

# Modernisierungs

4/2016

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



**16**

Bevölkerung in Deutschland steigt bis 2045 auf mindestens 85 Millionen Menschen: Wanted – Wohnungen!

**24**

Interview mit Andreas Ibel und Christian Bruch vom BFW: „Politik muss vernünftiger werden“

**27**

Mauerwerksanierung und Baumängel: Viel versprochen – wenig gehalten



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**

# VORWORT



Um den Wohnraumbedarf zu decken, der sich auch aus der Flüchtlingskrise ergibt, müssen bis 2020 jährlich mindestens 494.000 Wohnungen gebaut werden. Dies entspricht 1,2 Prozent des Bundesbestands (Stand 2013). Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der Universität Freiburg im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Die von Professor Bernd Raffelhüschen (ehemaliges Mitglied der Rürup-Kommission) erstellte Studie erfasst die Auswirkungen der Flüchtlingsströme auf die langfristige Wohnimmobiliennachfrage in Deutschland. Sie stellt dem Basisszenario ein Flüchtlingsszenario zum Bevölkerungswachstum gegenüber.

Im vergangenen Jahr sind eine Million Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Auf lange Sicht geht das Statistische Bundesamt davon aus, dass weiterhin jährlich 200.000 Menschen zu uns einwandern werden. „Der Wohnflächenbedarf wird bis 2060 nicht mehr unter das Niveau von 2016 fallen“, sagt daher der IVD. Der forcierte Neubau sei das einzig wirksame Mittel, um dem Problem zunehmender Wohnraumknappheit zu begegnen. Alleine im vergangenen Jahr seien in Deutschland nur rund 309.000 neue Wohnungen genehmigt worden. Das seien 191.000 zu wenig gewesen.

Im errechneten Flüchtlingsszenario sinke die Bevölkerungszahl ab 2043, während sie im Basisszenario ohne Bevölkerungszunahme durch Flüchtlinge nur bis 2032 zum ersten Mal unter den Wert von 2013 fallen würde. Auch die Anzahl der Flüchtlinge, denen Asyl gewährt wurde, verringere sich langfristig. Dies liege an der Fertilität. Flüchtlinge bekommen annahmegemäß 1,4 Kinder pro Frau. Damit blieben sie, genau wie die einheimische Bevölkerung, unter dem Ersatzniveau und reproduzieren sich selbst ebenfalls nur zu zwei Dritteln. „Die Studie zeigt, dass auch über das Jahr 2020 hinaus die Bevölkerung wachsen wird und dementsprechend Wohnraumbedarf entstehen wird“, meint Raffelhüschen. 422.000 der benötigten Wohnungen lägen in den alten und 72.000 in den neuen Bundesländern.

Die große Chance für mehr Wohnungen in Deutschland liegt auf den Dächern: Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könn-

## Eine aufs Dach geben

ten durch Dachaufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Zu diesem Ergebnis kommt eine andere Studie – die der Technische Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts Hannover.

Die Bundesregierung ist wieder mal (und erneut schnell!) gefordert, Anreize zu schaffen und Sonderabschreibungen auch für Aufstockungen zu ermöglichen. Bei den Wohnungen, die als On-Top-Etagen auf die Dächer bereits bestehender Wohnhäuser gebaut werden können, geht die Studie von einer durchschnittlichen Größe von rund 85 Quadratmetern Wohnfläche aus. Im Fokus der Studie stehen die Wohnraumreserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser Nachkriegsbauten lassen sich 1,12 Millionen Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten, so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. Das Potenzial ist also enorm – und die Chance unbürokratisch. Und: Es wird kein zusätzliches Bauland (ver)gebraucht! Auch der Aufbau neuer Infrastruktur entfallt – weder neue Straßen noch Kanal- oder Versorgungsleitungen werden benötigt. Bei einer Aufstockung lässt sich zudem der Energiebedarf im darunterliegenden Geschoss um bis zur Hälfte reduzieren.

Um das große Wohnraum-Potenzial zu nutzen, müssten dafür jedoch bundesweit zunächst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hier sind Bund, Länder und Kommunen gefragt, etwa auf die Forderung zusätzlicher Stellplätze zu verzichten. Auch die Bebauungspläne müssen –

bei der Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen – zeitgemäß angepasst werden.

### Deutschlands Bürokraten (und Politiker) können das schaffen.

Um aber eine bundesweite Auf-Dach-Offensive anzustoßen, sind insbesondere finanzielle Anreize dringend notwendig. Diese Impulse müssen für private, kommunale und genossenschaftliche Eigentümer von Wohnimmobilien attraktiv sein, wenn ein maximaler Effekt für die Wohnungsmärkte erreicht werden soll. Ideal wäre es, ein Bundesprogramm Dachaufstockung aufzulegen.

### Wer hat den Mut, einem was aufs Dach zu geben?!

Die angestrebte Sonderabschreibung auch für Aufstockungen und Dachausbau muss kommen. So erfolgt in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt eine Erhöhung der linearen steuerlichen Abschreibung auf vier Prozent. Gerade unter diesem Hintergrund ist es klar, dass die Immobilienwirtschaft die Richtlinienkompetenz der Politik – gerade auch der Kanzlerin – deutlich fordert. „Wir sind an langfristigen Parametern interessiert. Nur dann kann vernünftig investiert werden. Das haben noch nicht alle Mitglieder der Bundesregierung begriffen“, sagt denn auch Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

### Wer hat also den Mut, einem was aufs Dach zu geben?!

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl, Chefredakteur



30



# INHALT

## PANORAMA

- 2** Infos, auf den Punkt gebracht

## WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

- 12** Neues aus der Branche

## POLITIK

- 16** Bevölkerung steigt: Wanted – Wohnungen!
- 18** Massive Bauweisen: Konsequente Umsetzung

## POLITIK

- 20** Durch Dachaufstockung 1,5 Millionen neue Wohnungen
- 21** Frühjahrsgutachten: Moderater Mietenanstieg
- 22** Jetzt Förderkanäle anzapfen Schnell und kostengünstig bauen
- 23** Immobilien-Kongress in Berlin: BFW – 70 Jahre Wissen
- 24** Interview mit Andreas Ibel und Christian Bruch vom BFW

## RECHT & STEUER

- 27** Mauerwerksanierung und Baumängel

## SCHWERPUNKT

*Trockenbau*

- 30** Sanierung mit Trockenbausystemen
- 33** Neue hochverdichtete Gipsfaser-Platten
- 34** Stilvolles Wohnen: Charme in Charlottenburg
- 38** Lehmplatten ohne aufwendige Ausgleichsschichten
- 39** Trockenbau auf Thermoboden: Dem Regen keine Chance

## GEBÄUDETECHNIK

- 40** Informative Billing: An einem Strang
- 43** Aqua Pura Vision – das neue Wärmedämmsystem
- 44** TÜV-geprüfter Kalk-Innenputz-Mörtel
- 45** Leistungsfähige Abdichtungen für undichte Tiefgeschosse

## ZUM TITELFOTO



ANZEIGE

Mit dem Zusammenschluss von Tele Columbus, Primacom und Pepcom im vergangenen Jahr entstand eine neue noch stärkere Nummer 3 im deutschen Kabelmarkt. Knapp ein halbes Jahr später zeigt sich, dass die neue Tele-Columbus-Gruppe ihren Fokus auch weiterhin auf die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft setzt – mit der Stärke eines national agierenden Telekommunikationsanbieters und der Flexibilität und Kundenorientierung eines mittelständischen, regionalen Dienstleisters. Weitere Informationen dazu auf den Seiten 52/53.

Foto: iStock.com/Todor Tsvetkov



37



54

## GEBÄUDETECHNIK

- 46** Quarzverblender:  
Der lange Emsländer
- 47** Durchblick dank Danfoss:  
Mehrfamilienhäuser beheizen
- 48** Neuer Allrounder:  
Dämmen mit Brandschutz
- 49** Mit Energieeinsparungen:  
Aufzugschachentrauchung

## 50 PRODUKT-NEWS

### MEDIENWELT

- 52** Bandbreite zum Mitnehmen:  
Das Kabel macht Mobil
- 54** Internet-Anschluss:  
Schneller surfen via Fernsehkabel
- 55** Medienversorgung:  
Beratung tut not

## 56 PERSONALIEN

## 57 MESSEN & TERMINE

## 58 FACHBÜCHER

## 59 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  
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 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

### 29. Jahrgang

### Abogebühr

70 Euro pro Jahr einschließlich Versand und MwSt.

Es gilt die Anzeigenpreisliste 2016

Mitglied im Bundesarbeitskreis  
Altbaurenewerung e.V. (BAKA)



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

# Profit durch Zuzug

Die Wirtschaft in den drei Rhein-Metropolen Köln, Düsseldorf und Bonn wird sich künftig besser beziehungsweise deutlich besser als der Durchschnitt der deutschen Top-15-Städte entwickeln. Insbesondere für Köln sind die Aussichten besonders gut, da die Dommetropole eine überaus starke Bevölkerungsentwicklung zu erwarten hat. Das ist das Ergebnis der Studie „Investment-

chancen auf den rheinischen Immobilienmärkten“, die Feri Euro Rating Services im Auftrag der Omega Immobilien erstellt hat. Aufgrund der wachsenden wettbewerbsfähigen Arbeitsmärkte, die ein hohes Einkommenspotenzial ermöglichen, und aufgrund der künftig deutlich steigenden Einwohnerzahlen weisen die drei Rhein-Städte und die umliegenden Rhein-Kreise eine

überdurchschnittliche Attraktivität auf. „Die Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung für die nächsten fünf Jahre belegt, dass das Rheinland insgesamt als Wachstumsregion Investoren attraktive Renditeperspektiven bietet“, erläutert Martin Herkenrath, geschäftsführender Gesellschafter der Omega-Immobilien-Gruppe und Auftraggeber der Studie. „Die steigende Wirtschaftskraft in der Region übt eine hohe Anziehungskraft auf überregionale und internationale Zuwanderer aus. Davon werden zunächst der rheinische Wohn-

immobilienmarkt und in der Folge auch die Handels- und Büroimmobilienmärkte profitieren.“ Vor allem die Entwicklungen an den Wohnungsmärkten in Köln und Bonn bewertet Feri als weitaus besser als im Durchschnitt der deutschen Top-15-Städte. Ursache dafür ist die starke Zunahme der Einwohnerzahl und der vergleichsweise moderat anziehende Wohnungsneubau: Bis 2040 wird laut dem Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalen insbesondere die Bevölkerung in Köln (plus 19,3 Prozent), Düsseldorf (13,1 Prozent) und Bonn (12,1 Prozent) spürbar wachsen. Die sehr aktuellen Entwicklungen aufgrund der hohen Zahl an Zufluchtsuchenden sind dabei statistisch noch nicht berücksichtigt und lassen sich bislang noch schwer einschätzen. In jedem Fall werden sie sich jedoch weiter positiv auf den Immobiliensektor auswirken.

## FERI Wohnimmobilienmarkttrating: Mietwohnungen, Rheinland

Region	Miete			Nachfrage		Angebot	
	Gesamtmarkt	Bestand	Neubau	Demografie	Einkommen	Leerstand	Leerstandsrisiko
Köln	A	B+	A	A	C	A	B
Bonn	A	B	A	A	C	A	C
Düsseldorf	B	B	B	B	B	B+	C

OMEGA IMMOBILIEN GRUPPE

Die Region profitiert vor allem vom hohen Anteil der Wachstumsbranchen und Akademikern.

[www.omega-immobilien.de](http://www.omega-immobilien.de)

# Perfekte Partner

Jetzt gibt es Qualität aus Deutschland im Doppelpack: Warema, Sonnenlicht-Manager, kooperiert mit Solarlux, Unternehmen für Glas-Faltwände, Wintergärten und Terrassendächer. Über den Start ihrer Zusammenarbeit und die weiteren Pläne informierten beide Unternehmen auf einer Pressekonferenz anlässlich der Fachmesse Fensterbau Frontale in Nürnberg. „Wir freuen uns sehr über die neue Partnerschaft von Solarlux und Warema“, so Stefan Holtgreife, Geschäftsführer Solarlux. „Nun können wir dem Kunden mit unserem Terrassendach eine wirklich passende Verschattung anbieten – aus einer Hand und in Form und Funktion perfekt aufeinander abgestimmt. Mit den hochwertigen Markisen von Warema wird

unser Terrassendach zum Wetter-Allrounder – unsere Kunden haben so noch mehr von ihrer Terrasse, das ganze Jahr über.“ Die Kooperation der

Hersteller bietet Handelspartnern und Endkunden viele wertvolle Vorteile. Sie können aus einem maßgeschneiderten Portfolio „made in Germany“ wählen, das passgenau angefertigt wird, einfach zu installieren und unkompliziert zu handhaben ist. Zum Auftakt führen die Partner die Solarlux-Terras-

senüberdachung SDL Atrium Plus mit den Wintergarten-Markisen W-10 und W-20 von Warema ein. Das Terrassendach SDL Atrium Plus verlängert die Gartensaison auf beinahe 365 Tage im Jahr. Erweitert um eine senkrechte Verglasung, entsteht ein komplettes Glashaus, das wie ein Außen-Zimmer genutzt werden kann. Die großzügige Transparenz sorgt für das vollkommene Outdoor-Gefühl. Sollte die Sonne es besonders gut meinen, mindern die Warema-Markisen die Hitze, schützen vor blendendem Licht und verbreiten gleichzeitig behaglichen Wohnkomfort. Sie verfügen über die einzigartige Securdrive-Führung, bei der es dank eines seitlich geführten Federstahlbands keine Lichtspalte zwischen Tuch und Schiene gibt. So besteht eine attraktive, ganzheitliche Verschattung mit hervorragender Stoffspannung.



WAREMA/SOLARLUX

Die ersten aufeinander abgestimmten Produkte von Solarlux und Warema sind ab sofort erhältlich.

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

# Befürworter der Energiewende

Fast genau fünf Jahre nach der Nuklearkatastrophe von Fukushima befürworten die Deutschen weiterhin mit großer Mehrheit die Energiewende. Dreiviertel der Befragten einer neuen repräsentativen Forsa-Umfrage im Auftrag des Clusters Erneuerbare Energien Hamburg gaben an, dass der Ausstieg aus der Atomkraft und die damit verbundene Förderung der erneuerbaren Energien aus heutiger Sicht richtig war. Die Norddeutschen sind dabei die stärksten Fürsprecher. 80 Prozent der Befragten aus den Bundesländern Bremen, Hamburg, Niedersachsen

und Schleswig-Holstein gaben an, dass sie die damalige Entscheidung nach wie vor für richtig halten. In den süddeutschen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern ist die Zustimmung nicht so hoch – hier sind es fast 10 Prozent weniger, die nach wie vor der Energiewende zustimmen. „Die Menschen im Norden haben durch den Bau vieler neuer Infrastrukturprojekte wie in Windparks, Offshore-Windparks, Umspannwerke und Bioenergieprojekte mittlerweile gelernt, mit den meisten Auswirkungen der Energiewende umzugehen. Sie erfah-

JÖRG BÖTHLING/EEHH



*Windpark in der Nähe einer Wohngegend: Zwei Drittel der Deutschen haben nichts dagegen, in der Nähe von Windrädern zu leben.*

ren die Vorteile der bundesweiten Energiewende bereits im direkten Umfeld, zum Beispiel in wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Region oder im Bekanntenkreis“, erklärt Jan Rispen, Geschäftsführer des Clusters Erneuerbare Energien Hamburg, das Nord-Süd-Gefälle. Im Süden sei die Unterstützung derzeit noch weniger ausgeprägt, da die Menschen sensibel auf die Kostendiskus-

sion und Infrastrukturinvestitionen wie Stromtrassen reagierten und keine 25-jährige Erfahrung mit Windparks vorhanden sei. „Ich bin aber davon überzeugt, dass mit fortschreitendem Erfolg der Energiewende auch hier die Anzahl der Befürworter steigen wird“, prognostiziert der Cluster-Geschäftsführer.

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



ANDREA PIRLO • PHILIPP LAHM • JAKUB BŁASZCZYKOWSKI

**ELEGANZ, PRÄZISION UND ZUVERLÄSSIGKEIT  
IN EINEM FENSTER.**

DRUTEX, Europas „Nr.1“ gemäß der Anzahl hergestellter vertikaler Fenster, widmet sich seit jeher der Entwicklung erstklassiger Produkte, um den individuellen Bedürfnissen eines jeden Kunden zu entsprechen. Europas Champions – Andrea Pirlo, Philipp Lahm und Jakub Błaszczykowski – haben sich für Fenster von DRUTEX entschieden, weil sie ihre Eleganz, Präzision und Zuverlässigkeit schätzen. | [www.drutex.de](http://www.drutex.de)

**DRUTEX**  
DIE BESTEN FENSTER

# VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

## SCHWERPUNKTTHEMA

### Fenster und Fassade

An den Übergängen der einzelnen Gewerke kann es nach Modernisierungsmaßnahmen immer wieder zu heftigen Schäden kommen. Fassade und Fenster bilden hier keine Ausnahme. Allerdings ist es in den vergangenen Jahren, unter anderem auch durch die Verknüpfung von System- und Baustoffhersteller und durch konsequente Weiterentwicklung der Produkte, gelungen, hervorragenden Lösungen zu erzielen. Mit perfekt aufeinander abgestimmten Komponenten und Anschlussdetails lassen sich Bauschäden heute sicher verhindern.

Die Redaktion hat sich auf den beiden Messen Farbe, Ausbau und Fassade in München und der Fensterbau Frontale in Nürnberg umgeschaut und stellt die wichtigsten Innovationen vor.

Wir haben aber auch den Blick auf nicht ganz alltägliche Lösungen am Gebäude gerichtet und stellen spannende begrünte Fassaden vor.



Der Fassadengarten am Hotel Schwanen im schwäbischen Metzingen ist ein echter Hingucker.

OPTIGRÜN

## FACHTHEMEN

- Balkonsanierung
- Lichtkonzepte
- Vorwandinstallationen

### MAI 2016

Redaktionsschluss 18. April  
Erscheinungstag 04. Mai

## Themen im Juni 2016

## SCHWERPUNKTTHEMEN

- Erneuerbare Energien
- Rund ums Dach
- Trockenbau

## FACHTHEMEN

- Wohnraumlüftung
- Türen, Tore, Fenster

### JUNI 2016

Redaktionsschluss 16. Mai  
Erscheinungstag 06. Juni

# ENTSCHEIDEN SIE SICH HEUTE FÜR ZUFRIEDENE MIETER VON MORGEN

**JETZT  
BERATEN  
LASSEN!**

## **DER KABELANSCHLUSS DER TELEKOM FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

- Zukunftssicherer Anschluss dank hochmoderner Glasfaserkabel
- Maximale Zuverlässigkeit dank größter Service-Mannschaft Deutschlands
- Reibungsloser Anbieterwechsel durch perfekte Betreuung

Informieren Sie sich jetzt unter: [www.telekom.de/einfach-umschalten](http://www.telekom.de/einfach-umschalten)



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**