

Modernisierungs

7-8/2015

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



 **SOLARLUX®**
Glas in Bewegung

17

13 Millionen Menschen leben in Wohnungen der GdW-Firmen/
15.000 neue Wohnungen

35

Fernnotrufsysteme –
Betreiber müssen jetzt handeln

42

Bauvorhaben – innerstädtische,
hochkomplexe Aufgabenstellungen – Teil 3

BONDA Balkon- und Glasbau GmbH

Himmlich Wohnen mit BONDA Balkonen



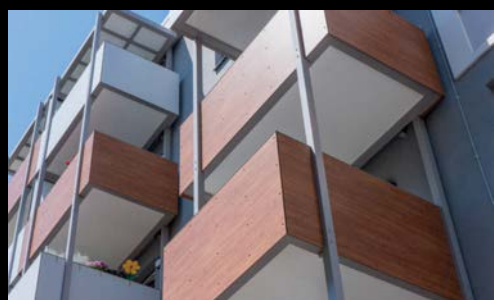
GEBÄUDE MIT BALKONEN BIETEN MEHR WOHNKOMFORT UND LEBENSQUALITÄT.



Innovative Balkone bilden den Kern unserer Markenkompetenz.

Unsere langjährige Erfahrung in Sachen BALKONANBAU hat zu immer weiteren Veränderungen geführt, die ausschließlich nur an unseren Balkonen zu finden sind.

BALKONSYSTEME von BONDA sind kein Einzelbauteil, sondern ein Gesamtkonzept, das einen hohen Anteil an Ingenieurleistung beinhaltet.



VORWORT



Super: der Sachkunde-Nachweis kommt für Makler und Verwalter

Die Diskussion um die Mietpreisbremse geht ungebremst weiter. Und die Auswirkungen sind in der Praxis bald sichtbar: Immobilienmakler und Wohnungsverwalter müssen nämlich einen sogenannten Sachkunde-Nachweis vorweisen. Dieser „Führerschein“ soll Regelungen aus anderen Beratungsberufen in das Maklergewerbe übernehmen. Mindestanforderungen und Berufshaftpflichtversicherungen für Makler und Verwalter werden darin verankert. Ähnlich wie bei Spielerberatern im Profifußball soll durch den Nachweis das Geschäft seriöser und transparenter werden. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) mit Sitz in Berlin begrüßt daher das Ganze ausdrücklich.

„Um die gewerberechtliche Erlaubnis zu bekommen, ist das ein Meilenstein für die Branche und das Ansehen der Berufe“, meint Präsident Jürgen Michael Schick. Damit werde der Verbraucherschutz wirklich gestärkt. In den Jahren zuvor hatte sich der IVD mit der Einführung eines Ombudsmanns, der verpflichtenden Vertrauensschadensversicherung, dem berufspolitischen Kanon sowie verschärften Standesregeln bereits intensiv für den Verbraucherschutz eingesetzt. „Allerdings hätten wir uns gewünscht, dass die Qualitätsanforderungen noch weitergehen“, sagt Schick weiter. Und: „Diese müssen nun in die anschließende Rechtsverordnung integriert werden.“

In Berlin ist die Mietpreisbremse jedenfalls zum 1. Juni Realität geworden. Und erste

Auswirkungen sind offenbar zu sehen: Immobilienexperten haben nämlich ausgerechnet, dass die Berliner Mieten im Juni im Vergleich zum Mai um 3,1 Prozent zurückgegangen sind (Frankfurter Allgemeine Zeitung von 28. Juli). Laut der Zeitung sind jedoch auch in Stuttgart und Hamburg die Mietpreise zurückgegangen, obwohl dort die Bremse noch gar nicht gilt. Haben sich nun in diesen Landeshauptstädten die Mieten einfach nur gehalten?

Zur Erinnerung: Zum 1. Juni 2015 sind das Bestellerprinzip für Makler und die Mietpreisbremse in Kraft getreten. Während das Bestellerprinzip bundesweit gilt, soll die Mietpreisbremse nur für angespannte Wohnungsmärkte in bestimmten Regionen gelten. Die Landesregierungen können per Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre bestimmen, welche Gebiete das sein werden. In diesen zu definierenden Gebieten darf die Miete nach der Neuvermietung künftig nicht um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Berlin hat von der vom Bundesgesetzgeber geschaffenen Ermächtigungsgrundlage als Erstes Gebrauch gemacht und eine Rechtsverordnung erlassen. Hierin wurde das gesamte Stadtgebiet als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der Mietpreisbremse erklärt. Die Regelungen der Mietpreisbremse gelten in der Hauptstadt seit dem 1. Juni 2015, in anderen Bundesländern müssen entsprechende Rechtsverordnungen noch erlassen werden. Hamburg und 22 Städte in Nordrhein-Westfalen zogen zum

1. Juli 2015 nach. In Bayern soll die Mietpreisbremse seit 1. August für 144 Kommunen der Maßstab sein. Baden-Württemberg, Bremen, Hessen und Rheinland-Pfalz wollen bis Ende 2015 mitmachen.

Egal, wie es mit dem Dauerbrenner Mietpreisbremse weitergeht, super ist der Sachkunde-Nachweis allemal. Und wenn dann noch die Weiterbildungspflicht für Wohnungsmakler und -verwalter dazukommt, dürfen die Kunden (sprich Haus- oder Wohnungskäufer, Mieter und Wohnungseigentümer) endlich mehr von ihren gut bezahlten Experten erwarten – und fordern.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

P.S.: Das Thema Sicherheit berührt uns alle. Ganz gleich, ob es sich um mechanische oder digitale Technik, Brandschutz, Überwachung, Internetsicherheit oder Zutrittskontrollen handelt. Wir haben die wichtigsten Trends und Neuerungen in einem Heft zusammengestellt, das dieser Ausgabe beiliegt. Ich wünsche eine informative Lektüre.



24

INHALT

PANORAMA

- 6** Infos, auf den Punkt gebracht



WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

- 14** Neues aus der Branche

POLITIK

- 17** 13 Millionen Menschen leben in Wohnungen der GdW-Firmen

POLITIK

- 20** Langzeitprojekt zur Steuerung der Wärme-Energiewende

- 22** Konferenz in Berlin zur Raumluftqualität

Steuern bei privaten Stromerzeugern

RECHT & STEUER

- 23** Aufzuganbau bei beengten Grundstücksverhältnissen

- 24** Größe und Sanierung des Balkons

SCHWERPUNKT

Balkone

- 26** Sanierung eines Wohnhochhauses in Hamburg

- 30** Vorteil Vorsatzbalkon

- 31** Richtig Dampf ablassen



- 32** Neues motzt Altes auf

ZUM TITELFOTO



Die Saga GWG als kommunales Wohnungsunternehmen in Hamburg ist die Eigentümerin der Wohnanlage Eckernförder Straße 2 bis 77. Alle Gebäude wurden in Beton-Fertigteilbauweise errichtet und unterliegen einem dringenden Sanierungsbedarf: Die schlechte Energiebilanz sind für Mieter und Eigentümer nicht mehr tragbar. Die Saga GWG entschied, die energetische Vollmodernisierung aller 370 Wohnungen in drei Bauabschnitten umzuset-

zen. Unter anderem wurden die Loggien mit wärmegeämmten Glas-Faltwänden geschlossen, um die Aufenthaltsbereiche gegen Kälte, Wind und Lärm zu schützen und gleichzeitig wertvollen Wohnraum hinzuzugewinnen. Mit der Maßnahme wurde die Qualität der Wohnungen und der Wert der Immobilie gesteigert und attraktiver Wohnraum geschaffen. Mehr dazu ab der Seite 26.

www.solarlux.com

ANZEIGE



30



50

GEBÄUDETECHNIK

- 34** Fernnotrufsysteme – Betreiber müssen jetzt handeln
- 36** Künstlerische Fassadengestaltung von drei Wohnblöcken
- 38** See-Container auf dem Dach
- 42** Bauvorhaben – innerstädtische, hochkomplexe Aufgabstellungen – Teil 3

GEBÄUDETECHNIK

- 46** Fassadensanierung mit System
- 50** Lösungen für Rissanierung – Diagnose ist das A und O

MEDIENWELT

- 60** Dachmarke für die Wohnungswirtschaft
- 61** Glasfaser-Ausbau – Wertsteigerung ohne Investitionskosten

55 ENERGIE

56 MARKETING

58 WIRTSCHAFT

64 PERSONALIEN

66 VORSCHAU

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,
 Hanna Buchert,
 Bernd Friedmann

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 2015

Mitglied im Bundesarbeitskreis
 Altbauerneuerung e.V. (BAKA)



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

Neuer Leitfaden Innendämmung

Der Arbeitskreis Innendämmung im Fachverband Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) hat den „Leitfaden 2.0 Innendämmung“ neu herausgegeben. In der über 60 Seiten starken Broschüre werden unter anderem die neue Technische Richtlinie des Fachverbands angekündigt, Projekte vorgestellt, technische Themen wie Montage ohne Dampfsperre behandelt und die Frage „Was bringt die EnEV 2014 im Zusammenhang mit Innendämmung?“ beantwortet. Gerade bei Gebäuden mit historischen oder feingliedrigen Fassaden erweist sich die Innendämmung zunehmend als funktionale Variante zur Außendämmung. Die Innendämmung ist aufwendiger in der Ausführung als die Fassadendämmung. Durch die unterschiedlichen Systemaufbauten, Dämmstoffe und Oberflächengestaltungen ist heute vieles möglich – bis hin zur dezenten Integration von Installationen, Lautsprechern und Heizungen. Aber es gilt auch einiges im Hinblick auf die Bauphysik zu beachten, um die Dauer-

haftigkeit der eingesetzten Systeme zu gewährleisten. Der Leitfaden 2.0 Innendämmung fasst neueste Erkenntnisse und Fakten zusammen. Unterteilt ist die mit Grafiken, Schaubildern und Infokästen übersichtlich gestaltete Fachpublikation in die drei großen Kapitel „Technische Grundlagen“, „Ausführungsgrundlagen“ und „Anwendungsbeispiele“. Neben Details zur aktuellen Fassung der Technischen Richtlinie Innendämmung und den Auswirkungen der EnEV 2014 zeigt der Leitfaden zahlreiche Praxislösungen auf und beschäftigt sich mit typischen Ausführungsdetails wie beispielsweise der Innendämmung in der Fensterlaibung. Auch Themen wie Elektroinstallationen oder Wandflächenheizungen beim Einsatz von Innendämmsystemen werden behandelt. Der Leitfaden 2.0 Innendämmung kann in der Geschäftsstelle des Fachverbands WDVS per Mail unter info@innendaemm-systeme.de bestellt oder unter www.innendaemm-systeme.de heruntergeladen werden.



www.heizkosten-einsparen.de

Zufriedene Modernisierer

Bewohner von Effizienzhäusern sind zufrieden mit den umgesetzten Effizienzmaßnahmen und loben die Wohnqua-

lität. Das belegt eine Umfrage, die die Deutsche Energie-Agentur (Dena) in Zusammenarbeit mit dem Berliner Institut

für Sozialforschung unter selbstnutzenden Eigentümern von Effizienzhäusern durchgeführt hat. So würden 94 Prozent der Einfamilienhausbesitzer die umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen weiterempfehlen. Ungefähr die Hälfte der Bewohner gibt an, dass sich ihr gesundheitliches Wohlbefinden im sanierten Effizienzhaus im Vergleich zu vorher verbessert oder deutlich verbessert hat. Bei rund 40 Prozent der Bewohner ist zudem die Belastung durch bestehende Pollenallergien deutlich zurückgegangen. „Die Dena-Umfrage spiegelt die Erfahrungen von zahlreichen Effizienzhausanwohnern und ihren Familien wider – repräsentativ für rund 150 Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Dena-Modellvorhaben saniert wurden“, so Ulrich Benterbusch, Geschäftsführer

der Dena. Mehr als 80 Prozent der Einfamilienhausbesitzer empfinden Luftqualität und Raumtemperatur im modernisierten Effizienzhaus angenehmer als vor der Sanierung – sowohl im Wohn- und Schlafbereich als auch nach längerer Abwesenheit. Fast 100 Prozent der Einfamilienhausbesitzer stehen daher hinter ihrem Entschluss: Sie würden wieder energieeffizient sanieren und sich sowohl bei Fenstern und Fassadendämmung als auch bei der Heiz- und Lüftungstechnik wieder für die jeweils durchgeführten Sanierungsmaßnahmen entscheiden. Lediglich bei der Fotovoltaikanlage sinkt die hohe Zustimmungsrate der Einfamilienhausbesitzer auf 73 Prozent.

Würden Sie nach den bisherigen Erfahrungen Ihre Wahl der energetischen Maßnahmen an andere Eigentümer weiterempfehlen?

Ja: 94%



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (Dena) | Stand: 05/2015

DENA

94 Prozent der Einfamilienhausbesitzer würden ihre energetischen Modernisierungsmaßnahmen weiterempfehlen.

www.dena.de

Wohnungspreise steigen

Die Preise für Wohnungseigentum in Deutschlands Großstädten sind im vergangenen Jahr fast überall weiter angestiegen. Das zeigt das Kaufbarometer von Immowelt. Nur in 5 der 14 größten Städte des Lands blieben die Preise stabil, überall sonst haben sich Kaufimmobilien zwischen 7 und 20 Prozent verteuert. Für das Kaufbarometer wurden die Angebotspreise in den größten deutschen Städten des ersten Quartals 2015 mit denen des Vorjahreszeitraums verglichen. In Berlin, Stuttgart und Nürnberg sind die Wohnungspreise im vergangenen Jahr besonders stark gestiegen. Dass Berlin (3048 Euro, plus 15 Prozent) dazugehört, dürfte wenig überraschen. Die Wohnungspreise

in der Hauptstadt befinden sich immer noch in einer Aufholbewegung, und solange die Stadt weiter wächst, wird auch der Boom am Wohnungsmarkt kaum zu bremsen sein. Zum ersten Mal hat der Berliner Quadratmeterpreis in diesem Jahr im Mittel die 3000-Euro-Grenze geknackt. Noch größere Anstiege haben Stuttgart (3074 Euro, plus 18 Prozent) und Nürnberg (2416 Euro, plus 20 Prozent) erlebt. In Nürnberg wurde der Neubau von Wohnungen lange vernachlässigt und in der Folge das Angebot knapp. Auch wenn sich derzeit die Kräne wieder überall in der Stadt drehen, wird der angestaute Überhang an Nachfrage die Preisentwicklung noch eine Weile lang befeuern. Die Stutt-

garter dagegen wollten schon immer gerne neu bauen, aber die geografische Lage der Stadt erlaubt es nicht. Neubau von Wohnungen bedeutet in Stuttgart städtische Nachverdichtung und kreative Erschließung von neuem Bauland, wie etwa durch die Verlagerung des Hauptbahnhofs unter die Erde. In beiden Städten gilt: Diejenigen Wohnungen, die derzeit als Neubau in die Vermarktung kommen, liegen im oberen Preissegment, und das wirkt sich spürbar auf die Kosten pro Quadratmeter aus. An der Spitze steht weiterhin München: Hier müssen Käufer seit vielen Jahren am tiefsten in die Tasche greifen. Der Preis pro Quadratmeter ist in der Landeshauptstadt mittlerweile auf

einen Median von 5747 Euro (plus 9 Prozent) gestiegen. In den letzten fünf Jahren summiert sich der Preisanstieg damit auf 85 Prozent. Wie abgehoben sich die Situation für Käufer in München darstellt, zeigt auch ein Blick auf die im Ranking unmittelbar nachfolgenden Städte: Sowohl in Frankfurt/Main, Hamburg, Stuttgart und Berlin ist eine Wohnung zu Preisen zwischen 3000 bis 3800 Euro pro Quadratmeter (Median) zu haben – in München muss man da noch 2000 Euro drauflegen.

www.immowelt.de

- Alle Mieter schützen
- Alle Auflagen erfüllen
- Keine Wohnung betreten

Mit Sicherheit mehr Effizienz.

Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir die Wohnungswirtschaft bei Planung, Einbau und Instandhaltung, damit Sie rechtlich immer auf der sicheren Seite sind. Und das Beste ist: Dank Ferninspektion und Techem Rauchwarnmelderservice muss die Wohnung zur Überprüfung nicht mehr betreten werden. So minimieren Sie den Aufwand für Ihre Verwaltung. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**