

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Effizienz auf ganzer Linie.



Beispiele aus dem Komplettangebot:

Öl-/Gas-Brennwerttechnik

Holzheizsysteme

Wärmepumpen/Lüftung

Brennstoffzellen-Heizgerät

Kraft-Wärme-Kopplung

Solar-/Photovoltaiksysteme

Effizienz ist die wichtigste Energie-Ressource. Unser Komplettangebot bietet für alle Anwendungsbereiche und alle Energieträger individuelle Lösungen mit effizienten Systemen – egal ob für Öl, Gas, Solar, Biomasse oder Luft- und Erdwärme. www.viessmann.de

ISH Wir freuen uns auf Ihren Besuch:
ISH Frankfurt 10. bis 14. März 2015
Halle 8, Stand F96/G94

VIESSMANN
climate of innovation

Viessmann Deutschland · 35107 Allendorf (Eder) · Telefon 06452 70-0

15

Stand der Technik bei Regenwassernutzungsanlagen: Falsch eingebauter Betonspeicher

32

Mehr als 50 Prozent des Jahres-Heizwärmebedarfs lassen sich einsparen: Wann Modernisierungen sinnvoll sind

46

Die Berliner Genossenschaft Märkische Scholle saniert mehr als 800 Wohnungen: Energieeffizient und sozialverträglich



Partner der Wohnungswirtschaft



...einfach gute Bäder!

Modernisieren im Bestand – alles aus einer Hand! Von der Einzelmodernisierung bis zur Quartiersentwicklung.
Fordern Sie uns: www.blome.org

Badmodernisierung mit Blome – so geht's

Film ab!

Ein ganzes Haus mit 54 Bädern plus Strängen im Bestand barrierefrei modernisieren – geht das überhaupt? Ja – mit dem Blome-System und einem geeigneten Konzept. Wie das funktioniert, erfahren Sie in unserem zehnmütigen „Projektfilm Kiel-Kronshagen“.

Darin zeigen wir Schritt für Schritt, wie die Sanierung mit dem Blome-System abläuft. Sie erfahren, was Vorstand und Mieter dazu sagen, und bekommen sogar einen Einblick in unsere Produktion!



Neugierig geworden? Dann schauen Sie sich den Film doch direkt jetzt an – Sie finden ihn rechts auf unserer Startseite unter **www.blome.org**!





Die Erbschaftswelle kommt

Neues Jahr, neues Glück? Jedenfalls dank des intakten Marktumfelds, attraktiver Mietrenditen und steigender Preise bleiben deutsche Wohnimmobilien für private Käufer und institutionelle Anleger interessant. Das geht aus der Studie Wohnimmobilien 2015 des Instituts für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg im Auftrag der Deutschen Bank hervor. Die Gefahr einer nationalen Übertreibung sehen die Autoren der Studie weiterhin nicht. Sie warnen aber vor Überhitzungstendenzen in regionalen Teilmärkten.

Zusätzliche gute Gründe für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien lieferten die niedrigen Zinsen, eine hohe Zuwanderung sowie der Mangel an Alternativen für konservativ ausgerichtete Anleger. Experten erwarten daher: „2015 könnte der Preis von Einfamilienhäusern und Bestandswohnungen im Schnitt um 3 Prozent und von Neubauwohnungen um Prozent steigen.“ Bei Neumieten rechnen die Experten mit 2,5 Prozent Steigerung, in sogenannten A-Städten sogar mit 3 Prozent. Zum Vergleich: Die Bestandsmieten würden bundesweit mit 1,9 Prozent und in A-Städten mit 2,5 Prozent wachsen.

Interessant ist meiner Ansicht nach auch der Vergleich für die Mietrenditen. Zwischen 1990 und 2014 lagen sie zwischen 4 und 5 Prozent bei Bestandswohnungen. Der Wert für Neubauwohnungen lag im Schnitt für den gleichen Zeitraum bei vier

Prozent; nur 1994 waren es einmal mehr als 4,5 Prozent.

Mögliche Risiken für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sieht die Studie in steigenden Zinsen, einem Rückgang der Zuwanderung, der Zunahme spekulativer Immobilienanlagen und einer Mieterschutzpolitik. Die drohe Immobilien als Anlageklasse für Investoren unattraktiver zu machen. Aber: Die weiterhin sehr niedrigen Bauzinsen erleichtern natürlich die Finanzierung von Wohngebäuden.

Einen weiteren Schwerpunkt legt die Studie auf die Vererbung von Wohnimmobilien. Danach würden in Deutschland bis 2020 jährlich Gebäude im Wert von rund 100 Milliarden Euro vererbt werden. Davon entfielen 60 Prozent auf Wohnimmobilien. Konservativ gerechnet, könnten bis 2060 Wohnimmobilien im Wert von rund 2,7 Billionen Euro an die nächste Generation weitergegeben werden. 500.000 Euro Freibetrag für Ehe-/Lebenspartner, 400.000 Euro für jedes Kind/Stiefkind, 200.000 noch die Enkel – das sind die aktuellen Sätze.

Außer dieser Erbschaftswelle wird auch das Thema alternde Gesellschaft den Immobilienmarkt mehr und mehr prägen. „Es gibt schon jetzt einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Denn von den aktuell rund acht Millionen reinen Seniorenhaushalten in Deutschland

wohnt mehr als die Hälfte in Wohnungen, die vor mindestens vier Jahrzehnten gebaut wurden. Nur 5 Prozent aller Seniorenwohnungen sind derzeit barrierefrei“, sagt die Studie aus. Allein für den akuten Bedarf an barrierearmen Wohnungen seien Investitionen von rund 40 Milliarden Euro erforderlich. Für die aktuell pflegebedürftigen Menschen bestehe ein Bedarf von mindestens 750.000 solcher Wohnungen.

Egal, ob sich jemand für die Modernisierung daheim oder für einen Kauf einer altersgerechten Wohnung woanders entscheidet – die Erbschaftswelle kommt.

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 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.

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 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

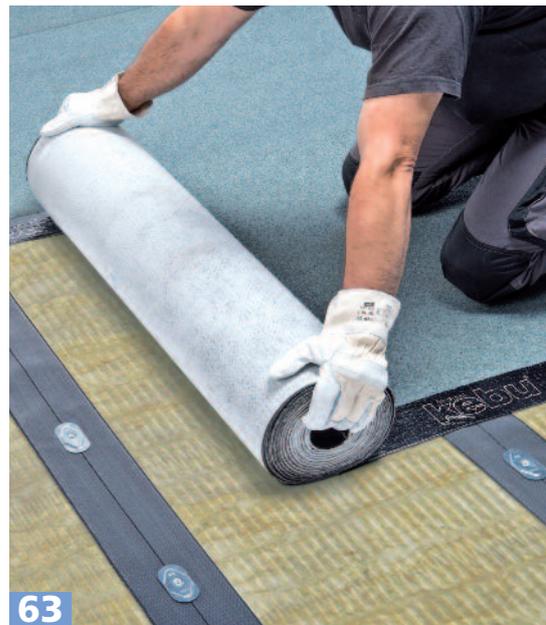
WOHNUNGS-
UNTERNEHMEN

8 Neues aus der Branche

POLITIK

12 Wohnungsleerstände nehmen bis 2030 zu
Empfang der BID in Berlin

13 Energieeffizienz energisch umsetzen



63



27



31



62



67

RECHT & STEUER

- 14** Beim Brandschutz an die Grenzen gehen
- 15** Stand der Technik bei Regenwassernutzungsanlagen

SCHWERPUNKT



- 18** In Frankfurt geht es rund
- 19** Neuheiten zur ISH 2015

SCHWERPUNKT

Tiefgaragen

- 27** Energiesparender Frostschutz
- 28** Beschichtung von Fahrbahnen, Rampen und Stellplätzen
- 30** Tiefgarage sauber saniert

GEBÄUDETECHNIK

- 32** Wann Modernisierungen sinnvoll sind
- 36** Weniger Energie, mehr Komfort
- 42** Interview mit Dietmar Vornweg über guten und bezahlbaren Wohnraum – plus Nachhaltigkeit für die Umwelt
- 44** Gelebte Inklusion – in Espelkamp
- 46** Energieeffizient und sozialverträglich
- 50** Grünes Wohnen hinter alten Mauern
- 55** Neuheit am Markt für die Bad-Modernisierung

- 56** Heizungsanlage sorgenfrei modernisieren
- 59** Innovatives System für die Außenwand
- 60** Neuer Bodenbelag: Design – fast ohne Grenzen
- 63** Die Flachdach-Innovation: Kletten statt schweißen
- 64** Mit modernstem technischen Standard auf KfW 70

65 ENERGIE

66 MESSEN & TERMINE

70 FACHBÜCHER

71 PERSONALIEN

72 LESERMEINUNG

72 VORSCHAU

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE



Effizienz ist die wichtigste Energie-ressource. Nur bei Ausnutzung aller Möglichkeiten lassen sich die Vorgaben der Bundesregierung zur Energiewende und zum Klimaschutz erreichen. Das Komplettangebot von Viessmann bietet für alle Anwendungsbereiche und alle Energieträger individuelle Lösungen mit effizienten Systemen, ganz gleich, ob für Öl, Gas, Solar, Biomasse oder Luft- und Erdwärme.
www.viessmann.de

Wohnungswirtschaft in Zahlen

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat die neue Ausgabe seiner jährlichen Publikation „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ veröffentlicht. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Erhebungen bei den vom GdW bundesweit vertretenen 3000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Diese Daten werden wohnungswirtschaftlich relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends gegenübergestellt. Auch das Jahr 1 nach der Bundestagswahl war von Diskussionen um Mietpreise, Wohnungsmangel und die Energiewende geprägt. Wie bereits im Bundestagswahlkampf war der Diskurs häufig von hoher Emotionalität geprägt und stützte sich nicht immer auf die tatsächlichen Fakten. Die Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends sollen die Grundlage dafür liefern, die Diskussionen rund um den Wohnungsmarkt in Deutschland anhand von Zahlen und Fakten zu versachlichen. Das 100 Seiten umfassende Kompendium informiert in diesem Jahr insbesondere über die Entwicklung des Wohnungsangebots, die Auswirkungen der Zuwanderung nach Deutschland und der steigenden Studierendenzahlen auf die Wohnungsnachfrage, die wachsende Bedeutung des Stadtumbaus in schrumpfenden Regionen und die Entwicklung von Mieten und Betriebskosten sowie die Steigerung von Baukosten. In einem gesonderten Schwerpunkt wird der aktuelle Stand bei der energetischen Sanierung in den Wohnungsbeständen der GdW-Unternehmen beleuchtet.

www.gdw.de

Netzausbau braucht Akzeptanz

Die Energiewende bringt einen Umbau der Erzeugungslandschaft mit sich, der sich weiter beschleunigen wird: Im Jahr 2050 sollen nach den Zielen der Bundesregierung 80 Prozent des elektrischen Stroms in Deutschland aus regenerativen Quellen stammen. Dies führt dazu, dass immer größere Mengen erneuerbarer Energien in das Stromnetz eingebunden und im Falle zunehmender Distanz zwischen Erzeugungsort und Verbrauchsstätte über lange Strecken transportiert werden müssen. Gelingen wird das nur durch einen bedarfsgerechten Ausbau der Übertragungs- und

Verteilnetze. Die erfolgreiche Entwicklung einer zukunftsfähigen Strominfrastruktur liegt im gesamtgesellschaftlichen Interesse. Der Netzausbau wird allerdings nur im Zusammenwirken aller Akteure aus Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft gelingen. Neben verlässlichen politischen Rahmenbedingungen durch eine bedarfsgerechte und verlässliche Planung ist darum die Herstellung von Akzeptanz einer der Schlüsselfaktoren für den zügigen Netz-

Netzbaumaßnahmen so verträglich wie möglich zu gestalten. Durch die gemeinsame Bereitschaft, sich aktiv im Dialog zu engagieren, sollen mögliche Konfliktpunkte erkannt und frühzeitig nach Lösungen gesucht werden. Das vollständige Positionspapier steht auf den Internet-Seiten der Übertragungsnetzbetreiber und der kommunalen Spitzenverbände zum Download bereit.

www.50hertz.com



ausbau. Um diese zu erhöhen, halten kommunale Spitzenverbände und die Übertragungsnetzbetreiber eine frühzeitige und umfassende Information und den Dialog mit den Bürgern bei der Planung und Umsetzung von Netzbaumaßnahmen für unverzichtbar. Zu diesem aktuellen Thema haben die kommunalen Spitzenverbände und die Übertragungsnetzbetreiber unlängst ein gemeinsames Positionspapier veröffentlicht. Darin plädieren die Übertragungsnetzbetreiber und die kommunalen Spitzenverbände für eine frühzeitige Einbindung der Kommunen und der Bürger beim Aus- und Umbau der Übertragungsnetze. Damit soll eine Verbesserung der Akzeptanz durch die Kommunen und ihre Bevölkerung erreicht werden. Der Dialog dient dem Ziel, die Umsetzung von

Inflation übertrifft Mietanstieg

In zehn der 14 größten deutschen Städte liegt der Mietanstieg innerhalb der letzten zehn Jahre unter der Inflationsrate. Das zeigt der aktuelle Zehnjahresvergleich der Mietpreise des Immobilienportals ImmoWelt. Die niedrigsten Mieten werden demnach in Leipzig bezahlt (5,40 Euro pro Quadratmeter), die höchsten in München (14,30 Euro). In Berlin ist Wohnen zwischen den Jahren 2004 und 2014 um satte 45 Prozent teurer geworden. Günstiger Wohnraum ist in vielen deutschen Groß-



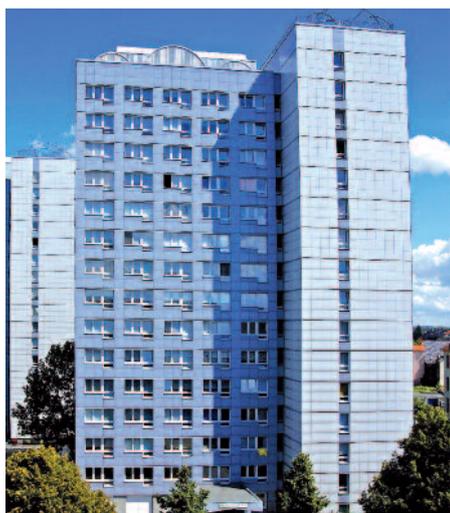
In einem Großteil der deutschen Großstädte liegt der Mietanstieg der letzten zehn Jahre unterhalb der Inflationsrate.

städten rar. Die Entwicklung der Mietpreise in den vergangenen zehn Jahren hat dazu aber nur in wenigen Städten beigetragen. In Hamburg, Essen, Hannover und Dortmund sind die mittleren Angebotspreise der Nettokaltmieten im untersuchten Zeitraum sogar gesunken. In der ersten Hälfte des Jahrzehnts war auch der Mietmarkt von der Finanzkrise geprägt. So sind die Mieten im Zeitraum zwischen 2004 und 2009 in zehn der 14 deutschen Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern gefallen. Erst mit dem wirtschaftlichen Aufschwung stiegen auch die Mieten – in den vergangenen fünf Jahren ist Wohnen in diesem Zuge in allen 14 untersuchten Großstädten wieder teurer geworden.

www.immowelt.de



Um die politisch gesteckten Ziele in Sachen Energiewende erreichen zu können, muss das Übertragungs- und Verteilnetz im Bundesgebiet signifikant erweitert werden.



PIXELO, KARL-HEINZ LAUBE

Der voraussichtliche Gesamtinvestitionsbedarf in große Wohnsiedlungen der Bundesrepublik wird bis zum Jahr 2030 auf etwa 56 Milliarden Euro geschätzt.

Großsiedlungen im Fokus

In Deutschland leben etwa acht Millionen Menschen in Großsiedlungen. Ob Berlin-Hellersdorf, Neue Vahr in Bremen, Dresden-Gorbitz, Nordostbahnhof in Nürnberg oder Buchheimer Weg in Köln, 10 Prozent des deutschen Wohnungsbestands – und damit etwa vier Millionen Wohnungen – liegen in solchen großen Siedlungen. Nach einer gemeinsamen Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Kompetenzzentrums Großsiedlungen sind diese Siedlungen enorm wichtig für Städte, da sie meist den preisgünstigsten Wohnraum im Umkreis bereitstellen. Der Investitionsbedarf in den großen Wohnsiedlungen – gemessen an realistischen Zielquoten für die Modernisierung und eventuellen Neubau – wird laut Studie für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 auf 56 Milliarden Euro geschätzt. Darin sind allerdings noch keine Investitionen in die soziale und technische Infrastruktur im Wohnumfeld enthalten. Diesem Bedarf stehen derzeit bereits absehbare Investitionsabsichten mit einem Volumen von 33 Milliarden Euro gegenüber. Beauftragt und finanziert wurde die Untersuchung durch den Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, den Bundesverband Baustoffe, Steine und Erden und den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie das Kompetenzzentrum Großsiedlungen. Die gesammelten Studienergebnisse werden in einem ausführlichen Bericht dokumentiert, der zu Beginn des zweiten Quartals 2015 veröffentlicht werden soll. www.difu.de

Kontaktscheue Mieter

Deutschlands Mieter sind kontaktscheu. Statt einer Plauderei im Treppenhaus oder gemeinsamen Partys im Hof ziehen sich die Bundesbürger lieber in ihre eigenen vier Wände zurück. Nur etwa ein Drittel (35 Prozent) wünscht sich einen engeren Kontakt zu den Nachbarn. Und jeder Zweite kennt den Bewohner nebenan nicht einmal. Trotzdem ist die große Mehrheit insgesamt zufrieden mit den Mitbewohnern. Das ergab eine bevölkerungsrepräsentative Studie der TAG Immobilien gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1000 Mieter in Deutschland befragt. Den Wunsch nach Anonymität haben sowohl Frauen als auch Männer: Dabei kennt das weibliche Geschlecht seine Mitbewohner nur unwesentlich besser als das männliche. Dennoch geben 63 Prozent ihrer Nachbarschaft gute oder sehr gute Noten. Lediglich 7 Prozent bezeichnen den Umgang untereinander als mangelhaft oder ungenügend. Nur jeder Achte gibt an, sich nicht mit seinen Nachbarn zu verstehen.

www.tag-ag.com

Renovierung für die Messe

Die Unternehmensführung der Messe Essen hat beschlossen, die Modernisierung ihres Messegeländes wie geplant umzusetzen. Mit dem Aus- und Umbau soll der Standort eines der technisch modernsten Messegelände Deutschlands werden und somit einen zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Marktplatz erhalten. Die Modernisierungsmaßnahmen sollen nicht nur architektonische Hingucker sein, sondern vor allem die Ansprüche von Ausstellern und Besuchern erfüllen. Einladende Eingangsbereiche, eine großzügige, komplett eingeschossige Hallenstruktur in einheitlichem Look und die neueste Technik sollen dem Messegelände seine Zukunftsfähigkeit sichern. Zu den wichtigsten Anforderungen an den Umbau zählt der Wegfall der bisherigen Doppelgeschosshallen bei Beibehaltung der Flächenanforderungen. Geplant sind fünf neue große Hallen mit optimierter Logistik anstelle der heute 14 kleinteiligen Hallen im Nordbereich. Außerdem sieht der Umbau im Eingangsbereich Ost ein modernes Glasfoyer mit rund 2000 Quadratmetern Fläche sowie neue Fassaden im Osten und Norden vor. Die Modernisierung des gesamten Messe-



MESSE ESSEN

Der Spatenstich für die Renovierung der Essener Messe mit einem Investitionsvolumen von rund 90 Millionen Euro soll Anfang Mai 2016 erfolgen.

geländes umfasst auch die Energieversorgung und Klimatisierung. So soll beispielsweise eine neue Belüftungstechnik dafür sorgen, dass über verschiedene Hallen hinweg eine stabile Temperatur und hohe Luftqualität herrschen. Zudem beinhaltet das Konzept die Schaffung weiterer Räumlichkeiten im Bereich des heutigen Foyers, um das Angebot an Tagungs- und Kongressflächen zu vergrößern. Die Einrichtung einer stilvollen Gästelounge sowie eines VIP-Clubs mit eigenem Eingang und separater Zufahrt runden den neuen Auftritt der Messe Essen ab. Der Spatenstich für das Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 90 Millionen Euro soll Anfang Mai 2016 erfolgen.

www.messe-essen.de

ANZEIGE

