

Das Wirtschaftsmagazin für Objekt-Management

1/2016
Februar

Liegenschaft aktuell

Geschäftsbauten
Kommunale Einrichtungen
Facility Management

ISSN 1431-9829 E 9401

- Rechtlich gesehen weiterhin viel Rauch um Warnmelder
- Für Städte und Gemeinden sind Flüchtlinge Kernaufgabe
- Bündnis für bezahlbares Wohnen: Taten müssen folgen



Wenn Sie ein Wohnhaus nicht
nur streichen, sondern auch
gestalten wollen, dann brauchen
Sie ..mehr als Farbe.

Der Brillux Objektservice

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

Ein professioneller Farbwurf für eine ganze Wohnanlage? Die Übertragung des Corporate Designs auf die farbige Gebäudegestaltung? Die Entwicklung eines neuen Farbleitsystems? Oder eine Präsentation der Farbkonzepte in Form von 3D-Visualisierungen?

Der Brillux Objektservice hilft effizient, zuverlässig, direkt – auch bei der Erstellung Ihrer Leistungsbeschreibung, bei der bauphysikalischen Bewertung und der Berechnung von U- und Schalldämmwerten des WDV-Systems oder bei der regelmäßigen Baustellenbetreuung.

Rufen Sie uns gerne an: +49 (0)251 7188-8824

 **Brillux**
..mehr als Farbe

Gute Ideen müssen endlich in Serie gehen!



„Wir brauchen in Deutschland bis 2020 pro Jahr mindestens 140.000 neue Mietwohnungen zusätzlich, um den zunehmenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum vor allem in unseren Ballungszentren zu decken. Davon allein 80.000 im sozialen Wohnungsbau. Den Gesamtbedarf schätzen wir jährlich mit 400.000 Wohnungen.“ Diese Auffassung vertraten der Vizepräsident Wirtschaft des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie (HDB), Diplom-Ingenieur Marcus Becker, und der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, auf der gemeinsamen Veranstaltung „Serielles Bauen – vom Prototyp zur Serie“ in Berlin. Um diese wohnungsbau- wie auch sozialpolitische Herausforderung zu meistern, müssten Bau- und Wohnungswirtschaft stärker auf die Vorteile seriellen Bauens setzen. Dies heiße: in Ergänzung zur Einzelfertigung die Entwicklung von Prototypen. Eine, wie ich finde, sehr smarte Idee, denn eine Fertigung „von der Stange“ ist nicht nur deutlich schneller, sondern auch sehr viel kostengünstiger.

Um die Vorteile seriellen Bauens zu nutzen, bieten sich für Becker vor allem zwei Wege an: „Zum einen können die Unternehmen der deutschen Bauindustrie in konventioneller Bauweise durch die Optimierung der Wohnungsgrundrisse mit hohem Wiederholungsgrad, verbunden mit einem verstärkten Einsatz von Fertigelementen, erhebliche Kostenvorteile erzielen.“ Zum anderen sieht Becker in der Modul- beziehungsweise

Systembauweise eine Alternative auch für Wohngebäude: „Auch Module können – qualitativ hochwertig, aber dennoch kostengünstig – maßgeblich zur schnellen Beseitigung von Wohnraum-Engpässen in unseren Kommunen beitragen. Dies ist möglich, weil beim systematisierten Bauen viele Teile bis hin zu ganzen Wohnmodulen industriell vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle montiert werden. Ein hoher Wiederholungseffekt senkt die Baukosten“, erläutert Becker.

„Serielles Bauen muss zu tragbaren Kosten, aber auch in hoher Qualität erfolgen, damit der neu geschaffene Wohnraum als Bereicherung der Stadtquartiere erlebt wird. Deshalb ist die frühzeitige Kooperation von Bauwirtschaft, Planern und Wohnungsunternehmen wichtig“, erklärt GdW-Präsident Gedaschko. In einer aktuellen Umfrage erklärten über 70 Prozent der befragten GdW-Unternehmen, Interesse an Typenbau und Typengenehmigungen zu haben. Rund 50 Prozent der Befragten planen, künftig seriell oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen.

Darüber hinaus sehen Becker und Gedaschko auch die Politik am Zug. „Als die Bundesregierung im Herbst vergangenen Jahres die soziale Wohnraumförderung auf 1 Milliarde Euro verdoppelt hat, gab es bereits die ersten Rufe der Länder nach mehr. Dass Bundesbauministerin Barbara Hendricks jetzt die Förderung abermals auf dann 2 Milliarden Euro bis 2020 verdoppeln will, ist aus unserer Sicht nur zu begrüßen. Der Be-

darf ist allemal gegeben. Helfen könnte auch die befristete Wiedereinführung der degressiven Abschreibungen für Mietwohnungen sowie als Alternative zu den Abschreibungsmöglichkeiten eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen. Wichtig ist jedoch, dass die Länder diese Förderung nicht durch gleichzeitige Anhebung der Grunderwerbsteuer konterkarieren und die Mittel zügig für den Wohnungsbau einsetzen“, erklärten Becker und Gedaschko. Sie forderten außerdem, dass über eine gezielte Liegenschaftspolitik schnell und unkompliziert Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden müssten.

Gleichzeitig weisen Becker und Gedaschko darauf hin, dass sich Kostensenkungseffekte auch durch bauordnungsrechtliche Anpassungen erzielen lassen. „Alle kostentreibenden Vorschriften müssen auf den Prüfstand. Statt jedoch über einzelne Vorschriften in zig verschiedenen Landesbauordnungen zu diskutieren, sollten wir längerfristig zu einer bundeseinheitlichen Musterbauordnung kommen, wie sie die Baukostenenkommision des Bundesbauministeriums empfohlen hat“, fordern die Präsidenten. Und das zu Recht!

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart!

Florian Peter
Redakteur

Unternehmen & Märkte**Schwerpunkt: SHK 16**Aktuelle Nachrichten –
auf den Punkt gebracht **8**Gas-Brennwertgeräte:
Komfort gesteigert **18**Beste Raumluft
für alte Dokumente **19**Fußbodenheizung:
Man braucht's warm **20**Sanitäranlagen:
Design und Funktion **20**Heiz-Kühl-Decke
im Rathaus **22****Zeitgeschehen**Rechtsprechung rund
um Rauchmelder **10**Energiewende –
ein Zwischenstand **24**Kommunen: Flüchtlinge
als Kernaufgabe **12**Luftbefeuchter sorgt
für Wohlfühlklima **26**Modulbau für
Notunterkünfte **12**IFH/Intherm:
Impulse aus Nürnberg **27**Bau- und Mietpreise:
Taten müssen folgen **14**Rehau: Wissenswertes
aus Erlangen **27****IMPRESSUM****Liegenschaft aktuell**Das Wirtschaftsmagazin für
Objekt-Management**Gründungs-herausgeber**

Dieter A. Kuberski †

Herausgeber: Jörg Bleyhl**Verlag**Verlags-Marketing Stuttgart GmbH,
Besucher: Reinsburgstraße 82, 70178 Stuttgart
Post: Postfach 102744, 70023 Stuttgart**Geschäftsführung:**Margot Kuberski, Monika Frank
Handelsregister beim AG Stuttgart – HRB 7396**Chefredaktion**Jörg Bleyhl, 0711/238 86-12
j.bleyhl@verlagsmarketing.de**Redaktion**Florian Peter, 0711/514727
florian.peter@pressecompany.de**Anzeigenleitung**Karin Navaei
0711/238 86-22, 0711/238 86-25 (Fax)
k.navaei@verlagsmarketing.de**Layout**PM Medienberatung
flop@flop-pm.de**Druck**Bechtle Druck & Service GmbH & Co. KG
Zepelinstraße 116, 73730 Esslingen**Erscheinungsweise**

Februar, April, Juni, August, Oktober, Dezember

Abogebühren52,50 Euro pro Jahr, einschließlich Versand
und MwSt.Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e. V. (BAKA)

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2016

 Druckauflage 4. Quartal 2015:
12.004 Exemplare

ISSN 1431-9829 E 9401

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 beziehungsweise 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 Vielfältigung auf elektronischen Datenträgern. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.



38

Facility Management

- Eigen- versus Fremdreinigung **32**
- Inserv-FM: Neustart der FM-Messe **34**
- FM-Anbieter halten das Tempo hoch **35**
- Sauberlaufsysteme als flotter Dreier **36**
- Leistungsverzeichnis auf die Ökologische **36**

Personalien **46**

Zu guter Letzt **50**

Vorschau 2/2016 **50**

Branchenübersicht **51**

Projekte & Objekte

- Lichtkonzept für das Praedium **40**
- Intelligentes Parken in Düsseldorf **42**
- Neue Großstadt in der Mongolei **45**

Messen & Termine

- Verlags-Marketing als „Presse-Guide“ **47**
- Farbe, Ausbau & Fassade: München treibt's bunt **48**
- Fensterbau Frontale: Prävention geht vor **48**
- Light + Building: Richtig vernetzt **49**

Zum Titelfoto

–Anzeige–



38

Mit der europäischen Aufzugsnorm EN 81-20/50, die ab dem 1. September 2017 in Kraft tritt, steigen auch die Anforderungen für Aufzüge, die neu installiert werden. Auf diese Änderungen müssen sich nicht nur die Hersteller von Aufzugsanlagen einstellen. Auch Planer und Architekten, die ein Bauvorhaben mit Aufzügen planen, sollten sich jetzt bereits damit auseinandersetzen. Gut dabei zu wissen: Der Hersteller Schindler erfüllt die neuen Normen bereits. Seit Anfang Dezember 2015 wird jedes neue Aufzugsangebot auf Grundlage der neuen Norm erstellt. Mehr ab Seite 38 in dieser Ausgabe.

Schwerpunkt: SHK

Biomasseheizung neuester Art **28**

Klimastrategie als Unternehmensziel **30**

Leed-Zertifikat für Schell-Armatur **30**



30

Billiges Öl – Geld zurück für Mieter **31**



45

Inside Mitte kommt hochwertig daher

Der Berliner Immobilienvermittler Coldwell Banker – Urban Living startet den Vertrieb für das Wohnprojekt Inside Mitte (Foto: Animation) in der Rungestraße 13. Als Refugium in zentraler Lage entsteht bis Mitte 2017 ein hochwertiger Neubau mit moderner und klarer Architektur unweit der Spree in Berlin-Mitte. Insgesamt werden 16 Wohneinheiten in zentraler Lage mit hochwertiger Ausstattung im ruhigen Innenhof entwickelt: von Gartenwohnungen über Apartments bis hin zu einem Penthouse. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen oder einen eigenen Garten. Je nach Bedürfnis der künftigen Bewohner können die Grundrisse individuell gestaltet werden und ermöglichen eine offene Raumnutzung.

Die Kaufpreise der lichtdurchfluteten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen beginnen ab rund 3900 Euro pro Quadratmeter. Der Vertrieb von Inside Mitte erfolgt exklusiv über Coldwell Banker – Urban Living. Markus Feldt, Geschäftsführender Gesellschafter von Coldwell Banker – Urban Living: „Die Nachfrage nach hochwertigen und kompakten Eigentumswohnungen in Berlin ist ungebrochen. Das gilt insbesondere für Neubauprojekte in guten Lagen in Berlin-Mitte. In der Rungestraße spiegelt sich der urbane Mix aus Berliner Geschäftswelt und zentralem Wohnkiez mit guten Einkaufsmöglichkeiten und optimalen Verkehrsverbindungen wider. Diese Mischung kommt bei Käufern gut an.“

www.coldwellbanker.com



COLDWELL BANKER

Engel & Völkers vermittelt Mega-Deal

Engel & Völkers, Hamburg, hat in Miami das teuerste Grundstück in seiner Unternehmensgeschichte in den USA vermittelt. Das Grundstück liegt in erster Meereslinie in Miami Beach (Foto). Der Wohnimmobilien-Shop in Miami verkaufte das Grundstück für 38,5 Millionen Dollar, umgerechnet rund 35,5 Millionen Euro, an ein chinesisches Bauunternehmen. Engel & Völkers vertrat dabei zusammen mit einem weiteren Immobilienunternehmen den Projektentwickler The Peebles Corporation als Verkäufer. Irving Padron, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel &

Völkers in Miami, erklärt: „Das Grundstück ist eines der letzten freien Grundstücke in Miami Beach – einem der begehrtesten Immobilienmärkte weltweit. Das Grundstück bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten mit großem Investitionspotenzial.“ Auf dem mehr als 3900 Quadratmeter großen Grundstück ist der Bau von bis zu 60 luxuriösen Eigentumswohnungen oder ein exklusives Hotel mit etwa 150 Zimmern geplant. The Peebles Corporation hat bereits in der Vergangenheit Engel & Völkers Miami mehrfach beauftragt.

www.engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS

Howoge lässt den Spaten sprechen

Anfang Dezember gaben die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH und Birgit Monteiro, Bezirksbürgermeisterin von Lichtenberg, mit einem Spatenstich den Startschuss für einen Neubau (Foto: Animation) in der Münsterlandstraße/Eitelstraße in Berlin-Lichtenberg. Inmitten des Weitlingkieses werden bis Ende 2017 106 Wohnungen errichtet. „Der Bezirk Lichtenberg ist ein attraktiver Standort für Berliner, aber auch für Zuzügler. Um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, brauchen wir Verbündete wie die Howoge an unserer Seite, die den Bezirk unterstützen,

indem sie sowohl die Wohn- als auch die Lebensqualität in den Kiezen fördern“, sagte Birgit Monteiro. Auf dem über 7000 Quadratmeter großen Grundstück werden Ein- bis Vierzimmerwohnungen in vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet. Die Wohnungen sind zwischen 27 und 110 Quadratmeter groß und für breite Schichten der Bevölkerung ausgelegt. „Familien und Singles werden hier künftig ein neues Zuhause zu bezahlbaren Konditionen erhalten“, erklärt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der Howoge.

www.howoge.de



HOWOGE



Pünktlich zum Filmstart von „Star Wars: Episode VIII“ präsentierte Velux, Hamburg, eine neue Design-Kollektion seiner Verdunklungs-Rollos: die „Star Wars & Velux Galactic Night Collection“. Mit vier Motiven aus den generationenübergreifend beliebten Filmen sorgt der Dachfensterhersteller künftig nicht nur für optimale Verdunkelung im Dachgeschoss, sondern eröffnet Fans des Weltraum-

Epos zugleich eine galaktische Dekorationsmöglichkeit. „Angesichts der immer höheren Bedeutung, die der Gestaltung eines Kinder- oder Jugendzimmers beigemessen wird, war es uns wichtig, neben der ‚Disney-&Velux-Traumkollektion‘ für kleinere Kinder auch ein Angebot für ältere Kinder und Jugendliche in unser Sortiment zu integrieren“, erklärt Petra Schumacher, Bereichsleitung Marketing der

Velux Deutschland GmbH. Die Motive aus dem Star-Wars-Universum versprechen aufgrund einer weltweit großen Fangemeinde ein hohes Verkaufspotenzial. Um auch die Akzeptanz von Eltern für das Angebot zu erreichen, entsprechen die Rollos in punkto Bedienkomfort und Haltbarkeit natürlich dem gewohnten Velux Standard. www.velux.com

Vorschau Liegenschaft aktuell 2/2016

Erscheinungstag: 1. April 2016
Redaktionsschluss: 14. März 2016

Sanitärtechnik Contracting

Auch in der zweiten Ausgabe des Jahres 2016 lässt die Redaktion das Thema Sanitärtechnik nicht los – dazu wurden und werden auf den diversen Messen der Branche zu viele Neuheiten präsentiert. Wir stellen einige ausgewählte Produkt-Highlights vor (Foto: Bluebox von Hansa) und zeigen in Anwenderreportagen, wie und wo sie richtig und sinnvoll eingesetzt werden können. Der zweite Schwerpunkt beleuchtet das Thema Contracting, das ja im weitesten Sinne ebenfalls etwas mit der Sanitärtechnik zu tun hat.

Und natürlich werden in der zweiten Ausgabe des noch jungen Jahres 2016 die bewährten Rubriken wie Zeitgeschehen, Energiemanagement, Projekte & Objekte oder Facility Management und Messen & Termine ausführlich behandelt.



Kritik? Anmerkungen? Lob? Dann mailen Sie uns: leserbriefe@pressecompany.de

Produkte und Dienstleistungen für die Facility-Branche

Büromöbel und -ausstattung



Leuwico Büromöbel GmbH
Hauptstr. 2-4, 96484 Wiesenfeld
Tel. 0 95 66/88-0, Fax 88-270
E-Mail: info@leuwico.com
www.leuwico.com



Steelcase Werndl AG
Georg-Aicher-Str. 7, 83026 Rosenheim
Tel. 0 80 31/4 05-0, Fax -/4 05-100
E-Mail: info@steelcase-werndl.de
www.steelcase-werndl.de

CAFM-Systeme



CAFM-CRM-ERP-Real Estate
MBL Group
Münchener Straße 84
D-85290 Geisenfeld-Zell
Tel. 0 84 52/73 20-02 · Fax -03
info@mblgr.com



CAFM Software für Flächen-/Geräteverwaltung
www.pit.de · info@pit.de
Heidelberg · Berlin · Dresden · Schwerin
Tel 0 62 21 - 53 93-0 · Fax 53 93-11



speedikon FM
Aktiengesellschaft
Berliner Ring 103 | D - 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 / 584 - 0
information@speedikonfm.com
www.speedikonfm.com

Facility-Management-Dienstleister



Industriepark Höchst
Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG
65926 Frankfurt am Main
Tel. 069 305-6767
Kundenservice@infraseriv.com
www.industriepark-hoechst.com

Glas- und Fassadenreinigung



QLEEN
Wirtschaftliche Reinigungslösungen
Glas · Fassade · Solar
www.QLEEN.de

Dämmsysteme



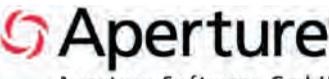
Dämmsysteme
Der Hochleistungsdämmstoff für Dach, oberste Geschossdecke, Decke, Wand, Boden bei Neubau und Altbausanierung
Linzmeier Bauelemente GmbH
T 07371 1806 - 0 · F 07371 1806 - 96
Info@Linitherm.de · www.Linitherm.de

Spiel- und Sportgeräte



ALLES
rund um Sport und Spiel!
Spiel- und Sportgeräte
Bänke, Abfallbehälter etc.
www.productsstf.de
Tel. 06585 / 991190

CAFM-Systeme



Aperture
Aperture Software GmbH
Vertriebsgesellschaft für
Zentraleuropa und Benelux
A-1150 Wien, Mariahilfer Straße 167
Tel. +43 1 596 71 10-0, Fax DW-10
info@aperture.de · www.aperture.de



CAFM
Datenmanagement
Beratung
www.keblersolutions.de

Immobilien-Management



Komplettlösung für das Immobilienmanagement
www.immobiliensoftware.de
Immobilienmanagement
Mietverwaltung
WEG Verwaltung
Sondereigentum
Gewerbe Verwaltung
Centermanagement
Facility Management
Ferienhausverwaltung
Informationsmanagement
Archivierung
Controlling
ALCO GmbH
Immobilien-Software
Rahlstedter Str. 73-75
22149 Hamburg
Tel.: 040-673 66 220
Fax: 040-673 66 222
www.alco-immobilien.de
info@alco-immobilien.de

CAD/CAFM Vermessung/Beratung



Ingenieur-Gemeinschaft Schiffner
FM – Bestandsvermessung/-erfassung
FM – Baubegleitung/Projektleitung
FM – Baugutachten/Revitalisierung
CAFM – Beratung produktneutral
CAFM – Dokumentations-Richtlinie
CAFM – Ausschreibung
IGS Schiffner · Münsterstraße 330 · 40470 Düsseldorf
Tel. 0211/63 99 181 · Mobil 0171/57 75 166
mmschiffner@igschiffner.de · www.igschiffner.de

Aufzüge



Aufzug Anlagen Consulting
aac
Claus John Warneke GmbH
Benchmarking · Kostensenkung ·
Planung · Beratung · Gutachten
www.aac-aufzuege.de

Energieliefer-Contracting



KALO URBANA
Energiedienste
Wärme. Kälte. Strom.
Ein Unternehmen der KALO Gruppe
URBANA Energiedienste GmbH
Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg
Fon +49 (0)40 - 237 75-100
Fax +49 (0)40 - 237 75-150
info@urbana.ag · www.urbana.ag

Abfalltrennsysteme



GEMOS - Abfalltrennsysteme
GETRENNTES ERFASSEN MIT OPTIMALEN SYSTEMEN
Wernher-von-Braun-Straße 14
49134 Wallenhorst
www.gemos.de · 05407/320 36



Hundt & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Wankelstraße 1 · 70563 Stuttgart
Tel.: 0711/62041350
Fax: 0711/62041359
info@hundt-partner.de · www.hundt-partner.de

Anzeigenannahme/-beratung
Karin Navaei
Telefon 07 11/238 86-22
Fax 07 11/238 86-25
k.navaei@verlagsmarketing.de

Mein Ratgeber rund ums Dach

58 Seiten kompaktes Wissen für
alle Bauherren und Renovierer.

GRATIS

- › Effiziente
Heizkostensparnis
- › Schutz vor
Sommerhitze
- › Gesunde
Nachhaltigkeit
- › Staatliche
Dämmprämie
- › Dauerhafte
Dachsicherheit



Jetzt gratis anfordern
www.ratgeberdach.de
0711 8807-0