

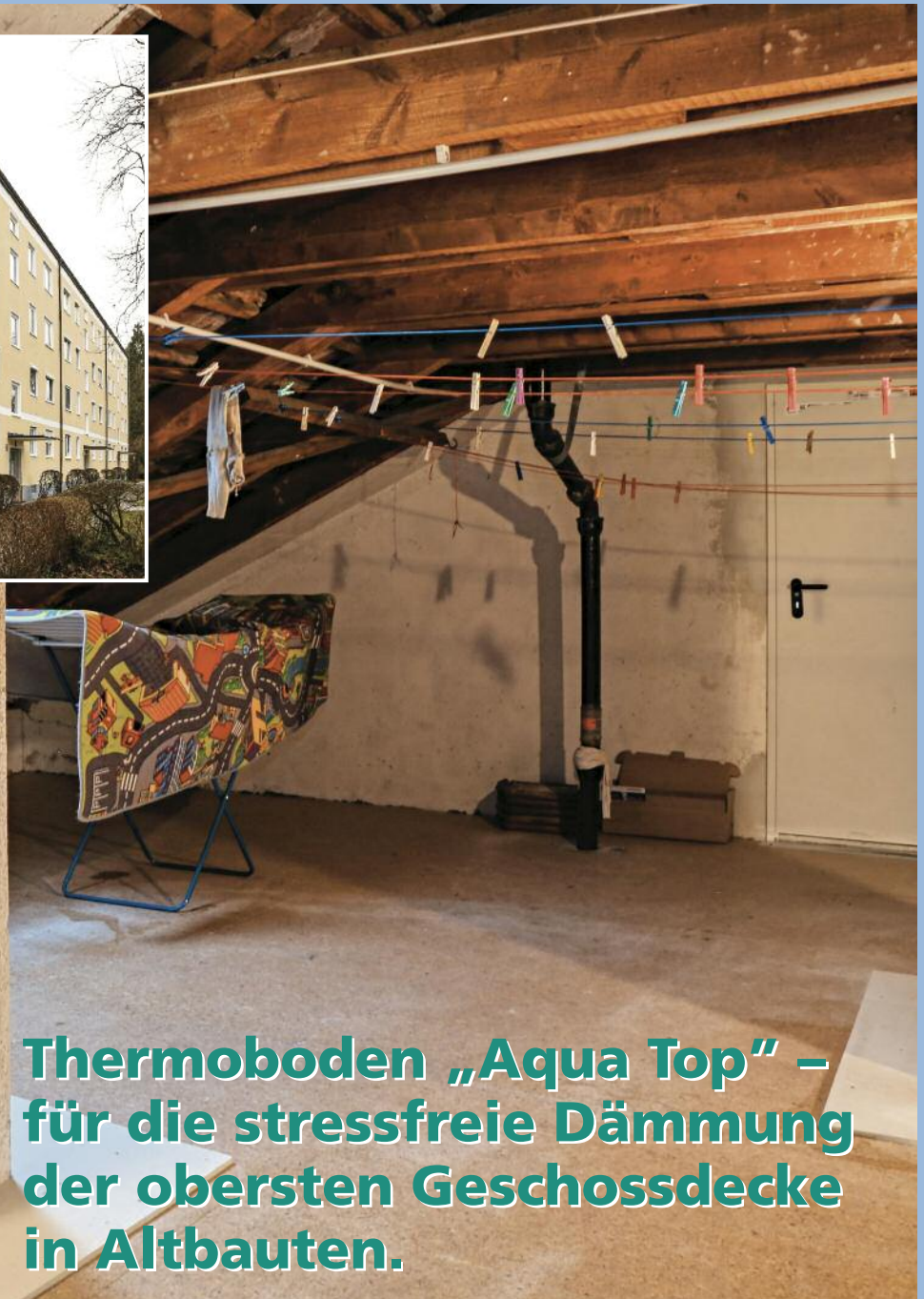
# Magazin

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



Besser dämmen mit

**JOMA**

**Thermoboden „Aqua Top“ –  
für die stressfreie Dämmung  
der obersten Geschossdecke  
in Altbauten.**

**18**

Risiken für Eigentümer, Mieter  
Verwalter und Verkäufer:  
Verfluchte Feuchteschäden

**32**

Gemeinsam in Richtung  
Energiewende:  
„Grüne“ Kooperationen

**42**

Beispiele aus der Praxis:  
So setzt die Wohnungs-  
wirtschaft die EnEV um



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



## Mehrheit mietet

Trotz historisch niedriger Hypothekenzinsen besitzen noch immer nur etwas mehr als 45 Prozent der Bevölkerung Wohneigentum. Das zeigt die Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Vor allem ärmere Haushalte sind kaum in der Lage, sich eine eigene Wohnung zu leisten. Die Politik könnte das ändern. Ein „Elefantentreffen“ mit ausgewogenem Parteienproporz gab es Anfang Juni in der Landesvertretung Hamburg in Berlin: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD), Kanzleramtschef Peter Altmaier (CDU) und der bei der CSU auch fürs Bauen zuständige Innenminister Joachim Herrmann diskutierte auch dieses Thema. Nicht nur die Politik steht unter Zeitdruck, denn: Von 2011 bis 2014 ist die Wohneigentumsquote in Deutschland nicht weiter gestiegen. Und das, obwohl sich die Zinssätze für Hypothekendarlehen seit 2010 mehr als halbiert haben und die eigene Immobilie dadurch mittlerweile deutlich günstiger ist als das Wohnen zur Miete. Darüber hinaus könnte Wohneigentum heute besser denn je helfen, vor Altersarmut zu schützen – schließlich werfen kapitalgedeckte Rentenversicherungen immer weniger ab.

Doch es gibt Unterschiede je nach Alter und Einkommen: Laut der IW-Studie hat die Wohneigentumsquote der 65- bis 74-Jährigen von 2010 bis 2014 von 55,9 auf 58,3 Prozent zugelegt. Die Wohneigentumsquote der einkommensreichsten 20 Prozent der Bevölkerung stieg zeitgleich von 65,9 auf 69,1 Prozent.

Aber: Das einkommensärmste Fünftel der Deutschen wohnte 2014 laut IW-Berechnungen dagegen nur zu 17,4 Prozent in Eigentum – noch weniger als 2011. Das sei nicht verwunderlich, erläutert IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer: „Viele Banken verlangen 20 Prozent Eigenkapital, wenn sie ein Haus oder eine Wohnung fi-

nanzieren sollen. Hinzu kommen Notarkosten und die Grunderwerbsteuer von bis zu 6,5 Prozent, die Käufer zahlen müssen. Das macht es Menschen mit niedrigem Einkommen nahezu unmöglich, zum Eigentümer zu werden.“

Indem der Staat Haushalte mit geringem Einkommen bei der Grunderwerbsteuer entlaste, könne er die Eigentumsquote erhöhen, argumentieren die Autoren der IW-Studie. Zudem könnte die Politik Kredite als Ersatz für Eigenkapital zur Verfügung stellen. Um gleichzeitig Entwicklungen wie in den USA zu verhindern, wo viele Haushalte einst immer höhere Zinsen zahlen mussten, wären dann allerdings lange festgeschriebene Zinssätze nötig sowie Anreize, die Schulden schnell zu tilgen. Die Städtebauförderung ist daher ein zentrales Instrument für die Entwicklung der Städte in Deutschland. Seit 1971 konnten mit der Städtebauförderung von Bund und Ländern mehr als 7700 Maßnahmen in mehr als 3200 Kommunen gefördert werden. Die Bundesmittel für den Städtebau wurden langfristig auf ein Programmvolumen von 700 Millionen Euro jährlich aufgestockt.

Ein stärkeres Augenmerk als bisher muss bei der Entwicklung der Städte dem Spannungsfeld von Ballungsregionen einerseits und schrumpfenden Räumen andererseits gelten. „Während an der einen Stelle dringend bezahlbarer Wohnungsneubau erforderlich ist, bleibt der Rückbau von Wohnungen in Schrumpfungsregionen zukünftig ein wichtiges Thema“, erklärt zu Recht Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die 13. Koordinierte Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Bundesamts aus dem Frühjahr ging für 2015 nur von einer Nettozuwanderung von 500.000 Menschen aus. Tatsächlich kamen 1,1 Millio-

nen. Zusätzlich dürften bis zu 400.000 nicht erfasste Flüchtlinge im Land leben, so viele Asylanträge waren Ende 2015 noch nicht entschieden. Diese neuen Informationen ließen die IW-Forscher nun einfließen: Derzeit leben in Deutschland 81,9 Millionen Menschen, bis 2021 wird die Einwohnerzahl auf 83,9 Millionen steigen. Hauptursache ist die hohe Nettomigration – wobei von den zwei Millionen Einwanderern im Jahr 2015 nur etwas über die Hälfte Flüchtlinge waren. Erst ab 2028 wird die Einwohnerzahl wieder leicht sinken. Trotzdem sind es 2035 laut IW-Prognose 83,1 Millionen – etwa drei Millionen mehr als das Statistische Bundesamt in seiner nach wie vor geltenden Bevölkerungsvorberechnung annimmt. „Diese gravierende Abweichung müssen Politiker und Entscheider berücksichtigen, wenn sie zum Beispiel Infrastrukturen planen oder über den Wohnungsbau und die Arbeitsmarktpolitik nachdenken“, empfiehlt daher Klös. Woran die Zuwanderung allerdings nichts ändert: Deutschland altert. 2035 werden laut IW Köln fast 26 Prozent der Bevölkerung älter als 67 sein, heute sind es knapp 19 Prozent. „Ob mit oder ohne Flüchtlinge – das System der umlagefinanzierten Rentenversicherung, die Pflegeversicherung und der Arbeitsmarkt stehen immer stärker unter Druck“, sagt IW-Experte Philipp Deschermeier. Das heißt künftig: Es wird noch mehr Mieter in Deutschland geben. Die Mehrheit mietet weiterhin.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl, Chefredakteur



# INHALT

## PANORAMA

**6** Infos, auf den Punkt gebracht

## WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

**10** Neues aus der Branche



## POLITIK

**16** Hilfe fürs Klima: Vier Programme zur Steigerung der Energieeffizienz

**17** Synergien durch modulare Wohnkonzepte/Bezahlbare Qualität

## RECHT & STEUER

**18** Risiken für Eigentümer ... Verflixte Feuchteschäden



## SCHWERPUNKT

*Rund ums Dach*

**21** Dachsanierung und -aufstockung mit Faserzement

**24** Altbausanierung: Thermoboden zeigt seine Stärken

**27** Richtiges Abdichtungssystem: Sichere Flachdächer



## ZUM TITELFOTO



Besser dämmen mit  
**JOMA**

Thermoboden „Aqua Top“ – für die stressfreie Dämmung der obersten Geschossdecke in Altbauten.

Die Sanierung und energetische Optimierung von Bestandsimmobilien ist für Wohnungsbaugesellschaften häufig eine heikle Angelegenheit, denn immer wieder kommt es zu Beschwerden der Hausbewohner, die sich durch die Bauarbeiten gestört fühlen. Anders lief es bei einem Sanierungsobjekt in Markt Kirchseeon. Dort setzte die Architektin auf die Dämmstoffe von JOMA. Denn diese sind bei den Verarbeitern dank ihrer technischen Eigenschaften und der Montagefreundlichkeit sehr beliebt. Auch alle energetischen Anforderungen und die strengen gesetzlichen Vorschriften können mit den Dämmstoffen erfüllt werden. Weitere Informationen auf den Seiten 24 bis 26.

Fotos: JOMA



44



53

**SCHWERPUNKT**

*Erneuerbare Energien*

- 32** Gemeinsame Energiewende: „Grüne“ Kooperationen
- 37** Von Gas auf Pellets: Listige Lörracher
- 42** So setzt die Wohnungswirtschaft die EnEV um
- 47** Für 56 Wohnungen: Heizen mit Sonne und Eis

**GEBÄUDETECHNIK**

- 48** Maßgeschneiderte Konzepte: Abfallmanagement
- 53** Digitalisierung: Schlüssellose Türöffner retten Leben
- 54** Geschäftshaus in München: Zauberhaft zentral
- 57** Blumartin: Meilenstein der Lüftungstechnik

**58 MESSEN & TERMINE**



**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

**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

# Wohngesundheit hoch im Kurs

Für ein optimales Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden ist ein gesundes Raumklima unerlässlich. Chemische Weichmacher oder Kleber können Wohngifte an die Umgebung abgeben. Durch die Luft aufgenommen, kann das zu gesundheitlichen Beschwerden führen. Immer mehr Menschen achten in ihrem Zuhause deshalb auf natürliche Materialien und eine wohngesunde Einrichtung, wie eine aktuelle TNS-Emnid-Umfrage ergeben hat. Die repräsentative Studie wurde im Auftrag von Vonovia durchgeführt. Deutschlandweit wurden über 1000 Menschen danach befragt, inwieweit sie bei Anschaffungen für ihre Wohnung auf Umweltverträglichkeit und gesundheitliche Unbedenklichkeit achten. Das Ergebnis bestätigt den aktuel-



*Immer mehr Menschen achten in ihrem Zuhause auf natürliche Materialien und eine wohngesunde Einrichtung, wie eine aktuelle TNS-Emnid-Umfrage ergeben hat*

len Trend: Die Ansprüche an gesundes Wohnen sind gestiegen. Die Umfrage weist nach, dass in deutschen Haushalten generell viel Wert auf Wohngesundheit gelegt wird. Mit 53 Prozent geben mehr als die Hälfte der Befragten an, auf diesen Aspekt bei Anschaffungen meistens zu achten, weitere 25 Prozent berücksichtigen ihn

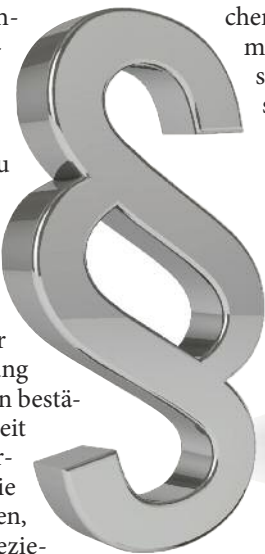
sogar immer. Nur 14 Prozent der Umfrageteilnehmer legen selten Wert auf eine wohngesunde Einrichtung, lediglich 5 Prozent achten nie darauf. Aus der Studie ist darüber hinaus ersichtlich, dass das generelle Bewusstsein für schadstofffreie, natürliche Materialien bei den Frauen etwas größer ist (82 Prozent) als bei den Männern

(74 Prozent). Bei den 14- bis 29-Jährigen, der jüngsten Altersgruppe der Befragten, ist das Interesse an einem gesunden Wohnraum noch am geringsten: Zwar geben auch hier beachtliche 63 Prozent an, meistens oder immer darauf zu achten, mit 29 Prozent ist aber die Gruppe derer, die selten bis nie daran denken, noch am größten. Viele junge Erwachsene stellen sich diese Frage aber schlicht auch deswegen nicht, weil sie noch bei ihren Eltern wohnen. Die Umfrageergebnisse lassen keine Rückschlüsse auf regionale Unterschiede zu. Das Kernergebnis der Befragung bestätigt sich in den alten wie in den neuen Bundesländern.

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

## Novelliertes MessEG

Am 19. April 2016 ist die Änderung des Mess- und Eichgesetzes (MessEG) in Kraft getreten. Etwaige Unklarheiten, wer dem Eichamt neue Wasser- und Wärmezähler melden muss und inwieweit Messdienstleister dazu verpflichtet sind, wurden beseitigt. Der Hamburger Dienstleister Kalorimetra (Kalo) fühlt sich mit der Gesetzesnovellierung in seinem Vorgehen bestätigt, denn bereits seit Anfang 2015 übernimmt Kalo die Meldung für Kunden, die Kalo-Zähler beziehen und diese durch die Kalo-Außenorganisationen einbauen lassen, automatisch.



Denn so ist gewährleistet, dass die Meldung von Hersteller und Typenbezeichnung auch innerhalb von sechs Wochen nach Inbetriebnahme erfolgt. Selbstverständlich erfolgt dieser Service für Kalo-

Kunden ohne Mehrkosten. In der Neuregelung des Paragraphen 32 MessEG Anzeigepflicht (1) heißt es: „Wer (...) im Auftrag des Verwenders Messwerte von solchen Messgeräten erfasst, hat die betroffenen Messgeräte der nach Landesrecht

zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. (...) Satz 1 ist nicht (...) auf einen Verwender von neuen oder erneuerten Messgeräten anzuwenden, der nachweisen kann, dass er einen Dritten mit der Erfassung der Messwerte beauftragt hat.“ Für Kunden mit Kalo-Zählern ändert sich durch die Neuregelung nichts: „Wir sehen es als unsere Aufgabe an, einfache und kundenfreundliche Lösungen zu bieten“, sagt hierzu Andreas Göpel, Vorstand der Kalo. „Wir übernehmen auch weiterhin kostenlos die Erstmeldung und das Vorhalten der Gerätelisten für die Eichbehörden. Dies gehört zu unserem Selbstverständnis als ‚einfach persönlicher‘ Dienstleister.“

*Mitte April ist das novellierte Mess- und Eichgesetz in Kraft getreten.*



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

# Keine Chance dem Lärm

Das Problem kennt jeder Hauseigentümer: Die Bewohner beschwerten sich über ihre Nachbarn von oben, denn ihre Schritte schallen laut in den Räumen darunter – ein wirksamer Schallschutz fehlt. Ein klarer Fall von Lärmbelästigung, der nicht unbedingt sein muss. Denn eine Trittschalldämmung mit dem richtigen Bodenaufbau reicht aus, um die Geräusche des Nachbarn für immer zu verbannen. Auch auf den Luxus einer Fußbodenheizung muss dabei nicht verzichtet werden: Kermi bietet Fußbodenheizungssysteme an, mit dem auch hohe Schallschutzanforderungen erfüllt werden können. Mit Trittschall ist der Körperschall gemeint, der zum Beispiel durch Gehen oder Stühlerücken auf dem Boden entsteht und zum Teil als Luftschall in einem darunterliegenden oder benachbarten Raum abgestrahlt wird. Das führt zu un-

DIN 4109 sind zumindest im Wohnungsbau mit üblichem Qualitäts- und Komfortstandard meist nicht mehr ausreichend. Das Oberlandesgericht München ist zum Beispiel eines von verschiedenen Gerichten, das bestätigt, dass es zwischenzeitlich allgemein anerkannt ist, dass eine DIN-Norm „nicht zwangsläufig mit den anerkannten Regeln der Technik gleichzusetzen ist“. Diese Anforderungen an den „Schallschutz im Hochbau“ sollen eigentlich sicherstellen, dass Menschen, die sich in Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb von Gebäuden aufhalten, vor „unzumutbaren Belästigungen“ durch Schallübertragung geschützt werden. Ein dem Stand der Technik entsprechendes Regelwerk ist die VDI 4100. Diese enthält Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz im Sinne der Vertraulichkeit und des Komforts in Gebäuden mit



Universeller Einsatz auf allen Untergründen, hier auf Mineralwolldämmung bei hohen Anforderungen an den Schallschutz

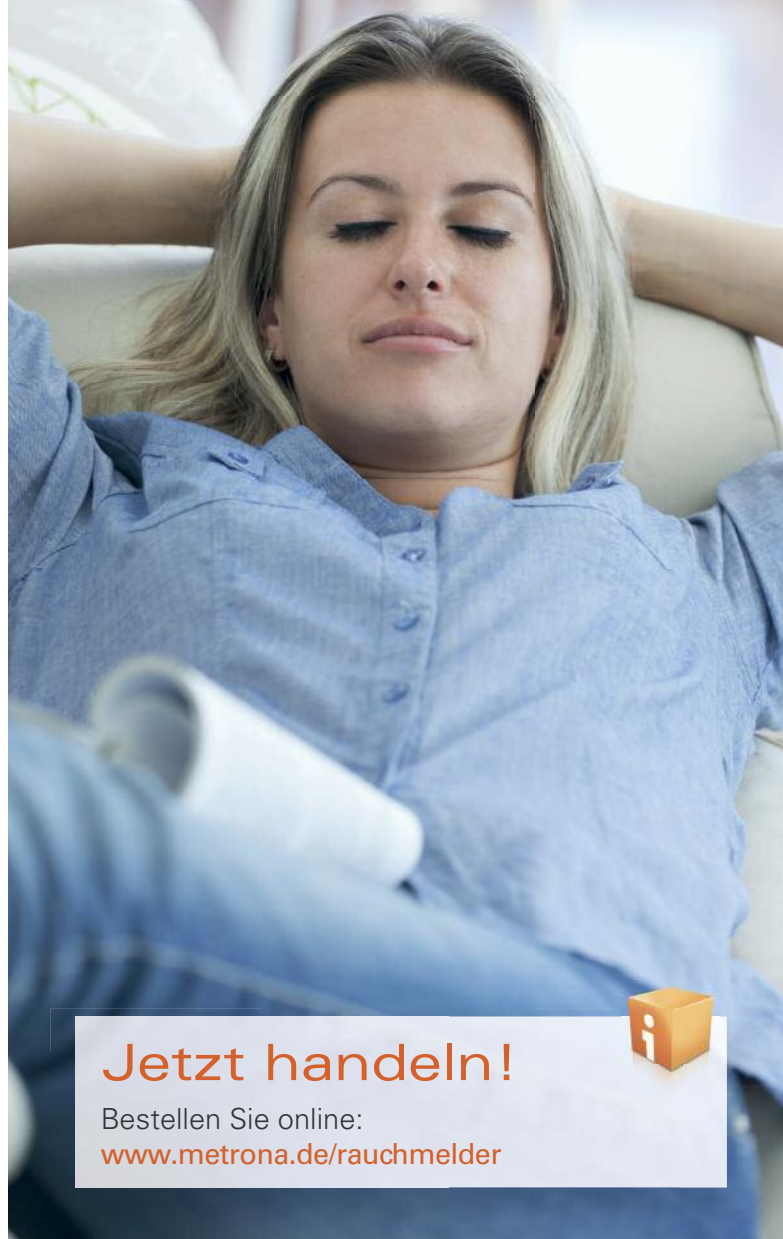
angenehmer Lärmbelästigung. Laut derzeitigen Rechtsprechungen zum Schallschutz müssen Wohnungsbau-Gesellschaften und Bau-träger zukünftig genau überlegen, welchen Schallschutz sie in ihrer Immobilie anbieten. Denn die Anforderungen der

Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Kermi bietet bei der Fußbodenheizung geeignete Systeme für unterschiedlichste Bodenaufbauten, um dem geforderten Schallschutz gerecht zu werden.

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

## Mehr Schutz durch Qualitätsgeräte

Vermeiden Sie Last-Minute-Stress! In mehreren Bundesländern müssen Haushalte mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Wir übernehmen die Lieferung sowie Montage und bieten rechtssicheren Rundumservice.



**Jetzt handeln!**

Bestellen Sie online:

[www.metrona.de/rauchmelder](http://www.metrona.de/rauchmelder)



**METRONA**  
Einfach. Mehr. Qualität.

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

# VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

## SCHWERPUNKTTHEMEN

### Balkone

#### Vermietbarkeit und Wert der Immobilie steigern

Wohnungen ohne Balkon werden zunehmend zu echten Ladenhütern, denn die zusätzlichen Quadratmeter unter freiem Himmel erweitern nicht nur den Wohnraum, sie verbessern auch die Lebensqualität der Bewohner spürbar. Für Immobilienbesitzer besteht daher ein gesteigertes Interesse, ihr Eigentum mit einem Freisitz nachzurüsten und so die Vermietbarkeit und den Wert des Gebäudes dauerhaft zu steigern. Mit einem Vorstellbalkon lässt sich dies auf besonders wirtschaftliche Weise realisieren. In unserem Schwerpunkt zeigen wir gelungene Beispiele im Geschossbau und viele Neuheiten für die Sanierung und Gestaltung von Balkonen.



LEEB BALKONE

### Smart Home

40 Prozent der Wohnungs- und Immobilienunternehmen wollen bis 2017 Smart-Home- oder AAL-Technologien in ihren Liegenschaften einsetzen. Das geht aus einer Studie hervor, die die Smart-Home-Initiative Deutschland unter anderem in Zusammenarbeit dem GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durchführte. An der Studie nahmen bundesweit rund 500 Akteure der deutschen Wohnungswirtschaft teil. Über 80 Prozent der Umfrageteilnehmer verwalten einen Bestand von mehr als 500 Wohneinheiten, etwa zwei Drittel aller Befragten mehr als 1000 Wohneinheiten. Die

Studie zeigt, dass die deutsche Wohnungswirtschaft das Potenzial vernetzter, intelligenter Technologien für sich erkannt hat. Gleichzeitig gibt es noch einen hohen Informationsbedarf hinsichtlich des Marktangebots. Der Wohnungswirtschaft könnte eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Smart-Home-Markts in Deutschland zukommen. Keine andere Branche verfügt über so direkten Zugang und Einfluss auf

die technische Ausstattung von Immobilien. Professionelle gewerbliche Vermieter verwalten mit rund 8,3 Millionen Wohnungen heute gut 20 Prozent des Wohnungsmarkts mit seinen etwa 40 Millionen Bestandswohnungen. Neu Trends, Produkte und Systeme hat die Redaktion des Modernisierungs-Magazins in der kommenden Ausgabe zusammengestellt

## FACHTHEMEN

- Aufzüge
- Gebäudeschäden
- Medienversorgung

## JULI/AUGUST 2016

Redaktionsschluss 15. Juli

Erscheinungstag 04. August

## Themen im September 2016

## SCHWERPUNKTTHEMEN

- Heizung – Klima – Lüftung
- Software

## FACHTHEMEN

- Fußböden
- Haussprechanlagen
- Winterdienst

## SEPTEMBER 2016

Redaktionsschluss 15. August

Erscheinungstag 05. September



# 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](http://deutsche-immobilienmesse.de/modernisierungs-magazin/2016)

**21.-22. Juni 2016**  
**Dortmund**

DIE NEUE LEITMESSE.



DEUTSCHE IMMOBILIENMESSE