

Modernisierungs

6/2014

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 102744 · 70023 Stuttgart



20

Kampf gegen Flächenversiegelung:
Das grüne Flachdach
und das Recht

41

Lüftung in Gebäuden:
Gute Luft wegen
geschlossener Fenster

48

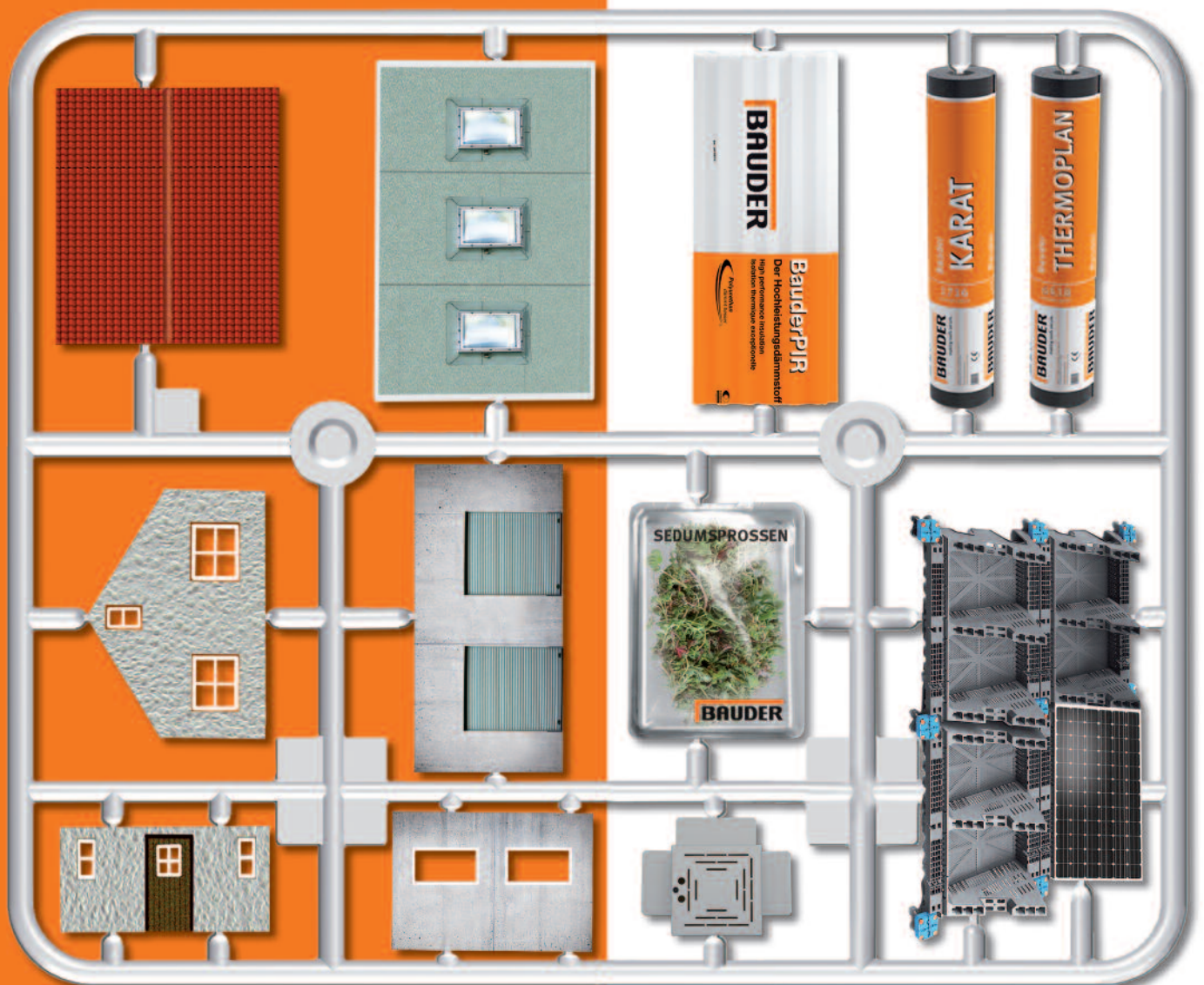
Gebäude- und Grundstücks-
entwässerung, Teil 7:
Minimierung von Kosten

SYSTEM

Ein System funktioniert nur dann,
wenn alle Komponenten optimal
aufeinander abgestimmt sind.

ANBIETER

Mit einer perfekt abgestimmten Produkt-
palette bietet Europas führender
Hersteller von Dachsystemen zu jedem
Dach den passenden Systemaufbau.
Für sicher abgedichtete und gedämmte
Dächer bei jeder Nutzung – von der
Begrünung bis hin zur Energiegewinnung.



www.bauder.de

BAUDER
macht Dächer sicher.



Energieversorgung in den Mittelpunkt rücken

Die Große Koalition hat sich auf die Fahne geschrieben, für eine faire Lastenverteilung bei der Energiewende zu sorgen. Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) möchte die Dynamik des Anstiegs bis zum Ende des Jahrzehnts deutlich bremsen und stellt sich damit hinter die Pläne von Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel (SPD), der aus Kostengründen die Förderung von Ökostrom deutlich senken will. Wie sieht aber die derzeitige Entwicklung aus?

Entgegenkommen will die Regierung weiterhin der Industrie mit entsprechenden Rabatten. Schaut man sich die Sache dagegen etwas genauer an, stellt man fest, dass die energieintensiven, privilegierten Industriebetriebe in der Bundesrepublik Deutschland in diesem Jahr 20 Prozent des Stroms verbrauchen. Diese Betriebe tragen aber nur 0,6 Prozent zu den Kosten der Energiewende bei. Nicht einmal 1 Prozent zum Gesamtbeitrag „Umlage Erneuerbaren-Energien-Gesetz“ (EEG). Die Zahlen ergeben sich übrigens aus der „Prognose der Stromabgabe“ von Energy Brainpool, einer unabhängigen Beratungsagentur für die Energiebranche mit Sitz in Berlin. Diese 0,6 Prozent stammen aus einer Prognose der Übertragungsnetzbetreiber für 2014 vom Oktober vergangenen Jahres.

Dr. Felix Matthes, Energieexperte vom Öko-Institut in Berlin, setzt in einem ZDF-Beitrag für Frontal 21 Anfang Juni noch einen drauf: „Niemals waren die Energie-Strompreise für die energieintensive Industrie niedriger als bisher. Noch nie waren im europäischen Vergleich die Preise in Deutschland wettbewerbsfähiger als bis-

her.“ Man konnte sich bisher dem Eindruck nicht erwehren, dass von den Stromsubventionen das Wohl der Deutschen Gesamtwirtschaft abhängt. Da zahlt der eine oder andere private Stromverbraucher, wenn auch zähneknirschend, den Aufschlag auf den Strompreis dann doch widerstandslos.

Egal, aus welchem Blickwinkel man die neue Ausrichtung der Energieversorgung betrachtet – die Energiewende geht ins Geld. So zahlen laut Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW; Köln) die deutschen Stromverbraucher rund 19,4 Milliarden Euro als Differenz zwischen dem tatsächlichen Stromwert und der Einspeisevergütung, die der Staat Stromanbietern nach dem EEG versprochen hat. Laut IW haben im Jahr 2008 diese Differenzkosten noch bei 5,1 Milliarden Euro gelegen.

Große Sorgen macht sich auch die Immobilienwirtschaft. „Die Energiewende kann letztlich nur gelingen, wenn im Gebäudebestand die Fragen der Energieversorgung und des Quartierzusammenhangs stärker in den Mittelpunkt rücken“, sagt zum Beispiel Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Er fordert aus meiner Sicht zu Recht, dass der in Gebäuden und Wohnquartieren erzeugte und direkt durch Mieter verbrauchte Strom, er nennt das Mietereigenstrom, dem Eigenstrom gleichgestellt und von der EEG-Umlage entlastet wird. Zudem dürften Wohnungsunternehmen, die durch Fotovoltaik oder Blockheizkraftwer-

ke selbst Energie erzeugen, nicht die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit verlieren. So würden die Wohnungsunternehmen an der dezentralen Erzeugung von Mieterstrom und damit an einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende gehindert. Das muss sich dringend ändern.

Auch der Bundesverband Wärmepumpe (BWP; Berlin) ist mit der Entwicklung nicht zufrieden. Nach Ansicht von BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski ersticken die Strompreise die Energiewende. Und wenn man sich die Zusammensetzung des Wärmepumpen-Strompreises anschaut, stellt man schnell fest, dass lediglich ein Drittel davon vom Markt bestimmt wird. Der Rest sind Steuern, Abgaben und Umlagen. Deren Anteil hat sich in den vergangenen 15 Jahren auf 68 Prozent verdoppelt.

Man spürt, dass noch nicht alles rund läuft bei der Energiewende. Vielleicht entschließt sich die Politik doch noch zu der einen oder anderen Korrektur. Das wäre wünschenswert. Noch wichtiger allerdings sind verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen.

Mit freundlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

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 elektronischen Speicherung in Datenbanken, zur Herstellung von Sonderdrucken, Fotokopien und Mikrokopien an den Verlag über. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. In der unaufgeforderten Zusendung von Beiträgen, Bildern, Grafiken und sonstigen Informationen an den Verlag liegt das jederzeit widerrufliche Einverständnis, die zugesandten Beiträge oder Informationen in Datenbanken einzustellen, die vom Verlag oder von mit diesem kooperierenden Dritten geführt werden.

Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Erscheinungsweise

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

Abogebühr

70 Euro pro Jahr einschließlich Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2014



Druckauflage
4. Quartal 2013: 12.233 Exemplare
ISSN 0943-528 X

PANORAMA

4 Infos, auf den Punkt gebracht

WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN

10 Neues aus der Branche

POLITIK

15 Energieversorgung auf Quartiersebene

16 Energieeffizienz in Immobilien

RECHT & STEUER

18 Besser nicht zur Selbsthilfe greifen

20 Das grüne Flachdach und das Recht

SCHWERPUNKT

Erneuerbare Energien

22 Sonnenwärme, Windkraft und Co.

26 Leuchtturmprojekt in Mannheim

32 Wohnen im grünen Süden Berlins



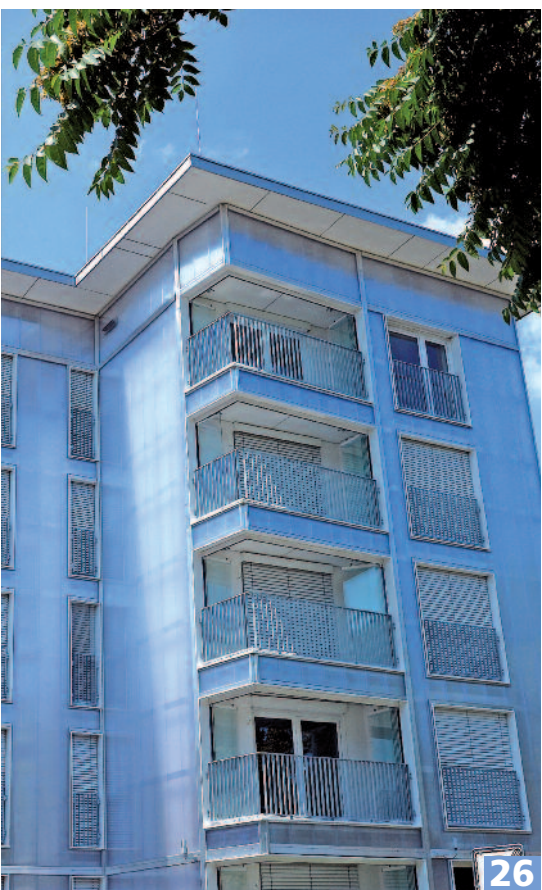
51



37



24



26

GEBÄUDETECHNIK

- 36** Abriss und durchdachter Neubau
- 38** Auf das richtige Dachsystem kommt es an
- 41** Gute Luft wegen geschlossener Fenster
- 44** Wissen und Planung entscheidend für Erfolg
- 48** Gebäude- und Grundstücksentwässerung, Teil 7
- 51** Grauwasser-Recycling im Berliner Wohnungsbau
- 56** Das Solar-Kraftwerk von Nelskamp: Mit eigenem Energiedach zum Selbstversorger

58 PRODUKT-NEWS

60 MEDIENWELT

64 ENERGIE

66 SOFTWARE

67 WIRTSCHAFT

70 PERSONALIEN

MESSEN & TERMINE

- 71** Consense: 1. und 2. Juli 2014, Messe Stuttgart
- 71** Deutsche Immobilien-Messe: 2. und 3. Juli 2014, Zeche Zollverein, Essen

72 VORSCHAU



20

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE



Mit hocheffizienten neuen Solaranlagen werden Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe zu Selbstversorgern. Die moderne Technik sorgt für eine rückstandsfreie und damit umweltfreundliche Umwandlung von Sonnenlicht und -wärme in nutzbare Energie. Die Dachziegelwerke Nelskamp, Schermbeck, präsentierten jetzt auf der Fachmesse Intersolar in München „Energiedächer für jeden Bedarf“: solarthermische Module sowie Kombi-Systeme für Strom und Wärme oder Fotovoltaik.

Mehr dazu auf Seiten 56 und 57

Rauchwarnmelder-Komplettausstattung für soziale Projekte zu gewinnen

Wettbewerb zum Tag des Rauchwarnmelders

Zum Tag des Rauchwarnmelders können sozial engagierte Wohnungsunternehmen Rauchwarnmelder inklusive Installation und Funktionsprüfung gewinnen.



ISTA DEUTSCHLAND GMBH

Rauchwarnmelder retten Leben – darauf machen Feuerwehren, Brandschutzverbände und Hersteller am Freitag, 13. Juni 2014 aufmerksam. Bundesweit findet dann der Tag des Rauchwarnmelders statt.

Aus diesem Anlass unterstützt der Energiedienstleister Ista bereits zum zweiten Mal Wohnungsunternehmen, die in besonderem Maße gesellschaftliche Verantwortung übernehmen. Im Rahmen eines Wettbewerbs erhalten die engagiertesten

sozialen Projekte – beispielsweise Mieter-Cafés, Vereinsräume oder generell soziale Einrichtungen – eine Komplettausstattung mit hochwertigen Rauchwarnmeldern.

Neben der Installation in allen Räumen dieser Einrichtungen übernimmt der Essener Energiedienstleister auch zehn Jahre lang die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder. Die jährliche Inspektion wird gemäß DIN 14676 von einer ausgebildeten Fachkraft durchgeführt. Die eingesetzten Fumonic-3-Rauchwarnmelder verfügen zudem über das unabhängige „Q“-Qualitätszeichen, das Langlebigkeit, eine hohe

mechanische Stabilität und Unempfindlichkeit gegenüber Umwelteinflüssen garantiert.

Für die Teilnahme am Wettbewerb muss lediglich ein kurzer Projekt-Steckbrief mit Angaben zur Nutzung und zu den Räumlichkeiten ausgefüllt und dann per E-Mail, Brief oder Fax an Ista geschickt werden. Sämtliche Unterlagen können auch im Web unter www.Ista.de/dienstleistungen/rauchwarnmelderservice/freitag_der_13 heruntergeladen werden. Einsendeschluss ist der 1. August 2014.

Im letzten Jahr hat die Wohnbau Lörrach den Wettbewerb mit dem Projekt „Integratives Quartier Dammstraße“ gewonnen. Bei dem Sanierungsvorhaben handelt es sich um eine vernachlässigte Siedlung aus den 20-/30er-Jahren, die als sozialer Brennpunkt gilt und von der kommunalen Wohnbaugesellschaft schrittweise abgerissen und neu errichtet wird. Als erste Maßnahme entsteht dort gegenwärtig ein speziell auf die Bedürfnisse wohnungsloser Menschen zugeschnittener Neubau mit 16 Appartements und vier Zweizimmer-Wohnungen, der von Ista komplett mit hochwertigen Fumonic-3-Rauchwarnmeldern ausgestattet wird.

Mit der Aktion möchte Ista zur Stärkung des sozialen Engagements in der Wohnungswirtschaft beitragen. Denn unternehmerische Verantwortung spielt für den Energiedienstleister eine zentrale Rolle. Neben sozialen Aspekten liegt der Fokus des Essener Unternehmens dabei vor allem auf der Steigerung der Energieeffizienz. ■



WOHNBAU LÖRRACH

Das Gewinnerprojekt aus dem Jahr 2013, ein Apartmentgebäude für Obdachlose der Wohnbau Lörrach, wird von Ista komplett mit hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Roadshow im Fachhandel

Die Sanierung von Böden ist eine komplexe Aufgabe, die exakt aufeinander abgestimmte Lösungen erfordert. Welche Möglichkeiten sich hier bieten, können Bodenexperten bei der

masse bis zum Belag stellt er dem Fachpublikum unterschiedliche Lösungen live vor und beantwortet Fragen. So erfahren die Besucher unter anderem, wie sich Risse sicher



So wie im April im Bauzentrum Schröder in Ludwigslust tourt das Knauf-Bodenmobil in den kommenden Monaten durch den Baustofffachhandel.

Roadshow von Knauf unter dem Motto „6 Richtige am Boden“ im Baustofffachhandel erfahren. Das unterhaltsam und informativ konzipierte Bodenmobil tourt in den kommenden Monaten bundesweit durch zahlreiche Standorte bei unterschiedlichen Fachhandelspartnern. Dort bringt Vorführmeister Torsten Hellmich jeweils Komplettlösungen für die Sanierung von Böden zum Einsatz. Von der Untergrundvorbereitung über die Spachtel-

verharzen und Ausbrüche im Untergrund einfach füllen lassen. Schwerpunkt der Roadshow sind dabei die 6 Richtigen am Boden. In diesem Rahmen präsentiert der Hersteller sechs seiner Nivellier- und Spachtelmassen – jeweils drei gips- und drei zementbasierte Produkte. Über die einzelnen Termine der Knauf-Boden-Roadshow informiert der örtliche Baustofffachhandel. www.knauf.de

Moderatere Preisanstiege

Die Preisanstiege für Eigentumswohnungen in den größten Städten Deutschlands fallen in diesem Jahr moderater aus als im Vorjahr. Das ist das Ergebnis des aktuellen Kaufbarometers des Immobilienportals Immowelt.de, für das die Angebotspreise in den 14 größten deutschen Städten des ersten Quartals 2014 mit denen des Vorjahreszeitraums verglichen wurden. Zwar sind die

Preise in fast allen untersuchten Städten erneut gestiegen, anders als noch im Jahr 2013 blieben die Steigerungsraten allerdings fast überall im einstelligen Prozentbereich. Unter Deutschlands größten Städten bleibt auch im Jahr 2014 die bayerische Landeshauptstadt mit Abstand das teuerste Pflaster für Wohnungskäufer: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt in München im

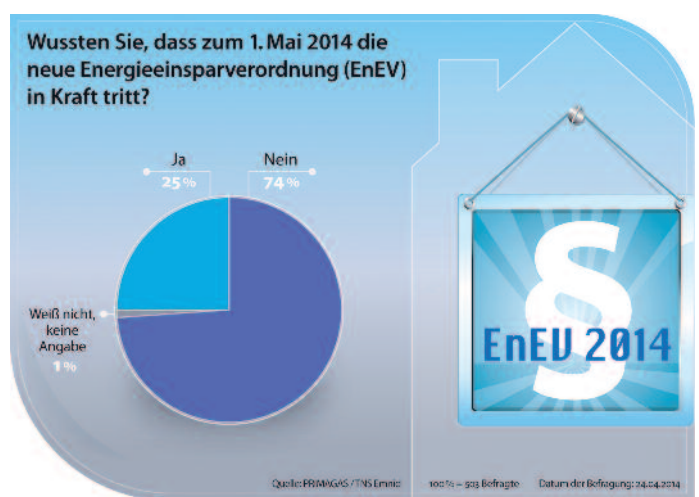
ersten Jahresquartal bei 5474 Euro (plus 9 Prozent). Aber auch in Frankfurt/Main und Hamburg müssen Käufer tief in die Tasche greifen: In Frankfurt werden pro Quadratmeter 3681 Euro verlangt, in Hamburg 3481 Euro. Während sich der Preisanstieg in Hamburg jedoch verlangsamt hat – Wohnungen wurden dort seit 2013 um 5 Prozent teurer – sind die Angebotspreise in Frankfurt um 19 Prozent nach oben geschossen. Wohnungspreise zwischen 2000 und 3000 Euro pro Quadratmeter kennzeichnen das preisliche Mittelfeld der Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern, an dessen Spitze Berlin mit 2825 Euro (plus 9 Prozent) pro Quadratmeter liegt. Der Wohnungs-

markt der Hauptstadt ist allerdings äußerst heterogen, die Preisspanne reicht von durchschnittlich 1319 Euro in Hellersdorf bis 4455 Euro pro Quadratmeter in Mitte. In Nürnberg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf zahlen Käufer im ersten Quartal 2014 zwischen 2200 und 2700 Euro, die Preise in diesen Großstädten sind seit dem Vorjahr zwischen 4 Prozent und 10 Prozent gestiegen. Schlusslicht im Kaufbarometer und gleichzeitig die einzige untersuchte Stadt, in der die Wohnungspreise stabil geblieben sind, ist Essen mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 1190 Euro pro Quadratmeter (minus 1 Prozent). www.immowelt.de

Bekanntheit mangelhaft

Die Mehrheit der Bundesbürger ist nicht darüber informiert, dass seit 1. Mai die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt. Zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts TNS Emnid im Auftrag des Flüssiggasversorgers Primagas. Dabei schreibt die EnEV unter anderem vor, dass Immobilienbesit-

sen fortan stillgelegt werden, sobald sie 30 Jahre alt sind. Ausgenommen sind Brennwertkessel und Niedertemperaturkessel sowie Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen der Eigentümer seit dem 1. Februar 2002 mindestens eine Wohnung selbst nutzte. Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht vom neuen Eigentümer innerhalb



zer bis 2015 Heizkessel erneuern müssen, die vor 1985 eingebaut wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden. Heizungen, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut wurden, müs-

sen von zwei Jahren zu erfüllen. Immobilienbesitzern, die in diesem Punkt gegen die EnEV verstoßen, drohen Bußgelder in Höhe von bis zu 50.000 Euro. www.primagas.de

Sparpotenzial unterschätzt

Nur jeder vierte Deutsche erwartet in seinem Haushalt im Bereich der Wärme die höchsten Einsparungsmöglichkeiten, das belegt eine aktuelle Befragung von Infratest Dimap im Auftrag des Bundesverbands Solarwirtschaft (BSW-Solar). Laut statistischem Bundesamt entfallen allerdings 83 Prozent des realen Energieverbrauchs

sorgung ansetzen. Neben dem sparsamen Umgang mit Heizung und Warmwasser sollte auch die Technik auf den Prüfstand gestellt werden“, sagt Jörg Mayer, Geschäftsführer des BSW-Solar. Weitere 29 Prozent der Deutschen gaben an, dass sie bei der Stromversorgung das größte Sparpotenzial sehen. Kostenbewusste Hausbe-



BSW SOLAR

Mit dem Einsatz regenerativer Energien lassen sich die laufenden Energiekosten eines Haushalts im Vergleich zu fossilen Energieträgern deutlich reduzieren.

im Haushalt auf die Bereiche Raumheizung und Warmwasser. Wärme stellt damit den größten Anteil am Energiemix und bietet daher die besten Möglichkeiten, Energie einzusparen. „Wer seine Haushaltsausgaben verringern möchte, sollte daher bei der Wärmever-

sitzer können diese Ausgaben beispielsweise durch eine Photovoltaikanlage mit einem hohen Eigenverbrauchsanteil verringern. Weitere Informationen zum Sparpotenzial bei Wärme und Strom gibt es im Internet. www.woche-der-sonne.de

QM-Lexikon-App für Android

EFQM, TQM, FMEA oder SPC – im Qualitätsmanagement (QM) wimmelt es von Abkürzungen und Fachbegriffen. Da kommen selbst Fachleute schnell aus dem Konzept, wenn es darum geht, Verbesserungs- und Innovationspotenziale zu identifizieren sowie die Produkt- und Dienstleistungsqualität zu erhöhen. Um trotzdem den Überblick zu behalten, bietet der TÜV Süd ein nützliches QM-Lexikon mit über 700 Einträgen, das es neben I-Phone und I-Pad ab sofort auch als kostenlose App für Android-Geräte gibt. Die Lexikon-App



TÜV SÜD

Die Lexikon-App für Qualitätsmanagement erleichtert Neulingen den Einstieg in die Thematik und ist gleichzeitig ein hilfreiches Nachschlagewerk für alle, die bereits in diesem Bereich arbeiten.

erleichtert Neulingen im Qualitätsmanagement den Einstieg in die Thematik und ist gleichzeitig ein hilfreiches und schnelles Nachschlagewerk für alle, die bereits in diesem Bereich arbeiten. Branchenübergreifend erklärt die App die wichtigsten Abkürzungen und Fachbegriffe zu Qualitätsmanagement und Qualitätsmethoden. Die Ende 2013 erschienene TÜV-Süd-QM-Lexikon-App für I-Phone und I-Pad ist bereits sehr erfolgreich. Auch die neue Android-App verfügt über eine Volltextsuche, beinhaltet alternative Suchfunktionen in Google und Wikipedia und kann durch ei-

gene Einträge ergänzt werden. Daneben enthält die App eine Kurssuche der TÜV-Süd-Akademie. Damit alles immer auf dem neuesten Stand bleibt, aktualisiert sich die App automatisch. QM-Einsteiger und Fachleute können die Business-App für Android ab sofort kostenlos im Google Play Store herunterladen und sie als Hilfestellung nutzen, um Qualitätsmethoden und Qualitätsmanagement besser zu begreifen und anzuwenden. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte im Internet.

www.tuev-sued.de/qm-lexikon

Warmwasser für die Osterinsel

Keine Konkurrenz weit und breit: Der chilenische Installateur Luis Diaz ist der einzige Fachmann für Warmwasser und Solarthermie auf der Os-

der chilenischen Landesgesellschaft von Bosch. „Der größte Teil unseres Umsatzes in Chile kommt von der Warmwassertechnologie für private Haus-



JUNKERS

Luis (rechts) und sein Sohn Fabian Diaz montieren Produkte von Junkers am Ende der Welt – auf der chilenischen Osterinsel.

terinsel mitten im Pazifik. Die kleine Insel wurde am Oster Sonntag des Jahres 1722 entdeckt und nach dem Tag ihrer Entdeckung benannt. „Seit ich vor 17 Jahren vom Festland gekommen bin, habe ich hier mehr als 3000 Warmwasserbereiter und 20 Solarthermieanlagen von Junkers installiert“, erklärt Diaz. „In Chile ist die Kaufkraft höher als etwa in Brasilien oder Mexiko und das Markendenken ausgeprägter“, erklärt Oliver Rotmann, Chef

halte.“ Die Warmwasserspeicher werden per Schiff nach Chile gebracht. Von dort aus nehmen sie das Flugzeug zur Osterinsel – gefördert vom chilenischen Staat. Rund 5800 Menschen leben auf der Osterinsel, einem der entlegensten Flecken der Erde. Der Flug von Santiago de Chile dauert knappe fünf Stunden, in die andere Richtung nach Tahiti braucht man sechs.

www.junkers.com