

Ausgabe
2|15
April

Der Immobilien Verwalter

Verbandsübergreifend
Das Original seit 1995

KNEER - SÜD
FENSTER

Wohnen mit Weitblick

**Mietpreisbremse verabschiedet | Die Vorteile kurzer Wege |
Die Vollmacht des WEG-Verwalters | Bedarfsgeregelte Lüftung |
Gebäudehülle: Juristische Fallen**



Seit 30 Jahren sind wir erfolgreicher Partner der Wohnungswirtschaft. Unsere Philosophie: Funktionelle Technik kombiniert mit zuverlässigem Handwerk.

Die Sanierung von Fenstern und Haustüren im Altbestand erfordert einen ganzheitlichen Ansatz. Baugenossenschaften und Liegenschaftsverwalter akzeptieren keine Teillösungen. Das setzt für jede Aufgabe individuelles Know-How, exakte Planung, umfangreiche Koordination der Montagearbeiten und viel Fingerspitzengefühl vor Ort voraus. Im Fokus stehen das Gesamtergebnis und der Übergabetermin.

Funktionelle Technik und zuverlässiges Handwerk: Mit unserem gewerkübergreifenden Komplettkonzept lösen wir stilgerecht und termingenau jeder Anforderung am Bau.

Ergebnis: Zufriedene Partner seit 30 Jahren.



Exakte Projektplanung und Koordination der Montagearbeiten.



Sorgfältige Demontage, ohne das Mauerwerk zu beschädigen.



Einpassen der neuen Elemente und saubere Anschlüsse zum Mauerwerk und zur Fensterbank.



Nach Abschluss der Montage wird die Arbeitsstätte besenrein hinterlassen.

PORSCHÉ
Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU GmbH



Der Markt zeigt die richtige Reaktion

In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich gestiegen. Das Statistische Bundesamt meldet, dass sich von den im Jahr 2014 genehmigten Wohnungen knapp 246.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden befanden (plus 4,5 Prozent gegenüber 2013). Dieses Plus an Wohnungen resultierte ausschließlich aus dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (plus 8,8 Prozent beziehungsweise plus 10.400 Wohnungen) und dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen (plus 31,6 Prozent beziehungsweise plus 2550 Wohnungen). Dagegen gab es Rückgänge bei den Genehmigungen für Einfamilienhäuser (minus 1,4 Prozent) und Zweifamilienhäuser (minus 5,8 Prozent).

Abzuwarten bleibt jedoch die regionale Verteilung – denn nicht überall werden neue Wohnungen benötigt. Auf der einen Seite beobachten Experten die angespannten Wohnungsmärkte in den Groß- und Universitätsstädten wie München, Berlin oder Hamburg, wo die Kauf- und Mietpreise stark angestiegen sind. Nur durch neuen Wohnraum kann die Situation hier an den Wohnungsmärkten entspannt werden und eine Gefahr von Überhitzungen, wie sie im Großraum München zu finden ist, verhindert werden. Auf der anderen Seite bedrohen hohe Leerstände schon heute vielerorts die Wohnqualität.

Verbände der Wohnungswirtschaft, wie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Immobilienverband Deutschland (IVD) oder der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GDW), fordern von der Politik, neue und richtige Impulse zu geben. Um die Entwicklungen der letzten Jahre weiter fortzusetzen, auch vor dem Hintergrund von Nachholeffekten beim dringend benötigten Neubau, bedarf es seitens der Politik, jetzt die richtigen Signale zu setzen, wie zum Beispiel eine erhöhte steuerliche Abschreibung. Die Mietpreislöscher und die immer weiter steigenden Anforderungen an Gebäude verlangsamen hingegen den zusätzlichen Neubau und verschärfen den Wohnraummangel gerade in wachsenden Großstädten. In vielen Wachstumszentren ist das Bauland inzwischen begrenzt, zudem stehen zum Teil deutlich gestiegene Grunderwerbsteuern Neubauten im Weg.

Meiner Meinung nach ist es erforderlich, dass die Politik die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau weiter verbessern und beispielsweise kurzfristig weiteres Bauland zur Verfügung stellen muss. Darüber hinaus ist es nun wichtig, dass die genehmigten Wohnungen schnellstmöglich errichtet werden. Der Vergleich mit den jüngsten Baufertigstellungen hat gezeigt, dass die Lücke zwischen den Baugenehmigungszahlen und den Baufertig-

stellungen weiter auseinandergeht. Dies zeigt, dass ein Bauprojekt auch nach der Genehmigung immer noch scheitern kann. Ergebnis ist, dass gerade in den zentralen Lagen der Ballungsregionen die Nachfrage nach Wohnungen weiterhin das Angebot übersteigt.

Sicher ist: Der Immobilienmarkt reagiert auf die gestiegene Nachfrage und ist funktionsfähig. Doch wie lange noch? Neue gesetzliche Rahmenbedingungen wie die Mietpreislöscher und die Verwendung nicht adäquater Mietspiegel könnten die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen. Um die Entwicklungen der letzten Jahre nicht zu bremsen, muss die Politik zügig und bestimmt handeln.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Dieter A. Kuberski

Politik

- 5 Energiewende aus dem Häuschen
- 6 Mietpreisbremse verabschiedet
- 8 Die „atmende Wand“

Recht

- 10 Juristische Fallen
- 12 Verwalterwissen zur aktuellen Rechtsprechung
- 16 Die Vollmacht des WEG-Verwalters
- 18 Betonharte Verjährungsfragen

Schwerpunkt

Gebäudehülle

- 20 Schadstoffgeprüfter Dachaufbau
- 21 Die Wärmedämmung ist entscheidend
- 22 WDVS auf Holzfaserbasis
- 25 Sicher bei Temperaturschwankungen
- 26 Komfort und Sicherheit

Gebäudetechnik

- 28 Erwartungen und Vertrauen erfüllt
- 29 Schutz und modernes Design
- 30 Die Vorteile kurzer Wege
- 34 Berührungslos und sparsam
- 35 Gesundheitsgefährdende Stoffe
- 38 Neuerungen im Eichgesetz
- 40 Datennetz via Glasfaserleitung

Titelbild

Kneer-Südfenster stellt innerhalb seines gesamten Produktprogramms Neuheiten vor – für zeitgemäßen Komfort und für höchste Sicherheit. Das Familienunternehmen deckt dabei die ganze Bandbreite innovativer Fenster- und Türtechnik in Verbindung mit intelligenten Zutrittssystemen ab. Mehr dazu auf den Seiten 26 und 27.

23



46



63



Schwerpunkt

Heizung, Klima, Lüftung

- 41 Bedarfsgeregelte Lüftung
- 46 Häufige Fragen zur kontrollierten Wohnungslüftung
- 48 Profilsystem als Flächenheizung

Schwerpunkt

Bau 2015 – Neuheiten

- 49 Rückblick auf Highlights der Bau 2015

Management

- 59 Tipp des Monats
- 60 Antworten auf häufig gestellte Fragen

Messen und Termine

- 62 Die Messe der Solarwirtschaft
- 63 Treff von Breitband, Kabel und Satellit
- 63 Impressum

Verbände

- 64 Immobilienmarkt boomt weiter
- 65 Mehr altersgerechte Wohnungen
- 66 „Koalition verhindert Energiewende“
- 66 Entlastung von Senioren

Forsa-Umfrage

Energiewende aus dem Häuschen

Mit umweltfreundlichem Strom aus dem Heizungskeller einen Beitrag zur Energiewende leisten? Wenn es nach den rund 1000 befragten Mietern und Wohnungseigentümern in Mehrfamilienhäusern einer repräsentativen Forsa-Umfrage im Auftrag von Techem geht, ist das Interesse daran groß. So finden 63 Prozent die Möglichkeit mindestens interessant, neben Wärme auch Strom zu beziehen, der hausintern durch die Heizungsanlage erzeugt wird. Bei 21 Prozent stößt sie sogar auf sehr großes Interesse.

Als Hauptargument für einen Beitrag zur Energiewende mit umweltfreundlichem Strom aus dem Heizungskeller wurden von 38 Prozent der Befragten spontan die geringeren Kosten genannt, gefolgt von der „Entlastung der Umwelt“ und der größeren Unabhängigkeit von Stromanbietern. Quelle des Stroms aus dem Heizungskeller sind sogenannte Blockheizkraftwerke. Diese erzeugen dank Kraft-Wärme-Kopplung Wärme und Strom in einem Arbeitsschritt und sind damit gegenüber getrennter Energieerzeugung rund 40 Prozent effizienter.

Die Gewichtung der Gründe für einen möglichen Umstieg auf Stromerzeugung im Heizungskeller ändert sich noch, wenn den Befragten verschiedene Argumente zur Auswahl angeboten werden. Dann überzeugt knapp die Hälfte (48 Prozent) der Befragten der Aspekt, dass man mittels dieses Stroms einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leistet. Der preisliche Vorteil steht dann erst an zweiter Stelle (42 Prozent).

Bei der Preisfrage zeigt sich ein geteiltes Bild: 40 Prozent der Befragten würden nur dann im eigenen Heizungskeller erzeugten Strom beziehen, wenn dieser preisgünstiger wäre als beim bisherigen Anbieter. Für insgesamt 44 Prozent spielen die Kosten dagegen eine geringere Bedeutung. Sie würden sogar dann wech-

seln, wenn der Strom gleich teuer (29 Prozent) oder sogar etwas teurer (15 Prozent) wäre als beim bisherigen Anbieter.

Rund drei Viertel der Befragten hält es bei Kauf oder Miete einer neuen Wohnung für einen Vorteil, wenn hausintern produzierter Strom aus dem eigenen Heizungskeller bezogen werden kann.

„Die Ergebnisse zeigen, dass die Verbraucher großes Interesse an innovativen Heizungskonzepten haben, die zudem umweltfreundlichen Strom erzeugen“, kom-

werden durch ein oder mehrere Blockheizkraftwerke mit Wärme und Strom versorgt. Die produzierte Wärme dient zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung. Der parallel erzeugte Strom kann entweder in das öffentliche Netz eingespeist oder aber auch zur Versorgung der Bewohner vor Ort genutzt werden. Ist letzteres der Fall, können die Bewohner in der Regel von niedrigeren Strompreisen profitieren. Dadurch wird der Mieter Teil der Lösung und wirkt an der Energiewende mit, denn die dezentrale Stromerzeugung in Blockheizkraftwerken entlastet



mentiert Hans-Lothar Schäfer, Vorsitzender der Geschäftsführung von Techem. „Aus diesem Grund bieten wir bereits heute schon in Kooperation mit den Stadtwerken Aalen Direktstrom aus Kraft-Wärme-Kopplung an. Wird diese Technologie großflächiger eingesetzt, kommen wir der Energiewende ein großes Stück näher. Denn sie ist äußerst effizient und umweltfreundlich.“

Das Prinzip bei der sogenannten Kraft-Wärme-Kopplung, die hinter einer haus-eigenen stromerzeugenden Heizungsanlage steht, ist einfach: Eine große Wohnungsanlage oder ein komplettes Quartier

die Stromnetze erheblich und vermeidet Übertragungsverluste, wie sie für Strom aus Großkraftwerken typisch sind. Die hocheffizienten Anlagen vermindern darüber hinaus merklich den Kohlenstoffdioxid ausstoß.

Das renommierte Meinungsforschungsinstitut Forsa befragte im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe rund 1000 Bundesbürger ab 18 Jahren, die in Mehrfamilienhäusern wohnen. Die von Techem in Auftrag gegebene Umfrage wurde im Januar 2015 telefonisch durchgeführt.

www.techem.de