

Modernisierungs

10/2015

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Der Kalksandstein
KS*



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

22

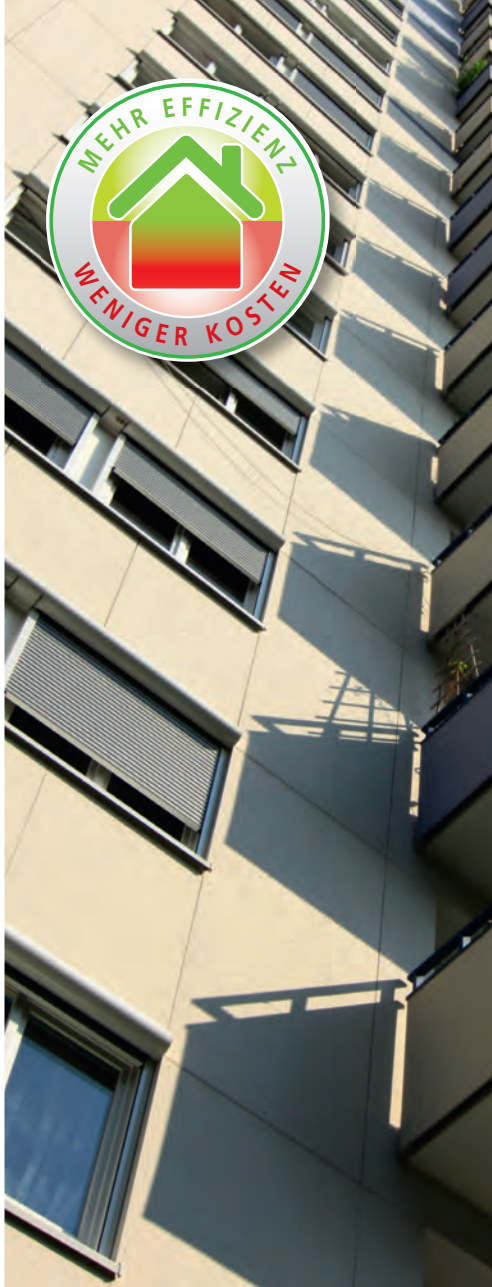
Pressekonferenz des
Bundesverbandes
Altbauerneuerung in Berlin

26

Die Verantwortung
für Gebäudeschäden:
Klare Zuordnung

46

25 Prozent weniger Primär-
energieverbrauch – die Energie-
einsparverordnung 2016:
Ziel- oder irreführend?



therm-x2

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.

Gut zu wissen: Modernisieren mit therm-x2 ist mietumlagefähig.
Mehr Infos unter www.thermx2.de.

Und: Beim „Kermi Wärmesystem x-optimiert“ passen alle Komponenten optimal zusammen – für Neubau, Renovierung und Sanierung.

Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Echte Zeitersparnis und bis zu 11% Energieeinsparung.

Werterhaltung bzw. Objektwertsteigerung.

Verringerung des Leerstandes.

Weniger Ärger und Aufwand durch Mieter-Reklamationen.



therm-x2 Flachheizkörper

KERMI

A leading brand of  AFG

VORWORT



Tempo bei Neubauten rasant beschleunigen

Laut dem Statistischen Bundesamt in Wiesbaden lebten Ende 2014 rund 7,5 Millionen ausländische Staatsbürger in der Bundesrepublik Deutschland. Das waren 7 Prozent mehr als 2013. Der Ausländeranteil (also die Zahl der Ausländer je 100 Einwohner) erhöhte sich von 8,7 im Jahr 2013 auf 9,3 Prozent im Jahr 2014. Die OECD, die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung mit Sitz in Paris, geht sogar jetzt schon von 8,2 Millionen Ausländern Ende 2014 aus. Und durch den Flüchtlingsansturm in diesem Jahr aus Afrika und vor allem aus Asien (Syrien) wird diese Zahl in der Bundesrepublik drastisch anwachsen.

Das bedeutet für den ohnehin schon unter Druck stehenden Wohnungsmarkt noch mehr „Dampf“. Um mehr Dampf, sprich Geschwindigkeit, geht es jetzt endgültig in der Wohnungswirtschaft. Die fordert zu Recht seit Langem noch zügiger praktikable Lösungen, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch die längerfristige Integration zu sichern. Dazu muss die Bürokratie gerade im Bauwesen zurückgefahren werden. Doch wer macht wo den Anfang?

„Sowohl die Bauleitplanung als auch die Baugenehmigungsverfahren müssen drastisch schneller werden“, fordert stellvertretend Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW. Egal, ob Neubau oder Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude – das Tempo beim Bauen von neuen Wohnungen muss rasant beschleunigt werden. Deshalb ist es noch wichtiger, die Baunutzungsverordnung zu überarbeiten, um etwa Hemmnisse für die Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. Gedaschko

fordert daher auch, die kommunalen Bauämter personell deutlich besser auszustatten, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen. Eine Hilfe könnte es hier sein, sogenannte Typengenehmigungen für bestimmte Typenhäuser einzuführen, um die Genehmigungsdauer zu verkürzen.

Und, genauso bedeutend: Die genehmigten Bauten müssen für die künftigen Bewohner bezahlbar sein. Das ist aber heute schon vielfach auch für Deutsche nicht mehr möglich. „Deshalb muss zudem die soziale Betreuung von Zuwanderern so ausgestaltet werden, dass sie ein Teil unserer Gesellschaft werden können“, erklärt Gedaschko. Wohlklingende Worte, die zusätzlich viel Geld kosten – und noch mehr Personal. Woher soll beides kommen?

Die Situation in unseren Gemeinden, Städten und Kreisen ist schon jetzt viel zu angespannt. Es fehlen immer mehr geeignete Unterbringungsmöglichkeiten. Bund, Länder und Kommunen stehen vor der größten Bewährungsprobe seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990.

Die Städte, Gemeinden und Kreise können deshalb der wachsenden Herausforderung durch die immer größere Zahl von Asylbewerbern und Flüchtlingen nur gerecht werden, wenn sie sich auf die Aufnahme und Integration derjenigen konzentrieren, die eine Bleibeperspektive besitzen. „Ganz wichtig sind deshalb beschleunigte Asylverfahren. Dabei kommt es darauf an, die Kapazitäten des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge weiter und rasch zu steigern. Elementar dafür sind vor allem mehr Menschen, die Asylverfahren tatsächlich entscheiden“, sagt etwa die Bundesvereini-

gung der kommunalen Spitzenverbände mit Sitz in Berlin und Köln.

Um diese Aufgaben schultern zu können, brauchen die Kommunen eine ausreichende Finanzierung durch Bund und Länder. Eine strukturelle, nachhaltige und dauerhafte Beteiligung des Bunds an den Flüchtlingskosten sollte sich an die jeweiligen Flüchtlingszahlen anpassen. Die bisher angekündigten 3 Milliarden Euro, die Länder und Kommunen zur Unterstützung im kommenden Jahr vom Bund erhalten sollen, reichen überhaupt nicht aus.

Und: Die Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung in Höhe von derzeit 518 Millionen Euro müssen zweckgebunden sein und auf mindestens doppeltem Niveau über das Jahr 2019 hinaus fortgeführt werden. Allerdings müssen im Gegenzug die Länder auch das bisher vom Bund zur Verfügung gestellte Geld in Form von Zuschüssen ungekürzt für den Neubau oder die Instandsetzung stillgelegter Bauten zielgerichtet einsetzen.

Jetzt gilt es erst recht: Das Tempo für Neubauten muss rasant beschleunigt werden. Wie lange will die Bundespolitik mit ihrem versprochenen Bürokratieabbau im Wohnungsbau noch warten?

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl
Chefredakteur

Trauer um Verleger und Herausgeber Dieter A. Kuberski

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Verlags Dieter A. Kuberski GmbH und der Verlags-Marketing Stuttgart GmbH trauern um ihren Firmengründer, Geschäftsführenden Gesellschafter, Verleger und Herausgeber Dieter A. Kuberski, der am 5. September im Alter von 76 Jahren verstorben ist.

Der gebürtige Plochinger gründete 1970 in der Landeshauptstadt Baden-Württembergs den Verlag Dieter A. Kuberski. Die Gründung der Verlags-Marketing Stuttgart kam 1986 dazu. Dieter A. Kuberski absolvierte nach der Schulzeit in der Buchdruckerei Julius Benz (Reichenbach/Fils) eine Lehre, wo er 1956 seinen Gesellenbrief erhielt. Zehn Jahre später bekam er in Freiburg/Breisgau den Titel des Lehrmeisters für Schriftsetzer verliehen. Schon in jungen Jahren interessierte er sich neben der Gestaltung von Druckerzeugnissen auch für die journalistische Seite. Immer wieder schrieb er in seiner Freizeit Berichte über sportliche Ereignisse. Es war schon damals erkennbar, dass er sich für das „Große Ganze“ interessierte. Nach seinem Engagement bei einer Großdruckerei in Stuttgart als Be-

triebsleiter wagte der Plochinger den Schritt in die Selbstständigkeit. Die ideenreiche Zusammenarbeit und langjährige Freundschaft mit dem früheren Geschäftsführer des Haus- und Grundbesitzervereins Stuttgart, Ulrich Pfeffer, legte den Grundstein für weitere Zeitschriften für die Immobilienwirtschaft. Immer war Dieter A. Kuberski bei den Mitgliederversammlungen präsent, betreute mit seinem unermüdlichen Charme, Witz und Menschenfreude viele Leserreisen. Aus dieser Verbindung entstanden viele Freundschaften.

Dieter A. Kuberski ruhte sich nie auf seinen Erfolgen aus. Ihm schwebte schon Anfang der 70er-Jahre die Herausgabe einer eigenen Publikation vor. 1980 brachte er den „Kommunalen Beschaffungs-Dienst“ unter der Flagge des Verlags Dieter A. Kuberski zunächst als Lose-Blatt-Sammlung auf den Markt. In den folgenden Jahren entwickelte sich daraus eine geschätzte und viel beachtete Fachzeitschrift.

1986 begann die Zusammenarbeit mit dem Deutschen Sparkassenverlag mit der Neugründung der Firma Verlags-Marketing Stuttgart GmbH.

Seine Vision, für alle Säulen der Immobilienwirtschaft eine Fachzeitschrift zu entwickeln und herauszugeben, nahm Mitte der 80er-Jahre Gestalt an. 1988 erfolgte der Start des „Modernisierungs-Magazins“, das sich an die Wohnungsunternehmen in Deutschland richtet. Folgerichtig und nur wenige Jahre später dann „Liebenschaft aktuell“ und „Der Immobilienverwalter“. Sein großes Ziel, die gesamte Immobilienwirtschaft mit Fachzeitschriften zu erreichen, hatte er damit realisiert.

Wer das Glück hatte, Dieter A. Kuberski auf seinem beruflichen Weg begleiten zu dürfen, der hat auch seinen Schaffensdrang und seine Kreativität gespürt. Anerkennend verlieh ihm der langjährige Präsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter, Professor Dr. Wolf-Rüdiger Bub, den Titel „Der General“. Zum Ausdruck kam darin die geschätzte Eigenschaft Kuberskis, auch komplexe Dinge zu vereinfachen und erfolgreich auf den Weg zu bringen. So entwickelte er neben seinen Druckerzeugnissen auch erfolgreiche Veranstaltungs- und Ausstellungsformate. Über Jahre hinweg organisierte er unter anderem den Verwaltertag, die Fachgespräche des Evangelischen



FOTO: WOLFGANG LIST

Siedlungswerks in Fischen und in Berchtesgaden. Auch in Sachen Online-Medien stieg er zum richtigen Zeitpunkt ein, unter anderem mit dem Portal „Immoclick24.de“.

Geradezu legendär waren die Marketingstammtische, zu denen er einmal im Jahr nach Stuttgart einlud. Dieter A. Kuberski zeigte hierbei sein großes Talent, durchaus auch ernste Themen mit einer gehörigen Portion Humor zu

vereinen. In der Landeshauptstadt fanden sich zu der Veranstaltung die wichtigsten Teilnehmer der Immobilienwirtschaft ein, und bei der Auswahl der Themen und Referenten zeigte der Gastgeber immer sein besonderes Gespür für politische und gesellschaftliche Entwicklungen.

Neben seinem beruflichen Schaffen entwickelte Dieter A. Kuberski aber auch ein großes Engagement im

Ehrenamt. Er war Gründungsmitglied und langjähriger Vorstand im Tennisclub Hochdorf-Reichenbach. Von 1985 bis 1989 und 2002 bis 2010 leitete er die Geschicke des Golfclubs Hohenstaufen in Donzdorf als Präsident. Aufgrund seiner Verdienste wurde er zum Ehrenpräsidenten ernannt. Acht Jahre lang war er Schöffe bei den Amtsgerichten Stuttgart und Esslingen. Dieter A. Kuberski unterstützte als Mitglied und mit Spenden zahlreiche Vereine und Organisationen.

Anlässlich seines 70. Geburtstags wurde ihm die Staufermedaille des Lands Baden-Württemberg verliehen. Die Verleihung nahm der ehemalige Ministerpräsident Lothar Späth vor.

Mit seiner steten Fürsorge, seinem Verstehen und seiner fachlichen Qualifikation war er für uns alle eine Persönlichkeit, der wir in Hochachtung verbunden bleiben. Seinem Vorbild entsprechend werden wir die Firmengruppe weiterführen.

Unser aufrichtiges und tiefes Mitgefühl gilt seiner geliebten Ehefrau Margot und allen Angehörigen.

Verlag und Redaktion



INHALT

PANORAMA

- 6** Infos, auf den Punkt gebracht

WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

- 16** Neues aus der Branche

POLITIK

- 22** Pressekonferenz des Bundesverbands Altbauerneuerung in Berlin

RECHT & STEUER

- 24** Recht: Muss der Bauträger Bau- und Planungsunterlagen herausgeben?
- 26** Die Verantwortung für Gebäudeschäden: Klare Zuordnung

ZUM TITELFOTO



Dort, wo einst ein wirtschaftlich nicht mehr rentabler Altbau stand, hat der Bauverein Haan eG zwei moderne Mehrgenerationenhäuser errichten lassen. Die zwölf Mietwohnungen sind generationengerecht gestaltet und werden von Familien und Senioren bewohnt.

Mehr dazu ab der Seite 73

SCHWERPUNKT

Denkmalschutz

- 28** Mit Know-how und innovativen Systemen sanieren

- 31** Rekordzeit in Karlsruhe: Flotte Fassade

- 32** Wandheizung und Innendämmung

- 36** Nachrüstung in alten Gebäuden in der Wurzner Straße in Leipzig

- 38** Gesunde Dämm Lösungen und mehr

SCHWERPUNKT

Heizungstrends

- 44** Lukrative Abwrackprämien für alte, ineffiziente Heizungen

SCHWERPUNKT

Heizungstrends

- 45** Neuer hochwertiger Raumregler: Jung, jünger, Junkers

- 46** 25 Prozent weniger Primärenergieverbrauch

- 51** Verbesserter Heizungs-thermostatkopf aus Erwitte

- 52** Komfort und Energiesparen dank Funk

- 54** Neuer Kessel der Energieeffizienzklasse A

- 55** Neue Gas-Brennwert-Kompaktheizzentrale

- 56** Kesseltausch kappt Kosten

- 59** Neue Designheizkörper geben viel her



34



56

GEBÄUDETECHNIK

- 60** Eigennutzung von Solarstrom gesteigert
- 61** Trinkwasserhygiene: Besser vorbeugen
- 64** Winterdienst in der Wohnungswirtschaft
- 67** Nachrüsten von Rauchwarnmeldern
- 68** Ersatz für das historische Feyerabend-Haus

GEBÄUDETECHNIK

- 70** Grüne Oasen über den Straßen der Stadt: Bravouröse Balkonbilanz
- 72** Tageslicht verbessert Arbeitsbedingungen

NEUBAU

- 73** Mehrgenerationenhäuser: Zweierlei statt Einerlei
- 76** Glückliche Familien in Freiburg

79 ENERGIE

80 MEDIENWELT

83 MESSEN & TERMINE

86 WIRTSCHAFT

88 PERSONALIEN

90 VORSCHAU

IMPRESSUM

Modernisierungs-Magazin

Das Fachmagazin für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

Gründungsherausgeber

Dieter A. Kuberski †

Herausgeber Jörg Bleyhl

Verlag
Verlags-Marketing Stuttgart GmbH
Besucheranschrift:
Reinsburgstraße 82, 70178 Stuttgart
Postanschrift:
Postfach 102744, 70023 Stuttgart

Geschäftsführung

Margot Kuberski, Monika Frank

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

27. Jahrgang

Abogebühr

70 Euro pro Jahr einschließlich Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2015

Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbaurenewerung e.V. (BAKA)



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

Kunststofffenster recycelt

Das werkstoffliche Recycling von Kunststoffaltfenstern macht in Deutschland immer mehr Schule. Jüngstes Beispiel Ostbayern – ein langgezogenes zweistöckiges Bürogebäude im Industriepark Gendorf nahe Altötting. Die Betreibergesellschaft des zirka 2 Quadratkilometer großen Areals der ehemaligen Hoechst, die Infraserb Gendorf, ließ das inmitten von Industrieanlagen gelegene Gebäude energetisch sanieren und die über 100 alten Fenster an den beiden Längsfassaden gegen moderne Fenster mit Schüco-Systemen austauschen. Die ausgedienten PVC-Rahmen landeten zunächst in einem Spezialcontainer und

wurden dann per Lkw in die Recycling-Anlage der Veka Umwelttechnik nördlich von Eisenach transportiert. Bundesweit wird das Recycling-System seit 2002 durch die Firma Rewindo Fenster Recycling Service, Bonn, organisiert. Gerhard Eder, Inhaber des Unternehmens Eder Fenster und Türen in Burgkirchen, der den Auftrag von der Infraserb erhielt, wurde bereits vor einiger Zeit auf das umweltfreundliche Verfahren zur Wiederverwertung von Kunststofffenstern aufmerksam und wollte durch seine Entscheidung für die Methode zur Entsorgung der alten mehrflügeligen PVC-Rahmen ein Zeichen für Umweltbe-



Bei der Renovierung eines Bürogebäudes im Industriepark Gendorf wurden über 100 ausgediente Kunststofffenster recycelt und wiederverwertet.

wusstsein setzen. Der Unternehmer beschäftigt zehn Mitarbeiter und baut die Fenster nicht nur in die Gebäude ein,

sondern stellt sie auch in eigener Produktion her.

www.rewindo.de

Umwidmung und Sanierung

Durch ein architektonisches und energetisches Gesamtkonzept hat sich ein ehemaliges Industriegelände bei Bamberg zum modernen Veranstaltungszentrum verwandelt. Der im April 2014 eröffnete Energiepark Hirschaid realisiert die Vision eines ressourcenschonend sanierten Gebäudes.

Kernstück der nachhaltigen Wärmeerzeugung ist eine Grundwasserpumpe des Herstellers Bartl Wärmepumpen. Gründer und Inhaber Frank Seuling hat bei der Anlage des Konferenz- und Veranstaltungszentrums für sogenannte „Green Meetings“ nicht nur wie üblich einen reduzierten

Energieverbrauch in den Fokus gestellt. Hinter dem ganzheitlichen Konzept des Energieparks steht vielmehr die Idee, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes von der Herstellung der Baustoffe bis zum endgültigen Rückbau unter ressourcenschonenden und CO₂-sparenden Gesichtspunkten zu betrachten und zudem im Hinblick auf die zukünftige Nutzung Aspekte wie Städteplanung, Barrierefreiheit und öffentliche Verkehrsanbindung einzubringen. Die konsequente Realisierung brachte dem Energiepark Hirschaid eine Zertifizierung als EU-Greenbuilding und den EU-Greenbuilding Award 2014 ein. Die Planung und Umsetzung lag in der Hand des Österreicher Georg Scheicher, Architekten Scheicher, und bei Stefan Pappistella, Architekturbüro Pappistella, Hirschaid. Scheicher verbindet in seinem Entwurf nachhaltige Energie mit nachhaltiger Architektur: „Ziel war

es, den Bestand in erster Linie zu sanieren und mit geringen Mitteln an die neue Nutzung zu adaptieren“, erklärt der Architekt. Das beinhaltet die Verwendung leicht rückbaubarer Materialien und reiner Werkstoffe wie auch die Wahl möglichst geringer Stoffkreisläufe. Der Energiepark mit insgesamt 4000 Quadratmetern Nutzfläche teilt sich grob in zwei zusammenhängende Gebäudeteile sowie ein umliegendes Außengelände mit großem Innenhof. Die Gebäude der ehemaligen Kunststofffabrik aus den 70er-Jahren wurden im Innenbereich zunächst in den Urzustand zurückversetzt und anschließend mittels Vollwärmeschutz, neuer Fenster und neuer Heizungsanlage thermisch ertüchtigt. Die Architektur des Industriebaus blieb dabei in den Grundzügen optisch präsent.



Der neue Charakter des umgewidmeten Industriegebäudes bei Bamberg wird durch nuanciert gestaltete Wand- und Fassadenelemente aus Holz unterstrichen.

www.bartlwip.de