

Die Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

02 / 2023

Zinswende
und Folgen für
die Wohnungs-
wirtschaft

Seite 62



Thema des Monats

10

Der Deutsche Bauherrenpreis:
hohe Qualität zu tragbaren Kosten

22

Regenerative Energieträger
und clevere Mobilitätslösungen

66

Bilanz- und Steuerwissen:
Aufteilung der CO₂-Kosten

C 3188
2 3002
9 780000 000000

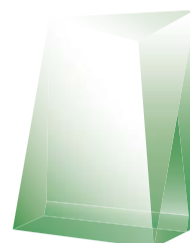
Wärmewende im Bestand intelligent gestalten

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023

**Bewerbungs-
frist verlängert
bis 15. Februar
2023!**



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2023

EDITORIAL

Ökologie mit Ökonomie verbinden

Aufreger gibt es im noch so jungen Jahr bereits einige: Der Einbruch beim bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau um ein Drittel – die Wohnungswirtschaft fordert daher eine verlässliche und praxistaugliche Förderkulisse. Der Fachkräftemangel ist deutlich spürbar – helfen soll die Azubi- und Arbeitgeberkampagne des GdW. Und wer „Mieterstrom“ erwähnt, muss damit rechnen, dass es lange Diskussionen nach sich zieht. Das sind nur wenige Beispiele, die die Vielzahl an Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft skizzieren. In dieser Ausgabe beschäftigen wir uns im Thema des Monats mit „Zukunft Verkehrs- und Energiewende: Wie sich der Wechsel im Bestand zu regenerativen Energieträgern und nachhaltige Mobilitätslösungen clever ergänzen“ (ab Seite 22) – auch hier verbirgt sich einiges an Aufreger-Potenzial. In einer Talkrunde, die ich im Herbst letzten Jahres passend zum Thema moderierte (ab Seite 40), wurde es daher auch stellenweise emotional: Klar, beim Mieterstrom, aber nicht nur...

Die Zukunft liegt in regenerativen und nachhaltigen Konzepten – da herrscht Einigkeit. Lesen Sie in dieser Ausgabe deshalb auch von gelungenen Umsetzungen und frischen Ideen und Geschäftsmodellen.

Konkrete Projekte suchen wir auch beim DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft unter dem Motto „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“. Ihre Einreichungen dafür sind noch bis zum bis 15. Februar möglich unter www.dw-zukunftspreis.de.

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Leistungsprofile
Einzel-/Generalplanung
Bau-/Projektmanagement
Beratung
Gutachten/Studien



»Gebäude und
Wohnumfeld im
Einklang mit der Verkehrs-
und Energiewende –
das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

Sie möchten weitere Informationen?!
Wir freuen uns auf Sie.

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

22



10



Seit 1986 wird der Deutsche Bauherrenpreis alle zwei Jahre vergeben und zeichnet gute Beispiele für bezahlbares Wohnen in Neubau und Bestand aus



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Dr. Axel Tausendpfund,
Vorstand des VdW südwest

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen

10 Der Deutsche Bauherrenpreis:
hohe Qualität zu tragbaren Kosten
Seit 35 Jahren unter dem bewährten Motto

16 „Es gibt keinen anderen Preis,
der Bauherren auszeichnet“
Interview mit Dr.-Ing. Irene Wiese-v. Ofen

BAUEN UND TECHNIK

18 Meldungen

22 Klimaziele sind zentrale Herausforderung
Zukunft Verkehrs- und Energiewende

24 „Mieterstrom muss zu einem Quartiersstrom
werden“
Interview mit Ingbert Liebing

28 Intelligente Mobilität im Wohnquartier
Verkehrswende

32 Erneuerbare Energien und alternative
Mobilität
Nachhaltigkeit im Wohnquartier

36 Nachhaltig unterwegs
Mobilität im Quartier

40 Freie Fahrt für Elektromobilität
Im Spannungsfeld von Verkehrswende
und Ladeinfrastruktur

44 Die facettenreichen Wege zu günstigem
Mieterstrom
Strom erzeugen – in Eigenregie oder
mit Partnern

50 Zukunftsfähiges Wohnen in Rekordzeit
KfW-40-Plus-Neubau

54 Signal kommt per Satellit, Verteilung
über Glasfaser
Medienversorgung

58 Produkte

THEMA DES MONATS

TDM Zukunft Verkehrs- und Energiewende

Der Klimaschutz steht bei der Wohnungswirtschaft ganz oben auf der Agenda. Doch damit die Klimaziele erreicht werden können, ist auch das Zusammenwirken unterschiedlicher Sektoren erforderlich. Wir zeigen auf, wie sich nachhaltige Mobilitätslösungen sowie Wohnungsneubauprojekte und der Wechsel im Bestand zu regenerativen Energieträgern clever ergänzen können.

MARKT UND MANAGEMENT

- 60 **Meldungen**
- 62 **Die Zinswende und ihre Folgen**
Finanzierung
- 66 **Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 70 **Stellenmarkt**

URTEILE

- 77 **Mietrecht**
- 78 **WEG Recht**
- 80 **Letzte Seite, Impressum**

62



Der Anstieg der Zinsen stellt Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Sie müssen ihre Investitionspläne überprüfen



...einfach gute Bäder!

BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



*Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche*

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand -
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org



INTERVIEW MIT DR. AXEL TAUSENDPFUND

„Die Länder müssen ihre Förderprogramme an die aktuelle Situation anpassen.“

Der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. ist in Frankfurt beheimatet und für Hessen und das südliche Rheinland-Pfalz verantwortlich. Circa 200 Wohnungsunternehmen sind dort organisiert.

Die Herausforderungen für die soziale Wohnungswirtschaft sind derzeit riesig. Welche besonderen Fragestellungen beschäftigt die Unternehmen Ihres Verbands im Speziellen?

Die Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft sehen

sich deutschlandweit den schwierigsten Rahmenbedingungen seit Jahrzehnten gegenüber. Nicht ohne Grund sprechen wir von dem „perfekten Sturm“, in dem sich unsere Branche befindet. Das heißt: Zeitgleich kommen viele Negativereignisse zusammen, die die Herausforderung für die Unternehmen immer größer werden lässt, bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen. Und das in einer Zeit, in der der Bedarf nicht zuletzt

durch den Zuzug zahlreicher Flüchtender aus der Ukraine größer denn je ist. Lange haben wir betont, dass die Unternehmen einen schwierigen Spagat bewältigen müssen, um gleichzeitig sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortungsvoll zu agieren. Mittlerweile müssen wir es die Quadratur des Kreises nennen. Damit sie auch in Zukunft faire Mieten anbieten können, muss die Politik Verantwortung übernehmen und mehr unterstützen.

Nach aktuellen Angaben des Hessischen Statistischen Landesamts ist die Zahl der genehmigten Wohnungen im September 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 31,6 % zurückgegangen. Beim Geschosswohnungsbau sind die Genehmigungen sogar um 37,8 % eingebrochen – so war es in einer Pressemitteilung Ihres Verbands kürzlich zu lesen. Kann mit Förderprogrammen die Kehrtwende gelingen?

Gefördert werden muss zum einen natürlich der Neubau, um mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Wichtig ist aber, dass die energetische Modernisierung ebenfalls gefördert wird. Sonst sind die Klimaschutzziele im Gebäudesektor nicht zu erreichen. Angesichts der umfangreichen Vorgaben seitens der Politik für effiziente Gebäude lässt sich vereinfacht sagen: Was gefordert wird, muss auch gefördert werden. Dabei muss es sich in der Ausgestaltung um Zuschüsse handeln, damit die Unternehmen sich nicht langfristig verschulden. Der Bund ist daher in der Pflicht, seine vor gut einem Jahr abrupt eingestellte BEG-

Förderung mit verlässlichen und guten Konditionen neu zu etablieren und die Länder müssen ihre Förderprogramme ebenfalls an die aktuelle Situation anpassen. In unserem Verbandsgebiet ist dies in Rheinland-Pfalz bereits geschehen, Hessen hinkt noch hinterher. Denn um den gesellschaftlichen Frieden zu sichern, muss es ausreichend bezahlbaren Wohnraum geben.

Sie haben 2021 die „Wissenschaftliche Plausibilitätsprüfung und Studie zur Herleitung der öffentlichen Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele auf Landesebene (...)“ veröffentlicht, die in Zusammenarbeit mit der Universität Regensburg entstand. Was war das Ziel der Studie – und sind die Ergebnisse trotz der gestiegenen Energiekosten weiterhin anwendbar?

Mit der Studie haben wir erstmalig beziffert, welche Fördergelder benötigt werden, um die Klimaschutzziele im

„Als Dialogpartner bieten wir an, gemeinsam Lösungen zu entwickeln.“

Gebäudebestand zu erreichen. Ich bin überzeugt, dass die präsentierten Dimensionen in dieser Höhe nicht erwartet wurden. Jetzt könnte man sagen: Die Zahlen sind überholt, denn eine energetische Modernisierung rechnet sich künftig schneller, weil ja aufgrund der gestiegenen Energiekosten mit einem besseren Effizienzstandard auch mehr Kosten eingespart werden. Da aber auch die Bau- und Materialkosten weiter gestiegen sind, muss auch für die Modernisierung mehr bezahlt werden. Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die Förderlücke seit der Studienveröffentlichung noch größer geworden ist und eher mehr Geld benötigt wird, um die Ziele zu erreichen. **Das IREBS Institut für Immobilienwirtschaft war bei der Studie Ihr Partner, auch mit anderen wissenschaftlichen Einrichtungen pflegen Sie einen engen Kontakt. Wie wichtig ist der wissenschaftliche Austausch? Und gelingt darüber vielleicht sogar der Zugang zum akademischen Nachwuchs, der so dringend benötigt wird?**

Durch den Know-how-Transfer können wir unsere Positionen und Argumente in der politischen Interessenvertretung fundiert mit Zahlen und Fakten hinterlegen. Wir wollen als seriöser Ansprechpartner und als Experten der Wohnungswirtschaft wahrgenommen werden – und das

„Der Austausch und die Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Einrichtungen sind unverzichtbar.“

funktioniert nur, wenn wir mit wissenschaftlichen Wahrheiten arbeiten. Neben dem IREBS pflegen wir unter anderem auch einen engen Kontakt zum Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) und dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) in Bochum. Ein Ziel der Kooperationen ist, die Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft auszubauen, um den Nachwuchs für unsere Branche zu begeistern und Fachkräfte zu gewinnen. Das gleiche wollen wir auch mit der Azubi- und der Arbeitgeberkampagne unseres Dachverbands GdW erreichen.

Im Jahr 2023 sind Wahlen in Hessen – was glauben Sie, welche Themen der sozialen Wohnungswirtschaft werden von den Parteien in die Kampagnen aufgenommen?

Welche Themen die Parteien in ihre Kampagnen aufnehmen, können wir natürlich nicht vorhersehen. Sicher ist aber, dass wir alles dransetzen werden, dass die Politik unsere Themen und Positionen aufgreift. Wir sind gerade dabei, unseren Forderungskatalog auszuformulieren und werden damit an unsere politischen Ansprechpartner herantreten. Klar ist: Die Politik wird es sich nicht leisten können, das Thema bezahlbares Wohnen stiefmütterlich zu behandeln. Dafür hat es eine viel zu große gesellschaftliche Relevanz – und leider auch Brisanz. Egal, wer in Hessen nach den Wahlen das Bundesland regieren wird: Wir werden auf die Parteien zugehen und unsere Expertise

in die politischen Meinungsbildungs- und Entscheidungsfindungsprozesse einbringen. Als Dialogpartner bieten wir an, gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Die aktuellen Herausforderungen und Ausblicke sind das eine – zu einem Jubiläum, die DW wird dieses Jahr 75, blickt man aber auch gern zurück: Welches waren die aus Ihrer Verbandssicht wichtigsten historischen, wohnungswirtschaftlichen Ereignisse, die vielleicht bis heute nachklingen?

Die Wurzeln unseres Verbandes reichen zurück bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts. Bei solch einer langen Historie ist es nicht ganz leicht, die wichtigsten Ereignisse herauszuheben, zumal es immer wieder organisationsrechtliche Veränderungen gab, bedingt durch die jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Wir sind jedenfalls sehr froh, dass wir seit 2003, also ziemlich genau seit zwanzig Jahren, den Interessenvertretungs- und den Prüfungsverband unter einem Dach vereint haben und einheitlich als VdW südwest am Markt agieren. Unabhängig von dieser strukturellen Ausrichtung ist als wichtiges Ereignis der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zu nennen. Damit wurde ein starres staatliches System mit Preisfestlegungen abgeschafft, das mit dem tatsächlichen Preisgefüge nichts zu tun hatte. Wir brauchen daher auch keine Wiedereinführung dieser Gemeinnützigkeit, sondern eine bessere Unterstützung der bereits jetzt sozial handelnden Wohnungswirtschaft.

Und zum Schluss dürfen Sie mir noch verraten, was Sie der DW wünschen und Sie sich wünschen, dort zu lesen!

Wir gratulieren der DW herzlich zum Jubiläum und wünschen weiterhin ein gutes Gespür für spannende Themen und relevante Nachrichten – hoffentlich mehr gute als schlechte. Was der Kicker für Fußballfreunde ist, ist die DW für die Wohnungswirtschaft: eine Pflichtlektüre, die Spaß macht! Und vielleicht dürfen wir ja irgendwann sogar diese Schlagzeile lesen: „Grund zum Jubel: Bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum für alle Menschen in Deutschland“.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz. —

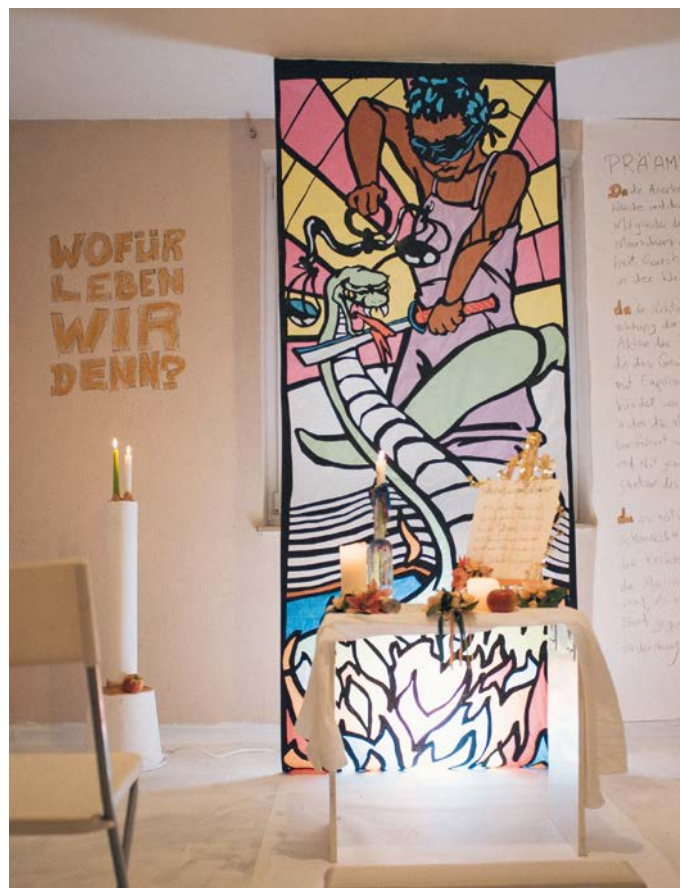
Stadt und Quartier

GWW Wernigerode investiert jährlich 100.000 € in Spielplätze

Kleine Ursache, große Wirkung: Es war der bunt gemalte Brief des achtjährigen Jake Gellert, der bei der Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) die Entwicklung eines Spielplatzkonzeptes auf den Weg brachte. Der Grundschüler hatte nach dem Abbau eines Spielplatzes gefragt, wo denn Kinder künftig toben sollten. Die Verantwortlichen des kommunalen Vermieters entschieden danach, pro Jahr 100.000 € in Spielplätze zu investieren.

Pop-up-Ateliers: Künstler und Mieter der GAG profitieren

Die GAG Immobilien AG aus Köln setzt ein erfolgreiches Konzept fort: Zum zweiten Mal werden Künstler Wohnungen, die für einen Neubau im Kölner Norden leergezogen wurden, bis Ende Juni für ihre Arbeit nutzen. Die einzige Verpflichtung, die die Kreativen gegenüber dem Vermieter eingehen, ist es, mindestens eine Aktion oder einen Workshop für die Nachbarschaft anzubieten. Für die GAG, die in dem Quartier 700 Wohnungen modernisiert oder neu baut, hat das Konzept der Pop-up-Galerie einen weiteren Vorteil: Vandalismus oder Einbrüche in den leerstehenden Gebäuden spielen – das zeigte die Premiere der Aktion – vermutlich auch dieses Mal keine Rolle.



Quartiere mit Schnitzeljagd kennenlernen

Die großen Wohnquartiere auf eine neue Art und Weise erfahr- und erlebbar werden lassen – das ist das Ziel eines Angebotes, das die Volkswohnung GmbH aus Karlsruhe ins Leben gerufen hat. Interessierte jeden Alters bekommen die Möglichkeit, eine digitale Schnitzeljagd im analogen Raum zu absolvieren. Auf unterschiedlichen Routen leiten digitale Quizfragen durch den Stadtteil und führen von Station zu Station. So hält eine Aktivroute Sportliches bereit, bei einer Kinderroute werden auch die jüngsten Spaziergänger auf spannende Aspekte ihres Lebensumfeldes aufmerksam gemacht.



Mischnutzung, aber wie?

Christian Peer & Silvia Forlati,
Mischung: Possible!,
356 S., 64 €, Birkhäuser,
ISBN 978-3-0356-2595-0

Basiswissen über die Implementierung von Nutzungsmischung im konkreten Anwendungsfall einer Stadtteilentwicklung – das bietet das Buch „Mischung: Possible!“. Es basiert auf einer experimentellen Intervention zur nachhaltigen innerstädtischen Stadtteilentwicklung auf dem großflächigen Areal des ehemaligen Wiener Nordbahnhofes.

Berliner Howoge stellt autofreies Quartier fertig

Das autofreie Quartier „Wohnen am Campus“ am Rand des Technologieparks Adlershof in Berlin ist fertiggestellt. Auf einer Fläche von etwa 2,7 ha hat die landeseigene Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH insgesamt 612 Wohnungen geschaffen. 505 davon sind Ein- bis Fünfraumwohnungen – 50% gefördert – und 107 Mikro-Apartments für Studierende und Auszubildende. Insgesamt elf Häuser, auf deren Dächern etwa 3.600 m² PV-Anlagen für die Erzeugung von Mieterstrom verbaut wurden, sind querversetzt angelegt und ermöglichen so sechs Grünanlagen mit Spielbereichen, Bänken und Erholungsflächen. Darüber hinaus wurden in dem Quartier, in dem etwa 1.000 Menschen leben werden und das mit Fertigstellung an eine neue Straßenbahnlinie zwischen den S-Bahnhöfen Schöneweide und Adlershof angeschlossen wurde, eine Kita sowie mehrere Gewerbeeinheiten geschaffen.



**Komplexe
Versicherungsthemen
verständlich erklärt
und optimal gelöst.**

Seit wir Dr. Klein Wowi das Maklermandat erteilt haben, können wir sicher sein, dass all unsere Versicherungsthemen in kompetenten Händen liegen und sich unsere Ansprechpartner proaktiv um die Themen kümmern.

Stefanie Höhl

Vorstandsmitglied der Bauhütte Heidelberg eG

DR. KLEIN WOWI





Die Transformation meistern

Friedbert Greif/Detlef Kurth/
Bernd Scholl (Hg.),
Planung für Morgen –
Zukunft Stadt und Raum,
280 S., 38 €, Jovis Verlag,
ISBN 978-3-86859-744-8

Die Zukunft von Stadt und Raum liegt in der Bestandsentwicklung und der damit verbundenen Transformation. Das Buch liefert Ansätze, wie diese Herausforderung mit begrenzten Ressourcen bewältigt werden kann.

Kleinklimazonen machen Quartiere in Münster grüner

Nicht immer sind es die ganz großen Maßnahmen, die realisiert werden müssen, um Akzente mit Blick auf die Klimafreundlichkeit in Wohnungsbeständen zu setzen. Das hat sich die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH gedacht und schafft seit einiger Zeit an verschiedenen Standorten in ihren Wohnanlagen gezielt Kleinklimazonen. Dazu gehören farbenfrohe Blumenbeete ebenso wie begrünte Dächer. Sie sind bei allen Neubaumaßnahmen zwischenzeitlich zum Standard geworden. Auch bei Bestandsgebäuden steht die Begrünung im Fokus. Dort, wo Dachflächen nicht bepflanzt werden können, setzt das kommunale Unternehmen auf die gezielte Ausnutzung der Fassaden für die Platzierung von kletterfreudigen Pflanzen.

Potsdams Entwicklungsgebiet Krampnitz bekommt einen neuen Randpark

Ein robuster und mitwachsender Park soll im neuen Potsdamer Stadtteil Krampnitz entstehen. Dabei wird eine etwa 11,5 ha große urbane Grünzone geschaffen, die am Rand des neuen Stadtquartiers für rund 10.000 Menschen angesiedelt ist. Der Park soll Angebote für Spiel, Sport und Bewegung sowie Räume für Ruhe und Erholung bieten. Auch das gemeinschaftliche Gärtnern soll möglich sein.

Die Pläne für den Park stammen vom Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, das sich bei einem durch den Entwicklungsträger Potsdam ausgelobten Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgesetzt hat. Das Konzept sieht einen Hauptweg vor, der sich durch den in seiner Grundfigur linearen Randpark hindurchzieht. Mit einem rhythmischen Vor- und Zurückspringen des Weges und dem Aufgreifen ortstypischer Landschaftsmotive sollen facettenreiche Räume für vielfältige Nutzungen und Funktionen entstehen.

Zudem wird eine etwa 13 ha große Übergangszzone geschaffen, die wie ein Puffer zwischen dem neuen Randpark und der Döberitzer Heide liegen wird und dafür sorgt, dass Flora und Fauna in den angrenzenden sensiblen Naturbereichen auch zukünftig nicht von Menschen gestört werden.



34,6 Mio. €

stellen der Bund und das Land Hessen mit dem neuen Städtebauförderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ für die Kommunen in Hessen bereit.

Durch Bewegung das Miteinander stärken

Die Idee entstand während der Corona-Pandemie – und hat sich bewährt: Zum dritten Mal startet in Berlin die Bewegungschallenge der Degewo AG. Das landeseigene Unternehmen lädt gemeinsam mit dem Landessportbund Kinder von 30 Schulen aus drei Berliner Bezirken ein, im März 2023 so viele Schritte wie möglich zurückzulegen. Je Bezirk werden die fünf Schulen mit den meisten erlaubten Schritten mit Preisen belohnt. Ziel der Challenge ist es, Bewegung und soziales Miteinander der Kinder zu fördern.



Grünflächen, Bürgertreffs und neue Mobilitätsangebote machen Wohnumfeld attraktiv

Ein neues, vollständig barrierefreies Gesicht hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) dem öffentlichen Raum ihres Quartiers auf der Mainhöhe in Kelsterbach gegeben. So wurde unter anderem ein Spielplatz speziell für Kleinkinder mit Treff- und Aufenthaltsraum sowie ein Bürgertreff in Modulbauweise errichtet. Beide Einrichtungen haben sich zu beliebten Anlaufstellen entwickelt. Neben Bastelnachmittagen und Spielplatztreffs werden dort beispielsweise auch niedrigschwellige Angebote wie Sprachkurse unterbreitet. Eine Mischung aus bepflanzten Bereichen, Rasenflächen sowie Sitzbänken und Spielgeräten schafft für die Quartiersbewohner eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Zudem steht für das Car- und Bikesharing ein Elektrofahrzeug bereit sowie eine Station mit zwei E-Lastenrädern. Ausgangspunkt der Neugestaltung der Freiflächen war die Vollmodernisierung von 160 Wohnungen im Quartier mit dem Schwerpunkt der energetischen Erneuerung, in die 15 Mio. € investiert wurden.

wirtschaftlich, flexibel und seriell

Wohngebäude mit System



SEIT 35 JAHREN UNTER DEM BEWÄHRTEN MOTTO

Der Deutsche Bauherrenpreis: hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Der alle zwei Jahre vergebene Bauherrenpreis ist der bedeutendste Wettbewerb für den Wohnungsbau in Deutschland. Unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ zeigt er gute Lösungen für bezahlbares Wohnen für Neubau und Bestand auf. Ein Blick auf seine Geschichte, seine Bedeutung und aktuelle Preisträger.

Von Dr. Oliver Gewand

Den Anspruch umzusetzen, den das Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ verdeutlicht, ist derzeit nicht ohne Weiteres möglich. Die aktuellen Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau sind vor dem Hintergrund hoher Material- und Energiekosten, dem zunehmenden Mangel an Fachkräften, zu langer Genehmigungsverfahren, hoher Bodenpreise und steigender Bauzinsen so herausfordernd wie lange nicht. Umso wichtiger ist es, anhand von guten Beispielen zu zeigen, wie es gelingen kann, bezahlbare Wohnungen zu schaffen, die eine hohe Qualität aufweisen und gleichzeitig mit einem hohen sozialen und energetischen Anspruch zu tragfähigen Kosten errichtet werden können. Dies soll Mut machen, auch in einem schwierigen Investitionsumfeld nach Lösungswegen zu suchen.

Der erste Bauherrenpreis – Kostengünstiges und flächensparendes Bauen

Der Deutsche Bauherrenpreis, der bereits 1986 erstmalig ausgelobt wurde, hat sich im Laufe der Jahre zur wichtigsten Auszeichnung im deutschen Wohnungsbau entwickelt. Hervorgegangen ist der Preis aus der interdisziplinären Zusammenarbeit von Persönlichkeiten aus drei Bundesverbänden. Dazu gehört zum einen der GGW Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, der direkte Vorgänger des heutigen GdW. Dieser hatte sich seit 1971 mit der Frage beschäftigt, wie man durch technische und organisatorische Verbesserungen „kostengünstiges Bauen“ ermöglichen kann. Bereits damals haben ständig steigende Ansprüche an Größe und technischer Ausstattung der Wohnungen, gepaart mit vielen Normen und Richtlinien, steigenden Bodenpreisen und hohen Kapitalmarktzinsen Baukosten erzeugt, die den geförderten Wohnungsbau mit leist-



Dr. Oliver Gewand

Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung
GdW
BERLIN

baren Mieten an die Grenzen der Finanzierbarkeit gebracht hatten. 1979 legte der GGW daher einen Katalog „Ansätze zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau“ vor. Zusammen mit dem damaligen Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure – dem Vorläufer des heutigen Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA – wurden darüber hinaus für den Bereich der Bestandsentwicklung sogenannte nachahmungswürdige Demonstrativmaßnahmen („Althausmodernisierung mit alternativen Standards“) entwickelt. Die Ergebnisse wurden in der Schriftenreihe „Materialien“ des GGW im Jahr 1984 zusammengefasst.

Gründung der AG KOOP

Die Gründung der Arbeitsgruppe Kooperation (AG KOOP) im Jahr 1980 geht auf eine Initiative von GGW-Planungs- und Technikreferent Hartmut Großhans und GGW-Verbandsdirektor Helmut Tepper sowie des damaligen Vizepräsidenten des BDA, Eberhardt Zell, zurück. Die AG KOOP bestand zunächst aus 16 Vertretern der Verbände GGW und BDA. In einem

Die Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises 2022

Für den Deutschen Bauherrenpreis 2022 hatten sich fast 200 Bauherren mit ihren Projekten beworben. Davon wurden 29 Projekte für den Preis nominiert. Die Nominierten wurden zu einer festlichen Preisverleihung eingeladen, die erstmalig während des Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik in Berlin in Anwesenheit von Staatssekretär Dr. Rolf Böisinger vom Bundesministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauwesen stattfand. Insgesamt wurden 2022 sieben Projekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Zudem wurden zwei Sonderpreise vergeben. Unter den Preisträgern waren auch fünf Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW (siehe Infoboxen).



Wohnanlage der WBG Nürnberg in der Nürnberger Südstadt: das Projekt European 12 erweitert eine Wohnanlage aus den 1920er Jahren

ersten Schritt wurde ein gemeinsames Pilotprojekt initiiert, in dessen Ergebnis 130 reale Bauprojekte zum kosten- und flächensparenden Bauen gesammelt, ausgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden.¹

Schnell war klar, dass auch die Kommunen wichtige Partner für die Wohnungswirtschaft und die Architektenschaft sind. Daher wurde die bereits bestehende informelle Zusammenarbeit mit den Kommunen intensiviert. Maßgeblich dafür war das Engagement von Dr. Irene Wiese-von Ofen, Baudezernentin der Stadt Essen, die das erste Pilotprojekt des Bundes in Essen-Vogelheim zum kostensparenden Bauen verantwortete und später den Bauausschuss des Deutschen Städtetages davon überzeugen konnte, dass eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Gemeinden mit Bauherren und Architekten für die Integration von städtebaulichen, technischen und sozialräumlichen Aspekten unabdingbar ist.

Dies führte dazu, dass die ursprüngliche AG KOOP von GGW und BDA 1984 um Vertreterinnen und Vertreter des Deutschen Städtetages (DST), mit deren Sprecherin Dr. Irene Wiese-von Ofen, erweitert wurde (siehe Interview auf Seite 16 in dieser DW).

Interdisziplinärer Austausch

Mit dem kooperativen Zusammenschluss von Wohnungswirtschaft, Architekten und Kommunalvertretern in der AG KOOP ist von Beginn an eine einzigartige interdisziplinäre Austauschplattform entstanden,



Schriftenreihe „Materialien“

Schriftenreihe „Materialien“ des GGW, Heft 12, Köln 1984

Schon Ende der 1970er Jahre beschäftigte die Branche sich mit Ansätzen zur Kostenreduzierung im Wohnungsbau und bei der Althauserneuerung.

die es ermöglichte, unterschiedliche Perspektiven, Sichtweisen und Lösungsansätze zu diskutieren, um dem gemeinsamen Ziel der Schaffung leistbaren Wohnraums in hoher Qualität näherzukommen.

Mit der Auslobung des ersten Deutschen Bauherrenpreises im Jahr 1986 hat die AG KOOP die Idee, aus Pilotprojekten zu lernen und diese einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, weiterentwickelt und institutionalisiert. Sie schuf damit den Grundstein für eine wichtige Wettbewerbsmarke für innovativen Wohnungsbau. Kaum ein Wohnungsunternehmen, ein Architekturbüro oder eine Kommune in Deutschland kennt den Deutschen Bauherrenpreis nicht.

Ziele und Themen des Wettbewerbs

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis sind eine Reihe von Zielen verbunden. Dazu gehören: >

Bauherrenpreis für die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

European 12 – Wohnanlage in der urbanen Südstadt, Nürnberg

Das Projekt European 12 leistet einen wichtigen Beitrag zum Stadtbau, der Transformation des vorgefundenen kleinteiligen Städtebaus der 1920er Jahre, hin zu einem lebenswerten Quartier in Nachbarschaft urbaner Dichte. Die Wohnanlage mit 132 Wohneinheiten integriert sich als Blockrandbebauung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Baukörper nehmen mit ihrer Höhenstaffelung die angrenzende Nachbarbebauung auf.

Mit einem Wohnungsmix von Ein- bis Fünfstückwohnungen, davon 37% öffentlich gefördert, wird der Anspruch an eine sozial-integrative Gestaltung des neuen Stadtbausteins konsequent umgesetzt. Durch die Anbindung an die Fernwärme der Stadt Nürnberg werden Bestwerte bei Primärenergie und CO₂-Ausstoß erzielt. Durch die Zertifizierung entspricht diese der EE-Klassifizierung. Auf dem Flachdach des Bauteils A wurde eine PV-Anlage installiert, die zur Eigenstromversorgung dient. Der Neubau besitzt durch seine Kompaktheit ein günstiges Verhältnis von Hüllfläche und beheiztem Volumen (A/V-Verhältnis) und damit auch gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Ausführung. Um einen Skalierungseffekt zu erzielen, wurde mit Wohnungstypen gearbeitet. Durch den Einbau nur einer Technikzentrale und nur eines Hausanschlusses sowie regenerativer Energieerzeugungskomponenten konnten die KG-400-Kosten optimiert werden.

Die Regenwasserversickerung gelingt vollständig über zwei großvolumige Kieskoffer, die eine Verbindung zum Baugrund herstellen. Substratüberschüttungen sowie extensiv begrünte Dächer bieten Retentionsflächen und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem positiven Wasserhaushalt und Stadtklima.

Die Zusammenarbeit im Planungsteam basierte auf dem Daten- und Informationsaustausch über einen digitalen Projektraum. Hier kam eine Lösung von ThinkProject (tpCDE) zum Einsatz.

Besondere Anerkennung verdient die Tatsache, dass sich die Gesamtwohnfläche gegenüber der Ausgangslage um das Dreifache erhöhte. Das ist beispielgebend dafür, bei nur begrenzt verfügbaren Bauflächen ausreichenden Wohnraum zu schaffen.

- das verantwortungsvolle Bemühen der Bauherren zu würdigen, bezahlbaren Wohnraum und Quartiere in hoher Qualität bei gleichzeitig tragbaren Kosten zu schaffen,
- die Rolle der Bauherren als richtungsgebende Partner hervorzuheben, ihre besondere Verantwortung sowohl für die wirtschaftliche als auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke und ihrer städtebaulichen Einbindung herauszustellen,
- ihren Beitrag zu Baukultur und Gestaltqualität unter Mitwirkung qualifizierter Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachingenieure zu würdigen,



Der Preis wird traditionell in Form einer Bronzeplakette des Künstlers Stefan Schwerdfeger übergeben

- Ansätze der Beteiligung verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Möglichkeiten zur Kostensenkung durch intelligente Planung (Erschließung, Entwurf, Materialien, Technik et cetera) und Finanzierung der Bauprojekte zu würdigen,
- ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu verdeutlichen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen und
- den Mut zum Experiment und neue Formen der Zusammenarbeit zu fördern.

Sonderpreis für die Baugenossenschaft Margaretenu eG

Maggie, Regensburg

Auf Grundlage des Forschungsprojekts „Maggie“ der OTH Regensburg wurden in einem Gebäude aus den 1930er Jahren 24 Wohnungen saniert und durch einen Dachaufbau um sechs Einheiten ergänzt. Für den Schutz der historischen Substanz wurde ein mit der Stadt abgestimmter Detailkatalog entwickelt. Das Projekt stärkt durch die materialgerechte und maßstäbliche Ergänzung den Charakter der Anlage und trägt dem Gedanken Rechnung, vorhandene Bestände zu sanieren und behutsam und stilgerecht zu verdichten, Ressourcen zu sparen und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Das Gebäude wurde mit einem mineralischen Mikrohohlglaskugeldämmputz versehen. Eine vorhersagebasierte Versorgungstechnologie steuert auf Basis von Nutzerdaten, Wettervorhersagen und Wärmespeichereigenschaften der Gebäude durch KI-Abgleich das Hybridheizsystem aus Wärmepumpe und BHKW; eine PV-Anlage erzeugt klimaneutralen Strom. Sowohl die Einbeziehung der Bewohner in den Umbauprozess als auch der Aspekt, dass die heimatliche Struktur des Wohnkomplexes belassen und gestärkt wurde, zeigt beispielhaft, wie Eingriffe dieser Art nicht nur baulich, sondern auch sozial gelingen können.



Innenhof des Gebäudeensembles der Baugenossenschaft Margaretenu eG

Die Themen und Aufgaben der Bauherren im Bereich des Wohnens sind sehr vielfältig und reichen im Wesentlichen vom Neubau bis hin zur Modernisierung von Bestandsgebäuden. Inzwischen bilden auch Umnutzungsprojekte von ehemals gewerblich genutzten Industriebauten ein weiteres Handlungsfeld zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Ganzheitliche Bewertung – die Beurteilungskriterien

Auch wenn sich die Ziele und die Themen des Bauherrenpreises im Verlauf der Jahre entwickelt haben, eines ist konstant geblieben: Die Einzigartigkeit des Wettbewerbs resultiert aus dem ganzheitlichen Anspruch an die Bewertung von Bauvorhaben. Die genannten Ziele des Wettbewerbs entsprechen den interdisziplinären Anforderungen, die an die Bauherren im Rahmen einer Projektentwicklung gestellt werden und umfangreiche Kenntnisse in verschiedenen Fachgebieten voraussetzen. Dies fängt bei der Suche und Bewertung von geeigneten Grundstücken, der Finanzierung von Bauvorhaben, der Entwicklung von Nutzungskonzepten und der rechtlichen Ausgestaltung von Kaufverträgen an und reicht über architektonische und stadtplanerische Aspekte, technische und energetische Grundlagen bis hin zur Betriebsphase, in der es um die Vermietung und Verwaltung der Objekte geht. Darüber hinaus geht es um die Berücksichtigung sozialer Aspekte und den konkreten Beitrag zum Zusammenleben in Nachbarschaften und die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

Um diesen ganzheitlichen Anspruch bei der Bewertung der Einreichungen für den Wettbewerb „Deutscher Bauherrenpreis“ umzusetzen, haben die drei auslobenden Verbände BDA, DST und GdW insgesamt acht konkrete Kriterien festgelegt, die bei der Bewertung der einzelnen Projekte zur Anwendung kommen:

- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Architektur und Baukultur
- Städtebaulicher Kontext
- Freiraumgestaltung und Klimaanpassung
- Sozialer Anspruch



Wohnquartier Arnheimweg in Münster-Gievenbeck

Bauherrenpreis für die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH

Wohnquartier Arnheimweg, Münster-Gievenbeck

Wo früher Reihenhäuser für britische Soldaten standen, errichtete die Wohn + Stadtbau ein neues Quartier mit 65 Wohnungen (47 bis 112 m²) in fünf Häusern. Städtebauliche Idee war, den lichten Charakter der benachbarten Bestandssiedlung aus den 1960er Jahren mit ihren zusammenhängenden Grünräumen in das neue Quartier hinein zu erweitern. Entgegen der sonst üblichen Riegel-Punkt-Haus-Geometrie liegt das Besondere des Projektes in den abgeknickten Gebäudekonturen. Sie schaffen Großzügigkeit und erlebbare Gartenräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der fließende Charakter des Freiraums innerhalb der Wohnanlage schließt nahtlos an die Strukturen der angrenzenden Grundstücke an. Das Projekt hebt sich durch den aufgenommenen lichten Charakter der Nachbarbebauung, die durchgehende Dreigeschossigkeit und das klare Volumen der einzelnen Häuser positiv ab. Die leicht geneigten Dachränder vermitteln zudem zwischen den unterschiedlichen Dachformen der Nachbarschaft. Die zurückhaltende, elegante Gestaltung mit umgebungsbezogener Materialauswahl schafft nachhaltig Identität und Wertigkeit.

Der Energiestandard der Gebäude unterschreitet deutlich die Anforderungen der EnEV. Die Gebäude werden über Fernwärme versorgt und entsprechen dem KfW-Effizienzhaus 55. Es besteht ein vielfältiger Wohnungsmix von Eigentums- und geförderten Wohneinheiten, auf eine bauliche Differenzierung zwischen Eigentums- und Mietwohnungen wurde jedoch bewusst verzichtet.

Wege durchziehen das Quartier, erschließen wie beiläufig die Eingänge und werden zu Plätzen. Als verbindendes Element gliedern sie gemeinschaftliche und private Nutzung. Niedrige Hecken, ein Wechsel aus immergrünen Pflanzblöcken und wechselnd blühenden Stauden sowie Gräserpflanzungen schaffen eine Gartenatmosphäre und hohe Aufenthaltsqualität. Regenwasser wird auf zentralen Rasenflächen zurückgehalten. Das neue Wohnquartier ist ein klassisches Beispiel für die Weiterentwicklung bestehender Stadtstrukturen und Setzung neuer städtebaulicher Akzente.

- Bauprozess und -logistik
- Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit

Es reicht dabei nicht aus, in einem der genannten Kriterien einen besonders hohen Anspruch zu verfolgen. Vielmehr kommt es darauf an, über alle Kriterien hinweg, eine hohe Qualität in der Umsetzung nachzuweisen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND TRAGBARE KOSTEN

Die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens ist das A und O, um erfolgreiche Projekte umsetzen zu können. Diese wird vor allem von den Baukosten und den späteren Betriebskosten beeinflusst. Im Fokus stehen dabei die Gesamtkosten des Vorhabens, insbesondere aber auch die Baukostengruppen

300 und 400, die im Verhältnis zu den entstehenden Gesamtsflächen der Gebäude beziehungsweise der vermietbaren Wohnfläche zu bewerten sind. In die Betrachtung werden auch zusätzliche Flächen einbezogen, zum Beispiel Tiefgaragen oder Sozial- und Begegnungsflächen.

Um regionale Unterschiede bei den Baukosten hinreichend zu berücksichtigen, werden bei der Bewertung durch die Jury nicht nur der regionale Baukostenindex, sondern insbesondere auch Baubeginn und Fertigstellung der Projekte betrachtet, die sich gerade in den letzten Jahren besonders dynamisch entwickelt haben.

ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Die Senkung von CO₂-Emissionen im Gebäudebereich ist das Gebot der Stunde. Dazu gehört, möglichst wenig Primärenergie zu verbrauchen, den Anteil regenerativer Energiequellen zu erhöhen und den Endenergieverbrauch zu reduzieren. Dazu braucht es eine gute Zusammenarbeit mit den Versorgern, um eine standortbezogene optimale Lösung sowohl für Strom als auch Wärme zu erreichen. Darüber hinaus kann aber auch der Einsatz ressourcenschonender Materialien, eine optimierte Gebäudehülle sowie eine intelligente Aussteuerung der verschiedenen Energiequellen und Verbräuche einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

ARCHITEKTUR UND BAUKULTUR

Die Bewertung der Architektur der Gebäude erfolgt auf der Grundlage der äußeren Gestalt, der inneren Gebäudestruktur und der Nutzbarkeit durch die Bewohner. Bei der äußeren Gestalt werden vor allem Proportionen und Formensprache der Baukörper, die Gestaltung der Fassaden, die Auswahl von Materialien sowie Farb- und Oberflächengestaltungen diskutiert. Die innere Struktur der Gebäude lässt sich über die Erschließung, über die Aufteilung von Flächen, >

die Höhe von Räumen sowie die Struktur der Wohnungen bewerten. Form und Funktion der Gebäude sollten dabei im Einklang stehen. Gebäude sollten daher nicht nur schön, sondern idealerweise für die Bewohner attraktive und lebenswerte Wohnorte sein, die ihren Ansprüchen an das Wohnen, möglichst über mehrere Lebensphasen hinweg, entsprechen.

STÄDTEBAULICHER KONTEXT

Das Spektrum der Bauherrenaufgaben ist so vielfältig wie die Standorte, Flächen und Nachbarschaften, an denen die Projekte umgesetzt werden. Dabei gilt es vor allem, den städtebaulichen Kontext zu berücksichtigen, neue gestalterische Akzente zu setzen oder durch Lückenschließungen respektive Ergänzungsbauten vorhandene Strukturen zu vollenden („städtebauliche Reparaturen“). Stadtplanerische Vorgaben in Form von Bebauungsplänen, die nachbarschaftliche Bebauung bei Vorhaben in Gebieten des § 34 BauGB und die Vorschriften der BauNVO bilden das Korsett, innerhalb dessen die Möglichkeiten zur architektonischen Gestaltung und Anordnung der Gebäude auszuloten und bestmöglich umzusetzen sind.

FREIRAUMGESTALTUNG UND KLIMAAANPASSUNG

Zum Wohnen gehört nicht nur die Wohnung, sondern auch das Wohnumfeld. Hier geht es um die attraktive klimaangepasste Gestaltung von Grünflächen, Fußwegen und Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner. Betrachtet werden aber auch standortbezogene Mobilitätskonzepte, etwa die Berücksichtigung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Angebote für das Carsharing.

SOZIALER ANSPRUCH

Gerade die sozial orientierte Wohnungswirtschaft setzt sich für das bezahlbare Wohnen ein. Daher wird auch geprüft, inwieweit der soziale Anspruch

Bauherrenpreis für Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH

Sheddach-Halle, Kempten

Die „Sheddach-Halle“ in Kempten (Allgäu) ist Teil eines 180 Jahre alten denkmalgeschützten Textilindustriearials an der Iller. Rund 20 Jahre lang lag das Areal brach, bis sich die Sozialbau ihrer 2013 annahm. Die vier- und sechsgeschossige „Alte Spinnerei“ wurde denkmalgerecht saniert und als Prachtstück eine Industriehalle, die „Sheddach-Halle“, zu neuem Leben erweckt. In ihr entstanden 46 einzigartige, geförderte Galerie- und Atelierwohnungen, im Kopfbau ein Gründerzentrum.

Das Projekt ist beispielhaft für den Umgang mit Baudenkmalern, deren ursprünglicher Nutzungszweck entfallen ist. Auch bei der Wohnraumförderung wurde „quergedacht“. Um den Mietwohnungsneubau in der „Sheddach-Halle“ bezahlbar zu gestalten, wandte die Sozialbau das „Kemptener Modell“ an, bei dem sie günstigen Wohnraum im Bestand für WBS-Berechtigte und gleichzeitig neue geförderte Wohnungen ohne direkte Belegungsbindungen anbietet (siehe auch DW 12/2019, Seite 8). Die Wohnungen entsprechen in der gemeinschaftlich angelegten Nutzung der Freibereiche in wohlthuender Weise nicht den üblichen Standards. Autofreie Wege zwischen den Lofts sind Erschließungs- und Kommunikationsraum zugleich. Sie bieten mit den durch Bepflanzung abgegrenzten Terrassen für jede Wohnung diskrete Privatsphäre. Der Erhalt der Bausubstanz und der darin gespeicherten grauen Energie leistet einen Beitrag zum nachhaltigen Bauen.

zur Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum zu leistbaren Mieten in den jeweiligen Projekten umgesetzt wurde. An erster Stelle stehen dabei die Höhe der Anfangsmieten sowie das Angebot an geförderten Wohnungen im Projekt. Darüber hinaus wird auch auf einen gewissen Wohnungsmix geachtet, der das Zusammenleben verschiedener Haushaltstypen und -größen ermöglicht. Oftmals sind in den Projekten auch Gemeinschaftsflächen vorhanden, die das soziale Miteinander der Bewohner unterstützen. Teilweise können Projekte mit sozialen Begegnungsflächen in die unmittelbare Nachbarschaft hineinwirken, vor allem dann, wenn Gemeinschaftsräume öffentlich zugänglich sind.

BAUPROZESS UND -LOGISTIK

Die erschwerte Zugänglichkeit von Grundstücken können bei Projektentwicklungen besondere Herausforderungen darstellen. Die Jury würdigt daher auch gute Lösungen, die beim Planen und Bauen eingesetzt wurden, wie zum Beispiel intelligente Baustellenlogistik, digitale Planungen und eine erfolgreiche Zusammenarbeit von Planung und Ausführung. Darüber hinaus kann auch der Einsatz des seriellen Bauens zu Zeit- und Kostenersparnissen führen.

KOOPERATIONEN UND INNOVATIVE KONZEPTE

Schließlich werden auch bauvorbereitende und -begleitende Kooperationen und die Zusammenarbeit mit Politik, Kommunen und Verwaltung, etwa bei



Ausstellung zum Deutschen Bauherrenpreis 2022. Sie kann als Leihgabe über den GdW für Veranstaltungen der Regionalverbände und weiterer Interessierter zur Verfügung gestellt werden

Konzeptverfahren, betrachtet. Teilweise kommen auch alternative Bauherrenmodelle, etwa in Form von Baugruppen, zum Tragen oder es werden Partizipationsverfahren mit Bewohnern durchgeführt. Zudem sind im Vorfeld auch Kooperationsvereinbarungen mit sozialen Trägern möglich, wenn diese als spätere Nutzer von Flächen entsprechende Dienstleitungen für die Bewohner anbieten.



Blick in den Innenhof des Baufeldes 1 im Hamburger Pergolenviertel

Bauherrenpreis für Saga Siedlungs- und Aktiengesellschaft Hamburg

Pergolenviertel, Hamburg

In direkter Nachbarschaft zum Stadtpark, der Bürostadt City Nord und den Wohnquartieren des Stadtteils Barmbek-Nord entsteht mit dem Pergolenviertel ein Neubaugebiet mit etwa 1.700 Wohnungen durch Bauträger, Wohnungsgenossenschaften und die Saga. Es überzeugt mit einem aussagestarken städtebaulichen Konzept. Eine stringente Blockrandbebauung ergänzt die großmaßstäbliche Typologie des Standorts. Die durchgängige Verwendung von Backstein unterstreicht die Strenge des Blocks. Formensprache und Materialität knüpfen an die Wohnungsbautradition Hamburgs an. Als prägende Besonderheiten wurden Torbauten, Durchwegungen und Arkaden („Pergolen“) integriert. Der Blockinnenbereich wurde ebenfalls klar geformt und mit Pflanz- und Baumfeldern differenziert gestaltet. Der erhöhte Aufwand in Entwurf und Bau schlägt sich erfreulicherweise nicht nachteilig in den Baukosten nieder. Die wirtschaftliche Organisation der Grundrisse mit einem vergleichsweise geringen Anteil an Erschließungsflächen half dabei. Die 280 Wohnungen im Baufeld 1 und weitere 88 im Baufeld 7 wurden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus durch die kommunale Saga errichtet. Insgesamt zeigt das Pergolenviertel in vorbildlicher Weise, wie großvolumiger Wohnungsbau kostenbewusst, bezahlbar und zugleich in hoher Qualität geschaffen werden kann.

Der umfangreiche und komplexe Bewertungsansatz für einen Preis im deutschen Wohnungsbau ist einzigartig und macht den besonderen Wert des Deutschen Bauherrenpreises aus. Die Bewertung erfolgt durch eine unabhängige, interdisziplinär zusammengesetzte Jury, die aus Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft, der Architektenschaft und aus Kommunen besteht und in einem mehrstufigen Verfahren über mehrere Sitzungstage die Nominierten und Preisträger auswählt.

Fazit

Mit der Initiierung des Deutschen Bauherrenpreises vor mehr als 35 Jahren ist es gelungen, innovative praktische Beispiele für die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen in hoher Qualität durch Neubau, Modernisierung oder Umbauten einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und die Leistungen der Bauherren und der weiteren an der Planung und Umsetzung der Bauprojekte beteiligten Partner zu würdigen. Zugleich werden mit den konkreten Beispielen aus der Praxis auch wichtige Signale an die Politik gesendet und deutlich gemacht, was unter bestimmten Rahmenbedingungen im Wohnungsbau möglich ist und wo die Grenzen des Machbaren liegen.

Die Bilanz der in der AG KOOP versammelten Verbände kann sich sehen lassen. In den letzten 35 Jahren haben sich etwa 5.000 Projekte mit einem Volumen von rund 300.000 Wohneinheiten an dem Wettbewerb beteiligt. Darüber hinaus werden die Preisträger sowie die Nominierten als gelungene Beispiele für einen qualitätsvollen Wohnungsbau zu tragbaren Kosten öffentlichkeitswirksam vor- und dargestellt – in einer Dokumentation, über eine Website, während der Preisverleihung in Kurzfilmen sowie mit einer Ausstellung zum Wettbewerb, die die auslobenden Verbände Interessierten zur Verfügung stellen.

Die Vorbereitungen für den Deutschen Bauherrenpreis 2024 laufen bereits; seine Auslobung ist für Ende 2023 vorgesehen.



Dokumentation zum Deutschen Bauherrenpreis 2022

Die Dokumentation zum Deutschen Bauherrenpreis 2022 kann unter www.deutscherbauherrenpreis.de heruntergeladen oder bei den auslobenden Verbänden bestellt werden.

¹ Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, 1981: Hohe Qualität – Tragbare Kosten. Der Beitrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum aktuellen Thema „Preisgünstig bauen“. Schriftenreihe „Materialien“ Heft 6 (aktualisierte und erweiterte Auflage), Köln 1984

INTERVIEW MIT DR.-ING. IRENE WIESE-V. OFEN

„Es gibt keinen anderen Preis, der Bauherren auszeichnet.“



Die Bau- und Planungsdezernentin der Stadt Essen a. D. und Trägerin des Bundesverdienstkreuzes, Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, ist Mitinitiatorin der AG KOOP. Ihr Engagement hat den Deutschen Bauherrenpreis mit geprägt. Ein Gespräch über seine Bedeutung, künftige Aufgaben und Anforderungen.

Bei der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises am 15. September 2022 in Berlin wurde ihr langjähriger, besonderer Einsatz für den Preis und für die Zusammenarbeit der in der AG Kooperation zusammengeschlossenen Verbände mit einem Sonderpreis gewürdigt.

Sie gehören zu den Persönlichkeiten, die den Deutschen Bauherrenpreis von Anfang an vorangetrieben haben. Was hat dazu geführt, diesen Preis aus der Taufe zu heben?

Die Suburbanisierung als eines der Entwicklungsmerkmale städtebaulicher Planungen der 1960er und 1970er Jahre unterlag schon damals einer kri-

tischen fachlichen Sicht. Es begannen Diskussionen zum notwendigen Flächensparen. Dies betraf – auch wenn es als ein Zeichen von Frieden und Wohlstand galt, sich dies nun leisten zu können – die Wohnflächen sowie vor allem die Siedlungs- und Verkehrsflächen. Als die Bundesregierung Anfang der 1980er Jahre einen Wettbewerb zum „Kosten und Flächen sparenden Bauen“ auslobte, habe ich als junge Stadtplanungsamtsleiterin meinem Oberstadtdirektor – der aus der Sozialverwaltung kam – empfohlen, dass sich die Stadt Essen um die Durchführung des Wettbewerbes bewirbt. Mit der Wahl eines Grundstücks im Essener Norden könne man zum Beispiel der Arbeiterschaft dort mehr soziale Sicherheit und bessere Lebensumstände ermöglichen – und gleichzeitig die Auseinandersetzung mit den „fachlichen Reformvorstellungen“ angesichts von Ölkrise und des Rückgangs von

Kohle und Stahl voranbringen. Das alles gelang und der Wettbewerb wurde wissenschaftlich begleitet. Seine Ergebnisse führten zu einer Reihe von Veränderungen – in architektonisch-städtebaulicher Hinsicht sowie im Hinblick auf die Anerkennung dieses Stadtteils.

Meine Kommilitonen von GdW und BDA und ich,

fachlich beheimatet im DST, die wir im Preisgericht vertreten waren, beschlossen im Anschluss an diesen Wettbewerb, einen „Bauherrenpreis“ ins Leben zu rufen – um Aufgabe und Erfüllung, Sehnsucht und Überforderung, Anspruch und Wirklichkeit miteinander zu versöhnen. Wir gründeten dafür die Arbeitsgemeinschaft Kooperation, die AG KOOP, die den Bauherrenpreis vorbereitet und begleitet und dies wunderbarerweise mit intensiver, anerkennender Unterstützung der drei Verbände bis heute tut.

Wäre ein solcher Preis schon früher sinnvoll gewesen?

Der Wiederaufbau und die Bemühungen des Landes, Anschluss an die westliche Welt zu finden, führten erst einmal zur Prämisse „moderner, größer, höher“. Es galt, vor allem der Welt zu zeigen, dass und wie die Erfahrungen des Krieges verarbeitet und wie



Unabhängiges Auswahlgremium des Deutschen Bauherrenpreises 2022
bestehend aus Mitgliedern der AG KOOP

den Menschen neue Perspektiven geboten wurden. Der Preis hätte also früher wohl kaum Bauherren gefunden.

Was macht ihn dennoch so besonders?

Es gibt keinen anderen Preis, der Bauherren auszeichnet. Dass es Wettbewerbe für Architekten, Künstler oder Filmemacher sowie repräsentative Feiern bei der Übergabe großer Investorenbaumaßnahmen gibt, ist gut. Es existiert jedoch keine Auszeichnung für Einzelbauherren, für tapfere kleine Wohnungsgenossenschaften oder für Bauherrngemeinschaften, die Formen gemeinschaftlichen Bauens und anderen Zusammenlebens umsetzen. Der Preis ist insofern nach wie vor einzigartig in seinem Charakter.

Ein von drei Verbänden ausgelobter und getragener Preis erfordert vermutlich viel Kompromissbereitschaft. Wie schafft man es all die Jahre, an einem Strang zu ziehen?

Die Verbände treten nicht als Verbände auf. Wir sind jeweils neun Fachleute, überwiegend der Ausbildung nach Architekten, die mit ihren Arbeitsschwerpunkten und Erfahrungen dem BDA, DST und GdW angehören, die ihre Nachfolger selber empfehlen und die Aufgabe für den Preis ehrenamtlich ausüben. Die gegenseitige Anerkennung lässt die AG dem Namen Kooperation gerecht werden. Da wir sehr gut miteinander auskommen, einander respektieren, ausgeglichen urteilen, wechselseitig voneinander lernen, können wir die Auslobungen sowie die Vorauswahl der eingereichten Arbeiten in intensiven Beratungen und Gesprächsrunden, die ein oder andere Kontroverse der Beurteilung ausgleichend, am Ende immer gemeinsam vorschlagen. Die Verbände stellen großzügig unsere „Sekretäre“,

denn Wettbewerbe in diesem Umfang und dieser Qualität sind ehrenamtlich nicht vorzubereiten. Sie trauen dankenswerterweise unserem Fachverstand und erwarten keine „Ratifizierung“ von Standortvorschlägen oder Auslobungstexten durch ihre Gremien. **Hat sich der Preis im Laufe der Zeit verändert? Kann man aus den Einreichungen der letzten 35 Jahre eine Entwicklung der Themen und Bauaufgaben ablesen, mit denen sich Planer und Bauherren beschäftigt haben?**

Eigentlich hat sich der Preis nicht verändert. Es geht immer noch um „hohe Qualität“ und „tragbare Kosten“ – ob im Neubau, beim Umbau oder der Verdichtung, ob von großen Wohnungsunternehmen oder von kleinen Baugemeinschaften. Die Veränderungen in den Beständen nach der Wiedervereinigung, die Überlegungen zu alternativen Energien, die immer komplexeren Anforderungen von Normen und Gesetzen oder die Zunahme der Nutzungsansprüche werden in den Auslobungen immer wieder vorsichtig eingefügt, verstärkt oder sanft reduziert. Wir beziehen selbstverständlich auch Denkmalschutz und Freiraumplanung mit ein. Gesonderte Preise dafür zu vergeben, haben wir der Unübersichtlichkeit wegen wieder aufgegeben. Aber die Aufgaben und Themenstellungen sind geblieben, sie zu fordern und zu beurteilen, haben wir verstärkt. Innerhalb der Bauten gab es schon immer eine spannende Bandbreite von Materialien und Stilen sowie sich wandelnder Anforderungen. Dies wird so bleiben, und darauf reagiert auch der Kreis der jeweils neun Fachleute der Verbände. Und da wir über diese mehr als drei Jahrzehnte eine qualitätvolle Wohnungsversorgung in Deutschland

hatten, sind Modifizierungen evolutiv, nicht revolutionär eingeschlossen. **Was sind Ihrer Meinung nach die künftigen Herausforderungen für Bauherren und Architekten?**

Eine der großen Herausforderungen für Bauherren und Architekten wird sein, sich potenzieller Überforderung zu erwehren. Diese kann sich durch den Klimaschutz ergeben oder die Erwartung, auf sich entwickelnde, nicht immer angemessene Moden einzugehen oder umgekehrt dogmatische Forderungen nach Einfachheit zu erfüllen. Gesellschaftliche Herausforderungen und soziale Veränderungen wie Zuwanderung und Desintegration oder mangelnde Sicherheit von Arbeitsplätzen werden wahrscheinlich verstärkt auf uns zukommen. Damit wird die Bezahlbarkeit ein Thema bleiben.

Was wäre Ihr Wunsch an die Bauherren und Architekten von heute für morgen?

Mein Wunsch wäre, sich der herausfordernden Aufgabe des ambivalenten Gestaltungsauftrages mit Empathie und zugleich hohem fachlichen Wissen, Verantwortungsgefühl und Verständnis zu stellen, den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf zu schaffen, sondern dieses auch so zu gestalten, dass zur geforderten Bezahlbarkeit doch immer auch die Schönheit gehört. Jenseits aller konstruktiven Erfordernisse und der Zugänglichkeit und des Schutzes sind es Formen, Farben, Materialien und immer wieder Proportionen, die der Ästhetik die große Rolle der Vermittlung zuteilen als eine der wichtigen – nicht immer beschreibbaren, aber empfundenen und gelebten – Voraussetzungen für ein friedvolles Miteinander.

Die vielen guten Beispiele der Bauherrenpreise zum deutschen Wohnungsbau können dabei eine Menge helfen! Dazu gehört zum Beispiel, die Umsetzung wesentlicher Elemente der Kreislaufwirtschaft noch stärker zu forcieren, sich noch deutlicher differenziert mit dem Bestand auseinanderzusetzen und generell integratives und experimentelles Denken und Handeln nicht nur zuzulassen, sondern selbst so handelnd und fördernd weiter dafür einzutreten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger. —

Bauen und Technik



Familienheim Karlsruhe saniert Kinderhaus

Rund zwei Jahre lang sanierte die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG als Eigentümerin das Kinderhaus Agnes in der Sophienstraße in Karlsruhe. Ende 2022 fand die Wiedereröffnung statt. Über fünf Stockwerke hinweg erstreckt sich die Einrichtung – bestehend aus zwei Krippen- und vier Kitagruppen für bis zu 100 Kinder – mit einem neuen Raumkonzept, welches einen großen Bewegungsraum, ein Kinderbistro, eine bespielbare Dachterrasse und verschiedene Bildungsräume sowie zwei Außenbereiche bietet.



Vertreter von Wohnungsgenossenschaft und Netzbetreiber freuen sich über den Glasfaserausbau

FTTH-Netz für rund 3.000 Mieteinheiten in Köln

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG plant den Internetausbau für ihre Mieterinnen und Mieter: In mehr als 15 verschiedenen Stadtteilen verfügen die rund 3.000 Mieteinheiten bereits über eine Glasfaseranbindung bis in die Keller der Gebäude (Fibre to the Building). Im Zuge der 2022 unterzeichneten Vertragsverlängerung mit dem Kabelnetzdienstleister sollen die Wohnungen nach und nach Leitungen bis in die Wohnungen bekommen (Fibre to the Home = FTTH).



Bodo Jablonowski, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Karl Marx, beim Richtfest in Potsdam

„Karl Marx“ baut in Potsdams neuer Mitte

Im Herzen der brandenburgischen Landeshauptstadt schafft die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG 46 barrierefreie Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen. Der Gebäudekomplex, zu dem auch eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen gehört, soll Anfang 2024 fertiggestellt sein.



Nachträge im Bauvertragsrecht

Althaus/Bartsch/Kattenbusch, 454 S., 99 €, C.H.Beck, ISBN 978-3-406-78034-9

Nachtragsforderungen, im Vergleich zur ursprünglich vereinbarten Vergütung, sind ein zentrales Problem bei Bauvorhaben und haben verschiedenste Ursachen. Die daraus entstehenden wesentlichen Folgen werden in dem Werk dargestellt.



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2023

**Bewerbungsfrist bis
15. Februar verlängert**

Unter dem Motto „Wärme-
wende im Bestand intelligent
gestalten“ können sich
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen noch bis zum
15. Februar 2023 für den DW-
Zukunftspreis der Immobili-
enwirtschaft 2023 bewerben.

Weitere Infos online unter
www.dw-zukunftspreis.de

„Lilie“ in Halle umfangreich modernisiert

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit hat die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH die Sanierung des Wohnblocks in der Lilienstraße fertiggestellt. Ausgangspunkt der Arbeiten an den nunmehr 151 Wohnungen war, die Gasanschlüsse in den Wohnungen schrittweise abzuschalten und eine moderne Stromversorgung zu installieren. Die alten Balkone wurden abgebrochen und durch barrierefrei ersetzt sowie auf eine Grundfläche von 10 m² vergrößert. In acht Eingängen wurden Aufzüge eingebaut.



Exklusive Webinarreihe

In unserer exklusiven Webinarreihe Energiewende in der Wohnungswirtschaft erwarten Sie spannende fünf Webinare mit verschiedenen Schwerpunkten.

Der Wohnungsmarkt unterliegt einem Wandel, der fast schon einem Umbruch gleicht. Wenn wir die Klimaziele erreichen wollen, müssen wir beginnen, in vernetzten Strukturen zu denken und auch so zu handeln. Wohngebäude und Quartiere werden so konzipiert, dass regenerativ erzeugte elektrische Energie als primäre Energieform in möglichst großem Maße und wirtschaftlich zur Verfügung steht.

Alle Termine und weitere Infos unter: hager.de/wowi

Wir freuen uns
auf Ihre Anmeldung:



Energiewende in der Wohnungswirtschaft

:hager

Neubau in Plön im KfW-55-Standard errichtet

Nach anderthalb Jahren Bauzeit hat die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG ihr Neubauprojekt Ende 2022 abschließen können: In der Ulmenstraße wurde ein Bau aus den 1960er-Jahren abgerissen und an dessen Stelle ein Gebäude mit zwölf Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 50 bis 85 m² Wohnfläche geschaffen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind mit einem Glasfaseranschluss versehen. Der Keller und die einzelnen Etagen sind mit dem Aufzug und jeder Raum im Gebäude sowie jeder Bereich in den Außenanlagen ist barrierefrei erreichbar. Der Bau ist im KfW-55-Standard errichtet und wird mittels Wärmepumpe unter Ausnutzung von Geothermie als Wärmequelle beheizt. Auf eine ergänzende Gas- oder Ölheizung wurde verzichtet. Im Laufe des Frühjahrs sollen die elf PKW-Stellplätze technisch fit für E-Mobilität gemacht werden und abschließbare Abstellplätze für Fahrräder installiert werden.



Zwölf Wohnungen baute die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft in der Ulmenstraße neu

Neues citynahes Wohnensemble in Bremen

Im Dezember 2022 hat die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen das Bauprojekt Weserhöfe im Bremer Stadtteil Neustadt fertiggestellt. In Kooperation mit dem Immobilienunternehmen Justus Grosse GmbH entstanden insgesamt 266 Ein- bis Dreizimmerwohnungen, von denen die Gewoba 80 preisgebunden vermietet wird. Die Wohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von 29 bis 76 m², sind barrierefrei gestaltet und verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse. Der Neubau mit Klinkerfassade wird über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt und hat begrünte Dachflächen. Im Erdgeschoss sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.



3,2%

der Deutschen lebten laut Erhebung des Statistischen Bundesamtes nach eigener Einschätzung 2021 in Haushalten, die aus finanziellen Gründen nicht angemessen warmgehalten werden konnten.

Neubauprojekt für ältere Menschen in Altenbochum

Bis Herbst 2023 will der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum (GWV) eine Wohnanlage für Senioren in Altenbochum fertigstellen. Das Neubauprojekt besteht aus 18 barrierearmen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 37 und 83 m² mit Balkon, Aufzug und Fußbodenheizung. Im Erdgeschoss soll auf 570 m² Platz für eine Wohnungsgemeinschaft entstehen, die sich an mit Demenz erkrankte Menschen richtet. Bei der Wärmeversorgung setzt die GWV auf den Einsatz einer Wärmepumpe mit erneuerbaren Energien als Energiequelle.



Alle 249 neuen Wohnungen in Lichtenreuth entstehen barrierefrei

Bayernheim schafft Wohnraum in Nürnberg

Mit einem Neubau bietet die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim GmbH künftig Haushalten mit kleinem und mittlerem Einkommen in Nürnberg Wohnraum.

Insgesamt werden bis 2024 im Stadtquartier Lichtenreuth 249 geförderte Wohnungen entstehen, wovon 48 für Senioren und sieben für Wohngruppen der Stadtmission Nürnberg vorgesehen sind. Der zusammenhängende Bau hat die Anmutung von zwölf Gebäuden, wird im energetischen Standard KfW 55 errichtet und weist eine Wohnfläche von rund 20.000 m² auf.



Atlas barrierefrei bauen, 8. aktualisierte Ausgabe

Metlitzky/Engelhardt,
2.296 S., 239 €, Verlag Rudolf Müller,
ISBN 978-3-481-03565-5

Das Buch widmet sich der bedarfsgerechten Planung und Realisierung barrierefreier Gebäude. Es bündelt die gesetzlichen Vorgaben und hilft, Bauvorschriften sicher umzusetzen.

Der Atlas liefert Planungshilfen, praxiserprobte Tipps sowie Lösungen und Beispiele für alle Bauteile, Bauaufgaben und Nutzergruppen.

UWS: Gemeinschaftliches Holzhybrid-Neubauprojekt in Ulm

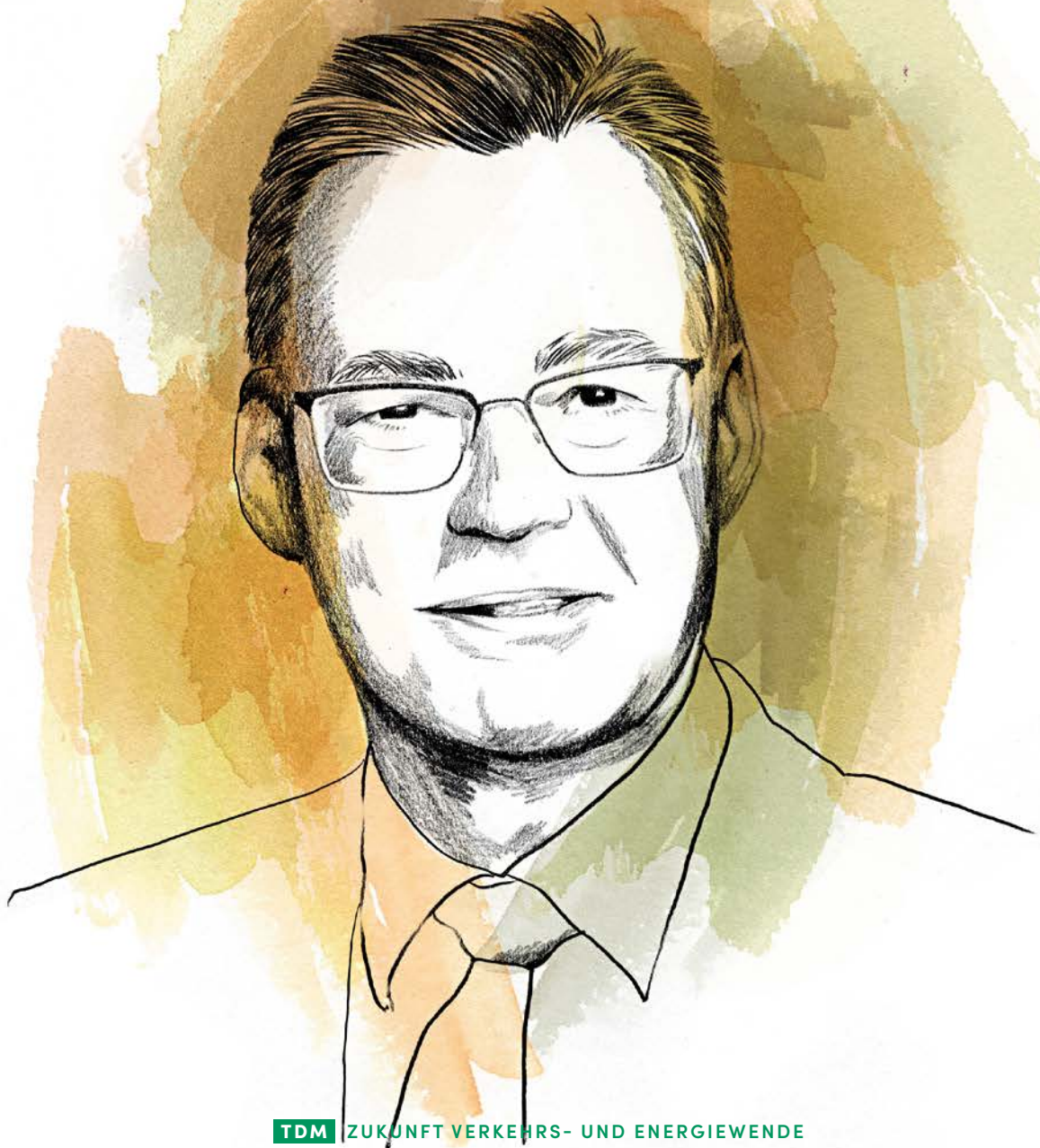
Im Dezember 2022 fiel der Startschuss für ein gemeinsames Wohnungsbauprojekt der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) mit den Baugemeinschaften „Ulmer Schachtel“ und „Wohnen am Weinberg“: Insgesamt sollen bis 2025 im Stadtteil Eselsberg 63 Wohnungen der UWS – 40% davon als geförderter Wohnraum –, 47 Wohnungen der beiden Baugemeinschaften und eine integrierte Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner des Quartiers „Am Weinberg“ entstehen.

App hier übernehmen wir.

Mit der neuen Heizkostenverordnung sind Sie verpflichtet, Ihre Bewohner jeden Monat über den Wärmeverbrauch zu informieren. Das gilt für alle Häuser mit fernablesbarer Messtechnik. Dafür haben wir für Sie **ista EcoTrend** entwickelt. Sie stellen uns die Daten Ihrer Bewohner einfach im ista Webportal bereit – und dann übernehmen wir für Sie. Registrierung Ihrer Bewohner, Zustellung der Verbrauchsinformation per App oder E-Mail und die Beantwortung von Fragen Ihrer Bewohner. Das ist einfach und komfortabel – für Sie und Ihre Bewohner. Das ist EcoTrend. Erfahren Sie jetzt mehr: ista.de/ecotrend

Mitdenken ist gut. Vorausdenken ist ista.





TDM ZUKUNFT VERKEHRS- UND ENERGIEWENDE

Klimaziele sind zentrale Herausforderung

Deutschland soll zum Leitmarkt für Elektromobilität werden. Doch dafür sind erhebliche Investitionen nötig. Die Weichen dafür müssen seitens der Politik dringend gestellt werden.

Von Axel Gedaschko

Das Erreichen der Klimaziele ist für die Wohnungswirtschaft die zentrale Herausforderung der kommenden Jahre. Eine bedeutende Rolle spielt dabei die Einbindung von erneuerbaren Energien und insbesondere die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden, ergänzt durch Speicherlösungen. Für die Wärmeerzeugung wird zunehmend Wärmepumpentechnik zum Einsatz kommen. Daneben werden Haustechnik und intelligente Gebäudesteuerung unverzichtbar, um die komplexer werdenden Energiesysteme aufeinander abzustimmen und optimal zu steuern. Dafür sind moderne und leistungsfähige Elektroinfrastrukturen notwendig.

Für die Verkehrswende hat sich die Ampel-Koalition zum Ziel gesetzt, bis 2030 15 Mio. elektrische Pkw in den Verkehr zu bringen. Deutschland soll zum Leitmarkt für Elektromobilität und der Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur massiv beschleunigt werden. Da hierfür auch erhebliche private Investitionen notwendig sind, sind jedoch viele Weichenstellungen insbesondere für die Wohnungswirtschaft notwendig, damit diese Ziele überhaupt erreicht werden können.

Attraktivere Rahmenbedingungen schaffen

Vom Nutzer her denken ist der Schlüssel für eine attraktive Verkehrs- und Energiewende. Das Wohnen ist zentrales Element. Auf mehr als 50 % der Stadtflächen wird gewohnt. An der Wohnungstür beginnt und endet jeder Weg zur Arbeit, zur Kita oder zum Einkauf. Und die Fahrzeuge werden in Wohnungsnähe über einen vergleichsweise langen Zeitraum abgestellt. Derzeit liegt der Anteil der Ladevorgänge, die im privaten Bereich stattfinden, bei mehr als 80 %.

Für die Wohnungswirtschaft ist nicht nur von Interesse, wie das Laden der Fahrzeuge in den jeweiligen lokalen Situationen organisiert werden kann, sondern auch, womit die Ladeeinrichtungen versorgt werden. Im Zuge der Umsetzung der Transformationspfade zur Erreichung der Klimaziele muss die Sektorkopplung ernst genommen werden. Energetische Quartiersentwicklung, Energieerzeugung, Mieterstrom und das Laden von Elektrofahrzeugen müssen dazu sinnvoll miteinander verbunden werden.

Beim Mieterstrom muss der gordische Knoten endlich gelöst werden. Die aktuellen Rahmenbedingungen sind nicht geeignet, Mieterstrom unkompliziert und planungssicher anzubieten und so den Ausbau von Photovoltaik insbesondere in urbanen Räumen voranzubringen. Sowohl der Koalitionsvertrag als auch die Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU formulieren das Ziel, die gemeinschaftliche Nutzung von lokal erzeugtem Strom zu erleichtern.

Im Mieterland Deutschland sind wir von der Zielerreichung noch weit entfernt. Während im selbstgenutzten Eigentum vieles ermöglicht wur-

Axel Gedaschko

Präsident
GdW Bundesverband
deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunter-
nehmen e.V.
BERLIN

de, bestehen bei der preisgünstigen Versorgung von Mietern mit lokal erzeugtem Strom noch enorme Hindernisse. Die Denkbremse der Regierung bei der Eigenstromerzeugung für Vermieter muss endlich gelöst werden. Mieter, die zusammen in einem Mehrfamilienhaus leben, müssen individuellen Eigenversorgern gesetzlich gleichgestellt werden, und zwar auch dann, wenn die Anlage von einem Dritten betrieben wird. Um den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und in den Quartieren der Wohnungswirtschaft zu beschleunigen, müssen alle Hürden für eine wirtschaftliche und planbare lokale Stromverwendung für Wärmepumpen, Allgemeinstrom, Mieterstrom und Elektromobilität – und zwar im Quartierszusammenhang – beseitigt werden.

Investitionen in elektrische Infrastruktur

Zur Erreichung der Klimaziele wird es darauf ankommen, die lokale Verwendung von lokal erzeugtem erneuerbaren Strom insgesamt zu vereinfachen – für Mieterstrom, Wärmepumpen, Hausbedarfsstrom, Elektromobilität. Das System sollte durch Blockheizkraftwerke ergänzt werden und erst dann auf den Netzbezug von Strom zurückgreifen müssen, wenn die vor Ort erzeugte Energie nicht ausreicht.

In den kommenden Jahrzehnten müssen große Investitionen in elektrische Infrastrukturen in den Gebäuden sowie den Stromnetzen getätigt werden. Diese Investitionen müssen refinanziert werden,

was angesichts der schon heute hohen Wohnkostenbelastung besonders schwierig erscheint. Eine auskömmliche und verlässliche Fördersystematik ist hierfür unerlässlich. Denn was politisch und gesellschaftlich gefordert wird, muss auch entsprechend gefördert werden. Eine leistungsfähige Elektroinstallation ist für das Laden, aber auch für das Gesamtgebäude in jedem Fall erforderlich, um die Attraktivität des Gebäudebestands zu erhalten oder zu

steigern, und sollte in der strategischen Modernisierungsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Eine vollständige dezentrale und regenerative Energieerzeugung für eine Vollversorgung in Stadtquartieren ist zum aktuellen Zeitpunkt noch Zukunftsmusik. Als Akteur der Energiewende sind wir als Wohnungswirtschaft aber davon überzeugt, einen wesentlichen Beitrag bei der Umgestaltung hin zu klimaneutralen Wohnquartieren leisten zu können. Wo Strom verbraucht wird, soll dieser auch erzeugt werden – und umgekehrt. So schaffen wir die Verkehrs- und Energiewende vor Ort. Generell und gerade angesichts der Energiekrise gilt: Es ist fünf nach zwölf. Die Regierung muss endlich auf eine technologieoffene Energiewende mit Fokus auf die Energieversorgung vor Ort in den Quartieren umschwenken. Nur eine praktisch umsetzbare und bezahlbare Energiewende wird funktionieren. —

„Beim Mieterstrom muss der gordische Knoten endlich gelöst werden.“

TDM INTERVIEW MIT INGBERT LIEBING

„Mieterstrom muss zu einem Quartiersstrom werden“



Die Mitglieder des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) kümmern sich um Ver- und Entsorgung, Energielieferung und digitale Netze. Wie sich sozial-orientierte Wohnungs- sowie VKU-Unternehmen bei der Mobilitäts- und Energiewende ergänzen können, erläutert VKU-Hauptgeschäftsführer Ingbert Liebing.

Die Bedeutung der kommunalen Unternehmen als Partner der Wohnungswirtschaft unterstreichen etwa 821.000 km Strom-, 342.000 km Gas- und 26.000 km Wärmeversorgungsnetze. Die VKU-Mitgliedsunternehmen sind zudem ein Akteur, wenn es darum geht, Deutschland durch den Ausbau eines schnellen Glasfasernetzes zu digitalisieren.

Herr Liebing, welche Perspektiven sehen Sie für eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen kommunalen Unternehmen und der Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren?

Der Bedarf für eine enge Zusammenarbeit ist zweifelsfrei enorm. Er

wird perspektivisch weiter steigen – auch wenn eine gute Zusammenarbeit schon heute Praxis ist. Im Kern geht es darum, die Wärmewende vor Ort und im Quartier sozialverträglich umzusetzen und die „urbane“ Energiewende voranzutreiben. Die Verknüpfung der Expertise beider Branchen birgt weiterhin große Potenziale. Die enormen Herausforderungen der Energiewende, vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsteile, erfordern innovative und quartiersorientierte Ansätze. Wenn Wohnungs- und kommunale Unternehmen ihre Expertise bündeln, bin ich sehr hoffnungsvoll, dass wir die Herausforderungen der Energiewende gut meistern.

Was raten Sie Wohnungsunternehmen bei der Herangehensweise an die Energiewende?

Wir haben den sehr erfahrenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft nichts anzuraten, bieten aber vor allem Kooperationen an. Und die sind durchaus erfolgversprechend: So ist die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Akteur der Energiewende. Durch die dezentrale, klimaneutrale Erzeugung von Wärme und Strom im Quartier kann sie einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz, Versorgungssicherheit und Netzstabilität

sowie zur Kostenbegrenzung für die Mieter leisten. Die Stromerzeugung gehört allerdings, anders als die Wärmeerzeugung, nicht zum klassischen Aufgabenbereich eines Wohnungsunternehmens. Sie betreten hier vielfach Neuland. Um die sich bietenden Chancen dennoch zu nutzen, kann es hilfreich sein, auf Partner aus dem Energiesektor zurückzugreifen. Dabei ist die Kooperation zwischen Stadtwerken und Wohnungsunternehmen ein gutes Beispiel für nachhaltiges Wirtschaften: Beide Partner agieren langfristig vor Ort und können von einer Zusammenarbeit profitieren. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen von Beteiligungsmodellen über Dienstleistungsverhältnisse bis zu Energiegenossenschaften. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich dadurch neue Geschäftsmodelle. Viele Beispiele zeigen, dass durch Koope-

rationen wirtschaftliche Potenziale erschlossen und der Klimaschutz vorangetrieben werden können. Überschneidungspunkte gibt es allerdings nicht nur bei der Energiewende: Auch in den Bereichen Smart City und Digitalisierung sowie der Stadtentwicklungspolitik prägen die beiden Branchen die Entwicklungen in ihrer Kommune maßgeblich mit.

Sind die kommunalen Energieversorger mit Blick auf die Klimabilanz und die Lieferung von grünem, dekarbonisiertem Strom auf die Möglichkeit angewiesen, die Dächer der Wohnungsunternehmen für PV-Anlagen zu nutzen?

Sowohl Wohnungswirtschaft als auch Energieversorger haben ein Interesse an lokal erzeugter Energie. Gebäudedächer und Fassaden bieten noch viel Potenzial für die Photovoltaik. Stadtwerke und kommunale Energieerzeuger sind verlässliche Partner beim Heben dieser Potenziale. Die Klimaziele der Bundesregierung können nur erreicht werden, wenn es gelingt, die Energiewende in die Städte und Dörfer – und dort vor allem auf die Häuser – zu bringen. Eine entscheidende Rolle spielt dabei der dezentrale Ausbau von PV-Anlagen auf Gebäuden. Dazu müssen Mieterstromprojekte flächendeckend ermöglicht werden. Mit anderen Worten: Mieterstrom muss zu einem Quartiersstrom werden. Stadtwerke und Wohnungswirtschaft sollten verstärkt kooperieren, um allen Mietern die Nutzung von Strom aus



Um die Mobilitätswende meistern zu können, ist eine engmaschige Planung der E-Ladeinfrastruktur notwendig, bei der auch die Wohnungswirtschaft einzubinden ist

PV-Anlagen sowohl auf den bewohnten als auch umliegenden Bauwerken anzubieten.

Viele Wohnungsunternehmen berücksichtigen beim Neubau sowie der Neustrukturierung kompletter Quartiere Elektromobilität und die Anbindung an ÖPNV-Strukturen. Hohe Investitionen in eine Ladeinfrastruktur sind nur ein Beispiel. Wie entwickelt sich diese Thematik aus Sicht des VKU?

Künftig bewegen wir uns vor allem elektrisch von A nach B: Der Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ist eine Herausforderung für Mobilitätsanbieter, Kommunen und Energiewirtschaft. Wir meistern sie, wenn jede Kommune eine passgenaue Strategie

entwickelt – mit allen Akteuren im jeweiligen Quartier, zum Beispiel der Wohnungswirtschaft, auf deren Flächen Autos länger stehen. Gemeinsam können sie die geeigneten Standorte für Ladesäulen klären. Zielführend ist ein engmaschiges Ladenetz, bei dem Ladepunkte möglichst vielfältig verteilt sind: vor und in Wohngebäuden, beim Einzelhandel, beim Arbeitgeber oder auf der Straße. An zentralen Orten

„Die Klimaziele können nur erreicht werden, wenn es gelingt, die Energiewende in die Städte und Dörfer sowie dort auf die Häuser zu bringen.“

Mehr als 1.500 kommunale Unternehmen unter einem Dach

Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) ist die Interessenvertretung der kommunalen Versorgungs- und Entsorgungswirtschaft in Deutschland. Im VKU haben sich mehr als 1.500 Unternehmen vor allem aus den Bereichen Energieversorgung, Wasser- und Abwasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und dem Bereich Telekommunikation organisiert. Kriterium für die Aufnahme als Mitglied ist unter anderem ein kommunaler Einfluss auf die Entscheidungen des jeweiligen Unternehmens. Mit etwa 293.200 Beschäftigten haben diese Unternehmen 2020 Umsatzerlöse von rund 123 Mrd. € erwirtschaftet und mehr als 16,4 Mrd. € investiert. Aktuell engagieren sich beispielsweise etwa 206 kommunale Unternehmen im Breitbandausbau; sie investieren pro Jahr derzeit über 957 Mio. €.

Hauptsitz des VKU ist Berlin, weitere Büros gibt es in Brüssel und auf Ebene der Bundesländer. Präsident ist der Oberbürgermeister der Stadt Kiel, Dr. Ulf Kempfert, die Hauptgeschäftsführung hat Ingbert Liebing, der zuvor als Bundes- und Landtagsabgeordneter sowie hauptamtlicher Bürgermeister tätig war.

brauchen wir urbane Ladepunkte mit hohen Ladeleistungen für ein schnelles „Nachtanken“.

Schauen wir auf die dramatisch gestiegenen Energiepreise. Gibt es hier Beispiele, wie VKU-Mitglieder und die Immobilienwirtschaft mit Blick auf die finanzschwächeren Haushalte die Herausforderungen gemeinsam lösen?

Wenn Kunden ihre Energiekosten nicht bezahlen können, bieten Stadtwerke und kommunale Energieversorger verschiedene Möglichkeiten an, >

darunter Stundungen für kurze Zeit oder Ratenzahlung. Einige Energieversorger bieten sogenannte Vorkasse-Zähler für Strom und Gas an. Wie bei einem Prepaid-Handy können Kunden mit einer Guthaben-Karte einen Geldbetrag im Voraus einzahlen und sehen dort, wie viel Geld für Strom oder Gas noch zur Verfügung steht.

Weitere Unterstützungsmöglichkeiten, auch solche, die Wohnungsunternehmen und kommunale Versorger gemeinsam anbieten könnten, hängen dann vom Einzelfall ab. Hier gibt es leider keine Blaupausen. Wichtig ist vielmehr, dass alle Seiten frühzeitig Kontakt aufnehmen, im Bedarfsfall zusammenwirken und gegebene Möglichkeiten nutzen. In einigen Ländern gibt es zum Beispiel bereits Härtefallfonds. Angesichts der Energiepreise rufen wir dazu auf, die erneuerbaren Energien massiv und schnell auszubauen. Ein großes Energieangebot ist Grundlage für niedrige Energiepreise. **Konkret: Sehen Sie auch Möglichkeiten, wie die Energiepreise für die Endverbraucher durch gemeinsames Vorgehen niedrig(er) zu gestalten sind?**

Das können wir schaffen, indem wir bei wichtigen Fragen an einem

„Es gilt, eine Vielzahl ortsangepasster und gebäudekompatibler Lösungen zu nutzen. Dabei sollte es keine ideologischen Scheuklappen geben.“

Strang ziehen. Wir als Kommunalwirtschaft unterstützen die Initiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für den Energiewechsel“. Vor allem langfristig werden wir gemeinsam dazu beitragen können, bezahlbare Energie- und Wärmekosten für unsere Kundinnen und Kunden zu gewährleisten.

Im Mittelpunkt steht dabei die Wärmewende, bei der Wohnungsunternehmen und Stadtwerke einen quartiersorientierten und technologieoffenen Ansatz verfolgen sollten. Wir müssen eine Vielzahl ortsangepasster und gebäudekompatibler Lösungen nutzen. Beispielsweise müssen die Wärmenetze, die gerade große Mietwohngebäude kosteneffizient mit

klimaneutraler Fernwärme versorgen können, ausgebaut und diverse klimaneutrale Quellen integriert werden. Hierbei sollte es keine ideologischen Scheuklappen geben. Auch der Einsatz von Hybridheizungen, die beispielsweise neben einer Wärmepumpe vorübergehend auch noch Erdgas einsetzen, sollte in den Förderprogrammen nicht benachteiligt werden. Hybridheizungen können insbesondere für Vermieter von Bestandsgebäuden mit knappen finanziellen Mitteln sinnvoll sein. Denn für diese ist eine energetische Sanierung auf ein für einen kosteneffizienten Wärmepumpeneinsatz geeignetes Niveau mittelfristig oftmals nicht umsetzbar. Auch Brückenlösungen sollten daher gefördert werden.

Können – und wenn ja wie – die sozialorientierten Wohnungsunternehmen zum Beispiel auch ihrerseits die kommunalen Versorger dabei unterstützen, die Energieversorgung respektive die Wärmenetze klimaneutral(er) zu machen?

Als Verbände der Energie- und Wohnungswirtschaft sind wir auf einem sehr guten Weg und stimmen uns regelmäßig ab. Stadtwerke und kommunale Versorger stehen längst in den Startlöchern, zum Beispiel mit Plänen zur Transformation der Wärmenetze. Doch bislang fehlen geeignete rechtliche Rahmenbedingungen und eine langfristig finanzierte Förderung und somit Planungs- und Investitionssicherheit.

Für eine erfolgreiche Energiewende muss der Blick zunehmend vom einzelnen Gebäude auf das Quartier gerichtet werden. Auch diesen Ansatz teilen wir mit vielen Wohnungsunternehmen und Vermietern. Zudem könnten Quartiere den überschaubaren Rahmen für die Erprobung neuer, innovativer Konzepte bieten. Fazit: Ich kann nur alle in der Kommunal- und Wohnungswirtschaft ermuntern, bei dieser Mammutaufgabe frühzeitig miteinander Kontakt zu suchen, Synergien zu prüfen und abgestimmt vorzugehen. Im Ergebnis werden davon alle profitieren: Wohnungsunternehmen, Versorger und vor allem die Kunden beziehungsweise Mieter.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Gespräch führte Holger Hartwig. —



Die VKU-Unternehmen verantworten deutschlandweit etwa 770.000 km Stromverteilernetze. Sie sind damit ein wichtiger Akteur bei der Gestaltung der Energiewende



Intelligente Ladelösungen in der Wohnungswirtschaft

Lademöglichkeiten sind schon jetzt ein bedeutender Faktor in der Wohnungswirtschaft. Bald werden sie geforderte Grundausstattung einer Immobilie sein. Wie Ladelösungen für Wohnobjekte in der Praxis aussehen, zeigt der eMobility-Dienstleister reev.



Ende 2022 verzeichnete das Kraftfahrt-Bundesamt einen neuen Rekordwert bei den Neuzulassungen von Elektroautos. Damit steigt die Nachfrage nach Immobilien, die über Lademöglichkeiten für eFahrzeuge verfügen, weiter an. Ladestationen werden bald zur geforderten Grundausstattung von Immobilien gehören und sind schon jetzt mehr als nur ein attraktiver Pluspunkt: Kauf- und Mietentscheidungen werden signifikant davon beeinflusst, ob das Objekt über Ladeinfrastruktur verfügt.

Damit verbunden ist auch die Steigerung von Wert und Attraktivität einer Immobilie. Mit der Installation von Ladestationen setzen EigentümerInnen und InvestorInnen ein Zeichen für Klimaschutz und erfüllen wichtige ESG-Kriterien. Jetzt in den Aufbau von Ladeinfrastruktur zu investieren, stellt die Vermietbarkeit und damit die Zukunftsfähigkeit der Immobilien sicher.

Intelligente Ladelösungen als Schlüsselfaktor

Beim Aufbau von Ladeinfrastruktur in Wohnimmobilien kommt es auf eine kWh-genaue Abrechnung der Ladevorgänge pro FahrerIn sowie eine einfache Nutzung an. Die Abrechnung sollte automatisiert im Hintergrund stattfinden, sodass Aufwand und Kosten gespart werden können. Um den Verbrauch der Ladevorgänge einzusehen und Ladetarife sowie NutzerInnen zu verwalten, ist ein Zugang zu einem Online-Betreiberportal notwendig. So können Ladestationen über ganze Quartiere hinweg zentral und ressourcensparend verwaltet und gesteuert werden. Ermöglicht wird das durch eine intelligente Ladesoftware, die mit den Ladestationen kommuniziert.

Intelligent Laden mit reev

Der Ladelösungsanbieter reev bietet eine solche skalierbare Softwarelösung an, mit der die Steuerung als auch die Abrechnung der Ladevorgänge automatisiert erfolgt. Im reev Dashboard, dem Online-Betreiberportal, sind die einzelnen Ladevorgänge und deren Verbrauch in Echtzeit einsehbar. Auch bei mehreren NutzerInnen einer Ladestation kann der Verbrauch separat, kWh-genau nachvollzogen und automatisiert abgerechnet werden. So wird ein effizienter und wirtschaftlicher Betrieb der Ladestationen ermöglicht, der entweder durch das Wohnungsunternehmen selbst erfolgt, oder auf Wunsch komplett an reev abgegeben werden kann.

Lastmanagement für eine intelligente Stromversorgung

Um die Stromversorgung des Gebäudes zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen, kann ein reev Energiemanagement integriert werden, das mit einem statischen oder dynamischen Lastmanagement dafür sorgt, dass die verfügbare Leistung nach Bedarf auf die Ladepunkte verteilt wird. Das stellt sicher, dass der Netzanschluss zu keiner Zeit überlastet wird. Steigt die Nachfrage an Ladestationen im Laufe der Zeit, kann die Ladeinfrastruktur stufenweise und kosteneffizient ausgebaut werden. Die reev Ladelösung ist zukunftsfähig und in der Lage, auf sich ändernden Bedarf einzugehen.

Charge@home® – reev Ladelösungen im Full Service

Bei der Planung und Umsetzung von Ladeinfrastruktur in ganzen Quartieren erweist es sich als besonders hilfreich, wenn ein eMobility-Dienstleister den kompletten Prozess übernimmt. Deshalb bietet reev ein Full Service Paket an, in dem Wohnungsunternehmen alle Schritte abgenommen werden: von der Konzipierung über die technische Planung bis zur Umsetzung. Mit dem sogenannten charge@home® Service sorgt reev besonders bei komplexen Projekten für einen Rund-um Service und reibungslosen Ablauf.

Sie möchten intelligente Ladelösungen für Ihr Wohnobjekt?

Eine Infobroschüre zum kostenlosen Download erhalten Sie hier:

reev.com/use-cases/wohnungswirtschaft



TDM VERKEHRSWENDE

Intelligente Mobilität im Wohnquartier

Auf Initiative des ökologischen Verkehrsclubs VCD versammeln sich unter dem Dach der Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ Akteure, die erkannt haben: Im Bereich nachhaltiger wohnortnaher Mobilität besteht ein großer Handlungsbedarf. Ein Forderungskatalog an die Politik.

Von Nicola Krettek

Viele stellen sich vielleicht die Frage: „Was hat Wohnen mit Mobilität zu tun? Und warum soll sich die Wohnungswirtschaft überhaupt mit Mobilität beschäftigen?“ Ganz einfach: Unser Mobilitätsverhalten wird sich in Zukunft stark

verändern, besonders im urbanen Raum ist der Trend zu mehr Rad- und Fußverkehr und zur Nutzung von Sharing-Angeboten schon längst sichtbar. Die Wohnungswirtschaft tut gut daran, sich auf diese Entwicklung vorbereiten. Dafür gilt es, Investitionen in Bestandsgebiete und der Neubau von Wohnquartieren so geplant werden, dass sie den Mobilitätsanforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner auch in den nächsten Jahrzehnten noch gerecht werden. Gleichzeitig erhöhen nachhaltige Mobilitätsangebote direkt vor der Haustür die Lebensqualität der Quartiers-Bewohnerinnen und -Bewohner. Denn sie können nach ihren individuellen Bedürfnissen mobil sein, ohne unter den negativen Auswirkungen einer hohen Autodichte zu leiden. Weniger Autoverkehr im Wohnumfeld heißt nämlich weniger Lärm und weniger Luftschadstoffe und mehr Platz für Grünflächen und damit Räume für Erholung und soziale Begegnungen. Gleichzeitig gehören Klimaschutz und die Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C zu den drängendsten Aufgaben von Politik und Gesellschaft. Das haben Extremer-



Nicola Krettek
Projektleiterin
„Netzwerk Wohnen und
Mobilität“
VCD
BERLIN

eignisse wie das Jahrhundert-Hochwasser 2021 in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen oder die Dürren der Jahre 2018 bis 2020 und 2022 verdeutlicht. Während die energiebedingten Treibhausgasemissionen von Haushalten, Gewerbe, Handel, Industrie und der Energiewirtschaft in den letzten 30 Jahren zum Teil bis zu 55 % reduziert wurden, verharren sie im Verkehrsbereich seit 1990 auf unverändert hohem Niveau. Um das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, ist es daher dringend notwendig, die CO₂-Emissionen auch im Verkehrssektor massiv zu verringern.

Dafür braucht es eine konsequente Verkehrswende und die beginnt genau dort, wo drei Viertel unserer Wege starten: vor der eigenen Haustür. Denn hier treffen wir jeden Tag eine wichtige Entscheidung: Mit welchem Verkehrsmittel komme ich am besten ans Ziel? Steige ich ins Auto oder nutze ich Bus, Bahn, das Fahrrad, Sharing-Angebote oder gehe ich zu Fuß? Eine gute Wahl können wir aber nur dann treffen, wenn Alternativen zum klimaschädlichen Auto einfach und bequem verfügbar sind.

Ziele der Charta

Gemeinsam mit seinem bundesweiten Netzwerk aus Wohnungsunternehmen, Städten und Gemeinden, Mobilitätsbranche, Architektur und Planung hat der ökologische Verkehrsclub VCD daher die Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ auf den Weg gebracht. Die Charta beschreibt ein gemeinsames



Für eine klima-, sozial- und ressourcengerechte Mobilität im Wohnquartier – so lässt sich das Grundanliegen der Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ zusammenfassen, die bereits mehr als 160 Unterzeichner hat

Leitbild und gemeinsame Grundprinzipien, die in das künftige Handeln der Wohnungsmarktakteure und der öffentlichen Hand einfließen sollen. Sie zeigt Maßnahmen auf, um intelligente Mobilität im Wohnquartier Wirklichkeit werden zu lassen. Und sie formuliert Forderungen an Bund und Länder, um das Leitbild in die Tat umzusetzen.

Die Unterzeichnenden wollen die Lebensqualität und soziale Teilhabe in den Wohnquartieren erhöhen und dazu den Umweltverbund – also den Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – und Sharing-Angebote stärken. Dazu gehört, nachhaltige (das heißt umweltfreundliche, wirtschaftliche und sozial gerechte) Mobilitätsangebote bei Planungen und Konzeptionen von Anfang an mitzudenken und umzusetzen. Fuß- und Radverkehrsanlagen im unmittelbaren Wohnumfeld und in den Gebäuden sind hier von besonderer Bedeutung.

Diese Angebote und Infrastrukturen müssen natürlich über die Grenzen der Wohnquartiere hinaus Anschluss finden. Wenn beispielsweise Bus, Bahn und Sharing-Dienste niederschwellig und kostengünstig

sind, können Bewohnerinnen und Bewohner ihr Mobilitätsverhalten leichter ändern und sie optimal in ihren Alltag integrieren. Attraktive und bezahlbare Wohnquartiere brauchen eine gleichermaßen attraktive und bezahlbare ÖPNV-Anbindung, mit gemeinsamer und gerechter Kostenteilung.

Daher ist ein weiteres Ziel der Unterzeichnenden, auf kommunaler und regionaler Ebene zu kooperieren, um nachhaltige Planungen und Maßnahmen frühzeitig zu koordinieren und Beteiligung zu ermöglichen. Gemäß dem Motto: Partnerschaftliche Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure führt zu besseren Lösungen. Die Erfahrungen einiger Unterzeichnender zeigen bereits, dass das Bekenntnis zu einem gemeinsamen Leitbild die Verständigung und Abstimmungsprozesse zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft erleichtert.

Die Charta setzt sich außerdem dafür ein, Flächen- und Kostengerechtigkeit für eine intelligente Mobilität herzustellen und diese bei der Gestaltung von Steuern, kommunalen Abgaben und Gebühren umzusetzen. Dazu gehört auch, Wohnungsbau- >

Gute ÖPNV-Anbindung steigert Immobilienwert

Eine Reisezeitersparnis von 30 Minuten steigert den Immobilienwert um:

Köln

+9,0%

Stuttgart

+5,4%

Karlsruhe

+3,6%



Nachhaltige Mobilität im Wohnquartier



Die Verkehrswende beginnt im Wohnquartier: Wie intelligent die Mobilität vor der eigenen Haustür ist, können Interessierte auf der VCD-Website anhand des Wohnquartier-Checks prüfen

und Stellplatzkosten und -mieten getrennt zu betrachten und nachhaltige Mobilitätsangebote auch als mietvertragliche Nebenleistungen zu ermöglichen.

Das Verständnis von öffentlicher Daseinsvorsorge soll um die Bereitstellung nachhaltiger Mobilitätsangebote erweitert werden. Von den Ländern fordern die Unterzeichnenden der Charta, wo notwendig, die Landesbauordnungen anzupassen: Intelligente Mobilitätsmaßnahmen müssen als gleichwertig zum Auto anerkannt werden und Stellplatzbauverpflichtungen zugunsten nachhaltiger Mobilitätsangebote reduziert werden können. Der Bund wird unter anderem aufgefordert, stadtentwicklungs- und wohnungsbaubezogene Förderprogramme generell um den Aspekt der nachhaltigen Mobilität zu erweitern. Die Förderfähigkeit von Maßnahmen muss für Wohnungsunternehmen zugunsten ihrer Mieterinnen und Mieter ermöglicht werden (vergleichbar mit der Förderung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden). Darüber hinaus soll vom Bund eine Mobilitätsberatung für Wohnquartiere und größere Bauvorhaben eingeführt und der Energieberatung für Wohngebäude gleichgesetzt werden (bundesweit und fördertechnisch). Weiterhin sollen geeignete Instrumente entwickelt werden, um die Versorgung von Quartieren mit intelligenten Mobilitätsangeboten für die Bewohnerschaft transparent zu machen.

Aktuelle Herausforderungen

Das Erscheinen der Charta muss auch vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen eingeordnet werden: Steigende Energie- und Baukosten, Materialknappheit und Fachkräftemangel setzen Wohnungsunter-

nehmen und Kommunen unter hohen Druck. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen sehen sich dem Bau und dem Erhalt bezahlbarer Wohnungen verpflichtet. Die genannten Entwicklungen bedeuten erhebliche zusätzliche Herausforderungen bei der Bewältigung dieser Aufgaben. Umso bemerkenswerter, dass sich trotzdem bereits viele von ihnen mit ihrer Unterschrift für mehr Umweltschutz einsetzen. Die Bereitschaft zur Umsetzung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen durch die Wohnungswirtschaft darf jedoch nicht zum zusätzlichen Kostentreiber für bezahlbares Wohnen werden. Mit der Charta sind die Unterzeichnenden nicht nur Wegbereiter für klimafreundliche Mobilität, sie senden auch ein klares Signal an die Bundesregierung, das Thema auf der politischen Agenda zu priorisieren.

Auf einen Blick

DAS LEITBILD UND DIE GRUNDPRINZIPIEN

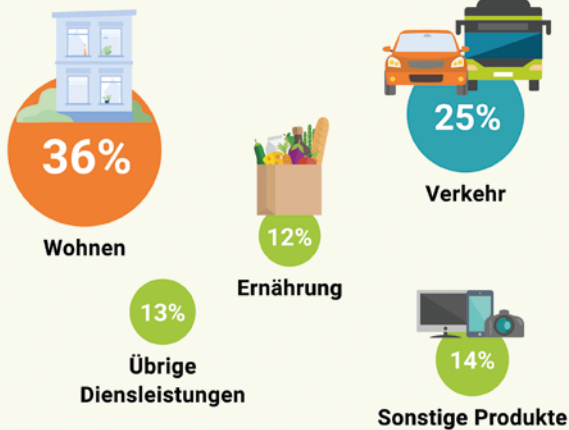
- Integrierte Planung
- Partizipation, Kooperation und Kommunikation
- Nachhaltige, gerechte, sichere Mobilität

DIE MASSNAHMEN

- Wir schaffen ein attraktives, fuß- und radverkehrsfreundliches Wohnumfeld
- Wir ermöglichen einen leichten Zugang zum öffentlichen Verkehr
- Wir bauen die E-Mobilität, Sharing-Modelle und Mobilitätsstationen aus
- Wir setzen auf autoreduziertes Wohnen
- Wir verankern die intelligente Mobilität institutionell und rechtlich

Wohnen und Verkehr

machen knapp zwei Drittel der CO₂-Emissionen privater Haushalte aus.



FORDERUNGEN AN BUND UND LÄNDER

- Vorrang des Autoverkehrs überwinden
- Sicherheit erhöhen, Fuß- und Radverkehr stärken
- Ausreichend Bus- und Bahnanbindungen für alle schaffen
- E-Mobilität, Sharing-Angebote und Mobilitätsstationen fördern
- Intelligente Mobilität in Wohnquartieren fördern
- Den ländlichen Raum bei der Transformation unterstützen

Zeichnen Sie mit!

Seit der Veröffentlichung der Charta »Intelligente Mobilität im Wohnquartier« im November 2022 haben sich bereits mehr als 160 Akteure aus Wohnungswirtschaft, Kommunen, Mobilitätsbranche, Architektur, Planung, Wissenschaft und Zivilgesellschaft durch die Mitzeichnung zu den Zielen der Charta bekannt.

Den Text der Charta, weitere Informationen (wie einen kurzen Erklärfilm) und ein Mitzeichnungsformular finden Sie unter <https://intelligentmobil.de/charta>.

mobility
Business

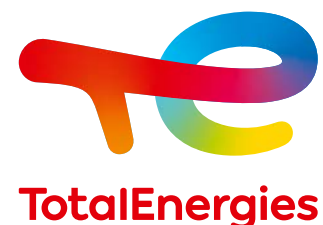
Ihr smarter Weg zur Emobilität

Individuelle Ladelösungen für Ihre Immobilie:

Zukunftssicher und transparent für Eigentümer und Nutzer.

Rechnen Sie mit TotalEnergies.

cs.realestate@totalenergies.com
totalenergies.de/charge-at-realestate



TDM NACHHALTIGKEIT IM WOHNQUARTIER

Erneuerbare Energien und alternative Mobilität

Die Baugenossenschaft Langen eG setzt auf innovative Konzepte, die einen ökologischen Nutzen, Vorteile für die Stadtentwicklung und einen Mehrwert für die Mieter bieten. Beim 2022 fertiggestellten Wohnquartier Anna-Sofien-Höfe wurden zahlreiche nachhaltige Aspekte berücksichtigt.

Von Michaela Ohlsen

Alternative Mobilitätsangebote, Photovoltaikanlagen und Mieterstrommodelle – die Zukunft der Wohnungswirtschaft liegt in regenerativen und nachhaltigen Konzepten. Bei immer weiter steigenden Baukosten müssen vor allem kleine und mittlere Wohnungsunternehmen gut rechnen, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Ganz besonders, weil der Gebäudebestand in Deutschland laut Bundesregierung bis 2050 klimaneutral sein muss – nicht nur beim Neubau, sondern auch im Bestand. Darücken umweltfreundliche und wirtschaftliche Alternativen in den Fokus. Mit den Anna-Sofien-Höfen hat die hessische Baugenossenschaft Langen eG (BG Langen) ein integratives Quartier mit 154 Wohnungen im bestehenden Stadtgebiet von Langen nach sozialen, ökologischen und zukunftsorientierten Maßstäben geschaffen. Das Ziel: Die Mieten sollten bei einer Kaltmiete von weniger als 9 €/m² beginnen, doch die Verdichtung des Wohngebietes durfte keinesfalls auf Kosten der Wohnqualität gehen. Die größte Herausforderung bestand darin, die angestrebten Mietpreise trotz umweltverträglichen Bau- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu halten. Die Lösung hieß: innovative Ideen entwickeln, von denen nicht nur die Baugenossenschaft profitiert, sondern auch die Mieterinnen und Mieter.



Michaela Ohlsen

Leiterin Marketing
& Kommunikation
Baugenossenschaft
Langen eG
LANGEN

Mieterstrommodell als Erfolgskonzept

Die BG Langen hat auf den flach geneigten Pulldächern der acht Wohnhäuser eine Photovoltaikanlage in optimaler Ost-West-Ausrichtung installiert. Die Anlage mit einer Größe von über 200 kWp umfasst 546 Module. Der Strom ist die Grundlage für ein Mieterstrommodell, bei dem die Baugenossenschaft mit der prosumergy GmbH aus Kassel kooperiert. Der Solarstrom versorgt aber nicht nur die Mieter, sondern wird ebenso für den Allgemeinstrom, die Aufzüge sowie die Außen- und Treppenhausbeleuchtung genutzt. Das ist nicht nur effektiv, sondern sorgt auch dafür, dass sich die Betriebskosten für die Mieter reduzieren. Denn: In den meisten Fällen ist der selbst produzierte Strom um einiges günstiger als der Strom vom Energieversorger.

Nicht zuletzt deswegen haben sich alle Mieter der Anna-Sofien-Höfe für das Mieterstrommodell entschieden. Es ist das erste dieser Art bei der Baugenossenschaft und soll zukünftig auch auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden. Für das große Modernisierungsprogramm, mit dem die BG Langen bis 2037 alle Liegenschaften im Hinblick auf Klimaneutralität sanieren will, wird vor allem der Einsatz von erneuerbaren Energien für jedes Gebäude individuell geprüft. So soll künftig eine größere Unabhängigkeit von äußeren Einflüssen wie Gasmangel oder explodierenden Strompreisen sichergestellt werden. Davon profitieren langfristig vor allem die Mieter durch niedrigere Energiepreise.

Mobilitätskonzept im Wohnquartier

Langfristig sollen die Mieterinnen und Mieter außerdem vom innovativen Mobilitätskonzept unter dem Motto „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ durch weniger Autoverkehr in der Stadt, Mobilität bis ins hohe Alter und mehr Lebensqualität durch mehr Grünflächen anstatt Parkraum profitieren. Herzstück des Quartiers ist deshalb das barrierefreie Punkthaus mit dem sozialen Café „StartPunkt“, in dem sich eine Mobilitätszentrale befindet, in der E-Mobile, Rollatoren und Rollstühle ausprobiert und ausgeliehen werden können. Das Angebot steht allen Interessierten frei. Ziel ist es, Mobilität im Alter zu gewährleisten und E-Fahrzeuge als innovative und nachhaltige Ergänzung im Stadtverkehr zu sehen. Alternative Mobilität muss nicht nur umwelt-, sondern auch sozialverträglich und nutzerfreundlich sein, damit sie auch genutzt wird. Zu teure Angebote, zu komplizierte oder nicht alltagstaugliche Nutzung führt zu Frust und dazu, dass letztendlich doch am eigenen Auto festgehalten wird.

Bei den Stellplätzen in den Anna-Sofien-Höfen wurde das Augenmerk hauptsächlich auf Fahrradstellplätze gelegt: Insgesamt gibt es 151 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Möglich wird das unter anderem durch die großzügig geplanten Freiflächen und das Unterflurmüllsystem. Der eingesparte Platz auf dem Gelände wird, weil dort eben keine Müllton- >



Beim ersten Mobilitätstag im September 2022 konnten die Besucher die Sharing-Fahrzeuge ausprobieren und sich die Apps erklären lassen. Auch externe Kooperationspartner wie unter anderem ein On-Demand-Bus Hopper konnten ihre Angebote vorstellen

sigo

mobility

as a service



Parkplätze
einsparen

feste
Stationen

E-Lastenrad &
E-Bike Sharing

Partner für die
Immobilienwirtschaft

www.sigo.green



Erfolgreiches Mieterstrommodell: Auf jedem der acht Wohnhäuser der Anna-Sofien-Höfe befindet sich eine Photovoltaikanlage

nen und -container mehr stehen müssen, vor allem für Fahrradstellplätze genutzt. Deswegen lohnt es sich, Fahrradstellplätze und Carsharing-Angebote einzuplanen. Je nach Stellplatzschlüssel der Kommunen können so Kfz-Stellplätze und im besten Fall sogar mehrere Millionen Euro für den Bau einer Tiefgarage eingespart werden.

Aus Kostengründen und um den günstigen Mietpreis für einen Neubau zu halten, hat die BG Langen auch bei den Anna-Sofien-Höfen bewusst auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet und stattdessen ein zweigeschossiges Parkdeck mit 52 Stellplätzen gebaut. Davon sind acht Stellplätze mit Wallboxen ausgestattet, weitere E-Ladepunkte lassen sich dank vorausschauender Planung leicht nachrüsten. Gespeist werden die Wallboxen von der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Baugenossenschaft kooperiert dabei mit der Heimladen GmbH, die ein flexibles Wallbox-Abo anbietet. Der Vorteil: Die Mieterinnen und Mieter bekommen vom Strom über Kundenservice und Wartung alles aus einer Hand. Für Vermieter bedeutet es, dass sie weder Installations- noch Wartungsaufwand haben. Heimladen übernimmt den kompletten Service und dient dem Mieter als direkter Ansprechpartner.

„Es gibt Möglichkeiten, teuren Parkraum zu reduzieren und nachhaltige Alternativen anzubieten. Das senkt nicht nur Baukosten, sondern führt zu mehr Lebensqualität.“

Michaela Ohlsen

Öffentliche Verkehrsmittel als Alternative

Die Anschaffung eines eigenen Elektroautos ist jedoch nicht für jeden finanziell leistbar. Öffentliche Verkehrsmittel können eine Alternative sein. Um den Mieterinnen und Mietern den Zugang zu erleichtern, lassen sich bei der BG Langen die Fahrplaninformationen ganz einfach auf den neuen digitalen Infotafeln ablesen, die seit 2022 die herkömmlichen Schwarzen Bretter ersetzen. Die Monitore mit Touchdisplay hängen in allen Hauseingängen. Und das Beste: Je nachdem, in welcher Straße man sich befindet, werden die relevanten Fahrplaninformationen für diesen Standort in Echtzeit automatisch angezeigt.

Sharing is caring

Seit 2020 werden außerdem vier Sharing-Elektroautos an zwei verschiedenen Standorten sowie sieben Sharing-Elektro-Lastenräder angeboten mit dem Vorteil der flexiblen Nutzung ohne langfristige und teure Verpflichtungen. Die Baugenossenschaft profitiert von eingesparten Stellplätzen. Bei durchschnittlichen Kosten eines Stellplatzes von 15.000 € oder eines Tiefgaragenstellplatzes von durchschnittlich 50.000 € ist jeder Parkplatz, der nicht gebaut wer-

den muss, bares Geld wert. Die BG Langen konnte nach einer Sanierung an einer Liegenschaft mit zwei Sharing-Autos und zwei Sharing-Lastenrädern insgesamt 20 Stellplätze und somit 300.000 € einsparen und so auch den Bau eines teuren Parkdecks vermeiden.

Mobilitätsangebote erlebbar machen

Aber was, wenn man gern ein Elektroauto mieten möchte, sich mit der Technik jedoch nicht auskennt? Oder man nicht weiß, ob man mit einem Lastenrad zurechtkommt? Genau dafür hat die Baugenossenschaft im September 2022 erstmals einen Mobilitätstag veranstaltet. Das Ziel: Mobilitätsangebote erlebbar machen und so die Hemmschwelle zur Nutzung senken. Die Gäste konnten E-Autos und E-Lastenfahräder kostenlos ausprobieren, Fragen stellen, sich die einzelnen Apps erklären lassen und Preise erfragen. Auch externe Kooperationspartner haben ihre alternativen Mobilitätsangebote vorgestellt. Die Resonanz war so gut, dass es wieder einen Mobilitätstag geben wird.



Sharing is caring: Die BG Langen fördert alternative Mobilitätsangebote mit vier Sharing-Autos und sieben Elektro-Lastenrädern

Fazit

Wer wie die Baugenossenschaft Langen bezahlbaren Wohnraum bieten will, muss bei immer weiter steigenden Baupreisen gut rechnen. Es gibt Möglichkeiten, teuren Parkraum zu reduzieren und stattdessen nachhaltige Alternativen anzubieten. Das senkt nicht nur Baukosten, sondern führt letztendlich zu mehr Lebensqualität im Wohnquartier.

**ZUKUNFT
BRAUCHT
MACHER**
Für den Blauen Planeten.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

ISH 2023

Weltleitmesse für Gebäude-, Energie- und Klimatechnik und erneuerbare Energien.

Einladung zum **Tag der Wohnungswirtschaft am 13.03.2023** und zum **Contracting Day am 14.03.2023** auf unserem Stand in Halle 12.0, Stand C80. Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie auf qr.buderus.de/anmeldungish2023 oder über den QR-Code.

Rückfragen unter: info.wohnungswirtschaft@buderus.de



TDM MOBILITÄT IM QUARTIER

Nachhaltig unterwegs

Die Verkehrs- und Klimawende steckt im Stau! Ein zentraler Hebel sind klimafreundliche Alternativen zum eigenen Auto. Das haben auch manche Wohnungsunternehmen erkannt und die Weichen für nachhaltige Mietermobilität gestellt. Nun rollen vielerorts E-Räder und Carsharing-Fahrzeuge.

Von Sonja Keller

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Mobilität sind große politische Themen, die in den Städten und Gemeinden umgesetzt werden müssen. Laut einer im Januar 2023 veröffentlichten Studie der Denkfabrik Agora Energiewende stagnierten

die CO₂-Emissionen Deutschlands im vergangenen Jahr bei 761 Mio. t und verpassten damit das Klimaziel um 5 Mio. t. Zentrale Ursache hierfür: der Verkehr, der sein Ziel um 11 Mio. t CO₂ verfehlte. Damit zählt dieser Sektor in Deutschland nach wie vor zu den größten Verursachern von Treibhausgasen.

Einen wesentlichen Baustein bei der Verkehrswende stellt der Zugang zu umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten dar. Immer mehr Kommunen, Wohnungsunternehmen, Projektentwickler und Privatpersonen steigen auf alternative Verkehrsmittel um. So haben sich Lastenräder schon längst vom Nischenprodukt zum begehrten Pkw-Ersatz entwickelt, der Markt boomt. Laut dem Zweirad-Industrie-Verband wurden 2021 in Deutschland rund 4,7 Mio. Fahrräder verkauft, 2 Mio. davon waren E-Bikes. Damit stieg ihr Anteil am Gesamtmarkt von 39 auf 43 %.

Zu den Gewinnern zählten zudem E-Lastenräder: Ihr Anteil stieg 2021 von 4 auf 6 % – das entspricht einem Zuwachs von 78.000 auf jetzt rund 120.000 Stück. „Klimaschutz ohne Fahrrad und E-Bike ist wie

Schach ohne Dame“, bringt es Wasilis von Rauch, Geschäftsführer Zukunft Fahrrad, auf den Punkt. „Mehr als die Hälfte aller Alltagswege lassen sich mit dem Rad erledigen, das Einsparpotenzial ist enorm.“ Insbesondere für kurze Fahrten – beispielsweise zur Kita, zum Supermarkt oder zum Gartencenter um die Ecke – stellen Lastenräder eine nachhaltige Alternative dar. Allerdings sind sie mit einem Kaufpreis um die 5.000 € relativ teuer. Auch mangelt es an sicheren Abstellplätzen, insbesondere in den Ballungszentren. Wo aber lassen sich im hart umkämpften Stadtraum die nötigen Flächen finden?

Klimaschutz vor der Haustür

Eine gute Lösung bieten hier Sharing-Angebote. Das hat auch Tobias Lochen frühzeitig erkannt: „Wir brauchen eine Alternative zwischen Auto und Fahrrad. Diese Lücke füllt das elektrische Lastenrad perfekt.“ Da es in diesem Bereich bislang kaum kommerzielle Anbieter gab, gründete er 2017 das Start-up Sigo GmbH, das E-Lastenräder und E-Bikes bundesweit im Verleih betreibt. Mittlerweile kooperiert das aufstrebende Darmstädter Unternehmen erfolgreich mit Kommunen, dem ÖPNV und Wohnungsunternehmen. Denn: Gerade größere Bestandshalter verfügen über entsprechende Flächen und können ihren Mieterinnen und Mietern umweltfreundliche Mobilitätslösungen unmittelbar vor der Haustür offerieren. „Mobilität startet da, wo Menschen wohnen. Und hier hat die Wohnungswirtschaft einen enormen Hebel in der Hand, wenn wir über die Verkehrswende sprechen“,



Sonja Keller

PR Senior-Beraterin
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

ist Lochen überzeugt. „Mit unseren Angeboten schaffen wir direkt am Wohnort intelligente Lösungen und klimaschonende Optionen zum eigenen Auto.“ Eine Win-win-Situation auch für Kommunen, die so innerhalb kürzester Zeit ein E-Lastenrad-Sharing in ihrer Stadt implementieren können.

Gemäß ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ebenfalls schon früh die Weichen für eine nachhaltige Mietermobilität gestellt. Sie startete zunächst in fünf Pilotquartieren und weitet seitdem ihr Angebot konsequent aus. Auch in ihren Quartieren rollen seit Februar 2020 die E-Cargo-Bikes von Sigo. An verschiedenen Standorten in Frankfurt, Darmstadt, Kelsterbach, Wiesbaden und Langen können die mittlerweile 42 elektrisch unterstützten Räder rund um die Uhr an sieben Tagen die Woche ausgeliehen werden. Sie sind immer fahrbereit, werden regelmäßig gewartet und repariert. Die Nutzerinnen und Nutzer entriegeln die Station einfach über die Sigo-App, bei Rückgabe wird das Rad wieder in die

Station geschoben. Damit entfällt das Problem, dass sie wild in der Stadt abgestellt und später wieder mühsam eingesammelt werden müssen. Für die Fahrt fällt eine Grundgebühr von 1,50 € plus 1 € je angefangene halbe Stunde an. Bezahlt wird per Kreditkarte oder Lastschriftverfahren. Die Station selbst ist mit einem induktiven Ladesystem ausgestattet, Sattel und Lenker können an die Körpergröße angepasst werden.

Nachhaltigkeitsstrategie mit Leben füllen

„Unsere E-Lastenräder sind hochwertig, robust und extra für die wiederkehrende Nutzung konzipiert. Sie eignen sich perfekt für die Vermietung in Quartieren und Siedlungen“, erklärt Lochen. „Zudem gewährleistet das Aufladen in einer Station Sorgfalt und eine aufgeräumte Optik. Das kommt auch bei unseren Kundinnen und Kunden gut an.“ Dabei richtet sich der Service nicht nur an Mieterinnen und Mieter der NHW, sondern an alle Personen im Quartier, die am Lastenrad-Sharing interessiert sind. Für den Ge- >



Aufgeräumt und sicher stehen die robusten E-Cargo-Bikes in Ladestationen, wo sie direkt per Induktionspads aufgeladen und verschlossen werden



E-Lastenräder bringen nicht nur Bewegung in den Alltag, sie verfügen auch über viel Stauraum und sind flexibel im Straßenverkehr

schäftsführer Dr. Constantin Westphal, innerhalb der Unternehmensgruppe zuständig für Akquisition, Projektentwicklung und Immobilienmanagement, ist klar: „Als größte Wohnungsbaugesellschaft in Hessen tragen wir Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum und unsere Umwelt. Daher sind Nachhaltigkeit und das Schonen von Ressourcen fest in unserer Strategie verankert. Dazu gehört auch eine nachhaltige Mobilität für unsere Mieterinnen und Mieter sowie deren Besucher.“ Zu den 42 Rädern, die bislang in den Siedlungen unterwegs sind, kommen sukzessive neue hinzu. Derzeit haben die NHW und Sigo rund 40 weitere E-Cargo-Bikes an verschiedenen Standorten in Frankfurt, Wiesbaden, Kassel, Marburg und Gießen in Planung.



Ladesäulen in den Quartieren sind ein weiterer Schritt zur Förderung der Elektromobilität und wesentlicher Bestandteil für das Wohnen der Zukunft

Für jedermann verständlich

Um das Angebot noch stärker zu bewerben, hatte das Designinstitut für Mobilität und Logistik der Hochschule für Gestaltung (HfG) in Offenbach 2021 im Rahmen eines gemeinsamen Förderprojektes mit der NHW einen studentischen Wettbewerb abgehalten. Dessen Ziel: spielerisch über alternative Verkehrsmittel informieren und zum Umsatteln ermuntern. Mit ihrem Beitrag „Mobilität kinderleicht ...“ hat Cornelia Stehling den ersten Platz belegt. Nonchalant führt sie beispielsweise Eltern gezielt über deren Kinder an das für viele noch fremd anmutende E-Lastenrad heran. Das Konzept spricht alle Generationen an, ist unabhängig vom Sprachniveau und damit für alle verständlich. Die Studentin überzeugte die Jury mit ihrem Ansatz, mittels Luftballons und Stickern vor Ort sowie in den Social-Media-Kanälen auf die Transporträder aufmerksam zu machen. Auch NHW-Geschäftsführer Dr. Westphal ist vom niedrigschwelligen Ansatz überzeugt: „Neben einer nachhaltigen Entwicklung unseres Bestands arbeiten wir an einer nachhaltigen Mobilität in unseren Quartieren. Dazu braucht es eine gute, verständliche und barrierefreie Kommunikationskampagne.“

Auf vier Rädern durchs Quartier

Das Mobilitätsangebot der NHW beschränkt sich aber nicht nur auf Zweiräder, auch auf vier Rädern sind die Mieterinnen und Mieter umweltfreundlich im Quartier auf Achse. An insgesamt 13 Stationen in

Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden und Kelsterbach sind zusätzlich etwa 20 Fahrzeuge stationiert, die über Stadtmobil Rhein-Main GmbH zum Carsharing angeboten werden, darunter auch vier E-Fahrzeuge. Die hierfür benötigte Infrastruktur in Form von Ladesäulen steht ebenfalls bereit. Das Handling ist auch hier unkompliziert: Einmalig bei stadtmobil online anmelden, Führerschein überprüfen lassen, App herunterladen, sich mit den Zugangsdaten in der App oder im Internet einloggen und das Auto telefonisch, online oder per App buchen, abholen, losfahren und nach der Fahrt wieder an der Station abstellen. Mieterinnen und Mieter erhalten bei der Anmeldung exklusiv ein Startguthaben von 30 €, das auf den Zeittarif angerechnet wird.

Damit die Räder rollen und das E-Auto direkt und bequem vor der Haustür geladen werden kann, ist die NHW eine großflächige und auf mehrere Jahre angelegte Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Süwag Energie AG eingegangen. Zu den E-Ladesäulen, die bereits in Betrieb sind, kommen nach und nach weitere hinzu. Dabei wird die neue Ladeinfrastruktur vorrangig in Bestandsquartieren sowie im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen installiert. Eine erste öffentliche Wechselstrom-Ladesäule mit zwei Ladepunkten hat die NHW gemeinsam mit den Städtischen Werken in Kassel errichtet, drei weitere Stationen ergänzen für den eigenen Bestand. Damit schafft das Wohnungsunternehmen auch für seine Kundinnen und Kunden in Nordhessen Anreize, um auf umweltfreundliche Alternativen umzusteigen. Dort sollen ihre Wohnsiedlungen ebenfalls sukzessive mit Ladesäulen ausgestattet werden, um immer mehr Menschen den Zugang zu Ladepunkten

zu ermöglichen. „Wohnquartiere wandeln sich, und mit ihnen die Art, wie wir uns fortbewegen“, fasst NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal zusammen. „Wir wollen unseren Mieterinnen und Mietern hessenweit alternative und umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen und sie animieren, diese zu nutzen.“



Das E-Auto direkt vor der Haustür laden? Für viele Mieter der NHW ist das bereits gelebter Alltag

Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

„Innovative Lösungsansätze sind unverzichtbar, um sicheres und gutes Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und zu verbessern.“



www.dw-zukunftspreis.de



TDM IM SPANNUNGSFELD VON VERKEHRSWENDE UND LADEINFRASTRUKTUR

Freie Fahrt für Elektromobilität

Eine Diskussionsrunde, fünf Akteure mit ganz unterschiedlichen Blickwinkeln – und Ideen wie E-Mobilität erfolgreich sein kann und bei den Menschen ankommt. Diskussionsstoff gab es vor allem bei den Themen Regulatorik und Mieterstrom. Die Zusammenfassung eines Fachgesprächs.

Von Iris Jachertz



Wie gelingt die Verkehrswende? Und welche Rolle spielt dabei die Wohnungswirtschaft? Ist Mieterstrom die Lösung? Darüber diskutierten fünf Experten für E-Mobilität aus Verband, Industrie und Wohnungswirtschaft

Freie Fahrt für Elektromobilität – denn da führt kein Weg dran vorbei! Aber „ohne ein vernünftiges Lastmanagement wird ein Ausbau von E-Mobilität bei der Wohnungswirtschaft nicht funktionieren“, sagt Ulrich Reiner von der Hager Group. Er und vier weitere Gäste waren Teil einer spannenden Talkrunde zum Thema E-Mobilität anlässlich der Messe Light & Building im vergangenen Herbst in Frankfurt. „Wir sind bei unseren Neubauprojekten so vorgegangen, dass wir ein Mobilitätskonzept aufgezogen haben, also mit einem externen Ingenieurbüro, mit einem Dienstleister, und versucht haben, die künftigen Mobilitätsbedarfe im Quartier abzuschätzen“, erläutert Peter Mair von Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH (Sozialbau). Von einem „netzdienlichen Verhalten“ der Kundinnen und Kunden, welches über ein dynamisches Preismodell gesteuert werden kann, spricht Phillip Schmitz von Volkswagen (VW) Immobilien. Allerdings sagt er auch, wir „brauchen eine deutlich höhere Geschwindigkeit bei dem Zuwachs der Ladeinfrastruktur“, denn mit dem aktuellen Ausbautempo ließe sich das Ziel einer Verkehrswende nicht erreichen. An der Runde teilnahm auch Fabian Viehrig als Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und damit der unterschiedlichen Interessen von 3.000 Wohnungsunternehmen.

Er sagt, mit etwas Übertreibung, „dass es tatsächlich für die 3.000 Wohnungsunternehmen fast 3.000 Einzellösungen geben muss“. Eine „one-fits-all-Lösung“ gebe es nicht. Er ergänzt: „Eine Förderung für den vermieteten Gebäudebestand, die am Gesamtsystem, also an einer gesamten Elektroinfrastruktur angreift, hätte uns viel mehr geholfen und wahrscheinlich viel mehr Wirkung entfaltet als irgendein Gesetz an der Stelle.“ Kai Bartruff vom Ingenieurbüro Planbar, der fünfte Teilnehmer der Runde, stellt die Überlegung an, woher der Strom kommen soll, der für die Elektromobilität benötigt wird. Er fordert: „Wir müssen in die dezentrale Energieversorgung reingehen und den Strom, der für E-Mobilität oder sonstige künftige Anforderungen, die zukünftig kommen, benötigt wird, vor Ort in Quartieren erzeugen.“

In der Talkrunde „E-Mobilität und Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld von Ladeinfrastruktur und Verkehrswende“ ging es also von der Ladeinfrastruktur über unterschiedliche Vorgehensweisen und Bedarfe der Wohnungswirtschaft, über Gesetze und Fördermodelle bis Mieterstrom.

Rechtliche Bestimmungen

„Die E-Mobilität ist in vielen Punkten nicht ausgereift, vor allem in gesetzlicher Hinsicht“, sagt Kai Bartruff. Mit dem Wohnungseigentümergebot (WEMoG) und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), habe die Politik allerdings eine Grundlage für die Verkehrswende geschaffen. Während sich die Wohnungswirtschaft laut Fabian Viehrig noch mit Konzep-

ten beschäftigt, zum Beispiel mit der Vermietung von Stellflächen, fragt er sich, ob WEMoG und GEIG diese Prozesse beschleunigen könnten. Er beantwortet sich die Frage selbst: „Das GEIG adressiert in erster Linie anlassbezogen die Installation von Ladeinfrastrukturen und hier insbesondere das Vorhalten von Räumlichkeiten.“ Das sei

„Wir brauchen eine Orchestrierung der Ladevorgänge, damit es nicht zu hohen Gleichzeitigkeiten kommt.“

Ulrich Reiner
Hager Group

allerdings sowieso gängige Praxis bei den Wohnungsunternehmen, das GEIG hätte es hierfür also nicht gebraucht. Dennoch zeigte er sich mit der Umsetzung des Gesetzes zufrieden, auch wenn es aus seiner Sicht nicht ganz zielführend sei. Ähnlich sei es beim WEMoG: Hier habe der Mieter einen Anspruch auf Zulassung oder Gestattung einer Ladeeinrichtung. Aber der Vermieter könne gute Gründe haben, derzeit keine Wallbox zu installieren, eben weil er sich auf das Gesamtkonzept konzentriere, welches noch nicht fertig sei. „Wir brauchen in der Tat für die Wohnungswirtschaft Gesamtkonzepte für die Gebäude und das müssen wir Stück für Stück angehen“, mahnt Viehrig. Förderungen würden mehr >

Experten-Talk zur E-Mobilität

Die EU-Mitgliedsstaaten haben sich zum Ziel gesetzt, dass sie die Treibhausgasemissionen reduzieren, und zwar bis zum Ende dieser Dekade um 20%, als Referenzjahr gilt 1990. 35% sind bereits geschafft. Für die kommenden 20% besteht also dringender Handlungsbedarf. Das hohe Niveau der Emissionen verantwortet auch der Verkehr. Um die Ziele zu erreichen und den Klimawandel aufzuhalten, darüber sind sich Fachleute einig, braucht es eine Kombination aus Antriebs-, Verkehrs- und Mobilitätswende. Wo diese unterschiedlichen Herausforderungen und Chancen speziell für die Wohnungswirtschaft liegen, darüber diskutierte DW-Chefredakteurin Iris Jachertz mit ihren Gästen.

Das Gespräch zum Nachhören und -schauen gibt es auf Youtube – dazu den QR-Code scannen.



bewirken, allerdings warnt Fabian Viehrig vor zu großer Euphorie: Es sei ein Fehler der Politik, zu glauben, mit dem Ein- und Ausschalten von Fördermöglichkeiten könne man schnell etwas bewegen. Das funktioniere im Immobiliensektor nicht über Nacht.

Technische Möglichkeiten

Technik-Spezialist Kai Bartruff sagt, an der Technik läge es nicht, es gebe andere Gründe, warum es zum Beispiel keine flächendeckende Ladeinfrastruktur gebe oder es nicht geklärt sei, woher der benötigte Strom bezogen werde. „Es scheitert oft an Genehmigungsverfahren“, beklagt er. Kai Bartruff und Phillip Schmitz haben die Nutzerinnen und Nutzer im Blick, die sich ein E-Auto kaufen und sich dann mit dem Thema Ladeinfrastruktur auseinandersetzen müssen – und dies berge unter Umständen große Kosten, wenn die Infrastruktur fehlerhaft und eine Wallbox sich nicht einfach anschließen lasse, weil zum Beispiel veraltete Elektroinstallationen im Gebäude dies nicht zuließen. Hier werde der zügige Ausbau von öffentlichen

„Wir müssen in Quartieren mit einem gesamtheitlichen Ansatz denken.“

Kai Bartruff
Ingenieurbüro Planbar

Ladepunkten in Zukunft eine immer größere Rolle spielen. Phillip Schmitz sieht ein großes Preisbewusstsein bei den Nutzern: „Bei einer Zulassungszahl von circa 1.000 Fahrzeugen pro Tag haben sich viele und zunehmend mehr Personen offensichtlich intensiv mit den Gesamtkosten des Betriebs beschäftigt.“

In Bezug auf die Technik ergänzt Ulrich Reiner: „Wir brauchen eine Orchestrierung der Ladevorgänge von den Fahrzeugen in der Garage, damit es eben nicht zu hohen Gleichzeitigkeiten kommt, die dann die Elektroinstallation überlasten könnten. Das lässt sich nachrüsten, je nachdem, wie alt die Immobilie und wie alt die Elektroinstallation sind.“

„Ideen, Infrastruktur und Technik wären da – aber wir stehen uns regulatorisch leider noch massiv im Weg.“

Peter Mair
Sozialbau Kempten

Bei der Sozialbau gehe man mit den Versorgern ins Gespräch, „weil wir momentan Leistung für das Quartier einplanen müssen, die noch nicht abgerufen wird und es zudem nicht sicher ist, ob sie in Zukunft tatsächlich abgerufen wird“, erklärt Peter Mair die Strategie des Wohnungsunternehmens. Das sei in den Verhandlungen nicht immer einfach gewesen, aber schließlich gebe es nun eine Übereinkunft mit dem Anbieter: „Und so haben wir es jetzt geschafft, dass die Leistung im Quartier ist, um den Bewohnern Ladeinfrastruktur anbieten zu können. Wir richten das Gebäude also so her, dass die künftigen Bewohner E-Ladeinfrastruktur nachrüsten können.“

Der technische Trend gehe laut Phillip Schmitz dahin, dass mit der Weiterentwicklung der Batterien neben einer höheren Speicherkapazität auch die Ladegeschwindigkeit viel schneller werde.

Mieterstrom – Geschäftsmodell für die Wohnungswirtschaft?

„Ich denke, das ist eine sehr gute Möglichkeit, um Mieterinnen und Mieter an günstigen, vor allen Dingen auch CO₂-neutralen, erneuerbaren Energien partizipieren zu lassen und die Energie dort zu verbrauchen, wo sie erzeugt wird. Das entlastet die Netze und sorgt zudem dafür, dass wir die energiepolitischen Ziele erreichen können, bis zum Jahr 2030 80 % des Bruttostromenergieverbrauchs über Erneuerbare zu decken“, antwortet Ulrich Reiner auf die Frage, was Mieterstrommodelle leisten könnten. Er regt zudem an, neben geeigneten Dächern auch Fassaden für Solarstrom zu prüfen, um noch mehr Fläche für PV-Anlagen zur Verfügung zu haben. Phillip Schmitz bringt als Praxisbeispiel die Steimker Gärten in Wolfsburg ins

Spiel, „ein großes Neubauprojekt mit 1.800 Wohnungen“. Auch hier sei man mit Energieversorgern frühzeitig ins Gespräch gegangen. VW Immobilien habe mit einem Contractor ein Mieterstrommodell konzipiert. „Wir haben in dem Quartierslayout auch schnellere Ladeinfrastruktur an der Promenade vorgesehen. (...) Das ist erst mal ein Rahmen, wo wir auch tatsächlich schon Photovoltaik, Mieterstrommodelle, Speicherung und Ladeinfrastruktur in einem Kontext gedacht haben“, erklärt Phillip Schmitz.

Auch im Bestand der Sozialbau gebe es Mieterstrommodelle, die funktionieren, ergänzt Peter Mair, „auch in der Kombination mit E-Mobilität“. Er sieht die Regulatorik trotzdem kritisch, wegen der zum Beispiel ein PV-Projekt seines Unternehmens mit Solarstrom betriebenen Wallboxen gescheitert sei. „Solange das nicht abgebaut ist, wird

„Systeme müssen wachsen können, wir müssen uns bedarfsgerecht und ausreichend flexibel aufstellen.“

Phillip Schmitz
VW Immobilien

es die klugen Modelle nicht in dem Maße geben und schon gar nicht im Bestand, wie es eigentlich notwendig wäre“, resümiert er. Auch Fabian Viehrig bedauert dies. So wie im Bereich von Einfamilienhäusern ließe sich der Solarstrom vom Dach im Mehrparteienhaus eben nicht nutzen. „Hier brauchen wir völlig andere Ansätze in der Regulatorik, hier brauchen wir ein völliges Umdenken, und das passiert momentan nur bedingt“, ergänzt er mit Blick auf Gesetzgebung und Bundespolitik. Kai Bartruff wünscht sich einen Quartiersansatz: „Wir müssen in Deutschland einfach größer denken. Und die Lösung aller Probleme kann nicht nur PV sein. Wir müssen an Quartiere denken. Wir müssen an Nahwärmenetze denken. Wir brauchen Wärme und wir brauchen Strom, und die müssen regenerativ erzeugt werden. Da müssen wir ansetzen. Es gibt



Im Freiburger TV-Studio der Haufe Group traf sich die Runde um Moderatorin und DW-Chefredakteurin Iris Jachertz zur Aufzeichnung (von links): Peter Mair, Phillip Schmitz, Fabian Viehrig, Kai Bartruff und Ulrich Reiner

die Technik ja!“ Er vermisse den ganzheitlichen Ansatz und beklagt, dass es sich in der öffentlichen Debatte nur um Mieterstrommodelle und um Lademanagement drehe.

Ulrich Reiner sieht beim Thema E-Mobilität Potenzial für neue Geschäftsmodelle in der Wohnungswirtschaft. Werden Wohnungsunternehmen künftig zu Energielieferanten und betreiben sie dann auch das Lademanagement selbständig? „Wir als Bestandhalter für unsere Gewerbeimmobilien und auch für die Wohnliegenschaften machen das derzeit nicht“, antwortet Phillip Schmitz. VW Immobilien würde diese Rolle heute vermeiden. Er lobt dafür die Zusammenarbeit mit dem lokalen Netzbetreiber und weiteren Kooperationspartnern. Schmitz spricht sich in der Wohnungswirtschaft für einen bedarfsgerechten Ausbau mit Systemen aus, die wachsen können. Der Faktor Nichtgleichzeitigkeit und Steuerung eröffne da Spielräume. „Wir haben erst mal so viel aufgebaut, wie die Infrastruktur hergibt, also das Optimum aus der technischen Perspektive. Dann tracken wir über unsere Dashboards die Verbräuche und schauen, wo wir weiter ausbauen müssen“, ergänzt er.

Kooperationen eingehen

„Momentan gehen uns ein bisschen die Alternativen aus dabei, Energie direkt vor Ort zu erzeugen“, bedauert Fabian Viehrig. Sei in der Vergangenheit das BHKW favorisiert worden, hätte sich

das Modell für das Quartier aufgrund der gestiegenen Energiekosten bereits überholt. Auch Photovoltaik habe Grenzen, Batterietechnik sei vielleicht eine Alternative, „aber schlussendlich kommen wir dann immer auch an juristische Grenzen, wie wir eine Quar-

tiersversorgung und so weiter organisieren. Wir sind meistens auf Partner angewiesen und sind nicht per se in der Lage als Wohnungswirtschaft, so etwas selbst zu organisieren“, bedauert er. Quartierslösungen seien vielerorts nicht machbar, in Anbetracht der vielen unterschiedlichen, oft kleinen Eigentümer. Zudem müsse man eher auf Partnerschaften setzen, „die lokalen Ressourcen irgendwie zusammenbinden“. Viehrig begrüßt, dass durch Klima- oder Nachhaltigkeitsmanager ein Umdenken in den Kommunen stattfände und man gemeinsam an Lösungen arbeiten könne. Allerdings sei das ein langfristiger Prozess und könne nicht über Nacht passieren. Das Beispiel von VW Immobilien sei da ein gu-

ter Ansatz: „Erstmal die Punkte herausarbeiten, wo es funktionieren könnte, ausprobieren und uns dann Stück für Stück nach vorne arbeiten.“ Momentan befände sich die Wohnungswirtschaft in einer Umbruchsituation und man müsse aushalten, dass nicht alle Bedarfe an Lademöglichkeiten sofort bedient werden könnten.

Diskussion ist nicht zu Ende

„Wir befinden uns mitten in einem Findungsprozess“, resümiert Ulrich Reiner am Ende des Talks. Er plädiert dafür, Dinge auszuprobieren und einfach mal zu machen. Diesem Wunsch schließt sich Fabian Viehrig an. Es gebe viele Herausforderungen, die die Wohnungswirtschaft angehen müsse: „Wir müssen zunächst mit den einfachen Lösungen beginnen.“ Aber der Anfang sei eben wichtig. Auch Peter Mair plädiert dafür, die aktuellen Fragestellungen proaktiv anzugehen, trotz regulatorischer Hindernisse. Er würde es begrüßen, wenn Wohnungsunternehmen an Betreibermodellen beteiligt werden und ist sich sicher, dass die

„Wir müssen einen Change hinbekommen. Nur versuchen wir jetzt, das innerhalb einer halben Legislaturperiode zu schaffen. Das ist im Immobilienbereich nicht machbar.“

Fabian Viehrig

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Themen E-Mobilität und Mieterstrom dann wirtschaftlich interessant werden und somit automatisch an Fahrt aufnehmen. Kai Bartruff wünscht sich auch einen stärkeren Dialog mit der Politik. Durch die Energiekrise sei ein enormer Handlungsdruck entstanden, Phillip Schmitz findet, es müsse schnell etwas passieren, auch um die Klimaziele erreichen zu können. Es gebe nun eine wirtschaftliche Motivation und er sieht darin eine Chance, „grundlegende Dinge vielleicht erneut zu diskutieren und tatsächlich die technischen Lösungen auch auf der regulatorischen Seite zu ermöglichen“. Die Coronakrise habe gezeigt, wie schnell Entwicklungen möglich seien, das ließe sich auch auf ein Quartier übertragen. —

TDM STROM ERZEUGEN – IN EIGENREGIE ODER MIT PARTNERN

Die facettenreichen Wege zu günstigem Mieterstrom

Stark gestiegene Kosten für Strom und Gas – das beschäftigt aktuell Vermieter und Mieter mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Immer mehr Vermieter prüfen nun, wie sie vor Ort regenerative Energie erzeugen und die Kosten erschwinglich halten können. Mieterstrom könnte dabei helfen.

Von Holger Hartwig

Das Konzept, das hinter dem Mieterstrom-Modell steckt, ist einfach: Es wird eigenständig Energie erzeugt, sei es in Blockheizkraftwerken oder vor allem durch Photovoltaik (PV)-Anlagen, die auf den Dächern oder an

Hauswänden der Immobilien installiert werden. Strom wird aus Sonnenenergie gewonnen, der dann direkt an die Mieterinnen und Mieter gegeben und für die Haustechnik genutzt wird. Unternehmen, die sich bereits mit Mieterstrom beschäftigen, stellen jedoch schnell die Komplexität dieses Themas fest: Die Herausforderungen reichen von gesetzlichen Vorgaben über technische Lösungen bis hin zum Abschluss von neuen Verträgen mit tagesaktueller Verbrauchsabrechnung. Viele Wege führen mittlerweile zum Ziel – sei es eine Lösung komplett in Eigenregie, die Einbindung einzelner Expertenfirmen oder die vollständige Abgabe des Mieterstrom-Modells an einen spezialisierten Partner.

Kölner GAG setzt auf eigene Marke

Bereits seit vielen Jahren hat sich die GAG Immobilien AG mit Mieterstrom beschäftigt. Als Ergebnis steht heute die Eigenmarke Veedel Energie, die von einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft, der GAG Servicegesellschaft mbH, verantwortet wird. Gestartet ist das Projekt mit Energie, die in modernen

Blockheizkraftwerken erzeugt wurde. Dabei versorgen die kleinen Kraftwerke und die sie ergänzenden Gas-Brennwertkessel Wohnungen zunächst mit Wärme. Als „Abfallprodukt“ fällt in den Anlagen aber auch Strom an, der kostengünstig an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben wird. Der Vorteil aus Sicht der GAG dabei: Durch die hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Systeme mit einem Wirkungsgrad von bis zu 95 % geht kaum Energie verloren.

Verstärkter Einsatz von Solarstrom

Nach den guten Erfahrungen setzt die GAG nun verstärkt auf die Kraft der Sonne, die mittels PV-Anlagen in Strom umgewandelt wird. Für beide Varianten gilt: Wird einmal mehr Strom benötigt, als vor Ort produziert werden kann, wird ausschließlich zertifizierter Ökostrom zugekauft. Einen Meilenstein hat die GAG bei dem aus der Sonne gewonnenen Strom Ende 2022 erreicht: Mit der Fertigstellung eines Neubauvorhabens im Stadtteil Kalk inklusive der Installation von PV-Anlagen auf dem Dach konnte beim klimafreundlichen Mieterstrom aus Sonnenenergie eine Gesamtleistung von 1.000 kWp erreicht werden. 46 solcher Anlagen sind zwischenzeitlich für Veedel Energie auf GAG-Dächern in ganz Köln installiert und die produzierte Jahresstrommenge reicht aus, um mit einem Elektro-Pkw 150-mal die Erde zu umrunden. Der Erfolg und die Akzeptanz bei den Mietern lassen die GAG ihren Kurs nach eigener Darstellung konsequent weitergehen. Durch Neubau- und Modernisierungs-



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

projekte sowie den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Bestandsdächern wird das Mieterstromangebot kontinuierlich erweitert. So startet 2023 ein Pilotprojekt im Waldbadviertel im Kölner Stadtteil Ostheim. In der Ende 2017 fertiggestellten Siedlung mit rund 540 Wohnungen beginnt der Rollout von PV-Anlagen auf den Bestandsdächern. Ein weiteres Projekt ist im Stadtteil Poll geplant. Das GAG-Ziel ist definiert: Jedes Jahr sollen Anlagen mit einer Gesamtleistung von mehr als 1.000 kWp auf Bestandsdächern installiert werden.

Bereits jetzt sprechen die Zahlen eine eindeutige Sprache. Mittlerweile ist Mieterstrom bei etwa 4.000 Wohnungen an fast 40 GAG-Standorten verfügbar und wird von fast 2.500 Haushalten genutzt. Alle 181 PV-Anlagen zusammen haben eine Gesamtleistung von rund 2,6 MWp, womit die GAG schon heute zu den größten Solarstromproduzenten in Köln gehört.

Bei Altanlagen steht Umstellung bevor

Neben den neueren PV-Anlagen hat die GAG bereits seit mehreren Jahren 135 Photovoltaikanlagen zur umweltschonenden Stromproduktion mit großen Kollektoren auf den Dächern ihrer Gebäude verteilt. Bisher wird dieser Strom allerdings noch ins Netz eingespeist. Das wird sich laut GAG voraussichtlich ändern. In den kommenden Jahren wird die Laufzeit von 20 Jahren überschritten, sodass überlegt wird, wie auch dieser Solarstrom direkt an die Mieter abgegeben werden kann.

Kostenvorteil für Mieter im Fokus

Es ist aber nicht nur das gute ökologische Gewissen, mit dem die GAG und ihre Veedel Energie punkten, sondern auch ein spürbarer Kostenvorteil für deren Mieter. Der Grundtarif für den Mieterstrom liegt nach GAG-Angaben immer 10 bis 20 % unter dem Grundversorgertarif anderer Anbieter. Ganz nebenbei >



Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Immobilien – hier in der Kannebäckersiedlung im Kölner Stadtteil Humboldt/Gremberg – liegen bei steigenden Kosten für Energie im Trend. In den meisten Wohnungsunternehmen werden aktuell die Möglichkeiten der Realisierung geprüft

INTERVIEW MIT DR. ERNESTO GARNIER

„Wer jetzt Zeit verliert, muss am Ende mit höheren Kosten kämpfen“



Die Einhundert Energie GmbH aus Köln realisiert mittlerweile für 80 Immobilien-eigentümer und an etwa 550 Objekten Mieterstrommodelle. Geschäftsführer Dr. Ernesto Garnier spricht über das Modell, Hintergründe und Herausforderungen.

Die Energiewende und steigende Preise für Strom und Gas sind in aller Munde. Laufen Ihnen Wohnungsunternehmen aktuell die Bude ein?

Ja, das stellen wir fest. Die Nachfrage steigt, vor allem auch aus dem Bereich der Genossenschaften. Solarer Mieterstrom rückt bei der Frage der Dekarbonisierung von Immobilien und beim aktuellen Gas- und Stromkostenanstieg sowie mit Blick auf die damit verbundene Zahlungsfähigkeit der Kunden bei der Kaltmiete in den Fokus. **Was macht diese Energiegewinnung und -nutzung für Vermieter und Mieter interessant?**

Der Strom ist komplett grün, die CO₂-Bilanz der Immobilie wird verbessert und dank des Wegfalls von Netzentgelten und Umlagen ist der Strom auch preiswerter gegenüber anderen Angeboten. Zudem schafft unser Modell eine totale Transparenz über den Verbrauch. Strombezieher können jederzeit dank der Smart-Meter-Technik und der eigens entwickelten Software digital abfragen, was sie verbrauchen und so Einsparpotenziale erkennen. Was mir noch wichtig ist: Unser Konzept sieht ein Objekt als Einheit, sodass Strom auch durch die gesamte Haustechnik genutzt werden kann, etwa von Wärmepumpen und E-Ladesäulen.

Welche Herangehensweise empfehlen Sie interessierten Unternehmen?

Essenziell ist das grundsätzliche Ziel, das verfolgt wird: Geht es vorrangig um die Energiewende mit Verbesserung der CO₂-Gebäudebilanz und um das Senken der Preise oder geht es gar um ein neues Geschäftsfeld? Als

nächstes sollte jedes Unternehmen für sich klären, wie sein Kompetenzprofil bei diesem Thema aussieht und wo es sinnvoll ist, sich Kompetenzen durch Partnerschaften einzukaufen. Ich kann so viel sagen: Dezentrale Mieterstrommodelle sind mit Blick auf Technik, Planung, Software, Zukauf von Strom und Kundenbetreuung sehr komplex. Deshalb stellen wir fest, dass selbst die großen börsennotierten Akteure in der Wohnungswirtschaft tendenziell auf Profis in diesem Bereich setzen.

Sie verdienen mit Mieterstrom-Lösungen Geld, in dem Sie den auf Dächern anderer Hauseigentümer erzeugten Strom vermarkten. Warum sollte ein Unternehmen Dachflächen zum Geldverdienen überlassen?

Selbstverständlich lässt sich mit Mieterstrom vom Hausdach Geld verdienen, aber es ist ein Volumengeschäft. Um wirtschaftlich erfolgreich zu sein, brauche ich neben der Fachexpertise eine vierstellige Anzahl an Immobilien und eine fünfstelligen Endkundenzahl. Erst dann rechnet sich das Konzept aufgrund überschaubarer Margen wirklich. Jedes Unternehmen muss für sich entscheiden, was der beste Weg ist. Ich meine: Für die meisten Wohnungsunternehmen ist es eine enorme Herausforderung, die klimaneutrale Stromversorgung als Geschäftsmodell intern aufzubauen. Für eine funktionierende, finanzierbare und sinnvolle Dekarbonisierung der eigenen Immobilien mit Kostenvorteilen für die Mieter muss man nicht alles selbst lösen.

Wie sieht es mit dem Investitionsrisiko für das Wohnungsunternehmen aus?

Das gesamte wirtschaftliche Risiko beim Mieterstrom liegt auf unserer Seite. Wir investieren in PV-Anlagen mit dem Ziel, für die Mieter den günstigsten Strompreis mit einem Rundum-Service anzubieten, der alle mit dem Mieterstrom zusammenhängenden Themen abdeckt. Grundsätzlich

arbeiten wir dabei mit sehr langfristigen Vereinbarungen, die beiden Seiten Sicherheit geben.

Wer profitiert wirtschaftlich von der CO₂-Einsparung?

Dieser Vorteil verbleibt in unseren vertraglichen Regelungen beim Eigentümer.

Gibt es auch Projekte, wo Sie abraten zu investieren?

Ja, durchaus. Auch für uns kommt es auf eine fundierte Herangehensweise mit Blick auf die Größe und Möglichkeiten des Portfolios an. Unsere Kunden sind primär Unternehmen mit mindestens 1.000 Wohneinheiten im Bestand, sodass ein hohes Potenzial vorhanden ist. Für Einzelobjekte ist das Konzept eher nicht geeignet. Auch wir können da nicht zaubern. Eines steht für mich fest: Vermieter ganz allgemein, also auch die Wohnungsunternehmen, die sich jetzt nicht mit der CO₂-Bilanz ihrer Immobilien und neuen Modellen beschäftigen, verlieren wichtige Zeit und werden am Ende um so mehr mit höheren Kosten zu kämpfen haben. Denn bei der CO₂-Bepreisung stehen wir erst am Anfang. **Damit das Konzept aufgeht, sind Mieter notwendig, die ihre bestehenden Versorgerverträge kündigen und auf Ihren Mieterstrom setzen. Wie sind Ihre Erfahrungen?**

Sehr positiv. Etwa 55 % der Mieter in Häusern, die wir mit Mieterstrom versorgen, schließen mit uns Lieferverträge. Bei Neubauten liegt die Zahl tendenziell noch höher. In diesem Zusammenhang ist mir wichtig zu betonen, dass wir bei der Kundengewinnung immer in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgehen und auf eine sehr seriöse Mieteransprache achten. Und: Grundsätzlich besteht auch bei Mieterstrom-Modellen ein jährliches Kündigungsrecht.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig.

können sich auch die Vorteile für die Umwelt sehen lassen: Die regenerative Sonnenenergie sorgt Jahr für Jahr für eine signifikante CO₂-Einsparung, die noch gesteigert wird durch den Zukauf von Ökostrom. Mit Blick auf die anstehende CO₂-Emissionsbepreisung durch den Gesetzgeber und die damit einhergehenden zusätzlichen Kosten ein weiterer Aspekt für die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Genossenschaft realisiert Contracting-Modell

Während in Köln bereits seit einigen Jahren mit eigenproduzierter Energie Erfahrungen gesammelt wurden, stehen viele Genossenschaften und kommunale Unternehmen noch am Anfang ihrer Überlegungen. Vor allem für Vermieter mit kleineren Beständen sind Angebote von Firmen, die sich auf Mieterstrom spezialisiert haben, eine prüffähige Alternative, weil beispielsweise Know-how in diesem neuen Geschäftsfeld fehlt. Für sie kann sich ein sogenanntes Contractor-Modell anbieten, bei dem ein Vertragspartner auf den Dächern PV-Anlagen finanziert, installiert und vermarktet.

Erfahrungen mit dieser Lösung sammelt beispielsweise die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG. In diesem Jahr werden auf den Häusern der Hannoveraner Genossenschaft PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von fast 400 kWp im Mieterstrommodell gemeinsam mit der Einhundert Energie GmbH aus Köln realisiert. Jahr für Jahr werden künftig dadurch 250 t CO₂ eingespart.

Für die Genossenschaft hat ein weiterer Aspekt nach eigener Darstellung eine große Rolle gespielt: Mit Hilfe eines digitalen Stromzählers können mieterindividuelle Verbrauchsdaten tagesaktuell auf einer Online-Plattform eingesehen werden. Durch diese transparenten Angaben kann der persönliche Stromverbrauch optimiert werden. Die monatliche Abrechnung erfolgt in

Echtzeit – damit entfallen die üblichen Abschläge und Mieter zahlen nur das, was sie pro Monat tatsächlich verbrauchen. Christian Petersohn, Vorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, sagt zu der Partnerschaft: „Einhundert konnte sich schnell in die Planungen unserer Sanierungsarbeiten einklinken. Wir haben keinen zusätzli-

„Wir ermöglichen unseren Mietern günstige Strompreise und tun gleichzeitig Gutes für die Umwelt.“

Christian Petersohn
Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

chen Aufwand, ermöglichen unseren Mietern günstige Strompreise und tun gleichzeitig Gutes für die Umwelt.“

Rheinwohnungsbau agiert mit Doppelstrategie

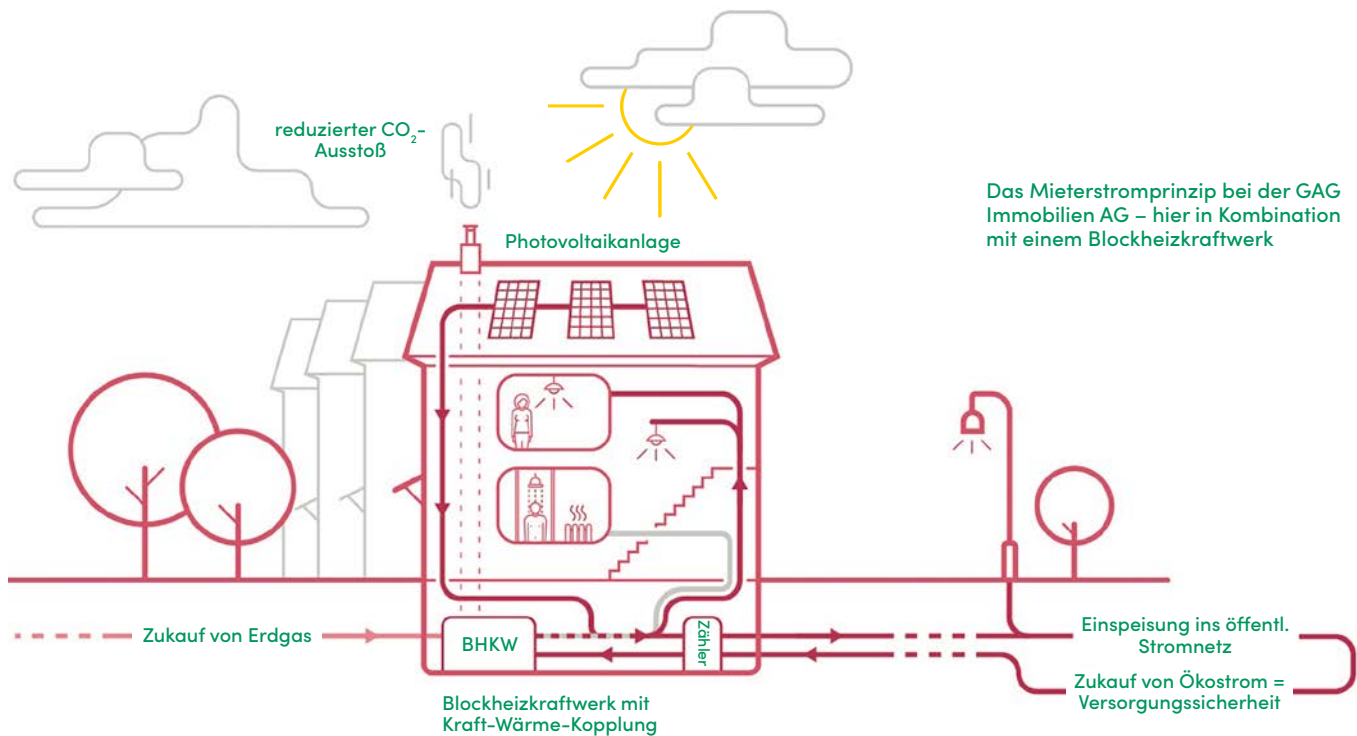
Eine Doppelstrategie beim Mieterstrom verfolgt hingegen die Rheinwohnungsbau GmbH aus Düsseldorf. In den Beständen wird ein Mieterstrommodell sowohl komplett in Eigenregie realisiert als auch mit einem Partner. Bevor erste Projekte angegangen wurden, hat das Unternehmen seinen Immobilienbestand hinsichtlich der Möglichkeiten zur Produktion von solarem Strom auf und an den Häusern geprüft. Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck: „Wir sehen für uns eine Chance darin, Strom dort zu produzieren, wo er auch verbraucht wird. Das wirkt sich positiv auf die CO₂-Bilanz unserer Gebäude aus und passt damit zu unserer Klima-gesamtstrategie.“ Wenn alle Häuser, bei denen es sinnvoll ist, belegt seien, dann „führt das bei unserem gesamten Bestand zu einem Rückgang der CO₂-Belastung um 12,5 %“.

Über 1.000 Wohnungen werden solar versorgt

Lediglich 40 Immobilien seien für solaren Mieterstrom ungeeignet, weil beispielsweise auf einem Hochhaus mit vielen Einheiten zu wenig Dachfläche bereitsteht, bei allen übrigen seien die Prüfungen und Planungen zügig vorangetrieben worden. „Auf 39 Gebäuden sind die Anlagen bereits installiert, bei 85 ist der Bau freigegeben und bei weiteren 43 sind wir in der finalen Prüfung“, freut sich Hummelsbeck. Insgesamt werde im ersten Schritt mindestens für gut 1.000 Wohnungen Mieterstrom durch PV-Anlagen produziert. „Allein mit den Solarmodulflächen in Düsseldorf werden wir 75 % der Kapazitäten realisieren, die beispielsweise 2021 in Nordrhein-Westfalen >



Die Kölner GAG nutzt moderne Heizanlagen, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung sowohl Wärme als auch Strom erzeugen, der auch direkt an die Mieter abgegeben wird



insgesamt geschaffen wurden“, verdeutlicht Hummelsbeck die Größenordnung. Er hofft, dass 2023 alle Anlagen in Betrieb gehen. „Durch bekannte Lieferkettenprobleme mussten wir unser Ziel, 2022 alles fertig zu haben, nach hinten verschieben.“

Mehr Transparenz bei günstigem Preis

Beim Betrieb der Anlagen agiert die Rheinwohnungsbau zweigleisig. „Bei den Objekten in Düsseldorf haben wir uns für eine Zusammenarbeit mit der Kölner Einhundert Energie GmbH entschieden. Sie pachtet von uns die Dachflächen, trägt das gesamte wirtschaftliche Risiko und übernimmt den laufenden Betrieb, die gesamte Ansprache der Mieter, die Vertragsgestaltung, Abwicklung und Abrechnung mit unseren Mietern“, erläutert der Geschäftsführer.



Durch die Installation von Smart-Meter-Technik für mobile Endgeräte wird bei vielen Mieterstrommodellen dem Stromnutzer eine tägliche Kontrolle des Verbrauchs aufgezeigt

Nachdem erste Projekte bereits realisiert seien, stellt er fest: „Die Partnerschaft hat vom ersten Tag an gut funktioniert. Es wird schnell und zielorientiert mit voll digitalisierten Prozessen agiert, die für unsere Mieter neben einem günstigen Preis auch eine jederzeit verfügbare Transparenz des Verbrauchs und der Kosten ermöglicht.“ Hummelsbeck freut sich, dass sich bis jetzt im Schnitt vier von fünf Mieter für den Bezug des Stroms vom eigenen Hausdach entschieden haben. Für ihn ist diese Quote keine Überraschung, weil „der Strom vom eigenen Dach eine hohe Preisstabilität zu tendenziell günstigeren Preisen bietet“.

In Duisburg hingegen werde man an ersten Objekten den solaren Mieterstrom komplett in Eigenverantwortung umsetzen. „Uns ist es wichtig, auch eigene Erfahrungen zu sammeln und zu lernen.“ Der Geschäftsführer erwartet, dass „die meisten Vermieter durch Markt und Gesetzgebung in Zukunft in die Rolle des Verkäufers von Energie gedrängt werden“. Dieser Bereich werde sich zu einem der wesentlichen Geschäftsprozesse eines Vermieters im Zuge der vorgegebenen klimafreundlichen Energie- und Wärmeversorgung entwickeln, ist er überzeugt. Mit den Erfahrungen, die man jetzt sammle, haben die Unternehmen dann die Chance, auch eigenständig und unabhängig Lösungen anzubieten.

Gesetzgeber muss nachbessern

Bei allen Bemühungen, die die Rheinwohnungsbau mit Blick auf Mieterstrom und Dekarbonisierung des Wohnungsbestands unternimmt, kommt es für Hummelsbeck auch darauf an, dass der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen vereinfacht. Ein Aspekt ist dabei die Möglichkeit, eine lokale Stromerzeugung aus

Photovoltaik mit der lokalen Wärmeerzeugung zu erlauben. „Diese Kombination, die so bisher gesetzlich verwehrt ist, ist für mich ein elementarer Baustein, um Gebäude zu dekarbonisieren und sich nicht auf Maßnahmen Dritter zu verlassen.“ Er ist überzeugt, dass die geforderte weitgehende Klimaneutralität einer Immobilie nur so weit erreichbar ist, „wie es die Vorkette des erzeugten Stroms ermöglicht“. Vor diesem Hintergrund spiele die Installation von PV-Anlagen und die Verwertung des erzeugten Stroms eine wichtige Rolle. In einem Schreiben an das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz in Berlin habe er dieses auch entsprechend deutlich gemacht. Darin schreibt er: „Es ist daher erforderlich, Photovoltaikkonzepte zu fördern, die eine Nutzung des erzeugten Stroms vor Ort vorsehen. Das schließt die Nutzung in der Wärme ebenso ein wie die Versorgung von Mietern oder Bereitstellung von Ladestrom für E-Mobilität. Weder eine allgemeine PV-Pflicht für den Gebäudesektor noch eine erhöhte Vergütung für die PV-Volleinspeisung setzen diese klaren Anreize. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss ein hoher Eigenverbrauch incentiviert werden, durch Förderung der Nutzung des erzeugten Stroms in den Bereichen Wärme-/Kälteversorgung, Elektromobilität und Mieterstrom.“

Forderung: Mehr Vorteile für Mieter

Statt einer PV-Pflicht für Gebäude und einer erhöhten Förderung der Volleinspeisung müssten sektorenübergreifende und zukunftsfähige Energieversorgungskonzepte etabliert werden, „bei denen auch die Mieter an den Vorteilen der CO₂-freien und preiswerten lokalen Energieversorgung partizipieren.“ Es sei egal, ob der preiswert lokal erzeugte PV-Strom



Vogelperspektive: Bei der Rheinwohnungsbaue aus Düsseldorf wurde der gesamte Bestand auf Möglichkeiten der solaren Stromerzeugung überprüft. Gemeinsam mit einem Contractor und in Eigenregie werden nun kontinuierlich im Bestand PV-Anlagen installiert

für die Verwendung in der Wärme- oder Stromversorgung eingesetzt werde, denn er ermöglicht es insgesamt, die Energiekosten für Mieter zu senken. Für Vermieter könnten sich neue Geschäftsmodelle ergeben. Hummelsbeck: „Dafür müssen bürokratische Hürden wie die Meldepflichten im Rahmen der Stromsteuer, abgebaut und die technischen Anforderungen an Messkonzepte durch zum Beispiel virtuelle Summenzähler-Messkonzepte vereinfacht werden. Erst wenn hier gehandelt wird, kann sich das wirtschaftliche Potenzial der dezentralen Energieversorgung voll entfalten.“ Für Hummelsbeck steht fest: Die Immobilienwirtschaft ist bereit, neue Konzepte einer klimaneutralen, dezentralen Energie- und Wärmeerzeugung und -verwendung zu entwickeln – wenn die Rahmenbedingungen verbessert werden.

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

 **BAU 2023**

Wir sehen uns auf der
BAU 2023 in München!
Stand 333, Halle A2


ALHO
MODULARE GEBÄUDE

KFW-40-PLUS-NEUBAU

Zukunftsfähiges Wohnen in Rekordzeit

Die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH im rheinischen Brühl hat in nur 16 Monaten drei attraktive Mehrfamilienhäuser im Standard KfW 40 plus errichtet. Grundlage war die Rahmenvereinbarung des GdW zum seriellen Bauen. Finanziell gelang eine Punktlandung.

Von Volker Lehmkuhl



Die drei Gebäude reihen sich entlang der Bahnlinie Köln-Bonn. Links der Teil mit kleineren Wohnungen. An der Lärmschutzwand wurden zusätzliche PV-Module installiert, für die auf dem Dach nicht genügend Platz war

Insgesamt sind in der kurzen Zeit 90 Wohneinheiten in drei Gebäuden mit circa 5.500 m² Wohnfläche entstanden. Die Gebäude mit fünf Eingängen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss liegen in Brühl-Süd direkt an der Überlandstaßenbahnlinie 18 von Köln nach Bonn, die Haltestelle ist nur wenige Fußminuten entfernt. Zu den Hauptbahnhöfen von Bonn und Köln dauert die Fahrt nur rund 20 bis 30 Minuten, was die Wohnungen für Pendler attraktiv macht.

Das kleinste Gebäude umfasst vorwiegend 30 bis 45 m² große Ein- und Zweizimmerwohnungen, das obere Ende der Skala markieren Wohnungen mit fünf Zimmern auf 120 m² – in den beiden anderen Gebäuden. Das per Fernwärme von den Stadtwerken Brühl versorgte Ensemble verfügt über Pufferspeicher und Übergabestationen mit Warmwasserwärmetauscher in den Wohnungen. Dank des sehr guten Dämmstandards sind lediglich einige kleine Heizkörper für sehr kalte Tage verbaut. Insgesamt investiert die Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl 21,7 Mio. €, nur unwesentlich mehr als beim Projektbeginn 2019 geplant.

Hybridbauweise sichert Kostenrahmen

„Die Rahmenvereinbarung ist für uns Gold wert, weil der GdW durch die europaweite Ausschreibung bereits gute Anbieter vorgefiltert hat“, sagt Tilman Groetzner, Technischer Leiter des städtischen Wohnungsunternehmens. Ausgeschrieben war als Mindestanforderung der Effizienzhausstandard KfW 55, in den Verhandlungen mit der ausführenden MBN Bau GmbH aus Georgsmarienhütte wurde dann sogar das Niveau KfW 40 plus vereinbart, auch, weil durch den höheren Standard ein höheres KfW-Förderdarlehen mit zusätzlichen Tilgungszuschüssen in Höhe von circa 1,08 Mio. € möglich war (Gesamtzuschuss 2,7 Mio. €). Die MBN ist eines der neun Unternehmen, die in der GdW-Rahmenvereinbarung den Zuschlag erhalten haben. Die ursprünglich vorgesehene Modulbauweise aus vorgefertigten Raumzellen in Holzbauweise konnte so aber nicht ausgeführt werden. „Als wir im Frühjahr 2021 loslegen wollten, sind insbesondere die Holzpreise enorm gestiegen. Bei Mehrkosten von 3 Mio. € und einem Projektbudget von 21,7 Mio. €



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Die Staffelgeschosse entstanden komplett aus vorgefertigten Holzmodulen. Das neu erschlossene Areal umfasst auch Doppelhäuser, die durch die Mehrfamilienhäuser vom Bahnlärm abgeschirmt sind

wäre das Vorhaben wirtschaftlich einfach nicht mehr darstellbar gewesen“, erläutert Tilman Groetzner die gemeinsam mit der MBN getroffene Entscheidung. Stattdessen kam eine Hybridbauweise mit einem Betonskelett als tragende Konstruktion in Kombination mit vorgefertigten, vorgehängten Wandelementen in Holzrahmenbauweise sowie einem komplett in Holzmodulen vorgefertigten Staffelgeschoss zur Anwendung. Die Giebelfassaden aus Mauerwerk und Kalksandstein sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, in den Holzbauerelementen beträgt die Dämmstärke des Mineralfaserdämmstoffs 36 cm. Die in Stahlhalterungen eingehängten Elemente sind an den Rohdecken befestigt und überdecken jeweils das darunterliegende Bauteil, sodass eine durchgehende Fassade entsteht. Die gesamten Staffelgeschosse sind in modularer Holzbauweise errichtet. So wird ein zukunftsweisender Wärmebedarf erreicht: Der Endenergiebedarf beträgt lediglich 27,4 bis 30,1 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf 16,4 bis 17,2 kWh/(m²a).

Mehr Energie produzieren als verbrauchen

Dank der Photovoltaikanlagen auf den Dächern produzieren die drei Gebäude übers Jahr gesehen mehr Energie, als sie verbrauchen. „Das ist für die Gebausie, für die künftigen Mieter und für den Klimaschutz ein echter Gewinn“, sagt Thomas Isele, Geschäftsführer der Gebausie. Insgesamt sind auf den Dächern und an der Lärmschutzwand zur Bahnlinie 165 kWp Photovoltaikleistung installiert. Die Anlagen werden von >



Attraktive Wohnungen unterschiedlicher Größen mit maximal niedrigem Energiebedarf sollen die Bedürfnisse unterschiedlichster Zielgruppen erfüllen

den Stadtwerken Brühl betrieben und liefern auch Strom für die sechs in den drei Tiefgaragen installierten Ladesäulen für E-Autos, deren Zahl ohne weitere Baumaßnahmen erhöht werden kann. „Die Gebausie und die Stadtwerke ziehen hier gemeinsam an einem Strang, um die Energiewende voranzutreiben“, sagt Isele, der in Personalunion auch Geschäftsführer der Stadtwerke Brühl ist.

Die in den Förderbedingungen zu KfW 40 plus vorgegebene PV-Leistung zu installieren, erwies sich beim kleinsten der drei Gebäude als schwierig. „Die Vorgabe, einen Stromertrag von 500 kWh/a je Wohneinheit plus 10 kWh/m² Nutzfläche und Jahr aufs Dach zu stellen, ist bei einem Gebäude mit 26,40 × 16 m und 24 Wohnungen nicht durchführbar, vor allem wenn es wie hier ein Staffelgeschoss gibt“, sagt Projektleiter Martin Lichius. Die nötige, zusätzliche PV-Leistung ist deshalb mit einer Sonderkonstruktion an der Lärmschutzwand zur Bahnlinie

Die GdW-Rahmenvereinbarung

„Haute Couture vom Band“ nennt der GdW die Option auf hochwertigen Wohnungsneubau zu günstigen Kosten. Die 2018 gestartete, erste branchenweite Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau war und ist ein wichtiger Schritt für effizienteres Bauen. Wohnungsunternehmen können aus einem Katalog neun ausgewählter Wohnungsbau-Konzepte wählen. Weitere Optionen teilnehmender, aber nicht ausgewählter Anbieter finden sich auf den Internetseiten des GdW: www.gdw.de/themen/bauen-und-technik/serielles-bauen/

Weitere Informationen: www.gebausie.de; www.mbn.de

installiert. Die dort montierten Module haben eine zusätzliche Fläche von circa 250 m².

Anforderungen für Energiestandard wirken sich auf Nebenkosten aus

Der Technikeinsatz für Lüftung und Photovoltaik sowie die Visualisierung der Energieverbräuche bleibt nicht ohne Folgen für die Kalkulation der Warmmiete. „Die großen Einsparungen der Mieter bei der Heizenergie werden etwas durch die Unterhaltskosten der Technik am und im Gebäude geschmälert“, sagt Martin Kliesch, Kaufmännischer Leiter der Gebausie. Ein Beispiel sind die dezentralen Lüftungsanlagen in den Wohnungen: Jeweils ein Lüfter pro Raum kommuniziert mit den anderen Aggregaten in der Wohnung, um im Pendelbetrieb den Luftaustausch zu gewährleisten. „Einmalig ist die Programmierung des Systems auf jede

einzelne Wohnungsgröße erforderlich“, sagt Tilman Groetzner. Die drei oder sechs Durchdringungen pro Wohnung sind bereits in den Außenwandelementen vorgefertigt. Solange auf dem Areal noch gebaut wird, rechnet Lichius mit einem Filterwechsel alle sechs Monate. Später sollen die Intervalle dem jährlichen Rhythmus der ferngewarteten Rauchmelder (über LORA WAN der Stadtwerke Brühl) angeglichen werden. Die Einweisung erfolgt über die Hausverwaltung der Gebausie. An den Lüftern können die Mieter eine Schlummerfunktion mit geringerem Geräuschpegel einstellen. „Wer hier einzieht, sollte jedoch verstehen, dass er oder sie in einem Gebäude mit minimalem Energiebedarf wohnt, das zwingend eine mechanische Lüftung erfordert“, betont Martin Lichius.

Martin Kliesch kalkuliert für den Anfang mit einer mittleren Netto-Kaltmiete von etwa 12,16 €/m². Ein Teil der Wohnungen in den Staffelgeschossen ist wegen ihren attraktiven, rund 40 m² großen Dachterrassen hochpreisiger. Eine wertige, barrierefreie Ausstattung inklusive 2 × 4 m großen Balkonen oder Gartenanteilen, DHL-Paketbox, einem Fitnessparcour (auch für Rollstuhlfahrer) und parkartigen Außenanlagen sind im Mietpreis inbegriffen. Vier Wohnungen sind zudem rollstuhlgerecht. Die im Standard KfW 40 plus geforderte Visualisierung des Stromverbrauchs über die Gebausie-eigene Mieterapp (Immomio) bietet den Mietern zudem eine in der heutigen Zeit wichtige Kontrollfunktion des eigenen Verbraucherverhaltens. Ab Februar 2023 gehen die Häuser im Abstand von jeweils zwei Monaten in die Vermietung.

Fazit

Auch wenn die Neubauten der Gebausie nicht wie vorgesehen komplett in Holzmodulbauweise er-

richtet wurden, sondern als Betonskelettbau mit vorgefertigten Holzmodulelementen, stellt die Rahmenvereinbarung des GdW für Unternehmen wie die Gebausie einen echten Vorteil dar. Die Prüfung und Auswahl leistungsstarker Generalübernehmer und die für die Ausschreibung vorab investierte Planungsleistung kommen nicht nur kleineren Wohnungsunternehmen zugute. Die Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Generalübernehmer verlief problemlos, was sich in der Punktlandung beim eingehaltenen Projektbudget zeigt – trotz der enorm schwierigen Randbedingungen hinsichtlich Preisen und Lieferfähigkeit aufgrund der Corona-Pandemie.

Ob der Standard KfW 40 plus für vermietete Objekte der Stein der Weisen ist, muss sich erst noch zeigen. Keine Frage: Energiesparen und Klimaschutz sind wichtiger denn je. Doch enge Vorgaben, zum Beispiel für die Ausstattung mit einer Mindest-PV-Leistung pro Wohnung, schränken die Ausrichtung auf den regionalen Wohnungsmarkt ein. Eine Sonderkonstruktion an einer Lärmschutzwand für ein Gebäude mit vielen Einzimmerwohnungen ist machbar, rentabel ist sie eher nicht. Auch die Wartungs- und Unterhaltungskosten für die ausgefeilte Haustechnik müssen Berücksichtigung finden. Die Gebausie baute parallel ein vergleichbares „Low-Tech-Gebäude“ im Standard KfW 55 in einschaliger Bauweise mit Fensterlüftung und Photovoltaikanlage. Die Betriebskosten werden aller Voraussicht nach bei einem Drittel des KfW-40-plus-Standards liegen. In der Gesamtschau könnte weniger also mehr sein – sofern Mieter gesparte Nebenkosten in andere Energiesparoptionen investieren oder sich ihr monatliches Budget erhöht. —



Aufgrund Pandemie-bedingt hoher Holzpreise kam eine Hybridbauweise mit fertig gedämmten Fassadenelementen aus Holz zur Ausführung

Bad Homburger Inkasso 

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

MEDIENVERSORGUNG

Signal kommt per Satellit, Verteilung über Glasfaser

Eine gute mediale Versorgung mit leistungsstarker Bandbreite zur Verfügung zu stellen, ist für viele Wohnungsunternehmen ein Thema. Im Fokus: der Anschluss an das Glasfasernetz und die Folgen der TKG-Novelle. Eher selten steht dabei die Satellitentechnik auf dem Zettel. Ein Fehler?

Von Holger Hartwig

Fest steht: Die Anforderungen an eine schnelle und leistungsstarke Multimediaversorgung für Homeoffice, Schule von Zuhause, Musik streamen, Filme ausleihen, Einkaufen oder Telefonieren in deutschen Wohnungen steigen rasant. Fast alle bisherigen Lösungen der Wohnungsunternehmen sind „in die Jahre“ gekommen, weil zum Beispiel Koaxialnetze mit Baumstruktur in den Häusern für die gestiegenen digitalen Ansprüche der Mieter nicht mehr ausreichend sind. Für Wohnungsunternehmen führen die gestiegenen Anforderungen an die Mediennutzung zu vielen Fragestellungen, zum Beispiel, ob der Bau der Netze in den Quartieren mit Installation der Technik in den Gebäuden eigenverantwortlich vorgenommen wird oder ob Partner das gesamte Investment – teilweise inklusive des Netzausbaus in den Wohnungen – übernehmen. Der Wettstreit unter den Telekommunikationsanbietern um den Kunden Wohnungsunternehmen ist mit den unterschiedlichsten Modellen in vollem Gang. Meist geht es um den Anschluss an das Glasfasernetz – häufig verbunden mit Komplettpaketen für die Versorgung mit TV- und Radiosignalen sowie Internet oder Telefonie für die Mieter.

TKG-Novelle: Neue Lösungen gefragt

Im Fokus bei allen Gesprächen stehen Lösungen, die der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) ab 1. Juli 2024 gerecht werden. Ein Kernpunkt der

Neuregelung ist, dass sich die Wohnungsunternehmen alle bestehenden Verträge mit Netzbetreibern ansehen und neue Lösungen finden müssen, weil die häufig praktizierte Lösung – Sammelinkassos mit Abrechnung über die Betriebskosten – nicht mehr erlaubt ist. Die Anbieter sind demnach gezwungen, mit jedem Mieter Einzelverträge zu schließen (siehe auch DW 8/2021, Seite 32 ff.).

Hegau eG setzt auf Satellitenversorgung

Innerhalb der Branche gibt es eher wenige Wohnungsunternehmen, die Projekte in einer Kombination aus Satellitentechnik und Glasfasernetzen umgesetzt haben. Eines davon ist die Baugenossenschaft Hegau eG. Das Unternehmen aus Baden-Württemberg hat insgesamt etwa 2.000 Wohnungen – zumeist als Streubesitz in der Region um Singen. Ralf Ritter, verantwortlicher Abteilungsleiter bei der Hegau: „Für uns hat die Satellitentechnik schon immer Bedeutung gehabt. Wir haben viele kleine Einheiten, die nicht an ein Netz angeschlossen waren und per Satellit versorgt wurden. Dabei hatte allerdings nahezu jedes Objekt eine andere Technik und Struktur.“ Als vor vielen Jahren die Digitalisierung immer stärker voranschritt, war es das Ziel der Genossenschaft, die Technik und das Angebot zu vereinheitlichen. Ritter: „In dieser Phase kamen dann verstärkt auch die Netzbetreiber auf uns zu und wollten Gestattungsverträge abschließen. Wir haben uns dann 2012 ganz bewusst für die Satellitentechnik entschieden.“ Die Gründe seien vielfältig gewesen. „Vor allem aber ein Gedanke war entscheidend: Wir wollten unabhängig und Herr



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER



Ein Pluspunkt bei der TV- und Radioversorgung via Satellit ist die Zuverlässigkeit des Empfangssignals. In Radolfzell versorgt die Baugenossenschaft Hegau eG ihre Gebäude über eine Empfangsanlage mit drei Verteilkästen per Glasfasernetz mit Satelliten-TV und Internet

in unseren Häusern bleiben“, erinnert sich Ritter. Bis heute habe sich diese Entscheidung, bereits damals auf die Sterntechnik zu setzen und Satellitensignale zu nutzen, als richtig erwiesen.

Leistungsvielfalt als Faktor

Neben der Hoheit über die Netze in den Häusern habe auch die Leistung der Satellitentechnik eine wichtige Rolle gespielt. „Bei uns leben viele Menschen mit Migrationshintergrund, die daran interessiert sind, Sender in der Muttersprache zu empfangen. Das ist bei vielen Kabelanbietern nur bedingt möglich und oft mit Zusatzkosten verbunden.“ Mit der Satellitentechnik sei die Bereitstellung fremdsprachiger Angebote möglich. „Gleichzeitig haben wir so verhindern können, dass an unseren Objekten viele kleine Schüsseln angebracht wurden“. Rückblickend stelle er fest: „Die Umstellung war hinsichtlich der notwendigen Informationen für die Mieter etwas aufwendiger, aber das gesamte Paket hat sich als stimmig erwiesen.“ Die Mieter koste das Satellitenangebot derzeit monatlich 10 €. „Bei uns hat als Dienstleister die heutige Glasfaser ABC den Service und die Wartung des Netzes übernommen und wir rechnen dann über die Nebenkosten mit unseren Mietern ab.“

Erster Neubau komplett mit Glasfaser

2016 sei dann die nächste Grundsatzentscheidung gefallen. Bei Neubauten wird seitdem auf die Glasfasertechnik gesetzt und dank der technischen Lösung der Kooperationspartner sei es möglich, weiter Satellitentechnik zu nutzen. Ritter: „Wir wissen, dass >

Wie funktioniert Sat-TV mit Glasfaser?

Grundsätzlich gilt: Für eine zeitgemäße Versorgung von Wohnungen mit multimedialen Inhalten und der Möglichkeit zur Nutzung von Internetangeboten ist eine Glasfaserverkabelung alternativlos. Warum? Die in der Vergangenheit verwendeten Kupfer- beziehungsweise Koaxialkabel mit einem respektive zwei Drähten sind bei der Übertragung von elektrischen Signalen stör anfällig und können nur kurze Distanzen überwinden. Über Glasfaser hingegen lassen sich große Datenmengen durch optische Signale – das heißt Licht, das keinen magnetischen oder elektrischen Einflüssen ausgesetzt und damit weitgehend temperaturunempfindlich ist – über große Distanzen störungsfrei übermitteln. Zudem benötigt die Glasfasertechnik im Vergleich zu der alten Technik nur noch ein Fünftel der Energie. Zweiter großer Unterschied ist die Art der Installation. Bei Koax-Netzen wurde eine sogenannte Baumverkabelung verwendet, bei Glasfaser wird die Sternverkabelung bis in die Wohnung (Fibre-to-the-Home) genutzt. Diese Stern-Lösung schließt aus, dass sich Nutzer gegenseitig stören. Es kann immer die maximale Leitungskapazität bereitgestellt werden. Das Glasfaserkabel verfügt über vier Adern, die von unterschiedlichen Anbietern für die Übermittlung und den Empfang von Inhalten genutzt werden können. Bei der Nutzung von Satelliten-TV wird eine dieser Adern für die Datenbereitstellung genutzt. Je nach Umlaufbahn des Satelliten ist jeweils eine Parabolantenne erforderlich, um das Satellitensignal zu empfangen und mit einem optischen LNB (rauscharmer Signalumsetzer) so umzuwandeln, dass es in das Glasfasernetz „übergeben“ werden kann. Mit einer Empfangseinheit können dann über das Glasfaserkabel mehrere tausend Wohnungen mit dem TV- oder Radio-Signal in störungsfreier, hoher Qualität versorgt werden.

INTERVIEW MIT CHRISTOPH MÜHLEIB

„Satellitenschüssel an jedem Balkon? Diese Vorstellung ist überholt“



TV- und Radioprogramme per Satellit zu empfangen, ist seit Jahrzehnten möglich. Christoph Mühleib, Geschäftsführer der Astra Deutschland GmbH, erklärt, warum dies auch in Zeiten des Ausbaus der Glasfasernetze eine Alternative für Wohnungsunternehmen sein kann.

Herr Mühleib, Glasfaseranbindungen sind in aller Munde, die Medienversorgung via Satellit kaum. Warum?

Allen ist bekannt, dass der Bedarf an schnellen Datenleitungen immer größer wird, weil die digitalen Möglichkeiten des Surfens, Einkaufens, Musikhörens, Streamens und Informierens immer mehr genutzt werden. Die Eigentümer wissen, dass die Übertragung großer Bandbreiten bis in jede Wohnung aktuell am besten mit einem Glasfasernetz möglich ist. Bleibt die Frage, wer bereit ist, einen Glasfaserausbaubau im Gebäude zu finanzieren. Investiert der Kabelnetzbetreiber, besteht in der Regel auch die Erwartung, dass die mediale Versorgung für Radio und TV über dieses Netz in Form von IP-TV et cetera erfolgen muss. Das ist jedoch ein Trugschluss.

Wieso?

Dem Glasfaserkabel ist es egal, wie und durch wen ein Signal eingespielt, verteilt und abgerufen wird. So ist die Satellitentechnik eine Alternative – für die Nachrüstung in Beständen und bei Neubauten. Komplettlösungen aus Sat-TV und Glasfaserinternet lassen sich dabei ebenso realisieren wie Hybridlösungen aus Glasfaser und Koax. Wir sind heute in der Lage, bis zu 70.000 Haushalte mit nur einer Anlage zu versorgen. Die Vorstellung, dass an jedem Haus oder Balkon eine Satellitenschüssel hängen muss, ist überholt.

Was sind denn die Unterschiede bei dieser Lösung im Vergleich zu klassischen Kabelanbietern?

Hier gibt es zwei Perspektiven: die der Unternehmen und die der Wohnungsnutzer. Unsere Lösung ermög-

licht es Unternehmen, die Multimediaversorgung zu überschaubaren Kosten zukunftssicher zu modernisieren. Sie entscheiden, ob sie gebäudeintern Glasfaser mit Open Access oder Glasfaser-Koax-Hybridlösungen einbauen. Die Mieter profitieren von dem großen Programmangebot, ohne dafür zusätzlich bezahlen zu müssen. Außerdem benötigt der Mieter für die Nutzung des Sat-TV-Signals keinen Internetanschluss. Selbst bei Internetausfall oder eingeschränkter Bandbreite bleibt der TV-Empfang gesichert und die Bandbreite für „echte“ Internetanwendungen verfügbar.

Stichwort Bezahlung: Die Novelle des TKG wird für die Vermieter und die Anbieter zu einer Herausforderung, weil Leistungen nicht mehr pauschal über die Nebenkostenabrechnung umgelegt werden können. Welche Antwort haben Sie auf diese Veränderungen?

Natürlich gelten für alle Marktteilnehmer die gleichen gesetzlichen Regelungen. Insofern ist es die Aufgabe der Unternehmen, für jeden Mieter eine technisch moderne und finanzierbare Infrastrukturlösung zu schaffen. Das geht mit unterschiedlichen Partnern. Das Besondere an unserem Konzept ist, dass wir für das Einspeisen von Inhalten, das Broadcasting, kein Geld vom Vermieter oder Mieter verlangen – das Sat-Signal ist frei verfügbar. Dieser Kostenvorteil gibt Unternehmen einen gewissen Freiraum, in leistungsfähige Gebäudenetze zu investieren, ohne dass es zu Mehrbelastungen der Mieter kommt. Die Mieter entscheiden selbst, ob und wie sie Internet oder etwaige Bezahldienste nutzen.

Und wie kommen die Unternehmen zu der passenden Technik?

Wir arbeiten mit Partnern, die die technische Abwicklung vornehmen und beispielsweise auch für Wohnungsunternehmen und -verwalter die passende Infrastruktur – individuell angepasst über Glasfaser oder Koax

– bis in die Wohnung bauen. Unsere Partner agieren mit unterschiedlichen Konzepten, was Bau und Finanzierung der Netze betrifft. Für den Empfang entstehen keine Kosten. Dabei sprechen wir bei bis zu vier Orbitalpositionen über mehr als 3.000 deutsche und internationale TV- und Radioangebote. Übrigens: Mit 17 Mio. Haushalten ist Satellitenempfang in Deutschland die erste Wahl, wenn es um den TV-Empfang geht.

Nach der TKG-Novellierung bleibt die Herausforderung, dass jeder Nutzer seinen Anbieter frei wählen kann. Wie können Unternehmen sicherstellen, dass die Mieter Satelliten-TV auch in Anspruch nimmt?

Die Qualität, das Kosten-Nutzen-Verhältnis und die Angebotsvielfalt spielen eine wichtige Rolle. Die Kostenfrage wird in Zukunft sogar noch wichtiger. Und da ist TV über Satellit sehr gut aufgestellt. Zumal für die Nutzung auch nicht mehr, wie früher, spezielle Endgeräte erforderlich sind. Bewohner können beide Welten nutzen. Das gilt insbesondere dann, wenn ein Vermieter Satelliten-TV über das Glasfasernetz ermöglicht und die Installation des Netzes über die gesetzlich zulässigen Umlagen finanziert. Das Motto ist: für TV und Radio die Satellitentechnik – für alles andere die Anbieter, die per Glasfasernetz Internet und sonstige Dienstleistungen bereitstellen.

Welche Potenziale für Satellitentechnik sehen Sie in der Wohnungswirtschaft?

Ich bin mir sicher, dass Vermieter – je höher der Druck hin zur Modernisierung der Netze steigt – die Satellitenlösungen sehr genau prüfen werden. Das wird die Position der Satellitentechnik stärken. Wir sind bereit aufzuzeigen, dass diese Technik ganz ohne Schüsseln mitten in der Stadt eine attraktive Alternative ist.

Vielen Dank für das Gespräch.

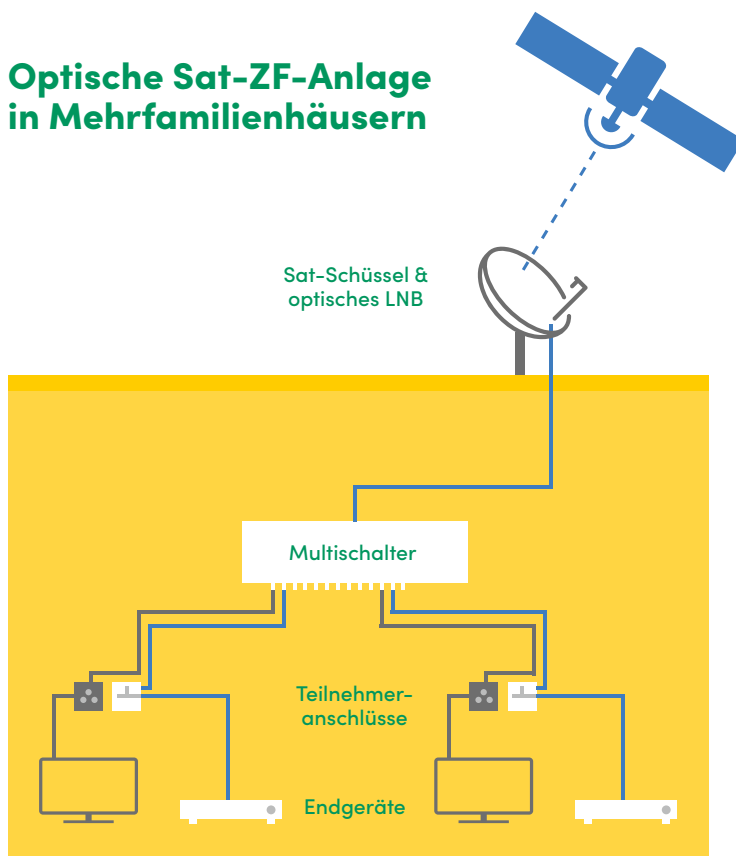
Das Interview führte Holger Hartwig.

die Koax-Verkabelung auf Dauer die Bedürfnisse der Mieter nicht ausreichend bedienen kann. Das bedeutet: Wir haben das Ziel, bis 2027 in allen unseren Häusern mit Glasfasernetzen zu arbeiten. Dann wird das Netz in jedem Zimmer verfügbar sein.“ Das erste Objekt, bei dem das Signal in das Glasfasernetz im Haus eingespeist werde, ist ein Mehrfamilienhaus in Radolfzell. „Wir machen mit der neuen technischen Lösung aus Satelliten-Signal und Glasfaser gute Erfahrungen. Ein Plus ist dabei, dass das Signal ohne Zusatzgeräte genutzt werden kann und das Glasfasernetz mit seiner Leistungsfähigkeit eine Versorgung mit optimaler digitaler Bandbreite bietet.“

Auf TKG-Novelle gut vorbereitet

Mit Blick auf die Auswirkungen der Novelle des Telekommunikationsgesetzes ist Ritter gelassen. „Natürlich wird unser Netz die Möglichkeit bieten, dass jeder Mieter frei entscheiden kann, welche Anbieter er für seine persönliche Internet- und Mediennutzung wählt.“ Er gehe davon aus, dass das Satellitenangebot dabei weiterhin gerne genutzt werde, weil „das Gesamtpaket aus Qualität, Zuverlässigkeit, Vielfalt und Preis stimmt“. Bis zum 30. Juni 2024 werde die Hegau eG die Kosten weiterhin über die Nebenkosten abrechnen, „danach können unsere Mieter dann mit unserem jetzigen Partner direkt Verträge abschließen“. Die Refinanzierung des gesamten Angebotes werde dann auch zu einem Teil durch Netz- und Durchleitungsentgelte von Dritten

Optische Sat-ZF-Anlage in Mehrfamilienhäusern



Ohne Zusatzgeräte können die Bewohner des Hegau-Neubaus in Radolfzell TV und Radio via Satellit über das Glasfasernetz empfangen. Drei kleine „Schüsseln“ auf dem Dach versorgen hier 50 Wohnungen

erfolgen können. Die Gespräche mit anderen Leistungsanbietern, die das Netz der Hegau eG in den Wohnungen nutzen wollen, haben nach Ritters Worten „mittlerweile deutlich an Fahrt aufgenommen, nachdem die bekannten großen Akteure auf unsere Entscheidung – vorsichtig ausgedrückt – zunächst eher zurückhaltend reagiert hatten.“

Hegau eG: Offenes Netz langfristig beste Lösung

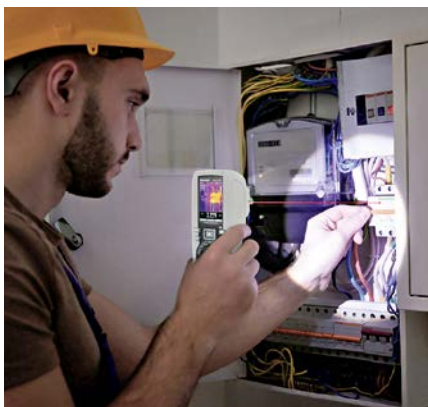
Ritter ist sich bewusst, dass die Genossenschaft mit der gewählten Lösung in der Branche eher als „Außenseiter“ agiert. „Wir sind aber überzeugt, dass unser Weg, ein offenes Netz unter unserer Hoheit zu betreiben, mit dem jede Wohnung einzeln ansteuerbar ist, auch auf lange Sicht die beste Lösung ist.“ Man habe keine Zukunftsangst und sei sich sicher, dass die Mieter aus einer ausreichenden Zahl an Anbietern wählen können.

Anbieter: Vermieter werden Sat-Alternative prüfen

Ritter bestätigt mit seiner Aussage eine Markteinschätzung, die Christoph Mühleib, Geschäftsführer eines der großen Anbieter für Satellitenfernsehen in Deutschland, der Astra Deutschland GmbH, teilt. „Für jeden Vermieter, der Wert auf die Hoheit seiner Netze bis in die Wohnung und damit die Ebene 4 legt, ist die Möglichkeit, die Astra bietet – und bei Immobilienunternehmen mit mehreren Einspeisungen des Signals in Glasfasernetze der Ebenen 3 und 4 erfolgreich umgesetzt hat –, eine Alternative zu anderen Lösungen.“ Er zeigt sich überzeugt, dass die Vermieter die Satellitenlösungen sehr genau prüfen würden, je stärker der Druck zur Modernisierung ihrer Netze werde. Das werde die Position der Satellitentechnik stärken. Mühleib: „Wir sehen zudem für die Satellitentechnik durch den Wegfall des Nebenkostenprivilegs Chancen.“ Es gehe in den nächsten Jahren darum, verstärkt aufzuzeigen, dass „diese Technik ganz ohne Schüsseln mitten in der Stadt eine attraktive Alternative zu anderen Lösungen ist“.

Produkte

Zuverlässige Messergebnisse am und im Gebäude



Präzise Vor-Ort-Diagnosen beim Gebäudemanagement ermöglicht die neue Conrad-Gerätegeneration

Funktionierende bauliche und technische Anlagen sind für einen reibungslosen Betrieb einer Immobilie unerlässlich – vor allem auch mit Blick auf die Reduktion von Heizkosten. Die Vermessung von Gebäuden oder die Wartung und Instandhaltung von Maschinen und Anlagen sind dabei Teil eines erfolgreichen Gebäudemanagements. Entscheidend in allen Bereichen: das regelmäßige Testen der Funktionsfähigkeit und zuverlässige Messergebnisse. Conrad Electronic bietet in Zusammenarbeit mit namhaften Herstellern für diesen Bereich des Facilitymanagements ein modernes, leistungsfähiges Angebot an Mess-, Analyse- und Prüfgeräten, Umweltmesstechnik und Energiekosten. Die Einsatzmöglichkeiten reichen von Wärmebildtechnik zur Kontrolle von Energieverlusten bis hin zu fest installierten Messgeräten in Schaltschränken.

Weitere Informationen: www.conrad.de

Bessere CO₂-Bilanz durch klimaneutrale Dämmmaterialien

Die Wärmedämmung spielt eine wichtige Rolle, um CO₂-Emissionen zu sparen. Der Hersteller Covestro hat die Nachhaltigkeit seiner Dämmstoffe durch innovative Lösungen und eine effektivere Produktion weiter verbessert. So bietet Covestro einen der beiden Hauptrohstoffe für PU-Hartschaum, Methylen-Diphenyl-Diisocyanat (MDI), jetzt in einer klimaneutralen Version an. Die neuen Produkte können ohne Aufwand in die bestehende Prozesstechnologie bei Kunden in der Bauindustrie übernommen werden.

Weitere Informationen: www.covestro.com

Ablaufsystem in der Wand ermöglicht bodenebene Dusche



Der Ablauf hinter der Wand sorgt für eine nahtlose Optik und fugenlose Duschflächen

Bodenebene, durchgängige Duschflächen überzeugen mit ihren praktischen Vorzügen: Sie vermitteln ein großzügiges Raumgefühl, ermöglichen einen stolper- und barrierefreien Einstieg und sind einfach zu reinigen. Die neue Quarryl-Duschfläche Wallway von Villeroy & Boch geht einen Schritt weiter. Sie schafft den Ablauf im Boden ab und bringt ihn hinter eine Designblende in die Wand. So wird die Optik nicht durch einen Bodenabfluss gestört und Hygiene sowie Reinigungsfreundlichkeit werden weiter optimiert.

Weitere Informationen: www.villeroyboch.com

Neuer Smart-Home-Thermostat funktioniert dauerhaft ohne Batterie



Steuert die Raumtemperatur ohne Batterien: der neue Thermostatkopf „EAZY eTRV nano“

Einen neuen Smart-Home-Heizkörperthermostat für Wohn- und öffentliche Gebäude sowie für gewerblich genutzte Objekte hat der Regelungsspezialist EAZY Systems entwickelt und auf den Markt gebracht. Das Besondere an dem neuen Thermostatkopf „EAZY eTRV nano“ ist seine Unabhängigkeit von Batterien beziehungsweise externer Stromzufuhr. Der Thermostat gewinnt die für seine Aufgabe erforderliche Energie aus dem Temperaturunterschied zwischen der Ventil- und Raumluft. Mit Hilfe dieser sogenannten Harvester-Funktion wird gewährleistet, dass der Thermostat batterieles und durchgängig die gewünschte Soll-Temperatur im Raum reguliert. Das Einstellen der Soll-Raumtemperatur erfolgt manuell mit Hilfe von Tasten direkt am Thermostat, ab Frühjahr 2023 soll auch eine Steuerung per App möglich sein. Das Gehäuse des neuen Thermostats, der werkzeuglos an das Heizkörventil aufgeschraubt werden kann, besteht aus Kunststoff. Ein großes Display sorgt dafür, dass Nutzer permanent die eingestellte Temperatur und den Status der Ventilstellung ohne großen Aufwand ablesen können.

Weitere Informationen: www.eazy-systems.de

AKTUALISIERTES GRUNDLAGENWERK DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



IMMOBILIENWISSEN FÜR STUDIUM UND PRAXIS

Dieses Handbuch enthält eine Zusammenstellung aktueller Themengebiete der Immobilienwirtschaft in einführenden Darstellungen. Ausgewiesene Immobilienexpertinnen und -experten bieten eine verständliche und schnelle Orientierung über die wichtigsten Fragestellungen, Inhalte und Probleme ihres Fachgebiets. Für Studierende, Teilnehmende in der Aus- und Weiterbildung sowie Praktiker:innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

- + **Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**
- + **Immobilienmarketing, Immobiliencontrolling und Immobilienbewertung**
- + **Wertermittlung von Immobilien und Real-Estate-Asset-Management**
- + **Sozialmanagement und Quartiersentwicklung**
- + **In der 2. Auflage: bezahlbares Wohnen und ökologische Transformation, Digitalisierung, neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

ISBN 978-3-648-15819-7

1.000 Seiten

Buch: **69,95 €** [D] | eBook: **59,99 €** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Markt und Management



Für digitale Mietverträge 10.000 Bäume gepflanzt

Einen besonderen Wald lässt die Vivawest nach und nach in Mülheim an der Ruhr entstehen. Das Wohnungsunternehmen aus Gelsenkirchen hat sich dazu verpflichtet, für jeden digital abgeschlossenen Mietvertrag einen Baum zu pflanzen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Nach acht Monaten wurden bereits 10.000 Setzlinge gepflanzt, weil 90 % der in 2022 geschlossenen Verträge digitalisiert vereinbart wurden.

Service-Chatbot „LisaH“ wird kostenlos bereitgestellt

Den Chatbot „LisaH“, die virtuelle Assistenz mit wohnungswirtschaftlichem Know-how, stellt die Spiribo GmbH jetzt kostenlos zur Verfügung. Das Unternehmen aus Hamburg will es damit jedem Wohnungsunternehmen ermöglichen, den Servicebot in die eigene Kundenkommunikation einzubauen. Anpassbar an die aktuellen Herausforderungen, erhalten Mieter anhand aussagekräftiger Texte und Erklärvideos Informationen, zum Beispiel zu den Themen Energie und Energiesparen. Der Bot kann mit wenig Aufwand in jede Homepage integriert werden.

Gesobau AG kauf Wohnhaus im Berliner Florakiez

Die Gesobau AG erweitert ihren Bestand im Berliner Stadtteil Pankow. Das landeseigene Unternehmen hat von der Treucon eine Immobilie mit 59 Wohnungen gekauft. Das Gebäude wurde revitalisiert und instandgesetzt. Ziel des Kaufes ist es nach Gesobau-Darstellung, so die Wohnungen in Innenstadtlagen bezahlbar zu halten.



Aktuelle Details zu Fragen rund um das Mietpiegelrecht

Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, 441 S., 89 €, C.H. Beck, ISBN 978-3-406-74710-6

Das Buch enthält die Änderungen des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) inklusive einer Kommentierung der neuen Mietspiegelverordnung (MsV). Erläutert werden zudem Begriffe wie „ortsübliche Vergleichsmiete“, „einfacher“ und „qualifizierter“ Mietspiegel.

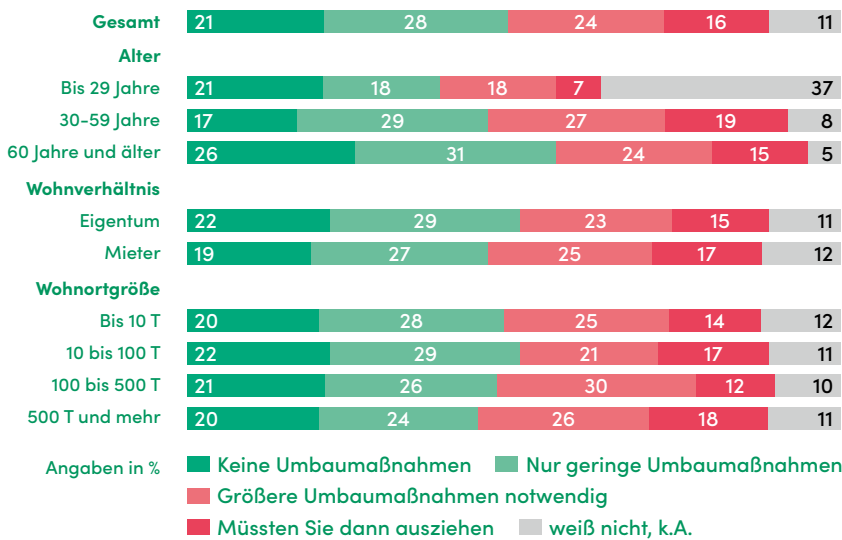
Wohnungsmarkt in großen Städten verschärft sich

In vielen deutschen Großstädten verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Es gibt immer weniger marktaktive, vermietbare Wohnungen. Bundesweit waren es Ende 2021 etwa 607.000 Einheiten. Der Leerstand (bundesweit 2,8 %) geht damit nach zwei Jahren leichten Anstiegs – im Westen deutlich stärker als im Osten Deutschlands – zurück, teils tendiert die Quote gegen null. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie auf Basis der Daten des Immobilienberaters CBRE, der Empirica-Regionaldatenbank und des Statistischen Bundesamtes. Besonders angespannt sind die Wohnungsmärkte in München (0,2 %), gefolgt von Frankfurt am Main, Münster und Freiburg (0,3 %), während in den sogenannten Schumpregionen – vor allem im Osten Deutschlands – weiterhin viele Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen.

Nachholbedarf bei altersgerechtem Wohnen

Beim altersgerechten Aus- und Umbau von Wohnungen und Häusern gibt es in Deutschland noch reichlich Nachholbedarf. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Studie im Auftrag der DLE Land Development GmbH. Zwar ist die Hälfte der Befragten der Meinung, dass der altersgerechte Aus- und Umbau der eigenen vier Wände geschaffft ist beziehungsweise mit geringfügigen Maßnahmen erreicht werden kann, aber 24% halten größere Umbaumaßnahmen für erforderlich und 15% der über 60-Jährigen befürchten, altersbedingt aus ihrer derzeitigen Wohnung ausziehen zu müssen. Die Studie hat auch ergeben, dass 75% der Deutschen im Alter selbstbestimmt in einer Wohnung leben möchten, die baulich zu ihrem Gesundheitszustand passt. Denkbar sind dabei auch Mehrgenerationen-Wohnanlagen. 57% der Älteren ab 60 sind gegenüber diesen Wohnformen aufgeschlossen.

Wohnen Sie derzeit in einer Wohnung/einem Haus, in dem Sie auch im Alter wohnen können?



Neuer FSB-Geschäftsführer

Die Freiburger Stadtbau GmbH hat seit 1. Januar einen neuen kaufmännischen Geschäftsführer: Dr. Matthias Müller folgt auf Ralf Klausmann, der am 31. Dezember 2022 in den Ruhestand gegangen ist, und bildet gemeinsam mit der technischen Geschäftsführerin Dr. Magdalena Szablewska die Doppelspitze des FSB-Verbundes.

35

Jahre aktiv im Bereich der Qualifizierung von Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Einstmals als Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft in Ratingen-Hösel gegründet, hat es seit 1997 seinen Sitz in Bochum.

Wir lieben Wohnungswirtschaft.



Wir sind Treuhänder.



↑
Zur Website

FINANZIERUNG

Die Zinswende und ihre Folgen

Als die DW im Januar 2022 das Finanzierungsumfeld beleuchtete, war die Welt noch eine andere. Der rasche Anstieg der Zinsen der vergangenen Monate stellt Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen. Die sich abzeichnenden Auswirkungen der Regulatorik kommen hinzu.

Von Christian Hunziker

Das hat keiner erwartet“, sagt Prof. Dr. Günter Vornholz, Gründer des Instituts für Immobilienökonomie in Lüdinghausen, im Rückblick auf das Jahr 2022. Der langjährige Professor für Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School spricht von einem veritablen „Schock“, den die rasche Erhöhung der Zinsen ausgelöst habe. Nicht weniger als dreimal hob die Europäische Zentralbank (EZB) in der zweiten Jahreshälfte den Leitzins an – mit der Folge, dass auch die für Wohnungsunternehmen relevanten Zinsen in ungekannt rasantem Tempo in die Höhe kletterten: Waren zu Beginn des Jahres noch Kredite für einen Zins von weniger als 1% zu bekommen, betrug der Durchschnittszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit Ende 2022 rund 3,8%.

Banken unter Druck

Das Ende der langjährigen Niedrigzinsphase wirkt sich in erheblichem Maße auf die Finanzierungsinstitute aus. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex, den die Immobilienberatungsgesellschaft JLL und das Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) quartalsweise ermitteln, erreichte im letzten Quartal des Jahres 2022 den niedrigsten Stand seit der erstmaligen Erhebung im Jahr 2011. Ein ähnliches Bild zeigt das Quartals-



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN

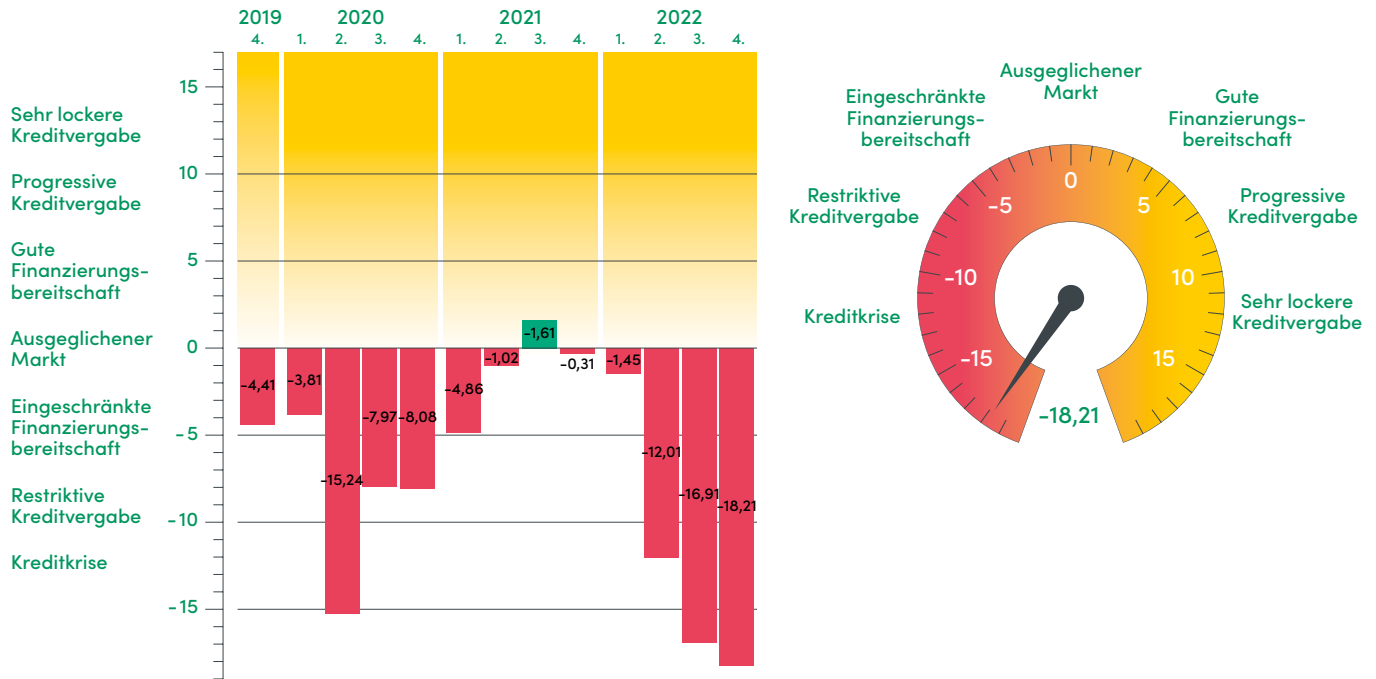
barometer des Analysehauses Bulwiengesa und des Finanzierungsvermittlers BF direkt, das auf einer Befragung von Marktteilnehmern basiert: Auch dieses sackte im vierten Quartal auf ein neues Allzeittief ab.

„Rund 70% der Befragten geben an, dass das Neugeschäft neuerdings oder unverändert abnimmt“, nennt Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter von Bulwiengesa, ein zentrales Ergebnis der Barometer-Befragung. Und Francesco Fedele, CEO der BF direkt AG, ergänzt: „Die gedrückte Stimmung bekommen wir auch in der Praxis in Gesprächen mit Finanzierern widerspiegelt. Es wird ohne Zweifel noch ein paar Quartale dauern, bis wir wieder zu einer gewissen Normalisierung zurückkehren.“

Das bedeutet allerdings nicht, dass die Banken ihr Geschäft weitgehend eingestellt hätten. Die Deutsche Kreditbank (DKB) jedenfalls, die einen Schwerpunkt auf der Wohnungswirtschaft hat, verzeichnete per Ende November 2022 im Bereich Wohnen ein Darlehensgeschäft auf Höhe des Vorjahresniveaus. „Gleichzeitig sehen wir jedoch, dass das Marktumfeld für unsere Kundinnen und Kunden in den letzten Monaten deutlich herausfordernder geworden ist“, sagt Andreas Koschowski, Leiter des Fachbereichs Wohnen bei der DKB. Dabei verweist er nicht nur auf die Zinswende, sondern auch auf gestiegene Bau- und Energiekosten, Lieferschwierigkeiten und Förderunsicherheiten. Koschowski geht deshalb davon aus, dass die Kreditnachfrage im neuen Jahr spürbar rückläufig sein wird.

Entwicklung des Finanzierungsumfeldes

Die Grafik zeigt, wie sich aus Sicht der Banken und anderer Finanzierungsinstitute das Umfeld verschlechtert hat



„Keine Kreditklemme“

Trotzdem erhalten Wohnungsunternehmen nach wie vor Kredite von Banken. „Es gibt keine Kreditklemme“, betont Immobilienökonom Günter Vornholz. „Wohnungsunternehmen müssen zwar höhere Zinsen bezahlen, bekommen aber nach wie vor Fremdkapital.“ Das bestätigt Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: „Die Wohnungswirtschaft ist nach wie vor ein beliebter Finanzierungspartner bei Banken, und Wohnungsunternehmen bekommen immer noch eine Finanzierung, wenn auch nicht mehr zu den Konditionen wie vor einem Jahr.“ Ebenso wie Vornholz betont Gebhardt: „Eine Kreditklemme ist nicht festzustellen.“

Auf Seite der Finanzierer sieht man das genauso. „Es ist weiterhin kein Problem für ein Wohnungsunternehmen, Investitionsfinanzierungen für den Eigenbestand zu bekommen“, sagt Peter Stöhr, Vorstand des Finanzierungsberaters Dr. Klein Wowi AG. Dabei zeigen sich allerdings erhebliche Unterschiede zwischen Bestand und Neubau. „Bestandhalter finanzieren langfristig und haben sich die günstigen Zinsen in der Regel langfristig über Forward-Darlehen gesichert, sodass die Auswirkungen für sie überschaubar sind“, sagt Gebhardt. Von der Zins-

wende stärker betroffen sind nach seinen Worten Unternehmen, bei denen in zwei bis drei Jahren eine Anschlussfinanzierung bevorsteht oder die in Neubau und Modernisierung investieren.

Dass sich bei Neubauprojekten und Modernisierungsmaßnahmen starke Bremsspuren zeigen, hat der GdW schon frühzeitig festgestellt. „Wohnungsunternehmen sind gezwungen, ihre Investitionspläne zu überprüfen“, erklärt Christian Gebhardt. Das liege nicht nur an den gestiegenen Zinsen, sondern auch an den erhöhten Bau- und Energiekosten, die dem Thema Liquidität eine größere Bedeutung gegeben hätten.

Weiterhin gute Bonität

Auch die Banken unterscheiden je nach Geschäftsmodell. „Die Finanzierungskriterien für bestandshaltende Unternehmen haben wir weder im Neubau noch für Modernisierungen verändert“, sagt Andreas Koschowski von der DKB. Hingegen habe sein Institut im Geschäft mit Bauträgern die „Erwartung an einen angemessenen Eigenkapitaleinsatz und die Vorvermarktung der veränderten Marktsituation angepasst, um gestiegenen Baukosten- und Vermarktungsrisiken Rechnung zu tragen“. Die Bonität der wohnungswirtschaftlichen Kunden sei „nach wie vor überwiegend gut bis sehr gut“, betont der DKB-Experte. >

Gerade in der jetzigen Situation erweise es sich als Vorteil, dass Wohnungsunternehmen in der Regel über langjährige Beziehungen zu ihren Finanzierungspartnern verfügten, ergänzt Immobilienökonom Vornholz. „Banken“, ist er überzeugt, „lassen Wohnungsunternehmen nicht im Regen stehen.“

Regulatorik erhöht den Druck

Trotzdem dürften die Zeiten für kreditsuchende Unternehmen nicht einfacher werden. Dafür sorgen auch die immer umfangreicheren regulatorischen Maßnahmen auf EU- und Bundesebene. Neben der EU-Taxonomie, die Kriterien für nachhaltiges Wirtschaften definiert (darüber wird die DW in einem eigenen Artikel ausführlich berichten), macht sich dabei insbesondere die 2017 beschlossene Reform von Basel III (auch Basel IV genannt) bemerkbar. „Sie ist für die Wohnungswirtschaft relevant, weil sie die Eigenkapitalunterlegung von Banken regelt“, erläutert GdW-Experte Gebhardt.

„Wohnungsunternehmen müssen zwar höhere Zinsen bezahlen, bekommen aber nach wie vor Fremdkapital“

Günter Vornholz

Dabei kritisiert der GdW, dass für immobilienwirtschaftlich ausgerichtete Banken jetzt ein sogenannter Output-Floor gilt, der dazu führt, dass sie höhere Eigenkapitalanforderungen erfüllen müssen. „Dafür gibt es in Deutschland keinen Grund, da die Banken über genaue Informationen über den Immobilienmarkt verfügen und die Ausfallquoten von wohnungswirtschaftlichen Krediten sehr niedrig sind“, sagt Gebhardt. „Eine höhere Eigenkapitalunterlegung von Banken macht Finanzierungen tendenziell

immer teurer, sodass die Gefahr besteht, dass sich Kredite durch die Kombination aus Zinsanstieg und gestiegenen regulatorischen Anforderungen weiter verteuern.“

Kostspieliger werden könnten die Kredite zudem durch den Systemrisikopuffer, der gemäß einer Verfügung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 1. Februar 2023 in Kraft getreten ist. Er schreibt vor, dass Banken



Das Kreuzstraßenviertel in Leipzig hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) schon vor einigen Jahren energetisch saniert. Heute sind solche Modernisierungsprojekte oft nur schwer zu finanzieren

bei Wohnimmobilienkrediten einen zusätzlichen Puffer von 2 % vorhalten müssen. Dieser ergänzt den antizyklischen Kapitalpuffer, der für sämtliche Darlehen gilt und 0,75 % beträgt. Die BaFin verfolgt mit den beiden Puffern das Ziel, Preisübertreibungen auf dem deutschen Immobilienmarkt entgegenzuwirken.

Für diese Maßnahmen gebe es keinen sachlichen Grund, kritisiert Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). „Die Höhe und der Aktivierungszeitpunkt der beiden Puffer sind gerade angesichts einer drohenden Rezession nicht sachgerecht und absolut kontraproduktiv“, konstatiert er. Denn der für die Puffer benötigte Mehrbedarf an hartem Kernkapital (laut Bundesbank rund 22 Mrd. €) schränke „unweigerlich die Kreditvergabemöglichkeiten ein, vor allem beim risikoarmen Geschäft der Wohnimmobilienfinanzierungen“.

Als weitere regulatorische Maßnahme wirken sich die Änderungen der Beleihungswertermittlungsverordnung aus, die am 8. Oktober 2022 in Kraft getreten sind. Hier sind die Folgen für Wohnungsunternehmen allerdings positiv, wie Christian Gebhardt festhält: Neu gelten bei der Bewertung nicht mehr starre Zinssätze, sondern dynamisierte Mindestkapitalisierungszinssätze, die sich aus der Rendite dreißigjähriger Bundesanleihen plus einem festen nutzungsartspezifischen Zuschlag ergeben. „Die Bandbreite liegt damit jetzt zwischen 3,5 und 5,5 %“, erläutert Gebhardt. „Auf diese Weise ist grundsätzlich ein niedrigerer Mindestkapitalisierungszinssatz möglich, was zu einem höheren Beleihungswert führt.“

Zinsen langfristig sichern

Von entscheidender Bedeutung für die Finanzierungsstrategie eines Wohnungsunternehmens ist es, wie sich die Zinsen in Zukunft entwickeln. Bei aller Vorsicht zeigt sich dabei eine deutliche Tendenz, wie GdW-Experte Gebhardt unter Bezug auf eine nicht repräsentative Umfrage unter Wohnungsunternehmen erklärt. Mehrheitlich erwarten die Unternehmen demnach, dass der Zinssatz Ende 2023 bei etwa 5 % (und damit noch einmal deutlich höher als Ende 2022) liegen wird. Ähnlich ist die Einschätzung anderer Marktkenner. Günter Vornholz hält ebenfalls einen Anstieg auf bis zu 5 % für möglich, und auch Peter Stöhr von Dr. Klein Wowi geht von „weiterhin moderat steigenden Finanzierungszinsen“ aus.



Der Investmentmanager Empira erhielt für sein Neubauquartier „Die Welle“ in Köln-Marienburg (750 Mietwohnungen) einen Kredit von der Bayern LB, der Helaba und der Sparkasse Köln-Bonn. Grundsätzlich aber ist die Finanzierung von Projektentwicklungen anspruchsvoller geworden



Im November 2022 begann die Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH mit dem Bau von 26 Mietwohnungen in Berlin-Niederschönhausen. Manche Wohnungsunternehmen stellen Neubau-projekte wegen der veränderten Finanzierungsbedingungen sogar zurück

Bei Bestandsfinanzierungen empfiehlt Stöhr deshalb, sich die vergleichsweise günstigen Zinsen durch Forward-Darlehen zu sichern, die derzeit kaum Zinsaufschläge hätten. Auch GdW-Experte Gebhardt rät zum Forward-Darlehen. Zwar gibt es nach seinen Worten auch andere Instrumente zur Zinssicherung, die sich unter dem Oberbegriff Derivate zusammenfassen lassen und zu denen etwa Optionen oder Swap-Geschäfte gehören. „Als Wohnungsunternehmen sollte man das Produkt, das man abschließt, aber immer verstehen“, betont Gebhardt. Man brauche also das entsprechende Know-how – Derivate seien somit eher etwas für große Wohnungsunternehmen mit spezialisierten Finanzierungsabteilungen.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern

Zum 1. Januar trat das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz in Kraft. Durch die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter entsteht beim Wohnungsunternehmen ein zusätzlicher und schwankender Kostenfaktor. Was ist zu beachten?

Von Christian Gebhardt und Dr. Ingrid Vogler

Am 8. Dezember 2022 wurde das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – kurz CO₂KostAufG – im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die Vorschriften über die Aufteilung der CO₂-Kosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 1. Januar 2023 beginnen.

Die Ermittlung der CO₂-Werte für die vermieteten Wohnungsbestände gewinnt mit dem CO₂KostAufG weiter an Bedeutung. Durch die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter entsteht beim Wohnungsunternehmen ein zusätzlicher Kostenfaktor, der aufgrund der Witterung und des nicht kalkulierbaren Verbrauchsverhaltens des Mieters sowohl absolut als auch hinsichtlich der Stufeinteilung schwanken kann.

Grundlage der Aufteilung der CO₂-Kosten

Im Klimaschutzprogramm 2030 kündigte die damalige Bundesregierung an, Änderungen im Mietrecht zu prüfen, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition wurde dann ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen für die Aufteilung der CO₂-Bepreisungskosten vorgesehen. Anfang April 2022 hatten sich das Wirtschafts- und Justizministerium auf eine Verteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern geeinigt. Die Verteilung wurde nach dem von der Wohnungswirtschaft geforderten „Regelungskonzept für ein Stufenmodell“ festgelegt:



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN



Dr. Ingrid Vogler

Leiterin Energie und Technik, GdW
BERLIN

- Der Anteil der vom Vermieter zu tragenden Kosten hängt von den quadratmeterbezogenen CO₂-Emissionen des Gebäudes ab.
- Diese CO₂-Emissionen werden aus dem tatsächlichen Brennstoffverbrauch eines Jahres und dem CO₂-Faktor des Brennstoffes ermittelt (nicht klimabereinigt).
- Die gesamte Berechnung und die Daten für die Eingruppierung in die Aufteilungsstufe sind aus der Brennstoffrechnung ersichtlich.
- In der Mitte November 2022 beschlossenen Endfassung des Gesetzes sind gegenüber dem Entwurf Änderungen vorgenommen worden:
- Die Aufteilung der CO₂-Kosten wurde auf die (gesamte) Fernwärme erweitert. Dies ist unabhängig davon, ob die Brennstoffe für die Anlagen einen CO₂-Preis nach europäischem Emissionshandel (ETS) oder nach nationalem Emissionshandel (BEHG) enthalten. Die Einbeziehung der Fernwärme erfolgte entgegen des Koalitionsvertrages und mit der Begründung von Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietern). In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vermieteranteil aber halbiert. Die Aufteilung der ETS-Kosten gilt nicht für Gebäude, die ab 1. Januar 2023 erstmals einen Wärmeanschluss erhalten (die BEHG-Kosten werden auch in diesen Fällen aufgeteilt).

In der höchsten Klasse des Stufenmodells mit $\geq 52 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2$ Wohnfläche wurde der Vermieteranteil von 90 % auf 95 % erhöht.

Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO₂-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber

Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO₂-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber

Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO₂-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber

dem Vermieter besteht weiterhin, die Frist zur Geltendmachung durch die Mieter wurde aber von sechs auf zwölf Monate erhöht. Auf den Erstattungsanspruch muss der Brennstoff- oder Wärmelieferant in der Rechnung hinweisen. Für vermietete Nichtwohngebäude verbleibt es bis 2025 bei der Aufteilung 50/50.

Wärmelieferanten müssen in ihren Rechnungen einen einheitlichen heizwertbezogenen Emissionsfaktor des Wärmenetzes in kg CO₂/kWh angeben. Bei Kraft-Wärme-Kopplung wird die Aufteilung des Brennstoffes auf Strom und Wärme geregelt, allerdings nach der sogenannten finnischen Methode. Diese ordnet der Wärmeseite wesentlich mehr Brennstoff und damit Emissionen zu als das GEG mit der Stromgutschriftmethode. Der CO₂-Preis fällt also höher aus, als nach einem CO₂-Zertifikat nach GEG zu erwarten.

Stufenverteilung der CO₂-Kosten für Wohngebäude

Die Stufenverteilung für Wohngebäude sieht wie in Abbildung 1 dargestellt aus:

Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die Klasse <12 kg/m²a einem EH-55-Gebäude. Eine Analyse für Erdgas lässt auf die in Abbildung 2 aufgeführte Klasseneinteilung entsprechend Energieverbrauch schließen: Die Klasseneinteilungen für Heizöl und Kohle weichen deutlich davon ab. Wegen höherer Emissionsfaktoren entsprechen geringere Verbräuche den jeweiligen Stufeneinteilungen.

Die Brennstofflieferanten werden verpflichtet, in ihren Rechnungen neben der Menge des gelieferten Brennstoffes in kWh die damit verbundenen CO₂-Emissionen in kg CO₂ und den anzuwendenden Emissionsfaktor auszuweisen. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Eingruppierung des Gebäudes →

Abb. 1: **Stufenverteilung für Wohngebäude**

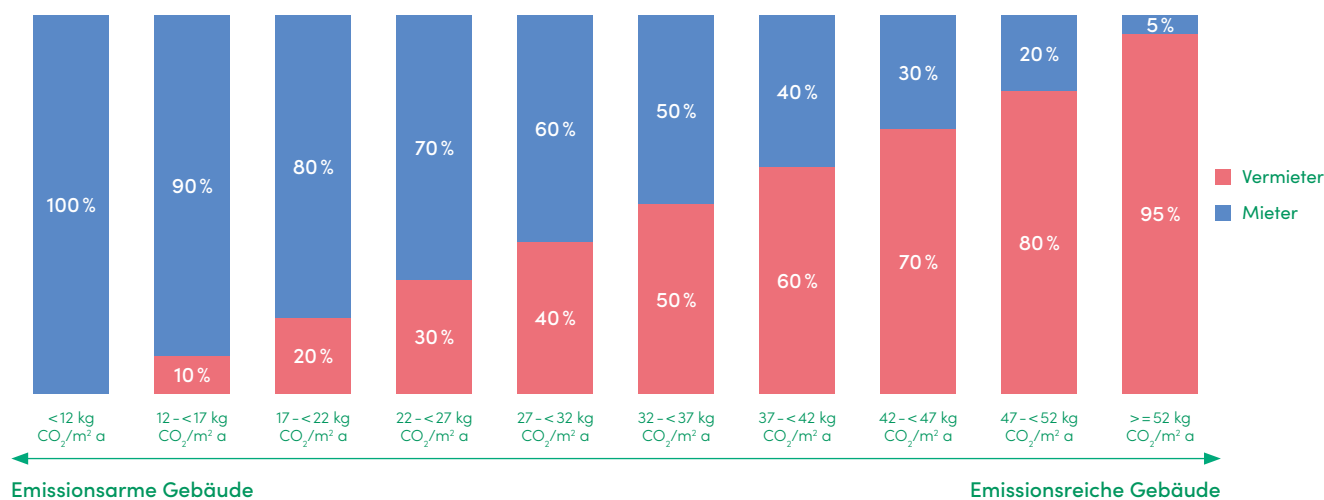


Abb. 2: **Klasseneinteilung entsprechend Energieverbrauch**

Stufen für die Verteilung der Kosten des CO₂-Preises
in kg CO₂/m²a (bezogen auf die Wohnfläche)

< 12	12 bis < 17	17 bis < 22	22 bis < 27	27 bis < 32	32 bis < 37	37 bis < 42	42 bis < 47	47 bis < 52	52 und mehr
------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

entspricht bei einem brennwertbezogenen CO₂-Faktor von 0,182 kg/kWh
(= heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh) einem Endenergieverbrauch
in kWh/m²a (bezogen auf die Wohnfläche)

< 66	66 bis < 93	93 bis < 121	121 bis < 148	148 bis < 176	176 bis < 203	203 bis < 231	231 bis < 258	258 bis < 286	286 und mehr
------	-------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------

des sollen also der Brennstoffrechnung entnommen werden können, die Wohnfläche liegt beim Wohnungsunternehmen vor. Dazu wird im Rahmen der Heiz-kostenabrechnung ein Prozess aufzusetzen sein.

Der Emissionsfaktor soll der Emissionsberichterstattungsverordnung entnommen und vom Versorger in der Rechnung in kg CO₂/kWh ausgewiesen werden. Laut Verordnung beträgt der Emissionsfaktor für Erdgas heizwertbezogen 0,2016 kg/kWh (entspricht brennwertbezogen 0,182 kg/kWh).

Wenn eine Gasrechnung also die gelieferten kWh Erdgas brennwertbezogen angibt, so ist der brennwertbezogene CO₂-Faktor zu verwenden.

Ein Beispiel für ein erdgasversorgtes Gebäude (Abrechnung in kWh brennwertbezogen):

100.000 kWh * 0,182 kg/kWh = 18.200 kg
 18.200 kg / 600 m² = 30,3 kg/m² kWh/m²
 → Der Vermieter trägt 40% des CO₂-Preises.

18,2 t CO₂ * 30 €/t * 0,4 = 218 €, die auf den Vermieter entfallen. Auf den Mieter entfallen 328 €.

Würde dasselbe Gebäude mit demselben Energieverbrauch von 167 kWh/m²a mit Heizöl (0,266 kg/kWh) versorgt, so wären bei gleichem Verbrauch die Emissionen höher und damit die Einstufung bei 70/30. Mit den höheren Emissionen steigt der CO₂-Preis für das Gebäude. Beide Effekte zusammen führen zu Kosten für den Vermieter von 559 €. Auf den Mieter entfallen 239 €.

Umsetzung bei Fernwärme

Besonders befremdlich für die Wohnungswirtschaft ist die Einbeziehung der Fernwärme aus Anlagen, die dem europäischen Emissionshandel unterliegen. Politisch wurde dies mit Gerechtigkeit und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei den Mietern) begründet. Die Kosten der CO₂-Emissionen werden nach dem durchschnittlichen Preis der Versteigerungen im Vorjahr bestimmt. Für 2022 dürften das fast 80 €/t werden.

Besonders ärgerlich ist dies im Bereich der Kohle-KWK, denn diese werden im Zuge des Kohleausstiegs noch viele Jahre weiter mit Kohle betrieben. Hier ergänzen sich hohe CO₂-Emissionen, darauf basierend hohe Vermieteranteile an den CO₂-Kosten mit hohen Zertifikatekosten. Lediglich bei Anschluss- und Benutzungszwang werden die Kosten für den Vermieter halbiert. Gerechterweise müsste allerdings ein Teil der CO₂-Kosten beim Energieversorger verbleiben, denn nur dieser kann über einen Energieträgerwechsel entscheiden.

Dezentrale Heizungssysteme

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, so hat der Vermieter dem Mieter den entsprechenden Anteil der CO₂-Kosten zu

erstatten. Im Wesentlichen wird dies auf Gasetagenheizungen zutreffen. Da ab 2023 aber auch Kohle in die CO₂-Bepreisung aufgenommen wird, betrifft dies ebenso Gebäude mit Kachelöfen. Der Mieter muss seinen Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach Rechnungserhalt von seinem Energielieferanten gegenüber dem Vermieter geltend machen. Im Anschluss hat der Vermieter dann – sofern keine Verrechnung im Rahmen der nächsten jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgt – maximal zwölf Monate Zeit, um den Vermieteranteil an den CO₂-Kosten zu erstatten. Macht der Mieter seinen Erstattungsanspruch zügig nach Erhalt seiner Brennstoffrechnung geltend, so kann der Vermieter diese Position zeitnah im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen. Die Bundesregierung wird bis zum 1. Juni 2023 eine elektronische Anwendung zur Berechnung und Aufteilung der CO₂-Kosten für Vermieter und solche Mieter bereitstellen, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen.

Halbierung des Vermieteranteils bei Beschränkungen für die energetische Verbesserung

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Kosten wird um die Hälfte gekürzt, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Beispielhaft genannt sind im Gesetz

- Denkmalschutz
- Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmelieferung
- Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der CO₂-Kosten. Beispiele hierfür sind im Gesetz nicht genannt.

Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben müssen dem Mieter nachgewiesen werden.

Auswirkungen auf die Wirtschaftsplanung

Mit der nun beschlossenen Aufteilung der CO₂-Kosten auf Mieter und Vermieter bekommt das Thema auch eine Bedeutung für die Wirtschaftsplanung. Anhand der tatsächlichen CO₂-Emissionen sind die zukünftigen Kosten auf der Grundlage des Stufenmodells abzuschätzen, die beim Wohnungsunternehmen dann zukünftig als Aufwandsposten verbleiben. CO₂ wird damit auch zur Steuerungsgröße für Investitionsentscheidungen, denn jede Reduzierung des Verbrauchs reduziert auch die Kostenbelastung beim Vermieter. Besonderes Augenmerk erhalten daher

Gebäude, die mit Kohle oder Heizöl beheizt werden oder die einen besonders hohen Energieverbrauch aufweisen.

Mit dem Klimaschutzgesetz 2030 wurde beschlossen, wie viel die Tonne CO₂ kostet; im Jahr 2023 sind dies 30 €/t CO₂. In den folgenden Jahren sollen die Abgaben dann schrittweise steigen, bis sie 2025 einen Wert von 55 €/t erreicht haben. Für 2023 wurde allerdings erst einmal die geplante CO₂-Preis-Erhöhung ausgesetzt, es gelten weiter 30 €/t. Ab 2026 gehen die Festpreise für CO₂ in einen Preiskorridor über. Zertifikate sollen dann zwischen einem Mindestpreis (55 €/t CO₂) und einem Höchstpreis (65 €/t CO₂) auktioniert werden. Innerhalb dieser vorgegebenen Spanne bildet sich der Preis je nach Nachfrage am Markt. Im Jahr 2025 soll auch im Rahmen einer Evaluierung über die künftige Art der Preisbildung entschieden werden.

Fazit

Das CO₂KostAufG regelt die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter. CO₂ wird damit zur Steuerungsgröße für Investitionsentscheidungen,

denn jede Reduzierung des Verbrauchs reduziert auch die Kostenbelastung beim Wohnungsunternehmen. CO₂ hat so auch einen wertbeeinflussenden Charakter bei der Ermittlung des Immobilien- und Beleihungswerts sowie der Finanzierbarkeit der Immobilie. Aufgrund der weiteren Regulierung im Bereich Klimaschutz auf europäischer und nationaler Ebene wird die Erstellung einer CO₂-Bilanz von der freiwilligen Übung zur Pflichtaufgabe befördert.

Der GdW hat in Zusammenarbeit mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und in Abstimmung mit der Initiative IW.2050 die GdW Arbeitshilfe 85 für eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen erarbeitet. Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema CO₂-Bilanzierung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp

HAUFE AXERA



FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

—
Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

Tip: Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)
Sächsische Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG
Dresden
[Job-ID 034990873](#)

Geschäftsführung (m/w/d)
Sozialbau Kempten Wohnungs-
und Städtebau GmbH
Kempten
[Job-ID 034396944](#)

Vorstand (m/w/d)
Schwelmer & Soziale Wohnungs-
genossenschaft eG
Schwelm
[Job-ID 034396744](#)

Alleingeschäftsführung (m/w/d)
Wohnbau Dinslaken GmbH
Dinslaken
[Job-ID 034396587](#)

Geschäftsführer/Vorstandsmitglied (m/w/d)
Frankfurter Eisenbahnsiedlungsverein e.G.
Frankfurt am Main
[Job-ID 034384891](#)

Vorstand Technik (m/w/d)
GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft
Essen eG
Essen
[Job-ID 034115165](#)

Controlling-Portfoliomanager (m/w/d)
Gebausie Gesellschaft für Bauen und
Wohnen GmbH der Stadt Brühl
Brühl
[Job-ID 033923528](#)

Technische Geschäftsführung (m/w/d)
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebau-
gesellschaft mbH
Stuttgart
[Job-ID 033449177](#)

Leiter Regiebetrieb (m/w/d)
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Aschaffenburg
[Job-ID 033662445](#)

Technischer Vorstand (m/w/d)
GEWIWO Berlin
Berlin
[Job-ID 033705999](#)

Sachbearbeiter Vermietung (d/w/m)
VdK-Baugenossenschaft
Baden-Württemberg eG Stuttgart
Stuttgart
[Job-ID 034974525](#)

Techniker Wohnungswirtschaft (m/w/d)
SGH Städtische gemeinnützige
Heimstätten-Gesellschaft mbH
Bad Oeynhausen
[Job-ID 033668907](#)

**Finden Sie weitere Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de
Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **02. Februar 2023**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter
www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch
Tel. 0931 2791-557
stellenmarkt@haufe.de



FAMILIENHEIM
FREIBURG
BAUGENOSSENSCHAFT eG

Die Familienheim Freiburg eG ist eine renommierte und zukunftsorientierte Baugenossenschaft mit 8.500 Mitgliedern. Als innovativer Dienstleister rund um die Immobilie verwalten wir mehr als 2.700 Wohnungen, betreiben eine Spareinrichtung und agieren gemeinwohlorientiert sowie Generationen umfassend und übergreifend.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine vorausschauend denkende, innovative und sozial verantwortungsbewusste Persönlichkeit als

Geschäftsführer (w/m/d)

mit der Option der Bestellung zum kaufmännischen Vorstand

Gemeinsam mit dem Vorstand übernehmen Sie die Geschäftsführung und verantworten die strategische Unternehmensentwicklung, insbesondere in den Themen Quartiersentwicklung, Klimaneutralität, Mobilität und Digitalisierung.

Zu Ihrem kaufmännischen Verantwortungsbereich gehören die Abteilungen Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, IT/Digitalisierung, Wohnungsbewirtschaftung und die Spareinrichtung. Sie führen diese kooperativ zusammen mit den Abteilungsleitern.

Ihre Qualifikation:

- Mehrjährige Führungs- und Leitungserfahrung in der Immobilienwirtschaft
- Erfahrung im Bankgeschäft und Geschäftsleiterqualifikation nach KWG wünschenswert
- Fundierte Erfahrung im Projektmanagement und mit Veränderungsprozessen
- Hochschulstudium oder vergleichbare Qualifikation
- Führungspersönlichkeit: authentisch, innovativ, kooperativ, kommunikationsstark, wertorientiert

Unser Angebot:

- Kurze Wege, flache Hierarchien, großer Entscheidungsspielraum
- Leistungsstarke, gute aufgestellte Organisation
- Leistungsbezogene Vergütung, Dienstwagen
- Bei Eignung Bestellung zum kaufmännischen Vorstand kurzfristig möglich

Ihre aussagekräftigen Unterlagen (Motivations schreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien und Gehaltsvorstellung) senden Sie bitte per Mail an die von uns beauftragte Unternehmensberatung **Holz Consulting GmbH** zu Händen von Herrn Michael Wulf mwulf@holz-consulting.de. Herr Wulf steht Ihnen telefonisch (0170/5476240, 07071/7952850) auch für erste Informationen zur Verfügung. Wir sichern Ihnen selbstverständlich eine vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung zu.

Bekanntmachung zur Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG 2023

Der Wahlvorstand gibt den Mitgliedern der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG bekannt, dass die im April 2023 durchzuführende Wahl der Vertreter zur Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG ausschließlich in Form der Briefwahl durchgeführt wird. Die Stimmabgabe erfolgt bis zum 20.04.2023 um 13:00 Uhr, eingehend bei der Genossenschaft. Die Stimmzettel werden den wahlberechtigten Genossenschaftsmitgliedern bis zum 31.03.2023 mit Erläuterungen vom Wahlvorstand übermittelt. Es sind insgesamt 51 Vertreter und Ersatzvertreter zu wählen.

Jedes Mitglied kann Kandidaten zur Wahl vorschlagen (Selbstvorschlag ist möglich). Die Wahlvorschläge sind ab sofort bis zum 17.03.2023 um 13:00 Uhr dem Wahlvorstand einzureichen. Weitere Einzelheiten der Wahl werden durch den Wahlvorstand im Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG bekanntgegeben.

Frankfurt (Oder), 09.01.2023

Der Wahlvorstand
Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
Sophienstraße 40, 15230 Frankfurt (Oder)

gez. Peter Klösel
Vorsitzender des Wahlvorstandes



Bekanntmachung

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 25.11.2022 den Jahresabschluss 2021 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

[HAUFE.de/Immobilien](https://www.haufe.de/Immobilien)

Die
Wohnungswirtschaft
DW

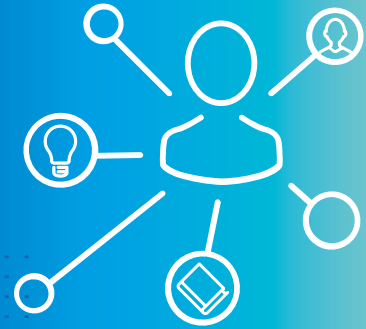


Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem Newsletter
Wohnungswirtschaft

HAUFE.

SCHON GEWUSST?

MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



...ERREICHEN SIE PASSIV SUCHENDE
BEWERBER, DIE TIEFES
BRANCHEN-KNOW.HOW BESITZEN.

Finden statt Suchen –
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN:
JOBS FÜR FACH- UND
FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m. Hier finden: www.stellenmarkt.haufe.de





Möchten Sie Ideen, Konzepte und Power in unserer beliebten und wirtschaftlich erfolgreichen Wohnungsbaugenossenschaft einbringen? Dann wird es Ihnen bei uns bestimmt gefallen! Wir suchen:

Sachbearbeiter Hausbewirtschaftung (d/w/m)

(Personelle, kaufmännische und technische Verantwortung für den gesamten Vermietungsprozess mit Kundenbetreuung und unseren Social Media-Auftritt)

Wir wünschen uns von Ihnen:

Abgeschlossene Ausbildung/Studium im Bereich der Immobilienwirtschaft, ausgeprägte Dienstleistungsorientierung im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens, Führerschein Klasse B (ohne Übernachtung).

Sachbearbeiter Vermietung (d/w/m)

(Neuvermietungen und Mieterwechsel durchführen, Mieteranliegen bearbeiten, Kleinreparaturen beauftragen, gerne auch unsere Social Media betreuen)

Wir wünschen uns von Ihnen:

Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung, professionelle Korrespondenz, souveräner Umgang mit Internet, MS Office und Bereitschaft zum Erlernen der bei uns verwendeten Software-Lösungen.

Auszubildende zum Immobilienkaufmann (d/w/m)

(Die spannende Wohnungswirtschaft und den Immobilienmarkt kennenlernen, die abwechslungsreiche Bestandsbewirtschaftung in den Abteilungen Technik, Buchhaltung, Vermietung erlernen)

Wir wünschen uns von Ihnen:

Kaufmännisches Interesse, Offenheit und respektvoller Umgang gegenüber allen Menschen, einen guten Schulabschluss (mindestens Mittlere Reife).

Bei uns bekommen Sie:

Eine sinnstiftende, verantwortungsvolle, abwechslungsreiche Tätigkeit mit Gestaltungsspielraum, kurze Entscheidungswege, einen modernen Arbeitsplatz mit hohem Digitalisierungsstand, eine sehr attraktive Vergütung gemäß Tarifvertrag der Deutschen Immobilienwirtschaft und Vieles mehr. Auch eine Wohnung kann gestellt werden.

So bewerben Sie sich:

Bitte als PDF (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung, Eintrittstermin) per E-Mail an bewerbungen@vdk-baugenossenschaft.de

VdK-Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart, Urbanstraße 81, 70190 Stuttgart

Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung vertraulich. Die Informationspflicht gemäß Artikel 13 der DSGVO finden Sie hier: <https://www.vdk-baugenossenschaft.de/datenschutz>

Die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG sucht im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung zum 1. November 2023 einen

Technischen Vorstand (m/w/d)



Wir sind

- eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland mit einem Bestand von über 17.000 Wohnungen in der Sächsischen Landeshauptstadt Dresden und einer Mitgliederzahl von ca. 18.600

Ihr Verantwortungsbereich

- Leitung der Genossenschaft und Führung des Personals gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand
- technische Leitung und Überwachung des gesamten Bestandes
- strategische und operative Unternehmensführung
- Aufstellen von Bau- und Instandsetzungsprogrammen einschließlich der Planung von Wohnungsneubau
- Bestands- und strategisches Portfoliomanagement
- nachhaltige Weiterentwicklung der Genossenschaft
- Ansprechpartner für Mitglieder, Vertreter, Aufsichtsrat und Dienstleister

Ihr Profil

- abgeschlossenes Studium als Bauingenieur oder eine vergleichbare Ausbildung
- mehrjährige Führungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- unternehmerisches Denken gepaart mit Sozialkompetenz, Team- und Konfliktfähigkeit
- Verhandlungsgeschick, sicheres Auftreten sowie ein ausgeprägtes Maß an Empathie
- lokaler Bezug zur Region ist von Vorteil

Unser Angebot

- umfangreicher Verantwortungsbereich mit großen Gestaltungsspielräumen
- motiviertes und erfahrenes Team einer erfolgreichen und aktiven Wohnungsgenossenschaft
- sinnstiftende und zukunftsweisende Aufgabe von hoher gesellschaftlicher Bedeutung
- attraktive Vergütung

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen mit ausführlichem beruflichen Werdegang, Qualifikationsnachweisen, Referenzen, Lebenslauf sowie Ihren Gehaltsvorstellungen und Ihrem frühestmöglichen Eintrittsdatum c/o an die von uns beauftragte:

FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG

DR. WINKLER GMBH

Herrn Dr. Winkler persönlich
Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz
post@dr-winkler.org

Wir sichern Ihnen eine absolut vertrauliche und diskrete Behandlung Ihrer Bewerbungsunterlagen zu.



Die Landeshauptstadt Schwerin ist das politische Zentrum des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Neben dem historischen Stadtkern rund um das Schloss und einer malerischen Seenlandschaft verfügt Schwerin über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

Unsere Mandantin, die WGS - Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, wurde 1992 als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet und bewirtschaftet derzeit mit 123 Mitarbeitenden rund 10.000 eigene Wohneinheiten mit dem Ziel, ausreichend Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die WGS ist der größte Vermieter der Stadt. Sie wirkt aktiv an der Stadtentwicklung mit. Werte wie Sicherheit, Verantwortung und Nachhaltigkeit bestimmen ihr Handeln. Sie unterstützt eine Vielzahl sozialer Projekte.

WIR SUCHEN ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEITPUNKT EINE AGILE, ERGEBNISORIENTIERTE UND UNTERNEHMERISCH DENKENDE FÜHRUNGSPERSÖNLICHKEIT ALS

Geschäftsführung (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

- Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung
- Aktive Gestaltung und Entwicklung der WGS zu einem zukunftsfähigen Wohnungsunternehmen und als engagierte Partnerin für eine komplexe Stadtentwicklung
- Motivierende und wertschätzende Führung der Mitarbeitenden
- Repräsentation des Unternehmens nach außen
- Kooperativer und vertrauensvoller Umgang mit allen beteiligten Gremien und Akteuren
- Partnerschaftliches Agieren im Konzernverbund mit den anderen kommunalen Unternehmen der Landeshauptstadt Schwerin

Ihr Profil:

- Kaufmännisches, technisches oder juristisches (Fach-)Hochschulstudium, immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation oder gleichwertige Kenntnisse als Generalist in der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft

- Mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Umfangreiches kaufmännisches und technisches Fachwissen und solide Rechtskenntnisse im gesamtunternehmerischen Aufgabenspektrum
- Überzeugendes Bewusstsein für städtische Belange und stadtpolitische Entscheidungswege
- Ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischer Weitblick

Unser Angebot:

- Anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen, kommunalen Wohnungsunternehmen mit vielfältigen Gestaltungsspielräumen
- Lebensmittelpunkt mit einem hohen Maß an Lebensqualität in Schwerin oder Umgebung
- Aktive Mitgestaltung der Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin
- Ein Team erfahrener, gut ausgebildeter, engagierter und freundlicher Mitarbeitender
- Auf Langfristigkeit angelegte Perspektive

WIR FREUEN UNS DARAUF, SIE KENNEENZULERNEN!

DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Ute Farnsteiner zur Verfügung
Telefon: 0331 74330-29 oder E-Mail: farnsteiner@domusconsult.de

Bitte bewerben Sie sich bis zum 20. März 2023 über unser Onlineportal
<https://www.domus-ag.net/karriere.html> oder per E-Mail
bewerbungen@domusconsult.de

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • www.domusconsult.de



Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wir sind das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Herdecke und bewirtschaften aktuell 1628 eigene Wohnungen/Gewerbeeinheiten und verwalten 571 Wohnungen/Gewerbeeinheiten für Dritte. Für die Leitung suchen wir zum **01.10.2023** eine verantwortungsbewusste, erfahrene und unternehmerisch denkende Persönlichkeit als

Geschäftsführer (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

- Übernahme der unternehmerischen Gesamtverantwortung
- Aktive Gestaltung und Weiterentwicklung der kommunalen Gesellschaft als modernes, gut aufgestelltes Wohnungsunternehmen
- Verantwortung für die Erstellung der Jahresabschlüsse und Wirtschaftspläne
- Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen (Modernisierungen, Neubauprojekte, etc.)
- Planung der Finanzinvestitionen und Verhandlungen mit Kreditinstituten
- Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen
- Führung und Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Ihr Profil:

- Erfolgreich abgeschlossenes kaufmännisches Studium (oder eine vergleichbare Ausbildung), gute betriebswirtschaftliche Kenntnisse
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung in einem Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Ausgeprägte Verhandlungssicherheit in der Zusammenarbeit mit Kreditinstituten
- Erfahrung in Gremienarbeit
- Ausgeprägte kommunikative Fähigkeiten, Durchsetzungsvermögen und unternehmerischer Weitblick
- Engagement, Eigeninitiative und hohe Leistungsbereitschaft

Unser Angebot:

- Anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Wohnungsunternehmen mit vielfältiger Gestaltungsmöglichkeit
- Ein erfahrenes, gut ausgebildetes und engagiertes Team
- Langfristige Position mit außertariflicher Vergütung

Wenn Sie diese Aufgabe anspricht, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **24.02.2023** per E-Mail an hgwg@hgwg-herdecke.de oder per Post an die HGWG, Geschäftsführung, Wetterstr. 7 in 58313 Herdecke

HGWG

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Aufsichtsrat



Urteile

MIETRECHT

- 77 Gerüche aus der **Nachbarwohnung**
- 77 **Modernisierungsmieterhöhung**
- 78 Vor der Wohnungstür **abgestellte Schuhe**
- 78 **Zugangszeitpunkt** der Kündigung

WEG-RECHT

- 78 **Bestimmtheitsgrundsatz**; „analoge“ Beauftragung
- 79 **Kausalität eines Ladungsfehlers**; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgebot
- 79 Unzulässige Verkürzung der Ladungsfrist; **Ladungsmangel**
- 79 **Beschädigung von Sondereigentum** im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

WEG-RECHT
olaf@riecke-hamburg.de
www.riecke-hamburg.de

Gerüche aus der Nachbarwohnung

Aus dem Urteil

Die Verbreitung von Küchengerüchen stellt allein noch keinen Mangel der Mietwohnung dar, auch wenn das Kochen anderer Mietvertragsparteien von einzelnen Mietern als Beeinträchtigung des Wohlbefindens wahrgenommen wird. Ein Mangel liegt aber dann vor, wenn es sich um eine erhebliche oder durchgängige Belastung des Geruchsempfindens handelt.

Bedeutung für die Praxis

Vorliegend hatten die Mieter vorge tragen, dass die eindringenden Gerüche den Wohnungsgebrauch massiv stören und insbesondere ihre Nachtruhe beeinträchtigen, da der Mieter der unteren Wohnung sehr häufig zur Nachtzeit kochen würde. Die Gerüche seien so penetrant und intensiv, dass sie nichts mit einem sozialadäquaten Kochverhalten zu tun hätten, und seien so extrem, als würde man direkt neben dem Herd stehen. Das erkennende Amtsgericht war nach erfolgter Beweisaufnahme hinreichend davon überzeugt, dass die Mängelmonierung der Mieter zutraf und somit die Grenze des Hinnehmbaren überschritten war. Angesichts des Umstands, dass die Belästigung nicht durchgängig, sondern nur temporär auftrat und zudem nicht die gesamte Wohnung der Mieter erheblich betraf, sondern nur das Schlafzimmer, andererseits dort aber sehr massiv auftrat, erkannte das Amtsgericht eine Mietminderung in Höhe von 10 % für ausreichend und angemessen.

HO

AG Mitte, Urteil vom 13.10.2022, 122 C 156/21
BGB § 535, 536

Modernisierungsmieterhöhung

Aus dem Urteil

Der BGH führt seine Rechtsprechung fort und stellt erneut klar, dass bei einer Modernisierungsmieterhöhung keine überhöhten Anforderungen an die Erklärung zu stellen sind. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.

Bedeutung für die Praxis

Bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie hat der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darzulegen, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Maßnahme eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirkt. Dabei ist es grundsätzlich nicht notwendig, einen für mehrere energetische Maßnahmen insgesamt ermittelten Energieeinsparungsbetrag auf die einzelnen hierzu beitragenden Baumaßnahmen aufzuteilen. Es kommt lediglich darauf an, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung. Bei der Beurteilung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung ist zu beachten, dass das Formerfordernis kein Selbstzweck ist. Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist.

HO

BGH, Urteil vom 23.11.2022, VIII ZR 59/21
BGB § 559 b

Vor der Wohnungstür abgestellte Schuhe

Aus dem Urteil

Unabhängig davon, ob eine ausdrückliche Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus verbietet, dienen Treppenhäuser, Aufgänge und Laubengänge, bei denen es sich um Gemeinschaftsflächen handelt, die der Mieter zwar mitbenutzen darf, nur zum Betreten, um zu der angemieteten Wohnung zu gelangen. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in diesem Bereich ist von der zweckgebundenen Nutzung nicht umfasst und gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Bedeutung für die Praxis

Aus der in dem Mietvertrag einbezogenen Hausordnung ergab sich unter dem Ordnungspunkt „Sicherheit, Ordnung und Brandschutz“, dass das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt war. Dieses Verbot ist auch aus zwingenden Gründen des Brandschutzes erforderlich, weil Flucht- und Rettungswege von Gegenständen frei zu halten sind. Vorliegend war demzufolge zwischen den Parteien bereits vertraglich eindeutig geregelt, dass ein Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen durfte. Eine solche Zustimmung lag nicht vor. Das Amtsgericht stellte zudem klar, dass auch ohne eine solche ausdrückliche vertragliche Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus untersagt werden kann. HO

Zugangszeitpunkt der Kündigung

Aus dem Urteil

Eine schriftlich auszusprechende Kündigung eines Wohnraummietvertrages geht nicht schon am dritten Werktag zu, wenn der Kündigende sie um 22.30 Uhr in den Briefkasten des Empfängers wirft und diesen mündlich über den Einwurf und den Inhalt informiert. Die bloße mündliche Information über den Einwurf wahrt das Schriftformgebot nicht.

Bedeutung für die Praxis

Mag die Abgabe einer nicht verkörperten Willenserklärung über eine Gegensprechanlage – ähnlich wie im Rahmen eines Telefonats – als solche unter Anwesenden zu beurteilen sein, so folgt daraus nicht, dass auch die Übermittlung einer verkörperten Willenserklärung, wie hier der schriftlichen Kündigung, allein durch die vorherige direkte Kontaktaufnahme zum Empfänger mittels Fernmeldetechnik zu einer solchen unter Anwesenden wird. Vielmehr verbleibt es unabhängig von der vorherigen Kontaktaufnahme dabei, dass es der Mieterin nicht möglich war, die verkörperte Kündigungserklärung im unmittelbaren Kontakt zum Vermieter in dessen Machtbereich zu verbringen. Zugegangen ist dem Vermieter damit zunächst nur die mündliche Information über den Einwurf der Kündigung, nicht aber die Kündigung selbst. HO

Bestimmtheits- grundsatz; „analoge“ Beauftragung

Aus dem Urteil

Die Bezeichnungen „vorliegendes Angebot“ und „Angebot der Firma“ ermöglichen keine zweifelsfreie Bestimmung der Angebote; sie sind zu unbestimmt (LG Frankfurt, ZMR 2021, 515).

Der Beschluss ist zu unbestimmt, da nicht auf Grundlage eines Angebotes, sondern „analog“ zu einem Angebot eine Beauftragung erfolgen soll. Heißt dies, dass der Betrag gleichbleiben muss, der Inhalt der Beauftragung jedoch variieren kann? Ist genau die gegengleiche Variante gemeint? Die Auslegung der Klagepartei, dass dies synonym mit „gemäß“ gelesen werden kann, ist nur eine mögliche Interpretation, aber nicht die einzig mögliche. Vielmehr ist es naheliegend, dass nicht das eigentliche Angebot der Firma B beauftragt wurde, sondern das, was in dem Leistungsverzeichnis niedergelegt wurde. Möglicherweise wurde aber auch die gegenteilige Variante beauftragt.

Hinzu kommt, dass weder ein Datum des Angebotes noch der Preis beschlossen und mitgeteilt wurde. Es wurde auch nicht auf das eigentliche Angebot der Firma B mit einem bestimmten Datum in dem angefochtenen Beschluss verwiesen, sondern auf ein Leistungsverzeichnis, in dem das Angebot der Firma B aufgespalten wurde in einzelne Sanierungsmaßnahmen, um es mit den anderen Angeboten vergleichbar zu machen.

Bedeutung für die Praxis

Wenn auf Veranlassung etwa des Verwalters nicht eindeutig (genug) und präzise im Beschlusstext selbst (gegebenenfalls ergänzt durch Verweisung auf bestimmte externe Dokumente) festgelegt wird, was gelten soll, ist der Beschluss wegen Unbestimmtheit zu mindest erfolgreich anfechtbar. OR

Kausalität eines Ladungsfehlers; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgebot

Aus dem Urteil

Vom Anfechtungskläger ist – quasi auf der ersten Stufe – eine Darlegung dazu zu erwarten, wie er sich ohne den Verfahrensmangel verhalten hätte, das heißt etwa, dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnte oder welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen er bei ordnungsgemäßer Beschlussankündigung noch hätte einholen wollen.

Es kann keine starre Grenze geben für die Einholung von Vergleichsangeboten; es ist vielmehr eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei der primär maßgebliche finanzielle Aufwand in Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Gemeinschaft gesehen werden muss. Eine Übersendung beziehungsweise eine sonstige Zurverfügungstellung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist.

Wenn nach dem Beschlusstext offen geblieben ist, welches Fenster des jeweils benannten Typs konkret von der Schreinerei bearbeitet werden soll, ist die Beschlussformulierung bereits zu unbestimmt. Auch der Begriff „diverse Bauteilöffnungen“ ist zu unbestimmt.

Bedeutung für die Praxis

Die bloße Rüge eines formellen Ladungsfehlers (oder fehlender Alternativangebote) durch den Anfechtungskläger genügt allenfalls bei Eingriffen in den Kernbereich des Sondereigentums. Trotz einer Kausalitätsvermutung zugunsten des Anfechtenden muss dieser substantiiert vortragen, was er bei ordnungsmäßigem Vorgehen getan hätte. **OR**

Unzulässige Verkürzung der Ladungsfrist; Ladungsmangel

Aus dem Urteil

Da der Sommerferientermin in NRW lange im Voraus bekannt ist, darf eine Einladung kurz vor den Sommerferien nicht unter Hinweis auf diese Ferien verkürzt werden. Insoweit wäre eine langfristige vorherige Planung möglich gewesen.

Beim formellen Ladungsfehler muss die Möglichkeit, dass der durch den Mangel betroffene Wohnungseigentümer das Beschlussergebnis hätte beeinflussen können, bei vernünftiger Betrachtung unter keinen Umständen in Betracht kommen, nicht nur bloß unwahrscheinlich sein.

Der Anfechtungskläger muss neben dem formellen Mangel auch Argumente vortragen, warum er in der Sache gegen den Eigentümerbeschluss ist (substantiierte Anfechtungs- und/oder Nichtigkeitsgründe).

Ein Einberufungsmangel führt dann ausnahmsweise nicht zur Ungültigerklärung von Eigentümerbeschlüssen, wenn bewiesen wird, dass er ohne den Einberufungsmangel ebenso gefasst worden wäre.

Soweit die Verwalterin für die Gemeinschaft zur Kausalität lediglich ausführt, dass die Mehrheit der bei der Eigentümerversammlung anwesenden oder per Vollmacht mitstimmenden Eigentümer für die Beschlüsse gestimmt habe und somit die Stimme der nicht anwesenden Anfechtungsklägerin keine verhindernde Wirkung auf die Mehrheitsverhältnisse gehabt habe, genügt dieser Vortrag nicht.

Bedeutung für die Praxis

Der Anfechtende muss erst vortragen, was er ohne Ladungsfehler getan hätte. Die Gemeinschaft muss dann, um die Kausalitätsvermutung zu entkräften, ihrerseits beweisen, dass der angegriffene Beschluss – wenn auch eventuell mit knapperer Mehrheit – trotzdem zustande gekommen wäre. **OR**

Beschädigung von Sondereigentum im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen

Aus dem Urteil

Wenn der Terrassen- beziehungsweise Balkonoberbelag im Zuge der von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) durchgeführten Sanierungsarbeiten aufgenommen beziehungsweise zerstört worden ist, ohne einen angemessenen Ersatz zu schaffen – eine vorhandene Triflexbeschichtung entspricht weder nach ihrer Art noch nach ihrer Ausführung dem früheren Belag aus Stein- beziehungsweise Terracottafliesen –, so steht dem betroffenen Sondereigentümer nach § 14 Nr. 4 WEG a.F. ein Ersatzanspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustands zu. Dieser ist nach Vorbefassung gerichtlich zu ersetzen, da eine Ermessensreduzierung auf null vorlag.

Auch nach WEMoG steht den Wohnungseigentümern keine Kompetenz zu, dem geschädigten Sondereigentümer einen – weit vor dem 1.12.2020 entstandenen und anhängig gemachten – Anspruch durch Mehrheitsbeschluss wieder zu nehmen.

Bedeutung für die Praxis

Hier ist zu beachten, dass für vor dem Inkrafttreten des WEMoG abgeschlossene Sachverhalte noch der Schadensersatzanspruch des § 14 Nr. 4 WEG a.F. gilt (Wiederherstellung oder Schadensersatz in Geld); nach heutigem Recht besteht nur noch ein Anspruch nach § 14 Abs. 3 WEG auf „angemessenen Ausgleich in Geld“.

Keinen dieser Ansprüche kann die Gemeinschaft durch Beschluss begrenzen. Dem geschädigten Sondereigentümer kann lediglich qua Beschluss ein Mindestbetrag zugesprochen oder ein Vertragsangebot unterbreitet werden. **OR**



53

ZAHL DES MONATS

Zuverlässigkeit zählt

Die Mieterinnen und Mieter in Deutschland wollen sich auf ihren Vermieter verlassen können. In Bezug auf den Service liegen ihnen die Einhaltung von Terminen und Zusagen sowie die zuverlässige Instandhaltung des Wohnungsbestandes besonders am Herzen: Jeweils **53%** finden dies sehr wichtig. Direkt dahinter folgen die schnelle und unkomplizierte Reaktion auf Anfragen (52%) und der professionelle Umgang mit Beschwerden (51%). Das ergab der „Servicemonitor Wohnen 2022“, eine repräsentative Umfrage des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immo Consult. Etwas weniger Bedeutung messen die Mieterinnen und Mieter der Digitalisierung und dem Klimaschutz bei. Nur 26% der Befragten finden ökologische Nachhaltigkeit sehr wichtig, 28% die digitale Bereitstellung von Dokumenten und Formularen.

Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022, Analyse & Konzepte Immo Consult

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

Iris Jachertz, Chefredakteurin, 040-211165-34, iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

Olaf Berger, Chef vom Dienst, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

Svenja Lange, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@diewohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diewohnungswirtschaft.de

Stefan Krause, Verkaufsleitung Hamburg, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de

Monika Glück, Grafikerin, 0931-2791-620, monika.glueck@haufe-lexware.com

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.de

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in Österreich: Clemens Kopetzky, Wohnen Plus, Neubaugasse 25/10 · A-1070 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen, Bucheggstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

Stefan Krause, 040-211165-41, stefan.krause@haufe.de
Michael Reischke, 0931-2791-543, michael.reischke@haufe.de
Klaus Sturm, 0931-2791-733, klaus.sturm@haufe.de

DW-STELLENMARKT

Jonas Cordruiwisch, 0931-2791-557, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2023.

www.mediacentral.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon (kostenfrei): 0800-7234249, Fax (kostenfrei): 0800-5050446, Zeitschriften@haufe.de

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementskündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

Erscheinungsweise: monatlich

Druck: Rewi Druckhaus, Reiner Winters GmbH, Wiesenstr. 11, 57537 Wissen, ISSN 0939-625X



Die Redaktion der DW Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich zu einer neutralen Berichterstattung. Dazu gehört, dass wir die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen in allen redaktionellen Inhalten weitgehend vermeiden. Wir suchen geschlechtsneutrale Formulierungen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post

HAUFE.

„**WOHNUNGSBAU: WIR BRAUCHEN
EINE PRIORISIERUNG DER FÜNF
WICHTIGSTEN MASSNAHMEN.**“



Prof. Dr. Tobias Just
wissenschaftlicher Leiter
IREBS – International Real Estate Business School

L'Immo vom 19.12.2022

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und
Jörg Seifert von den Fachmagazinen
DW Die Wohnungswirtschaft und
immobilienwirtschaft fragen nach.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN
Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Partner für HR- oder Immobiliensoftware – mit unserer umfassenden Anbietersuche auf [Softwarevergleich.de](https://www.softwarevergleich.de)



Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter