

# Modernisierungs

11/2015

Für Baugesellschaften  
Neubau und Bestand

# Magazin

[modernisierungs-magazin.de](http://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



**20**

BID und Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen diskutieren Neubau-Lösungen

**26**

Parabolantenne: Ruhe nach dem Sturm im Antennenwald

**70**

Technische Sanierung: Ein Mietshaus wird zum Strom- und Wärmeproduzenten



## Schindler Prüfung plus Gibt Sicherheit, schafft Klarheit

Als Betreiber einer Aufzugsanlage stehen Sie in der Verantwortung, für deren sicheren Betrieb zu sorgen. Damit sind zahlreiche Betreiberpflichten verbunden, denen Sie regelmäßig und nachweisbar entsprechen müssen.

Schindler führt Sie sicher durch den Paragraphenschungel. Mit dem Ziel, Sie nicht nur umfassend zu informieren, sondern auch zu entlasten. Wir übernehmen nicht nur die Aufzugswartung, sondern wir erledigen für Sie eine Vielzahl von Betreiberpflichten – soweit Sie das wünschen.

Übrigens: Mit Schindler Prüfung plus erstellen wir Ihnen auch das Konzept zur Anpassung des Aufzugs an den Stand der Technik, das aktuell auf vielen Prüfberichten gefordert wird.

Sie erreichen uns unter:  
Servicenummer: 0800 866 11 00  
[pruefung@de.schindler.com](mailto:pruefung@de.schindler.com)  
[www.schindler.de](http://www.schindler.de)



**Schindler**

# Neue Typen braucht das Land



Die positive Nachricht vorweg: Die Heizkosten sind im vergangenen Jahr durchschnittlich um rund 10 Prozent gesunken. Das geht aus dem bundesweiten Heizspiegel 2015 hervor. Ein Grund war der warme Winter 2014 und die damit verbundene Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um durchschnittlich 8 Prozent. Aber auch sinkende Energiepreise trugen zur Einsparung bei: Besonders stark profitierten die Bewohner in Gebäuden, die mit Heizöl versorgt werden, da die Preise im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,5 Prozent sanken.

Jetzt kommt die schlechte Nachricht: Die Baukosten sind in den vergangenen zehn Jahren bekanntlich um mehr als 40 Prozent gestiegen. Aufgrund des millionenfachen Zuzugs von Flüchtlingen braucht die Bundesrepublik Deutschland aber noch mehr bezahlbaren Wohnraum. So sind weitere Kostenexplosionen im Baugewerbe programmiert. Experten sprechen schon jetzt in unseren Ballungsregionen von einer Nettozuwanderung von 1,4 Millionen Menschen in den letzten zweieinhalb Jahren. Diese Zahl wird drastisch steigen. Zudem gibt es offenbar nur noch 1,4 Millionen Sozialwohnungen. Und, bitter für viele Geringverdiener: Jedes Jahr werden laut Experten rund 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung entlassen. Noch bitterer: Weitere Sozialwohnungen werden kaum gebaut. Noch schlimmer: Durch die starke Binnenwanderung gibt es noch mehr Engpässe bei bezahlbaren Mietwohnungen.

Alle Wohnungsexperten fordern daher stark verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau. Allein in den nächsten Jahren werden in Deutschland jeweils mindestens 400.000 neue Wohnungen benötigt. Die Bundesmittel für die Wohnraumförderung um jährlich weitere 500 Millionen Euro reichen hinten und vorne nicht. Die rasant steigende Nachfrage in den Städten kann nicht gedeckt werden. Der zweite Teil der Energieeinsparverordnung 2016 muss daher vorübergehend ausgesetzt werden. Abhilfe schaffen

zudem bessere steuerliche Anreize. Die vielerorts gestiegenen Grunderwerbsteuern (bis zu 6,5 Prozent!) sollten außerdem wieder gesenkt, die Mietpreisbremse ausgesetzt werden.

Doch es geht vor allem um eines – um mehr Tempo. „Die Bauleitplanungen müssen ebenso wie die Baugenehmigungsverfahren deutlich schneller werden“, erklärt zum Beispiel Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die Wohnungsversorgung müsse von den Bürgermeistern zur Chefsache erklärt werden. Die Kommunen in den starken Wachstumsregionen sollten einen Baukoordinator benennen, den die Länder anteilig mitfinanzieren. Oder, noch einfacher: Ausbau des fachkundigen Bundesverbands Altbauerneuerung zur Koordinationsstelle Gebäudebestand in Deutschland.

Genauso wichtig ist es aber, die Baunutzungsverordnung zu überarbeiten, um Hemmnisse für die Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. Die kommunalen Bauämter müssten personell deutlich besser ausgestaltet werden, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen.

Als Hilfe könnten Typengenehmigungen die Prozessdauer verkürzen, und auch die serielle Bauweise müsste neu eingeführt werden. Typenhäuser sind nicht nur deutlich günstiger als vergleichbare Flächen im Container, sie sind auch deutlich langlebiger und damit nachhaltiger. Die Baukosten liegen zwischen 1500 und 1800 Euro pro Quadratmeter, während zurzeit Containerpreise von bis 3000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, belegt der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes.

Bezeichnend: Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer ist offenbar als erster in seiner grünen Partei zum derzeit wohl dringendsten Problem in Deutschland, in

der Flüchtlingsdebatte, in der Realität angekommen: „Die Kommunen müssen jeden Tag neue Flüchtlinge aufnehmen. Sie sind damit überfordert. Das zu verschweigen löst keine Probleme. Die Kommunen haben gefesselte Hände durch zahlreiche Gesetze. Sie bekommen zudem nicht die notwendigen finanziellen Voraussetzungen.“

Folgerichtig müssen die Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsneubau erhöht werden. Die gegenwärtig gültige Abschreibung von 2 Prozent im Jahr für Mietwohnungsneubau ist nicht mehr sachgerecht. Denn der Anteil von Bauteilen und technischen Anlagen mit einer Nutzungsdauer von höchstens 25 Jahren am Gesamtgebäude hat massiv zugenommen. Die generelle Erhöhung der Abschreibungen im Mietwohnungsneubau auf 4 Prozent ist daher ein notwendiger Schritt, um zusätzliche Potenziale für Haushalte mit mittleren Einkommen zur Bezahlbarkeit von Neubaumietwohnungen zu erschließen.

Ein einfacher Schritt zu Kostenreduzierungen: Bund und Länder definieren genau die immer mehr diskutierten Typenhäuser. Das sind dann standardisierte Gebäude, die nicht mehr im Einzelfall geprüft und genehmigt werden müssten. Dies führt dazu, dass diese Häuser (es sind mit Sicherheit keine Billigheimer) direkt gebaut werden und wesentlich schneller zur Verfügung stehen können.

Darum: Neue Typen braucht das Land.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl  
Chefredakteur



35



# INHALT

## PANORAMA

- 6** Infos, auf den Punkt gebracht



## WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

- 14** Neues aus der Branche

## ZUM TITELFOTO



Tele Columbus, Primacom und Pepcom schließen sich zusammen – unter der Leitung von Jean-Pascal Roux will das vereinigte Unternehmen die Partnerschaft mit der Wohnungswirtschaft in neue Dimensionen führen.

*Mehr dazu ab der Seite 74*

## POLITIK

- 20** BID und Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen diskutieren Neubau-Lösungen: Wohnungen bezahlbar machen
- 22** Baukostenentwicklung: Wirtschaftliche Ziegel

## RECHT & STEUER

- 24** Wertung von Angeboten bei Aufzuganlagen
- 26** Parabolantenne: Ruhe nach dem Sturm im Antennenwald
- 30** Eigentumsumschreibung trotz Mängelerbehalt!

## SCHWERPUNKT

### Aufzüge

- 32** Modernisierung des Berliner Fernsehturms unterstützt
- 35** Nachträglicher Aufzugeinbau in Hannover

## SCHWERPUNKT

### Bäder – Armaturen



- 40** Armaturen – die Highlights im Bad: Glänzende Allrounder
- 50** Neue Bäder in Rekordzeit
- 52** Renovierungslösung für Bäder und Duschen



50



82

**GEBÄUDETECHNIK**

- 54** EnEV versus Passivhaus
- 56** Sanierung mit mineralischen Betonlasuren in Dessau
- 59** Rundum-Service für die Gewerbeabrechnung
- 60** Sanierter Zwölfgeschosser ist Imageträger

**GEBÄUDETECHNIK**

- 64** Sanierungsbegleitung durch Experten
- 66** Betreiberverantwortung in Freianlagen

**69 FACHBÜCHER**

**70 ENERGIE**

**74 MEDIENWELT**

**76 WIRTSCHAFT**

**78 MESSEN & TERMINE**

**80 PERSONALIEN**

**82 VORSCHAU**

**IMPRESSUM**

**Modernisierungs-Magazin**

Das Fachmagazin für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft

**Gründungs-herausgeber**

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](mailto: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](mailto:k.navaei@verlagsmarketing.de)

**Layout**

Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR  
[ruprecht.wassmann@t-online.de](mailto: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  
Altbauerneuerung e.V. (BAKA)



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

# Artenreicher Dachgarten



Das FBB-Gründach des Jahres 2015 – Oase im historischen Umfeld

Die 150 Teilnehmer des 13. Internationalen Gründachs Symposiums der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung (FBB) in Ditzingen haben im Rahmen der Veranstaltung das FBB-Gründach des Jahres 2015 gewählt. Zur Wahl standen drei Dachbegrünungsobjekte, die einen Tag vorher bei der FBB-Mitgliederversammlung für die Endausscheidung ausgewählt wurden. Als

Sieger ging der begehbare und artenreich gestaltete Dachgarten des Wirtschaftsgebäudes der Diakonissen-Klinik Augsburg hervor. Eingereicht hatte das Projekt das FBB-Mitglied Garten König aus Adelsried, das die Dachbegrünung im Optigrün-System 2013 eingebaut hatte. Der etwa 5 Meter hoch gelegene, zirka 370 Quadratmeter große Dachgarten ist auf dem Neubau des

Wirtschaftsgebäudes der Diakonissen-Klinik im Zuge der Generalsanierung der Freianlagen in Anlehnung an das Hochbaukonzept entstanden. Die neue intensive Begrünung des Dachs ist von vielen Patientenzimmern aus einsehbar und wertet den eher funktional gestalteten Wirtschaftshof auf. Das gleichzeitig als Geräte- raum mit integrierter Küchenzeile konzipierte Ausstiegsgebäude soll mit einer modernen Metallfassade einen Kontrast zur angrenzenden Kulisse des ehemaligen Diakonie-Mutterhauses mit seiner Backsteinfassade herstellen. Für den Dachgarten gibt es ein klar strukturiertes Konzept vom Landschaftsarchitekturbüro Reinhard Baldauf hinsichtlich Weegerschließung, Sitzgelegenheiten und Pflanzen. Die Wegeführung erfolgt als Rechteck und gliedert die intensiven Vegetationsflächen in äußere Strauchflächen als Sichtschutz sowie in eine innere zentrale Grüngestaltungsfläche. Es wurden insgesamt 62 Pflanzenarten aufgebracht, eine Mischung aus Moosen, Gräsern, Stauden, Küchenkräutern, Beerenobst, Bodendeckern, Kletterpflanzen, Heckenelementen, Solitärsträuchern und Bäumen.

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

# Fassadenpreis verliehen



Dieser Neubau in Mainz wurde mit einem ersten Preis in der Kategorie Wohn- und Geschäftshäuser des 24. Deutschen Fassadenpreises ausgezeichnet.

Anfang September wurden die 14 Preisträger des 24. Deutschen Fassadenpreises und die vier Gewinner des 2. Österreichischen Fassadenpreises auf Gut Havichhorst bei Münster von Brillux ausgezeichnet. Die Macher der 18 Preisträgerobjekte – Architekten, Farbgestalter, Handwerker und Bauherren – hatten sich im Feld von fast 400 Einreichungen durchgesetzt. Den ersten Preis in der Kategorie „Wohn- und Geschäftshäuser“ sicherte sich ein Neubau in Mainz. Heribert Gies Architekten, Mainz, und Baudekoration Reinhardt, Bad Kreuznach, können sich über diese Auszeichnung für ihre Ausführungs- und Planungsar-

beit freuen. An Architekt Ralf Kalläwe und Jörg Geffke Malermeister (beide Hamburg) ging der zweite Preis für ihre Umgestaltung eines Hamburger Mehrfamilienhauses. Das Büro Sörensen Architektur und der Malerbetrieb Scholz wurden für ihre Akzentuierung eines achtgeschossigen Laubenganghochhauses mit dem dritten Preis prämiert. In der Sparte „Öffentliche Gebäude“ überzeugte ein neu erbautes Familienzentrums in Rodgau. Tm-Es Architekten (Berlin) sowie Franco und Sohn Baudekoration (Rodgau) wurden mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

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

# VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

## SCHWERPUNKTTHEMEN

### Demografischer Wandel

Welchen Herausforderungen muss sich die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren stellen, um auf den prognostizierten Wandel in der Altersstruktur der Bevölkerung die richtige Antwort zu finden? Wie sieht die Entwicklung unter dem Aspekt einer weiter ansteigenden Flüchtlingswelle aus? An welchen Stellschrauben müssen die Branche und die Verantwortlichen in der Politik drehen, um die Herausforderungen bewältigen zu können?

In unserem Schwerpunktthema versuchen wir, Antworten auf die dringenden Fragen zu geben. Wir schreiben über aktuelle Trends, wie zum Beispiel der vermehrte Einsatz von technischen Assistenzsystemen, die Einzug in die Wohnungen finden. Wie der steigenden Nachfrage von Wohnraum schnell und kostengünstig nachgekommen werden könnte, zeigen Wohnungsunternehmen und Branchenverbände. Ansätze und Beispiele, die Mut machen.



GERHARD SEYBERT - FOTOLIA



GHM/IFH

### Messen 2016

Im den ersten Monaten des kommenden Jahres zeigen wichtige Messen die aktuellen Trends und Entwicklungen auf. Die Redaktion berichtet über die Entwicklungen, die man wissen muss. Die Deubaukom in Essen beginnt den Messereigen vom 13. bis 16. Januar. In Stuttgart zeigt die Dach + Holz vom 2. bis 5. Februar Neues rund um die Dachdecker- und Zimmererhandwerke. Es folgen die Farbe vom 2. bis 5. März in München, die Light & Building vom 13. bis 18. März in Frankfurt, die Fensterbau/Frontale (16. bis 19. März) in Nürnberg und die IFH/Intherm (5. bis 8. April) ebenfalls in Nürnberg.

## FACHTHEMEN

- Trinkwasseranlagen
- Wärme-Contracting

## DEZEMBER 2015

Redaktionsschluss 23. November  
Erscheinungstag 10. Dezember

## Themen im Januar/Februar

## SCHWERPUNKTTHEMEN

- Heizung und Wohnraumlüftung

## FACHTHEMEN

- Badsanierung
- Brandschutz
- Bodenbeläge
- Tiefgaragensanierung

## JAN./FEB. 2016

Redaktionsschluss 13. Januar  
Erscheinungstag 04. Februar



# Immobilie sucht Anschluss

Tele Columbus – Ihr Partner für leistungsstarke Multimediadienste

Bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand: analoges, digitales und hochauflösendes Fernsehen, superschnelle Internetverbindungen, günstige Telefon-Flatrates und attraktive Zusatzdienste. Tele Columbus ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands und seit mehr als dreißig Jahren kompetenter, zuverlässiger Servicepartner für die Wohnungswirtschaft, für Endkunden und Kommunen. Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Medienversorgung ihrer Wohn- und Geschäftsobjekte. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage: [www.telecolumbus.de/partner](http://www.telecolumbus.de/partner)

fernsehen. internet. telefon.

 **telecolumbus**