

Modernisierungs

5/2016

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

modernisierungs-magazin.de

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 102744 · 70023 Stuttgart
Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X



bonda[®]
GLASKLARE LÖSUNGEN

16

Energieeinsparung bei kommunalen Immobilien, Straßen, Wegen und Plätzen: Mit Licht sparen

23

Schönheitsreparaturen und die Systematik der Mieterhöhung nach Modernisierungen: Fenster im Blick

26

Kinetische Fassaden helfen Energie zu sparen und erhöhen den Komfort: Die dritte Haut



BALKONVERGLASUNGEN | VORHANGFASSADEN | 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



VORWORT



Bosse in der Pflicht

Das waren noch Zeiten: Beschäftigte bei Post, Bahn, in der Auto-, Maschinenbau-, Chemie- und Textil-Industrie oder aus der Gewerkschaft – Konzerne, Betriebe, Gewerkschaften hatten genügend eigene Wohnungsbestände, die sie zu vertretbaren Preisen an ihre Mitarbeiter vermieteten. Kein Wunder: Der Wohnungsbau in Deutschland umfasst(e) mehr als 50 Prozent des gesamten Bauvolumens. Und: Besonders Projekte im Bereich der Nachverdichtung waren interessant gewesen – und sind es immer noch. Sie tragen dazu bei, den landesweiten Flächenverbrauch zu reduzieren. Nachdem sich in den vergangenen Jahren jedoch immer mehr Konzerne und Betriebe von ihren Wohnungsbeständen getrennt haben, sind ihre dagebliebenen Mitarbeiter mehr denn je auf den klassischen Mietwohnungsmarkt angewiesen.

Gerade in den Ballungszentren München, Freiburg, Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg könnten jetzt günstige Mitarbeiterwohnungen Abhilfe schaffen und etwas Druck aus dem Markt nehmen. Erst recht, wenn etwa Fachkräfte wie in der Region Stuttgart händeringend gesucht werden. Der Wirtschaftsausschuss des Verbands Region Stuttgart rechnete in einem Strukturbericht dieses Zukunftsdrama vor: Der Wirtschaft im wichtigsten Teil des Südwestens fehlen im Jahr 2030 – also schon in 14 Jahren – mehr als 132.000 Arbeitskräfte. Davon sollten 82,6 Prozent hochqualifiziert sein. Die Lücken werden zwar sehr unterschiedlich ausfallen. Aber vor allem die Firmen mit hohem technologischem Niveau werden betroffen sein.

Die in dem Bericht beschriebenen künftigen Entwicklungen bereiten also den großen und kleinen Unternehmen gewaltige Sorgen.

Aber: Die Bosse sollten reagieren und handeln. Die Bosse sind in der Pflicht.

Zum Beispiel mit günstigem Wohnraum könnten diese Firmen jetzt klasse punkten und noch mehr gut ausgebildetes Personal anlocken. Unternehmen sollten wieder eigene Wohnungen anbieten. Den Firmen vom wieder größer gewordenen bundesweiten Steuerkuchen ein Stück abzuschneiden ist mehr als sinnvoll. Die Win-win-Situation lässt für alle Beteiligten grüßen.

Förderung tut gerade dann dringend not, wenn wie derzeit zu wenige Baugenehmigungen erteilt werden. So waren es im Jahr 2015 bundesweit 309.000. 99.000, also rund ein Drittel, entfielen auf die kreisfreien Großstädte. Damit blieb die Zahl der Baugenehmigungen in den Großstädten auf dem Niveau des Vorjahres. Um den Wohnraumbedarf zu decken, müssen jedoch nach der jüngsten Studie (Universität Freiburg im Auftrag des Immobilienverbands Deutschland) bis 2020 jährlich rund 494.000 Wohnungen gebaut werden.

Auch in fünf der sieben größten deutschen Städte ließ die Dynamik nach. Im Umland und in den ländlichen Kreisen gab es dagegen deutliche Steigerungen. Zu diesem Ergebnis kommt die Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Bonn.

Die Wissenschaftler werteten auf Basis der amtlichen Statistik die Baugenehmigungszahlen für alle Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland aus. „Angesichts der hohen Preise in den Kernstädten suchen sich aber immer mehr Bauherren bezahlbarere Alternativen im Umland“, sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. Sowohl in den großstadtnahen Kreisen als auch in ländli-

chen Kreisen verzeichneten die Wissenschaftler daher im Vergleich zum Vorjahr Zuwächse von durchschnittlich 10 Prozent. Eine entscheidende Stellschraube für die Großstädte sei es daher, Wohnbauflächen zu vertretbaren Preisen zu aktivieren.

In den sieben größten deutschen Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf wurden in 2015 rund 51.000 neue Wohnungen genehmigt, das waren 3 Prozent weniger als noch 2014 (52.500)! Bei genauerer Analyse zeigen sich in den Großen Sieben jedoch unterschiedliche Trends. Berlin verzeichnete mit der Genehmigung von 22.300 neuen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr einen großen Zuwachs um 16 Prozent (2014: 19.200). Bis auf Stuttgart (plus 6 Prozent) verloren alle anderen Metropolen jedoch, besonders stark Düsseldorf (minus 53 Prozent) und Hamburg (minus 21 Prozent).

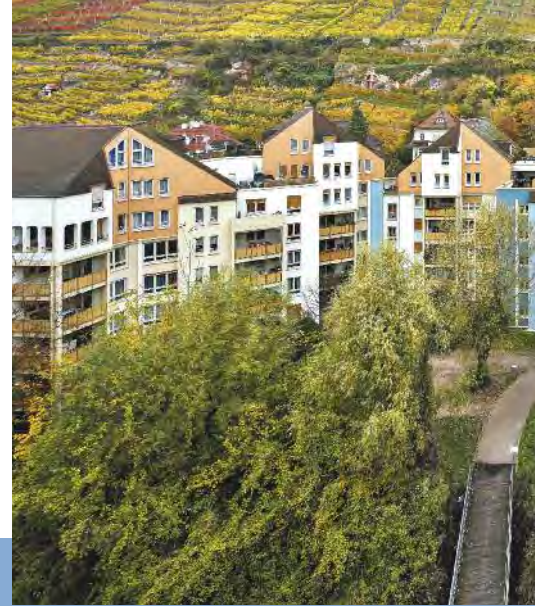
The Trend is your friend ...

Also liebe Bosse: Sie sind in der Pflicht, wieder eigene Wohnungsbestände aufzubauen. Eisenbahner-, Post-, Bosch- oder Wohnungen der Maschinenfabrik Esslingen (von Daimler-Benz übernommen) lassen grüßen.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl, Chefredakteur



28

INHALT

PANORAMA

6 Infos, auf den Punkt gebracht

WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

11 Neues aus der Branche

POLITIK

16 Energieeinsparung:
Mit Licht sparen

18 Bestandsimmobilien:
Mit wenig Geld zum Eigenheim

20 Baka-Vorstand:
Neuer Schwung im Netzwerk

RECHT & STEUER

21 Kein merkantiler Minderwert:
Enttäuschter Eigentümer

23 Schönheitsreparaturen:
Fenster im Blick



SCHWERPUNKT

Fenster & Fassade

26 Kinetische Fassaden helfen:
Die dritte Haut

28 Wirksame Lösungskompetenz:
Ein Zeichen setzt Maßstäbe

32 Gestaltung einer Wohnanlage:
Farbenpracht am Weinberg

34 Feuchtemanagement:
Aktiv gegen Algen und Pilze

35 Obacht Oberfläche

36 Hotel Schwanen:
Das Gesamtkonzept

ZUM TITELFOTO

ANZEIGE



Mit spürbarem Raumgewinn sind Balkone zum Trendsetter bei Modernisierungen avanciert und steigern die Attraktivität, Vermietbarkeit und den Wert einer Immobilie nachhaltig. Sie sind, wie Befragungen unter Investoren, Käufern und Mietern zeigen, ein entscheidendes Kriterium bei der Immobilienwahl.

Weitere Informationen dazu auf Seite 45

FOTO: BONDA



32



47

SCHWERPUNKT

Fenster & Fassade

- 38** Neues Komplettsystem für die Fenstermontage
- 40** Vermeidung von Feuchteschäden: Dem Tauwasser trotzen
- 41** Ausgefeilte Technik: Holzfenster fachgerecht sanieren
- 42** Neue Dachfenster ...

GEBÄUDETECHNIK

- 45** Wertsteigernde Balkone: Trendsetter bei Modernisierungen
- 46** Wohnraum durch Aufstockung: Komfortable Klasse



GEBÄUDETECHNIK

- 49** Sanierung eines Wohnquartiers: Mehr Komfort, weniger Kosten

52 MESSEN & TERMINE

54 ENERGIE

55 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
Telefon 0711/238 86 12
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

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

29. 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

Echt smart

Digitalisierung ist einer der Megatrends der Zukunft – auch für die Immobilienwirtschaft. Besserer Service und mehr Effizienz stehen bei der Entwicklung digitaler Tools und Prozesse im Mittelpunkt.

Diese Potenziale hat Kiwi-Ki bereits seit geraumer Zeit erkannt, weshalb das Berliner Unternehmen jetzt eine neue App auf den Markt bringt: Mit der Kiwi-App für IOS-Geräte lassen sich alle mit dem Kiwi-



Mit einem simplen Tap auf das Display ihres I-Phones oder ihrer Apple Watch entriegeln Kiwi-Nutzer fortan die Haustür.

Zugangssystem ausgestatteten Türen bequem vom I-Phone oder der Apple Watch aus entriegeln – auch aus der Ferne. Die kostenlose Kiwi-App ab sofort für IOS im App Store erhältlich. Das Angebot verspricht den Bewohnern der deutschlandweit mehr als 36.000 bereits an die Kiwi-Infrastruktur angeschlossenen Wohnungen einen echten Mehrwert. Mit einem simplen Tap auf das Display ihres I-Phones oder ihrer Apple Watch entriegeln Kiwi-Nutzer fortan die Haustür. Damit ist die lästige Schlüsselsuche vor der Tür passé; Kiwi-Nutzer genießen künftig einen besonders komfortablen Zugang zu ihrem Zuhause. Mit der Kiwi-App lassen sich die entsprechenden Haustüren auch aus der Ferne öffnen. Gerade Berufstätige schätzen den Komfort, die Haushaltshilfe oder den Paketboten bequem vom Büro aus in ihr

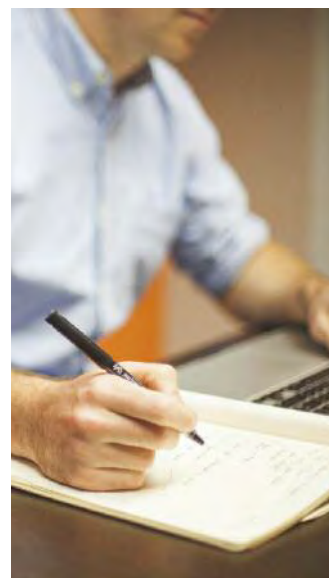
Haus zu lassen. Die Bedienung der Kiwi-App ist ganz einfach: Ein Tap auf die in der App angezeigte Tür entriegelt diese. Nutzer, die Zugriff auf mehrere mit Kiwi ausgestattete Türen haben, wischen einfach nach rechts oder links und bekommen so ihre weiteren Türen angezeigt. Christian Bogatu, Mitgründer und Geschäftsführer von Kiwi, blickt euphorisch in die Zukunft: „Die neue Kiwi-App für IOS ist ein weiterer Schritt in Richtung schlüssellooses Wohnen. Unsere Kunden lieben das Mehr an Komfort und Sicherheit, das Kiwi ihnen bietet. Bald wird auch eine Kiwi-App für Android erhältlich sein. Bis dahin kann natürlich die aktuelle Web-basierte Kiwi-App auf allen Smartphone-Modellen wie gewohnt weiter genutzt werden.“

www.kiwi.ki

Beratung tut not

Technische Veränderungen, neue Vorschriften, Konsolidierung – da sich der Markt täglich ändert, ist es für Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die Medienversorgung nicht möglich, immer die beste Entscheidung zu treffen. Die Bedingungen des Multimedia-Markts ändern sich täglich, und selbst wenn sich das Wohnungsunternehmen kompetent genug fühlt, um all diese Änderungen verstehen und analysieren zu können – die Verfolgung der Geschehnisse in der Branche ist ein Fulltime-Job, der ein großes Marktwissen voraussetzt. Die Netzbetreiber selbst bieten daher Beratungen an, damit für das jeweilige Unternehmen die scheinbar perfekte Lösung gefunden werden kann. Dennoch sind diese Beratungen an den Betreiber gebunden und können deshalb niemals objektiv sein, da von den Vertragsab-

schlüssen stets profitable Ergebnisse erwartet werden. Um externe Beratungen erst gar nicht geschehen zu lassen, pochen die Netzbetreiber auf schnelle Neuabschlüsse beziehungsweise Vertragsverlängerungen – und genau das kann später teure Folgen haben. Wer auf der sicheren Seite sein möchte, entscheidet sich für eine externe, anbieterunabhängige Beratung. So können Experten den Wohnungsunternehmen helfen, mit der Branchenentwicklung Schritt zu halten und mit ihrem Know-how Unterstützung anbieten, um die angebotenen Bandbreiten und Preise kritisch zu hinterfragen und zu verstehen. Dietmar Schickel, Gründer von DSC Consulting, kennt die Arbeits- und Vorgehensweisen der Kabelnetzanbieter und weiß, wie gute Beratung aussehen muss. „Jeder hat Teilwissen und kann mitreden, doch für einen opti-



Um externe Beratungen erst gar nicht geschehen zu lassen, pochen die Netzbetreiber auf schnelle Neuabschlüsse beziehungsweise Vertragsverlängerungen – und genau das kann später teure Folgen haben.

malen Vertragsabschluss benötigt man Kompetenz, Fachwissen und langjährige Erfahrung“, so Schickel. Grundlage

für jede gute Beratung sei deshalb eine essenzielle Analyse der gegenwärtigen Situation. Dazu gehören unter anderem eine Bestandsaufnahme der bestehenden Verträge und die Bewertung der aktuellen Versorgung. Nach der ausführlichen Analyse der Gegebenheiten folgt ein Workshop, in dessen Rahmen die Wunschliste für die zukünftige Versorgung ausgearbeitet wird. Gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen macht sich DSC Consulting ein Bild davon, was vor Ort wichtig ist. „Dabei ist es absolut wichtig, die individuellen Ansprüche des Kunden im Blick zu haben sowie unabhängig, anbieterneutral und übergreifend an die Sache heranzugehen“, sagt Schickel, der mit 27 Jahren in der Branche aus Erfahrung spricht. „Trotzdem bleibe ich immer auf dem neuesten Stand, um zukunftsorientierte, sinnvolle Beratungen mit erfolgreichem Abschluss garantieren zu können“, betont der Experte.

www.schickel.de

Mehr E-Ladesäulen

Die Stadtwerke Neumünster (SWN) werden das Netz von E-Ladesäulen ausweiten. SWN-Geschäftsführer Matthias Trunk unterzeichnete auf der weltweit größten Energiemesse E-World in Essen als erster Kunde eine engere Zusammenarbeit bei der Elektromobilität mit RWE Effizienz und der Uniper Energy Sales. „Mit den neuen Ladesäulen und einer Deckenlade-lösung von Easycharge für die Tiefgarage starten wir in Neumünster den weiteren Aufbau unseres Ladenetzes der nun zweiten Generation“, sagte Trunk in Essen. Am Kuhberg in Neumünster erscheint die E-Ladesäule der SWN bereits im neuen Design. Dirk Lohmeyer, SWN-Bereichsleiter für den

Ladesäulen in der Stadt gemeinsam mit Easycharge bereitstellt. Neben der Ladesäule am Kuhberg soll eine Station am SWN-Besucherparkplatz in der Bismarckstraße sowie am Bad am Stadtwald bereitgestellt werden. „Wir setzen auch weiterhin auf Elektromobilität und haben mit der Kooperation Partner gewonnen, die ein professionelles und einfaches Bezahlssystem zur Verfügung stellen“, erläuterte SWN-Vertriebsleiter Mathias Stolten. An den neuen Säulen, von denen die erste nun am Kuhberg zur Verfügung steht, können Kunden mit ihrer EC-Karte, ihrer Kreditkarte oder auch per Paypal zahlen. Zudem hat der Anbieter Easycharge ein System ent-



Der technischen Leiter der SWN, Dirk Lohmeyer (links), sowie Mathias Stolten, SWN-Vertriebsleiter, an der E-Ladesäule am Kuhberg in Neumünster

technischen Service: „Mit diesen Säulen sind wir technisch jetzt auf dem neuesten Stand, sodass auch Urlauber und Besucher aus anderen europäischen Ländern hier ihr E-Fahrzeug laden können.“ Zudem ist vorgesehen, dass SWN weitere

wickelt, das auch in Parkhäusern eingesetzt werden kann. „Für uns ist dies der Einstieg in ein breiteres Ladenetz für Elektrofahrzeuge in Neumünster“, so Stolten.

www.swn.net

Mehr Schutz durch Qualitätsgeräte



Rauchmelder und Rauchmelderservice

- Rechtssichere Dokumentation
- Echt-Alarm-Garantie
- Automatischer Funktions-Selbsttest
- „Q“-Label ausgezeichnet
- Fest eingebaute Langzeitbatterie (mind. 10 Jahre Laufzeit)
- Geprüfte Fach- und Montagekräfte

Ihr zuverlässiger Dienstleister für die Immobilienwirtschaft – seit mehr als 60 Jahren auch in Ihrer Nähe.

VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

SCHWERPUNKTTHEMEN

Erneuerbare Energien

„Grüne“ Kooperationen

Kooperationen von Wohnungsunternehmen mit Energiegenossenschaften oder Stadtwerken bieten viel Potenzial. Welche Chancen ermöglichen Mieterstrommodelle und Co, wo liegen die Ziele? Praxisbeispiele, wie das der Gesobau, die den Berliner Stadtwerken Dachflächen zur Errichtung von Solaranlagen zur Verfügung stellt, zeigen die Vorteile. In diesem Fall: sauberer und günstiger Ökostrom vom Dach direkt ins Haus.

Rund ums Dach

Mehr Wohnraum schaffen

Der Wohnungsbau und mit ihm die Wohnungsbaugesellschaften, stehen vor außerordentlichen demografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Um mehr Wohnraum in Ballungszentren und Metropolen – wo das Bauland knapp und teuer ist – zu schaffen, werden zunehmend auch der Dachausbau und die Dachsanierung eine entscheidende Rolle spielen. Vorbildliche Beispiele aus Hamburg und Berlin über Köln und Mainz bis hinunter nach Leonberg zeigen, wie es gehen kann.



BERLINER STADTWERKE

FACHTHEMEN

- Wohnraumlüftung
- Türen, Tore, Fenster

JUNI 2016

Redaktionsschluss 20. Mai

Erscheinungstag 06. Juni

Themen im Juli/August 2016

SCHWERPUNKTTHEMEN

- Balkone
- Smart Home

FACHTHEMEN

- Aufzüge
- Gebäudeschäden
- Medienversorgung

JULI/AUGUST 2016

Redaktionsschluss 15. Juli

Erscheinungstag 04. August

Wir wachsen weiter. Und Sie?

Profitieren Sie vom größten Branchentreff des Jahres.



NEU: Kongress Verwalter!

in Kooperation mit Verlags-Marketing Stuttgart GmbH

Gewinnen Sie den größten Marktüberblick der Branche – treffen Sie 100 Aussteller aus den Bereichen IT, Personal, Finance, Marketing, Bau & Retail. Nutzen Sie den Kontakt zu 3.000 Besuchern für Ihr persönliches Netzwerk und freuen Sie sich auf aktuelles Wissen in vielen Vorträgen & Kongressen vor Ort.

Anmelden unter: deutsche-immobilienmesse.de/modernisierungs-magazin/2016

21.–22. Juni 2016

Dortmund

DIE NEUE LEITMESSE.


DEUTSCHE IMMOBILIENMESSE



Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/wohnen_modernisieren

 **Investitionsbank
Berlin**

Leistung für Berlin.