam seinerzeit noch keine Erfahrung mit dem Betrieb einer BIOCAT Kalkschutzanlage hatte, sollte eine Teststrecke die Wirksamkeit im Dauerbetrieb zeigen.

Teststrecke mit 20° dH

Es wurden in den Vergleichsobjekten zwei identische Teststrecken installiert, um eine direkte Kontroll- und Beurteilungsmöglichkeit mit und ohne Einsatz von BIOCAT zu ermöglichen. Die DVGW zertifizierte Kalkschutzanlage BIOCAT KS 8000 wurde im Hausanschlussraum nach dem Wasserfilter installiert. Als Testpunkte wurden die neu installierten Wärmetauscher, die Ladeleitung zwischen Wärmetauscher und Ladespeicher sowie der Bereich zwischen Zirkulationspumpe und Zirkulationsanschluss des Speichers bestimmt. Zu den Kontrollterminen nach sechs, 18 und 24 Monaten Betrieb lieferte BIOCAT ein eindrucksvolles Ergebnis. Kalksteinbildung war auf der BIOCAT Teststrecke zu keinem Zeitpunkt erkennbar, demgegenüber mussten im Vergleichsobjekt schon nach sechs Monaten Kalkablagerungen von den Rohrstücken entfernt werden.

Uneingeschränkte Energieeffizienz

Auch das „Auslitern“ des Volumeninhaltes der zwei Wärmetauscher belegte zu allen Kontrollterminen die Wirksamkeit der BIOCAT Kalkschutztechnik. Während der Wärmetauscher der BIOCAT Teststrecke bis heute keine Volumenreduzierung aufweist, und der Zustand als neuwertig beschrieben werden kann, ergab die Prüfung im Vergleichsobjekt bereits nach sechs Monaten eine Reduzierung um 140 ml, was einem Flächenverlust von 10 Prozent aufgrund der Kalksteinbildung entspricht. Nach zwölf Monaten betrug der Inhaltsverlust schon gut 30 Prozent, was die Wärmeübertragungseffizienz des Wärmetauschers bereits deutlich beeinträchtigte.

Ökologie, Wirksamkeit und Planungssicherheit

Das Wirkprinzip von BIOCAT hat die Natur zum Vorbild. Bei der Katalysator-Technologie von BIOCAT durchströmt das Wasser das WATERCryst Katalysator-Granulat, was zur Folge hat, dass sich winzige Kalkkristalle bilden, die bei jeder Wasserentnahme direkt ausgespült werden. Unabhängig vom Wasserverbrauch können sich Hauseigentümer fünf Jahre lang auf die zuverlässige Wirksamkeit des Katalysator-Granulates verlassen, erst dann ist ein Granulattausch erforderlich. BIOCAT Kalkschutzsysteme sind dauerhaft wartungsarm, eine Anlagenbetreuung durch Haustechniker oder Personal ist im laufenden Betrieb nicht notwendig.

Informieren Sie sich, wir Sie bei Ihren nächsten Planungen für die Trinkwasserinstallation oder bei der Sanierung Ihrer Liegenschaften sicherstellen können, dass Kalk nicht zum Kostentreiber wird.

WATERCryst® Wassertechnik

Watercryst Wassertechnik GmbH & Co. KG
Max-Reichpietsch-Straße 2
51147 Köln
Tel.: +49 2203 9029954
E-Mail: office.koeln@watercryst.com
Internet: www.watercryst.com

AERECO
Bedarfsgeführte Lüftung

Bedarfsgeführte Lüftungssysteme mit Abluftwärmenutzung bieten hervorragende Energieeffizienz zu hohen Förderkonditionen

Dank der Kombination aus Bedarfsführung und Abluftwärmenutzung verbessern Aereco Lüftungssysteme AWN die energetischen Bilanz eines Gebäudes sowohl im Neubau als auch in der Sanierung. © Aereco

Mit der Abluftwärmenutzung von Aereco wird eine hervorragende energetische Optimierung im Geschosswohnbau erreicht. Sowohl in der Sanierung als auch im Neubau.

Von der bedarfsgeführten Lüftung…

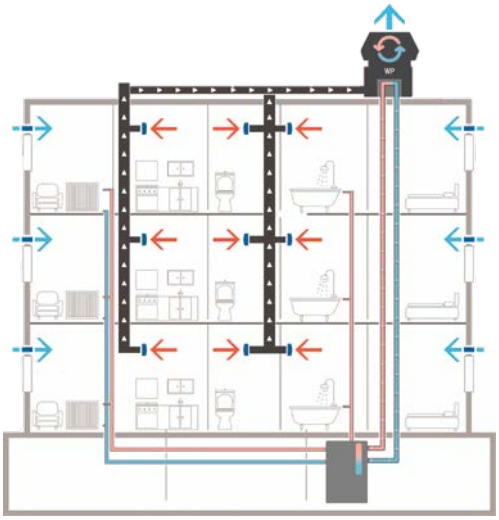
Aereco bedarfsgeführte Lüftungssysteme messen mit mechanischen Feuchtesensoren zu- und abluftseitig rund um die Uhr die relative Raumluftfeuchte. Je nach Höhe des Feuchtigkeitsgehalts wird die Lüftungsintensität und damit die Frischluftzufuhr automatisch Raum für Raum hoch- bzw. heruntergefahren. Eine Regelung, die dem einfachen Prinzip folgt: die richtige Menge Frischluft zur richtigen Zeit am richtigen Ort.

…zur Abluftwärmenutzung

Dieses Lüftungssystem lässt sich dank technischer Anpassungen mit einem energetischen Upgrade versehen: der AWN.

Die Abluftwärmenutzung mit der Aereco AWN ist ein Prozess, durch den die hochwertige Wärmeenergie der Abluft mittels Wärmepumpe nutzbar gemacht und an die zentrale Wärmeversorgung zurückgeführt wird. Dabei erfolgt im ersten Schritt die bedarfsgeführte Be- und Entlüftung der Wohnungen: Die verbrauchte Luft wird in den Ablufträumen abgesaugt (rote Pfeile), wohingegen Frischluft über Außenbauteil-Luftdurchlässe (ALD) in den Zulufträumen nachströmt (blaue Pfeile). Die Abluft wird nun über das Lüftungsgerät AWN mit Abluftwärmepumpe geführt, das mittels Wasser-/Soleleitungen an das Heizkonzept angebunden ist. Damit lässt sich die von der AWN gewonnene Wärme sowohl für die Heizung als auch für die Trinkwarmwassererzeugung nutzen.

Der mechanische Feuchtesensor der Zu- und Abluftkomponenten wird 30 Jahre garantiert.



Die Aereco AWN ermöglicht eine ganzjährige Wärmebereitstellung (Wärmerückgewinnung und -erzeugung) und ist damit am Markt nahezu einzigartig © Aereco

Die 10 Vorteile der AWN

Mit dem bedarfsgeführten Abluftsystem von Aereco werden die Anforderungen des GEG erfüllt. Zu den weiteren Vorteilen zählen:

- Kostengünstige Wärmerückgewinnung für das MFH
- Attraktive BEG-Förderungen
- Projektierung bis Effizienzhaus 40 Plus möglich: AWN gilt als Wärmerückgewinnungsmaßnahme im Sinne des Effizienzhauses 40 Plus
- Erneuerbare Energie: AWN ist Erfüllungsoption zum Erreichen des EE-Pakets
- Vereinfachter Brandschutz nach DIN 18017-3
- Wärmerückgewinnung und -erzeugung zu jeder Jahreszeit
- Kombinierbar mit nahezu jedem Heizsystem
- Nahezu wartungsfreie Wärmerückgewinnung
- Geräuscharm in der Nutzungseinheit
- Upgrade des bedarfsgeführten Abluftsystems

Verbesserte BEG-Förderung dank Aereco Lüftungssysteme

Aereco Abluftsysteme mit AWN ermöglichen es, den GEG-Grenzwert eines neugebauten Gebäudes deutlich zu unterschreiten. Noch besser: Im Rahmen des Erneuerbaren Energie-Pakets helfen die Geräte der AWN-Serie dabei, den geforderten erneuerbaren Energieanteil von 55% teilweise zu decken. Oder wird ein Gebäude im Effizienzhaus 40 Plus geplant? Auch hier punktet die AWN: sie gilt als Wärmerückgewinnungsmaßnahme im Sinne der KfW-Richtlinien.

Der kostenfreie Aereco-Service für die Wohnungswirtschaft

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Lüftungskonzepts im Geschosswohnbau gehören nicht nur sinnvolle Produkte, sondern auch eine ganzheitliche Beratungsleistung:

- Technische und energetische Beratung in der Planungsphase:
- Erstellung detaillierter Lüftungskonzepte
- Einweisung der Installateure vor Ort und gemeinsamer Lüftungscheck zur Überprüfung der Funktionsweise.

Die Investitionskosten für ein bedarfsgeführtes Abluftsystem mit Abluftwärmenutzung belaufen sich auf ca. 3.500 € pro Wohneinheit inklusive Montage. Sie können für Gebäude ab ca. 8 Wohneinheiten eingesetzt werden.

Über 35 Jahre Erfahrung sowie mehr als 5 Millionen ausgestattete Wohneinheiten weltweit sprechen für die ökonomischen, energetischen und gesundheitlichen Vorteile der Aereco Lüftungssysteme.
Mehr Infos: www.lueftung-im-wohnungsbau.de

AERECO

Aereco GmbH
Robert-Bosch-Straße 9
65719 Hofheim-Wallau
Tel.: +49 6122 9276830
E-Mail: info@aereco.de
Internet: www.aereco.de

OBJECTFLOR
Ein Bodenbelag für Generationen

© objectflor

Die neue Wohn-Kollektion EXPONA LIVING von objectflor ist vielseitig und flexibel wie nie zuvor. Jedes Dessin gibt es zum Kleben und zum Klicken – und sechs authentische Holzoptiken sogar als Fischgrät-CLIC-Planken. Gelauncht wird die neue Kollektion Anfang 2022.

Ob Neubau, Renovierung auf Altbelägen oder bei Trittschallproblemen: Mit den Designbelägen von EXPONA LIVING spielen Überlegungen zur Verlegeart praktisch keine Rolle mehr. Denn es gibt 30 Dekore, zum einen ganz klassisch zum Kleben zum anderen als schnelle Verlegung zum Klicken mit dem bewährten 5G-Patent und 18dB Trittschallverbesserungsmaß bei geringer Aufbauhöhe. Für ein klassisches Bodendesign stehen darüber hinaus sechs der Dekore als Fischgrät-Clic-Planken zur Verfügung. Mit dieser neuen Vielfalt bietet objectflor eine Lösung für unterschiedliche Anforderungen an Wohnsituationen. Immer steht das passende Design im Mittelpunkt – denn die optimale Verlegung für das jeweilige Objekt und den Verarbeiter sind garantiert.

Trendige Eiche und moderne Loft-Fliesen

Die neue Kollektion EXPONA LIVING löst mit einem Update in Qualität und Design die bisherige Wohnkollektion LIVING + ab. Sie bietet viele hochwerti-

© objectflor

ge Eiche-Dekore, die für den Wohnbereich stark nachgefragt werden. Sie überzeugen durch ihre authentischen Farben und Oberflächen von feinem Holz bis hin zu rustikalen Strukturen. Die Dekore sind individuell und somit eine gute Basis für individuelle Wohnstile über alle Generationen hinaus. Das gilt auch für die neuen Fliesen in attraktiver Loft-Optik, die mit sechs Farbtönen zwischen einem leichten Beige und einem kraftvollen Schwarz moderne Akzente setzen.

Gesunde Raumluft garantiert

Für eine Wohnkollektion wie EXPONA LIVING ist es besonders wichtig, dass sie alle Anforderungen an Nachhaltigkeit und an ein gesundes Raumklima erfüllt. Schließlich halten sich Menschen im Durchschnitt circa ein Drittel ihres Lebens im eigenen Zuhause auf. Unbelastete Raumluft garantiert objectflor durch hohe Qualität und das Umwelt-Label INDOOR AIR COMFORT GOLD, mit dem alle Kollektionen zertifiziert sind. Die lange Haltbarkeit der Böden ist ein besonderer Pluspunkt für Nachhaltigkeit im Wohnungsbau.

Die Kollektion für Wohnungswirtschaft und den Verarbeiter

Das alles zusammen macht EXPONA LIVING so interessant für die Wohnungswirtschaft und die Verarbeiter der Zukunft: Bodenleger, Maler, Allround – Regiebetriebe. Komfort bei der Planung bietet die neue digitale Präsentation mit QR-Codes, die auf die objectflor Homepage führen und alle notwenigen Informationen schnell verfügbar machen. Mit dem Raumvisualisierer „Live! Mein Raum“ kann das ausgewählte Dekor zudem schnell und einfach in jedes Raumbild gelegt werden.

© objectflor

objectflor®
Your Flooring Partner

objectflor Art und Design Belags GmbH
Wankelstraße 50
50996 Köln
Tel.: +49 2236 96633-0
E-Mail: info@objectflor.de
Internet: www.objectflor.de

Kontaktkarten für den direkten Dialog:

Ihre Gesprächspartner für alle Fragen rund um Modernisierung und Neubau

Buderus

Thomas Olck-Willers
Mobil: +49 172 3864617
E-Mail: thomas.olck-willers@buderus.de
Energiesparende Heizsysteme

STIEBEL ELTRON

Matthias Goebel
Mobil: +49 151 52761014
E- Mail: matthias.goebel@stiebel-eltron.de
Energiesysteme/Heizung

TECE close to you

Rainer Herding
Tel: +49 2572.928.178
E-Mail: rainer.herding@tece.de
Sanitärsysteme

WATERCryst® Wassertechnik

Torsten Schmidt
Tel.: +49 2203 9029954-431
E-Mail: torsten.schmidt@watercryst.com
Wasserenthärtungs-Systeme

AERECO

Oliver Conrad
Tel.: +49 6122 92768960
E-Mail: oconrad@aereco.de
Lüftungssysteme

objectflor® Your Flooring Partner

Bianca Kaufmann
Mobil: +49 171 2772576
E-Mail: b.kaufmann@objectflor.de
Bodengestaltung

Stiebel Eltron Deutschland Vertriebs GmbH
Dr.-Stiebel-Straße 12
37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 702-110
E-Mail: info@stiebel-eltron.de
Internet: www.stiebel-eltron.de

Bosch Thermotechnik GmbH
Buderus Deutschland
Sophienstraße 30-32
35576 Wetzlar
Tel.: +49 6441 418-1316
E-Mail: info.wohnungswirtschaft@buderus.de
Internet: www.buderus.de

Watercryst Wassertechnik GmbH & Co. KG
Max-Reichpietsch-Straße 2
51147 Köln
Tel.: +49 2203 9029954
E-Mail: office.koeln@watercryst.com
Internet: www.watercryst.com

TECE GmbH
Hollefeldstraße 57
48282 Emsdetten
Tel.: +2572.928.0
E-Mail: info@tece.de
Internet: www.tece.de

objectflor Art und Design Belags GmbH
Wankelstraße 50
50996 Köln
Tel.: +49 2236 96633-0
E-Mail: info@objectflor.de
Internet: www.objectflor.de

Aereco GmbH
Robert-Bosch-Straße 9
65719 Hofheim-Wallau
Tel.: +49 6122 9276830
E-Mail: info@aereco.de
Internet: www.aereco.de

KEIM

Thomas Niedermayr
Mobil: +49 170 7600442
E-Mail: thomas.niedermayr@keimfarben.de
Fassadengestaltung

Dächer, die's drauf haben
NELSKAMP

Detlef Michaelis
Mobil: +49 172 2159668
E-Mail: d.michaelis@nelskamp.de
Dachsysteme/Solar- und Fotovoltaik

Fischbach | Gruppe

Frau Sarah Groth
Tel: +49 171 473 544 1
E-Mail: s.groth@fischbach-gelsenkirchen.de
Generalunter/-übernehmer

BAUDIALOG®

Dr. Dieter Buss
Mobil: +49 160 7429240
E-Mail: d.buss@baudialog-online.de
Veranstaltungen/Netzwerke

Dächer, die's drauf haben
NELSKAMP

Dachziegelwerke Nelskamp GmbH
Waldweg 6
46514 Schermbeck
Tel.: +49 28 53 91 30-0
E-Mail: vertrieb@nelskamp.de
Internet: www.nelskamp.de

KEIM

Keimfarben GmbH
Keimstraße 16
86420 Diedorf
Telefon: +49 821 4802-0
E-Mail: info@keimfarben.de
Internet: www.keim.com

BAUDIALOG®

Baudialog GmbH
Linzhausenstraße 2, 53545 Linz am Rhein
Tel.: +49 2644 600500
Fax: +49 2644 600501
E-Mail: info@baudialog-online.de
Internet: www.baudialog-online.de

Fischbach | Gruppe

Fischbach Holding GmbH
Heinrich-Held-Straße 16
45133 Essen
Tel.: +49 201 1855678-0
E-Mail: info@fischbach-gruppe.de
Internet: www.fischbach-gruppe.de

Ihre Kontakte zu innovativen Baulösungen!

Erreichen Sie sofort den Spezialisten für die Wohnungswirtschaft, ohne Umwege über Zentrale und Call Center. Bei Fragen: Karten ausschneiden und den Kontakt aufnehmen, Sie erreichen immer den richtigen Gesprächspartner.

BRANCHENINTERVIEW

Manfred Haupt
Die Flutkatastrophe im Sauerland

Historie, Mieterbetroffenheit und Sanierungskonsequenzen

Manfred Haupt, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG im Gespräch mit Dr. Dieter Buss von der Baudialog GmbH am 4. Oktober 2021

Herr Haupt, vielen Dank für Ihre Bereitschaft für dieses Gespräch. Zum Einstieg kurz und knapp: Wer ist die Altenaer Baugesellschaft AG und wie ist die langfristige Aufstellung?

Manfred Haupt: Wir, die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) agieren trotz unseres 151 Jahre andauernden Wirkens, als ein modernes Unternehmen mit einer ausgeprägten Dienstleistungsmentalität. Aufgrund unseres Alleinstellungsmerkmals, als größter Wohnungsanbieter in Altena, sehen wir uns nicht nur als Bestandshalter, sondern agieren als Stadtgestalter und -entwickler. Dabei haben wir die großen Herausforderungen der Zukunft, die mit einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung einhergeht und die hieraus entsehenden Auswirkungen auf unser Unternehmen und die städtebauliche Entwicklung erkannt und nehmen diese an.

Durch gezielte Weiterentwicklung unserer Bestände und Quartiere durch a) Rückbauten von 2012 bis ins Jahr 2020 haben wir 162 Wohnungen durch

Rückbau vom Markt genommen, b) Quartiersbereinigungen durch gezielte Bestandsverkäufe von 2012 – 2020 haben wir 270 Wohneinheiten veräußert und c) Modernisierung und durch Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse (Grundrissgestaltung) mit einem jährlichen Volumen von ca. 3,3 Mio., werden wir auch künftigen Generationen sicheres und langfristiges Wohnen anbieten können.

Ich bin selbst erst am 1. Januar 2020 als neuer Vorstand der ABG eingetreten und habe im Jahr 2020 umfangreiche Marktrecherchen zum Thema Bevölkerungsrückgang und dessen Auswirkung auf unsere Vermietungsleistung durchgeführt, mit dem Ergebnis, das wir im Aufsichtsrat entschieden haben, dass zukünftig keine weiteren Rückbauten erfolgen und nur noch kleine gezielte Verkäufe durchgeführt werden. Verkaufserlöse sind für uns wichtig, damit wir diese zusätzlich in unser Modernisierungs-programm investieren können. Neubauten sind auf absehbare Zeit nicht geplant, weil die hieraus notwendigen Mieten in Altena nicht platzierbar sind. Hinsichtlich der Mieterstruktur setzen wir in Zukunft auch auf Zuzug aus anderen Gemeinden und Großstädten, dazu wurde ein entsprechendes Marketingkonzept entwickelt.

Unsere aktuelle Mieterstruktur besteht aus ca. ein Drittel älterer Menschen die bereits 65 Jahre alt und älter sind. Damit diese Mieter trotz steigendem Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen Wohnungen führen können, erhalten sie von unserer Gesellschaft eine entsprechende Beratung, ihr Wohnumfeld, durch Hilfsmittel und kleinere Umbauten, zu verbessern. Hierfür sind die verantwortlichen Mitarbeiter als Wohnberater speziell ausgebildet worden. Insgesamt lässt sich sagen, dass wir uns um alle unsere Mieter ob jung oder alt intensiv kümmern. Wir leben Dienstleistung und verstehen uns als Partner und Kümmerer für unsere Mieter. Hierin unterscheiden wir uns sicher von Unternehmen, die eine Übernachfrage nach Wohnraum erleben.

Herr Haupt, kommen wir jetzt zu unserem eigentlichen Thema der Flutkatastrophe hier im Sauerland und Altena. Wie war denn der Ablauf am 14. Juli 2021?

Manfred Haupt: Bei uns hat das Ordnungsamt bereits um 7.00 Uhr morgens alle Bürger, die in gefährdeten Bereichen wohnen, gewarnt. So sollten alle Fahrzeuge, die in der Nähe des Flusses Lenne parkten auf sichere Parkplätze gebracht werden. Parallel wurde eine Flutwand als Hochwasserschutz von ca. 1.80 Meter Höhe zum Schutz der Altstadt aufgebaut. Allerdings kam das Hochwasser in einer nicht erwarteten Schnelligkeit, so dass am Abend das Wasser bereits die Flutwand erreichte. Besonders dramatisch war die Situation durch von der Flut mitgerissene Baumstämme, die in großer Anzahl, wegen der Abholzungen, verursacht durch den Borkenkäfer, die Lenne herunter trieben und Laternen, Terrassen, Holzhäuser und Brücken beschädigten.
Durch die überlaufenden Kanäle wurden dann sehr schnell Ladenlokale in der Stadt und Keller überflutet. Dramatischer war allerdings die Lage, die nicht durch die Lenne, sondern durch regelrechte Sturzbäche von den Hängen verursacht wurde, die Schlamm und große Geröllmassen mit sich führten. Hier habe ich auch selbst, zusammen mit meinen Mitarbeiten, Hand angelegt, um Drainagen bei bedrohten Häusern zu graben. Um die Hilfsmaßnahmen zu koordinieren war unser Team bis weit nach Mitternacht unterwegs.

Herr Haupt, was hat Sie persönlich am meisten beunruhigt und wie waren die Schäden bei den Gebäuden der Gesellschaft?

Manfred Haupt: Was mich persönlich in der aktuellen Situation beunruhigt hat, war das Gefühl, nicht aus Altena herauskommen zu können. Die Straßen waren zerstört und alle Wege nach draußen abgeschnitten. Mit dieser Situation musste ich als gebürtiger Düsseldorfer erst mal klarkommen. Die Schäden an unseren Gebäuden waren schon erheblich, insgesamt schätzen wir die Summe auf ca. 400.000,- €. Zum Glück waren nur 20 % unseres Bestandes betroffen und wir hatten keine grundsätzlichen Schäden an der Bausubstanz. Wir haben nur bei einem Gebäude Evakuierungsmaßnahmen durchgeführt, da hier die Gefahr einer Unterspülung und somit ein Abrutschen des Gebäudes bestand. Dies konnten wir mit einer Notdrainage und umlegen des Wasserstromes abwenden. Die entstandenen Schäden haben sich hauptsächlich im Kellerbereich, die teilweise, bis Deckenhöhe überflutet waren, ereignet, wobei insbesondere Stromunterverteilungen und Heizanlagen in Mitleidenschaft gezogen wurden. Auch Privatstrassen, Bürgersteige und Gärten wurden weggeschwemmt oder durch mitfließendes Geröll beschädigt. Hier haben wir aber noch kein genaues Bild über die Schadenshöhe.

Herr Haupt, jetzt möchte ich mal nach dem Mieterverhalten während der Flutsituation fragen, wie war das denn?

Manfred Haupt: Da die Lenne üblicherweise ca. 2-3 mal im Jahr über ihre Ufer tritt und dabei Hochwasserschutzmaßnahmen eingeleitet werden sind unsere Mieter an die Situation von Hochwasser gewöhnt. Nur diesmal nicht, da diese Dimension auch für Hochwassergewöhnte eine Ausnahmesituation darstellte. Ebenso sind unsere Mitarbeiter mit solchem Hochwasser vertraut und konnten so auch diesmal professionell und mit sachlicher Kompetenz reagieren. So wurden die Mieter in betroffenen Gebieten telefonisch abgefragt, ob Strom und Wasser vorhanden sind und die Heizung funktioniert. Bei Problemen in diesen Bereichen haben wir vor Ort die Situation geprüft und sofort Maßnahmen ergriffen. Vollgelaufene Keller liefen unter B Priorität, weil das hier in Altena bei Hochwasser nichts Besonderes ist.

Herr Haupt, wie haben Ihre Mieter denn so reagiert und wie haben sie diese Flut beurteilt?

Manfred Haupt: Alle Mieter haben geäußert, dass sie eine solche Situation noch nie erlebt haben und wir haben Mieter, die über 80 Jahre alt sind und immer in Altena gewohnt haben. Da sie aber mit gewöhnlichem Hochwasser vertraut sind, haben die meisten Mieter relativ gelassen reagiert. Die ABG Mieter haben auch ein rundum Sorglos-Paket durch unsere Gesellschaft und fühlten sich von Anfang an gut betreut, so dass hier keine Panik aufkam. Zum Beispiel wurden dort, wo der Strom ausgefallen war, direkt aus nichtbetroffenen Gebäuden, Stromleitungen gelegt, um die Versorgung sicherzustellen.

Manfred Haupt
Vorstand, Altenaer Baugesellschaft AG,
Altena

Außerdem wurden Kochgelegenheiten und Waschmaschinen in Leerwohnungen gebracht und zur Verfügung gestellt. Ein leerstehendes Gebäude haben wir als Ausgabestelle für Hilfsgüter wie Arbeitsmaterial, Essen, Trinken und Kleidung umfunktioniert. Des weitern haben wir möblierten Wohnraum und WG Häuser für Notfälle bereitgehalten und dies nicht nur für unsere Mieter, sondern für alle bedürftigen Menschen.

Herr Haupt, wie ist denn jetzt der Status bei den Schäden und wer zahlt?

Manfred Haupt: Bereits nach einer Woche haben wir es geschafft, das in allen Gebäuden die Strom und Wasserversorgung wieder funktionierte und nach ca. 7 Wochen auch alle Heizungen instandgesetzt sind. Hinsichtlich der Kosten haben wir eine Elementarschadenversicherung, die ca. 70-80 % der Kosten übernimmt. Bei uns bleibt ein Eigenanteil von ca. 20-30 % der Sanierungskosten.

Herr Haupt, zum Schluss noch die Frage: was lernt man aus einer solchen Situation?

Manfred Haupt: Das jeder Mensch, egal wo auf der Welt er sich befindet, vor Unwetterkatastrophen nicht geschützt ist und ich persönlich das Gefühl habe, als ob die Katastrophen in ihrem Erscheinungsbild, ausgeprägter sind. Für uns wird ein zentraler Punkt, die Untersuchung der Platzierung der Stromzähler und Unterverteilungen, die in der Regel aus Brandschutzgründen, im Keller angebracht sind. Da bei der jetzigen Katastrophe einige Keller bis zur Decke vollgelaufen waren, werden wir die Zähler, soweit brandschutzmäßig machbar, an anderer Stelle, z.B. ins Treppenhaus verlegen. Außerdem werden wir überlegen, wie wir die Heizzentralen besser schützen können. Auf jeden Fall werden wir diese so hoch wie möglich platzieren oder die Zugangstüren besser isolieren. Bei den Kellerfenstern / Lichtschächten, durch die das Wasser eingedrungen ist, werden wir durch Aufmauern von einigen Ziegeln ebenfalls den Schutz verbessern. Weiterhin untersuchen wir die Querschnitte unserer Regenwasser-leitungen-bzw.-rinnen um diese gegebenenfalls anzupassen.

Herr Haupt, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.

ALTENAER BAUGESELLSCHAFT

Altenaer Baugesellschaft AG
Kirchstraße 9
58762 Altena
Tel.: +49 2352 2080-0
E-Mail: info@altenaer-baugesellschaft.de
Internet: www.altenaer-baugesellschaft.de

KEIM
KEIM Farben: Wohngesunde Innenräume. Dauerhaft schöne Fassaden.

Mineralische Innenfarben von KEIM sorgen für ein gesundes Wohnraumklima und erfüllen höchste ökologische und ästhetische Ansprüche. © Keim

Nachhaltigkeit in Farbe

Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein ist angesagt – immer stärker auch beim Bauen und Wohnen. Bauherren und Mieter sind sehr viel sensibler geworden, wenn es um die „eigenen vier Wände" geht. Wohngesundheit, Behaglichkeit sowie die bewusste Auswahl langlebiger, schadstofffreier Materialien werden zu entscheidenden Qualitätskriterien. KEIM-FARBEN ist hier bestens aufgestellt und kann mit seinem Produktsortiment – schon immer ohne Zusatz von Lösemitteln und Konservierungsstoffen – den Zeitgeist bedienen: den Anspruch an ein natürliches, gesundes und sicheres Wohngefühl und gleichzeitig an Umwelt- und Ressourcenschutz. 1983 kommt mit KEIM Biosil die weltweit erste wohngesunde Innenfarbe auf den Markt. Später erhält KEIM als erster Hersteller überhaupt das Qualitätszeichen „natureplus" sowie das Zertifikat „Allergiker-geeignet". Mineralische Innenfarben von KEIM sind offenporig und dampfdurchlässig, so dass Schimmelbildung z.B. hinter Schränken oder in Bädern vermieden wird. Auch im Brandfall geben sie Sicherheit, denn sie sind unbrennbar und entwickeln keine toxischen Gase. Und weil „gesundes Wohnen" auch eine Frage der Ästhetik ist, haben KEIM Farben eine besondere, natürliche samtige Optik. KEIM bietet ein komplettes Sortiment an wohngesunden Innenfarben in allen drei Nassabriebklassen und damit für jeden Anspruch das passende Produkt.

Seit mehr als vier Jahren tragen auch KEIM Fassadenfarben das natureplus-Gütesiegel und sie sind bis heute europaweit die einzigen Außenfarben, die die umfassenden Anforderungen von natureplus an Nachhaltigkeit, Ressourcenschutz und Gesundheit erfüllen. Dank der natürlichen Rohstoffbasis und der unbedenklichen Zusammensetzung sind schädliche Emissionen und belastende Abfälle bei KEIM Farben

Das Iser-Quartier in Kaufbeuren umfasst einen Wohnpark mit 109 Genossenschaftswohnungen. Die Fassaden erhielten einen Anstrich mit der Sol-Silikatfarbe KEIM Soldalit in Gelb-, Grau-, Ocker- und Weißtönen. © Keim

kein Thema. Über den gesamten Produktlebenszyklus hinweg bieten sie ein hervorragendes ökologisches Profil. Die optimale Kombination aus flüssigem Kaliumsilikat als Bindemittel, mineralischen Füllstoffen und anorganischen Farbpigmenten gewährleistet maximale Witterungsbeständigkeit und unübertroffene Dauerhaftigkeit. Für die jahrzehntelange Farbtonbeständigkeit steht das Unternehmen mit einer 20-jährigen Farbtongarantie.

Die kühlere Farbgestaltung der Treppenhäuser mit der Premium-Silikatfarbe KEIM Innostar in Blau- und Türkistönen nimmt Bezug zum Eisspeicher, aus dem die meiste Energie für Heizung und Warmwasser gewonnen wird. © Keim

Werte schaffen. Werte erhalten: Das Iser-Quartier in Neugablonz

Auf 15.000 Quadratmetern realisierte das Gablonzer Siedlungswerk im größten Stadtteil von Kaufbeuren acht neue Mehrfamilienhäuser mit 109 Genossenschaftswohnungen. Die Architektur, die besondere Farbgebung und kleinste Details wie gezeichnete Porträts böhmischer Persönlichkeiten in den Hauseingängen nehmen Bezug auf die Vergangenheit der Siedlung wie auch auf die Umgebung. Ende der 1940er Jahre fanden Vertriebene aus Nordböhmen in Neugablonz eine neue Heimat. Die Schlichtbauten von damals wurden nun durch neue, moderne Häuser ersetzt. Das Farbkonzept der Fassade und eine besondere Putztechnik verweben Gegenwart und Vergangenheit. Die kühlere Farbgestaltung der Treppenhäuser nimmt Bezug zum Eisspeicher aus dem die Energie für Heizung und Warmwasser gewonnen wird. Zum Einsatz kam die Premium-Silikatfarbe KEIM Innostar – dank maximaler Deckkraft und hoher Beständigkeit für den Treppenhausbereich besonders geeignet. 26.850 Quadratmeter Decken und Wände der Wohnungen wurden mit KEIM Innotop gestrichen. Und die Fassaden bekamen den letzten Schliff mit der Sol-Silikatfarbe KEIM Soldalit. Christian Sobl, GF der Wohnungsbaugenossenschaft, begründet seine Entscheidung für KEIM: „Wir haben mit Produkten von KEIMFARBEN in den letzten Jahren sehr gute Erfahrungen gemacht. Uns überzeugen Aspekte wie Lebensdauer, Wirtschaftlichkeit, Farbtonstabilität und Biozidverzicht."

KEIMFARBEN GMBH
Keimstraße 16
86420 Diedorf
Telefon: +49 821 4802-0
E-Mail: info@keimfarben.de
Internet: www.keim.com

NELSKAMP DACHZIEGELWERKE
Betondachsteine

Wirtschaftlich für die Wohnungswirtschaft – Solarvarianten für Warmmietmodelle

Im Boom des Wohnungsbaus der 50er-Jahre begannen die Dachziegelwerke Nelskamp mit der serienmäßigen Herstellung von Dachsteinen aus Beton.
Bis heute gehören die Finkenberger-Pfanne zu den Klassikern und die S-, Sigma- und Kronen-Pfanne sowie der Architekten-Dachstein Planum zu den wirtschaftlichsten Dacheindeckungsmaterialien die der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehen. Denn Dachsteine sind eben, maßhaltig und haltbar.

G10PV Verbanddeckung – unauffällige Ästhetik.
© Dachziegelwerke Nelskamp

Ein Dachstein-Dach lässt sich daher einfach kalkulieren, planen und verlegen. Die Herstellung der Dachsteine und deren unkomplizierte Verarbeitung tragen zur Wirtschaftlichkeit bei und schlagen sich im Quadratmeterpreis nieder.

Longlife – widerstandsfähig gegen Verschmutzung

Die Oberfläche Longlife sorgt für porenarme Dachsteine einschließlich der Sichtkante. Schmutzpartikel, Algen oder Flechten finden kaum mehr Halt und werden vom Regen einfach abgewaschen. So bleibt das Dach stets sauber, wie frisch gedeckt und – lange haltbar.

ClimaLife – reduziert Schadstoffe aus Luft

Dachsteine gibt es außerdem mit der Oberfläche ClimaLife: Sie filtert Schadstoffe aus Abgasen und wandelt diese in unbedenkliche Substanzen wie Nitrat um. Dafür sorgt Titandioxid. Es arbeitet wie ein Katalysator und beseitigt vor allem Stickoxide. Dieser Prozess funktioniert ein Dachleben lang, da sich der Katalysator nicht verbraucht.

Dächer mit ClimaLife-Dachsteinen beseitigen Schadstoffe aus der Luft. © Dachziegelwerke Nelskamp

EasyLife – verlegefreundliches Leichtgewicht fürs Dach

Die Dachziegelwerke Nelskamp haben einen Dachstein entwickelt, der nur noch etwa drei Kilogramm wiegt. Damit ist die Sigma-Pfanne EasyLife rund ein

EasyLife Sigma-Pfannen sparen rund ein Drittel Gewicht und können auch noch auf Dächern verlegt werden, deren Tragkraft für konventionelle Dachsteine nicht mehr ausreicht. © Dachziegelwerke Nelskamp

Drittel leichter als herkömmliche Dachsteine, dadurch besonders verlegefreundlich und auch für statisch schwache Dachstühle geeignet, zum Beispiel bei einer Sanierung.

PV Module – Planum, Sigma und S-Pfanne

Bereits im Herbst 2017 hatte Nelskamp seinen ersten Solarziegel, den G 10 PV, am Markt etabliert. Seither entwickelte Nelskamp sein Planum PV Modul zu einem noch wirtschaftlicheren System mit optimaler Sonnennutzung durch hocheffiziente monokristalline Solarzellen: Das neue Planum PV ist ca. 10 % leistungsstärker. Interessant also für die Wohnungswirtschaft, die mit dem klassischen Architektendachstein eine ästhetische Formensprache auf glatten Dächern bevorzugt und gleichzeitig eine größere Leistungsausbeute erzielt.

Planum dunkelgrau © Dachziegelwerke Nelskamp

Planum schwarz © Dachziegelwerke Nelskamp

Kostensenkung – für Wohnungswirtschaft und Mieter

Warmmietmodelle werden mit dem kostenlosen Nelskamp-Service der Leistungsberechnung künftiger Solardächer leichter planbar. Mit der Umstellung vom Prinzip der Kaltmiete auf die Brutto-Warmmiete ist dann nicht nur die Einsparung von Verwaltungskosten für die Wohnungswirtschaft verbunden, sondern auch eine Aufwertung des Bestandes durch Verwendung umweltfreundlicher und dennoch ästhetischer Solar-Systeme, verbunden mit dem werbewirksamen Einsparpotential von Energiekosten für den Mieter möglich.

Solarästhetik – auch für schwungvolle Dächer

Für Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die ihren Strom vom Dach mit profilierten Dachsteinen beziehen wollen, gibt es das S-Pfanne PV-Modul oder das Sigma PV-Modul für schwungvolle Dächer. Beide PV- Module entsprechen bei Leistung, Abmessungen und Befestigung dem schon bewährten Planum PV Modul. Der Übergang zur profilierten, sehr ökonomischen S-Pfanneneindeckung - nach oben und unten - wird durch Übergangsstücke ausgeführt. Damit werden die PV-Module in die profilierte Dachfläche unauffällig und ästhetisch integriert.

S-Pfannen Sigma PV auf dem Dach. © Dachziegelwerke Nelskamp

Dächer, die's drauf haben
NELSKAMP

Dachziegelwerke Nelskamp GmbH
Waldweg 6, 46514 Schermbeck
Tel.: +49 2853 9130-0
Fax: +49 2853 3759
E-Mail: vertrieb@nelskamp.de
Internet: www.nelskamp.de

FISCHBACH GRUPPE
Intelligente Leerwohnungssanierung

© Fischbach

Der rücksichtsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen und neue Verfahren beim Bauen werden den Neubau und die Modernisierung massiv verändern. Auch die Leerwohnungssanierung wird sich diesen Themen verstärkt stellen müssen. Die Fischbach Gruppe aus Gelsenkirchen geht bereits jetzt neue Wege mit ganzheitlichen Lösungen aus einer Hand. Sie kombiniert dabei lange Erfahrung mit intelligenter Digitalisierung. Mietausfälle durch Sanierungsverzug gehören damit der Vergangenheit an.

Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Nicht nur die Debatte um Nachhaltigkeit, Klimaschutz und die dringend nötige energetische Sanierung des Gebäudebestandes in Deutschland nimmt an Fahrt auf. Auch das Thema Leerwohnungssanierung ist angesichts des Wohnungsmangels in vielen Regionen ein sehr wichtiges Thema. Das Problem dabei ist: Die Lage im Bausektor ist angespannt. Baustoffe und Fachpersonal sind knapp. Dazu kommt, dass die Leerwohnungssanierungen kleinteilig und abstimmungsintensiv sind. Es beginnt mit den Vor-Ort-Terminen, der Einholung von Vergleichsangeboten, über die Abstimmung mit den einzelnen Gewerken bis hin zum Controlling und der Rechnungslegung. Angesichts der sich verschärfenden Rahmenbedingungen brauchen privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen neben kurzen Leerzeiten vor allem kalkulierbare Kosten beim Mieterwechsel. Das bedeutet: Ohne Experten und innovative Ansätze wird es zukünftig nicht mehr gehen.

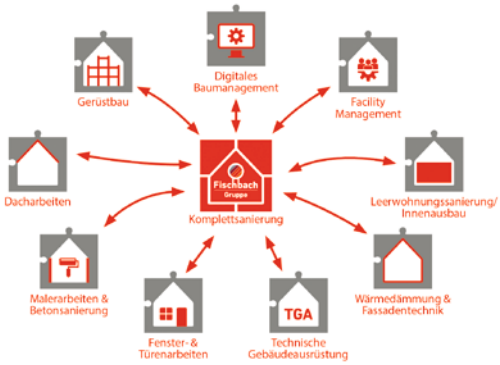
Erfolgsrezept:
Erfahrung, Netzwerk und Digitalisierung

Das Motto „Können wir. Machen wir." ist in der Fischbach Gruppe tief verwurzelt. Über 100 Jahre Firmenhistorie stehen für Kontinuität und Erfahrung in allen Bereichen der Modernisierung und Sanierung von Wohnimmobilien. Um die Bauprozesse zu beschleunigen und transparenter abzuwickeln, forschen die Geschäftsführer Danny Fischbach und Lukas Heise schon lange an innovativen Lösungen. Das klug durchdachte Baukastensystem der beteiligten Gewerke im Firmenverbund stellt hierfür die Basis dar. Es bietet den Kunden Ausführungsqualität, Kostensicherheit und viel Flexibilität bei der Bündelung der jeweils benötigten Leistungen.

Inzwischen spielt aber auch die Digitalisierung eine immer größere Rolle im Bau, lassen sich so doch die knappen Ressourcen effektiver organisieren. „Wir arbeiten intensiv an digitalen Umsetzungsvarianten. Unsere ganzheitliche Baumanagement-Software, die wir bereits zur Steuerung der operativen Prozesse nutzen, ist ein Teilbereich unserer digitalen Weiterentwicklung. Sie macht Bauabläufe für alle Beteiligten effizient. Vor allem der Verwaltungsaufwand reduziert sich deutlich", erklärt Lukas Heise.

Verantwortung: Mehr als ein Modewort bei der Fischbach Gruppe

Als einer der Marktführer im Bestandsbau wird bei der Fischbach Gruppe der Begriff der Verantwortung großgeschrieben. Sie hat frühzeitig erkannt, dass Mitarbeiter eine der Schlüsselressourcen für den Unternehmenserfolg darstellen. Dabei geht es ihnen nicht nur darum, durch optimales Employer Branding neue Mitarbeiter zu gewinnen, sondern auch darum,



© Fischbach

bereits vorhandenes Personal zu halten. „Wir sehen unsere Mitarbeiter nicht als Kostenfaktor, sondern als Ressource mit dem höchsten Wertschöpfungspotential. Deshalb investieren wir verstärkt in die Aus- und Weiterbildung und übertragen unseren Angestellten mehr Kompetenzen", betont Danny Fischbach. Das scheint zu funktionieren, denn viele Mitarbeiter sind schon lange bei der Fischbach Gruppe – und das nicht nur wegen der innovativen Benefits, wie der betriebseigenen Eishockey-Mannschaft. Auch dem steigenden ökologischen Aspekt des Bauens trägt die Gruppe Rechnung, indem sie sich intensiv mit serieller Kleininstandhaltung und modularem Sanieren auseinandersetzt.

Fischbach | Gruppe

Fischbach Gruppe
Willy-Brandt-Allee 316
45891 Gelsenkirchen
Tel: +49 209 177 92 000
E-Mail: info@fischbach-gruppe.de
Internet: www.fischbach-gruppe.de

FRANK URBANSKY

Kostenspirale ohne Ende?

Was die Wohnungswirtschaft gegen steigende Baupreise tun kann

Die Baupreise, insbesondere die Bauwerkspreise, sind massiv angestiegen. Die Ursachen sind vielfältig und reichen von Tarifverhandlungen über coronabedingte Engpässe bis hin zu gestiegenen Herstellungskosten etwa durch ebenso steigende Energiekosten. Die Wohnungswirtschaft hat damit zu kämpfen. Derzeit ist eine Wohnung für unter 2.500 Euro je Quadratmeter kaum zu bauen. Doch es gibt Lösungen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stiegen die Kosten für Bauleistungen an Wohngebäuden seit 2015 um 21 % und für neue Wohngebäude um 33 %. Doch das führte keineswegs dazu, dass weniger Wohnungen gebaut wurden. Seit 2011 stieg die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen jedes Jahr an und erreichte im Coronajahr 2020 mit 306.376 Einheiten einen Höhepunkt seit dem bisherigen Rekordjahr 2001.

© Frank Urbansky

Frank Urbansky
Freier Journalist, Leipzig

Normalerweise würden steigende Kosten einen gegenteiligen Effekt bewirken. Doch in Zeiten von Niedrigzinsen und Flucht ins Betongold ist eben nichts normal. Mehr Wohnungen bedeuten aber eben auch: Mehr teure Wohnungen. Dabei fehlt vor allem bezahlbarer Wohnraum in Großstädten. Selbst den Kommunen sind hier meist die Hände gebunden. Das neue Viertel an Leipzigs Hauptbahnhof, 416 genannt, wird einmal über 2.100 Wohnungen verfügen. Ein Drittel davon fällt unter die Sozialbindung, die aber auch nicht ewig gilt. Die Wohnungen könnten nach deren Auslaufen voll vermarktet werden – und das bei derzeitigen Gestehungskosten von gut 2.500 Euro je Quadratmeter und mehr, was wiederum Kaltmieten von 14 Euro je Quadratmeter beutet.

Für bezahlbaren Wohnraum wird jedoch eine maximale Kostengrenze von 1.800 Euro je Quadratmeter angestrebt. Doch wie kann man die erreichen? Mit den bisherigen Baumethoden wird das kaum gelingen, da sie nur den steigenden Baukosten hinterherhecheln. Deswegen braucht es anderer Ansätze, für die es auch schon praktische Beispiele gibt.

Qualität ist ausgereizt

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) hat untersucht, wie ein optimierter Wohnungsneubau im mittleren Preissegment auch preislich attraktiv werden könnte. Eines der Ergebnisse: Qualitätsstandards sind, bezogen auf die Bauwerkskosten, ausgereizt. Sprich: Die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Bauen sind so hoch, dass ein darüber hinaus gehender Komfort nicht mehr möglich ist, sondern die gesamte Investition zu deren Erfüllung benötigt wird, und das bei einem Preisniveau von in Schnitt 2.650 Euro je Quadratmeter für den Geschosswohnungsbau. Ein Wert, der inzwischen für alle deutschen Großstädte gilt.

Das Dilemma kann nur durch standardisiertes Bauen gelöst werden. Umschrieben werden damit zwei Methoden zur Errichtung der Baukonstruktion, mit deren Hilfe Skaleneffekte und so günstigere Baupreise erreicht werden können. Grundlegende Mittel sind Rationalisierung und Wiederholung.

Serielles Bauen: Nur bei vielen Wohnungen lohnend

Eine Möglichkeit ist das serielle Bauen, also ein einmal geplantes und errichtetes Gebäude wird im Prinzip auf andere Standorte übertragen. Dabei werden typisierte Gebäude inklusive ihrer Grundrisse genutzt. Die Materialwahl kann jedoch individuell und nach regionaler Verfügbarkeit erfolgen. Eine größere Anpassung, sowohl architektonisch als auch bauplanerisch, erfolgt nicht. Das ist für abwechslungsreiche Wohngebiete zwar nicht die beste Nachricht. Für die künftigen Mietpreise hingegen schon.

© Frank Urbansky

Allerdings lohnt sich serielles Bauen auch nur dann, wenn die Masse der so zu errichtenden Wohngebäude groß ist und ein entsprechender Skaleneffekt eintritt. Für Wohngebäudesanierungen gibt es mit dem von der Deutschen Energieagentur (dena) geförderten Projekt Energiesprong eine ganz ähnliche Methode.

Dem seriellen Bauen entgegen steht die Struktur der deutschen Bauwirtschaft. Die ist schon am Anfang der Fertigungskette, bei Architektur- und Planungsbüros, eher von klein- und mittelständischen Büros geprägt. Auch das Gros der gewerblichen und genossenschaftlichen Wohnungen wird jedes Jahr von eher mittelständisch geprägten Unternehmen fertiggestellt. Will man hier Skaleneffekte erzielen, geht dies nur über Unternehmensgrenzen hinweg. Die erwähnte Studie ermittelte für serielles Bauen mittlere Baukosten von 2.080 Euro je Quadratmeter.

Typisiertes Bauen: Besser ohne Extrawünsche

Auch ein Klassiker, der Plattenbau, oder besser als typisiertes Bauen charakterisiert, könnte die Wohnbaukosten senken. Bei ihm kommen große vorgefertigte Elemente zum Einsatz, die jedoch zu ganz verschiedenen Wohnungs- oder generell Gebäudetypen zusammengefügt werden können. Diese Bauweise ist vollindustriell, da die Elemente alle vorgefertigt werden. In der DDR nutze man die Eigenentwicklung WBS 70, eine vorgefertigte Betonplatte für Fassaden und Zwischenwände, für den Wohnungsbau, aber eben auch für Schulen und andere Zweckgebäude.
Auch hier kommen standardisierte Grundrisse zum Einsatz, die nur an den jeweiligen Standort angepasst werden müssen. Allerdings sind auch keine Abweichungen von den durch die vorgefertigten Elemente vorgegebenen Rastern möglich – oder nur mit sehr hohem Aufwand, der die finanziellen Vorteile dieser Bauweise zunichtemachen würde.

Die Studie ermittelte für typisiertes Bauen mittlere Baukosten von 1.950 Euro je Quadratmeter. Damit ist es noch etwas günstiger als das serielle Bauen. Traditionelles und typisiertes Bauen:

Es geht sogar noch etwas günstiger. Wird für kompakte Baukörper in typisierter Bauweise nur herkömmlicher Baustoff verwendet, können die Kosten laut Arge sogar auf 1.800 Euro je Quadratmeter sinken. Bei den untersuchten Objekten dieser Kategorie gab es jedoch keinen Generalunternehmer, sondern alle Gewerke wurden einzeln vergeben. Wenn in einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen noch die dafür notwendige bauplanerische Kompetenz vorhanden ist, wäre dies sicher auch ein Weg.

Fazit:

Mit einem Aufweichen der rechtlichen Vorgaben zum energieeffizienten Bauen ist durch eine neue Regierung nicht zu rechnen. Wer jetzt günstigen Wohnraum schaffen will, wird dies nur über die Baumethodik lösen können. Einfache Konstruktionen, die natürlich alle rechtlichen Normen erfüllen und sich am besten an verschiedenen Standorten ohne große Anpassung übertragen lassen, sind letztlich die einzige Möglichkeit, die Baukosten deutlich zu reduzieren und dadurch erschwinglichen Wohnraum herzustellen. Bei alledem sind die Kosten für Baustoffe und Gewerke eine Unbekannte. Denn die steigen seit Jahren, auch wenn sie derzeit auf hohem Niveau verharren. Sie könnten einen Teil der durch serielles oder typisiertes Bauen erreichten finanziellen Vorteile zunichtemachen.

Die Vorschriften zur Energieeffizienz für Gebäude sind hoch und müssen auch bei seriellen Baumethoden berücksichtigt werden.
© Frank Urbansky

Frank Urbansky
Freier Journalist

EnWiPo – Pressebüro für EnergieWirtschaftPolitik
Kantor-Hase-Straße 7
04158 Leipzig
Tel.: 0171 5253279
E-Mail: urbansky@enwipo.de

Besuchen Sie auch unsere Website www.innovations-dialog.de

Auf unserer Website finden Sie alle Beiträge, die bisher im Innovations-dialog Wohnungswirtschaft erschienen sind: technische Informationen, Brancheninterview und Fachbeiträge. Und Sie können alle Beiträge als PDF Datei herunterladen.

Der Innovationsdialog Wohnungswirtschaft ist ein Projekt der Baudialog in Zusammenarbeit mit:

Buderus

WATERCryst®

Dächer, die's drauf haben NELSKAMP

KEIM

objectflor® Your Flooring Partner

Fischbach | Gruppe

AERECO

TECE close to you

STIEBEL ELTRON

BAUDIALOG®