



Für Neubau und Modernisierung: Das Kermi Wärmesystem x-optimiert

Durch ein optimales Zusammenspiel aller Komponenten des „Kermi Wärmesystems x-optimiert“ werden Energieverluste minimiert und maximale Energiesparpotenziale von bis zu 20 Prozent ausgeschöpft. Für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz – vom Keller bis zum Dach.



14

Grünbuch Energieeffizienz vorlegt: Wenig Klarheit über eine neue Wärmepolitik

18

BGH erklärt Klauseln für unwirksam: Keine Bindung an die vorherige Abnahme

20

Interview mit Jochen Stotmeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Sto Management SE

Effizienz auf ganzer Linie

Im Leistungsbereich von 1,5 kW bis 120 MW



Beispiele aus dem Komplettangebot:

Brennwerttechnik

Wärmepumpen

Holzheizsysteme

Kraft-Wärme-Kopplung

Großkessel

Solar-/Photovoltaiksysteme

Viessmann Deutschland GmbH · 35107 Allendorf (Eder) · Tel. 06452 70-0

Effizienz ist die wichtigste Energie-Ressource. Viessmann bietet individuelle Lösungen mit effizienten Heizsystemen für alle Energieträger und Anwendungsbereiche. Sie sind so effizient, dass die energie- und klimapolitischen Ziele für 2050 bereits heute für jeden erreichbar sind. Das leben wir vor. Mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsprojekt Effizienz Plus am Standort Allendorf (Eder). Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage: www.viessmann.de

Heizsysteme ◀
Industriesysteme
Kühlsysteme

VIESSMANN

climate of innovation

VORWORT



Wirksame Anreize fehlen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im ersten Halbjahr laut Statistischem Bundesamt in Deutschland um 30,4 Prozent gestiegen. Von Januar bis Juni 2016 sind laut der Behörde der Bau von insgesamt 182.800 Wohnungen genehmigt worden. Eine höhere Zahl hat es zuletzt im Jahr 2000 gegeben. Damals genehmigten die Bauämter 185.000 Wohnungen.

Der positive Trend in Sachen Baugenehmigungen setzt sich unvermindert fort. Dennoch dürfen die Zuwächse über eines nicht hinwegtäuschen: Die Zahl der Baugenehmigungen reicht immer noch nicht aus, um den Bedarf von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gerade in den wachsenden Ballungsräumen zu decken. Auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW, meint: „Genehmigt ist noch lange nicht gebaut.“ Bislang bleibt die Zahl der dann tatsächlich auch fertiggestellten Wohnungen deutlich hinter den Erwartungen zurück. Mit dem erhofften Wohnungsbau-Boom hat das bis jetzt nichts zu tun. Die Steigerung bei den Genehmigungen basiert zudem auf extrem niedrigen Ausgangszahlen. Sie ist daher leider nur relativ gesehen stark. In absoluten Zahlen bleiben wir leider weit entfernt von den Zielwerten.

Hinzu kommt, dass mehr als ein Viertel des Zuwachses durch die starke Steigerung bei den Genehmigungen von Wohnheimen unter anderem für Flüchtlingsunterkünfte resultiert. Diese tragen aber nicht zu einer dauerhaften Entlastung auf den regulären Wohnungsmärkten bei.

Ich bin, wie viele Experten auch, der Meinung, dass die Politik endlich vom Erkenntnismodus nun in den Entscheidungsmodus umschalten muss. Dies richtet sich insbesondere an die Verantwortlichen in den Städten und Gemeinden. Denn eines fehlt ganz besonders: bezahlbares Bauland. Mit einer immer weiter steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau sorgt die Politik zudem dafür, dass die Dynamik beim Wohnungsbau schon wieder deutlich abebbt.

Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um die Verbreiterung des Mietspiegels und ein Absenken der Modernisierungumlage führen dazu, dass die Neubautätigkeit nicht ausreichend an Fahrt aufnehmen kann. Zudem wächst der Bauüberhang. Das heißt immer weniger Wohnungen werden zügig fertiggestellt – die meisten davon auch noch im hochpreisigen Segment. Grund für die mangelnden Fertigstellungen sind auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern. Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im letzten Jahr gebaut werden, davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

Was der Wohnungsbau dringender denn je braucht, sind wirksame Anreize. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung ge-

stellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Neben einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer ist zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. Sollte sich hier nicht zügig etwas ändern, werden die Neubauszahlen trotz des vermeintlichen Anstiegs bei Weitem nicht an das heranreichen, was eigentlich gebraucht wird.

Die Argumente sind längst ausgetauscht. Jetzt ist zügiges Handeln angesagt.

Mit herzlichen Grüßen aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl, Chefredakteur



16

INHALT

PANORAMA

- 6** Infos, auf den Punkt gebracht



WOHNUNGS- UNTERNEHMEN

- 10** Neues aus der Branche

POLITIK

- 14** Wenig Klarheit über eine neue Wärmepolitik
16 Mit Dachausbauten mehr Wohnraum schaffen
17 Die Ziegelindustrie hat ihre Hausaufgaben gemacht

RECHT & STEUER

- 18** Keine Bindung an die vorherige Abnahme

MM VOR ORT

- 20** Interview mit Jochen Stotmeister, Sto Management SE

SCHWERPUNKT

Heizung – Klima – Lüftung

- 24** Lange Zyklen erfordern zusätzliche Einsparungen



- 28** Auf's gute Zusammenspiel kommt es an

- 30** Intelligente Option im Sanierungsmarkt

- 32** Experten diskutieren: Raumklima im Wandel

- 34** Energiesparen im Flüsterton

- 36** Barrierefrei, serviceorientiert und energieeffizient

- 40** Individuelle Steuerung einzelner Räume

- 42** Anforderungen der Bewohner beachten

ZUM TITELFOTO



Für Neubau und Modernisierung:
Das Kermit Wärmesystem x-optimiert

Durch die optimale Zusammenarbeit aller Komponenten des Kermit Wärmesystems x-optimiert werden Energieverluste minimiert und maximale Energieeffizienz von bis zu 20 Prozent ausgeschöpft. Für zahlende Bewohner und maximale Energieeffizienz – vom Keller bis zum Dach.



ANZEIGE

Sobald die Temperaturen sinken und es draußen ungemütlich nass und kalt wird, wird die Heizung in deutschen Haushalten wieder aufgedreht. Doch dann steigt nicht nur der Wohlfühlfaktor, sondern auch die Heizkostenrechnung – für die Bewohner ein nachvollziehbar unliegendes Szenario. Im Wohnbau sind daher vor allem zukunftsweisende Wärmesysteme gefragt, die eine möglichst hohe Energieeffizienz aufweisen und dem Bewohner somit viel Geld sparen können und gleichzeitig nachhaltig sind. Eine Lösung sind ganzheitliche Systeme, die auf Basis regenerativer Energien arbeiten und deren Komponenten reibungslos miteinander harmonieren. Ein solches ganzheitliches, nachhaltiges Wärmesystem bietet zum Beispiel die Kermit GmbH. Damit sind Energieeinsparungen von bis zu 20 Prozent möglich – ganz zur Freude der Bewohner (siehe auch Seiten 28/29).



35



46

GEBÄUDETECHNIK

- 44** Funk-Ferninspektion:
Auf der sicheren Seite



- 46** Modernisierung in
allen Dimensionen

- 50** Keramikfassade erzeugt
raffiniertes Fugenbild

ENERGIE

- 51** Einsparmöglichkeiten:
Energiekosten verringern

- 52** Gebäudemodernisierung:
Modernisierungs-Top 5

- 52** 10 Millionen für
erneuerbare Energien

- 53** Neuer Boom-Markt:
Die Energiewende als Chance

SOFTWARE

- 54** Moderne IT –
machen Sie sich schlau

- 56** Elektronische Zutrittslösungen:
Reichtum mit System

56 FACHBÜCHER

57 MESSEN & TERMINE

58 PERSONALIEN

59 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

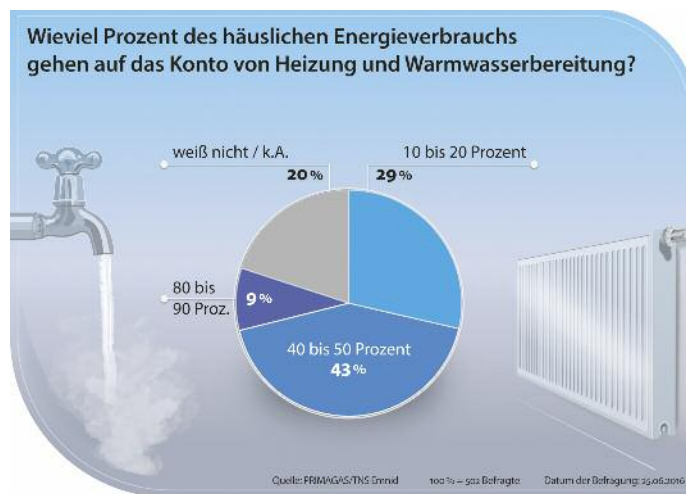
Mitglied im Bundesarbeitskreis
Altbauerneuerung e.V. (BAKA)



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

Kostenfalle nicht erkannt

Die Heizung hat einen wesentlichen Anteil am häuslichen Energieverbrauch – das ist den meisten Deutschen bekannt. Doch wie hoch der Anteil der Wärme- und Warmwassergewinnung tatsächlich ist, wissen nur die wenigsten: Lediglich 9 Prozent der Deutschen lagen mit ihrer Schätzung richtig. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage von TNS Emnid im Auftrag des Flüssiggasversorgers Primagas. Die Befragten sollten angeben, wie hoch der prozentuale Anteil der Wärme- und Warmwassergewinnung am Gesamtenergieverbrauch eines deutschen Haushalts ist: 10 bis 20 Prozent, 40 bis 50 Prozent, oder 80 bis 90 Prozent. Weniger als ein Zehntel wählte die dritte Option und lag damit richtig. Thomas Landmann, Verkaufsdirektor von Primagas, überrascht das Ergebnis



Lediglich 9 Prozent der Deutschen lagen mit ihrer Schätzung richtig.

nicht. „Die Menschen kaufen Energiesparlampen, machen das Licht aus, wenn sie den Raum verlassen, und haben Kühlschränke mit A+++-Sie-

gel“, so der Experte. „Dabei steht der Verursacher der hohen Kosten häufig im Keller.“ Denn mit 85 Prozent entfällt der Großteil des Energiever-

brauchs im Haushalt auf die Wärme- und Warmwasserproduktion. Vor diesem Hintergrund ist effiziente und moderne Heiztechnik besonders wichtig. „Rund zwei Drittel der Heizungen in Deutschland sind veraltet“, so Thomas Landmann. Insbesondere in die Jahre gekommene Öl- und Stromheizungen verbrauchen vergleichsweise viel Energie. Deswegen bietet die bundeseigene Förderbank, die KfW, öffentliche Fördermittel als Anreiz für eine Heizungsmodernisierung. Primagas-Kunden können seit 2014 den Primagas Förder-Service nutzen: Dieser wertet individuell alle aktuellen Zuschussprogramme der infrage kommenden öffentlichen Stellen aus und bereitet alle nötigen Unterlagen vor. Die Antragsformulare kommen bereits fertig ausgefüllt per Post, der Kunde muss lediglich unterschreiben.

www.primagas.de

Mittelalter- bis Neuzeit-Funde

Einiges war überraschend, manches rätselhaft, aber auch vieles so, wie es von den Experten erwartet wurde, so eine erste Bilanz der Archäologen beim Pressetermin auf der Baustelle zum Archäologischen Zentrum Mainz. „Wir wussten von Anfang an, dass wir hier mitten in die Mainzer Festungsgeschichte vorstoßen werden“, so Marion Witteyer, Leiterin der Landesarchäologie in Mainz, mitten im Grabungsfeld zwischen Neutorstraße und Rheinstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Museum für Antike Schifffahrt. Die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen zeigte sich in jedem Fall beeindruckt, als sie sich vor Ort über die Ausgrabungsarbeiten informierte: „Wir leben in Mainz auf geschichts-

strächtigem Boden und sind doch immer wieder überrascht, was wir für Schätze und damit neue Erkenntnisse bergen können.“ Auch der Mainzer Oberbürgermeister Michael Ebling nutzte die Gelegenheit für eine Stippvisite: „Wenn

sich Geschichte wie hier bei den Ausgrabungsarbeiten buchstäblich begreifen lässt, rückt sie viele stadthistorische Ereignisse noch einmal ganz anders ins Bewusstsein. Und die Zitadelle mit ihren Bastionen und Festungsmauern ist

ein bedeutendes Kapitel unserer Stadtgeschichte.“ Seit November 2015 dauern nun schon die Grabungsarbeiten an. Inzwischen wurde mit einer Tiefe von rund 2,50 Metern die erste Ebene der Baugrube erreicht, und damit präsentiert sich vor Ort ein spezifischer archäologischer Fund, der nur kurze Zeit sichtbar sein wird. „Wir haben Funde vom Spätmittelalter über das Barock bis in die Neuzeit“, so Witteyer. Erwartungsgemäß ist man auf die Reste der Bastion Catharina gestoßen, die später Teil der Bundesfestung war und nach der Zitadelle zum ersten Festungsring um Mainz gehörte und gemeinsam mit der Bastion Nikolaus in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer lag.



Inzwischen wurde mit einer Tiefe von rund 2,50 Metern die erste Ebene der Baugrube erreicht, und damit präsentiert sich vor Ort ein spezifischer archäologischer Fund, der nur kurze Zeit sichtbar sein wird.

www.gdke.rlp.de

Pflichtlektüre für Wohnungswirtschaftler



Viele Gründe sprechen dafür:

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

TEKTUR - FOTOLIA.COM

VASS
MAIN
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 bestellen.



Interview mit Jochen Stotmeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Sto Management SE

Business as usual



Jochen Stotmeister

MARTIN BAITINGER

VORSCHAU

... das lesen Sie im nächsten Heft

SCHWERPUNKTTHEMEN

Denkmalschutz

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie modernisieren möchte, für den gibt es einiges zu beachten. Welche Behörde ist zuständig, wie regelt die Gesetzgebung den Umgang mit Denkmalgebäuden, welche Einschränkungen können sich bei einer geplanten Sanierungsmaßnahme und der späteren Nutzung ergeben, gibt es steuerliche Vorteile, und wie oder wann macht man diese geltend? Noch entscheidender ist es, bei der praktische Umsetzung auf die richtigen Partner, Baustoffe und Systeme zu setzen. Hier muss sorgfältig geplant werden. Das gilt bei der Sanierung der Fassaden ebenso wie bei Arbeiten am Fundament, Dach oder im Inneren des Gebäudes. In unserem Schwerpunkt zum Thema Denkmal haben wir sowohl rechtliche Aspekte bei der Modernisierung von denkmalgeschützten Gebäuden zusammengestellt als auch Beispiele gelungener Projekte.



KEIMFARBEN

Bereits 2008 wurde Bruno Tauts farbenfrohe „Hufeisensiedlung“ in Berlin-Britz zum Unesco Weltkulturerbe erklärt. Nach der Wiederherstellung ihrer ursprünglichen Farbigkeit bildet nun ein helles, leuchtendes Blau einen lebendigen Kontrast zum Weiß der Fassade.

Bäder & Armaturen

Moderne Badezimmer müssen sich zu Alteskänner entwickeln. Sowohl die Bedürfnisse für Familien mit Kleinkindern, wie auch die Anforderungen von Bewohnern mit Handikaps und die Wünsche der Senioren müssen sich ohne große Umbaumaßnahmen erfüllen lassen. Wohnungs-

unternehmen stehen immer wieder vor der Herausforderung, bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nachhaltige Arbeiten in Auftrag zu geben. Wir haben richtungsweisende Umsetzungen zusammengestellt.

FACHTHEMEN

- Abrechnungsservices
- Wärmepumpen
- Schallschutz

OKTOBER 2016

Redaktionsschluss 22. September
Erscheinungstag 06. Oktober

Themen im November 2016

SCHWERPUNKTTHEMEN

- Aufzüge
- Versicherungen

FACHTHEMEN

- Schließanlagen
- Medienversorgung

NOVEMBER 2016

Redaktionsschluss 21. Oktober
Erscheinungstag 07. November



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.