

# 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



Investitionsoptimiert. therm-x2. Der Energiespar-Heizkörper.

Kermi therm-x2 Flachheizkörper sind weltweit einzigartig. Ihr patentiertes x2-Prinzip überzeugt mit einem nachweisbaren Energieeinsparpotenzial von bis zu 11 % gegenüber herkömmlichen Flachheizkörpern. Beste Voraussetzungen für höchste Zufriedenheit bei den Bewohnern, reduzierten Verwaltungsaufwand und weniger Reklamationen. Jetzt informieren unter [www.kermi.de](http://www.kermi.de) und [www.x-optimiert.de](http://www.x-optimiert.de)

**KERMI**  
A leading brand of  AFG

14

Appell an Länderbauminister:  
Antrieb für bezahlbaren  
Wohnraum

40

Wandbaustoffe im  
mehrgeschossigen  
Wohnungsbau

48

Ansprüche an eine  
multimediale Versorgung,  
Teil 1



#### Niederlassungen

Über 160 Niederlassungen stehen Ihnen mit mehr als 12.000 Produkten und allen Brillux Serviceleistungen zur Verfügung – in Deutschland, den Niederlanden, Österreich und der Schweiz.

#### Objektservice

Wir bieten Ihnen technische Beratungen in allen Projektphasen an – auch direkt vor Ort an der Baustelle.

#### Logistik

Wir liefern Ihnen die Ware kostenlos und immer genau pünktlich – ob ins Lager oder direkt zur Baustelle.

#### Farbstudios

Hier finden Sie Unterstützung – von Farbkonzepten über Präsentationsunterstützung bis zur Arbeit mit dem praxisorientierten Farbplanungssystem Scala.

#### Schulungsangebot

Mit zahlreichen Veranstaltungen für Fort- und Weiterbildung bieten wir Ihnen ganzjährig Know-how für Handwerk, Handel, Planer und Architekten.



## ..Marktvorsprung durch einzigartigen Service

### So viel Leistung. So viel Praxiswert.

Service ist, wenn es Ihnen nützt. Konkret am Objekt. Und spürbar im wirtschaftlichen Ergebnis. Gut, dass Sie diesen echten Mehrwert auf Ihrer Seite haben – in Ihrer Partnerschaft mit Brillux. Mit klaren Zeitvorteilen durch Just-in-time-Lieferung auf Ihre Baustelle über unser dichtes Niederlassungsnetz. Mit greifbarem Zugewinn an Sicherheit durch unsere Technischen Berater. Mit substanzieller Erweiterung Ihres Gestaltungsspielraums durch die Brillux Farbstudios. Und mit vielen weiteren Angeboten, die Ihre Leistungen noch wettbewerbsfähiger machen. Auffällig einzigartig? Hier gibt's mehr Infos:

[www.brillux.de/service](http://www.brillux.de/service)

 **Brillux**  
..mehr als Farbe



## Rolle rückwärts ins Mittelalter

Die Beschlüsse der Großen Koalition zur Energiewende mögen ob ihrer Radikalität viele überraschen. Lässt man die beigegefügte Gebetsmühle – die Reform solle den Ausbau der erneuerbaren Energien „konsequent und planvoll“ vorantreiben und die Versorgungssicherheit stärken – einmal beiseite, so plant die Bundesregierung nichts anderes, als die dezentrale Eigenstromerzeugung aus Sonne, Wind und Biomasse mit einer Strafabgabe zu belegen.

Die „Eigenstromerzeugung soll zukünftig im Grundsatz an der EEG-Umlage beteiligt“ werden, liest man dazu auf den Web-Seiten des Bundeswirtschaftsministeriums. Minister Gabriel macht da weiter, wo sein Vorgänger Rösler aufgehört hat. Geht man davon aus, dass seit mindestens einem Jahr moderne Wind- und PV-Anlagen in der Stromerzeugung günstiger geworden sind als der Durchschnitt der Kohlekraftwerke der vier großen Energiekonzerne, zeigt dies, wer den Koalitionären den Stift geführt hat. Klar ist in dem Zusammenhang, dass auch für die Energiekonzerne Lösungen erarbeitet werden müssen. Mit einer Zwangsabgabe für Eigenstromerzeugung wird allerdings der Fortschritt dramatisch eingeschränkt.

Die neu erfundene „Mindestumlage zur Grundfinanzierung“ ignoriert dabei völlig, dass der Anlagenbetreiber seine Investition in erneuerbare Energie selbst finanziert und damit ein ungeschmäleretes Recht auf deren Erträge hat. Die Betreiber von neu erbauten EEG-Anlagen sollen einerseits ab August ein Drittel weniger Einspeisevergütung erhalten, nutzen sie aber andererseits Strom für den Eigenbedarf, was unter anderem die Netze entlastet, werden sie für ihre Autarkiebestrebungen bestraft. Das ist

ungefähr so, als ob jeder, der im Garten oder auf dem Balkon ein paar Tomaten anbaut, eine Abgabe an die Lebensmittelkonzerne zu leisten hätte. Eine Rolle rückwärts ins tiefste Mittelalter.

Die EEG-Umlage auf Eigenverbrauchsstrom ist der Versuch, einen Damm zum Schutz des teuren Kohle- und Atomstroms zu errichten, um deren Niedergang abzuwenden. Bei der Kabinettsklausur in Meiseberg am 22. Januar ist sie sogar auf bereits bestehende EE-Anlagen ausgeweitet worden. Neuanlagen sollen danach 90 Prozent der derzeitigen EEG-Umlage zahlen, zurzeit also 5,61 Cent je Kilowattstunde. Neue KWK-Anlagen sollen 70 Prozent (4,37 Cent) zahlen. Nur Anlagen bis 10 Kilowatt sollen frei von der neuen Strafsteuer bleiben. Das nennt Gabriel Bagatellgrenze. Doch der Begriff führt in die Irre, will er doch suggerieren, dass die Mehrheit der Häuslebauer nicht betroffen sei. Gerade die Bestrebungen, mit elektrischen Batteriespeichern den Eigenverbrauch auszuweiten, werden so konterkariert.

Zusätzlich soll ab 2017 bei allen Neuanlagen ab einer Leistung von 100 Kilowatt der Strom verpflichtend direkt vermarktet werden. Die Marke ist wohl bewusst in dieser Höhe angesetzt. Energiegenossenschaften wären bis auf wenige Ausnahmen hiervon betroffen. Ausgeblendet wird auch, dass es viele landwirtschaftliche Betriebe betrifft, für die das keine Bagatelle sein dürfte.

Aber dieses Raubrittertum hat noch andere Auswirkungen, die auf den ersten Blick nicht ins Auge fallen. Die schnelle Entwicklung der Technologie hat dazu geführt, dass regenerative Strom- und Wärmeerzeugung immer näher zusammen-

wachsen, sich verzahnen und ergänzen. Das gilt nicht nur für Blockheizkraftwerke, sondern auch für neue Kombinationen von Wärmepumpen mit PV-Strom. Dem soll von vorneherein ein Riegel vorgeschoben werden.

Auch die Wohnungswirtschaft, die in ihren Gebäuden gerne Strom erzeugen und an ihre Mieter verkaufen würde, wird ausgebremst. Deren Forderungen, die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Stromverkauf an die Mieter endlich herzustellen, werden nicht nur ignoriert. Mit einer zusätzlichen Abgabe auf selbst erzeugten Strom würden die Chancen, solche Geschäftsmodelle wirtschaftlich betreiben zu können, in weite Ferne rücken.

Mit freundlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl  
Chefredakteur

P.S.: Wir laden Sie, liebe Leser, zu einem Tag der Wohnungswirtschaft während der Messe Dach + Holz am Mittwoch, 19. Februar in Köln ein. Verbringen Sie einen perfekten Messetag bei interessanten Vorträgen und einem Messerundgang zu den wichtigen Neuheiten der Branche. Informationen finden Sie ab der Seite 56 in dieser Ausgabe.

**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**

**8** Neues aus der Branche

**POLITIK**

**13** Überblick für Immobilienbesitzer:  
Das ändert sich in diesem Jahr

**14** Appell an Länderbauminister:  
Antrieb für bezahlbaren  
Wohnraum

**16 RECHT & STEUER**

**SCHWERPUNKT**

*Trockenbau*

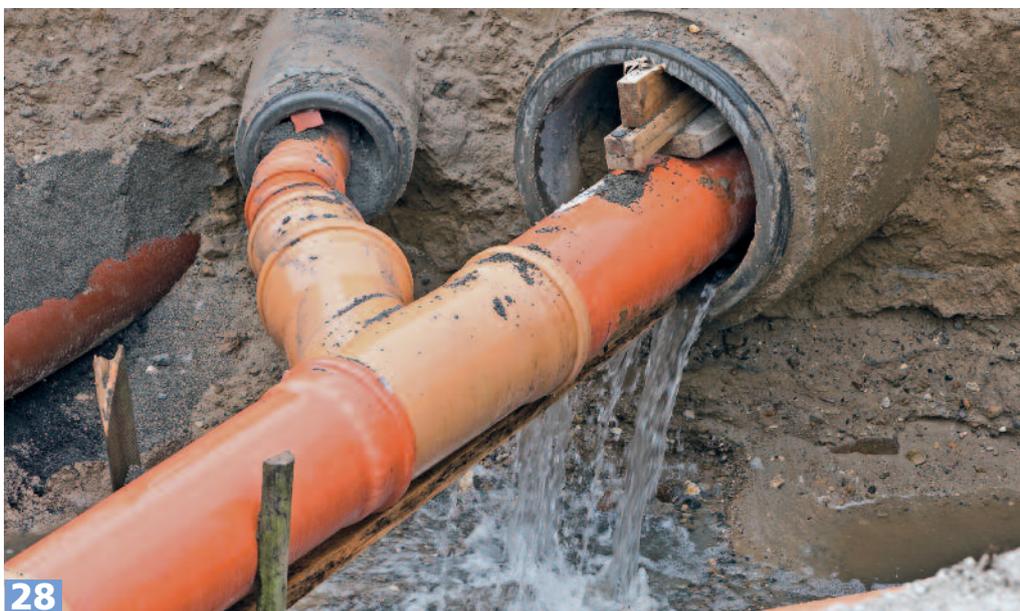
**18** Leichte und vielseitige Bauweise  
für Modernisierungen:  
Trockenbau –  
der Name ist Programm



64



52



28



GEBÄUDETECHNIK

- 24** Gebäudesanierung und Brandschutz
- 26** Geringe Raumdichte entscheidend
- 28** Gebäude- und Grundstücksentwässerung, Teil 3
- 32** Intelligente Raumgestaltung für kleine Bäder
- 34** Jugendstilzeit erlebt Renaissance
- 38** Unnötige Kosten vermeiden
- 40** Wandbaustoffe im mehrgeschossigen Wohnungsbau
- 44** Energie sparen und Werte sichern
- 45** Fenster und Türen für jede Lebenslage

MEDIENWELT

- 46** Glasfaseranschlüssen werten Immobilien auf
- 48** Ansprüche an eine multimediale Versorgung, Teil 1
- 52** Schnelle Anbindung per Satellit

MESSEN & TERMINE

- 54** E-World Energy and Water
- 54** Bautec
- 55** SHK
- 56** Dach + Holz: Vorträge und Messerundgang
- 58** Dach + Holz International
- 61** Messe-Neuheiten auf der Dach + Holz International
- 64** Fensterbau/Frontale
- 65** Clean Energy Building
- 66** IFH/Intherm

68 FACHBÜCHER

69 PERSONALIEN

71 LESERBRIEFE

72 VORSCHAU

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE



In Übergangszeiten und bei mildereren Temperaturen im Winter stellen Mieter beim Heizen oftmals fest, dass der Heizkörper nur lauwarm ist. Sie vermuten ein technisches Problem und fordern häufig einen Handwerker an. In den meisten Fällen funktioniert der Heizkörper jedoch einwandfrei. Weshalb ein Heizkörper bei mildereren Temperaturen verhältnismäßig kühl bleibt, ist schnell erklärt: Über das Ventil gelangt heißes Wasser in den Heizkörper. Die Wasserzufuhr wird unmittelbar dann gestoppt, wenn die am Thermostat eingestellte Raumtemperatur erreicht ist. Lediglich der „Wohlfühleffekt“ für den Mieter fehlt. Kermi bietet dafür eine Lösung: den therm-x2 Energiespar-Heizkörper.

Mehr dazu auf Seiten 38/39



48

## Erfolgreiche Holzbau-Tage 2013

Zum Ende des vergangenen Jahres hat Fermacell zu den erstmals stattfindenden Holzbau-Tage 2013 in Bad Grund eingeladen. Bereits innerhalb weniger Tage war das zweitägige Seminar im unternehmenseigenen Informationszentrum

schossige Holzbau sowie Aufstockungen in Holzbauweise speziell unter dem Aspekt der städtischen Nachverdichtung im Fokus. Insgesamt sieben externe Referenten stellten während der Veranstaltung das hohe Potenzial vor, das der Holz-



FERMACELL

Rund 90 Architekten und Ingenieure sowie Unternehmer und Führungskräfte aus Zimmerei- und Holzbaubetrieben informierten sich bei den Fermacell-Holzbautagen 2013 über die neuesten Trends und Entwicklungen im Holzbau.

bis auf den letzten Platz ausgebucht. Knapp 90 Architekten und Ingenieure sowie Unternehmer und Führungskräfte aus Zimmerei- und Holzbaubetrieben ließen sich dabei von hochkarätigen Experten über die neuesten Entwicklungen im Holzbau informieren. Außer dem Brand- und Schallschutz standen der mehrge-

bau mit seinen vielfältigen Konstruktionen bietet und liefert gleichzeitig ausführliche technische Informationen zu Fragen beim Brand- und Schallschutz. Für das nächste Jahr ist bereits eine Wiederholung des erfolgreichen Fachforums geplant.

[www.fermacell.de](http://www.fermacell.de)

## Glücksfaktor Eigenheim

Das eigene Zuhause gehört zu den Glücksfaktoren der Deutschen. 93 Prozent der Eigenheimbesitzer sagen, dass sie mit ihrer Entscheidung für die eigene Immobilie glücklich und zufrieden sind. Und für die meisten Deutschen zählt ein schönes Zuhause zusammen mit Gesundheit und Sicherheit im Alter zu den drei

wichtigsten Dingen im Leben. Zu diesen Ergebnissen kommt die „Wohnraumstudie 2013“ von Interhyp. Für die bevölkerungsrepräsentative Studie wurden im Auftrag von Interhyp rund 1800 Bundesbürger nach ihren Wohnwünschen befragt. Am zufriedensten sind die Immobilienbesitzer in München. Hier sind 97 Prozent der Befragten glücklich mit ihrer Kaufentscheidung. Jeder Zweite (50 Prozent) bezeichnet sich in der bayerischen Landeshauptstadt sogar als sehr glücklich und zufrieden mit der Entscheidung. Das sind mehr als in Berlin (47 Prozent), Hamburg (40 Prozent) und



PIXELO, PETRA DIRSCHER

Insbesondere in München zeigen sich mit 97 Prozent der Befragten fast alle Immobilienbesitzer glücklich mit ihrer Kaufentscheidung.

Frankfurt/Main (40 Prozent). Von allen befragten Eigentümern gaben 4 Prozent kein Urteil über die Kaufentscheidung ab, nur 3 Prozent bezeichneten sich als eher unzufrieden. Bei dieser Einschätzung spielt auch der finanzielle Aspekt eine wichtige Rolle: Mehr als 60 Prozent der Immobilienbesitzer gehen von einem Wertzuwachs aus. Die größten Wertsteigerungen erwarten Eigentümer in der Stadt. Insgesamt glauben 68 Prozent der Städter, dass ihre Immobilie an Wert gewinnen wird. Auf dem Land

sind immerhin noch 63 Prozent aller Eigenheimbesitzer so zuversichtlich. Weniger optimistisch sind die Eigentümer im Umland der Städte. Dort glauben nur 47 Prozent der Befragten an einen Wertzuwachs. Im Vergleich der Metropolen sind wieder Münchner besonders überzeugt. Rund 93 Prozent der Eigentümer in München glauben an eine Wertsteigerung ihrer Immobilie, in Hamburg sind es 88 Prozent, in Berlin noch 62 Prozent und in Frankfurt/Main 54 Prozent. [www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)

## Strategische Kooperation besiegelt

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der Softwareanbieter Immowelt sind eine strategische Kooperation eingegangen. Der GdW vertritt über 15 Regionalverbände mit rund 3000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in ganz Deutschland. Die Immowelt

gehört zu den führenden Anbietern von Software für die Immobilienwirtschaft und betreibt eines der meistbesuchten Immobilienportale in Deutschland. Im Rahmen der Zusammenarbeit erhalten Mitglieder des GdW Produkte und Serviceleistungen des Softwareanbieters zu Sonderkonditionen. [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)

## Leitfaden zur DGNB-Zertifizierung

Der unter Mitwirkung von Ceresit neu gestaltete 220-seitige „Leitfaden Bauprodukte in der DGNB-Zertifizierung“ unterstützt Bauherren, Planer, Bauleiter und ausführende Firmen

ab sofort dabei, eindeutig festzustellen, welche Kriterien Bauprodukte erfüllen müssen, um die Nachhaltigkeitszertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für ein Gebäude zu erlangen. Der neue Leitfaden hilft zudem bei der Auswahl von Bauprodukten, die nötig sind, um eine Zertifizierung zu erhalten. Dabei sind die Anforderungen erstmals nicht nur anwendergerecht zusammengefasst und ausführlich erklärt, sie wurden auch durch wesentliche weiterführende Informationen ergänzt. Für jede Produktgruppe sind nach Qualitätsstufen geordnete Beispiele angeführt, darunter befinden sich auch die Produkte der Marke Ceresit mit allen zertifizierungsrelevanten Informationen. Der Leitfaden wird regelmäßig aktualisiert und erweitert. [www.ceresit-bautechnik.de](http://www.ceresit-bautechnik.de)



CERESIT BAUTECHNIK

Der „Leitfaden Bauprodukte in der DGNB-Zertifizierung“ gibt an, welche Kriterien Bauprodukte erfüllen müssen, um die DGNB-Nachhaltigkeitszertifizierung für ein Gebäude zu erlangen.



## SCHALTEN SIE UM AUF ZUFRIEDENE MIETER MIT DER FERNSEHVIELFALT VON TELEVISION

Mit TeleVision steigt die Mieterzufriedenheit, weil bei der TV- und Multimedia-Versorgung keine Wünsche offenbleiben. 35 analoge und über 100 digitale Sender im Free-TV, inklusive aller öffentlich-rechtlichen HD-Sender. Eine vielfältige Auswahl an internationalen Programmen und – individuell zubuchbar – alle verfügbaren Sky-Sender plus das umfangreiche Pay-TV-Programm von KabelKiosk. Erfahren Sie mehr über das zukunftsfähige Technologie- und Serviceangebot für die Wohnungswirtschaft: [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)



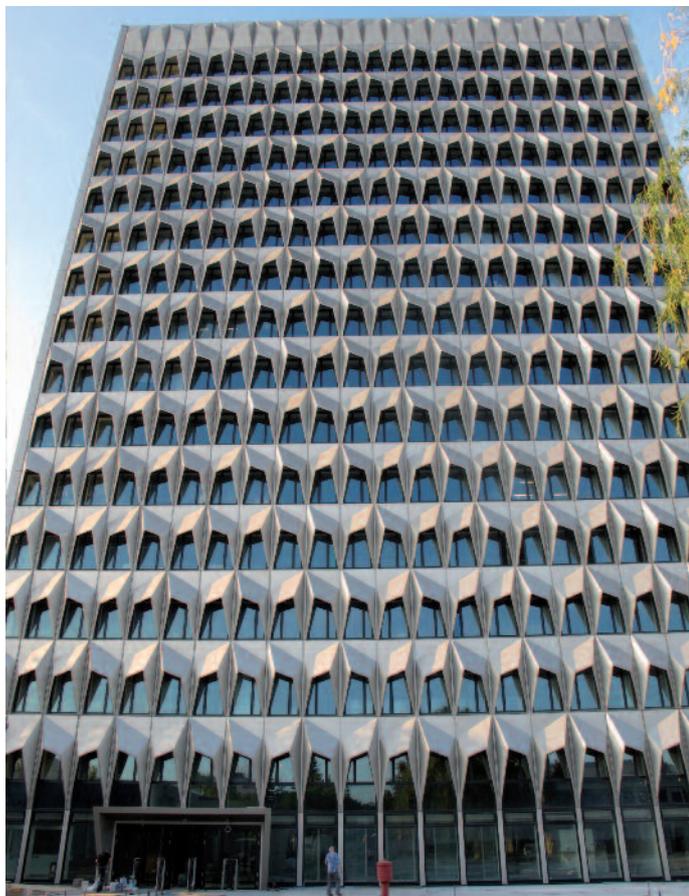
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

## Deutscher Fassadenpreis 2013

Die von dem Berliner Architekturbüro Staab Architekten durchgeführte Sanierung des Hochhauses der Hochschule Darmstadt ist Ende des letzten Jahres mit dem Deutschen Fassadenpreis 2013 für vorgehängte hinterlüftete Fassaden ausgezeichnet worden. Bei der Sanierung kamen Aluminium-Systemteile von Wicona zum Einsatz. Verliehen wurde die Auszeichnung im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt/Main. Insgesamt gingen 117 Bewerbungen beim Fachverband Baustoffe und Bauteile für vorgehängte hinterlüftete Fassaden ein, der den Preis seit zehn Jahren vergibt. „Das Hochhaus C10 ist ein Beispiel eines überzeugenden Einsatzes vorgehängter hinterlüfteter Fassaden, die die Nachkriegsmoderne zeitgemäß weiterdenken, indem sie dem Haus eine ausgeprägte ‚Strahlkraft‘ verleihen“, hieß es in der Jury-Begründung.

„Der Ansatz überzeugete in seinem ganzheitlichen Anspruch, der gestalterische Herausforderungen mit funktionalen Erforderlichkeiten in einer beispielhaften Weise miteinander verbindet.“ Im Zuge der Grundinstandsetzung wurde das 60 Meter hohe und 1963 fertiggestellte Gebäude bis auf den Rohbau zurückgebaut, die Fenster ersetzt und die Außenwände mit vorgehängten hinterlüfteten Fassaden versehen. Die Nordseite des Hochhauses wurde großflächig verglast, während auf der Südseite markante Verschattungselemente angebracht wurden, um der Aufheizung der Räume durch Sonneneinstrahlung entgegenzuwirken. Diese dreidimensional gefalteten Fassadenelemente aus Aluminium dienen als feststehender und wartungsfreier Sonnenschutz.

[www.wicona.de](http://www.wicona.de)



Die Sanierung des Hochhauses der Hochschule Darmstadt ist Ende des letzten Jahres mit dem Deutschen Fassadenpreis 2013 für vorgehängte hinterlüftete Fassaden ausgezeichnet worden.

## Umweltschonendes Patent

Die Aquabalance-Fassadenputze des Baustoffherstellers Saint-Gobain Weber sind Anfang Dezember mit dem renommierten Innovationspreis Klima und Umwelt 2013 ausge-



SAINT-GOBAIN WEBER

Mit dem Innovationspreis Klima und Umwelt zeichnen das Bundesumweltministerium und der BDI Unternehmen aus, die mit ihren Produkten und Dienstleistungen einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten.

zeichnet worden. Das Bundesumweltministerium und der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) verleihen den Award an Unternehmen, die mit ihren Produkten und Dienstleistungen Klima und Umwelt schützen. „Gängige Fassadenputze enthalten um-

welt- und gesundheitsschädliche Biozide, die Algen- und Pilzbefall der Fassade vermeiden sollen. Diese Biozide werden vom Regen ausgewaschen und gelangen so ins umliegende Erdreich und ins Grundwasser. Genau hier“, so Alfred Hörner, Vorsitzender der Geschäftsführung der Saint-Gobain Weber, „setzt unsere Aquabalance-Technologie an.“ Denn diese Fassadenputze schützen Fassaden durch einen natürlich regulierten Feuchtigkeitshaushalt vor Algen- und Pilzbefall und kommen ohne den Einsatz auswaschbarer Biozide aus. „Die Behauptung, Fassadenschutz funktioniere nur mit Bioziden, kann somit nicht mehr aufrechterhalten werden“, so Hörner. Die Forscher von Weber haben diese Technologie bereits 2006 für organische (pastöse) Putze etabliert. 2013 wurde die Aquabalance-Technologie für mineralische Fassadenputze weiterentwickelt und zum Patent angemeldet. Die Auszeichnung ist mit einem Preisgeld in Höhe von 25.000 Euro dotiert.

[www.sg-weber.de](http://www.sg-weber.de)

## Große Bereitschaft zur Sanierung

Die Mehrzahl der deutschen Haus- und Wohnungseigentümer ist bereit, durch Investitionen in die energetische Sanierung die Wohnqualität ihrer Immobilie zu verbessern, die Energiekosten zu senken und damit einen Beitrag zum Umweltschutz und zum Gelingen der Energiewende zu leisten. Vier von zehn Bundesbürgern (41 Prozent) geben an, dass sie in einer Immobilie wohnen, in der bereits energetische Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. In den kommenden zwei Jahren sind bei jedem siebten Befragten (15 Prozent) entsprechende Maßnahmen geplant. Um energetische Mo-

dernisierungen weiterhin attraktiv zu machen, sind aus Sicht der Bevölkerung Förderanreize wie direkte staatliche Zuschüsse und günstige Finanzierungskosten am besten geeignet (Zustimmung jeweils 74 Prozent). So wichtig die Deutschen das Thema energetische Sanierung einschätzen, so uninformiert fühlen sich viele: Ein Drittel der Befragten sieht sich über Förderprogramme nicht ausreichend unterrichtet. Das sind zentrale Ergebnisse einer aktuellen repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS Infratest im Auftrag der Wüstenrot und Württembergische-Gruppe. [www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

750 Kunststoff-Altfenster recycelt

## Starker Kreislauf für die Kurstadt

Zur Umsetzung der Energie- und Klimaziele hat die neue Bundesregierung einen „Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz“ in ihr Programm geschrieben. Vor diesem Hintergrund besitzt auch die energetische Gebäudesanierung als eines der größten Energieeinsparpotenziale besondere Bedeutung. Der Wettbewerb „Umweltgerechte Modernisierung“ unter der Schirmherrschaft von Professor Harald Herrmann, Leiter und Direktor des Bundesinstituts für Stadt-, Bau- und Raumforschung (BBSR), Bonn, im Januar 2012 ausgelobt, hatte die Aufgabe, beispielhafte Sanierungen von Wohnimmobilien und öffentlichen Gebäuden zu ermitteln und auszuzeichnen.

### Platz 1 geht nach Bad Kissingen

Im großen Sitzungssaal des Bad Kissinger Rathauses fand Ende 2013 im Beisein von Oberbürgermeister Kay Blankenburg und Schirmherr Professor Herrmann die Preisverleihung statt. Platz 1 ging an die Keßler Fensterbau GmbH aus Oberthulba/Bad Kissingen. Platz 2 belegte die Geho Fenster und Bauelemente/Nossen. Initiatoren des Wettbewerbs waren die Rewindo Fenster-Recycling-Service GmbH und die Arbeitsgemeinschaft PVC und Umwelt (AGPU), beide Bonn. „Dieser Preis passt gut zu Bad Kissingen. Begriffe wie Wohlergehen und Gesundheit sowie Umwelt und Nachhaltigkeit werden in unserer Kurstadt besonders großgeschrieben“, sagte Blankenburg. Dies seien auch die Anliegen des Wettbewerbs, den man deshalb seitens der Stadt voll unterstützt habe.

### 750 alte Kunststofffenster recycelt

Bei dem Gewinnerobjekt handelt es sich um die energetische Sanierung von vier längere Zeit unbewohnten Mehrfamilienhäusern mit 84 Wohneinheiten der einstigen US Housing Area in der Pfalz- und Schurzstraße in Bad Kissingen. Bauherr und Investor war die Schaible Immobilien-gruppe (Rastatt). Eines der Häuser erreichte den besonderen Status „Energieeffizienzhaus 100“. Neben einer umfassenden Modernisierung aller energetisch wesentlichen Komponenten wie Fassaden, Dächer, Keller und Heizanlagen wurden auch 750 alte PVC-Fenster gegen energiesparende Kunststofffenster ausgetauscht. Die ausgedienten Bauelemente wurden in Containern gesammelt und in die Recycling-Anlage der Veka Umwelttechnik



Preisverleihung (von links): Jörg Bleyhl (Chefredakteur Modernisierungs-Magazin), Oberbürgermeister Kay Blankenburg, Michael Vetter (Geschäftsführer Rewindo), Werner Preusker (Geschäftsführer AGPU), Stefan Keßler (1. Preisträger), Professor Harald Herrmann (Schirmherr), Horst Schumacher (Herausgeber Kommunalwirtschaft)

GmbH nach Hörselberg-Hainich (Eisenach) transportiert. Dort wurden sie recycelt und von den Profilverstellern wiederverwertet.

### Grundgedanke der Nachhaltigkeit

Ein ähnliches Verfahren wurde den rund 260 PVC-Altfenstern zuteil, die vom zweitplatzierten Fensterbauunternehmen Geho im Rahmen der energetischen Sanierung zweier Hochhäuser des Gemeinnützigen Siedlungswerks Mainz, unter der Bauleitung der B & O Wohnungswirtschaft, Niederlassung Chemnitz, ausgetauscht worden waren.

### 22.000 Tonnen PVC-Regranulat

Organisiert wird das bundesweite Sammel- und Wiederverwertungssystem seit 2002 von Rewindo zusammen mit weiteren Recycling-Partnern, unter anderem der Tönsmeier Kunststoffe (Höxter), der Deceuninck Recycling (Belgien) sowie der Reststofftechnik (Österreich). „In 2012 wurden so 22.000 Tonnen PVC-Granulat aus Altfenstern und Rollläden zurückgewonnen. Das entspricht etwa 1,2 Millionen recycelten und wiederverwerteten Fenstern“, so Rewindo-Geschäftsführer Michael Vetter.

### Kompetente Wettbewerbsjury

Der Jury gehörten neben Schirmherr Professor Herrmann sowie die Geschäftsführer Vetter (Rewindo) und Werner Preusker (AGPU) an: Bernhard Helbing, Präsident des Verbands Fenster + Fassade, Jörg Bleyhl (Chefredakteur des Modernisierungs-Magazins) und Horst S. Schumacher (Herausgeber Kommunalwirtschaft).

„Ein Hauptanliegen des zum zweiten Mal veranstalteten Wettbewerbs war es, das Thema Energieeinsparung bei Gebäudesanierungen um den Aspekt der Nachhaltigkeit zu erweitern. Daher war die Entsorgung von PVC-Altfenstern in einem geschlossenen Materialkreislauf auch diesmal ein wesentliches Kriterium für die Teilnahme“, erläuterte Vetter.

### EU-Vorgaben halbherzig umgesetzt

Energetische Gebäudesanierung ist nicht nur auf nationaler Ebene ein aktuelles Thema. Die EU-Gebäuderichtlinie vom 8. Juli 2010 bestimmt, dass ab 2021 alle Neubauvorhaben im Passivhausstandard auszuführen sind. Die Richtlinie zielt darüber hinaus verstärkt auch auf Bestandsbauten. Bis 2050 sollen nach Willen der EU-Politiker sämtliche Gebäude europaweit diesem hohen Standard entsprechen. „Bis jetzt hat die Bundesregierung die Umsetzung der EU-Vorgaben nur halbherzig betrieben“, merkte Werner Preusker, Geschäftsführer der AGPU, kritisch an. Im Vergleich zu den staatlichen Fördermaßnahmen für andere Sektoren von Energieeinsparung und Klimaschutz, wie Elektromobilität, Solar- und Windenergie, werde die energetische Gebäudesanierung eher stiefmütterlich behandelt.

Es gelte ferner, im Sinne ganzheitlicher Konzepte alle Bereiche und Gewerke gleichermaßen in den Blick zu nehmen. „Die technischen Komponenten stehen dank moderner Hightech-Produkte schon heute zur Verfügung. Es bedarf keiner zusätzlichen staatlichen Investitionen in Forschung“, sagte Preusker.

[www.rewindo.de](http://www.rewindo.de)

## Wohnquartier erworben

Im Rahmen ihrer Neubaufensive hat die Howoge Wohnungsbaugesellschaft ein Neubauprojekt in Berlin-Alt-Hohenschönhausen erworben. Bis Anfang 2015 sollen auf dem 7860 Quadratmeter großen

Altersstruktur“, begründet Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft, die Kaufentscheidung. „Neben einer sehr guten Verkehrsanbindung gibt es ausreichend Naherholungs- und



HOWOGE

Die Howoge Wohnungsbaugesellschaft hat kürzlich ein Gelände in Berlin-Alt-Hohenschönhausen erworben. Hier sollen bis Anfang 2015 über 150 neue Mietwohnungen entstehen.

Gelände einer alten Zuckerfabrik zwischen Konrad-Wolf-Straße und Mittelstraße insgesamt 157 neue Mietwohnungen entstehen. Die Zwei- bis Fünfstückwohnungen umfassen zwischen 37 und 107 Quadratmeter Wohnfläche und verteilen sich auf fünf Gebäude. Verkäufer ist die Townscape-One-Gruppe, ein Projektentwickler für Wohnimmobilien. Über den Kaufpreis ist zwischen beiden Parteien Stillschweigen vereinbart worden. „Das Areal bietet nahezu ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines funktionierenden Wohnquartiers mit einer durchmischten Sozial- und

Nahversorgungsangebote, sodass der Standort sowohl für Familien und Senioren als auch für Paare und Singles attraktiv ist.“ Insgesamt 10.300 Quadratmeter Wohnfläche entstehen seit September dieses Jahres auf dem erworbenen Grundstück. Sämtliche Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Terrasse und sind barrierearm erschlossen. Alle Gebäude verfügen über Aufzüge, im Erdgeschoss werden bodengleiche Duschen eingebaut. Für die neuen Bewohner wird es zudem 48 oberirdische Pkw-Stellplätze geben. [www.howoge.de](http://www.howoge.de)

## Neues Stadtquartier in Düsseldorf

Die Patrizia Immobilien wird auf dem ehemaligen Glashütengelände im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim ein völlig neues Stadtquartier mit über 1000 Wohnungen errichten.

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf wird dabei berücksichtigt. Details werden derzeit zwischen Stadt und Entwickler abgestimmt. Insgesamt sollen für das so-

genannte „Glasmacherviertel Düsseldorf“ auf einem rund 300.000 Quadratmeter großen Industrieareal neue Gebäude für Wohn-, Einzelhandels- und Gewerbenutzung entstehen. Mittelpunkt des neuen Stadtquartiers soll der sogenannte „Düssel-Park“ sein, eine rund 70.000 Quadratmeter große Parklandschaft, durch die die renaturierte Düssel fließt. Das Konzept für das neue Stadtviertel sieht die Realisierung eines Quartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe-, Einzelhandels- und

Dienstleistungsangeboten in mehreren Bauabschnitten vor. Neben den verschiedenen Wohngebäuden sind bereits ein Nahversorgungszentrum und Kindertagesstätten vorgesehen. Der Beginn der Bodensanierung und Erschließung für das Glasmacherviertel Düsseldorf ist bereits für das Frühjahr 2014 geplant. Die ersten Wohnungen sollen in den nächsten Jahren bezogen werden können. Das Projektvolumen beläuft sich auf etwa 210 Millionen Euro. [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

## Modernisiert statt neu gebaut

Gerade in Ballungszentren wie Stuttgart kommt dem Markt für Eigentumswohnungen gegenüber dem Eigenheim eine immer größere Bedeutung zu. Das knappe Angebot treibt die Preise besonders in innerstädtischen Lagen in die Höhe. Das Hauptproblem ist: Mit Neubaumaßnahmen kann die derzeitige Nachfrage vielerorts nicht bedient werden. Der Fokus richtet sich darum zunehmend auf die Entwicklung von Wohnraum im Bestand. Dass dies kein schlechter Kompromiss sein muss, zeigen zahlreiche Projekte, die unter anderem durch die BBT Aktiengesellschaft in Stuttgart realisiert wurden. Dazu gehört auch ein ehemaliges Hotel an der Rotenwaldstraße im Stuttgarter Wes-

ten, das derzeit kernsaniert und durch die BBT zu acht hochwertigen Wohnungen plus einem Penthouse ausgebaut wird. Die nicht mehr rentable Gewerbeimmobilie wird so zu einer gefragten Wohnadresse mit Blick über die Stadt. Von einem Bürohaus zu einem Wohnhaus mit zwei kleineren Gewerbeeinheiten ist auch ein Objekt in der Schlossstraße 84 – ebenfalls im Stuttgarter Westen – umgewandelt worden. Noch vor Ende der Umbauzeit war die letzte der zehn Wohnungen mit großzügigen Wohnflächen zwischen 117 und 145 Quadratmetern verkauft. Im Erdgeschoss blieben eine Apotheke und ein Friseur der Citylage treu. [www.bbt.de](http://www.bbt.de)



BBT AKTIENGESELLSCHAFT

Ein Beispiel für die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage: Ein ehemaliges Hotel im Stuttgarter Westen wird derzeit kernsaniert und zu acht hochwertigen Wohnungen plus Penthouse ausgebaut.