

ElektroSPICKER

Fakten und Tipps auf einen Blick

WOHNBAU WERTSTEIGEREND MODERNISIEREN – TIPPS FÜR DIE ELEKTROTECHNIK

Was sind kluge Investitionen in Immobilien? Wie profitieren Mieter und Vermieter von den Möglichkeiten zukunftsorientierter Elektrotechnik im Gebäude?



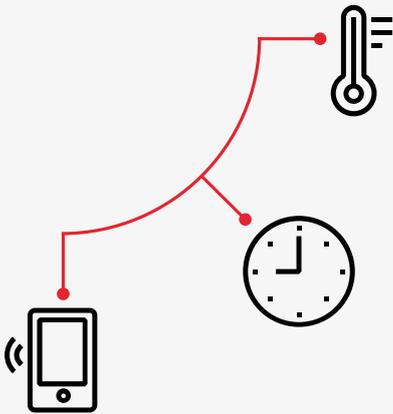
—
Hier geht es zur
Online-Version.

In Deutschland wird immer noch ein Großteil der vermieteten Wohnungen oder Einfamilienhäuser über private Eigentümer vermietet. Für diese Vermieter steht stets die Frage im Raum: Wie halte ich meine Immobilie attraktiv und up to date? Wie gehe ich mit technischen Herausforderungen um und setze diese um? Energetische Sanierung, Ladepunkte für E-Autos, Sicherheitsstandards – die Liste der Möglichkeiten ist lang und auch die Mieter haben in Zeiten steigender

Mietpreise und Mietnebenkosten eine gewisse Erwartungshaltung an Komfort und Sicherheit. Für eine Wertsteigerung der Immobilie durch elektrotechnische Komponenten gibt es verschiedenen Möglichkeiten.



Elektrotechnik
rentabel
modernisieren



Nachrüstung von Smart Home-Systemen

In den Fokus vieler Mieter ist der Wunsch nach sicherem, komfortablem und energieeffizientem Wohnraum gerückt. Ein Smart Home-System kann dabei helfen diese Bedürfnisse zu erfüllen und die Immobilie attraktiver und wettbewerbsfähiger zu machen.

Hierzu gibt es neben den bereits bestehenden drahtgebundenen jetzt auch funkgebundene Lösungen, die den Installationsaufwand erheblich reduzieren und somit eine einfachere Nachrüstung ermöglichen.

So stehen dem Mieter beispielsweise folgende Komfort-Lösungen zur Verfügung.

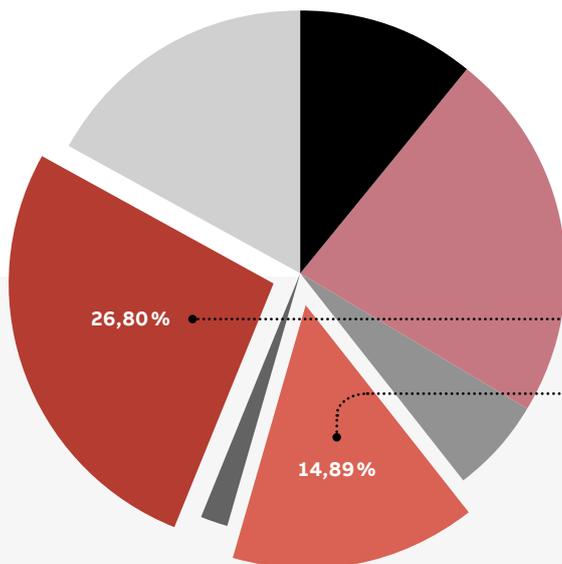


Tipp. Du bist auf der Suche nach Ideen, was du alles mit einem Smart Home realisieren kannst? Schau doch mal in unserer Busch-Jaeger Community vorbei.

1 Heizen & Klima

Ein vorgeheiztes Bad nach dem Aufstehen, ein warmes Wohnzimmer zum Feierabend – mit einem Smart Home kann die gewünschte Raumtemperatur zu jeder Tages- und Nachtzeit ganz automatisch und nach tatsächlichem

Gebrauch gesteuert und somit Heizkosten reduziert werden. Denn schon vor der Preissteigerung bei den Energiekosten waren Heizung und Warmwasser der größte Posten bei den Betriebsnebenkosten:



> 40 %
der Betriebskosten



Betriebskosten für Immobilien

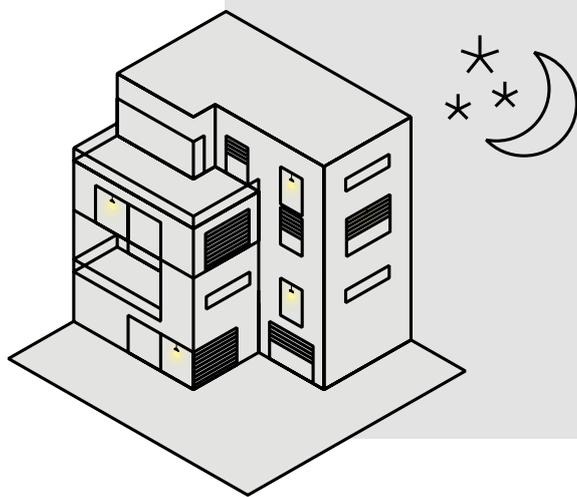
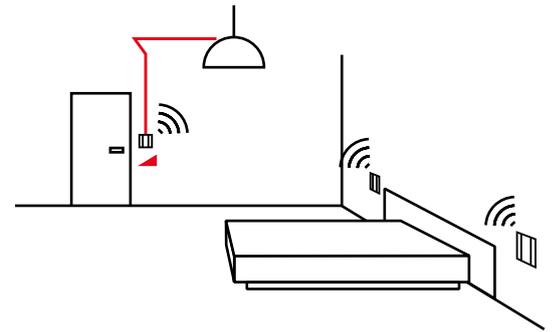
- Wasser & Abwasser
- Heizung
- Aufzug
- Grundsteuer
- Hausmeister
- Müll
- Sonstige Kosten

2 Lichtsteuerung



In eigener Sache: Systeme wie Busch-free@home® oder free@home® flex eignen sich hierfür optimal.

Wohnsituationen sind unglaublich unterschiedlich. Eine gemütliche Leseecke, gemeinsames Kochen und Essen, Leben, das sich im Sommer auf Balkon und Terrasse abspielt – mit einem Smart Home-System kann die Lichtsteuerung jederzeit verschiedene Beleuchtungsszenarien passend zum Anlass inszenieren und zeitgleich Energie einsparen, da nicht benötigte Lichtquellen ausgeschaltet sind.



3 Anwesenheitssimulation

Schutz vor Einbrechern kann auch das automatisierte Abbilden von Tagesroutinen bieten. Rollläden heben sich morgens regelmäßig, abends geht das Licht an, der Fernseher schaltet sich ein und aus: es gibt zahlreiche Möglichkeiten für Außenstehende Anwesenheit zu simulieren. Der Mieter ist flexibel in dem, was er nutzt, was sein Sicherheitsempfinden und somit auch sein Wohlbefinden beträchtlich erhöht.

4 Nachrüstungen einer Videosprechanlage

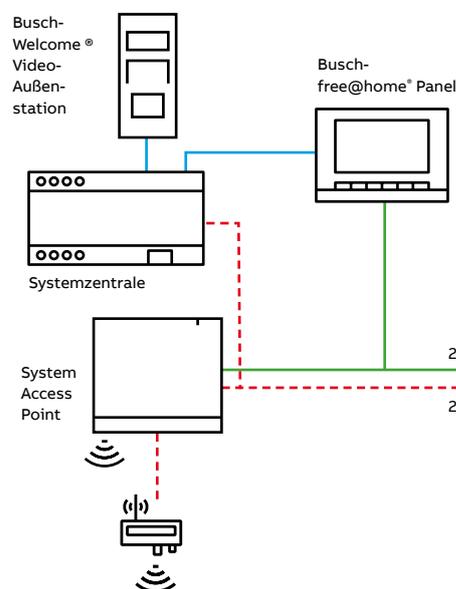


In eigener Sache: Mehr Informationen zu Busch-Welcome® erhältst Du hier.

Eine Videosprechanlage wertet jede Immobilie in Bezug auf Komfort und Sicherheit auf. Wichtig ist, dass diese auch in einer Bestandsimmobilie mit Standardinstallationen einfach nachgerüstet werden kann, ohne direkt eine Kernsanierung in Kauf nehmen zu müssen. Dabei kann auf die übliche, bestehende 2-Draht-Klingelleitung zurückgegriffen werden: Die Integration in das Smart Home-System erfolgt dabei über das IP-Gateway.

Ein modernes Türkommunikationssystem wie Busch-Welcome® bietet den Vorteil, dass der Wohnungseigentümer und somit auch der Mieter direkt eine deutliche Steigerung in Bezug auf Komfort und Sicherheit verspürt. Es ist immer klar ersichtlich wer klingelt und ungebetenen Gästen kann der Zugang verwehrt werden. Auch die Einbindung in Smart Home-Systeme kann erfolgen.

Die Immobilie erfährt dadurch eine Aufwertung und ist für die Zukunft besser aufgestellt.



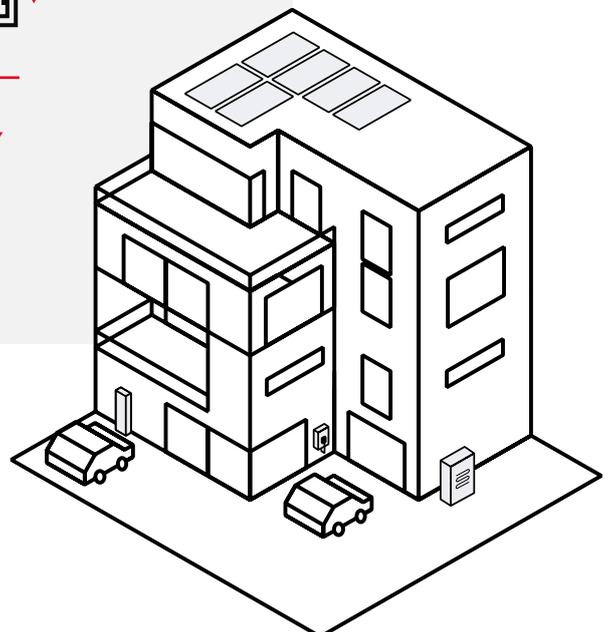
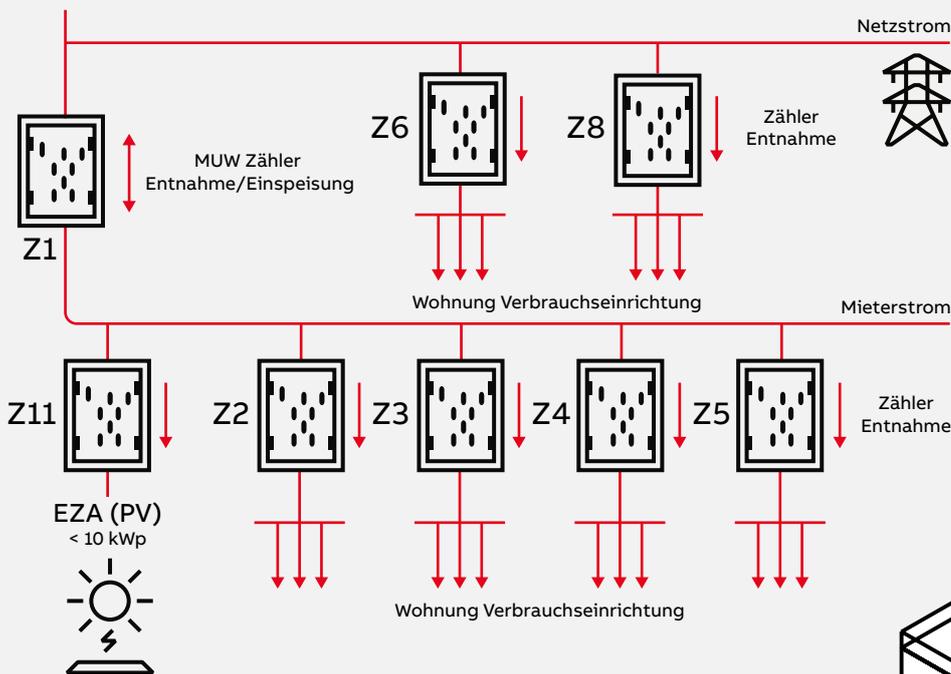
Das Mieterstrom-Modell via Photovoltaik-Anlage

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der von PV-Anlagen z. B. auf einem Mehrfamilienhaus erzeugt und an Endverbraucher im Gebäude geliefert wird. Die Mieter, bzw. Bewohner des Objektes können flexibel entscheiden, ob sie am Mieterstrommodell teilnehmen möchten. Das Modell gibt auch Menschen die Gelegenheit an der Energiewende zu partizipieren, die keine eigene Immobilie haben. Der Vermieter lässt auf dem Dach seines Gebäudes eine PV-Anlage errichten und die Mieter können den erzeugten Strom verbrauchen bzw. er wird gespeichert. Gibt es einen Überschuss, wird dieser ins Netz eingespeist. Sobald die PV-Anlage kein oder zu wenig

Strom erzeugt, werden die Mietparteien wieder mit Netzstrom beliefert.

Der von den Mietern nicht verbrauchte Strom der PV-Anlage wird wieder ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und entsprechend vergütet. Die Mieter erhalten einen speziell ausgehandelten Mieterstrom-Tarif vom Energieversorger.

Das Modell hat neben der Einsparung fossiler Brennstoffe vor allem den Vorteil, dass für Mieter der eigen erzeugte Strom kostengünstiger ist und der nicht verbrauchte Strom ins Netz eingespeist und vergütet wird.





6 Nachrüstung von Ladepunkten für Elektroautos

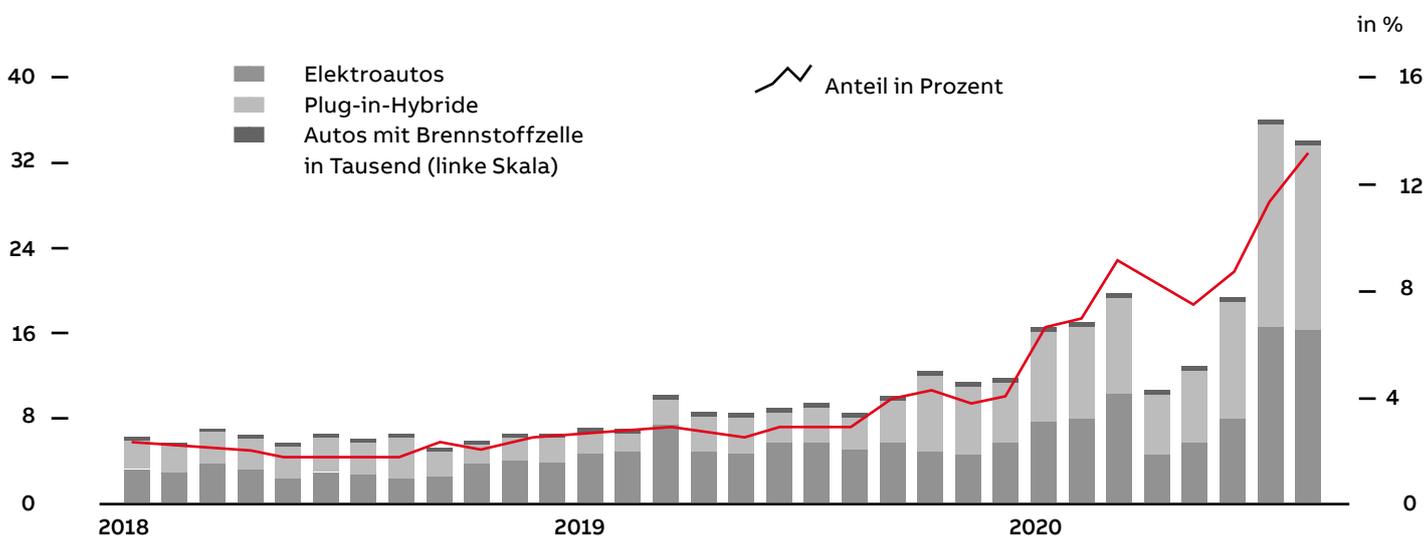
Der Anteil an Zulassungen von Hybrid- oder vollelektrischen Autos nimmt in Deutschland immer weiter zu. Die Neuzulassungen lagen im ersten Quartal 2022 im zweistelligen Plus-Bereich (siehe Schaubild). Somit steigt auch der Wunsch der Mieter das Auto auf den wohnungseigenen Stellplätzen laden zu können bzw. Mieter suche sich Immobilien genau nach diesem Kriterium aus. Zuletzt wurde

Tipp. Hier macht auch der Einsatz eines Lastmanagements Sinn, um die Versorgungssicherheit zu erhalten.

Vermietern sogar eine staatliche Förderung über die KfW angeboten, die den Kauf und die Installation eines Ladepunktes von privat genutzten Stellplätzen an Wohngebäuden unterstützt. Daher ist es ratsam sich über die Thematik zu informieren, da mit den steigenden Absatzzahlen der Elektroautos das Thema immer mehr an Fahrt aufnimmt.



— Wie Ladestationen genau installiert und abgesichert werden, erfährst Du im ElektroSpicker Nr. 11 "Installation einer Ladestation".



Sanierung nach Normativen Standards wie der DIN 18015



Mehr dazu kannst Du im ElektroSpicker Nr. 7 "Planung elektrischer Anlagen nach DIN 18015-1" erfahren.

Bei einer vorgesehenen Sanierung der Immobilie ist es wichtig, sich als Eigentümer auf die Arbeiten des Elektrofachbetriebes verlassen zu können. Daher ist es stets ratsam auf einschlägige Normen zurückzugreifen bzw. sich an diesen zu orientieren.

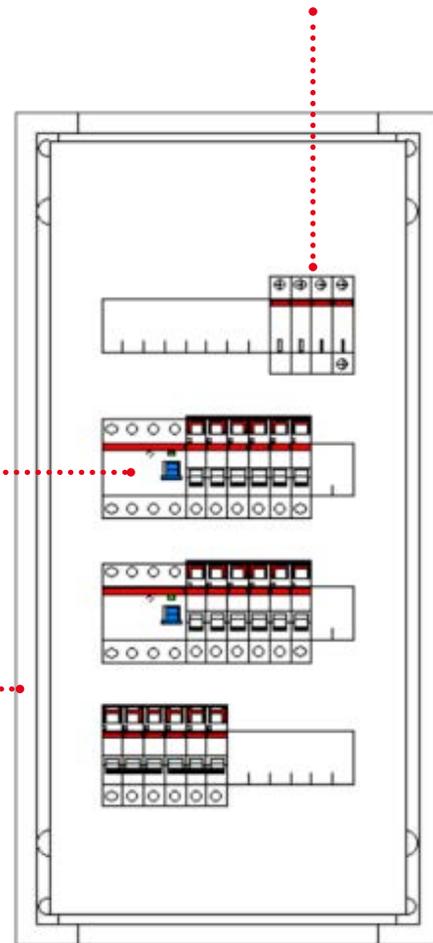
Eine dieser Normen ist die DIN 18015. Sie bildet die Planungsgrundlage für alle elektrischen Anlagen in Wohngebäuden und wird daher gerne in Aufträgen bzw. Verträgen integriert. Sie bezieht sich auf Niederspannungs-Installationen, worunter Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Gebäude mit teilgewerblicher Nutzung fallen.

Die 18015 als Vertragsbaustein aufzunehmen, hat für beide Parteien Vorteile: Der Auftraggeber weiß, was er bekommt und der ausführende Elektrofachbetrieb weiß, was die Anforderungen sind. Wird ein Gebäude nach DIN 18015 geplant, ist eine standardisierte Installation vorzufinden. Die Norm ist seit Mai 2020 in Kraft bzw. wurde zu diesem Zeitpunkt aktualisiert. Im Rahmen der Überarbeitung wurde der Bezug zu den aktuellen Normen, die zur Errichtung elektrischer Anlagen, Zählerschränken und dem Überspannungsschutz dienen, aktualisiert. Es wurden Hinweise zur Integration von Energiespeichern aufgenommen und die Anforderungen und Empfehlungen für die Dokumentation der ausgeführten Anlage erweitert.

Überspannungsschutz nach DIN VDE 0100-443

Max. 6 Leitungsschutzschalter dürfen hinter einem FI platziert werden

Einsatz eines mind. 4-reihigen Verteilers



Mehr dazu kannst Du im ElektroSpicker Nr. 5 "Richtwerte für Prüffristen nach DGUV-Vorschrift 3 (E-Check)" erfahren.

Der E-Check als Grundlage

Vermieter sind verpflichtet das Mietobjekt in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Das betrifft auch die Elektroinstallation. Bei Fehlern im Elektro-Bereich können direkt körperliche Schäden entstehen, von daher ist diese Klausel hier besonders kritisch. Abhilfe für den Vermieter schafft hier ein regelmäßiger E-Check, der die Betriebsfähigkeit der elektrischen Anlage überprüft. Für den Vermieter sind die Kosten eines solchen Tests umlagefähig.



20% Reserveplatz einplanen

Die 18015 ist dabei in verschiedene Teile gegliedert:



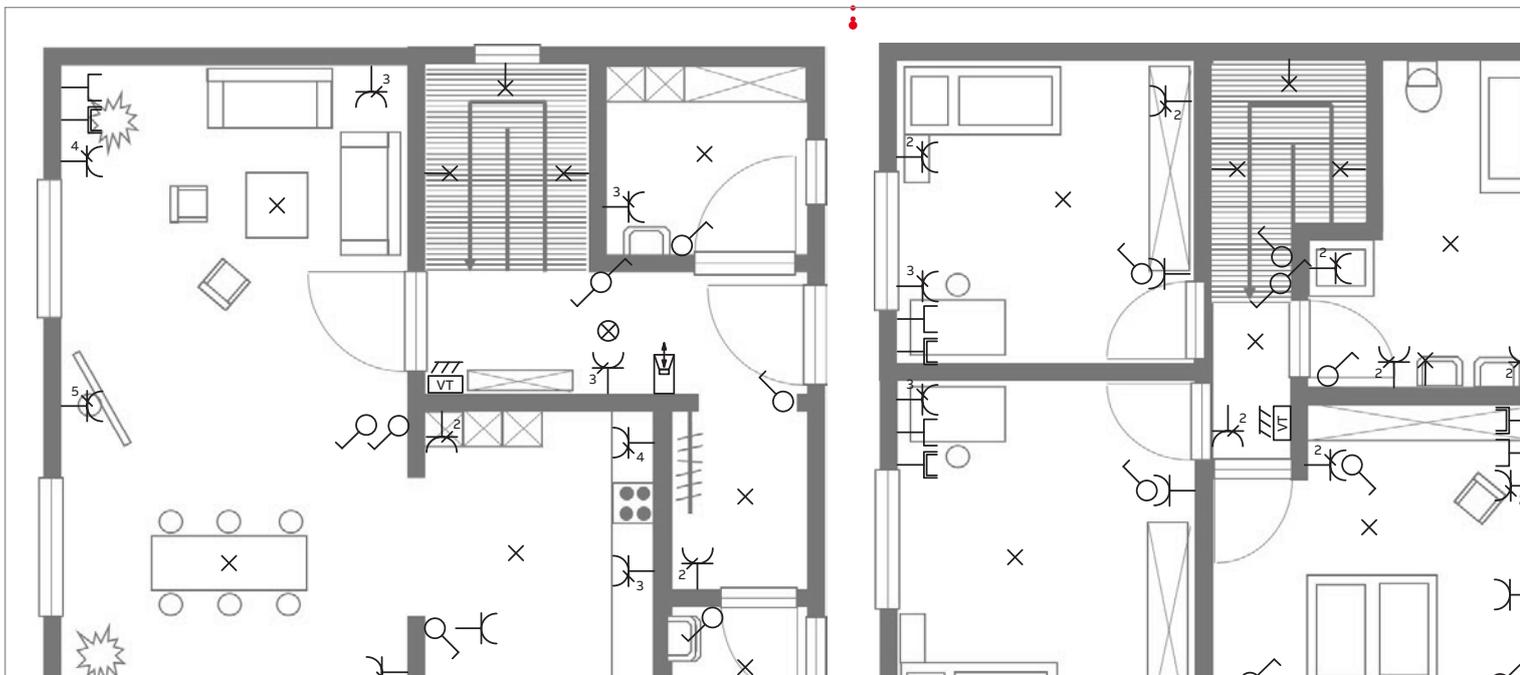
Wer genauer wissen möchte, welche Änderungen im Mai 2020 bei der Norm 18015 besonders wichtig waren, kann sich gerne im TechnikTalk informieren.

1. Normativ sichere Auslegung der Elektroinstallation
2. Mindestanzahl an Schaltern und Steckdosen in einem Gebäude
3. Die Leitungsverlegung (Installationszonen)
4. Anforderungen an die Gebäudesystemtechnik
5. Wie die Elektroinstallation luftdicht und wärmebrückenfrei ausgelegt wird

Um neben den Mindestanforderungen den Komfort und die Sicherheit weiter zu erhöhen, kann zusätzlich auf die RAL RG 678 zurückgegriffen werden. Daran angelehnt kann eine höherwertige Elektroinstallation zwischen Bauherr:in und dem entsprechenden Elektrofachbetrieb festgehalten werden.

Verlegung von mind. NYM-J 5x6 mm² für geplante Ladepunkte + Leerrohr für Kommunikationsleitung

Vollständige Dokumentation, z.B. Installationsplan



Fragen und Antworten FAQ



Gewinnt eine Immobilie durch einen regelmäßigen E-Check an Wert?

Wenn eine Immobilie regelmäßig einem E-Check unterzogen wird, minimieren sich die Kosten durch einen eventuellen Ausfall oder sogar Schaden an der Elektroinstallation.

Wer kann einen fachgerechten E-Check durchführen?

Der E-Check ist ein geschütztes Markenzeichen und darf nur von zugelassenen Innungsbetrieben durchgeführt werden. Über 12.000 Innungsbetriebe bieten den E-Check an.

Wird eine wertsteigernde Modernisierung der Elektrotechnik im Mietspiegel berücksichtigt?

Es gibt in vielen Mietspiegeln Beispiele, dass eine Modernisierung der elektrotechnischen Komponenten auch den Wohnungswert beeinflusst. Mit den Maßnahmen wird der Komfort und die Sicherheit für den Mieter erhöht.

Gibt es auch andere Möglichkeiten eine Immobilie im Wert zu steigern?

Es gibt noch weitere Möglichkeiten eine Immobilie aufzuwerten, wie z. B. den Einbau von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren für Beschattungssysteme oder die Lichtsteuerung. Auch ein Internetradio im Bad erhöht den Komfort erheblich.

Mehr kannst Du hier erfahren.

Internetradio:



Bewegungsmelder:



Was muss ich beachten, wenn ich mich für ein Smart Home System interessiere?

Hierzu haben wir eine kurze Guideline erstellt:

