

Wirkung der Wohnraumlüftung Interessenslage Vermieterinnen und Vermieter



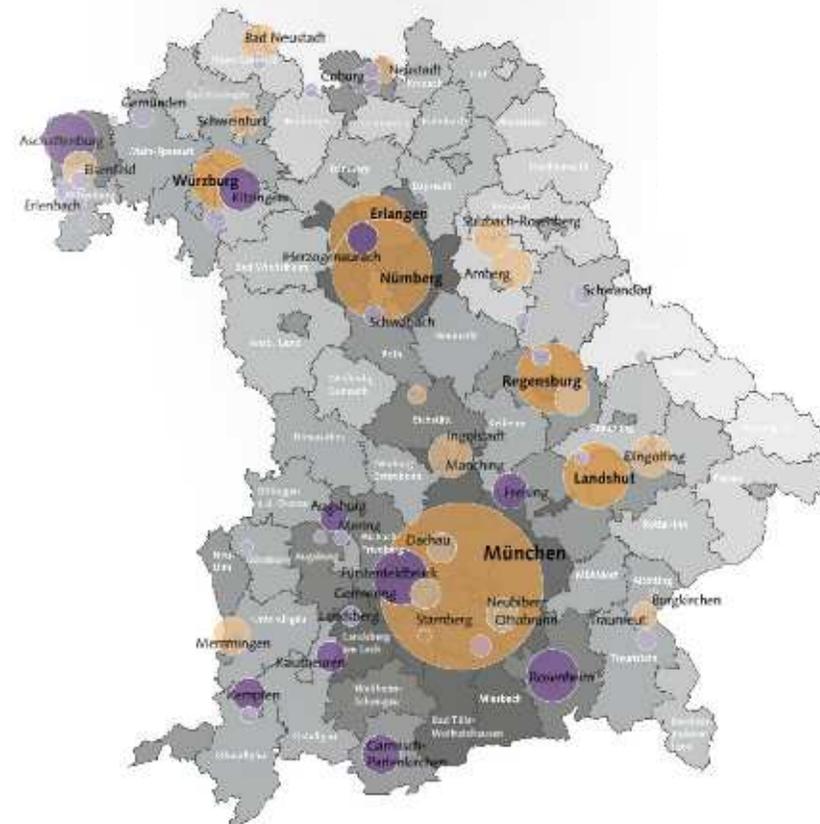
19. November 2015
Bauzentrum München

Erfahrungen mit Lüftungssystemen bei Neubau und Modernisierung als Bestandshalter von Wohnimmobilien

GBW Gruppe

- ca. 30.000 Wohnungen und ca. 300 Gewerbeeinheiten im Bestand
- ca. 70% davon in den Ballungsgebieten München und Umland, Nürnberg / Erlangen, Regensburg, Würzburg und Aschaffenburg
- ca. 80-jährige Präsenz der GBW Gruppe auf dem bayerischen Wohnimmobilienmarkt

Standorte der GBW Gruppe



©2012 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

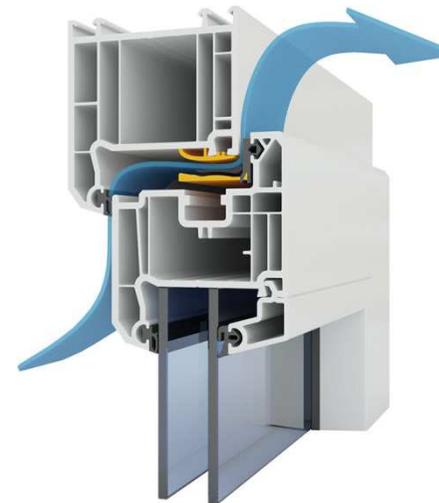
Anforderungen an Lüftungssysteme aus Sicht der Vermietung

- Erfüllung der **gesetzliche Anforderungen** (DIN 1946-6 , EnEV)
- **Feuchteschutz, Lufthygiene, Behaglichkeit**
- **Nutzerunabhängiger** Luftaustausch
- **Wirtschaftlichkeit** der Herstellung
- **Geringer Instandhaltungs- und Wartungsaufwand** der Systeme
- Erfüllung der **Anforderungen aus Förderprogrammen**
- **Akzeptanz der Kunden** (Mieter)



Erfahrung bei Bestandsmodernisierung Fensterfalzlüftung in Kombination mit zentraler Abluftanlage

- Einbau neuer Fenster mit **Fensterfalzlüftungsöffnung**
- Einbau einer **zentralen Abluftanlage**
- ggf. **Überschnitt der Innentüren** oder **Überströmöffnungen** zur Gewährleistung des Luftaustausches in den Räumen
- ✓ **Einfach** zu realisierendes **System**
- ✓ Einbau im **bewohnten Zustand** möglich
- ✓ **Kaum beeinflussbar**
- ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade und im Innenraum **nicht sichtbar**



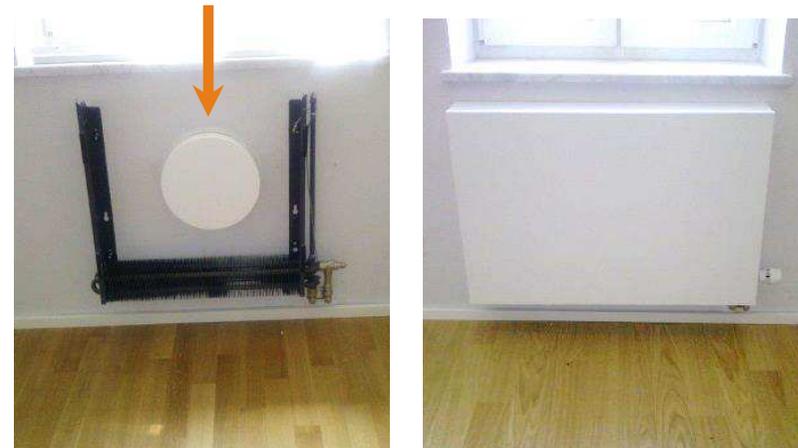
Erfahrung bei Bestandsmodernisierung Feuchtegesteuerte Zuluft-Elemente im Fensterrahmen in Kombination mit zentraler Abluftanlage

- Einbau **neuer Fenster** mit integrierten Zuluft-Öffnungen inkl. Feuchtesensor
 - **Zentrale druckgeregelter Abluftführung** über Dach
 - ggf. **Unterschnitt der Innentüren** oder **Überströmöffnungen** zur Gewährleistung des Luftaustausches in den Räumen
-
- ✓ **Einfach** zu realisierendes **System**
 - ✓ Einbau im **bewohnten Zustand** möglich
 - ✓ **Bedarfsorientiertes** System
 - ✓ **Beinflussbar**
 - ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade und im Innenraum **sichtbar**



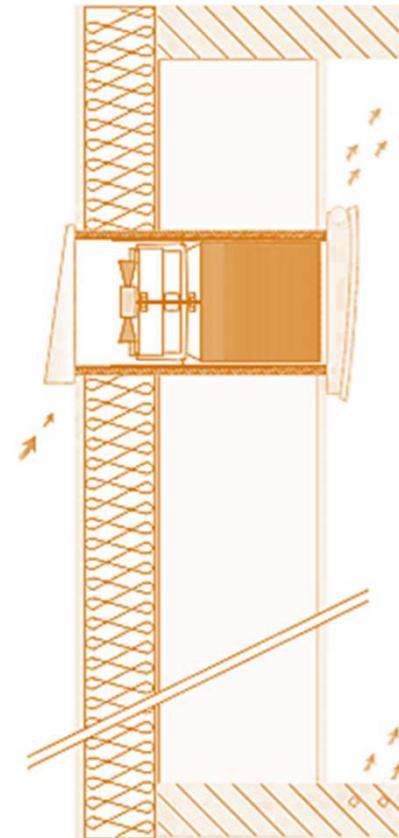
Erfahrung bei Bestandsmodernisierung Außenluftdurchlass (ALD) in Wand hinter Heizkörper in Kombination mit dezentraler Lüftung

- Einbau von **Zu- und Abluft Elementen** in die Fassade
 - **Erneuerung der Heizkörper** (Konvektor-Heizkörper)
 - ggf. **Unterschnitt der Innentüren** oder **Überströmöffnungen** zur Gewährleistung des Luftaustausches in den Räumen
-
- ✓ Einbau im **bewohnten Zustand** möglich
 - ✓ **Erhöhter Komfort** durch vorgewärmte Zuluft bei Einbau hinter Heizkörper
 - ✓ **Kaum beeinflussbar**
 - ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade und im Innenraum nicht **sichtbar**
(unter Fensterbrett, hinter Heizkörper)



Erfahrung bei Neubauten Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- **Dezentrales Lüftungsgerät** je Raum
- Mehrstufige **Steuerung** mit Feuchteüberwachung
- ✓ **Bedarfsorientierte** Lüftung, **individuell 3-stufig nachregelbar**
- ✓ **Wärmerückgewinnung**
- ✓ **Erhöhter Komfort** durch vorgewärmte
- ✓ **Kaum beeinflussbar**
- ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade und im Raum sichtbar



Erfahrung bei Neubauten Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Einbau kombinierter Zu/Abluft-**Lüfter** in die Fassade je Raum
- Zentrales Steuerelement je Wohnung
- ✓ Lüftung auf **Grundstufe** zum Feuchteschutz, **individuell 3-stufig nachregelbar**
- ✓ **Wärmerückgewinnung**
- ✓ **Erhöhter Komfort** durch vorgewärmte Zuluft
- ✓ **Beinflussbar**
- ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade **kaum sichtbar**, da Integration in die Fensterlaibung möglich, im Innenraum **sichtbar**



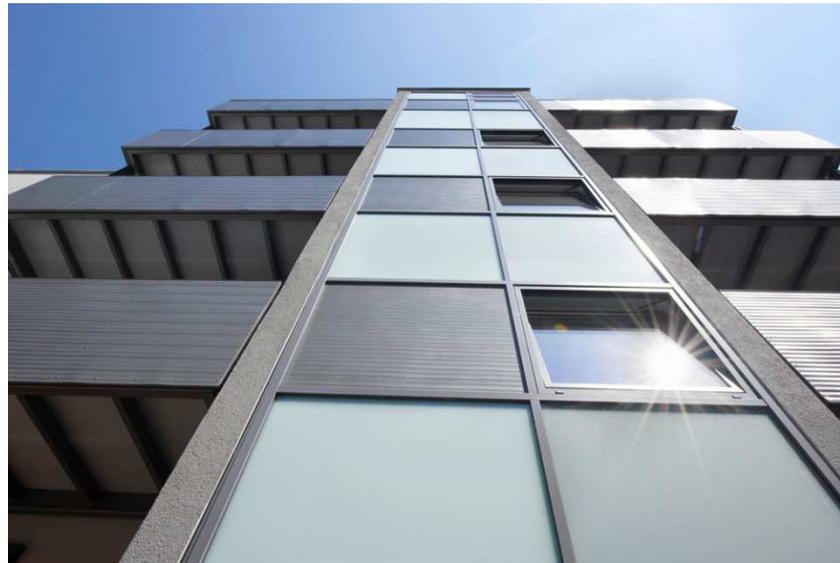
Erfahrung bei Neubauten Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- **Lüftungszentralen** auf den Dachflächen
- Zuluft in den Wohnräumen, Abluft im Bad
- **Unterschnitt der Türen zur Gewährleistung des Luftaustauschs**
- ✓ Lüftung auf **Grundstufe**, nicht individuell regelbar
- ✓ **Wärmerückgewinnung**
- ✓ **Erhöhter Komfort** durch vorgewärmte Zuluft
- ✓ **Beinflussbar**
- ✓ **Technische Einbauten** in der Fassade **nicht sichtbar**, aber evtl. Berücksichtigung bei der Freianlagenplanung im Rahmen der Genehmigung; im Innenraum **sichtbar**



Aspekte der Nutzerkommunikation

- **Aufklärung** der Kunden (Mieter) über die Notwendigkeit einer Wohnraumlüftung
- **Einweisung des Mieters** in die Handhabung der eingebauten Technik
- **Information** der Mieter über die Art der **Wartung** inkl. Wartungsintervalle



Anforderungen an Lüftungssysteme aus Sicht der Vermietung

- **Gesetzliche Anforderungen:** bei **allen Systemen** erfüllt
- **Feuchteschutz:** bei **allen Systemen** gewährleistet
- **Nutzerunabhängiger** Luftaustausch: bei **allen Systemen** gewährleistet
- **Wirtschaftlichkeit:** Die Herstellkosten **steigen** mit den **Anforderungen** an die Systeme
- **Instandhaltungs- und Wartungsaufwand:** Steigt mit erhöhtem **Technikeinsatz**
- **Anforderungen aus Förderprogrammen:** Bei **Modernisierungen** abhängig vom **Gesamtkonzept**, Beim **Neubau** erreichbar mit **Wärmerückgewinnung**



Aus Sicht der Vermietung ist für die Festlegung der optimalen Wohnraumlüftung bezogen auf die geplante Maßnahme ein **Lüftungskonzept unverzichtbar!**