

Modernisierungs

9/2015

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

remmers 
Fachplanung
Analyse. Beratung. Konzeption.

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 10 27 44 · 70023 Stuttgart
Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X



22

Winterdienst –
Juristische Spuren im Schnee

57

Spannungsfeld Bauunternehm-
en gegen Behörden – Teil 4

76

Energieeffizienz und
Wohnkomfort – Heute schon
für morgen bauen



Wenn es darum geht, 84
Wohnungen energieeffizient zu
sanieren, dann brauchen Sie
..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice.

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.
Mit dem Brillux Objektservice.**

Die bauphysikalische Bewertung und die Berechnung von U-Werten und Schalldämmwerten des WDV-Systems? Die Leistungsbeschreibungen für Ihre nächste Ausschreibung? Ein professioneller Farbtentwurf für eine ganze Wohnanlage? Eine Präsentation vor der Eigentümer-Versammlung? Oder ein neues Farbleitsystem? Was immer Sie bei der Projektentwicklung, Vermarktung oder Verwaltung benötigen, der Brillux Objektservice hilft – effizient, zuverlässig, direkt. Rufen Sie uns einfach an: 0251/7188-8824

www.brillux.de/wohnungswirtschaft

 **Brillux**
..mehr als Farbe

VORWORT



Städte unter starkem Zulauf – und Zugzwang

München ist bezüglich der Lebensqualität die Nummer 1 in der Bundesrepublik Deutschland. Das sagt die weltweite Vergleichsstudie der Beratungsgesellschaft Mercer (New York), die jedes Jahr stattfindet. Dabei wurde die Lebensqualität in 230 Großstädten bewertet. München liegt weltweit jetzt auf Rang 4 –, hinter der österreichischen Hauptstadt Wien, der Schweizer Finanzmetropole Zürich und Neuseelands einziger Millionenstadt, Auckland.

Münchens Lebensqualität zieht immer mehr an. Nicht nur ausländische, besonders auch einheimische Fachkräfte. Bis Ende 2018 soll München die 1,6-Millionen-Leute-Grenze überschritten haben. Zehn Jahre später wird sie laut dem Demografie-Bericht der Stadt sogar auf 1,7 Millionen ansteigen. Das wäre ein Wachstum im Vergleich zu jetzt von 13 Prozent.

Entwickler von Wohnimmobilien stehen daher vor entsprechenden Herausforderungen: Sie müssen mehr Wohnraum bei zunehmendem Platzmangel schaffen und zugleich auf internationale Anforderungen und vielschichtige Lebensstile eingehen. Wohnhochhäuser und sogenannte Nachverdichtungen wie Aufstocken oder Umgestaltung von Innenhöfen (Parkplätze) oder die Neubebauung von ehemaligen Kasernenarealen könnten wohl am besten Abhilfe schaffen.

So oder so: In den Städten muss mehr gebaut werden. Das ist auch das Ergebnis einer Studie des Instituts der Wirtschaft (IW) Köln. Die Rheinländer bemängeln, dass in 2014 nur 245.000 Wohnungen in

der ganzen Republik gebaut worden sind. 55.000 zu wenig! Und nur 66.000 Wohnungen entstanden in Städten mit mehr als 100.000 Bewohnern. Hier hätten es jedoch mehr als 102.000 Einheiten sein müssen.

Allein in Berlin müssten bis in fünf Jahren 20.000 neue Wohnungen entstehen. Im vergangenen Jahr wurden in der Hauptstadt aber nur rund 8700 Einheiten gebaut. In München ist diese Zahl noch rund 2000 niedriger, in Hamburg waren/sind es rund 3500 Wohnungen weniger.

Während nach wie vor junge Leute aus strukturschwachen Regionen wie dem Fichtelgebirge, der Eifel oder Teilen Ostdeutschlands (Sachsen, Thüringen) wegziehen, verschärfen sich bekanntermaßen die Probleme in den Städten – siehe unter anderem München ...

Oder die andere Metropole im Südwesten der Republik – Stuttgart (590.000 Einwohner). Hier und in der Region Stuttgart (2,7 Millionen Bewohner) sind daher schon jetzt 12 Prozent der Einwohner bereit, mehr als eine halbe Million Euro für Wohneigentum hinzulegen.

Doch die Wirklichkeit auf dem Bau sieht anders aus: Die Dynamik bei den Genehmigungen hat sich in den ersten sechs Monaten dieses Jahres weiter abgeschwächt. „Um den Wohnungsbau in den stark nachgefragten Ballungsräumen wirksam anzukurbeln, müssen insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen rasch verbessert werden. In den von starker Zuwanderung betroffenen Regionen ist zudem ein

Sonder-Investitionsprogramm notwendig, um die dortige Notsituation zu entschärfen“, sagt etwa Axel Gedaschko (56), Präsident des Bundesverbandes deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Der GdW hofft daher vor allem auf diese drei politischen Maßnahmen. Wie gesagt Verbesserung der steuerlichen Voraussetzungen beim Wohnungsneubau, sprich bessere steuerliche Abschreibungen. Zweitens mehr preisgebundene Wohnungen. Drittens Finanzhilfen des Bunds und der vom starken Zuzug betroffenen Länder für den Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt, verteilt auf fünf Jahre, jeweils 300 Millionen Euro jährlich dafür. Die Regelungen für den bisherigen „Stadtumbau Ost“ sollten auf ein bundesweites Programm übertragen werden.

Es ist wünschenswert, wenn die Politik das Meiste davon aufgreifen würde. Denn klar ist: Unsere Städte, vor allem die im Süden und Südwesten der Bundesrepublik, stehen jetzt erst recht auch noch durch die Flüchtlinge noch mehr unter starkem Zulauf – und Zugzwang.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jörg Bleyhl'.

Jörg Bleyhl
Chefredakteur



40

INHALT

PANORAMA

6 Infos, auf den Punkt gebracht

WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

14 Neues aus der Branche

POLITIK

20 Wohnungsbaupolitik – Klüger bauen

RECHT & STEUER

22 Winterdienst – Juristische Spuren im Schnee

SCHWERPUNKT

Software

27 Geschäftsprozesse weiter optimiert

30 Digitale Transformation mehr Chance als Risiko

32 Mietverträge ohne lästige Tipperei

34 Im Interview: Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon AG

35 Moderne IT – machen Sie sich schlau

SCHWERPUNKT

Wohnraumlüftung

38 Institut für Baubiologie und Nachhaltigkeit – Lüftungsgeräte im Test

42 „Sterntrio“ strahlt über Berlin

44 Lüftungssysteme bringen frischen Wind in Mehrfamilienhaus

GEBÄUDETECHNIK

47 Rationelles Arbeiten mit Spachtelvlies

48 Fassadensanierung von Wohnanlagen

53 Strom-Projekt realisiert

ZUM TITELFOTO



Die GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH saniert jährlich rund 500 Wohnungen. Mieter profitieren gleich mehrfach von den Maßnahmen. Hierzu zählen Badmodernisierungen, Austausch von Heizungsanlagen und die Verbesserung des Wohnumfelds durch Erneuerung der Eingangsbereiche, Zuwegungen und Gartenanlagen. 2015 stand die Fassadensanierung der Wohnanlage Hermelin-

weg 15 an. Aufträge dieser Größenordnung können nur von einem leistungsstarken Malerfachbetrieb erfolgreich bewältigt werden, der über viel Know-how, geschultes Fachpersonal und entsprechende Gerätetechnik verfügt. Daher arbeitet das Wohnungsunternehmen seit Jahren erfolgreich mit Farben Tiedeken zusammen.

Mehr dazu ab der Seite 48

ANZEIGE



71



78

GEBÄUDETECHNIK

- 54** Energetische Modernisierung erfolgreich umgesetzt
- 57** Spannungsfeld Bauunternehmen gegen Behörden – Teil 4
- 60** Altenbetreuungszentrum – Gedämmt und schön gestaltet
- 64** Sicherheit durch moderne Türsprechanlagen
- 69** Freiluft-Wohnzimmer

70 NEUBAU

73 ENERGIE

MEDIENWELT

- 79** Erweiterter Kabelnetzbestand
- 80** Gut vorbereitet auf das Fernsehen der Zukunft

82 WIRTSCHAFT

84 PERSONALIEN

86 PRODUKT-NEWS

88 FACHBÜCHER

89 MESSEN & TERMINE

90 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

Design und Funktionalität

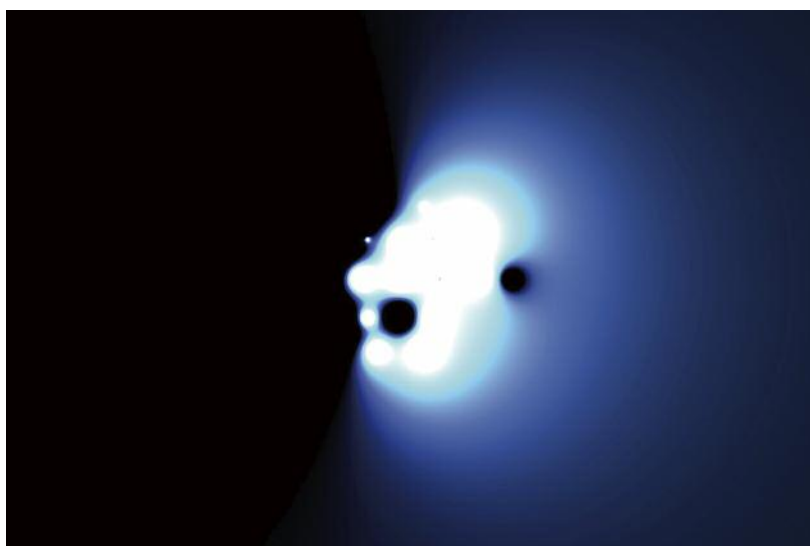
Eine neue Verbraucherstudie nutzt die Erkenntnisse der Neurowissenschaften und liefert erstmals Aufschlüsse darüber, wie das menschliche Gehirn die Schönheit eines Objekts wahrnimmt und interpretiert. Die Studie basiert auf EEG-Untersuchungen sowie Online-Umfragen und analysiert einen bestimmten neurologischen Konflikt: Trifft das Gehirn auf ein Objekt, das schön, aber unpraktisch ist, entsteht eine sogenannte „ästhetische Dissonanz“. Durch die Auswertung der Testdaten von mehr als 1400 Teilnehmern konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden: Je schöner ein Objekt erscheint, desto höher sind unsere Erwartungen bezüglich seiner Funktionalität. Produkte, die zunächst als schön empfunden werden, verlieren bei geringer Funktionalität an Wertschätzung. Der Aktivitätsabfall im rostralen präfrontalen Cortex (der Erfassungsbereich für Harmonie im Gehirn) kann eine kontinuierlich hemmende

Wirkung haben: Wenn Produkte schlecht funktionieren, werden sie immer als unästhetisch angesehen. Die Studie im Auftrag von Ideal Standard wurde durch Mindlab durchgeführt, ein Institut für neurologische Forschungsarbeiten in Brighton, England. Die Ergebnisse wurden anschließend vom britischen Neurowissenschaftler und TV-Moderator Jack Lewis analysiert. „Logischerweise sollte es keine Verbindung zwischen der Ästhetik eines Objekts und seiner Funktionalität geben“, sagt Lewis. „Aber diese Studie zeigt, dass ein von uns als ästhetisch empfunden Produkt seine Attraktivität verliert, wenn es schlechte Leistung zeigt. Das Level der elektrischen Akti-

vität im Teil des Gehirns, der für das Schönheitsempfinden zuständig ist, nimmt ab. Wenn uns ein schönes Objekt also funktional enttäuscht, empfinden wir es nicht länger als schön. Wenn ein gewöhnlich erscheinendes Produkt gut funktioniert, ist es für uns op-

tisch anziehender. Dieses Phänomen nennen wir „ästhetische Dissonanz“, erklärt Lewis. „Es beschreibt den Konflikt im Gehirn, wenn Schönheitsempfinden und das Bedürfnis nach Funktionalität aufeinandertreffen.“

www.idealstandard.de



IDEAL STANDARD – MATTHIAS MOOS

Der Künstler Matthias Moos nutzte die Ergebnisse von EEG-Bildern, um die neurologische Aktivität im Gehirn darzustellen. Die Werke wurden erstmals auf der ISH 2015 in Frankfurt ausgestellt.

Pilotprojekt geplant

Im laufenden Jahr wird die Howoge Wohnungsbaugesellschaft ein Pilotprojekt zur altersfreundlichen Gestaltung des Stadtquartiers Am Tierpark in Berlin-Lichtenberg starten. Ausgangspunkt ist eine gemeinsam mit der Johanniter-Unfall-Hilfe durchgeführte Umfrage unter 1500 – jungen wie älteren – Mietern im betreffenden Quartier. Dabei wurden zunächst die individuellen Bedürfnisse der Bewohner für das Alter erfragt, um Ansatzpunkte für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren. „Das Quartier am Tierpark umfasst

insgesamt 6000 Wohnungen und hat mit einem Durchschnittsalter von 60 Jahren die ältesten Bewohner unseres Bestands“, sagt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der Howoge. „Wir erhoffen uns aus dem Projekt wichtige Erkenntnisse, die wir in Abhängigkeit des Projekterfolgs auch auf andere Quartiere übertragen können.“ Die Studie belegt, dass rund 90 Prozent der über 65-Jährigen als Wohnform im Alter das Wohnen in den eigenen vier Wänden mit ambulanter Versorgung präferieren. Vor diesem Hintergrund sind generell Barriere- und Bewegungsfrei-

heit für die Mieter maßgebliche Punkte. Dabei wird das Vorhandensein eines Aufzugs von über 85 Prozent aller Befragten als sehr wichtig beziehungsweise wichtig eingestuft. Für die Mieter über 65 Jahren haben zudem die schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnung und die Schwellenarmut in der Wohnung selbst Priorität. Neben den Voraussetzungen in der Wohnung ergab die Erhebung eine hohe Nachfrage nach einem breiten Beratungs- und Serviceangebot bei den Mietern ab 65 Jahren. Fast die Hälfte aller Mieter nutzt das Internet nicht und ist demzufolge

auf eine persönliche Beratung zum Beispiel bei Unterstützungsleistungen angewiesen. 48 Prozent der Befragten leben allein und benötigen in der Regel eine breitere Unterstützung, die die Notfallbetreuung ergänzt. Insgesamt 11.000 Howoge-Mieter werden von den geplanten Maßnahmen in Berlin-Lichtenberg betroffen sein, die unter anderem den Neubau von Seniorenwohnungen, die individuelle Anpassung des Wohnungsbestands sowie den Ausbau von Serviceleistungen umfassen.

www.howoge.de