



Für Neubau und Modernisierung: Das Kermi Wärmesystem x-optimiert

Für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz – vom Keller bis zum Dach.

Auf der SHK Essen
09. - 12. März 2016
Wärmesysteme: Halle 1.0 / 1A17

Auf der IFH Nürnberg
05. - 08. April 2016
Wärmesysteme: Halle 6 / 6.212

KERMI
A leading brand of  AFG

16

Eine Übersicht über die neuesten Wohnbauprojekte der Hauptstadt 2015 – mit Ausblick: Berlin wächst von innen

24

Brandschutz im Wohnungseigentum: Feuer unterm Dach

49

Vorträge und Rundgänge der Verlags-Marketing Stuttgart: Messehighlights im Frühjahr 2016

Geben Sie Antworten auf die Fragen von morgen.

Vaillant Heizsysteme mit Green iQ.



Umweltfreundlichkeit trifft auf höchsten Bedienkomfort

Green iQ von Vaillant verbindet nachhaltige Heiztechnik mit smarter, onlinefähiger Systemregelung. So ermöglichen Sie Ihren Kunden höchsten Komfort und senken dabei sogar deren Betriebskosten. Die perfekte Verbindung von Ökologie, Ökonomie und intelligenter Vernetzung.

Besuchen Sie uns!



09.-12. März 2016
Halle 3,
Stand A39



05.-08. April 2016
Halle 3A,
Stand 207

Mehr zu Vaillant Systemen mit Green iQ erfahren Sie unter www.vaillant.de/Fachpartner

Das gute Gefühl, das Richtige zu tun.

GREEN
iQ

■ Wärme ■ Lüftung ■ Neue Energien

Weil  Vaillant weiterdenkt.

VORWORT



Ran an die Paragraphen

Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) will die Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf 2 Milliarden Euro jährlich verdoppeln. Dem Kabinett hat sie entsprechende Pläne vorgelegt. Damit könnte pro Jahr der Impuls für 350.000 neue Wohnungen ausgelöst werden. Hintergrund laut Hendricks sei nicht nur der Zuzug der Flüchtlinge, sondern auch die Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Geplant seien nun unter anderem Steueranreize und Sonderförderprogramme. Die Union lehnt aber eine Aufstockung bislang ab.

Soweit in Kürze der (letzte) Stand um eines der wichtigsten Themen in der Bundesrepublik Deutschland – bezahlbares Wohnen.

Im vergangenen Jahr haben viele Experten ihre Meinung zur Wohnungspolitik zigmal gesagt. Nun ist endlich Bewegung in die Thematik gekommen – dank oder wegen der millionenfachen Zuwanderung aus dem Ausland?!

Die Zeit drängt jedenfalls: In den nächsten fünf Jahren müssen in Deutschland jährlich mindestens 430.000 Wohnungen entstehen. Zu dieser Prognose ist das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln gekommen. Gerade wegen der starken Zuwanderung wurde die bisherige IW-Prognose deutlich nach oben korrigiert. Allein wegen der Zuwanderung wird ein zusätzlicher Bedarf von mindestens 110.000 Wohnungen erforderlich.

430.000 Wohnungen sind ein großes Unterfangen. Pro Monat müssten dies min-

destens 35.800 sein. 35.800 – ein große Zahl!

Gerade deshalb rücken immer mehr die Leerstände in den Mittelpunkt der Diskussionen. Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer hat deshalb als wohl erster grüner Stadtchef in Deutschland seine schon länger angekündigten Zwangsmaßnahmen gegen die Eigentümer leerstehender Häuser im Gemeinderat konkretisiert. Die Verwaltung bereitet eine Zweckentfremdungssatzung vor.

Noch ein letztes Mal will es Palmer so versuchen: Im Februar schreibt die Verwaltung ein drittes Mal die Eigentümer leerstehender Häuser an und bittet sie darum, ihr Gebäude der Stadt zu vermieten. Wenn der Rücklauf so schlecht wie bisher im alten Jahr ist, dann kommt die harte Welle. Palmer: „Wenn sich bis März nichts ändert, werden wir dem Gemeinderat den Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung vorlegen.“ Dies kündigte er dem Gemeinderat laut dem Schwäbischen Tagblatt aus Tübingen an.

Das Blatt schreibt weiter: „Eine derartige Satzung gebe der Verwaltung eine Handhabe, jenseits von Appellen und Bitten an die Eigentümer leerstehender Gebäude heranzutreten, heißt es in einer Tischvorlage, die Palmer schrieb.“ Das Gesetz sieht nun laut Tagblatt jedenfalls Bußgelder bis zu 50.000 Euro für dauerhaften Leerstand vor. Für die Politik ist es natürlich am einfachsten, die vorhandenen Leerstände zu nutzen. Doch auch wenn erst noch saniert werden muss, steht Wohnraum so deutlich schneller zu Verfügung.

Aber: Reglementierung darf nicht zum Allheilmittel in der Politik werden. Anreize für Investitionen müssen gesetzt werden, nicht nur monatliche „Kopf-Vermietungs-Prämien“ diskutiert und angeboten werden. Neu bauen oder Altes sanieren muss wieder (deutlich) billiger werden.

Und: Artikel 14 des Grundgesetzes ist der Maßstab. Hier steht: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet.“

Daran darf nicht gerüttelt werden. Die Interessenabwägung muss in der Demokratie immer für den Eigentümer, für den Besitzer voranstellen. Für unsere Gesellschaft ist Eigentum ein zentrales Freiheitsrecht – sagt auch Professor Doktor Udo di Fabio (61), der frühere Richter am Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe.

Deshalb gilt jetzt vor allem: Einschränkungen durch die Energieeinsparverordnung müssen wieder abgebaut werden. Wenn energetische Standards zu wenig bringen, müssen sie einfach wieder gekappt oder reduziert werden. Jede Landesbauordnung muss daher auch geprüft werden. Also, liebe Bürokraten: Vereinigt euch – ran an die Paragraphen!

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

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

Jörg Bleyhl
Chefredakteur



32



INHALT

PANORAMA

6 Infos, auf den Punkt gebracht



WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

11 Neues aus der Branche

POLITIK

16 Berlin wächst von innen

19 Daten der Gutachterausschüsse: Vorbilder Wien und Paris

20 Falsche Stellschrauben

21 Bezahlbarer Wohnraum: Fast nur gute Ideen

22 GdW sagt ja zu den Vorschlägen aus dem Bundesbauministerium

22 BFW bemängelt Eckpunktepapier des Bundesjustizministeriums

23 Bauexperten beraten in Berlin

RECHT & STEUER

24 Brandschutz im Wohnungseigentum

26 Die Bekämpfung des weißlichen Pilzüberzugs vor Gericht

GEBÄUDETECHNIK

29 Smart Home soll kein Technik-Chaos im vernetzten Zuhause sein

32 Wasserleitungen austauschen – ohne Komplett-Badsanierung

34 Untersuchung und Instandsetzung von Tiefgaragen und Parkdecks

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE

Für Neubau und Modernisierung:
Das Kermi Wärmesystem x-optimiert

Für zufriedenere Bewohner und maximale Energieeffizienz – von Keller bis zum Dach.

Auf der 408 Seite
06.12.2016
Wohnungsmagazin Seite 1-2 | 1817

Auf der 416 Seite
05.10.2016
Wohnungsmagazin Seite 4 | 6210

Winterzeit, Heizungszeit. Ganzheitliche Wärmesysteme auf Basis regenerativer Energien bieten große Energieeinsparungen. Die Kermi GmbH (Plattling) geht von 20 Prozent aus.

Mehr dazu auf den Seiten 40/41



37

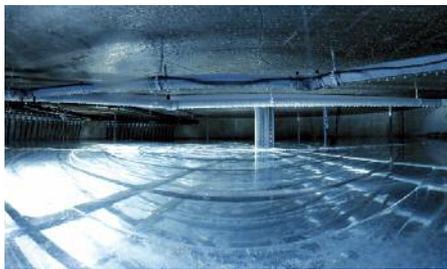


49

SCHWERPUNKT

Heizung und Wohnraumlüftung

36 Eis-Energiespeicher:
Mit Eis heizen und kühlen



SCHWERPUNKT

Heizung und Wohnraumlüftung

38 Die neue Strahlungsheizung
Corner: Oben ist Spitze

40 Energieeffiziente Wärme-
versorgung im ganzen Haus:
Ein System für alles

42 Unabhängig mit Dämmung
und Fotovoltaik

48 Lava macht Lust auf mehr

49 MESSEN & TERMINE



56 PERSONALIEN

58 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,
Julia Mack,
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

28. Jahrgang

Abogebühr

70 Euro pro Jahr einschließlich Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2016

Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e.V. (BAKA)



Druckauflage
4. Quartal 2015: 11.293 Exemplare
ISSN 0943-528 X

Massives Mauerwerk

Das vorrangige Thema der vergangenen Monate ist die Flüchtlingsproblematik und die riesige Herausforderung, die Europa meistern muss. Da Deutschland dabei eine zentrale Rolle zukommt, ist der Druck auf die Bundesregierung enorm; zwischenzeitlich drohte innerhalb der Koalition sogar eine Zerreißprobe. Durch die in dieser Größenordnung nicht erwartete Zuwanderung verschärft sich der ohnehin schon drastisch angewachsene Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hierzulande nochmals deutlich: Aktuelle Untersuchungen des Pestel-Instituts Hannover zufolge müssten bis 2020 pro Jahr insgesamt rund 400.000 Wohneinheiten in der Bundesrepublik errichtet werden. Im Vergleich zu den rund 270.000 Wohnungseinheiten, die voraussichtlich in 2015 fertiggestellt wurden, ist eine kurzfristige Steigerung der Wohnungsneubautätigkeit um bis zu 50 Prozent erforderlich. Das setzt entsprechende politi-



XELLAYTONGMAUERWERK

Bereits nach wenigen Wochen war ein in Massivbauweise mit Mauerwerk errichteter Neubau in Dinslaken für die Unterbringung von Flüchtlingen äußerlich weitgehend fertiggestellt.

sche Rahmenbedingungen, aber auch den Einsatz geeigneter Bauweisen voraus. Um dieser akuten Notwendigkeit entsprechen zu können, wurde zuletzt häufiger darauf verwiesen, dass insbesondere die Holzbauweise mit vorgefertigten

Holzrahmenkonstruktionen aufgrund der kurzen Montagezeit eine Lösung für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften sein könnte. Die gesamte Bauzeit wird aber auch bei dieser Bauweise durch die Planungs- und Vorfertigungs-

phase, für den Rohbau erforderliche Fundamente, die eigentliche Montage der Holzrahmenelemente und den anschließenden Ausbau bestimmt. Dass die Planungs- und Vorfertigungsphase dabei einen entsprechenden Vorlauf benötigt, wird kaum erwähnt. Die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau, die kürzlich die Initiative „Mauerwerk – Massiv. Wirtschaftlich. Natürlich.“ startete, weist deshalb darauf hin, dass Massivbauweisen mit Wandkonstruktionen aus Mauerwerk als Gesamtpaket hervorragende Rahmenbedingungen für die Errichtung solcher Bauten bietet. Denn hierbei geht es vor allem um eine Kombination aus kurzer Planungs- und Bauzeit, bestmöglicher Wirtschaftlichkeit, hoher Flexibilität und niedrigsten Instandhaltungsaufwendungen über eine lange Lebensdauer.

www.mauerwerk-mehrgeschossbau.de

Sonnige Heizung

Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) hat die neue bundesweite Kampagne „Sonnige Heizung – immer im Plus“ gestartet. Zielgruppe sind Bauherren und Sanierer. Neben klassischer Pressearbeit steht die Informationsplattform im Internet im Zentrum der Kommunikation. Der Besucher findet hier alles Wissenswerte rund um die Solarthermie. Vor allem erhält er Informationen zu den neuen Förderprogrammen. Er erfährt, welche Fördersummen für das jeweilige Modernisierungsvorhaben zur Verfügung stehen und wo diese beantragt werden können. Im April vergangenen Jahres hatte

die Bundesregierung die Förderung für solarthermische Anlagen zur Heizungsunterstützung im Rahmen des Marktanzreizprogramms deutlich aufgestockt. Erneut hinzugekommen ist die Förderung

für Warmwasserbereitung. Die Kampagne Sonnige Heizung – immer im Plus liefert aber auch technische Informationen. Dabei wird der Tatsache Rechnung getragen, dass eine solarthermische Anlage mit jedem Wärmeerzeuger kombinierbar ist und damit auch in jedem Haushalt zur Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung

einsetzbar ist. Weiteres Thema ist die seit September geltende Energieverbrauchskennzeichnung und die damit verbundenen Energieeffizienzlabels. Der Solarthermie kommt hier eine Sonderrolle zu, da diese in der Regel mit einem Wärmeerzeuger (zum Beispiel moderne Brennwerttechnik auf Basis von Gas oder Öl, einer Wärmepumpe oder Pelletheizung) gekoppelt ist. Im Gegensatz zu einem einzelnen Wärmeerzeuger wird ein mit Solarthermie kombiniertes System mit dem sogenannten Verbundanlagenlabel versehen. Welche Informationen konkret hinter den Labels stecken, erläutert die Kampagne ebenfalls.



BDH

Im Oktober 2015 startete die neue Kampagne des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie Sonnige Heizung – immer im Plus. Auf der Informationsplattform finden interessierte Bauherren und Sanierer alles Wissenswerte rund um die Solarthermie.

www.sonnigeheizung.de

CONNECT FREEDOM
KOMFORT UND SICHERHEIT
FÜR GENERATIONEN

Ticker

+++ Die Mehrheit der Deutschen bleibt ihrer gewohnten **Umgebung treu** und zieht von Dorf zu Dorf (86 Prozent), von Kleinstadt zu Kleinstadt (67 Prozent) oder verbleibt innerhalb des Stadtzentrums (52 Prozent), so die Ergebnisse einer Studie der Nielsen Company im Auftrag von Immobilienscout 24 +++ In vier Wochen haben fast 250.000 Interessenten die digitale Aktionsbühne **Energiesparen für Deutschland** besucht, einer gemeinsamen Aktion von Dämmen-lohnt-sich und Bild +++ Die Ferninspektion von Minol-Rauchwarnmeldern ist **sicher und normgerecht** und kann die Sichtprüfung vor Ort ersetzen – das hat der TÜV Rheinland jetzt mit einem Gutachten bestätigt +++ Eine aktuelle Umfrage des Bundesverbands für Energie- und Wasserwirtschaft hat ergeben: Zwei Drittel der Befragten glauben, dass die **Energiewende** für sie persönlich kaum Auswirkungen oder eher Nachteile hat +++ Die Deutsche Energieversorgung stellt einen Online-Rechner zur Verfügung, mit dem sich die **Wirtschaftlichkeit eines Stromspeichers** zusammen mit einer neuen Fotovoltaikanlage berechnen lässt +++



Energieeffizientes Heizen präsentiert

Energieeffiziente Heizkörper können dabei helfen, die Heizkosten möglichst gering zu halten. Davon werden bald die Bewohner des Neubaugebiets „Am Ingendorfer Weg“ im Bergheimer Ortsteil Fliesteden in Nordrhein-Westfalen profitieren. Dort schafft die Vista Reihenhaus auf einer Fläche von 10.500 Quadratmetern mit 38 Doppelhaushälften neuen Wohnraum – in unmittelbarer Nähe zu Köln. In Sachen Heiz-

technik setzt die Vista bei diesem Projekt auf den Energie-sparheizkörper Therm-x2 von Kermi. Die patentierte x2-Technologie basiert auf dem Funktionsprinzip der seriellen Durchströmung und ist durch eine schnelle Aufheizzeit des Flachkörpers sowie einen hohen Wirkungsgrad auch bei niedrigen Systemtemperaturen gekennzeichnet.

www.kermi.de

Connect Freedom vereinfacht das Leben und bietet auch im Bereich der Wohnungswirtschaft optimale Möglichkeiten, den Anforderungen des demographischen Wandels in der Mieterschaft gerecht zu werden. Das umfangreiche Sanitärprogramm beinhaltet innovative, komfortable und sichere Komplettlösungen für ein zukunftsorientiertes Generationenbad.

www.idealstandard.de/connect-freedom

ideal
STANDARD

A BEAUTIFUL
USE
OF
SPACE

VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

SCHWERPUNKTTHEMEN

Gebäudehülle



Auch an schwierigen, exponierten Stellen ist das Risiko für einen mikrobiologischen Befall auf dem System von Schwenk deutlich reduziert.

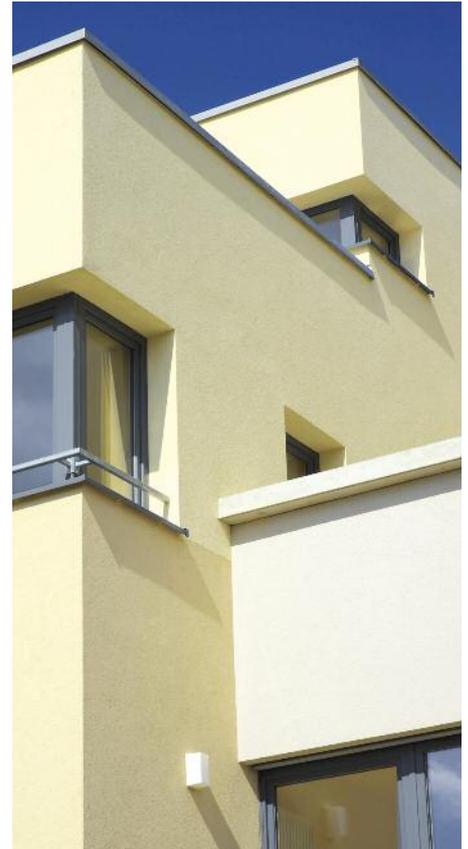
Eine befallene Fassade: links Schimmelpilz, rechts Algen. Verantwortlich dafür ist meist zu viel oder schlecht abtrocknende Feuchtigkeit auf der Fassade

Algen und Pilze sind längst zu einem allseits verbreiteten Problem im modernen Wohnungsbau geworden. Um das Problem zu lösen, werden meist dünnschichtige Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) mit Biozidausrüstung angeboten. Biozide sind jedoch wasserlöslich. Sie werden durch Witterungseinflüsse sukzessive ausgewaschen, verlieren ihre Wirkung an der Fassade und belasten darüber hinaus die Umwelt.

Mit einem hydroaktiven WDVS zeigt Schwenk einen alternativen Weg auf – im Sinne von Prophylaxe statt Therapie. Das speziell entwickelte dickschichtige Putzsystem weist eine erhöhte thermische Masse auf und arbeitet wie ein Wärmespeicher, der die Tauwasserbildung an der Fassadenoberfläche auf ein Minimum reduziert.

Die genau gesteuerte Wasseraufnahme der mineralischen Oberfläche, bestehend aus Putzsystem und Anstrich, verhindert dauerhaft die Tropfenbildung von Taufeuchte an der Fassadenoberfläche. Dadurch wird dem mikrobiologischen Bewuchs seine Lebensgrundlage entzogen.

Dies und weitere neue Entwicklungen in Sachen Gebäudehülle findet man in der nächsten Ausgabe.



FOTOS: SCHWENK

FACHTHEMEN

- Abrechnungsservices
- Freiflächen
- Smart Home
- Tiefgaragensanierung

MÄRZ 2016

Redaktionsschluss 19. Februar
Erscheinungstag 04. März

Themen im April 2016

SCHWERPUNKTTHEMA

- Medienversorgung
- Trockenbau

FACHTHEMEN

- Mauerwerksanierung
- Müllmanagement
- Rollläden und Markisen

APRIL 2016

Redaktionsschluss 11. März
Erscheinungstag 04. April

Aktuelle Informationen für die Wohnungswirtschaft



Viele Gründe sprechen dafür:

- unentbehrlicher Ratgeber für die Branche
- komprimiert, fundiert, praxisnah
- das Wichtigste aus der Fülle von Informationen, interessant aufbereitet

TEKTUR - FOTOLIA.COM

VASS
MAIN
DESIGN

Ja, ich möchte das **Modernisierung-Magazin** abonnieren. Hiermit bestelle ich ab sofort 10 Ausgaben jährlich, einschließlich Versand und MwSt. in Deutschland. Versand ins Ausland auf Anfrage. Kündigungsfrist 1 Monat zum Ende des Kalenderjahres. Wir gewähren Schülern/Studierenden/Auszubildenden und Lehrenden einen Rabatt von 50 Prozent auf den Abo-Preis.

- Print-Abo zum Preis von € 70,-
- Digital-Abo (PDF per E-Mail) zum Preis von € 30,-
- Kombi Print/Digital-Abo (PDF per E-Mail) zum Preis von € 80,-
- reduzierter Abopreis (Nachweis bitte beifügen)

Meine Anschrift:

Name, Vorname

Branche

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

E-Mail

Datum

Unterschrift

Gewünschter Zahlungsweg (bitte ankreuzen):

- bequem und bargeldlos durch jährlichen Bankeinzug:

BIC

IBAN

Geldinstitut

- gegen Rechnung

Widerrufsgarantie: Mir ist bekannt, dass diese Vereinbarung innerhalb einer Woche widerrufen werden kann. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an die Verlags-Marketing Stuttgart GmbH, Postfach 102 744, 70023 Stuttgart.

Ich bestätige dies mit meiner 2. Unterschrift.

2. Unterschrift

Bitte einsenden an: Verlags-Marketing Stuttgart GmbH
Postfach 102 744, 70023 Stuttgart

Jetzt QR-Code scannen und bequem online unter www.verlagsmarketing.de bestellen.





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

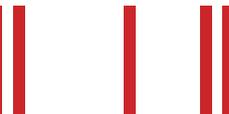
Mit Sicherheit
mehr Effizienz.



Techem Funk-Rauchwarnmelder mit Ferninspektion.

Rauchwarnmelder sind in den meisten Bundesländern Pflicht. Daher unterstützen wir Sie als Vermieter 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.**

Telefon: 08 00/2 50 80 50 (kostenfrei)
www.techem.de/rauchwarnmelder



techem
Näher sein. Weiter denken.