

# Modernisierungs

3/2016

Für Baugesellschaften  
Neubau und Bestand

# Magazin

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

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 102744 · 70023 Stuttgart



**16**

Neue Wege der städtebaulichen  
Einordnung von Hochhäusern:  
Da türmt sich was auf!

**19**

Bezahlbares Wohnen  
Baukosten senken

**20**

Probleme mit Freiflächen:  
Fragliche Freiräume



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSÄDEN | GLAS-FALTWÄNDE | SCHIEBE-SYSTEME

## BALKONE VERGLASEN - WERTSTEIGERUNG ERLEBEN

Verglaste Balkone und Fassaden bieten nicht nur Wetter- und Schallschutz, sondern auch eine Verbesserung der Wohnqualität. Erfahrene Planer entwerfen für alle Anforderungen bedarfsgerechte Lösungen, die aus einer Hand abgewickelt werden - von der Planung bis zur Montage. Mit Solarlux komplett „Made in Germany“, zum Vorteil für Besitzer und Bewohner.

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



# VORWORT



## Zweites Mietrechtspaket setzt zu viel aufs Spiel

Die bekannt gewordenen Pläne des Bundes-Justizministeriums für ein zweites Mietrechtspaket widersprechen alle Bemühungen, mehr bezahlbaren Wohnraum gerade in den Wachstumsregionen zu schaffen und bremsen die viel beschworene Energiewende sowie den altersgerechten Umbau von Wohnungen aus. Die Lage auf den Wohnungsmärkten in unseren Großstädten ist teilweise überaus prekär. Die Alarmzeichen werden immer stärker – die enormen Zuwanderungen aus dem Ausland und die gleichzeitig hohe Nachfrage aus dem Inland lassen grüßen. Kein Wunder, dass die Wohnungs- und Immobilienunternehmen immer nervöser und unsicherer werden.

Ein gutes Beispiel ist Axel Gedaschko, der Präsident des Spitzerverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Den Plänen aus Berlin erteilt der 56-Jährige eine klare Absage: „Damit sinkt die Wohnqualität in Deutschland stark. Die Wohnungswirtschaft fordert den Justizminister auf, seine Pläne zu beerdigen und sich endlich an wirklich nachhaltigen Lösungen für bezahlbares Wohnen in Deutschland zu beteiligen.“

Die Eckpunkte für ein zweites Mietrechts- paket sind ja kürzlich bekannt geworden. Das Justiz-Ministerium schlägt hier vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von elf auf acht Prozent abzusenken. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Bezugszeitraum der orts-

üblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre verlängert werden.

Das ist eine nicht verdauliche Kost, die den Wohnungs- und Immobilien-Firmen vorgesetzt werden soll. Das ist nicht einzusehen. Die Argumente sprechen für sich.

„Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt“, sagt der GdW-Chef zum Beispiel weiter. Und: „Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden.“

Der GdW-Bundesverband schlägt deshalb diese Punkte aus nachvollziehbaren Gründen vor.

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung und Vereinfachung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW-Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen sollen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung sollen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.

• Schwarze Schafe, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem „Schrotflinten-Prinzip“ alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter.

Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Berliner Pläne nicht nur mehrfach geknebelt. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch auch unwirtschaftlich.

Gedaschko grantelt daher zu recht: „So erreichen wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht. Wir können unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen.“

Es ist verrückt: Das Bundesjustizministerium unterläuft die Ziele der eigenen Regierung! So darf keine Politik laufen.

Das zweite Mietrechtspaket setzt daher zu viel, man kann auch sagen fast alles aufs Spiel.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl, Chefredakteur



20



# INHALT

## PANORAMA

- 6** Infos, auf den Punkt gebracht



## POLITIK

- 16** Neue Wege der städtebaulichen Einordnung von Hochhäusern  
**19** Bezahlbares Wohnen: Baukosten senken

## SCHWERPUNKT

### Gebäudehülle

- 34** Natürlicher Schutz vor Algen und Pilzen

- 36** Dämmstoffe aus Holz: Natur – für die Umwelt

- 37** Biozidfreies Wärmedämm-Verbundsystem aus Ulm

- 38** Gebäudedämmung: Die Zukunft ist platt

- 40** Gelungene Farbgestaltung: Groß im Grünen

- 44** Jalousiekasten mit Zertifikat: Holzgünzer Pfund

## WOHNUNGS-UNTERNEHMEN

- 10** Neues aus der Branche

## SCHWERPUNKT

### Gebäudehülle

- 26** Neue Gesichter für alte Gebäude

## ZUM TITELFOTO



ANZEIGE

Der Dämmstoff Bauder-Pir ist ein Polyurethan-Hartschaum, der enorm viel Energie spart. Er besteht aus Milliarden kleiner, geschlossener Zellen, welche die Übertragung von Wärme oder Kälte auf ein Minimum reduzieren. Der Dämmstoff ist nicht nur effizient, sondern auch ökologisch, weil er im Rahmen seiner Funktion innerhalb nur eines Jahres, die zu seiner Herstellung eingesetzte Primärenergie einspart. Beispiele aus der Praxis beschreiben wir im kommenden Modernisierungs-Magazin April 2016.

Foto: Bauder



38

26

## SCHWERPUNKT

### Gebäudehülle

**46** Deutsche Umwelthilfe:  
Klasse aus der Natur

**47** Klimaneutrale Generalsanierung:  
Pforzheimer Poesie

**48** Ökologisches Wohnen in Aichach:  
Dominante Dämmung

**52** Gutes Lernklima im  
historischen Gemäuer

## GEBAUDETECHNIK

**54** Interview mit Michael Lauer,  
dem Vertriebsleiter Nord der  
Alho Systembau:  
Schneller, besser und billiger

## 56 FACHBÜCHER

## 57 PRODUKT-NEWS

## 58 MESSEN & TERMINE



## 65 PERSONALIEN

## 66 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

Telefon 0711/238 86 12

[j.bleyhl@verlagsmarketing.de](mailto:j.bleyhl@verlagsmarketing.de)

### Redaktion

Florian Peter,

Julia Mack,

Bernd Friedmann

### Anzeigenleitung

Karin Navaei

Telefon 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 Zusage 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

# Mobiler Planungsatlas

Mobile Web-Technologien gewinnen im Alltag von Architekten, Planern und Handwerkern zunehmend an Bedeutung. Dieser Entwicklung trägt der Industrieverband Werk Mörtel (IWM) mit der Überarbeitung des WDVS-Planungsatlas Rechnung. Neben einem verbesserten User-Interface bietet das Online-Planungstool für Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) jetzt auch volle Unterstützung für Tablets. Auch auf Smartphones können die Details der Wärmebrücken-Anschlüsse betrachtet werden. Der WDVS-Planungsatlas verwendet ab sofort durchgängig die HTML5-Technologie. Bislang kam der

Der WDVS-Planungsatlas ist neu überarbeitet worden.



Version hingegen ist der Planungsatlas auf gängigen Browsern und Geräten zuverlässig verfügbar. Unter [www.wdvs-planungsatlas.de](http://www.wdvs-planungsatlas.de) finden Architekten, Bauphysiker und Fachhandwerker gesicherte und produktneutrale Detaillösungen für alle relevanten Anschlusspunkte von Wärmedämm-Verbundsystemen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Bereitstellung von thermischen Daten für die Wärmebrückberechnung. Die Auswahl sämtlicher Details erfolgt schnell und unkompliziert anhand eines Gebäude-Modells.

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

Flash-Player zum Einsatz, der auf Tablets und Smartphones nicht nutzbar ist und in der Vergangenheit immer wieder aufgrund von Sicherheitspro-

blemen kritisiert wurde. Browser wie Mozilla Firefox oder Apple Safari blocken Flash daher inzwischen standardmäßig. Mit der HTML5-

# Verbraucherinfo für 2016

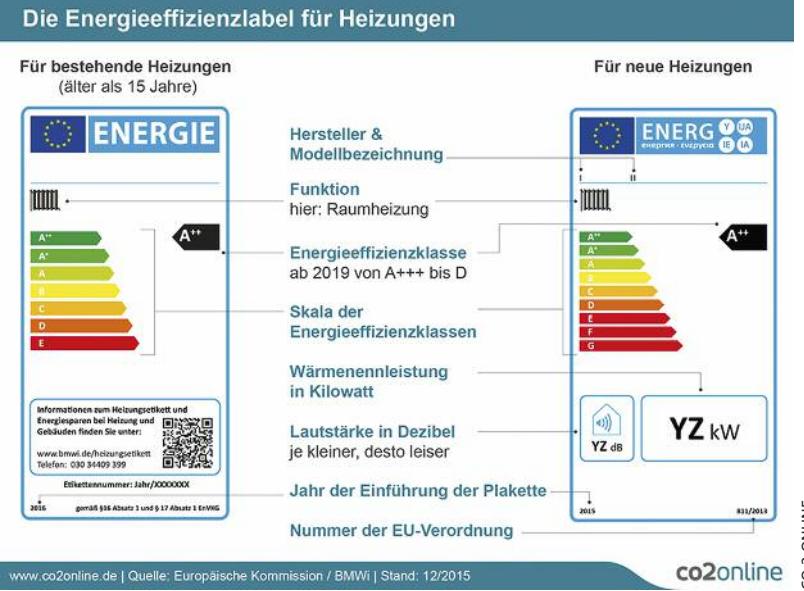
Auf Hauseigentümer und Verbraucher kommen 2016 neue Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Heizen, Bauen und Energie zu. Co-2-online stellt die wichtigsten Änderungen vor und erklärt, worauf private Haushalte im neuen Jahr achten müssen. Für alte Heizungen und Lüftungsanlagen gibt es seit 1. Januar 2016 ein Effizienzlabel. Es ordnet die Anlage einer Effizienzklasse zu, wie Verbraucher es bereits von Haushaltsgeräten oder neuen Heizanlagen kennen. Das Label soll die Austauschrate erhöhen und Verbraucher zum Energiesparen motivieren. Das Effizienzlabel für Heizungen wird zunächst freiwillig vergeben. Ab 2017 ist der Schornsteinfeger verpflichtet, das Etikett auf dem Heizkessel anzubringen. Wer ein Haus bauen will, muss seit

1. Januar 2016 strengere Energie-Einsparvorgaben einhalten. Für Neubauten gelten dann die verschärften Standards der Energieeinsparverordnung von 2014. Hausbesitzer, die nach dem 1. Januar 2016 ein Block-

heizkraftwerk mit einer Leistung von unter 50 Kilowatt elektrischer Leistung in Betrieb nehmen, erhalten andere Zuschläge als Besitzer bestehender Anlagen. Aufgrund einer Neufassung des Kraft-Wärme-

Kopplungs-Gesetzes wird der in das öffentliche Netz eingespeiste Strom stärker gefördert als bisher, der selbst verbrauchte Strom dafür etwas geringer. Strom wird im neuen Jahr für viele Verbraucher teurer, weil die Erneuerbare-Energie-Gesetz-Umlage zur Förderung von erneuerbaren Energien und die Netzentgelte steigen. Für eine vierköpfige Familie bedeutet das höhere Stromkosten von rund 8 Euro im Jahr. Am 24. Juli 2016 tritt ein neuer Teil des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes in Kraft. Das Gesetz soll die umweltverträgliche Rücknahme von Elektro- und Elektronikgeräten verbessern. Händler mit mehr als 400 Quadratmetern Verkaufsfläche sind dann verpflichtet, alte Elektrogeräte zurückzunehmen.

[www.co2online.de](http://www.co2online.de)



Die Grafik zeigt, welche Informationen jeweils auf dem Label für neue und alte Heizanlagen zu finden sind.

Kostenlose Mессетickets bestellen

# Spannende Vorträge & informative Rundgänge

Durch zahlreiche Medienkooperationen ist die Verlags-Marketing Stuttgart mit all ihren Fachmagazinen auf den wichtigsten Messen der Branche vertreten. Für die Leser bringt das einige Vorteile mit sich. So bietet der Verlag für alle angemeldeten Teilnehmer an den Messerundgängen kostenlose Mессetickets an.

Das Leitthema der **Light + Building** (13. bis 18. März) in Frankfurt/Main lautet „digital – individuell – vernetzt“. Diese drei Aspekte sind die Grundpfeiler, um moderne Lebensräume zu gestalten, die gleichzeitig mehr Lebensqualität vermitteln. In der Immobilienlonge auf der Nordseite der Halle 11.1 werden die Rundgänge jeweils um 11 Uhr gestartet. Am Dienstag, 15. und Mittwoch 16. März sind noch Plätze frei. Bitte rasch anmelden.

Aussteller aus aller Welt präsentieren auf der **Fensterbau Frontale** (16. bis 19. März) in Nürnberg Profilsysteme, Glas, Bauelemente, Dichtungssysteme, Beschläge, Befestigungstechnik, Sicherheitstechnik, Maschinen, Anlagen, Werkzeuge und vieles andere mehr rund um Fenster, Türen und Fassaden. Auch hier bietet die Verlags-Marketing einen exklusiven Messerundgang am Donnerstag, 17. März um 11 Uhr an. Der Treffpunkt ist der Stand 130 in der Halle 3.

Die **IFH/Intherm** in Nürnberg (5. bis 8. April) bietet ihren Besuchern ein breites Spektrum an praxisbezogenen Lösungen, innovativen Produkten

und Dienstleistungen aus den Bereichen Sanitär, Heizung, Klima und Erneuerbare Energien. Verpassen sollte man nicht den Tag der Immobilienwirtschaft, der am 7. April im Forum der Halle 5 von 10.30 bis 13 Uhr stattfindet.

In vier Vorträgen informieren und diskutieren Experten rund ums Thema „Steigerung der Energieeffizienz – Lösungen für Neubau und Bestand“. Anschluss findet der Rundgang statt. Treffpunkt hierfür ist das Forum der Halle 5 Stand 200 um 14 Uhr. Anmeldeschluss ist am 24. März. Wer beim Vortragsreihe und/oder beim Rundgang dabei sein möchte, bitte an die nachfolgende Adresse wenden und ein kostenloses Mессeticket wird zugestellt.

Da die Teilnehmerzahl für die Rundgänge begrenzt ist, sollte man sich so früh wie möglich dafür registrieren. Anmeldungen zu den Rundgängen und zur Vortragsveranstaltung in Nürnberg werden per E-Mail an rundgaenge@verlagsmarketing.de entgegengenommen. Als Stichwort bitte die jeweilige Messe nennen.

Weitere Informationen [www.immoclick24.de](http://www.immoclick24.de)

**zukunftlebensräume**

Gesundheit, Selbstständigkeit und Komfort im demografischen Wandel

Konzepte und Technologien für die Wohnungs-, Immobilien-, Gesundheits- und Pflegewirtschaft  
20. + 21.4.2016, Frankfurt am Main



Das Innovationsforum für  
Wohn- und Lebenskonzepte  
von morgen.

Messe und Kongress unter einem Dach: Die Zukunft Lebensräume lädt ein zum interdisziplinären Austausch über assistiertes Leben, vernetztes Wohnen und die Interaktion von Mensch & Technik im demografischen Wandel.

Ob barrierefreie Quartiersentwicklung, altersgerechte Immobilien oder bezahlbarer Wohnraum: Hier erleben Sie neue Technologien, Produkte und Innovationen renommierter Unternehmen – Expertenvorträge und Best-Practice-Beispiele inklusive.

[www.zukunft-lebensraume.de](http://www.zukunft-lebensraume.de)

**VDE**

messe frankfurt

# VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

## SCHWERPUNKTTHEMA

### Trockenbau



Auch die runden Laibungen der Spitzgiebel erhielten eine Beplankung aus biegsamen Glasroc-F-Riflex-Platten. Die Dachsrägen und Decken hingegen wurden mit Rigos-F-Feuerschutzplatten RF hergestellt.



Die Definition von Trockenbau ist eine Form des Herstellens von raumbegrenzenden, aber nicht tragenden Bauteilen im Bau, die durch Zusammenfügen sogenannter industrieller Halbzeuge (das sind vorgefertigte Gegenstände) erfolgt. Die Halbzeuge werden etwa durch Schrauben oder Stecken verbunden, es werden keine wasserhaltigen Baustoffe verwendet. Die Bezeichnung Trockenbau grenzt sich also insbesondere gegen Beton-, Mauerwerks- und Lehmab ab. Trockenbau ist zum einen eine Montage- und zum anderen ein Leichtbauweise.

Trockenbau ist im Allgemeinen schneller und meist günstiger als ein entsprechendes Mauerwerk. Bauphysikalische Anforderungen bezüglich Wärme-, Kälte-, Schall-, Brand-, Feuchte-, Strahlenschutz und

Schlagsicherheit können durch jeweilige Maßnahmen auch in Trockenbauweise erfüllt werden, zum Teil besser als mit herkömmlichen massiven Bauweisen. Trockenbau wird deshalb immer wichtiger.

Gerade der hochwertige Innenausbau erfolgt größtenteils in Trockenbauweise. Modernste Materialien machen solche Arbeiten immer einfacher und zweckmäßiger. Alles in Sachen Trockenbau in der nächsten Ausgabe.

Ein Prachtstück im neuen, alten Glanz: Die Rauputzfassade des Gründerzeit- hauses in Berlin-Charlottenburg wurde weitgehend in den Vorkriegszustand versetzt. Der neue Dachaufbau, die Spitzgiebel und nicht zuletzt die Kuppel verleihen dem Eckhaus repräsentativen Charme.

## FACHTHEMEN

- Mauerwerksanierung
- Müllmanagement
- Rollladen und Markisen

## APRIL 2016

Redaktionsschluss 17. März  
Erscheinungstag 04. April

## Themen im Mai 2016

## SCHWERPUNKTTHEMEN

- Contracting im Wohnungsbau
- Fenster & Fassade

## FACHTHEMEN

- Balkonsanierung
- Lichtkonzepte
- Vorwandinstallationen

## MAI 2016

Redaktionsschluss 11. April  
Erscheinungstag 04. Mai

# Pflichtlektüre für Wohnungswirtschaftler

## Viele Gründe sprechen dafür:

- unentbehrlicher Ratgeber
- aus der Praxis – für die Praxis
- verbandsübergreifend

TEXTUR - FOTOLIA.COM

VASS  
MAN  
DESIGN

Ja, ich möchte das **Modernisierungs-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 Abo-Preis (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:

IBAN

BIC (optional)

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](http://www.verlagsmarketing.de) bestellen.





# Wegweisend für Ihre Bewirtschaftung.

WoWi-Tag  
07. April 2016

Networking  
Innovationen  
Exklusive Messerundgänge

Hochkarätige Vorträge

Smart Home

Bad-Arena

Mehr Infos und  
Ihr kostenfreies Ticket:  
[www.ifh-intherm.de/wowi](http://www.ifh-intherm.de/wowi)



Sanitär, Heizung, Klima,  
Erneuerbare Energien  
05. – 08. April 2016  
Dienstag – Freitag  
Messezentrum Nürnberg



**GHM**  
Your Fair Partner