

Modernisierungs

4/2015

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 10 27 44 · 70023 Stuttgart
Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X



16

Überregulierung des
Baumarkts fordert
im Jahr 2014 ihren Tribut

21

Reform der Grundsteuer:
Warten auf das
Bundesverfassungsgericht

50

Selbstständig wohnen bis
ins hohe Alter mit intelligenten
Assistenzsystemen



Immobilie sucht Anschluss

Tele Columbus – Ihr Partner für leistungsstarke Multimediadienste

Bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand: analoges, digitales und hochauflösendes Fernsehen, superschnelle Internetverbindungen, günstige Telefon-Flatrates und attraktive Zusatzdienste. Tele Columbus ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands und seit mehr als dreißig Jahren kompetenter, zuverlässiger Servicepartner für die Wohnungswirtschaft, für Endkunden und Kommunen. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Medienversorgung ihrer Wohn- und Geschäftsobjekte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage: www.telecolumbus.de/partner

fernsehen. internet. telefon.

 **telecolumbus**



Der Bau muss auf-, nicht abbauen

Im vergangenen Jahr ist die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland zwar nochmals auf den ersten Blick klar gestiegen: Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft in Köln wurden 285.000 Wohnungen genehmigt. Das ist zunächst ein Plus von 5,4 Prozent im Vergleich zu 2013. Doch die Zahlen können gewaltig täuschen. Im Jahr 2013 lag nämlich das Plus im Vergleich zu 2012 noch im zweistelligen Bereich, bei stolzen 12,9 Prozent. Bezogen auf 100 Prozent ist das jedoch unterm Strich ein Rückgang in der Praxis von beachtlichen 58 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen ist somit deutlich eingebrochen. Der Bau baut ab.

Warum? Möglicherweise halten die staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt Investoren von neuen Projekten ab. Neue Wohnungen, neue Gebäude sind jedoch in erster Linie die Hauptmittel, um die großen Nachfragen in den Ballungszentren entgegenzukommen. Die staatlichen Eingriffe schaffen mehr Bürokratie-Papierberge für die Vermieter. Besonders bundesweit tätige Wohnungsunternehmen betreiben jetzt noch mehr Aufwand. Sie müssen sorgfältig darauf achten, welche Wohnungsbestände in Kommunen mit Mietpreisbremse liegen und wie sich dort die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen lässt. Hinzu kommt, dass die Kriterien für die Einführung der Mietpreisbremse sehr unklar sind. Das führt zur Rechtsunsicherheit.

Der Markt reagiert damit zwar auf die teilweise angespannte Situation in den belebten Metropolen. Doch wie gesagt: Nicht überall werden neue Wohnungen benötigt, die sogenannten Ballungsräume,

die regionale Verteilung – und damit steigende Mieten – lassen grüßen.

Experten sehen die angespannten Wohnungsmärkte in den Groß- und Universitätsstädten wie Berlin, Hamburg, Heidelberg, Stuttgart, Tübingen und München. Hier sind die Kauf- und Mietpreise stark angestiegen. Nur durch neuen Wohnraum kann die Situation an den Märkten entspannt werden. Und nur so kann die Gefahr von sogenannten Überhitzungen, wie sie in der Region München zu finden sind, verhindert werden.

Auf der anderen Seite bedrohen hohe Leerstände schon heute vielerorts die Wohnqualität. Vor allem in schrumpfenden Regionen, wie etwa in Teilen von Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg oder Nordrhein-Westfalen, besteht kein Bedarf an neuem Wohnraum. Dort sollte lediglich der Bestand erhalten werden. Auch das ist heute schon eine Herkulesaufgabe.

Noch länger zurückblickend, ist seit 2010 ist die Zahl der Baugenehmigungen zwar kontinuierlich gestiegen. Grund für das letzte Plus ist vor allem ein Anstieg der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (plus 8,8 Prozent). Auch der Bau von Wohnheimen verzeichnet mit mehr als 30 Prozent ein deutliches Plus. Doch der tatsächliche deutliche Rückgang an Baugenehmigungen zwischen 2013 und 2014 stimmt richtig nachdenklich.

Die neuesten Einwanderungszahlen belegen außerdem: Allein im zweiten Halbjahr 2014 kamen rund eine Million neue Zuwanderer. Das Statistische Bundesamt in Wiesbaden vermeldet ein Rekordhoch im 1967 eingeführten Ausländerzentralre-

gister: Zum Ende des vergangenen Jahres hielten sich 8,15 Millionen Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in der Bundesrepublik Deutschland auf. Das war die höchste jemals registrierte Zahl seit der Einführung des Zentralregisters 1967.

Die aktuellen Zahlen aus der Wohnungswirtschaft spielen vor diesem Hintergrund erst recht eine besondere Rolle: Der Immobilienmarkt reagiert auf jede gestiegene Nachfrage. Er soll funktionsfähig bleiben. Doch wie lange noch? Neue gesetzliche Rahmenbedingungen wie eben die Mietpreisbremse und die Verwendung nicht adäquater Mietspiegel könnten die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Zudem dürfen die Baukosten nicht weiter steigen, sie müssen gesenkt werden. Wohnraum muss bezahlbar bleiben – für jeden Geldbeutel. Dann steigen die Baugenehmigungen auch wieder so, wie es der Markt verlangt. Einen weiteren drastischen Einbruch können wir nicht gebrauchen. Der Bau muss auf-, nicht abbauen.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski
Herausgeber

IMPRESSUM

Modernisierungs-Magazin
Das Fachmagazin für Führungskräfte
in der Wohnungswirtschaft
27. Jahrgang

Verlag
Verlags-Marketing Stuttgart GmbH
Besucheranschrift:
Reinsburgstraße 82, 70178 Stuttgart
Postanschrift:
Postfach 102744, 70023 Stuttgart

Geschäftsführung
Dieter A. Kuberski und Monika Frank

Herausgeber
Dieter A. Kuberski und Jörg Bleyhl

Chefredaktion
Jörg Bleyhl
Tel. 0711/238 86 12
j.bleyhl@verlagsmarketing.de

Redaktion
Florian Peter,
Johannes Ohnesorg

Anzeigenleitung
Karin Navaei
Tel. 0711/238 86 22
Fax 0711/238 86 25
k.navaei@verlagsmarketing.de

Layout
Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR
ruprecht.wassmann@t-online.de

Druck
Bechtle Druck & Service GmbH & Co. KG,
Zeppelinstraße 116, 73730 Esslingen

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 elektroni-
schen 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 Daten-
banken einzustellen, die vom Verlag oder von mit die-
sem kooperierenden Dritten geführt werden.
Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist
nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags ge-
stattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektroni-
sche Datenbanken und Vervielfältigung auf elektro-
nischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte
Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haf-
tung übernommen.

Erscheinungsweise
Monatlich, mit Doppelausgaben
im Januar/Februar und Juli/August

Abogebühr
70 Euro pro Jahr einschließlich Versand
und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2015

Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e.V. (BAKA)



Druckauflage
4. Quartal 2014: 12.033 Exemplare
ISSN 0943-528 X

PANORAMA

4 Infos, auf den Punkt gebracht

**WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN**

10 Neues aus der Branche

POLITIK

14 50 Milliarden Euro
werden gebraucht

16 Überregulierung des Baumarkts
fordert im Jahr 2014 ihren Tribut

17 Seit 1. April profitieren
Hausbesitzer und Unternehmen



34



45



25



22



27

RECHT & STEUER

- 18** Mauerwerk: Die Risiken der Sanierung
- 20** Auch Videokamera-Attrappen sind verboten
- 21** Reform der Grundsteuer

SCHWERPUNKT

Rund ums Dach

- 22** Reichlich Potenzial im Oberstübchen
- 24** Modernisierung der Grotenkamp-siedlung in Dortmund
- 26** Denkmalschutzte Mehrfamilienhäuser in Berlin
- 30** Der Weg zum perfekten Dach
- 32** Dämmen und Strom erzeugen
- 33** Elektro-Impuls-Verfahren spürt Leckage auf

GEBÄUDETECHNIK

- 34** Ventil erhöht die Energieeffizienz von Gebäuden
- 35** Deutschlands erste Solaraufzüge
- 36** Das Aparthotel in Wurzbach: Balkone sind ein Bestseller
- 38** Gründerzeitliches Bürgerhaus bekennt Farbe
- 40** Warmwasser in der Wohnungswirtschaft
- 44** Mehr Fläche bei deutlich weniger Kosten
- 47** Den Legionellen auf der Spur
- 50** Selbstständig wohnen bis ins hohe Alter

ENERGIE

- 54** Deutschland ist führender Hersteller von Holzpresslingen
- 54** Über 100.000 neue Solarwärmeanlagen

MEDIENWELT

- 55** Neuer Online-Atlas veranschaulicht Lebenslagen in Deutschland und Europa
- 56** IP – ein Anschluss für volles Programm
- 58** DSL und Kabel im Vergleich

59 PERSONALIEN

60 WIRTSCHAFT

62 MESSEN & TERMINE

64 VORSCHAU

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE



In Wurzbach/Thüringen nahe der Bundesstraße 90 wurde das Aparthotel „Am Rennsteig“ zu DDR-Zeiten als Ferienanlage der Einheits-Gewerkschaft errichtet. Nach der politischen Wende wurde das Objekt an eine Familie aus Baden-Württemberg verkauft, welche dies teilweise sanierte. Das Hotel war – insbesondere aufgrund der Ansicht der Gebäudefassade – in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Der Eigentümer entschloss sich zur Sanierung. Die Herausforderung bestand darin, dem Gebäude durch den Anbau von neuen Balkonen und Balkongeländern ein komplett neues Erscheinungsbild zu verleihen. Die monotone Fassade wurde durch halbrunde Balkone in Szene gesetzt. Konstrukteure der BONDA Balkon- und Glasbau GmbH aus Wachstedt (nahe Göttingen) konzipierten ein neues Balkonsystem mit einer Mittelstütze und speziellen Wandauflegekonsolen als Loggien-Erweiterung.

Mehr dazu auf den Seiten 36/37

Niedrige Heizölpreise

Im Jahr 2014 lagen die Heizölpreise im Durchschnitt rund 10 Prozent unter dem Vorjahresniveau: Der Verbraucher-

preis für 100 Liter betrug bei einer Abnahmemenge von 3000 Litern im Schnitt 76,64 Euro inklusive Mehrwertsteuer.

Besonders seit Herbst des vergangenen Jahres haben die Heizölpreise noch einmal deutlich nachgegeben. „Die Heizöl-

preise sind bereits seit mehr als zwei Jahren rückläufig. Vor allem im Januar 2015 gab es aber ein deutliches Preistief“, erklärt Adrian Willig, Geschäftsführer des Hamburger Instituts für Wärme und Oeltechnik. Laut Erhebungen der Fachzeitschrift „Brennstoffspiegel“ rutschten die Preise inklusive Mehrwertsteuer bei einer Abnahmemenge von 3000 Litern im Januar 2015 auf durchschnittlich rund 53 Euro für 100 Liter. Eine 3000-Liter-Füllung kostete demnach rund 1600 Euro, mehr als 30 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Im Februar lagen die Preise wieder etwas höher, jedoch noch immer sehr deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

www.zukunftsheizen.de



ULRIKE HÖLZINGER-DEUSCHER

Im Jahr 2014 lagen die Heizölpreise deutlich unter Vorjahresniveau.

Unterkünfte für Flüchtlinge

Der vermehrte Zuzug von Flüchtlingen ist ein bedeutendes Thema für die bayerische Wohnungswirtschaft. Beim Forum Soziale Stadtentwicklung des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) Ende Februar beschäftigten sich Vertreter von Wohnungsunternehmen mit den zentralen Fragen zur Unterbringung von Flüchtlingen. Der große Zustrom von Menschen trifft die Wohnungsmärkte in den bayerischen Ballungszentren in einer schwierigen Zeit. Denn in den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Wohnraum in den größeren Städten bereits stark zugenommen. Schnelle Lösungen sind gefragt. In Regensburg und Würzburg bauen die kommunalen Wohnungsunternehmen derzeit stadteigene Gebäude für die Unterbringungen von Flüchtlingen um, die Baugesellschaft München Land bringt Asylbewerber in verschiedenen Wohnanlagen unter, und die kirchliche Joseph-Stiftung begleitet seit mehreren Monaten den Ankunftsprozess

von Flüchtlingen und bestehende Flüchtlingsunterkünfte. Allein bei der Kreis-Wohnungsbau (KWG) Passau sind aktuell 110 Personen untergebracht. Stefan Schmidbauer, der Geschäftsführer der KWG Passau, verwies darauf, dass die ständige Betreuung durch soziale Träger und die frühzeitige Einbindung der Kommunalpolitik und der Bürger vor Ort für die Wohnungsunternehmen unerlässlich sind. Britta Schätzel von der Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim stellte das Modell „Integration durch Partnerschaften“ vor. Das Projekt wurde mit dem Preis Soziale Stadt 2014 ausgezeichnet. Xaver Kroner, Direktor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, sagte die Unterstützung der Wohnungswirtschaft zu. „Unsere Mitgliedsunternehmen werden Verantwortung übernehmen – sofern die Rahmenbedingungen stimmen.“ Die Bau- und Grundstückskosten für Unterkünfte und neu geförderte Mietwohnungen müssten verkraftbar

sein. Für eine erfolgreiche Integration sei die langfristige soziale Betreuung der Zuwand-

rer und Flüchtlinge unabdingbar.

www.vdwbayern.de

Preis schlägt Regionalität

Mehr als jeder vierte Mieter in Deutschland legt bei der Wahl seines Stromversorgers Wert auf einen Anbieter aus seiner Stadt oder Region. Das ergab eine repräsentative You-Gov-Umfrage im Auftrag des Hamburger Energiedienstleisters Urbana. Demnach sind Stromerzeuger, die im räumlichen Umfeld beheimatet sind, ein besonders wichtiges Auswahlkriterium für 28 Prozent der befragten Bundesbürger, die zur Miete wohnen. Weitere Ergebnisse besagen, dass bei Mietern ab 55 Jahren sogar für jeden Dritten (33 Prozent) die lokale Herkunft des Stromanbieters entscheidend ist. Weiblichen Mietern ist diese Voraussetzung mit 30 Prozent Zustimmung wichtiger als männlichen (26 Prozent). Auch im Osten legen die Mieter mehr Wert auf lokale Anbieter (34 Prozent) als ihre Mitbürger im

Westen (26 Prozent). Schon jedem zehnten Mieter in Deutschland ist es darüber hinaus wichtig, dass der Strom vor Ort in der Region erzeugt wird. Für den Großteil der Befragten ist ein niedriger Strompreis eines der wichtigsten Kriterien: Rund 70 Prozent der zur Miete wohnenden Bundesbürger sagen, dass günstige Tarife bei der Wahl eines Stromanbieters besonders wichtig sind. Transparenz bei den Vertragsbedingungen landet mit 41 Prozent auf Platz 2 der meistgenannten Kriterien, an dritter Stelle folgt mit 38 Prozent der etablierte, glaubwürdige Stromanbieter. Ein hoher Anteil von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ist schon für 27 Prozent der Befragten wichtig.

www.urbana.ag

Uwe Zerlach, Strategische Vertriebssteuerung
Telekom Zentrum Wohnungswirtschaft

„WIR BRINGEN GLASFASERTECHNOLOGIE BIS INS HAUS“

Mit dem Kabelfernsehen der Deutschen Telekom stellen Sie die Weichen für die technologische Zukunft Ihrer Immobilie. Und für eine langfristige Wertsteigerung.

- Beste Voraussetzungen für bandbreitenstarke Mehrwertdienste, jetzt und in Zukunft
- Flexibel anpassbar an die zukünftige Mediennutzung Ihrer Mieter
- Erfahrene Projektteams begleiten Sie während der gesamten Bau- und Umschaltphase und darüber hinaus

Ihr Partner, überall vor Ort:

wohnungswirtschaft@telekom.de

www.telekom.de/wohnungswirtschaft

**WIR MACHEN
WECHSELN
EINFACH!**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Fassadenpreis für VHF

Der Fachverband vorgehängte hinterlüftete Fassaden (FVHF) vergibt den Deutschen Fassadenpreis 2015. Bewerbungen



WERNER HUTHMACHER, BERLIN

Das Instandgesetzte und erweiterte Hochhaus C10 der Hochschule Darmstadt von Staab Architekten wurde 2013 mit dem Deutschen Fassadenpreis für VHF ausgezeichnet.

sind noch bis zum 15. Mai möglich. Der FVHF vergibt den Preis für gestalterisch, technisch und wirtschaftlich herausragende und nachhaltige Fassadenlösungen. Zur Teilnahme zugelassene Projekte müssen nach dem 1. Januar 2012 und vor dem 15. Mai 2015 in Deutschland fertiggestellt und mit vorgehängten hinterlüfteten Fassaden (VHF) nach DIN 18516-1 ausgeführt worden sein. Die Auslobungsbedingungen stehen ab sofort im Internet zur Verfügung, Einreichungen sind online unter fassadenpreis2015.FVHF.de möglich. Im Juni wählt eine Fachjury nach den Merkmalen der VHF – Gestaltung, Technik, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit – die besten Lösungen. Das Preisgeld in der Höhe von 10.000 Euro wird auf das Siegerprojekt und gegebenenfalls weitere Anerkennungen aufgeteilt. Die Sieger werden am 1. Oktober in einer Festveranstaltung im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt/Main präsentiert. www.fvhf.de

Gezielt Nebenkosten senken

Eine repräsentative Umfrage von Immobilienscout 24 unter 1035 Teilnehmern ergab, dass 93 Prozent der Befragten Abstriche beim Heizen machen, um die Nebenkosten so gering wie möglich zu halten. Diese Personen gaben an, durch verschiedene Maßnahmen die Heizkosten senken zu wollen. Regelmäßiges Stoßlüften spart im Vergleich zum Kipplüften nicht nur Energie, sondern hilft auch gegen Schimmelbildung. Rund 70 Prozent der Befragten versuchen, durch diese Methode ein angenehmes Raumklima zu schaffen. Jeder Zweite heizt nur, wenn er sich zu Hause aufhält oder zieht lieber wärmere Kleidung an, als die Heizung voll aufzudrehen. Fast 50 Prozent der Befragten

heizen einen oder mehrere Räume gar nicht. Besonders der Flur (59 Prozent), das Schlafzimmer (49 Prozent) und die Küche (41 Prozent) bleiben im Winter oft kalt. Und auch Gäste müssen frieren oder sich rechtzeitig ankündigen, da Gästezimmer und WC ansonsten unbeheizt bleiben. Dabei ist es nicht immer ratsam, die Heizung ganz abzudrehen. Gerade bei massiven Häusern mit Ziegelmauerwerk kühlen die Räume ohne Heizung zu sehr aus und benötigen dann sehr viel Zeit und Energie, um wieder aufzuheizen. Grundsätzlich gilt: Jedes Grad weniger spart rund 6 Prozent Heizkosten. Bis zu 20 Prozent der Energie gehen durch Zugluft an Fenstern und Türen

verloren. Dabei lassen sich zugehörige Fenster und Türen leicht abdichten. Wichtig ist auch, die Heizung regelmäßig zu entlüften und den Heizkörper freistehen zu lassen, damit die Luft

zirkulieren kann. Das heißt Gardinen, Kommoden und Sofas gehören nicht vor den Heizkörper.

www.immobilienscout24.de

Abstriche akzeptiert

Bedingt durch steigende Mieten sind viele Deutsche bereit, deutliche Abstriche bei der Wohnqualität zu machen. Entspricht eine Immobilie jedoch perfekt den Wünschen, würden fast 70 Prozent der Bundesbürger auch höhere Mietpreise zahlen. Zudem sind die Menschen in Deutschland skeptisch, ob die gerade von der Großen Koalition verabschiedete Mietpreisbremse wirkt. Das sind zentrale Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage im Auftrag der Sition Property Marketing. Für die Studie hat das Marktforschungsinstitut Innofact Ende Februar 2015 über 1000 Bürger zwischen 18 und 69 Jahren deutschlandweit befragt. Die Sition-Umfrage ergab: 65,7 Prozent derjenigen, die in den

68,6 Prozent der Umziehenden sind laut Studie bereit, mehr Miete als bislang zu überweisen – wenn die Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung erfüllt werden. Allerdings setzen sich 92,1 Prozent der Bürger bei der Wohnungssuche auch ein maximales Limit für die Miete. Klare Vorstellungen haben die Bundesbürger davon, was sie bei einem Wohnungswechsel und höheren Angebotspreisen in Kauf nehmen: So akzeptieren 51,6 Prozent weniger Wohnfläche. Jeder Zweite ist bereit, weitere Wege zu Arbeit, Uni, Schule oder Kindergarten zu tolerieren, wenn an der Miete gespart werden kann. Eine weniger gute Ausstattung etwa bei Böden oder Bädern nehmen 42,2 Prozent hin. 32,6 Prozent



SITION PROPERTY MARKETING

In Anbetracht steigender Mieten sind einige Deutsche bereit, Abstriche in Sachen Wohnkomfort in Kauf zu nehmen.

vergangenen 24 Monaten in eine neue Mietwohnung gezogen sind oder dies in den nächsten zwei Jahren planen, sind mit höheren Nettokaltmieten konfrontiert oder erwarten sie. Doch teurere Wohnungen werden weitgehend akzeptiert.

akzeptieren eine weniger gute Lage. Besonders wichtig ist den Deutschen aber die Qualität des Umfelds: Nur 25,8 Prozent können sich mit einem weniger guten Wohnumfeld anfreunden.

www.sition.de