

Die Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

07 / 2023



Solarquartier:
energieautark,
klimapositiv und
bezahlbar

Seite 44

Thema des Monats

48

Wohnen im Denkmal: Erfolgreiche Sanierung in Nordhausens Altstadt

10

Klimaanpassung: Maßnahmen an Gebäuden und im Außenraum

66

Ein Novum: Nullsteuersatz für Photovoltaikanlagen





Make
**BETTER
DECISIONS**

KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

**Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte
aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
sowie für Immobilienverwaltungen**

#EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und
Technologien sowie aktuelle
Fördermöglichkeiten

#BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte,
energetisch nutzwertige
Materialien und Praxisbeispiele

#RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung
und Rahmenbedingungen
– kompakt und verständlich



Alle
**14 TAGE
NEU**

**Jetzt 2 kostenfreie Ausgaben
des Fachbriefings sichern**

<https://shop.haufe.de/green-estate>



HAUFE.
greenestate

EDITORIAL

Klimawandel erfordert Klima- anpassung

Zu nass. Zu trocken. Zu heiß. Monate mit besonderen Abweichungen vom langjährigen Mittel häufen sich – mit allen negativen Folgen. Davon betroffen ist auch die Wohnungswirtschaft. Der Juni war bereits besonders heiß und trocken, für den Juli erwarten Wetterexperten ein ähnliches Szenario. Es gibt bereits kreative Lösungsvorschläge und Forschungsprojekte zu Klimaanpassungsmaßnahmen. Und genau denen widmen wir uns in unserem Thema des Monats der Juli-Ausgabe (ab Seite 10) – genauer gesagt geht es um Strategien zur Klimaanpassung an Fassaden und auf Freiflächen. Natürlich sind Pflanzen dabei nicht wegzudenken – wie im klimaresilienten Quartier Bergannsgrün (Seite 12). Damit nicht genug: Es gibt noch andere „grüne“ Ideen, zum Beispiel eine textile Membranfassade bei einem Gebäude in Hamburg (Seite 22). Und das Forschungsprojekt „Leipziger BlauGrün“ zeigt, wie im Sinne der Klimaanpassung Niederschlagswasser von der zentralen Abwasserkanalisation abgekoppelt werden kann (Seite 26).

Digitalisierungsprojekte, die zukunftsweisend Optimierungspotenziale heben, suchen wir noch bis 7. Juli: Es wird also Zeit, sich als Team aus Wohnungsunternehmen und PropTech beim Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ zu bewerben. Neugierig? Dann sollten Sie das Interview mit dem Schirmherrn Dr. Christian Westphal (ab Seite 64) lesen und zusätzlich die Webseite besuchen: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer – angereichert mit ein paar erfrischenden Regentagen!

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Heute schon
an morgen
denken: Gebäude und
Wohnumfeld im Einklang
mit Klimaanpassungen
– 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

10



34



Wie holt man Architekturkonzepte junger, Planer in eine Mittelstadt am Hartstrand? Durch Innovationsgeist und die Teilnahme an einem internationalen Wettbewerb.



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Andreas Breitner,
Verbandsdirektor des VNW

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen

10 **Von den Strategien zu Erfolgserlebnissen**
Klimaanpassung: Maßnahmen an
Gebäuden und Außenanlagen

- 12 **Bezahlbares Wohnen im klimaresilienten Quartier**
Klimaschutz und Klimaanpassung
- 16 **„Nutzen Sie beim Wassermanagement im Bestand jede kleine Gelegenheit.“**
Interview mit Prof. Dr. Heiko Sieker
- 18 **Fassadengrün gegen Hitzestress**
Klimaanpassung in der Hotspot-Region
- 22 **Alles nur Fassade?**
Klimaanpassung am Gebäude
- 26 **Leipzig schafft blaugrüne Infrastrukturen**
Klimaresiliente Stadtentwicklung
- 30 **Ampelkonzept für Freiflächen**
Außenanlagen für Mensch, Tier und Natur
- 34 **Wernigerode goes modern**
European-Architekturwettbewerb

BAUEN UND TECHNIK

- 40 Meldungen
- 44 **Ein neues Quartier zeigt, was möglich ist**
Herausforderung Klimaschutz
- 48 **Nordhäuser Altstadt wird zum beliebten Wohnort**
Wohnen im Denkmal
- 54 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Klimaanpassung

Klimawandel, Extrem- und Unwetterereignisse lassen Anpassungsmaßnahmen im Stadtraum und in den Wohnquartieren immer dringlicher erscheinen. Doch welche Maßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen eignen sich für die Wohnungswirtschaft? Was ist mit Blick auf Gebäudehülle, Bedachung, Freiraumgestaltung oder Wassermanagement zu empfehlen? Wir erklären, ob die Photosynthese ein Weg ist und wie Quartiere klimaresilient werden.

MARKT UND MANAGEMENT

- 56 **Meldungen**
- 60 **Schadensituation und Baukostenindex sorgen für höhere Preise**
Gebäudeversicherung
- 64 **„Ich freue mich über das Potenzial von PropTechs in der Wohnungswirtschaft.“**
Interview mit Dr. Christian Westphal
- 66 **Lieferung und Installation von PV – Umsatzsteuerliche Neuregelung**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 70 **Stellenmarkt**

URTEILE

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

60

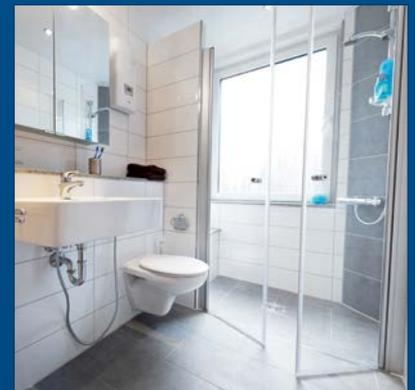


Sturm- oder Hochwasserereignisse belasten die Gebäudeversicherungen. Über Anpassungsklauseln wirkt auch der Baukostenindex preissteigernd.



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

Die Wohnungswirtschaft DW



INTERVIEW MIT ANDREAS BREITNER

„Das Erreichen von Klimaneutralität ist mit hohen Investitionen in den Bestand verbunden.“

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) wurde 1900 bei Kiel als Interessen- und Prüfungsverband der Wohnungsbaugenossenschaften gegründet. Der Verband gliedert sich in die drei Landesverbände Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.

Der VNW vertritt die Interessen von knapp 400 Wohnungsunternehmen. Ihr Verbandsgebiet erstreckt sich auf einer großen Fläche, vor allem gibt es aber regional große Unterschiede: Von

strukturschwachen Gebieten bis zur boomenden Metropolregion Hamburg. Wie bringen Sie die, wahrscheinlich teils sehr unterschiedlichen, Interessen und Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen unter einen Hut?

Egal, ob Nord, Süd, Ost oder West, groß oder klein, Genossenschaft oder Gesellschaft – alle Unternehmen eint das Ringen um bezahlbaren Wohnraum. Auch wenn die Lage auf den Wohnungsmärkten

in Ballungsräumen und ländlichen Regionen unterschiedlich ist. Die Aufgaben, vor denen die Unternehmen derzeit stehen, sind ähnlich: steigende Baukosten, explodierende Zinsen, Herausforderungen der Energiewende. **Worin sehen Sie die größte Herausforderung für Ihre Mitgliedsunternehmen, für das bezahlbare Wohnen zu sorgen?**

Oh, dass Wort „Herausforderungen“ ist Politsprech. Die lauern da nämlich immer und überall und werden tausendfach als solche erwähnt. Für mich sind es Aufgaben oder schlicht Probleme. Es gilt, steigende Baukosten, die Energiewende und das bezahlbare Wohnen miteinander zu versöhnen. Das Erreichen von Klimaneutralität ist mit hohen Investitionen in den Wohnungsbestand verbunden. Vermieter mit Werten haben aber keinen ‚Geldsack‘ im Keller, den sie anzapfen können. Sie finanzieren ihre Investitionen aus den Mieten. Diese aber – das ist unser Auftrag – müssen für Menschen mit mittlerem und kleinem Einkommen bezahlbar bleiben. Da den richtigen Weg zu finden, treibt viele Vorstände und Geschäftsführer um.

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg wird als Erfolg gefeiert: Die bisher immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen soll auch künftig Bestand haben. Ist das unter den erschwerten Rahmenbedingungen derzeit tatsächlich schaffbar?

Nein. Ich denke nicht. Am Anfang waren es 6.000 Wohnungen, jetzt sind es 10.000. Diese Werte waren immer eine politische Zahl. Mal liegt man drüber, mal drunter. Die Rahmenbedin-

gungen für den Neubau sind derzeit aber schlecht. Die Stadt hat immerhin angesichts der schwierigen Lage beim Wohnungsbau ihr Fördervolumen auf über 750 Mio. € pro Jahr mehr als verdoppelt. Damit wird man im Bereich des Sozialwohnungsbaus das schlimmste verhindern können. Insbesondere im frei finanzierten Wohnungsbau geht nichts mehr. Wer heute baut, muss Baukosten von bis zu 5.000 €/m² fürchten. Am Ende kommt eine Netto-Kalt-Miete von 20 €/m² heraus. Wer soll das bezahlen?

Seit 2015 sind Sie Verbandsdirektor des VNW und noch länger SPD-Mitglied – Sie haben nämlich auch eine politische Vergangenheit: zum Beispiel als Bürgermeister von Rendsburg oder Innenminister Schleswig-Holsteins. Würden Sie sagen, dass es vorteilhaft ist, auch über die politische Innenansicht zu verfügen, wenn Sie Forderungen für die Wohnungswirtschaft durchsetzen wollen?

Ich war immer ein politischer Mensch und bin seit vielen Jahrzehnten an unterschiedlichen Stellen politisch aktiv – auch jetzt noch. Für meine Arbeit als Verbandsdirektor ist das Wissen, wie politische Prozesse ablaufen, hilfreich. Auch wie schwierig das Finden eines Kompromisses ist oder wie viel Kraft es kostet, sich mit ideologisch gefestigten Positio-

**„Es gilt, steigen-
de Baukosten, die
Energiewende und
das bezahlbare Woh-
nen miteinander zu
versöhnen.“**

nen auseinanderzusetzen. In meiner Arbeit bin ich unparteiisch und überparteilich. Da kriegen all diejenigen ihr Fett weg, die die Axt an das bezahlbare Wohnen legen. Das kommt leider bei allen vor. Da kenne ich im Interesse unserer Mitgliedsunternehmen keine Verwandten.

Was läuft Ihrer Meinung nach für die Branche auf Länderebene besser als auf Bundesebene? Finden die Forderungen der Wohnungswirtschaft dort mehr Gehör? Was muss sich ändern?

Eine Ebene fehlt: die kommunale. In unserem Verbandsgebiet haben wir es mit rund 2.000 Städten und Gemeinden mit eigener Planungshoheit zu tun. Sie entscheiden darüber, was auf den Grundstücken passiert. Die machen teilweise was sie wollen oder kennen ihre Möglichkeiten nicht. Auf Landesebene habe ich den Eindruck, dass die verantwortlichen Ministerinnen und Minister an unseren Themen

**„Auf Landesebene
habe ich den Ein-
druck, dass die ver-
antwortlichen Minis-
terinnen und Minister
an unseren Themen
dran sind.“**

dran sind. Ich erlebe in Gesprächen mit Sabine Sütterlin-Waack, Karen Pein und Christian Pegel immer wieder ein großes Verständnis für die Probleme der am Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen. Sie tun, was sie können. Schwierig ist es in den Umweltministerien und beim Bundeswirtschaftsministerium. Da habe ich manchmal das Gefühl, man sieht uns im Ringen um die Energiewende mehr als Bedrohung denn als Verbündete. Das Chaos um die KfW-Förderung im vergangenen Jahr und das Durcheinander beim Gebäudeenergiegesetz belegen das auf dramatische Weise: Avanti diletanti! Mit Ideologie lässt sich kein Staat machen beziehungsweise wird die Klimawende nicht gelingen.

Kaum jemand aus der Wohnungswirtschaft ist so präsent auf Social Media, vor allem LinkedIn, wie Sie. Warum ist Ihnen die Präsenz dort so wichtig? Da die Anzahl Wohnungsunternehmen, die auf LinkedIn aktiv werden, zunimmt – was können Sie Unternehmen oder auch Kolleginnen und Kollegen der Branche für deren LinkedIn-Auftritt raten?

In der Interessenvertretung unserer wohnungswirtschaftlichen Positionen gehören politisch Verantwortliche und Journalisten zu meiner Zielgruppe. Die tummeln sich alle auf den Social Media-Kanälen. Natürlich werbe ich

darüber auch für unsere Verbandsarbeit, das VNW-Team, unsere Dienstleistungen und Mitgliedsunternehmen. Ein Teil meiner Aufgabenbeschreibung ist Netzwerken. Auch über das Netz entstehen wertvolle Kontakte. Unsere Gesellschaft wird stetig digitaler. Ob mir das gefällt oder nicht. Unsere Unternehmen präsentieren sich in unterschiedlicher Art und Weise. Am Ende ist eines wichtig: authentisch und menschlich sein.

Das VNW-Magazin gibt es künftig nur noch in digitaler Form. Die DW Die Wohnungswirtschaft wird in diesem Jahr 75 Jahre – plädieren Sie auch hier für eine Abkehr von der Printausgabe? Digital und als App gibt es uns ja bereits – oder halten Sie „uns“ gern auch weiterhin zum Blättern in der Hand?

Wir haben uns diese Entscheidung nicht leicht gemacht – gerade, weil ich es sehr schön finde, das VNW-Magazin in der Hand zu halten, darin zu blättern. Aber die Zeiten habe sich geändert. Das VNW-Magazin in rein digitaler Form erlaubt uns, alle medialen Möglichkeiten des Internets zu nutzen: Text, Foto, Video, Audio. Wir erhoffen uns zudem eine größere Verbreitung, und wir glauben, dass gerade ein Verband wie der VNW auf diesem Weg kommunizieren muss, um beachtet zu werden. Zu guter Letzt: Wir sind auch dem sorgsamem und nachhaltigen Umgang mit den Beiträgen unserer Mitgliedsunternehmen verpflichtet. Über die Verwertung von Holz, steigende Papier- und Druckkosten muss ich Ihnen ja nichts erzählen.

Bei der DW sind Sie in Sachen Digitalisierung schon weit. Es lohnt sich aus meiner Sicht, die digitale Version der DW ‚in der Tasche‘ zu haben. Also: Herzlichen Glückwunsch zum 75. Geburtstag.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz —

Am 12. Juni 2023 sprach DW-Chefredakteurin Iris Jachertz im Podcast L'Immo mit Andreas Breitner. Das ausführliche Gespräch zu Erfolgen, Wünschen und Aufgaben der norddeutschen Wohnungswirtschaft und vor allem zum Thema bezahlbares Wohnen gibt es hier zum Nachhören: www.podcast.haufe.de/immobilienwirtschaft

Stadt und Quartier



Pilotprojekt Floripark eingeweiht

Die neue Grünanlage im Wohnquartier Langener Norden soll das Miteinander stärken und Hitzeinseln reduzieren. Hitzeresistente Wildpflanzen tragen zur Klimaanpassung bei. Für die knapp 1.000 m² große Freifläche hatte die Baugenossenschaft Langen eG zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnquartiers zunächst Ideen gesammelt. Bei der Planung und Gestaltung wurden sie von der Naturgartenplanerin Dr. Eva Distler, Garten- und Landschaftsbauer Jürgen Schmidt sowie dem NABU Langen-Egelsbach unterstützt. Neben der Verschönerung des Quartiers und der Steigerung der Lebensqualität soll der Floripark vor allem ein Ort des Miteinanders und Mitmachens sein. Gemeinsame (Pflanz-) Aktionen bieten die Gelegenheit, sich einzubringen und sich besser kennenzulernen.

Fachtag anlässlich des Festivals der Internationalen Bauausstellung 2027

Vom 23. Juni bis zum 23. Juli 2023 findet in Stuttgart das IBA'27-Festival statt. Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen beteiligt sich daran mit einem Fachtag zum Thema „Quartiere zukunftsrecht gestalten – inklusiv, innovativ, partizipativ“. Die Veranstaltung findet am 11. Juni in Stuttgart-Rot auf der Laborbühne statt.

Anmeldung unter www.vbw-online.de



81 %

der Wohnungsunternehmen in Berlin haben bereits Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt.

HRC-Hitzetool

Wie wirken Maßnahmen zur Hitzeanpassung in Städten? Das neue HRC-Hitzetool hilft Kommunen, der Wohnungswirtschaft und Privatpersonen online bei der Bewertung. Mit dem Freiraumindikator lässt sich die Wärmebelastung auf einer Fläche vor und nach einer kleinräumigen Maßnahme, wie beispielsweise Straßen- oder Dachbegrünung, miteinander vergleichen. Auch die Hitze in Innenräumen kann so erfasst und später mit den Werten nach einer Anpassungsaktion, wie etwa dem Anbringen von Außenjalousien, abgeglichen werden. Wie wirksam dies war, zeigt ein Ampelsystem. Entwickelt wurde dieses Tool im Projekt „HeatResilientCity“ vom Leibniz-Institut für ökologischen Raumentwicklung und der Technischen Universität Dresden zusammen mit weiteren Partnern aus Wissenschaft und kommunaler Praxis.



Difu Leitfaden: Städte nachhaltig planen und bauen

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Stadtplanung und Stadtentwicklung als Hebel für den Ressourcen- und Klimaschutz, 68 S., kostenloser Download: www.umweltbundesamt.de, ISSN 2363-832X

Die Relevanz des nachhaltigen Planens und Bauen wird immer stärker diskutiert. Dieser Leitfaden führt in die Thematik ein.

Diskriminierungsfreies Wohnkonzept für lesbische und queere Frauen



Neubau für ein integrativ-lesbisches Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit soziokulturellem Zentrumscharakter. Auf einem Grundstück, wenige Schritte vom Alexanderplatz entfernt, realisiert die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH zusammen mit der gemeinnützigen Kooperationspartnerin Rad und Tat gGmbH (RuT) ein besonderes Projekt. In über 70 Mietwohnungen sollen lesbische und queere Frauen in einer diskriminierungsfreien und nachbarschaftlichen Umgebung ein gutes Leben führen und ihr Alter genießen können. Ergänzend zum geplanten Kulturzentrum von RuT sind im Erdgeschoss ein Kiez-Café, Beratungsräume sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffe geplant. Das Projekt wird in einem behutsam in die bestehende Wohnbebauung eingefügten Gebäude realisiert.

Dekarbonisierung – Datenerhebung genial einfach

Dank Dr. Klein Wowi können wir fundierte Daten mit minimalem Zeit- und Personalaufwand erheben; eine wissenschaftliche Datenbank füllt intelligent Lücken. Und wir erhalten wirklich realistisch umsetzbare Dekarbonisierungspfade für unseren Bestand. Einfach genial!

Iris Hippauf

Vorstandsmitglied WG „Carl Zeiss“ eG, Jena

DR. KLEIN WOWI



Partnerschaft für innovative Quartiersentwicklung

Die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, die DB Station & Service AG, der DRK Bezirksverband Frankfurt am Main e.V., die Mainova AG, die Rewe Markt GmbH und die Telekom Deutschland GmbH kooperieren künftig in Bestands- und einem Neubauquartieren in Frankfurt am Main. Sie wollen gemeinsam intelligente Lösungen für Energie- und Glasfaser-versorgung, Mobilität und altersgerechtes Wohnen entwickeln.



Neue Auflage in Frankfurt – klimaangepasste Gestaltung für neue Gebäude und Freiflächen

In der Mainmetropole ist es künftig Pflicht, bei allen Neu- und Umbauten die Gebäude und Freiflächen klimaangepasst zu gestalten. Dies soll gegen Überwärmung und gegen Überflutung bei Starkregen schützen. Das verbesserte Mikroklima sorgt zudem für gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Außerdem wird das Stadtbild aufgewertet und ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Die Frankfurter Gestaltungssatzung „Freiraum und Klima“ (Freiraumsatzung) trat im Mai dieses Jahres in Kraft. So müssen Dächer und Fassaden in Zukunft umfassend begrünt, Versiegelungen vermieden und Schattenbereiche geschaffen werden. Schottergärten und meterhohe Sichtzäune sind verboten. Verstöße können mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 € geahndet werden.



Neue Modelle der Koproduktion im Quartier

Dr. Mary Dellenbaugh-Losse, Kerstin Faber, Dr. Saskia Hebert, Prof. Dr. Klaus Selle und Dr. Olaf Schnur, 240 S., gratis, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Rückblick auf drei Jahre Koproduktion in Altenburg, Hannover, Münster und Nürnberg und Ausblick in die Zukunft: Welche Modelle der koproduktiven Stadt haben Zukunft? Was können andere von den vier Pilotquartieren lernen?

Bestellung:

nationale-stadtentwicklungspolitik@bbr.bund.de

92 %
der Deutschen ist es, laut einer Forsa-Studie, wichtig, bei neuen Wohnquartieren Hitzeinseln zu vermeiden.

EBV Harburg beim Architektur Sommer 2023 in Hamburg

Beim 10. Hamburger Architektur Sommer 2023 (HAS) finden von Mai bis Mitte Juli unter dem Motto „Zwischen Ökologie und Baukunst“ mehr als 280 Veranstaltungen statt. Passend dazu hat der Eisenbahnbauverein Harburg (EBV) die Ausstellung „Wie Genossen bauen“ in der Bücherei Harburg zusammengestellt. Darüber hinaus erklärt Stadtführer Hans-Ulrich Niels bei zwei Fahrradtouren unter dem Motto „eine Genossenschaft per Rad erkunden“ die unterschiedlichen Quartiere und Stadtteile. Zudem gibt es am aktuellen Neubau an der Bremer Straße Veranstaltungen zum „genossenschaftlichen Wohnungsbau in Harburg“.

Weitere Informationen: www.ebv-harburg.de

LWB erneuert Wohnhöfe in Paunsdorf

Nach Abschluss der Erneuerung der Außenanlagen weihte die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) im April ihre zehn neu gestalteten Innenhöfe im Plattenbaugelände Leipzig-Paunsdorf ein. Nun gibt es dort Klettergerüste, Grillplätze, Liegestühle, ein Outdoor-Kickertisch, weitere Spieltische, ein Boccia-Platz und ein Trimm-Dich-Pfad sowie eine eingezäunte Hundenausläuffläche. Der LWB liegt das Miteinander aller Generationen am Herzen. Deshalb investierte sie in die soziale Infrastruktur und die Außenanlagen. Die Maßnahmen wurden unterstützt mittels des Förderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.



Landeswettbewerb des Klimabündnisses Stadtentwicklung

Beim Brandenburger Landeswettbewerb „Vision CO₂-neutrales Quartier“ würdigte der Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) als Mitglied des Klimabündnisses Stadtentwicklung drei Sieger. Ausgezeichnet wurde: das Strausberger „Quartier am Märchenwald“ für ein CO₂-neutrales Zukunftsmodell, die sozialverträgliche Potsdamer Großsiedlung „Am Schlaatz“ sowie das energetische Quartierskonzept „nördliche Hafenstraße“ in Frankfurt (Oder).

Warum wir der passende Partner für das Thema Verkehrssicherung sind? Weil wir bei unseren Tätigkeiten Wert auf Details und Qualität legen: Insbesondere gilt das für die Begutachtung und Pflege von Bäumen, Spielplätzen und Freiflächen. Mit großer Sorgfalt und Zuverlässigkeit entwickeln wir für Sie die passenden Lösungen. Lernen Sie uns und unsere Leistungen kennen: www.hvg-mbh.de

EIN FÜR DETAILS



TDM KLIMAANPASSUNG: MASSNAHMEN AN GEBÄUDEN UND AUSSENANLAGEN

Von den Strategien zu Erfolgserlebnissen

Alle Szenarien zeigen, dass es immer dringlicher wird, die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu ergreifen. Fast alle größeren Städte verfügen über entsprechende Konzepte. Dennoch gibt es zahlreiche Hemmnisse in der Umsetzung.

Von Hilmar von Lojewski

Extremwetterereignisse in Form von Starkregen, schweren Gewittern, Stürmen, anhaltender Trockenheit und Hitze stellen Städte und Regionen schon heute vor große Herausforderungen. Der Klimawandel setzt Natur und Umwelt unter Dauerstress, hat gesundheitliche Auswirkungen auf die Bevölkerung, belastet Wirtschaft und technische Infrastrukturen und verursacht Schäden in unermesslicher Höhe.

Viele Strategien schon vorhanden

Alle genannten Szenarien zeigen, dass es immer dringlicher wird, die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren und grundlegende Maßnahmen zur Klimaanpassung zu ergreifen. Dies bedeutet für die Städte und alle Träger, die Immobilien erstellen, erneuern oder betreiben, noch mehr Anstrengungen für Klimaschutz und -anpassung unternehmen zu müssen. Auf allen räumlichen Ebenen finden sich mit einer Vielzahl an Planungsinstrumenten zunehmend klimatologisch-topografische Anpassungsstrategien. Diese schlagen sich in zahlreichen Städten zum Beispiel in der Identifizierung von Klimatopen nieder, die durch morphologische Faktoren sowie die Grün- und Bebauungsstruktur bestimmt werden. Sie umfassen unter anderem die Wärmelast der Städte, die Durchlüftung und auch Aspekte der Luftverschmutzung sowie die Bezeichnung besonders gefährdeter Gebiete. Ein breites Spektrum an Maßnahmen will klimatologische Belastungen vermeiden helfen und identifiziert kompensatorische Maßnahmen. Eine Abfrage des Deutschen Städtetages hat ergeben, dass fast alle größeren Städte mittlerweile über Konzepte und Maßnahmenprogramme zur Klimaanpassung verfügen und zumindest einen Teil der geplanten Maßnahmen auch bereits umsetzen.

Verdichtung gepaart mit Nachbegrünung

Die Vermeidungs- und Anpassungsstrategien finden Anwendung in integrierten Konzepten der Stadt- und Quartiersentwicklung. Sie verzahnen die sektoralen Themen untereinander, beziehen sie auf eine räumliche Ebene und fassen die verschiedenen dazu gehörenden Programme und Projekte zu Maßnahmebündeln zusammen. Dies erleichtert es, in der Praxis Flächen zu sichern, Synergien zu heben, Kosten zu sparen und komparative Vorteile zu nutzen. Das erfordert jedoch entsprechende organisatorische Vorkehrungen für die aufwändige wie unvermeidliche, sektorübergreifende Koordination und die notwendige politische Rückendeckung. Dabei steht die Planungspolitik vor der besonderen Herausforderung, den Königsweg zwischen Verdichtung und (Nach-)Begrünung zu finden. Konzepte der doppelten oder mittlerweile auch dreifachen Innenverdichtung sind dafür handlungsleitend.

Hilmar von Lojewski

Beigeordneter
des Deutschen
Städtetages
und des Städtetages
Nordrhein-Westfalen
für Stadtentwicklung,
Bauen, Wohnen und
Verkehr
BERLIN

Neubau und Bestand berücksichtigen

Klimaanpassungsmaßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Handlungsfelder Gesundheit, Katastrophenschutz, Stadtplanung und Städtebau, Grün- und Freiflächen, Mobilität und Verkehr, Wasser, Boden, Biotop- und Artenschutz. Vor allem dem Wasser kommt eine herausgehobene Rolle zu – das Leitbild der »Schwammstadt«, die Wasser zurückhält und speichert, hat sich hierzu durchgesetzt. Einen umfassenden methodischen Handlungsansatz für konkrete Adaptionsmaßnahmen bietet der Deutsche Städtetag. Mit Blick auf die klimatischen Erfordernisse der Stadtplanung ist unter anderem zu beachten, dass für bereits stark erwärmte Bereiche die Überwärmung künftig deutlich reduziert wird. Hierfür drängen sich zum Beispiel Dachbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Wasserbaumaßnahmen und helle Oberflächen auf. Grünräume leisten durch Schatten und Verdunstung auch für die angrenzende Bebauung einen zentralen Beitrag zur Klimaanpassung. Auf der städtebaulichen und architektonischen Detailebene müssen die Aspekte der Klimaanpassung für Neubau wie Bestand berücksichtigt werden. Hierzu zählen zum Beispiel Sonnenschutz, Verschattung, Speichermasse, Gebäudebegrünung, Dachgestaltung, Fassadenfarbe und die Ausrichtung der Gebäude. Dies gilt für alle Bau- und Nutzungsformen gleichermaßen.

Finanzielle Unterstützung erforderlich

Das „Wie“ der Vermeidungs- und Anpassungsstrategien in der räumlichen Planung darf als weitestgehend geklärt gelten. Kritischer bleibt das „Ob“ ihrer Umsetzung. Denn konkreten Maßnahmen stehen zahlreiche Hemmnisse entgegen. Dazu gehört neben dem personellen Flaschenhals auch die Ausweitung von Pull- und Push-Maßnahmen für die Transformation im Bau- und Verkehrsbereich. Die zusätzlichen Investitionen für lokale Adaptionsmaßnahmen können nicht allein durch die Städte bewältigt werden. Deshalb braucht es hier eine finanzielle Unterstützung. Dies wird national einen Klimaanpassungsfonds erfordern, der die Mittel nach Erfordernis und der Zahl der betroffenen Menschen differenziert verteilt. Das kann zur besseren Klimagerechtigkeit führen.

Grünräume leisten auch für die angrenzende Bebauung einen zentralen Beitrag zur Klimaanpassung.

Auch die Übernahme und Verteilung der zusätzlichen Lasten zur Klimaanpassung insbesondere im Bestand, ist alles anderes als geklärt. Denn selbst wenn die Mehrkosten für Klimaschutz und Klimaanpassung im Neubau geschultert werden können, kann der 1%-Anteil des Neubaus pro Jahr am Bestand absehbar nicht zu durchgreifenden Wirkungen führen. Dem kann nur mit dem Einsatz von Fördermitteln für den Bestand abgeholfen werden.

TDM KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bezahlbares Wohnen im klimaresilienten Quartier

Bei der ganzheitlichen Entwicklung eines an die Klimaveränderungen angepassten Quartiers kommt es auf das Zusammenspiel von regenerativer Energieversorgung, energieeffizientem Neubau und nachhaltiger Freianlagenplanung an. Ein Blick ins Vivawest-Modellprojekt Bergmannsgrün.

Von Carsten Gröning und Gregor Boldt



Das aus den 1950er Jahren stammende Wohngebiet in Dortmund-Huckrade wird bis etwa 2027 grundlegend erneuert und mit ergänzendem Bauen neu gestaltet. Klimaanpassende Maßnahmen im Außenraum und an den Gebäuden sind für das Wohnungsunternehmen Vivawest dabei selbstverständlich

Im Licht der Frühjahrs Sonne schimmern die frisch installierten Photovoltaikmodule auf den Flachdächern. Um sie herum wird gerade Erde auf einer Folie verteilt und so die Fläche zur Begrünung vorbereitet, um Regenwasser aufzufangen und im Sommer weniger Hitze entstehen zu lassen. Die Anlage zur regenerativen Energiegewinnung steht auf einem komplett neu und aus Holzmodulen errichteten Stockwerk eines Mehrfamilienhauses im Vivawest-Quartier Bergmannsgrün in Dortmund-Huckarde. Insgesamt werden hier bis Mitte des kommenden Jahres 16 Gebäude um eine Etage aufgestockt und so 61 neue Wohnungen geschaffen. In einer Dachaufstockung startet gerade der Innenausbau – der angenehme und warme Duft des Holzes lässt bereits jetzt eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre aufkommen, von der die ersten Mieter bereits ab August profitieren werden. 200 weitere nachhaltig geplante familien- und seniorengerechte Neubauwohnungen kommen im zweiten Bauabschnitt dazu; mindestens 30 % davon öffentlich gefördert.

Wichtiger Faktor Freiflächenplanung

Über 100 Mio. € investiert die Vivawest in das Modellquartier Bergmannsgrün und möchte damit zeigen, wie Klimaschutz, urbane Transformation und bezahlbares Wohnen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen miteinander vereinbar sind. Neben der energetischen Modernisierung von 16 Gebäuden und dem Austausch fossiler Energieträger gegen eine regenerative Energieversorgung durch PV-Anlagen und Luft-Wasser-Wärmepumpen und dem energieeffizienten Neubau nimmt die Freianlagenplanung beim Klimaschutz und der Klimaanpassung des Quartiers eine wichtige Rolle ein.

In der allgemeinen Umsetzung wird darauf geachtet, den Einsatz von Beton, Betonbaustoffen, Baustahl und Stahlprodukten mit Blick auf den CO₂-Fußabdruck im Gewerk Garten- und Landschaftsbau weitestgehend zu reduzieren. Das spiegelt sich zum Beispiel bei der Wahl des Straßenbelags im Neubauabschnitt wider. Das Mobilitätskonzept der ganzheitlichen Entwicklung sieht vor, das gesamte Quartier möglichst autofrei zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird in Abstimmung mit der Stadt



Carsten Gröning*

Fachbereichsleiter
Zentrale Quartiers-
entwicklung
Vivawest Wohnen
GmbH
GELSENKIRCHEN



Vor gut einem Jahr startete das Modellprojekt Bergmannsgrün der Vivawest Wohnen GmbH in Dortmund. Eine wichtige Rolle spielen die regenerative Energieversorgung und die klimagerechte Gestaltung der Freiräume

Dortmund auch der öffentliche Straßenraum überplant und die Oberfläche den Klimaveränderungen angepasst. Vorgesehen ist ein heller CO₂-reduzierter Betonstein, um die Rückstrahlung der Sonne möglichst gering zu halten. Im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie soll ein Wohnumfeld geschaffen werden, welches an zukünftige Szenarien angepassten Wohnkomfort bieten kann. Die helle Ausformung der Oberflächen soll die Wärmebelastung verringern und gleichzeitig einen positiven Effekt auf die Effektivität der nächtlichen Beleuchtung der Wegeflächen haben.

Schwammstadtkonzept

Die langfristig im Durchschnitt steigenden Temperaturen und häufiger vorkommenden Tage mit extremer Hitze, aber auch mit extremen Niederschlägen führen dazu, dass das Regenwasser-Management bei der Planung von Quartieren von Anfang an mitgedacht werden muss. In Dortmund-Huckarde umfasst das Entwässerungssystem für die extensiv begrünten Dachflächen sowie für die Wegeflächen die Anordnung von Füllkörperrigolen im Sinne des „Schwammstadtkonzeptes“, welche das Wasser in den unbelasteten Untergrund versickern lassen und so zur Grundwasserneubildung beitragen. Zur Sicherung



Gregor Boldt*

Fachbereichsleiter
Unternehmens-
kommunikation
Vivawest Wohnen
GmbH
GELSENKIRCHEN

gegen Starkregenereignisse erfolgt ein Überlaufanschluss an den querenden öffentlichen Abwasserkanal. Zusätzlich werden im Quartier drei Regen- >



Der Quartiersservicepoint (rechts im Bild) mit 56 Mikroapartments soll zusammen mit dem geplanten Quartiersplatz den Eingangsbereich für Bergmannsgrün bilden



Dachaufstockung, Neubau, Modernisierung und ökologische Wohnumfeldgestaltung – die Vivawest Wohnen GmbH geht die Quartiersentwicklung nachhaltig und ganzheitlich an

rückhaltebecken und im Bereich der Gartenanlagen Zisternen angelegt, welche Regenwasser sammeln und der Bewässerung der Urban-Gardening-Flächen dienen. Im angrenzenden Bereich zwischen dem großen Quartiersboulevard und dem Urban Gardening sind offene Wassergräben angeordnet, die mit einer maximalen Einstauhöhe von 25 cm Wasser vor den Rigolen zwischenspeichern und der Verdunstung zuführen. Zusammen mit der Anpflanzung von wechselseuchten Pflanzengesellschaften dienen die Gräben der Verdunstungskühlung im Quartier.

Die übrigen Vegetationsflächen sind als deckende, artenreiche Staudenflächen geplant. Die Baumpflanzungen (Spalier und Solitärgehölze) werden

standortbezogen mit Blick auf die „Zukunftsbäumliste der Stadt Dortmund“ unter anderem mit den Bäumen Felsenbirne, Feldahorn und Amberbaum als begleitende Schattenspender geplant. So sehr wie bei der Auswahl der neuen Bäume die Fähigkeit zur Klimaanpassung berücksichtigt wird, achtet die Vivawest darauf, so wenig wie möglich in die bestehende Baumstruktur einzugreifen. Dies wird durch besondere Schutzmaßnahmen (Umweltbaubegleitung) in der Bauphase sowie durch die Umsiedlung von Bäumen gewährleistet. Ein Aufwand, der sich lohnt, da insbesondere alte Bäume das Klima im Quartier positiv beeinflussen und durch ihren Schattenwurf

und Verdunstungsleistung einen hohen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität leisten.

Wassernutzung und Gebäudegrün

Neben dem nachhaltigen Umgang mit dem Regenwasser soll auch Brauchwasser, dort wo es planerisch und wirtschaftlich möglich ist, wiederverwendet werden. Im Rahmen des begleitenden wissenschaftlichen Forschungskolloquiums wird deshalb geprüft, inwiefern die Nutzung des im Quartiersservicepoint anfallenden Grauwassers (Abwasser aus Handwaschbecken und Dusche) effizient für die Bewässerung der Beete und Gartenanlagen zur Verfügung gestellt werden kann. Der Quartiersservicepoint ist ein Gebäude, das neben Apartments für Studierende eine Gastronomie sowie unterschiedliche Serviceangebote beherbergen soll.

Auch beim Parkhaus am Quartierseingang ist die Zielrichtung der nachhaltigen Quartiersentwicklung deutlich erkennbar. Durch die Begrünung der Fassaden leistet es ebenfalls einen Beitrag zu einem guten Mikroklima und bietet Vögeln und Insekten einen zusätzlichen Lebensraum. In diesem Zusammenhang haben unsere Kolleginnen und Kollegen vor Ort in Gesprächen mit Mietern und Anwohnern auf einem Infomarkt vor Beginn des Projekts und bei einem Beteiligungstag im Rahmen der Quartiersgestaltung eine große Begeisterung für eine ökologische Wohnumfeldgestaltung feststellen können. Erfahrungen dazu hat das Unternehmen bereits bei einem Pilotprojekt in der Böhmerwalsiedlung in Dortmund-

Eving gesammelt, bei dem unter anderem Obstbäume und Wildblumenwiesen angepflanzt worden sind. Die Resonanz unserer Kunden vor Ort war äußerst positiv und daher werden diese Bausteine der Quartiersentwicklung auch in der aktuellen Projektplanung für Bergmannsgrün berücksichtigt.

Investitionen in die Zukunft

Auf den ersten Blick mag ein Großteil der genannten Maßnahmen als zusätzliche und nicht notwendige Kosten erscheinen – erst recht vor dem Hintergrund der wirtschaftlich herausfordernden Zeiten mit gestiegenen Zinsen und Preisen. Diese Entwicklung ist selbstverständlich auch bei aktuellen und geplanten Projekten der Vivawest spürbar. Das Unternehmen hat sich jedoch trotz der herausfordernden politischen Rahmenbedingungen und fehlenden langfristigen Förderkulisse dazu

Die Vivawest hat sich entschieden, ihr nachhaltiges Geschäftsmodell, das ökonomischen und ökologischen Erfolg mit sozialer Verantwortung verbindet, anzupassen und grundsätzlich fortzusetzen.

entschieden, sein nachhaltiges Geschäftsmodell, das ökonomischen und ökologischen Erfolg mit sozialer Verantwortung verbindet, anzupassen und grundsätzlich fortzusetzen. Dazu gehören auch Investitionen in Pilotprojekte wie Bergmannsgrün, die wertvolle Erkenntnisse liefern, von denen künftige Quartiersentwicklungen profitieren werden. So können wir unseren Teil dazu beitragen, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen miteinander zu vereinen und

auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 ein gutes Stück voranzukommen. —

** Die Autoren fungieren bei der Vivawest Wohnen GmbH als Projektleiter Bergmannsgrün beziehungsweise als stellvertretender Projektleiter Bergmannsgrün*

Weitere Informationen: www.vivawest.de/bergmannsgruen



WIR ARBEITEN AN DER ENERGIEWENDE.

Die zukunftssichere und klimafreundliche Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden ist eine der großen Herausforderungen im Immobiliensektor. Wir realisieren Ihre grüne Energielösung und begleiten Sie in eine fossilfreie Zukunft.

www.gasag-solution.de

TDM INTERVIEW MIT PROF. DR. HEIKO SIEKER

„Nutzen Sie beim Wassermanagement im Bestand jede kleine Gelegenheit.“



Effektives Regenwassermanagement ist eine Möglichkeit für aktive Klimaanpassungen in Wohnquartieren. Klassische Kanalnetze sind nicht mehr gefragt, stattdessen helfen die Digitalisierung und viele kleine Maßnahmen, die Resilienz gegen Sturzregen zu erhöhen und den Rohstoff Wasser optimal zu nutzen.

Seit 25 Jahren hat er etwa 1.000 Projekte im Bereich Wassermanagement realisiert. Im Interview spricht Prof. Dr. Heiko Sieker, Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, über Trends, Fehler und Herausforderungen.

Der Klimawandel ist in aller Munde – allerdings vor allem mit Blick auf die Heizungstechnik und Stromerzeugung. Gerät die Frage in den Hintergrund, wie verdichtete Räume heute mit anderen Maßnahmen klimafreundlich gestaltet werden können?

Nein. In weiten Teilen der ost-deutschen Bundesländer und Berlin

ist beispielsweise das Trockenheitsproblem aus den vergangenen Jahren sehr gegenwärtig. Es wird viel über das Thema Wasser gesprochen. Es ist nicht abstrakt, es ist greifbar. Regenwassermanagement ist ein Baustein der Klimaanpassung. Mit der nationalen Wasserstrategie geht es ohne politische dogmatische Trennlinien wie in vielen anderen Fragen in die richtige Richtung, ich habe wenig zu meckern. **Können Sie kurz das Konzept der mehrstufigen dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erläutern?**

Eines möchte ich noch herausstellen: Es gibt nicht die eine optimale Lösung für Regenwassermanagement. Ich habe noch kein Projekt umsetzen dürfen, das wie ein vorheriges war. Es bedarf immer individueller Lösungen. Das Konzept – wir sprechen auch gerne von Regenwasserkaskade – setzt auf verschiedenste kleine Wasserspeiche unterschiedlicher Größe vor Ort.

Das reicht vom Gründach, das die ersten Millimeter puffert, bis hin zum Riesentank an der tiefsten Stelle. Es ist ein Blumenstrauß an Möglichkeiten, der ein gelingendes Zusammenspiel von Versickern, Retention und Verdunstung sowie Speicherung und Wiederverwertung ist. Das Entscheidende ist, mit Blick auf das Wasser im

Wissen zu handeln, dass es ein wichtiger Rohstoff ist.

Nehmen wir als Beispiel einmal eine klassische Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren, bei denen Grünanlagen zunächst Rasenflächen waren und dann später schöner gestaltet wurden. Ist da mit Blick auf die Klimafreundlichkeit oder Unwetterlagen mit Sturzregen überhaupt etwas machbar?

Unbedingt. Auch solche Anlagen sind perfekt geeignet für neue Lösungen im Umgang mit dem Regenwasser. Meine Empfehlung an Wohnungsunternehmen lautet: Nutzen Sie beim Thema Wassermanagement jedes Gelegenheitsfenster, das sich bietet. Damit meine ich: Wenn sowieso etwas gemacht werden muss, sei es die Abwasserleitung, die Sanierung von Gebäuden oder Parkplätzen, dann ist das der richtige Zeitpunkt, etwas für das Wassermanagement zu machen.

Da helfen auch viele kleine Schritte, die nach und nach gegangen werden. **Sind Dach- oder Fassadenbegrünung ein erster und sinnvoller Schritt – auch unter dem Gesichtspunkt der Erhitzung in verdichteten Wohngebieten?**

Begrünungen können eine große Rolle in einem Quartier spielen. Dachbegrünungen können bei Starkregen Wasser zurückhalten, während ihr Effekt der Kühlung des Gebäudes bei bereits guter Dämmung eher gering ist. Sie steht für mich insgesamt eher für die Biodiversität in einem Quartier. Die Fassadenbegrünung hingegen kann deutlich zur Kühlung beitragen. Aus meiner Sicht ist der erste Ansatz aber, etwas ebenerdig zu machen – dort, wo sich die Menschen aufhalten. Ein wesentlicher Faktor sind dabei Bäume. Dabei stellt sich dann bereits heute mehr und mehr die Frage, wie diese gut mit Wasser versorgt werden können. Dazu eine Zahl: In Berlin sind heute etwa 60 % der etwa 400.000 Straßenbäume geschädigt, weil vor allem die Wasserversorgung nicht ausreichend funktioniert. Es muss darum gehen,

„Bei Regenwasser gilt: möglichst keine Lösungen einsetzen, bei denen gepumpt werden muss.“

diese Bäume – beispielsweise durch das Zuleiten des Wassers von Gehwegen in die Baumscheibe – mit Wasser zu versorgen. Das Begießen mit Trinkwasser ist der falsche Weg. Helfen können aber auch kleine Aktivitäten, bei denen Mieterinnen und Mieter einbezogen werden. Die gute alte Regentonne, beispielsweise das Sammeln von Regenwasser vom Dach, bietet Mietern dann per Gießkanne die Chance, die Pflanzen zu versorgen.

Wie sollte die Geschäftsführung eines Wohnungsunternehmens an die Frage der Klimafreundlichkeit mit Blick auf das Wassermanagement herangehen? Was sind die ersten Schritte?

Ganz einfach: Die Ansage herausgeben, dass bei jedem Projekt die Frage des Regenwassermanagements

bedacht werden muss. Durch die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen kann ich sagen: Viele machen das bereits, da entwickelt sich etwas. Insgesamt sollten sie durchaus noch etwas mutiger sein, nicht jedes Wort der Regeln dreimal umdrehen, sondern einfach mal machen und innovative Lösungen realisieren.

Was sollte nicht mehr gemacht werden?

Vor allem eines nicht: Bei neuen Quartieren und Sanierungen sollte nicht in Regenwasserkanalnetze investiert werden. Das ist Technologie von gestern und wäre vergleichbar mit dem Einbau einer Ölheizung. Was den Umgang mit Regenwasser betrifft, gilt: möglichst keine Lösungen einsetzen, bei denen gepumpt werden muss. Das ist energieintensiv und fehleranfällig und man kann sich bei Starkregen nicht darauf verlassen. Auch auf große unterirdische Speicher sollte verzichtet werden, denn sie hinterlassen beim Bau einen zu großen CO₂-Fußabdruck. Zisternen sind hingegen der viel bessere und dazu noch unterirdische Regenspeicher. Die profanste Technik sind Versickerungsmulden, in die das Wasser abläuft. Es gibt sinnvolle technische Lösungen für jedes Vorhaben, sie müssen nur eingesetzt werden.

Technische Lösungen, die zusätzliches Geld kosten ...

Nein, diese Betrachtung ist falsch. Es wird anders investiert und vor allem fallen Betriebskosten und Gebühren weg. Wir haben das für ein Berliner Baugebiet einmal von Experten durchrechnen lassen. Das eindeutige Ergebnis: Langfristig ist effizientes Regenwassermanagement günstiger – für den Eigentümer, aber auch für die Gesellschaft. Ganz abgesehen davon, dass sich als Nebeneffekt Potenziale heben lassen, weil beispielsweise die Schaffung von Ausgleichsflächen oder Abstandszahlungen entfallen.

Welche Materialien sollten eingesetzt werden? Sicherlich nicht die Waschbetonplatte von einst ...

Auf dem Boden werden naturnahe, wasserdurchlässige Lösungen – keine Rasengittersteine – favorisiert, damit der Boden als Speicher dient. Die EU spricht von „Nature based solutions“.

Gibt es neue Trends?

Ja, auch beim Wassermanagement hält die Digitalisierung Einzug. So gibt

es beispielsweise für Zisternen, Drainagen oder Gründächer eine Steuerung für den Umgang mit Regenwasser unter Berücksichtigung der Wettervorhersage. Was damit erreicht wird? Stellen Sie sich eine Regentonne oder Zisterne vor. Sie sollte einerseits immer

„Frühzeitig im Bebauungsplan den Umgang mit Wasser einzubeziehen, ist ein Erfolgsmodell.“

voll sein, um möglichst viel Wasser bei Trockenheit verfügbar zu haben. Andererseits soll sie bei Starkregen Wasser aufnehmen. Die Technik ermöglicht optimale Versorgung und gleichzeitig Sicherheit.

Worauf sollten Investoren achten, wenn es um das wirtschaftliche Zusammenspiel mit Erschließungsträgern geht?

Je früher, desto besser miteinander reden. Frühzeitig im Bebauungsplan oder bei Architekturwettbewerben oder städtebaulichen Verfahren den Umgang mit Wasser einzubeziehen, ist ein Erfolgsmodell.

Fördermittel machen das Leben einfacher. Wie sieht es mit Blick auf das Regenwassermanagement aus?

Ich behaupte: Regenwassermanagement scheitert nicht an fehlenden Fördermitteln, sondern eher an zu vielen Reglementierungen, die neuen Ansätzen entgegenstehen. Wir haben mit Kollegen einmal die vielen Normen unter die Lupe genommen. Dabei ergibt sich ein klares Bild: Nur bei einem Bruchteil sind Klimaanpassungen berücksichtigt. Wenn mehr erreicht werden soll, muss in diesem Bereich vieles neu gedacht und geregelt werden.

Wie viel Prozent Trinkwasser könnte man einsparen, wenn die Regenwassernutzung flächendeckend optimiert würde?

Ganz einfach: Für die Bewässerung von Grün braucht man kein Trinkwasser. Das lässt sich zu 100 % substituieren.

Vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Holger Hartwig. —

TDM KLIMAAANPASSUNG IN DER HOTSPOT-REGION

Fassadengrün gegen Hitzestress

Noch ist die Fassadenbegrünung für Wohnungsunternehmen unbekanntes Terrain. Doch das ändert sich gerade. Aktuell macht die Wohnbau Wörth Erfahrungen mit der Realisierung einer begrünten Fassade und gestaltet außerdem eine Brachfläche in eine grüne Spielwiese um.

Von Dagmar Hotze

Für Wörth am Rhein ist Extremhitze im Sommer nicht bloß ein vorübergehendes Wetterphänomen. Anhaltend hohe Temperaturen über 30 °C sind in der knapp 20.000 Einwohner zählenden Kleinstadt umweit der Landesgrenze von Rheinland-

Pfalz zu Baden-Württemberg zwischen Juni und August infolge des Klimawandels längst die Regel. Die Belastung ist für die Menschen inzwischen so groß, dass im Daimler-Konzern am Standort Wörth seit Juni 2021 die erste, jemals formulierte Betriebsvereinbarung zur Sommerhitze gilt. Demnach stehen den Mitarbeitenden kurze Pausen zur Erholung zu. Ob das ausreicht, bleibt abzuwarten. Denn die Region Oberrhein-Graben, in der Wörth liegt, gehört nach einer Studie des Bundes und der Länder Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen zu den Hotspots klimatischer Veränderungen in Deutschland.¹ Hitze ist jedoch nicht das einzige Extremereignis, auf das man sich dort einstellt. Auch Starkregen und Trockenperioden sind zu bewältigen. Um das Mikroklima zu verbessern, setzt die Stadt unter anderem auf die Begrünung von Dächern, Fassaden und Vorgärten.² Darüber hinaus wird im Rathaus überlegt, bei Neubauten standardmäßig eine Dachbegrünung einzuführen. Die städtische Wohnbau Wörth am Rhein GmbH erprobt gerade im Zuge eines Neubaus die Kombination von Fassade und Pflanzen. Leicht ist die Zusammenführung nicht.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

Umgehen mit gewichtigen Hindernissen

Rückblick: Eigentlich war die Planung für den Bau des viergeschossigen Wohngebäudes zwischen zwei Bestandsobjekten in der Mozartstraße bereits abgeschlossen und die Auftragsvergabe stand an. Auf 1.300 m² Wohnfläche sollten 22 Ein- und Zweizimmer-Apartments vornehmlich für Personen ab 60 Jahren entstehen. 18 der öffentlich geförderten Wohnungen sollten barrierefrei, fünf davon rollstuhlgerecht werden. Neben einem Zugang ohne Schwellen hätten alle Wohnungen eine bodentiefe Dusche, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen schönen Balkon zur Westseite. Auf dem Gründach waren zudem Hochbeete zur Bepflanzung durch die Mieter angedacht. Der Clou sollte die begrünte Fassade auf der Westseite des Gebäudes sein, wo Blumen und Blüten entlang der Vorstellbalkone vom Boden bis zum Flachdach wachsen.

Doch daraus wurde nichts. „Denn die vorgesehenen Vorstellbalkone aus Aluminium hätten die Lasten der Rankanlage niemals aufnehmen können“, berichtet Petra Pfeiffer, Geschäftsführerin der Wohnbau Wörth. An das Gewicht der lebenden Materie, die Wasser aufnimmt und Wind und Schnee standhalten muss, hatte keiner der Planungsbeteiligten – weder Architekt noch Landschaftsarchitekt oder Statiker – gedacht. Dabei kommen je nach Pflanzenart einige Kilos zusammen, die die Fassade tragen muss. Eine ausgewachsene Waldrebe etwa bringt bis zu 30 kg auf die Waage und das Gewicht eines Blauregens kann nach einigen Jahren über 800 kg betragen. Erst

als es um die praktische Umsetzung ging, kam der Aha-Moment durch Hinweise spezialisierter Fachfirmen. Also brauchte es einen Plan B.

Interdisziplinär geplant ist fast gewonnen

Aus Zeit- und Budgetgründen – durch das Hin und Her zwischen den Parteien auf der Suche nach einer Lösung waren etliche Wochen mehr vergangen als ursprünglich veranschlagt – entschied man sich schließlich für die Fassadenbegrünung der Ostseite mittels eines standardisierten Seilsystems und Tragkonsolen, die an der Wand befestigt werden. Das reduzierte den Planungsaufwand und das Projekt kam ein Stück voran. „Diese Lösung besaß zudem den Charme, dass dadurch die Zuwegung zu den Wohnungen, die über einen Laubengang führt, zukünftig begrünt sein wird“, so Pfeiffer. Dieses Mal saßen zur Abstimmung neben dem Architekten, der den Fassadenplan änderte, und dem Statiker auch der Seilsystemanbieter sowie ein Brandschutzexperte mit am Tisch. Denn außer konstruktiven Fragen gab es



BuGG-Marktreport Gebäudegrün – Zahlen zu begrünten Flächen, Förderinstrumente, Branchenverzeichnis

Download: [t1p.de/marktreport](http://p.de/marktreport)

die Pflanzenauswahl zu klären, die wiederum für die Statikberechnung relevant war.

Obendrein musste der Brandschutzexperte grünes Licht geben. „Dem fehlten jedoch belastbare Informationen zur Brandlast und zum Brandverhalten von Fassadenbegrünungen, da diese scheinbar zu selten realisiert werden, sodass eine Einzelfallbewertung stattfand“, erinnert sich Thomas Hutzl, zuständiger Projektleiter der Wohnungsgesellschaft. Eine brandschutztechnische Nachweisprüfung für Fassadenkonstruktionen mit Begrünung ist der Brandingenieurin Julia Noder-Schaab zufolge in der Tat mangels eingeführter technischer Baubestimmungen

im Vergleich zu Dachbegrünung nicht möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fassadenbegrünung nicht im Anwendungsbereich der Prüfnorm DIN 4102-20:2017-10 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) liegt und damit über kein anerkannt-



Die 2.000 m² große Brachfläche in der Richard-Wagner-Straße wird mit viel Grün aufgewertet und in drei Zonen unterteilt. Die Bereiche rechts und links sind jeweils für Kinder gedacht, die ruhige Mitte lädt zum Verweilen ein



Detailansicht auf die Ballspiel-Zone, die wie eine Arena aufgebaut ist, und in der nach Herzenslust gekickt werden kann



Um das Gebäude nachträglich zu begrünen, entschied man sich für eine Variante mittels Seilsystem

tes Prüfverfahren verfügt. Demnach führte an einer Einzelfallprüfung kein Weg vorbei, die dank der fachübergreifenden Zusammenarbeit reibungslos verlief. Allerdings kostete die Prozedur mehr Zeit und Geld.

Bald rankt die bunte Blütenpracht

Mittlerweile steht der Neubau kurz vor Fertigstellung. Im September 2023 werden voraussichtlich alle Arbeiten abgeschlossen und die Wohnungen bezugsfertig sein. An den vertikal verlaufenden Drahtseilen, die sich parallel über die 300 m² große Ostfassade spannen, ranken dann die Pfeifenwinde, das immergrüne Geißblatt und die fünfblättrige Akebie empor. Die Wandkonsolen, an denen die Drahtseile befestigt sind, könnten Lasten von maximal 18 kN tragen, was einer Zugkraft von 1.800 kg entsprechen und ausreiche, um die Pracht zu halten, versichert Hutzel. Alle Pflanzen seien winterhart und würden über ein automatisches System bewässert. Die regelmäßige Pflege wie Auslichtungs- oder Verjüngungsschnitte

Gebäudebegrünung: Förderprogramme & Zuschüsse

Neben einigen Kommunen (unter anderem Aachen, Frankfurt/Main, Freiburg, Hannover, Karlsruhe, Kiel und Oldenburg) bieten manche Bundesländer (darunter Hessen, NRW, Thüringen) eine direkte Förderung von Gebäudebegrünung an. Außerdem bestehen Bundesförderprogramme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und für serielle Sanierung, bei denen Gebäudegrün als förderfähige Maßnahme integriert ist. Darüber hinaus ermöglichen die Programme der Städtebauförderung eine Zuschussung von Dach- und Fassadenbegrünung als Teil der grünen Infrastruktur.

Informationen unter:

www.gebaeudegruen.info/gruen/foerderungen/foerderung-2021

und das Entfernen verdorrter Triebe geschehe durch das unternehmenseigene Grün-Team. „Pro Quadratmeter fielen 57,50 € für das Seilsystem und 1,65 € für die Pflanzen an, plus die Gerüstkosten.“ Schöner Nebeneffekt: Da die begrünte Fassade gegenüber den beiden bestehenden Wohngebäuden liegt, haben auch die Nachbarn etwas von dem Blütenzauber.

Trotz der Widrigkeiten, besonders beim Brandschutz, fällt das Fazit von Geschäftsführerin Pfeiffer positiv aus: „Auch wenn wir teures Lehrgeld bezahlen mussten, weil sich keiner der Beteiligten mit der Materie auskannte, sind Fassaden- und Dachbegrünungen aus unserer Sicht ein wertvoller Beitrag zur Anpassung an die Klimafolgen.“ Finanziell darstellbar wäre das Projekt aber nur, weil die Finanzierung schon vor der Zinserhöhung gestanden hätte. Sonst sei eine Nettokaltmiete von 5,70 €/m² nicht möglich.

Kein Neuling in Sachen Begrünung

Ein Neuling ist das kommunale Wohnungsunternehmen, das 850 Mietwohnungen in Würth bewirtschaftet und der größte Wohnungsversorger in der Stadt ist, in Sachen Gebäudebegrünung nicht. So gehört die extensive Dachbegrünung von Neubauten mit einer Schicht aus Moos, Sedum und Gräsern inzwischen zum Standard.

Überdies wird in die Begrünung der Brachfläche vor der Wohnsiedlung in der Richard-Wagner-Straße investiert. Das 2.000 m² große Gelände, auf dessen vertrockneter Wiese ein Sandkasten und ein in die Jahre gekommenes Schaukelgerüst standen, bekommt momentan eine Generalüberholung nach den Plänen von Raible Landschaftsarchitekten + Ingenieure Akrop in Mainz: Die bisher ebenerdige Fläche wird zu einer Hügelandschaft modelliert, bestückt mit Bäumen, die Schatten spenden, sowie allerlei Stauden und Blumen, die Farbe bringen. Zur Gebäudeseite fassen Fliedersträucher das Areal ein. Das Highlight sind drei unterschiedlich gestaltete Zonen,

die zum Mitmachen einladen: Der Bereich „Spielen“ ist für kleinere Kinder gedacht, für die es neben diversen Spielgeräten auch einen neuen Sandkasten mit Bocktisch gibt. In der „Ballspiel“-Zone, die wie eine Arena gebaut ist, kann nach Herzenslust gekickt werden. Gelegenheiten zum Verweilen und Plauschen bietet die mittlere Fläche mit einigen Tisch-Sitz-Kombinationen. „Wir sind gespannt, wie die Mieterinnen und Mieter das neue Konzept annehmen“, sagt Pfeiffer.

Es braucht mehr Wissenstransfer

Was die engagierte Macherin jedoch für unerlässlich hält, ist der stärkere Austausch von Know-how zwischen Wohnungsunternehmen, Planenden und Experten im Bereich Fassadenbegrünung. Das sieht Gunter Mann, Präsident des Bundesverbandes GebäudeGrün (BuGG), genauso: „Immerhin sind wir mit dem VdW Rheinland Westfalen und dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften in Kontakt und haben die Broschüre ‚Gebäude- und Quartiersbegrünung – lebenswert, nachhaltig, kommunikativ‘ entwickelt.“

Das kann aber nur ein Anfang sein. Denn die Nachfrage nach Fassadenbegrünung steigt: 2021 wurden rund 86.600 m² Fassadenfläche mit wand- und bogengebundener Fassadenbegrünung neu begrünt, im Jahr zuvor waren es etwa 55.000 m². Im Fokus standen primär gewerblich und öffentlich genutzte Gebäudefronten von Büros, Einkaufszentren, Schulen oder Bibliotheken. Doch auch Wohngebäudefassaden kommen zur Begrünung in Betracht, um die Folgen des Klimawandels in Quartieren abzumildern. Laut Angaben des BuGG reduziert eine Fassadenbegrünung die sommerliche Oberflächentemperatur um bis zu 19 °C und erhöht die Luftfeuchte um mindestens 20 %.

Die Pionierarbeit der Wohnbau Wörth dürfte demnach noch viele Nachahmer finden. Zumal immer mehr Städte und Gemeinden derartige Maßnahmen fordern und fördern.

¹ www.klimawandel-rlp.de/de/mediathek/produkte/

² www.woerth.de/sv_woerth/Klimaschutz/Klimaschutzkonzept/

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren



TDM KLIMAAANPASSUNG AM GEBÄUDE

Alles nur Fassade?

Vor zehn Jahren endete die IBA in Hamburg. Rückblick und Ausblick zeigen: Der Weg zu neuen Technologien ist beschwerlich – und liefert doch wertvolle Erkenntnisse für das klimagerechte Bauen.

Von Peter Wenig

Mit dem Satz „Die IBA geht – die Projekte bleiben“ verabschiedete sich am 1. November 2013 die Internationale Bauausstellung in Hamburg. Über 420.000 Besucher zählten die Organisatoren. Acht Schulen und Lernorte, vier Kitas, zwei Seniorenheime, mehr als 1.200 neue Wohnungen, 500 sanierte Altbauwohnungen und 72 ha Grünflächen entstanden zwischen 2006 und 2013 südlich der Elbe. Doch was bleibt knapp zehn Jahre später mit Blick auf die angestrebte Bauwende? Welche Ideen der IBA haben reale Perspektiven im mehrgeschossigen Wohnungsbau?

Für Schlagzeilen sorgte die IBA mit den „Smart Material Houses“, entwickelt für „Stadt im Klimawandel“ – eines der drei Leitthemen der Ausstellung. Konkret ging es dabei um vier exemplarische Gebäude:

- Das „Woodcube“, ein fünfgeschossiges Wohnhaus fast vollständig aus Holz.
- Das „Smart ist grün“, ein ebenfalls fünfgeschossiges Wohnhaus mit einer Fassade aus Phasenwechselmaterialien (PCM), das die Wärme der Sonnenenergie aufnehmen und wieder abgeben kann – vergleichbar einem Taschenwärmer, der durch ein Wasserbad Wärme aufnimmt, die er dann bei kalten Temperaturen den frierenden Händen spendet.
- Das „Soft House“ mit vier dreigeschossigen Wohneinheiten, das über eine dynamische Textilmembra-



Peter Wenig
Fachjournalist
HAMBURG

ne flexibel auf die Sonneneinstrahlung reagiert und über eingearbeitete Photovoltaik-Zellen Energie produziert.

- Und das „BIQ“, das mit einer Bioreaktorfassade Mikroalgen züchtet, die das Haus mit Energie versorgen. Dafür werden sie in einer externen Biogasanlage vergoren.

„Die IBA war ihrer Zeit voraus und eher Spielwiese für Innovationen“, sagt Karin Loosen, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer. Damals sei klimagerechtes Bauen noch ein Nischenthema gewesen. „Leider gab es keine Welle von Folgeprojekten“, bedauert Loosen. Erst jetzt gebe es durch die Klimaziele der Bundesregierung einen „viel höheren Handlungsdruck“ in der Branche.

Aktuelle Aufgabe ist klimagerechtes Bauen

Dies war Anfang Juni in Hamburg bei der Fachmesse Green Building zu beobachten. Zwei Tage diskutierten Expertinnen und Experten aus dem In- und Ausland über die Frage: „Wie können wir Städte schaffen, die den Menschen und unserem Planeten zugutekommen?“ Der renommierte Klimawissenschaftler Prof. Hans Joachim Schellnhuber sagte in seinem Vortrag: „Der Bau von Gebäuden, deren Betrieb und deren Abriss sorgt für 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes. Dagegen sind Flug- und Autoverkehr marginal. Der Gebäudesektor ist der weiße Elefant im Raum, was den Klimaschaden angeht. Doch dieser weiße Elefant kann vom Klimawandel, der alles zertrampelt, zum Züchtier für den Klimawandel werden.“ Der ehemali-

THEMA DES MONATS



„Soft House“ der IBA Hamburg: Die textile Membranfassade an der Südseite reagiert flexibel auf Sonneneinstrahlung. In die Membran eingearbeitete PV-Zellen können so das Sonnenlicht optimal zur Energieproduktion nutzen

ge Direktor des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK) fordert eine Bauwende zugunsten nachwachsender Rohstoffe. Beim Bauen mit Holz werde CO₂ sogar gespeichert.

Auch im aktuellen Report der Initiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) heißt es: „Mit zunehmender Tendenz und Häufigkeit zeigt sich, dass Gebäude, Liegenschaften und Quartiere den Folgen des Klimawandels in vielen Fällen nicht gewachsen sind. Die Klimaveränderungen werden unter anderem in sich häufenden Extremwetterereignissen sichtbar.“

Flops, Pilot- oder Nischenprojekte?

Um welche Herausforderungen es bei der IBA ging, zeigt das Projekt Algenhaus. Die 129 Bioreaktoren korrodierten, zudem waren manche Rohre zu klein dimensioniert. 2014 half nur noch ein grundlegender Umbau. Nur dank hoher Zuschüsse von „Zukunft Bau“ konnte das Algenhaus gerettet werden. Das Hamburger Unternehmen Cellparc GmbH vermarktet nunmehr die Bioenergiefassade und sieht die Technologie positiv: „Sie ist das aktuelle Maß der Dinge in Sachen grüne Energie.“

Das Algenhaus ist dennoch wie das „Smart ist grün“ mit der PCM-Fassade ein Nischenthema geblieben. Was jedoch keinesfalls ein Scheitern bedeutet, im Gegenteil. Dass eine neue Technologie auch in der Nische gedeihen kann, zeigen textile Fassadensysteme wie beim „Soft House“. Der Architekt Jan Serode beschäftigt sich seit Jahren mit diesem Thema und



Das Wohngebäude „Smart ist grün“ sorgte bei der IBA für Aufsehen: Die „energieintelligente Fassade“ kann Energie erzeugen und speichern

hat darüber promoviert. Die von ihm an der RWTH Aachen entwickelte Technologie hat indes mit „Soft House“ nur noch das Material gemein. Beim IBA-Projekt überspannte der Stoff wie beim Stadionsdach das Haus. Serode setzt auf ein auf einem Rahmen gespanntes Gewebe, das auf einer Tragkonstruktion an der Fassade befestigt wird – gleichsam ein T-Shirt für das Gebäude. Den kreislaufgerecht aus alten Flaschen hergestellten und zu 100 % recyclingfähigen Stoff hat Serode unter anderem mit Augenärzten entwickelt: „Von innen ist das Textil kaum wahrnehmbar.“

Gerade mit Blick auf den Klimawandel mit immer höheren Temperaturen seien Textilfassaden ideal: „Sie wirken wie ein konstruktiver Sonnenschutz. Dadurch lassen sich passiv bis zu 78 % der CO₂-intensiven Gebäudekühlung über Klimaanlage schon im Vorfeld >



Auch Grünfassaden haben eine Wirkung auf das Mikroklima im Stadtteil. Hingucker der Stadtfelder eG in Magdeburg: Der Giebel zeigt einen bemalten Astronauten und eine begrünte Rakete

vermeiden.“ Den Forschern gelang es sogar, Mikrosolarzellenkugeln in den Stoff einzuweben – das T-Shirt fürs Haus könnte also Energie spenden.

Einen ersten Härtetest hat die Technologie in Hamburg beim Immobilienunternehmen ECE bestanden. Das Gewebe senkt dank einer Art Anti-Smog-Beschichtung die Feinstaubbelastung durch Autoabgase. ECE will die Fassade nun auch in einem zweiten Pilotprojekt in Köln mit einer noch größeren Fassade einsetzen. „Wir hatten auch viele Anfragen aus der Wohnungswirtschaft. Leider war den meisten Investoren die Technologie anfänglich noch zu teuer“, sagt Serode. Die Preise für eine Textilfassade starten bei 200 €/m². Es ist die Crux vieler Innovationen: Günstiger werden neue Technologien erst in der Massenproduktion.

Weiter Weg – Holz als etablierter Baustoff

Den Weg aus der Nische hat das Bauen mit Holz längst hinter sich. Von 2017 bis 2021 stieg der Anteil der genehmigten Wohngebäude in Holzbauweise von 17,6 % auf 21,3 %. Fast wie ein Zwerg wirkt der „Woodcube“ der IBA gegenüber dem „Roots“, das sich gerade in der Hamburger Hafencity Etage für Etage auf 19 Geschosse schraubt (siehe DW 6/2023, Seite 30). Gerade in Metropolen mit teuren Grundstücken zeigt sich einer der Vorzüge dieser Bauweise: Holz ist viel

leichter als Beton. Holzbauten können mehr Geschosse haben als konventionelle Gebäude. „Die Wohnungswirtschaft ist immer offen für vielversprechende Innovationen“, sagt Fabian Viehrig, Leiter Bauen und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Klimagerechte Fassaden und Dächer

Während die Dachbegrünung – unter anderem wegen ihrer positiven Wirkungen für das Mikroklima in den Städten und Quartieren – mittlerweile ein etabliertes Element im Wohnungsbau ist, stellt sich das bei den Fassaden noch anders dar. Fassadenbegrünungen sind noch ein Nischenthema, Beispiele gibt

es allerdings bereits einige zu besichtigen. Ein besonders auffälliges Projekt hat die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG an der Giebelseite eines Mehrfamilienhauses in Magdeburg entworfen. Das Motiv mit einem bemalten Astronauten und einer begrünten Rakete soll den Start in eine grüne Zukunft symbolisieren. Für die Genossenschaft liegen die Vorteile einer begrünten Fassade auf der Hand: Sie verbessern das Mikroklima, da sie CO₂ binden und Sauerstoff produzieren. Zudem schützt das Grün die Mauer vor direkter Sonneneinstrahlung, so dass sich die Räume nicht so stark aufheizen. Vertikale Gärten wirken als Lärmschutz und bieten Lebensraum für nützliche Insekten und Vögel. Auch die Berliner Wohnungsbaugenossenschaft Grüne Mitte Hellersdorf eG setzt bei der Sanierung von Häusern an der Luckenwalder Straße auf begrünte Fassaden: Großflächig wurden in die Fassade Halterungen angebracht, in die Säcke mit Granulat für Pflanzen eingehängt wurden.

Bei solchen vertikalen Gärten wurzeln die Pflanzen als sogenanntes wandbezogenes System in an der Fassade befestigten Pflanzmodulen ohne Kontakt zum Baugrund. Gegenüber den preiswerteren bodengebundenen Systemen mit Selbstklimmerpflanzen wie Efeu oder Gerüstklimmpflanzen wie Blauregen entfalten vertikale Gärten schneller ihre klimatische Wirkung.

Energieerzeugung – die Fassade als Kraftwerk?

Dass innovative energetische Sanierungen auch in einem historischen Quartier möglich sind, zeigt die Regenburger Baugenossenschaft Margaretenau eG. Auch mithilfe von Künstlicher Intelligenz installierten die Projektpartner – darunter die Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg – eine Fassade mit lichtleitenden Elementen in Form von Glaszylindern. Kombiniert wurde die solaraktive Außenfassade mit Wärmepumpentechnologie. Ebenfalls auf Solarenergie in den Außenfassaden setzte die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft in ihrem Quartier in Berlin-Mariendorf mit 807 Wohnungen. Dabei wurden 104 m² PV-Module in die Fassade eingebaut.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH, mehrheitlich im Besitz der Stadtwerke Bochum Holding GmbH, sanierte Mehrfamilienhäuser im Bochumer Stadtteil Harpen mit vorgefertigten Fassadenelemente in Holztafelbauweise. Dieser Ansatz nach dem in den Niederlanden entwickelten Energiesprong-Prinzip orientiert sich am Fertighausbau. Über 3D-Technik wird das Gebäude millimetergenau vermessen, dann werden Fassaden- und Dachelemente vorgefertigt. Es entsteht eine zweite Außenhaut, die an die Hauswand montiert wird (siehe DW 6/2023, Seite 58). In diese lassen sich auch vollflächige PV-Module einsetzen.

„Erst im realen Betrieb kristallisieren sich Probleme heraus. Deshalb brauchen wir das Prinzip Versuch und Irrtum.“

Fabian Viehrig
GdW

Innovationsgeist ist weiterhin gefragt

Diese ausgewählten Beispiele zeigen, welche Chancen neue Technologien mit Blick auf das klimagerechte Bauen bieten. Umso wichtiger sind für Viehrig aus GdW-Sicht Modellprojekte wie bei der IBA Hamburg: „Vieles kann man am Computer simulieren. Aber erst im realen Betrieb kristallisieren sich manche Probleme heraus. Deshalb brauchen wir das Prinzip Versuch und Irrtum.“ Viehrig befürwortet den behutsamen Kurs der Wohnungswirtschaft: „Stellen Sie sich vor, eine Genossenschaft setzt in einer Anlage mit 50 Wohnungen auf ein noch nicht wirklich erprobtes Modell. Wenn das schiefeht, entsteht ein kaum zu managendes Klumpenrisiko.“ Die Realität kann aber auch positive Entwicklungen aufzeigen – etwa beim Wärmeverbundsystem. Viehrig: „Diese Technologie ist ja mancherorts fast als Teufelszeug verschrien worden. Jetzt zeigt sich, dass sie viel länger hält, als man damals prognostizierte.“



Die Textilfassade beim Hamburger Unternehmen ECE senkt durch eine spezielle Beschichtung die Feinstaubbelastung

TECE
close to you



MEHR SICHERHEIT BEI SANIERUNGSPROJEKTEN.

Sanieren mit vorgefertigten Installationswänden und -schächten sichert den Baufortschritt, vereinfacht die Planung und sorgt für gleichbleibende Qualität auf der Baustelle.



Mehr über Sanierungsprojekte mit TECEsystem lesen Sie im Whitepaper.
bauen-on-demand.de/sanierung

TDM KLIMARESILIENTE STADTENTWICKLUNG

Leipzig schafft blaugrüne Infrastrukturen

Das Neubauquartier „Leipziger 416“ steht für Richtungsweisendes. Mit dem vom Bund geförderten Forschungsprojekt „Leipziger BlauGrün“ wird dort gezeigt, wie im Sinne der Klimaanpassung Niederschlagswasser von der zentralen Abwasserkanalisation abgekoppelt werden kann.

Von Prof. Dr. Roland A. Müller und Dr. Frank Hüesker

Ein intaktes Stadtgrün hat viele positive Begleiterscheinungen: Grünflächen regulieren das Stadtklima, filtern Staub und mindern Lärm, bieten den Menschen Raum für Erholung, erhöhen die biologische Vielfalt und sorgen insgesamt für eine höhere Lebensqualität. Auch bei Starkregenereignissen können sie eine wichtige abmildernde Funktion übernehmen. Mit Blick auf den Klimawandel wird es immer wichtiger, neue Wege in der Stadtbegrünung zu gehen, die auch das Thema Wasser mitdenken. Der Frage, wie solche blaugrünen Infrastrukturen im Quartier funktionieren, geht der Forschungsverbund „Leipziger BlauGrün – Blaugrüne Quartiersentwicklung in Leipzig“ nach.

Das neue Quartier „Leipziger 416“

Dort, wo einst unweit des Leipziger Hauptbahnhofs der Eutritzscher Freiladebahnhof stand, wird ein neues Stadtquartier geplant, in dem rund 4.000 Menschen leben sollen. Etwa 2.400 Wohnungen, ein 5,5 ha großer Park, ein Schul- und Sportcampus mit einer Gemeinschaftsschule, zwei Kitas, kulturelle und soziale Einrichtungen, reduzierter Autoverkehr – so sehen die Vorstellungen für das neue Quartier „Leipziger 416“ aus. Um für dieses neue Viertel nachhaltige Wasser- und Energieinfrastrukturen zu entwickeln, kooperieren Wissenschaftler, die Stadtverwaltung, die Kommunalwirtschaft, die Investoren und Prakti-



Prof. Dr. Roland A. Müller

Leiter Department
Umwelt- und Biotechnologisches Zentrum
UFZ Helmholtz-Zentrum für
Umweltforschung
LEIPZIG

ker gemeinsam im Projekt „Leipziger BlauGrün“, das das Bundesministerium für Bildung und Forschung nun in einer zweiten Projektphase fördert¹. Die Arbeiten des Leipziger UFZ Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung, das die Projektkoordination innehat, zeigen, wie in einem neuen Innenstadtquartier das zentrale Abwassersystem entlastet, die Energieeffizienz verbessert und die Auswirkungen von Starkregen und Dürreereignissen gemindert werden können. „Leipziger BlauGrün“ ist damit zu einem bundesweiten Modellprojekt geworden. Im Co-Design von Stadtverwaltung, dem Investor, der Wirtschaft, der Wissenschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern kommen neue Infrastrukturtechniken zum Einsatz, mit denen Niederschlagswasser sinnvoll im neuen Viertel gehalten werden kann.



Dr. Frank Hüesker

Wiss. Koordinator
Leipziger BlauGrün
UFZ Helmholtz-Zentrum für
Umweltforschung
LEIPZIG

Das Forschungsprojekt setzte mit den Praxispartnern von der Stadt Leipzig und den Investoren im kommunalen Planungsprozess des Neubauquartiers Elemente des Schwammstadtkonzeptes um. Dieses besagt, dass die in der Stadt anfallenden Niederschläge dort verbleiben und nicht über Straßen, Gehwege und Plätze in die Kanalisation geführt werden sollen. Schon jetzt haben die veralteten Kanalnetze in vielen Städten ihre Kapazitätsgrenzen längst überschritten und sind bei Starkregen überfordert, sodass in diesen Fällen das verschmutzte Mischwasser in Flüssen landet. Um das Wasser aber im urbanen Raum zu halten, sind dezentrale blaugrüne Infrastrukturen

notwendig – dezentral deshalb, weil der Niederschlag an vielen unterschiedlichen Stellen gesammelt und gespeichert werden kann – und blaugrün, weil der Niederschlag mithilfe sogenannter multifunktionaler blaugrüner Wasserinfrastrukturen in den Quartieren bleiben soll. Die technischen Möglichkeiten für diesen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser sind vielfältig: Sie reichen von großflächigen Versickerungsmulden über verschiedene kiesartige Rigolentypen, wie beispielsweise Mulden und Baumrigolen, bis hin zu Speichermöglichkeiten in Zisternen oder auf Retentionsgründächern.

So könnte das Wassermanagement funktionieren

Wie das Management des Niederschlagswassers im Quartier „Leipzig 416“ gestaltet werden könnte, analysierte Umweltbiotechnologe Dr. Manfred van Afferden. Er erstellte Wasserbilanzen auf Basis einzelner Häuserblöcke, von denen im Quartier mehr als 20 geplant sind. Der ehemalige UFZ-Forscher modellierte dafür ausgehend von historischen Niederschlagsvergleichswerten in Leipzig die Abflussmenge von den

Dächern sowie von möglichen Gestaltungseinheiten im Innenhof eines Häuserblocks wie etwa Tiefgarage, Wege, Radstellplatz, Spielplatz, Bäume, Rasenfläche oder Blumenbeete. Unterm Strich bleiben so bei unterschiedlichen Niederschlagsszenarien Abflussmengen, die im Innenhof versickern oder gespeichert werden müssen. Doch das ist nicht die einzige Herausforderung: So sollen die Innenhöfe auch in trockenen Sommern grün bleiben; Bäume, Sträucher und Wiesen deswegen bewässert werden können. Zudem ist die Flächenkonkurrenz im Innenhof groß: Pflanzen, Sandkästen, Sitzgelegenheiten und Fußwege müssen dort genauso ihren Platz finden wie unterirdische Bauwerke, zum Beispiel Tiefgaragen, Retentions-, Versickerungs- und Speicheranlagen. Diese engen wiederum Bepflanzungsoptionen ein und begrenzen damit naturnahe Gestaltungsmöglichkeiten. Das zeigt sich etwa bei einem möglichen Einsatz von Zisternen. Eine andere vielversprechende Option sind Grundwasserbrunnen, die für einzelne Häuserblöcke oder zentral angelegt werden. Voraussetzung: Um den Grundwasserleiter nicht überzustrapazieren, darf nur die Wassermenge entnommen werden, >



Anhand des innerstädtischen Areals des ehemaligen Eutritzscher Güterbahnhofes, unweit des Leipziger Hauptbahnhofs (im Bild rechts hinten), wurden baugüne Infrastrukturen zuerst im Pilotmaßstab modelliert. In den kommenden Jahren werden sie in dem dort entstehenden neuen Stadtquartier umgesetzt



die im Block als Niederschlagswasser versickert ist. Notwendig für eine ausgeglichene Wasserbilanz im Häuserblock sind zudem Gründächer.

Aus den wissenschaftlichen Erkenntnissen versprechen sich die Praktiker einiges für „Leipzig 416“. Die Stadt Leipzig sieht sich als Nutznießer: „Wir können unsere Bedarfe und unsere stadtplanerischen Vorgaben einbringen und profitieren zugleich von den Forschungsergebnissen“, sagt Heinrich Neu, ehemaliger Leiter des Stadtplanungsamts Leipzig. Mehr Wissen erhofft er sich zum Beispiel bei der Frage, wie viel Wasser von einem Gründach abfließt oder unter welchen juristischen Voraussetzungen ein solches Dach überhaupt gebaut werden darf. Für den ehemaligen Amtsleiter soll der Eutritzscher Freiladebahnhof das erste blaugrüne Stadtquartier in Leipzig werden, das ohne den Abfluss von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation auskommt.

Auch das Umweltbundesamt (UBA) will mit den neuen, im Projekt „Leipziger BlauGrün“ gewonnenen Ansätzen zum dezentralen Wassermanagement arbeiten. Damit Städte erkennen, dass es sich lohnt und angesichts des Klimawandels auch notwendig ist, mit Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung innovative Ansätze zu entwickeln, hat es ein neues Tool einer vereinfachten Umweltbewertung entworfen. Diese bewertet Vor- und Nachteile dezentraler blaugrüner Infrastrukturen anhand von Parametern wie etwa dem Ressourcen- und Energieverbrauch.

Die Verstetigung über die Projektlaufzeit hinaus wird auf Initiative des Forschungsprojekts durch das ämterübergreifende Lenkungsnetzwerk „Wassersensitive Stadtentwicklung“ sichergestellt. Hier werden Verwaltungs- und Genehmigungsprozesse für die „blaugrüne Stadtentwicklung“ unter Federführung der Leipziger Wasserwerke bewertet, priorisiert und die Umsetzung vorbereitet. Die dafür notwendigen organisatorischen Rahmenbedingungen werden in der zweiten Projektphase entwickelt, bewertet und als Empfehlungen in die stadtpolitische Entscheidungsebene als Stadtratsvorlage eingebracht.

Erkenntnisse aus den Projektphasen

Nachdem in Projektphase 1 in erster Linie der Planungsprozess des großen Neubauquartiers am Eutritzscher Freiladebahnhof wissenschaftlich begleitet wurde, werden in der im März 2023 angelaufenen

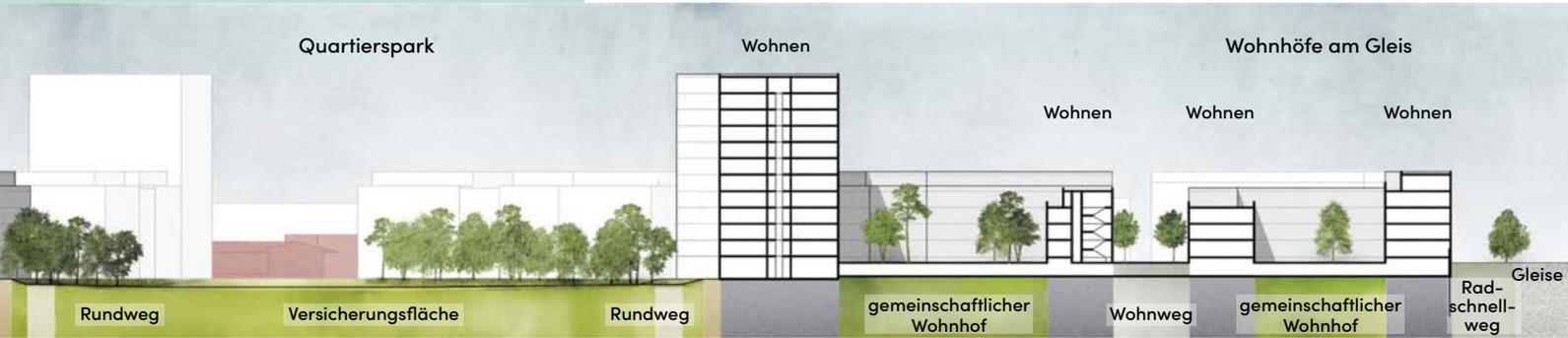
Phase 2 Potenziale bewertet und analysiert. Ziel ist es, Investitionsplanungen auch für Bestandsquartiere übertragen und zur blaugrünen Transformation der Abwasserinfrastrukturen nutzen zu können. Im Rahmen einer Bestandssanierung bei der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft mbH soll dies im „Kolonadenviertel“ modellhaft vertieft werden.

Neben der Evaluierung öffentlicher Liegenschaften und einer Bewertung der Funktionalitäten realisierter Infrastrukturen hat die Aufstellung eines Leipziger Aktionsplans für den künftigen Einsatz blaugrüner Investitionsvorhaben zudem große Bedeutung.

HERAUSFORDERUNGEN

Der Ausbau blaugrüner Infrastrukturen kann auf rechtliche Probleme stoßen, die etwa die Anforderungen an den Überschwemmungs- und Umweltschutz, die Sicherheit oberirdischer Anlagen, die Planung und Finanzierung sowie die Möglichkeiten der Durchsetzung gegenüber den Eigentümern und Investoren betreffen, sollten diese nicht freiwillig zum Bau etwa von Gründächern oder Versickerungsanlagen bereit sein.

Der UFZ-Umweltrechtler Dr. Moritz Reese untersucht deswegen in dem Projekt, wie diese Fragen nach geltendem Recht beantwortet werden können und in welchen Bereichen es eine Option wäre, das Recht zu ändern, damit es für eine blaugrüne Stadtentwicklung Anreize liefert und sie nicht unnötig behindert. „Was vor allem fehlt, ist eine zukunftsweisende, gesetzlich geregelte Fachplanung zur Abwasserinfrastruktur, welche die Kommunen verpflichtet, integrierte blaugrüne Konzepte in Abstimmung mit relevanten Ressorts der Stadtplanung und unter Beteiligung der Bürger zu entwickeln und formal zu beschließen“, sagt er. Ohne eine abgestimmte und bindende Planung könne die grundlegende Transformation zu dezentralen Infrastrukturen nicht gelingen und die Widerstände von Eigentümern und Investoren nicht überwunden werden. Das geltende Recht stehe ressourcen- und umweltschonenden Quartiersinfrastrukturen bei progressiver Auslegung nicht entgegen, insbesondere wenn Kommune und Investor beziehungsweise Grundeigentümer zur Umsetzung bereit seien (siehe hierzu UFZ-Vorstudie mit dem UBA „Wege zum abflussfreien Stadtquartier“⁽²⁾).



Schnitt und Ansicht des klimaangepassten Quartiers „Leipzig 416“ nach dem Entwurf von Octagon Architekturkollektiv und Loidl Landschaftsarchitekten. In den kommenden Jahren entsteht hier ein gemischtes Quartier. Im gesamten Areal soll die Oberflächenentwässerung ohne Kanalisationsanschluss erfolgen. Die dafür erforderlichen blaugrünen Infrastrukturen werden in einem Forschungsprojekt erprobt

Politisch-rechtliche Rahmenbedingungen müssten jedoch klarer auf blaugüne Infrastrukturen und deren Standards ausgerichtet sein. Standards sollten auch auf gesetzlicher Ebene erfolgen, da es um die Gewichtung von Sicherheits-, Umweltschutz- und Versorgungsniveau sowie um Kosten geht, die Gemeinden und Nutzer zu tragen haben.

NÖTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Realisierung einer blaugrünen Stadtentwicklung elementar ist eine frühzeitige qualifizierte Infrastrukturplanung, die zur Bedingung für Investoren und Bauplanungen gemacht werden kann. Diese sollte formal im Wasser- und Baurecht verankert werden. Finanzierungs- und vor allem Personalengpässe stellen jedoch einen zentralen Hinderungsgrund für die blaugüne Stadtentwicklung über einzelne Modellvorhaben hinaus dar. Die im Rahmen des Projekts durchgeführten Befragungen ergaben, dass Refinanzierungsmöglichkeiten des Gebührenrechts ungenügend ist. Auch die Lastenverteilung innerhalb der Kommunen zwischen den Trägern der Wasser-

infrastruktur (Abwassergebühren) und Wege- und Grünflächenverwaltung (Kommunalhaushalt) erweist sich als problematisch. Durchgehend wird außerdem eine disparate Förderlandschaft bemängelt. Unter anderem deswegen plädiert das Forschungsprojekt für die Einrichtung eines Bundeskompetenzzentrums für urbanes Niederschlagsmanagement³.

Wie diese Interessen gemeinwohlorientiert auszugleichen sind, ist eine politische Frage. Auch momentan können Pionierkommunen auf Brachflächen oder im eigenen Bestand blaugüne Infrastrukturen implementieren, aber für die Mehrzahl der Städte braucht es politisch-rechtliche Rahmenbedingungen als aktiven Anreiz für eine Transformation der Stadtentwicklung. Welche Bedarfe es hierfür gibt, wurde Ende 2022 gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag erhoben. Die Ergebnisse werden in Kürze auf der Internetseite des Projekts¹ veröffentlicht. —

¹ www.ufz.de/leipzigerblaugruen

² 1p.de/ufz-abflussfreies-stadtquartier

³ 1p.de/ufz-empfehlungen-urbane-wasserwende

TDM AUSSENANLAGEN FÜR MENSCH, TIER UND NATUR

Ampelkonzept für Freiflächen

Die Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) möchte mit den Außenanlagen ihrer etwa 14.500 Wohnungen auch die Biodiversität in der Stadt stärken. Ein eigens entwickeltes Konzept berücksichtigt die Bedürfnisse von Menschen, Tieren und Pflanzen – und stärkt die Klimaresilienz der Quartiere.

Von Felix Ebeling



Im Wohnumfeld des Quartiers Heidrehmen in Iserbrook gestaltete der BVE eine Rasenfläche in eine Wildblumenwiese um

Fast überall auf der Welt macht sich ein starker Rückgang der Biodiversität bemerkbar. Laut der Roten Liste der Welt-naturschutzunion IUCN gelten aktuell mehr als 30.000 Tier- und Pflanzenarten weltweit als vom Aussterben bedroht – Tendenz steigend. Die Hauptursache für das Artensterben ist der Mensch. Einerseits befeuert der CO₂-Ausstoß den Klimawandel erheblich und verändert so den Lebensraum vieler Tiere und Pflanzen. Andererseits verlieren Tiere und Insekten durch die Ausbreitung des Menschen zunehmend vollständig ihre Lebensräume, Rückzugsorte sowie Brutplätze.

Verantwortung

Gerade in einer Großstadt wie Hamburg finden kleinere Tiere, Insekten, Vögel und Fledermäuse immer schwerer Lebensräume. Viele wilde Wiesen mussten neuem Wohnraum weichen. Grünflächen in den Wohnquartieren bestehen meist – wenn nicht als Abstandsgrün – nur in Form von Parkanlagen. Der BVE ist sich dieser Problematik bewusst und beschreitet neue Wege, um Wohnungsbau und Biodiversität miteinander zu verbinden. „Neben der sozialen Verantwortung, die wir für unsere Mitglieder tragen, nehmen wir auch unsere ökologische Verantwortung wahr“, sagt BVE-Nachhaltigkeitsmanagerin Laura Rinnert. Schon seit Jahren integriert er großzügige Grünflächen in die Außenanlagen der Wohnquartiere.

In Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten Daniel Lichtenstein hat der BVE 2021 außerdem ein neuartiges Ampelkonzept entworfen. „Damit können wir Außenanlagen für Mensch, Tier und Natur attraktiv gestalten und fördern die biologische Vielfalt im Quartier“, erklärt sie. Das Ampelkonzept schließt auch Reaktionen auf Extremwetterereignisse wie Dürre oder Starkregen ein.

Grün bedeutet: kein Zutritt für Menschen

Das Ampelkonzept gliedert das Quartier in drei Raumtypen, die von den Farben einer Ampel repräsentiert werden:

- Rote Freiflächen sind hochwertig konzipierte Bereiche, die eine hohe Aufenthaltsqualität für den Menschen bieten. Artenvielfalt ist hier nicht das Ziel.



So kann eine Umsetzung des Ampelkonzepts innerhalb einer Außenanlage aussehen. Bis auf die Staudenbeete (grüne Zone), sind hier gelbe Zonen zu sehen



Felix Ebeling

Referent Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation Bauverein der Elbgemeinden eG HAMBURG

Stattdessen können Flächen wie Wiesen genutzt werden, um zu picknicken, Sport zu treiben oder mit den Kindern zu spielen. Die Freiflächen können mit Sitzbänken ausgestattet werden und beinhalten meist Schmuckpflanzungen, zum Beispiel in den Hauseingangsbereichen.

- Gelbe Flächen können sowohl von Menschen als auch von Tieren genutzt werden. Wie Laura Rinnert erklärt, sind damit vor allem organische Wege gemeint, die sich zum Beispiel für den Hundespaziergang eignen. Auch Spielplätze können in die gelbe Zone integriert werden, wenn sie von Bäumen und einer naturnahen Einfassung umgeben sind. Die gelben Zonen stellen eine gute Möglichkeit dar, Kindern die heimische Natur auch in der Stadt nahezubringen.
- Grüne Zonen sind speziell für Tiere und Pflanzen reservierte Wildflächen. Sie dienen als Rückzugsorte für Vögel, Eichhörnchen und Insekten. Charakteristisch für diese Bereiche ist eine dichte Vegetation, die einen guten Lebensraum für die Tiere bildet. Zudem gibt es Nist- und Brutkästen, Wildblumenwiesen und Totholzbereiche, die für Insekten und Reptilien von Bedeutung sind. „In den grünen Bereichen finden die Tiere geeignete Brut- und Aufzuchtstätten, Nahrung und die notwendige Ruhe im Stadtquartier“, sagt Laura Rinnert.

Biodiversität: horizontal und vertikal

Neben der Einteilung in horizontale Bereiche kann das Ampelkonzept auch vertikal realisiert werden. Hierbei kann der Boden durch reichhaltige Wild- >



Klimarobuste Traubeneichen wie die im Quartier Heidrehmen werden künftig auch in anderen BVE-Quartieren gepflanzt

blumenflächen als Nahrungsquelle für Vögel und Insekten dienen, während sich weiter oben Fledermausbrutkästen befinden. Brutkästen eignen sich als Bestandteil der gelben Zone. Denn dadurch erhalten Familien die Möglichkeit, die Tiere aus nächster Nähe zu beobachten. Vögel können ebenfalls Brutkästen nutzen, diese sollten jedoch hoch genug platziert werden, um sie für Menschen und Raubtiere unzugänglich zu machen. Als Abschluss des vertikalen Konzepts können begrünte Dächer eine gute Nahrungsquelle für Insekten und Vögel bieten.

Publikumslieblich: die „Naschinseln“

Aktuell realisiert der BVE das Ampelkonzept in seinen Quartieren in Hamburg-Iserbrook, -Lurup und -Eidelstedt. Weitere großflächige Umsetzungen sollen in naher Zukunft folgen. Zusätzlich beabsichtigt der BVE, das Konzept nach einem Baukastenprinzip in kleineren Wohnanlagen anzuwenden. „Die Bewohnerinnen und Bewohner sind dem Thema Biodiversität gegenüber aufgeschlossen und möchten diese weiter fördern“, sagt Laura Rinnert. Besonders gut kommen nach ihrer Erfahrung die „essbaren Inseln“ – oder auch: „Naschinseln“ – an. Hierfür werden Beeren in abgegrenzten Bereichen, die den Tieren vorbehalten sind, angepflanzt. Umrahmt werden diese Bereiche von Obstbäumen. Deren Früchte dürfen auch die Menschen naschen. „Das ist ein wunderbares Beispiel für eine gelbe Zone, die Nahrungsmöglichkeiten für Tier und Mensch bietet und somit von beiden genutzt werden kann“, erklärt sie.

Herausforderung Extremwetter

Natürlich gibt es bei jeder noch so guten Idee auch Herausforderungen zu bewältigen. Die ersten Erfahrungen haben zum Beispiel gezeigt, dass in die Planung eines Biodiversitätskonzepts auch extreme Wetterbedingungen einfließen müssen. So bringt

der Klimawandel jedes Jahr in den Sommermonaten abwechselnd Starkregen oder lange Trockenheitsphasen mit sich. Anpassungsmaßnahmen, die Klimafolgen abfedern, denkt das Konzept bereits mit:

- In einigen BVE-Quartieren sind Verdunstungsmulden aus Lehm in die Grünflächen eingearbeitet. Sie speichern unterirdisch Regenwasser, das Pflanzen in Trockenperioden zugutekommt. Ein weiterer Effekt: Wenn das Steingeröll der Oberfläche die Mulden stark erhitzt, tritt das unterirdisch gespeicherte Wasser nach oben und verdunstet. So verbessern sogenannten Mulden-Rigolen- oder Mulden-Graben-Teichsysteme das Kleinklima der Wohnanlagen.
- Feuerwehreinfahrten und andere Wege pflastert der BVE mit versickerungsfreundlichen Steinen. Die diamantförmigen Steine sind hohl und können so Regenwasser speichern. Damit wird auf bevorstehende Starkregenereignisse reagiert.
- Bereits heute wissen wir, dass viele heimische Baumarten sich nicht an den Klimawandel anpassen können. Sie sind gegen Dürreperioden oder Schädlinge nicht ausreichend gewappnet. Der BVE pflanzt deshalb bereits in einigen Quartieren Bäume aus anderen Gebieten, beispielsweise die Traubeneiche, die bisher vor allem in Italien und Nordgriechenland heimisch ist. Sie verträgt Hitze- und langanhaltende Dürreperioden gut.

Fazit

Der BVE fördert nicht nur die Biodiversität in den Wohnanlagen aktiv. Mit seinem Ampelkonzept schafft er Außenanlagen, die gute Räume für Mensch, Tier und Pflanzen bieten sollen. Bei Mieterinnen und Mietern stößt das Konzept auf wachsendes Interesse, sodass es nach dem gelungenen Pilotprojekt ausgeweitet wird. Um auch auf die Folgen des Klimawandels vorbereitet zu sein, sollen die Grünanlagen langfristig sowohl als Wasserspeicher bei Hitze dienen als auch Versickerungsflächen bieten, um Überflutungen zu vermeiden. Und auf lange Sicht wird es auch darum gehen, Gebäude zu kühlen statt sie nur zu heizen.



Regenwasser-Retentionsfläche im Quartier Heidrehmen in Hamburg-Iserbrook

HAUFE.



REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast
für die Immobilienbranche.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**

Die
Wohnungswirtschaft
DW

EUROPAN-ARCHITEKTURWETTBEWERB

Wernigerode goes modern

In der 900-jährigen Touristen- und Fachwerkstadt im Harz entsteht ein Stück kühner europäischer Architekturmoderne. In Zeiten hoher Baupreise, grassierender Politikskepsis und krisenartiger Entwicklungen begeistern die zwei Bauplanungen, die die Zukunft des Wohnens und Lebens beschreiben.

Von Michael von Raison



Die städtische Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) ist Inspirator und Bauherr eines engagierten und ambitionierten Projekts – und die meisten Wernigeröder freuen sich darauf, dass die „bunte Stadt am Harz“ (Hermann Löns) nun bald noch ein Stück vielfältiger wird. Mit Zukunftsthemen beschäftigt sich die GWW ständig. Sie kommuniziert sie bewusst und deutlich in die Stadt. Eine „Zukunftskampagne“ steht seit zwei Jahren als Dach über einer Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter, zum Klimaschutz und zur Abfederung der Folgen des Ukraine-Kriegs und der ausgelösten Energiekrise.

Und dieses bisher umfangreichste GWW-Projekt – die Bebauung des Areals Veckenstedter Weg 76 bis 80 und Veckenstedter Weg 14 a/Gießweg 9 – soll nun zu einem leuchtenden Beispiel der Zukunft des Bauens in Wernigerode werden.

Städtebauliche Situation

Ein Blick auf die Anfänge des Projekts rund um das Jahr 2020: Das GWW-Entwicklungsareal liegt im nordwestlichen Teil Wernigerodes. Der Siedlungsbau an der nordwestlichen Ecke ist aus den 1890er bis 1930er Jahren und wurde als Werkwohnungsbau



Michael von Raison
Kreativdirektor
Goodnews GmbH –
Agentur für
Kommunikation
LEIPZIG

der angrenzenden Stahlindustrie und als stadterweiternder Siedlungsbau konzipiert. Hoher Leerstand, schwierige Grundrisse und schlechter Zustand zeichneten die Häuser aus. Große Gartenanlagen waren als Selbstversorgergärten angelegt. Weitere Grünbereiche wurden als Kleingartenanlagen und Erzeugergärten genutzt oder sind Brachflächen. Im Gießweg ist ein Kindergarten untergebracht. Weitere soziale Infrastruktureinrichtungen gibt es noch nicht.

Das Projektgebiet ist von der historischen Innenstadt durch die Bahnlinie Hannover-Halle (Saale) getrennt. Die Bebauung ist sehr heterogen. Großflächige Gewerbebetriebe, zwei- bis viergeschossige Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Zeilenbauten) sowie Gartengrundstücke bilden eine sehr diverse Struktur. Im Norden schließt sich der Bürgerpark an – ein ehemaliges Gartenschauland mit großzügigen Wiesen und Wasserflächen sowie unterschiedlichen Freizeitnutzungen, das dem Entwicklungsareal künftig seinen Namen geben wird.

Der Wernigeröder Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist mit dem Fahrrad in zehn Minuten erreichbar. Die Anbindung erfolgt über eine Fuß- und Radwegbrücke westlich des Bahnhofes und einen unterirdischen Kreuzungsbereich in der Schlachthofstraße. Zudem wird die Fläche vom östlich gelegenen Veckenstedter Weg tangiert. Das Quartier wird von vier Straßen eingerahmt und gleichzeitig erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Durchgangsstraßen mit niedriger Verkehrsfrequenz.



Als Favorit der lokalen Jury von European-Wernigerode ging der Entwurf mit dem Titel „Living the new ecological Porous Garden City“ hervor. Entwickelt wurde er von der italienischen Architektengruppe Cope aus Padua

Stadtumbau

„Ich erinnere mich noch gut an die Anfänge des Projekts rund um das Jahr 2020. In meiner neuen Position als GWW-Geschäftsführer ging es mir erstmal in einer Bestandsanalyse darum, unsere zukünftigen Aufgaben als städtische Wohnungsbau- und -verwaltungstochter zu definieren. Wir untersuchten Stück für Stück unseren Wohnungsbestand und alle bebauten und unbebauten Grundstücke und definierten ihre Zukunftsperspektive. All unsere Entscheidungen fielen und fallen vor dem Hintergrund, dass es in Wernigerode wenig Neubaufächen gibt, dafür aber einen hohen Druck vom Markt für mehr Wohnraum. Als der Blick dann auf dieses Wernigeröder Areal fiel,

Fakten zum Entwurfsgebiet

BGF im gesamten Projektgebiet: 5.472 m²

Nutzfläche gesamt: 4.104 m²

Teilgebiet Veckenstedter Weg 76-80:

32 Wohnungen

2.123 m² Nutzfläche

Kostenschätzung für Planung und Bau: 13,8 Mio. €

Teilgebiet Veckenstedter Weg 14/14a und Gießbergweg 9

25 Wohneinheiten

1.981 m² Nutzfläche

Kostenschätzung für Planung und Bau: 9 Mio. €



Die an die Felsen des Harzes erinnernden Dachformen spiegeln sich auch in einigen Wohnungen wider und schaffen besondere Räume

wurde uns schnell klar: Die wenigen kleinen maroden Häuser lohnen sich nicht zu sanieren. Aber der gesamte Raum, auf dem sie stehen, taugt für Neubau und sinnvollen Stadtumbau“, erinnert sich GWW-Geschäftsführer Christian Zeigermann.

Eine weitere Qualität des Gebiets beschreibt der Dezernent für Stadtentwicklung Immo Kramer und heutiger GWW-Aufsichtsratsvorsitzender: „Mit dem Veckenstedter Weg fängt Wernigerode an. Es ist ein Eingangstor der Stadt, ohne dass das bisher sichtbar wird. Wenn neue Architektur entsteht, sollte sie kein Rückgriff auf die Vergangenheit sein, sondern Zukunft beschreiben.“ Damit waren sich alle auch mit dem damaligen Oberbürgermeister Wernigerodes, Peter Gaffert, der zudem auch GWW-Aufsichtsratsvorsitzender war, einig. Der neue Oberbürger- >



Das GWW-Europan-Projektareal: Gute Anbindung, schwierige Bestandsgrundrisse, schlechter baulicher Zustand.

meister Wernigerodes, Tobias Kascha, bekennt sich ebenso zur modernen Tonlage: „Der Stadtumbau sollte immer auch ein Stück Zukunft atmen und für die weitere Attraktivität der Harzmetropole mit 32.606 Einwohnern und fast 1,4 Mio. Übernachtungen jährlich sorgen. Natürlich muss sich das Neue auch an das Umfeld anschließen: die Gebirgszüge des Harzes, die Fachwerkdominanz und Holz als natürlichen Rohstoff, den es so viel in der Umgebung gibt.“

Entwicklungs- und Wettbewerbsfragen

Wie wollen wir in Zukunft leben und wohnen? Wie sehen die dazu passenden Häuser und Wohnungen aus? Das waren die Grundfragen, die die GWW in Verbindung mit dem Entwicklungsareal Anfang 2021 stellte und diskutierte. „Die gleichen Fragen fanden wir auch auf der Plattform des europäischen Architekturwettbewerbs ‚European – Living Cities‘ 2020/2021“, erklärt GWW-Geschäftsführer Christian Zeigermann. Der gleichnamige Wettbewerb der Deutschen Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V. mit Sitz in Berlin richtet sich alle zwei Jahre europaweit an junge Architektinnen und Architekten, Stadt- und Freiraumplanerinnen und -planer, ihre architektonischen und städtebaulichen Ideen in die ausgeschriebenen Projekte einzubringen. „In Projektzusammenhängen bin ich immer wieder mit dem Wettbewerb in Kontakt gekommen und überzeugte den Aufsichtsrat, sich mit unserem Areal um den Veckenstedter Weg zu beteiligen“, bekräftigt Zeigermann, der von Haus aus selbst Architekt ist. „Mietwohnraum besonders für junge Familien ist im Stadtgebiet von Wernigerode knapp. Die meisten Interessenten müssen aufs Umfeld ausweichen. Das könne die GWW als städtischer Vorreiter mit dem neuen Areal am Bürgerpark ein Stück weit ändern, waren meine Argumente“, betont er.

Bis zu 60 Mietwohnungen in Mehrgenerationenhäusern könnten dort entstehen. Der European-Wettbewerb bot dabei die Chance, einzigartige Ideen des europäischen Architektennachwuchses für den Wohnungsbau auf zwei Grundstücken in nur einem Verfahren „einzusammeln“, wie Zeigermann es nennt. Das Gute daran: Der Wettbewerb formuliert klare wirtschaftliche Vorgaben. Das machte den Aufwand noch sinnvoller.

Wettbewerb als Ideen-Plattform

Nach dem offiziellen Wettbewerbsstart am 5. April 2021 und einer Rebriefing-Phase bis Juni 2021 waren die Architekturideen von den Teilnehmenden bis Ende September 2021 einzureichen. Sie wurden anschließend von einer lokalen und der European-Jury bewertet.

Wernigerode konnte dabei – noch vor den Städten Madrid und Paris – die fünftmeisten Einreichungen verzeichnen. „Ich denke, dies hing auch mit unserer Realisierungsabsicht zusammen, die wir von Anfang an bekundet hatten“, erläutert Zeigermann. Es gab 40 Interessensbekundungen aus ganz Europa für die Projekte. Der Wettbewerb lieferte 25 konkrete Entwürfe und viele Anregungen. Wernigerode war die einzige ostdeutsche Kommune, die im Rahmen des Wettbewerbs Ideen abfragte. In der Jurysitzung wurden aus den eingereichten Arbeiten letztlich fünf Favoriten ausgewählt und daraus in einer Abstimmung Ende 2021 die Sieger benannt. So konnte es schon ab 2022 in die Feinplanung der – im Wernigeröder Fall – zwei siegreichen Entwürfe für die zwei Grundstücke gehen.

Als Favorit der lokalen European-Wernigerode-Jury kristallisierte sich der Entwurf mit dem Titel „Living the new ecological Porous Garden City“ heraus – entwickelt von der Architektengruppe Cope um Leonardo Marchi und Alice Covatta aus Padua (Italien). „Die Arbeit ‚Living the new ecological Porous Garden‘ versucht, das Betrachtungsgebiet in den gesamtstädt-

Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH

Die kommunale GWW verwaltet etwa 3.000 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 176.000 m² – unter anderem in den Wohngebieten Altstadt, Burgbreite, Stadtfeld, Harzblick und im Ortsteil Benzingenode. Etwa 7.500 der rund 34.000 Wernigeröder wohnen bei der GWW, die zudem Gewerbeeinheiten, ein Kino, den Fürstlichen Marstall, das Krummelsche Haus und ein Ärztehaus betreut. Hinzugekommen ist ein Kreativloft mit Co-Working-Arbeitsplätzen. Zugleich ist sie Bauherr der neuen August-Hermann-Francke-Grundschule in Wernigerode. Gerade wurde die GWW zum „Arbeitgeber der Zukunft“ gekürt und entwickelte inhouse ihre eigene Mieter-App „GWW-Welt“.

www.gww-wr.de

tischen Kontext zu setzen. Die Weiterentwicklung zur sogenannten ‚porösen Gartenstadt‘ überzeugt in dem Aufbrechen durch Fußgängerbereiche, Radfahrerzonen und grüne Korridore. Die Umgebung wird mit verschiedenen Dachhöhen gut aufgenommen und markiert den nördlichen Stadteingang mit einem prägnanten Gesamterscheinungsbild. Die angebotenen 32 Wohnungen weisen eine passende Dichte und Wirtschaftlichkeit auf. Die Grundrisse sind gut gemischt, wobei der Schwerpunkt eher auf mittlere bis große Wohnungen liegt“, so die Jury in ihrem Urteil.

Auf der nationalen Ebene von European-Wernigerode siegte der Projektentwurf mit dem Titel „Duet“. Dahinter verbergen sich vier junge Architekten und Planer der Arge „Practice+“ aus Bassano del Grappa (Italien), geleitet von Francesco Baggio und Erasmo Bitetti. „Das Projekt Duet zeigt auf den ersten Blick eine nahezu gleiche schlichte Baukörperkonstellation



Lokale European-Jurysitzung zu den Projekten am 21. Oktober 2021 im Wernigeroder Marstall

mit überraschendem Innenleben. Angeboten werden hier nutzungs offene Bereiche, Geschosswohnungen mit Laubengängerschließung und Maisonetten. Die innere Organisation ist äußerst clever: Durchlässige Streifen mit Nasszellen und Treppen wechseln sich ab mit reinen Zimmerzonen. Fassaden und innere Wände verspringen zueinander. Das generiert viele Kombinationsmöglichkeiten für ein differenziertes Wohnungsangebot, entsprechend der Verschiedenheit heutiger Haushalte.“ Die Bauweise zeige Bewusstsein für die Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimatauglichkeit; die Vorschläge wiesen beispielhaft optimistisch in die Zukunft, so formulierte es die Jury in ihrer Begründung.

Vom siegreichen Entwurf zum praxistauglichen Projekt

Im Dezember 2021 erfolgte die Preisveranstaltung bei European in Berlin. Im Frühjahr 2022 lud die GWW beide Siegerteams zu einem Workshop vor Ort, um die Entwürfe auch von lokalen Fachpartnern aus Bauwirtschaft und Planung beurteilen zu lassen und um Hinweise zu geben, was im deutschen Baurecht möglich ist und was nicht. Deutlich wurde dabei, dass die beiden italienischen Siegerteams deutsche Partner brauchen, um ihre innovativen Ideen in Deutschland umsetzen und bauen zu können. Die GWW regte die Suche nach Generalplanungsbüros an, um alles aus einer Hand zu bekommen und den eigenen Aufwand zu minimieren. So wurde das Catk-Studio aus Berlin Partner der Arge „Practic+“ und die Gruppe „Cope“ wählte die Hartung + Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft aus Weimar als Kooperationspartner. >

WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPAST:

Wir suchen die
DIGITALPIONIERE
der Wohnungswirtschaft **2023**

Jetzt online bis zum 07.07.2023 bewerben: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Powered by:

CREMSOLUTIONS
ARCHITECTURE COMPANY

Veranstaltet von:

metr

KIWI
OPENING DOORS

Die
Wohnungswirtschaft
DW

blackprint
pioneering real estate

DIGIWOH



DIGITALPIONIERE
der Wohnungswirtschaft



Auf der nationalen Ebene von European-Wernigerode siegte der Projektentwurf unter dem Titel „Duet“ von vier jungen italienischen Architekten der Arge „Practic+“



Große Balkone und Laubengänge schaffen halb-öffentliche Räume, die das Private erweitern

Für alle Büros war diese Art europäischer Zusammenarbeit Neuland. Doch rasch fand man zusammen und eine gute gemeinsame Sprache. Ralf Ludwig, Geschäftsführer der Hartung + Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft lobt: „Die Zusammenarbeit mit unseren italienischen Kollegen war von Anfang an sehr fruchtbar und vertrauensvoll. Wir haben uns zum Start in einem Workshop in Weimar, später dann in Padua getroffen und nutzen durchgehend alle neuen digitalen Möglichkeiten der Kommunikation miteinander.“ Matthias Schmidt, Projektkoordinator des Projekts „Living the new ecological Porous Garden“, ergänzt: „Für die beste 3-D-Architektursimulation haben wir sogar Kontakte bis nach Kolumbien genutzt.“



„European bot uns in einem Verfahren die einzigartige Entwicklungschance für gleich zwei Grundstücke.“

Christian Zeigermann
GWW-Geschäftsführer

Christian Toechterle-Knuth, Inhaber des Architekturbüros Catk-Studio Berlin, der das „Duet“-Sieger-Projekt betreut, berichtet ähnlich Positives: „Ich habe mich in der Zusammenarbeit mit dem italienischen Architektenteam von Anfang an als Koordinator und Möglichmacher positioniert. Ich möchte ihnen mit meinem Erfahrungsschatz helfen, ihren Traum für Wernigerode Wirklichkeit werden zu lassen. Die Plangestaltung und alle Zeichnungen werden in Arbeitsteilung weiter vom italienischen European-Gewinnerteam realisiert, die Koordination, Beratung und Vor-Ort-Arbeit von uns deutschen Partnern. Die Nutzung moderner Kommunikationsmittel und Arbeitsweisen machen es uns sehr einfach,

schnell und ohne nennenswerte Informationsverluste zusammenarbeiten zu können.“

Auf diesem Wege überführten die italienisch-deutschen-Architektenteams die Ideen in konkrete Bauplanungen. Im März 2023 trat der GWW-Aufsichtsrat zusammen, um über die finalen Entwürfe und Bauplanungen für das Gebiet zu entscheiden. Vorgestellt wurden sie von den deutschen Partnern der beiden italienischen Architekturbüros. Hier gab es ein breites Votum für die vorgestellten Entwürfe und Konzepte. Einstimmig bestätigte sie der Aufsichtsrat und

beauftragte die weiteren Arbeiten bis hin zu den Bauanträgen, die im Frühjahr 2024 gestellt werden sollen. Die Fertigstellung der Projekte ist für Herbst 2025 vorgesehen.

Exemplarisches Vorgehen oder Sonderweg?

Für Wernigerode ist das Vorgehen der GWW besonders: Es holt sich mit den Siegerentwürfen nicht nur spannende, junge europäische Architekturansätze in die Stadt, sondern auch die damit verbundenen modernen ökologischen und nachhaltigen Konzepte. Alle beeindruckte zum Beispiel in der Endpräsentation, die alte Idee des Wasserturms wieder aufleben zu lassen, um das Niederschlagswasser von den Dächern zu sammeln und als Gieß- und Grauwasser zu verwenden. Oder einen Eisspeicher unter der Erde anzulegen, der über Wärmetauscher die Fußbodenheizungen speist. Oder welche Variations-

möglichkeiten beim Bauen mit Holz genutzt werden und wie die selbstverständliche Einbindung von PV-Anlagen gelingen kann. Auch die Idee überzeugte, mehr Gemeinschaftswohnflächen zu schaffen, indem der klassische Flur vor die Wohnungstür verlegt wird und damit schon jeweils ein halböffentlicher Raum entsteht.

Aber wo liegen die Hürden, wenn man einen europäischen Architekturwettbewerb für eine Projektentwicklung heranzieht? Was kann man aus dem GWW-Projekt bisher lernen?

Zuallererst wäre das deutsche Baurecht zu nennen. Auch wenn in der Architektur die europäische Zusammenarbeit sehr fruchtbringend sein kann, braucht die Umsetzung in Deutschland deutsche Partner, die vermitteln. Um nicht zu viele Ansprechpartner zu haben und alles aus einem Guss zu bekommen, entschied sich die GWW für eine Generalplanung. Auch die Sprachbarriere ist nicht zu unterschätzen. Trotz allgegenwärtigem Englisch war und ist es angeraten, wichtige fachliche Entscheidungen unter Nutzung eines Dolmetschers zu treffen. Über große Distanzen zu kommunizieren, ist dagegen

heute einfach. Videocalls ersetzen oft zeitraubende Fahrten. Persönliche Meetings zwischendurch waren und sind trotzdem unerlässlich.

Die nötige Akzeptanz für so ein Großprojekt in der Stadtgesellschaft zu schaffen, ist immanent wichtig. Hierbei unterstützt der Aufsichtsrat, in dem alle Stadtratsfraktionen vertreten sind. Die GWW kommunizierte zudem alle Schritte und Neuigkeiten deutlich und offen über die Medien. Darüber hinaus ist es jedoch im ganzen Prozess erforderlich, alle Entscheidungsträger und Fachkollegen in den Ämtern gut einzubinden. Das kann wichtige Entscheidungsprozesse verkürzen.

„Es hilft uns als GWW auch bei diesem Projekt gewaltig, dass Wernigerode eine attraktive, wachsende Stadt ist. So liegt in Wernigerode der Wohnraumbedarf besonders von Familien immer noch weit über dem Angebot. Dass wir zu den zehn bestvermieteten Wohnungsgesellschaften Sachsen-Anhalts gehören und die Bundesbank uns erneut die ‚Notenbankfähigkeit‘ attestiert, ist wichtig“, benennt GWW-Geschäftsführer Zeigermann die unterstützenden Faktoren. —



DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

Bauen und Technik



Die HWG modernisiert ihre Großwohnsiedlung in der Waldstadt Silberhöhe

Im Süden von Halle arbeitet die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) derzeit am letzten Bauabschnitt „Kreuzerhof“. Mit diesem Großprojekt wird der Stadtteil Waldstadt Silberhöhe aufgewertet. Nachdem in den vergangenen Jahren unter anderem der rund 7.000 m² große Innenhof fertiggestellt wurde, werden nun die Kreuzerstraße 10 und 11 modernisiert. Eine deutlich verbesserte Energieeffizienz wird dabei durch die Dämmung der Fassaden, die Erneuerung von Fenstern, Türen sowie LED-Beleuchtung und einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage erreicht.

Modernisierung des Vivawest Quartiers Borsig-West beendet

Die seit 2017 laufende Großmodernisierung der 217 Bestandswohnungen ist nun abgeschlossen. Die Vivawest Wohnen GmbH hat rund 41 Mio. € in der Dortmunder Nordstadt investiert. Der Fokus lag auf energetischen Maßnahmen.



Baustart für Wernigeroder Sonnenhaus

Die Gebäude und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) baut nach 18 Jahren erstmals wieder ein neues Wohnhaus. Mit dem „Sonnenhaus“ entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten. Die GWW setzt mit diesem Projekt für Wernigerode neue energetische Maßstäbe. Denn in diesem Neubau wird es eine Dreierkombination aus Solarthermie für die Wasseraufbereitung, Photovoltaik für die Stromerzeugung sowie eine Holz-Pellet-Heizung mit Pufferspeicher geben.



Facetten weiblicher Baukultur

N-ails e. V. (Hg.),
Women in Architecture
Berlin – Facetten
weiblicher Baukultur,
176 S., 35 €, Jovis-Verlag,
ISBN 978-3-86859-763-9

Das Buch gibt einen Überblick über die Beiträge des Festivals Women in Architecture Berlin 2021 und berichtet von der „Baustelle Gleichstellung“, dem Ungleichgewicht in der Präsenz von Frauen und Männern in der Architektur, und wie dem begegnet werden kann.



Howoge startet PV-Offensive

Das Zehnjahresziel der Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH lautet: Klimaneutraler Strom für den gesamten Bestand.

Dafür baut das Unternehmen seinen Bestand an PV-Anlagen massiv aus. Auf allen geeigneten Gebäudedächern der Howoge sollen PV-Anlagen installiert werden. „Damit werden wir unseren aktuellen Anlagenpark auf 50 MW verzwanzigfachen und perspektivisch all unseren Mieterinnen und Mietern Strom vom eigenen Dach anbieten. Zudem wird die gewonnene Energie für Elektromobilität, aber auch für die Wärmeversorgung genutzt“, so Geschäftsführer Ulrich Schiller. Schon heute erzeugen 46 PV-Anlagen (Leistung: 2,6 MW) auf den eigenen Dächern klimaneutralen Strom. Rund 3.700 Mieterhaushalte beziehen den Howoge-Grünstrom bereits und vermeiden damit jährlich etwa 470 t CO₂. Bis 2033 wird dieser Wert sukzessive auf rund 9.400 t CO₂ steigen. Dann werden sich auf den Dächern der Howoge PV-Anlagen mit einer Gesamtfläche von 416.000 m² erstrecken. Rund 71 Mio. € will das Unternehmen in den Ausbau investieren.

83 %

der Entscheider in der deutschen Bauindustrie sagen laut dem Procore-Report, dass die Reduzierung der CO₂-Emissionen von Bauprojekten eine der wichtigsten Herausforderungen der Branche in den nächsten Jahren ist.

Wogedo Neubauprojekt mit 187 klimafreundlichen Wohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG (Wogedo) erstellt derzeit eines der größten Bauprojekte in der Geschichte der Genossenschaft: „Die Passage“ an der Hagener/Lüdenscheider Straße in Düsseldorf-Gerresheim. Auf dem etwa 15.000 m² großen Areal entstehen 187 bezahlbare Wohnungen, die teils CO₂-emissionsfrei betrieben und unter anderem mit selbst erzeugtem Strom versorgt werden.



Siedlungswerk Nürnberg: Baustart für 60 geförderte Wohnungen und eine Kindertagesstätte in Nürnberg

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH erstellt an der Dollnsteiner Straße zwei Wohngebäude, eine Kindertagesstätte und eine Garage inmitten bestehender Gebäudezeilen des Wohnungsunternehmens des Landes Bayern. Alle 60 Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden mittels Laubengang erschlossen und bieten moderne und barrierefreie Grundrissstypen. Die neuen Gebäude im Stadtteil Reichelsdorf werden über ein vorhandenes Nahwärmenetz versorgt. Die Miete ist durch die Wohnraumförderung langfristig bezahlbar.

Erster Holzbau der Wohn + Stadtbau

Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat einen Bauantrag für ihren ersten Holzbau eingereicht. Dieser soll als Pilotprojekt auf der ehemaligen Kasernenfläche York mit dem Neubau von 51 frei finanzierten Mietwohnungen realisiert werden. Die Außen- und Innenwände sowie die Geschossdecken werden erstmalig komplett in Holzbau umgesetzt. Die Fassade wird in Holzrahmenbauweise konstruiert mit dem Vorteil, dass 24 cm Wärmedämmung zwischen den Holzständern angeordnet werden kann. Hierdurch entstehen schlanke, aber hochgedämmte Außenwände. Für die Wohn + Stadtbau ist der hohe Vorfertigungsgrad ein wichtiger Faktor, da er die Bauzeit erheblich reduziert.



Grüne Fassaden

Nicole Pfoser,
Grüne Fassaden,
120 S., 54,90 €,
Detail Verlag,
ISBN 978-3-95553-597-1

Dieser Praxisleitfaden lädt Architektinnen und Architekten ein, die brachliegenden Potenziale zu nutzen und Pflanzen als Entwurfsmittel zu entdecken. Denn mit Gebäudebegrünungen geht ein ganzer Strauß an Wirkungen einher. Autorin Nicole Pfoser und ein Team von Fachautoren zeigen auf, wie die Gebäudehülle zum Ökosystem gemacht werden kann, welche Auswirkung die Fassadenbegrünung auf Stadtklima und Luftreinhaltung hat, was blaugrüne Architektur genau bedeutet und was bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Bayern hat den emissionsreichsten Gebäudebestand

15% der Gebäude in Deutschland weisen laut einer Studie des Messdienstleisters Ista CO₂-Emissionen von mehr 3,7 t/CO₂ pro Durchschnittswohnung auf. Mit Blick auf die einzelnen Bundesländer haben den emissionsärmsten Gebäudebestand dabei Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Ursächlich dafür seien der gute energetische Zustand der Gebäude dank des Sanierungsschubs in den 1990er Jahren in Ostdeutschland und der sehr geringe Anteil an Ölheizungen. Die emissionsreichsten Gebäude sind überproportional häufig in Bayern zu finden. In Baden-Württemberg und Bayern sei der Anteil von Ölheizungen deutlich höher, vor allem auf dem Land. Ähnlich sieht es in Schleswig-Holstein aus. In der Studie wurde die Verbrauchsdaten von 242.849 Mietshäusern für das Jahr 2020 aus dem Ista-Datenbestand ausgewertet und hochgerechnet.

60%

der Deutschen finden klima- und umweltfreundliches Wohnen „ganz entscheidend“ respektive „sehr wichtig“, so eine Studie von Engel & Völkers Finance.

Erstes Mieterstromprojekt der SWD entsteht in Düsseldorf-Gerresheim

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) erstellt an der Heyestraße 51-53 fast 3.600 m² neuen Wohnraum. Der Neubau in der Heyestraße 51-53 ist das erste Projekt der SWD, in dem Mieterstrom angeboten werden kann. Die Dächer werden mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Das Gesamtgebäude entspricht dem KfW-55 Standard. Beheizt wird es mit einer Kombination von Wärmepumpen in Verbindung mit einem Gaskessel für Spitzenlasten. Dadurch werden die CO₂-Emissionen deutlich reduziert.



40 Wohnungen werden über den Förderweg A und 21 Wohnungen über den Förderweg B als sozialer Wohnungsbau gefördert. Die Mieterinnen und Mieter zahlen lediglich 7,00 €/m² oder 7,80 €/m².



Energiewende in vier Worten: Therme raus, Regudis rein.

In nur einer Stunde installieren: Das geht mit unserer **elektronisch geregelten** Wohnungsstation Regudis W-HTE GT. Mit **440 mm Breite** passt sie genau an den Platz der alten Gastherme. Und kann **ohne Kreuzung** angeschlossen werden.

- + Bekanntes Konzept der Regudis W-HTE
- + Elektronische Regelung für *höhere Energieeffizienz*
- + Thermentausch gegen Wohnungsstation ist *als Umfeldmaßnahme förderfähig*
- + Niedrigere Investitions-, Betriebs- und Wartungskosten
- + Kompatibel mit *regenerativen Energien*



Erfahre mehr zum Thermentausch:
thermentausch.oventrop.com

HERAUSFORDERUNG KLIMASCHUTZ

Ein neues Quartier zeigt, was möglich ist

Ein energieautarkes, klimapositives und lebenswertes Quartier mit bezahlbaren Mieten und Kaufpreisen. Was vielerorts utopisch anmutet, ist in der knapp 52.000 Einwohner fassenden rheinland-pfälzischen Kreisstadt Bad Kreuznach schon Realität. Fast.

Von Alice Schäfer



Futuristische Siedlung: das Bad Kreuznacher Solarquartier

Im Bad Kreuznacher Neubauensemble „In den Weingärten“ profitiert man vom Weitblick. Hier, oberhalb der Stadt und unterhalb der für die Gegend charakteristischen Weinberge, genießt man nicht nur die malerische Aussicht.

Bei genauerem Hinsehen eröffnet sich inmitten der 28 Wohneinheiten – vorwiegend Doppelhaushälften – der Blick in die Zukunft; besser gesagt: in das Wohnen der Zukunft. Nichts Geringeres war für Karl-Heinz Seeger, Geschäftsführer der Gewobau Bad Kreuznach, und Thomas Sapper, Geschäftsführer des Bauunternehmens Futurehaus, der Anspruch bei der Planung ihres sogenannten Solarquartiers.

„Wir wollten ein Quartier schaffen, das hochmodernen und dennoch bezahlbaren Wohnraum bietet“, erklärt Seeger. „Um Wohnsiedlungen wirklich zukunftsfähig zu gestalten, muss eine Reihe ökologischer, aber auch sozio-ökonomischer Faktoren mitgedacht werden. Wir sprechen hier von Energieautarkie, Klimapositivität, Hitzeresilienz und Sharing-Economy.“ Beim Solarquartier greifen diese selbstauferlegten Vorgaben wie Zahnräder ineinander. Es konstituiert sich aus einem durchdachten energetischen Versorgungskonzept, nachhaltigen Baumaterialien und -prozessen, einer integrierten E-Carsharing-Infrastruktur und einem architektonischen Design, das so wenig Bodenfläche wie möglich versiegelt. Für sein holistisches Konzept wurde das Solarquartier im Jahr 2018 mit dem zweiten Platz der Greentec-Awards ausgezeichnet.

Doch von der Idee bis zur Umsetzung war es ein weiter Weg. Und die Finalisierung stellt die Initiatoren bis heute vor Herausforderungen.

Geschlossene Energieversorgungskreisläufe sind noch immer Pionierarbeit

„Unser Ziel war nicht nur, von fossilen Energieträgern unabhängig sein. Das Quartier sollte mehr Energie produzieren, als es verbraucht“, erklärt Seeger. Um ihre Idee von der energieautarken und klimapositiven Siedlung zu realisieren, setzten Karl-Heinz Seeger und Thomas Sapper voll auf regenerative Energiequellen. Ursprünglich war vorgesehen, den Betriebsstrom für die sechs durch die Gewobau Bad Kreuznach vermieteten und die 22 von Futurehaus verkauften Wohneinheiten vollumfänglich aus Solarenergie zu



Ansichten der Innenräume eines Solarquartier-Hauses



Alice Schäfer
freie Texterin
BAD KREUZNACH

beziehen. Dazu ist jedes der Pultdächer über das sogenannte Indach-System der Firma Braas direkt und vollflächig mit Photovoltaikmodulen gedeckt. Im Verbund könnten die untereinander vernetzten Häuser genügend Strom liefern, um das gesamte Areal zu versorgen – und darüber hinaus noch etwa 150.000 kWh Energieüberschuss pro Jahr. Planmäßig sollte dieser an den die Firma EON in ihrer Funktion des Quartiersbetreibers verkauft, in einer dezentralen Quartiersbatterie zwischengespeichert und zu vergünstigten Konditionen an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden. Die Überschussmengen könnten die Stromversorgung eines ins Quartier integrierten elektromobilen Sharing-Fuhrparks sicherstellen, so die Idee. Die Bewohnerinnen und Bewohner hätten damit Zugriff auf drei E-Autos, zehn E-Bikes und zwei E-Lastenräder. Ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Energiewende. Und genau hier lahm der Fortschritt. Der Inhibitor ist leicht auszumachen: die nahezu allgegenwärtigen gestörten Lieferketten. Nicht nur lässt die 250-kWh-Batterie für den Quartiersspeicher noch auf sich warten, auch die Wechselrichter, welche die Solarenergie in für das Netz verwertbaren Strom umwandeln, sind von der Beschaffungsproblematik betroffen. Mehr denn je gilt: Wer etwas bewegen will, braucht Geduld. Seeger bleibt dennoch zuversichtlich: „Die Voraussetzungen sind geschaffen. Wir werden noch ein wenig darauf warten müssen, dass die Photovoltaikanlagen ihren Zweck erfüllen. Wann immer in diesen Häusern dann das Smart-Home-System zum Einsatz kommt, welches vollautomatisch die Heizung bedient, das >

Licht angeschaltet, die Parallelabstellfunktion der Fenster nutzt oder die Rollläden schließt, ist das eigene Solardach daran beteiligt.“

Dass sich nicht jede kluge Idee ungehindert umsetzen lässt, ist Karl-Heinz Seeger mittlerweile gewohnt. Die Konzeption des Quartiers durchlief mehrere Entwicklungsstufen, bis es schließlich mit dem Projekttitel „Weingärten 4.0“ realisiert werden konnte. Insbesondere das Konzept für die Art der Quelle der Heizenergie wurde mehrfach verändert. Zur Debatte standen dafür zunächst die ohnehin verbauten Flächenkollektoren, dann ein Naturwärmespeicher und anschließend eine Eisspeicherhei-



Front- und Rückansicht der Doppelhäuser. Die exponierte, ruhige und dennoch stadtnahe Lage macht das Quartier zum begehrten Wohnstandort

zung. Aus den unterschiedlichsten Gründen stellten diese Optionen keine zufriedenstellende Lösung dar. Gegen Letztere sprachen beispielsweise die hohen Anschaffungs- und Installationskosten. Die Bezahlbarkeit der Mieten, welche für die Gewobau Bad Kreuznach äußerst wichtig ist, wäre damit gefährdet gewesen. Zudem konnte nicht gewährleistet werden, dass der Eisspeicher im Sommer aufgetaut wäre. Schlussendlich fiel die Entscheidung auf eine Geothermie-Tiefenbohrung. Die in einer Tiefe von 140 m gewonnene Energie speist im Winter die als Sole-Wasser-Wärmepumpe realisierte Heizanlage und sorgt im Sommer für Kühlung.

„Mit der Kopplung der Wärmepumpe an das solarenergetische System haben wir ein vollständig energieautarkes Wohnquartier realisiert. Und nicht nur das“, so Seeger. „Wir haben das Projekt und dessen CO₂-Bilanz von der Hochschule Darmstadt ana-

lysiert lassen. Je nach Gebäudetyp sind die Häuser bereits nach 28 respektive 31 Jahren klimapositiv.“ Dies ist auch auf die emissionsreduzierte Errichtung des Quartiers zurückzuführen.

Das Wohnen der Zukunft: Auf Holzspanstein gebaut

Noch ist er nicht möglich: der Traum vom emissionsfreien Neubau. Umso wichtiger ist es, die heute verfügbaren Instrumente zur Dekarbonisierung auszuschöpfen. Um beim Bau des Solarquartiers den Anteil der grauen Energie zu reduzieren, wurden die elementaren Bauteile wie Mauern, Wände, Fenster, Rollläden sowie die Wärmedämmung von Futurehaus in einer eigens dafür errichteten Produktionsstätte in Bad Kreuznach seriell vorgefertigt – nur etwa 2,5 km von der Baustelle entfernt. Neben den kurzen Transportwegen trägt auch die Materialauswahl zur Ressourcenschonung bei. Die Außenwände sowie die tragenden Innenwände der Häuser bestehen aus Holzspanstein, bei dessen Herstellung zweitverwertetes Holz als Verschalung dient, das wiederum mit Betonrezyklat befüllt wird. Abbruchmaterialien generieren Baustoffe. „Damit verfolgen wir den Cradle-to-Cradle-Ansatz, der unerlässlich für die Progression im nachhaltigen Neubau ist“, betont Seeger.

Kosten: Nicht nur bezahlbar, sondern auch planbar?

Die kommunale Gewobau Bad Kreuznach betrachtet den Kauf der sechs Wohneinheiten im Quartier als Investition in die Zukunft. Das lässt sich auch zahlenmäßig belegen: Auf die hohen Anschaffungskosten für die energetische Versorgung und die hochwertige Ausstattung folgen erwartungsgemäß vergleichsweise niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen. Diese profitieren von einem hohem Wohnstandard zu einer Nettokaltmiete von 9,50 €/m². Die Betriebskosten liegen aktuell bei 1,50 €/m² und abhängig vom individuellen Verbrauch entfallen etwa 1,03 € auf die Wärme- und Kälteversorgung. In der Gesamtkalkulation ist zu berücksichtigen, dass die quartiers-eigene E-Flotte für Familien die Anschaffung eines Zweitwagens obsolet macht. „Als Vertreter der sozial orientierten Wohnungswirtschaft geht es mir darum, die optimalen Lebensbedingungen für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Dazu gehört meiner Meinung nach eine sichere Kostenaufstellung. Hierzu hätte ich gerne in Kooperation mit EON eine Stromflatrate im Mieterstrommodell und im Zuge dessen eine Komplettmiete angeboten“, so Seeger. Wieder ein Konjunktiv. Denn noch verhindert das Gesetz zur freien Anbieterwahl dieses Vorhaben. Es werde Zeit, regulatorische Hürden abzubauen, ergänzt er. Dann sei noch so viel mehr möglich.

Weitere Informationen: www.gewobau.net

Connected Lighting: Intelligentes Licht leuchtet den Weg in die Zukunft

Energiesparen ohne Verzicht: Bei der Beleuchtung ist das dank effizienter Leuchten, Sensorik, Konnektivität und Schwarmintelligenz kein Problem. Wie groß das Potenzial intelligenter Beleuchtungssysteme ist und warum ein Wechsel gerade jetzt Sinn macht.



Connected Lighting von STEINEL: Energiesparen ohne Verzicht dank intelligenter Vernetzung

Immobilienbesitzern stehen schwierige Zeiten bevor: Energie wird teurer, Investitionen etwa in neuere Heizungen werden notwendig und die Zinsen für das benötigte Geld steigen. Da ist es umso besser, wenn sie hier und da etwas sparen können – zum Beispiel bei der Beleuchtung. „Das Licht wird beim Energiesparen unterschätzt“, sagt Martin Frechen.

Als Geschäftsführer von STEINEL weiß er: Das ist ein großer Fehler. Schließlich ist das Potenzial gerade hier besonders hoch. Eine Leuchte der STEINEL 5100er-Serie etwa verbraucht im Jahr rund 95 Prozent weniger Energie als eine klassische Leuchtstoffröhre. Das sind bei einem Strompreis von 40 Cent pro Kilowattstunde statt 281,20 nur noch 13,32 Euro Energiekosten pro Leuchte und Jahr. Selbst bei erfolgter Umstellung auf LED sind mit Connected Lighting noch einmal bis zu 80 Prozent Einsparpotenzial drin.

Mehr Komfort, weniger Kosten

Im Vergleich zu vielen anderen Bereichen funktioniert Sparen beim Licht ohne Verzicht. „Das Gegenteil ist sogar der Fall“, so Frechen. „Menschen haben einen höheren Komfort, wenn das Licht automatisch gesteuert wird.“ Und ganz nebenbei reduzieren sich die Kosten für die Bewohner. Connected Lighting gelingt mit Bewegungssensoren und Vernetzung per Bluetooth Mesh: Ein Sensor in jeder Leuchte erkennt Bewegung und Gehrichtung und schaltet Licht nur dort, wo es benötigt wird. Es läuft

sozusagen mit. Durch das engmaschige Sensornetz kann die Nachlaufzeit sehr kurz eingestellt werden.

Import-Verbot für Leuchtstoffröhren

Der Zeitpunkt für eine Umstellung ist gerade jetzt gut: Neben steigenden Energiekosten gilt ab Herbst ein Importverbot für T5- und T8-Leuchtstoffröhren. Irgendwann werden Immobilienbesitzer ihre Röhren gar nicht mehr wechseln können, weil sie keine neuen erhalten. „Statt auf LED, sollten sie gleich auf Connected Lighting setzen“, sagt Frechen und hat ein Beispiel. In einem Treppenhaus in Zürich hat die ASIG-Wohngeniessenschaft ihren Energieverbrauch durch intelligentes, mitwanderndes Licht um 95 Prozent gesenkt. Die Installation ist einfach, selbst bei Renovierung. Das Einrichten funktioniert per App. Und in nicht mal zwei Jahren hat sich die Anlage amortisiert.



Steinel

Anton Riedl
Projektvertrieb, Key-Account
Tel. +49 (0)173 / 5981812
E-Mail: anton.riedl@steinel.de



WOHNEN IM DENKMAL

Nordhäuser Altstadt wird zum beliebtesten Wohnort

Die Altstadt Nordhausens ist wieder eine begehrte Wohnadresse. Das liegt nicht zuletzt am Engagement des städtischen Wohnungsunternehmens. Die Sanierung des Ensembles Schärfgasse / Am Alten Tor beweist, dass sich auch in anspruchsvollen Wohnungsmärkten die Denkmalsanierung lohnen kann.

Von Christian Hunziker

Wer noch nie in Nordhausen war, staunt über die Schönheit der dortigen Altstadt. Romantische Gassen mit sanierten Fachwerkhäusern, der auf das 10. Jahrhundert zurückgehende Dom zum

Heiligen Kreuz, die Roland-Statue vor dem Rathaus und viele andere Sehenswürdigkeiten machen die am Südrand des Harzes gelegene Stadt mit ihren rund 40.000 Einwohnern zu einem lohnenden Reiseziel.

Einen Besuch wert ist auch das im Norden der Altstadt gelegene Ensemble Schärfgasse/Am Alten Tor. Dort haben 40 Mietparteien ein neues Zuhause in ganz unterschiedlichen und teilweise sehr individuellen Wohneinheiten gefunden. Geschaffen hat dieses Ensemble die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG), die dafür 2021 mit dem Thüringer Denkmalschutzpreis ausgezeichnet wurde. Die SWG, hieß es damals von Seiten der Stadt Nordhausen, habe mit dieser umfangreichen Baumaßnahme „den historischen Stadtteil im Bereich Am Alten Tor/Schärfgasse aus einem jahrzehntelangen Dornröschenschlaf geholt und zu einem sehens- und lebenswerten Wohnquartier entwickelt.“

Ältestes Reihenhäuser der Stadt

Auch Inge Klaan, die Geschäftsführerin der SWG, stellt fest, dass die Nordhäuser Altstadt inzwischen

ein beliebter Wohnstandort geworden ist. Doch bis dahin war es in der Tat ein langer Weg. Erste Überlegungen zur Sanierung des Ensembles Schärfgasse/Am Alten Tor habe es schon in den 1990er Jahren gegeben, erzählt Klaan bei einem Rundgang durch das sanierte Quartier. Damals gehörten der SWG aber erst einzelne Gebäude; weitere Häuser erwarb sie später dazu. 2015 begann sie mit den Bauarbeiten, die in zwei Abschnitten ausgeführt wurden.

Insgesamt umfasst das Quartier mehrere Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 3.300 m². Dazu gehören auch die ältesten Reihenhäuser der Stadt: Wie eine dendrochronologische Untersuchung ergab, wurde das Holz für die Fachwerkbalken der Häuser Am Alten Tor 2-3 im Winter 1726/27 gefällt. Sie sind damit knapp 300 Jahre alt und damit deutlich älter als angenommen – zuvor hatte man das Baujahr im 19. Jahrhundert vermutet.

Von der ursprünglichen Anmutung der fast 300-jährigen Reihenhäuser war allerdings vor der Sanierung kaum mehr etwas zu erkennen, da die Gebäude durch zahlreiche Um- und Anbauten überformt worden waren. Saniert wurden sie im zweiten Bauabschnitt, wobei vier Familienwohnungen in Form von Reihenhäusern entstanden. Um dies zu ermöglichen, ließen die SWG sowie ihr Architekt und Generalplaner, das Büro Graf + Partner mit Sitz in Northheim, die Gebäude entkernen und das Fachwerk zum Teil erneuern. Die Anbauten und Garagen auf dem Hof wurden abgerissen. Im Lauf der Sanierung gab es die eine oder andere Überraschung.



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Das saniertes Fachwerkhhaus in der Schärfgasse ist auf der linken Seite durch Neubauten ergänzt worden. Für die Sanierung wurde die SWG Nordhausen mit dem Thüringer Denkmalschutzpreis ausgezeichnet

So entdeckten die Bauarbeiter unter dem Putz ein Schmuckfachwerk aus rotem Backstein mit weißen Gipsmörtelfugen, das ebenfalls auf das 18. Jahrhundert zurückgeht. Dieses Schmuckfachwerk wurde allerdings nicht sichtbar gemacht, da es in einem sehr schlechten Zustand war.

Parallel zur Sanierung der Fachwerkbauten ließ die SWG zwei Neubauten errichten, wobei der kleine Anbau in Richtung Schärfgasse über zwei Zwei-



In der Schärfgasse 29 ist das alte Eingangstor erhalten geblieben

raumwohnungen verfügt. Auf der anderen Seite des Fachwerkensembles steht jetzt ein zweiter Neubau mit zwei Vierraumwohnungen. Auch der erste Bauabschnitt in der Schärfgasse, der 32 teilweise barrierefreie Wohneinheiten mit 55 bis 120 m² Wohnfläche umfasst, besteht nicht ausschließlich aus denkmalgeschützten Bestandsobjekten, sondern aus einer Kombination von Alt- und Neubauten. „Ein Gebäude musste abgerissen werden, da es sich während der Arbeiten herausstellte, dass die Substanz nicht zu erhalten war“, sagt Klaan.

Individuelle Grundrisse

Eine weitere Herausforderung bestand darin, die historischen Häuser den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. „Wir haben ganz unterschiedliche Grundrisslösungen gefunden, sodass keine Wohnung der anderen gleicht“, erklärt die SWG-Chefin. So gibt es zum Beispiel ein extrem schmales Häuschen mit nur einer Wohneinheit, die sich über drei Ebenen erstreckt. „Gerade diese Individualität hat zu einer tollen und vielfältigen Mischung der Mieter geführt“, sagt Klaan und verweist auf das Miteinander von jüngeren und älteren Menschen, von Familien und Einzelpersonen. Dabei tragen die Mietergärten zum Gemeinschaftsgefühl bei. „Man kann in unserem Quartier nicht wohnen, ohne dem Nachbarn ins Fenster zu schauen“, verdeutlicht das Klaan. Diese Nähe schätzen die Mieter offenbar – jedenfalls verzeichnete die SWG bisher nur einen einzigen Mieterwechsel. >



In der Schärfgasse sind den Erdgeschosswohnungen Mietergärten zugeordnet.
Auch Schuppen für Gartengeräte fehlen nicht

Diskussion um Größe der Gauben

Zur Wohnqualität trägt bei, dass die Wohnungen einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse aufweisen. Intensive Diskussionen mit den Denkmalschützern gab es hingegen über die Größe und Gestaltung der Gauben, die die SWG in den Dachgeschossen anbringen wollte. „Wir wollten mehr Wohnfläche schaffen, während die Denkmalschützer möglichst wenige Eingriffe am äußeren Erscheinungsbild zulassen wollten“, bringt Klaan das Konfliktpotenzial auf den Punkt. Die salomonische Lösung bestand darin, zwar Gauben einzubauen, diese aber kleiner zu halten als von der SWG ursprünglich gewünscht.

„Grundsätzlich zeigte sich das Landesamt für Denkmalpflege in Erfurt sehr lösungsorientiert“, sagt Klaan, die vor ihrer Zeit bei der SWG Baudezernentin in Nordhausen und (von 2012 bis 2014) Staatssekretärin im Thüringer Bauministerium war. Dass sich Denkmalpflege und Bauherr einigen konnten, dürfte auch damit zusammenhängen, dass die SWG über umfangreiche Erfahrungen mit Baudenkmalen verfügt: Bereits zuvor hatte sie drei denkmalgeschützte Einzelobjekte in der Altstadt revitalisiert. 2017 erhielt sie für die Sanierung eines Fachwerkhouses in der Domstraße 12 schon einmal den Thüringer Denkmalschutzpreis.

Das Projekt Schärfgasse/Am Alten Tor war laut Klaan allerdings das bisher anspruchsvollste Vorhaben. Als Last sieht die SWG-Geschäftsführerin das aber nicht. „Unser Erfolgsrezept ist, dass wir die historische Bausubstanz ernst nehmen“, betont sie.

„Wir verstehen Baukultur als eine unserer Aufgaben und sind überzeugt, dass Denkmäler wertgeschätzt werden sollten.“



Die Mietergärten tragen zu einer guten Nachbarschaft bei



Die Häuser Am Alten Tor 2-3 vor der grundlegenden Sanierung



Wer sich im sanierten Quartier wohl fühlen will, darf keine Angst vor Kontakt mit den Nachbarn haben

Finanzierung mit Fördermitteln

Anspruchsvoll war auch die Finanzierung des Bauprojekts, dessen Gesamtkosten sich auf knapp 11 Mio. € (8 Mio. € für den ersten und 2,9 Mio. € für den zweiten Bauabschnitt) beliefen. Umgerechnet auf die Wohnfläche entspricht dies rund 3.300 €/m². Eingesetzt wurden KfW-Mittel in Höhe von 2 Mio. €; ein weiteres Darlehen von 3,94 Mio. € stammte aus dem vom Freistaat Thüringen aufgelegten Innenstadstabilisierungsprogramm, das den sozialen Mietwohnungsbau in Innenstädten fördert. Hinzu kam ein Baukostenzuschuss von knapp 400.000 € aus demselben Programm.

Mit dem Landesprogramm verbunden ist eine Mietpreisbindung, die die Miete im Quartier Schärfgasse/Am Alten Tor auf durchschnittlich 5,75 €/m² festlegt. „Damit bieten wir jetzt sehr günstige Wohnungen an, deren Qualität nicht an sozialen Wohnungsbau erinnert“, stellt Inge Klaan fest. „Eigentlich bräuchten wir für Denkmäler ein eigenes Förderprogramm.“ In der Tat liegt die Miete nur wenig über der Durchschnittsmiete im gesamten Bestand der SWG, die sich auf 4,98 €/m² beläuft.

Gelohnt hat sich die Investition nach Überzeugung von Inge Klaan auf jeden Fall. Denn mit der Sanierung des Ensembles habe die SWG als „Impulsgeber und Wegbereiter“ gewirkt. Tatsächlich machen jetzt auch die Gebäude im Umfeld des Ensembles einen schmucken Eindruck – andere Eigentümer haben nämlich seither ihre Immobilien in der nördlichen Altstadt ebenfalls saniert.

Wir machen
NRW
NACHHALTIGER



„Wir bringen den Wohnungsbau
voran. Und die Menschen
zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände
der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss,
schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides
finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit
der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter:
nrwbank.de/gwg



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Wo Bewohner langfristig zufrieden sind

Im Netz unserer Stadt.
Glasfaser-Internet von M-net.



Jetzt FTTH für
Ihr Gebäude!



Alle Infos und Verfügbarkeiten
unter m-net.de/ftth

Ein Unternehmen der **SW//M**

m·net

Schnelles Internet, zufriedene Bewohner

Zum Glücklichein im eigenen Zuhause gehört für immer mehr Menschen eine schnelle und stabile Internet-Verbindung. Technologie steht dabei im Vordergrund und an einer bestimmten führt kein Weg vorbei: Glasfaser in der Ausbauvariante FTTH.



Wie ein Glasfaseranschluss von M-net die Wohnzufriedenheit steigert

Die Bedeutung des Internets in den eigenen vier Wänden nimmt stetig zu: Streaming, Gaming, Smart-Home-Funktionen und Arbeiten im Home-Office. Entsprechend groß ist der Stellenwert, den eine hohe Bandbreite für die Wohnzufriedenheit hat. Schnelles, stabiles Internet ist kein Luxus mehr, sondern ein Grundbedürfnis und gehört zum Standard, den Bewohner erwarten.

FTTH: Standard der digitalen Grundversorgung

Die Lösung, um dies zu ermöglichen, heißt Glasfaser bis in die Wohnung (Fiber to the Home, FTTH). Im Gegensatz zu Kupferleitungen übertragen Glasfaserkabel Daten als optische Lichtsignale. Das erzeugt kaum Widerstand und so lassen sich deutlich höhere Bandbreiten erzielen. Download-Geschwindigkeiten von 1 Gbit/s und mehr sind mit FTTH problemlos möglich. Glasfaser ist somit dem Fortschritt der Kommunikationsinfrastruktur langfristig gewappnet. Übertragungsraten, die heute als schnell gelten, werden angesichts der rasanten digitalen Entwicklung schon bald veraltet sein. Anbieter wie M-net treiben daher den Glasfaser-Ausbau aktiv voran.

FTTH für attraktive Immobilien und zufriedene Mieter

Für Eigentümer lohnt sich die Netzanbindung gleich in mehrfacher Hinsicht. Schließlich macht ein FTTH-Anschluss die Immobilie zukunftssicher, steigert den

Wert und sorgt für das entscheidende Plus an Bewohnerzufriedenheit: Er garantiert Highspeed-Internet und störungsfreies Multi-Screening – also die parallele Nutzung mehrerer Endgeräte – in jedem Haushalt, selbst wenn alle Familienmitglieder gleichzeitig bandbreitenhungrige Anwendungen nutzen. Zudem ist die Glasfaser-Technologie besonders energieeffizient und somit klimaschonend.

Mit M-net ins leistungsstarke Glasfaser-Netz

M-net ist Bayerns führender Glasfaseranbieter und der Ansprechpartner, wenn es um die Aufwertung von Immobilien durch FTTH geht. Als Partner mit großer regionaler Verbundenheit und Expertise begleitet M-net die Wohnungswirtschaft auf dem Weg ins digitale Zeitalter. Mehr Informationen unter: m-net.de/ftth.

M-net Telekommunikations GmbH
 Frankfurter Ring 158
 80807 München
m-net.de
wohnungswirtschaft@m-net.de

Produkte

Fenster als Komplettsystem für das serielle Bauen



Für das in den Fokus geratene serielle Bauen sind Fensterkomplettsysteme eine technisch und wirtschaftlich interessante Alternative

Für das serielle Bauen beim mehrgeschossigen Wohnungsbau bietet das weiterentwickelte Fensterkomplettsystem „Windowment“ des Herstellers Beck und Heun eine technisch wie wirtschaftlich interessante Alternative. Die in Serie produzierten Module, die als Neuheit nun auch ein Abdichtungspaket für bodentiefe Fenster bieten, ermöglichen einen hohen Ausstattungsstandard bei gleichzeitig wirtschaftlichen Herstellungskosten. Verbessert wurde nach Herstellerangaben auch die schadensfreie Entwässerung durch die aufeinander abgestimmte Anordnung von Führungsschienen und äußerer Fensterbank. Zudem könne das Modul jetzt auch bei der Betonage von Wänden im Betonfertigteilwerk integriert werden, was die Module zu einem Bauzeitenbeschleuniger mache.

Weitere Informationen: www.beck-heun.de

Entsalzen lässt die Heizung länger leben

Die Vorbeugung vor Schäden und damit die Verlängerung der Lebensdauer einer Heizung – das ist das Ziel einer Technik aus dem Hause Grünbeck. Mit der neuen Mischbettpatrone „desaliQ:MB5“ wird bei der Erstbefüllung, der Nachspeisung oder der Sanierung von Heizungen sichergestellt, dass nur vollentsalztes oder gefiltertes Wasser in die Anlage gelangt. Der Wasseraufbereitungsspezialist bietet eine Patrone in kompakter Bauweise an, die das Heizwasser entsalzt und von Verunreinigungen befreit. Die Hitzebeständigkeit der Patrone und des Zubehörs ermöglichen eine Aufbereitung während des Heizbetriebs. Dank des einfachen Verschlusses ist ein Filterwechsel leicht ohne Werkzeug möglich.

Weitere Informationen: www.gruenbeck.de

Neues Folienband mit Pads für leichteres Handling

Einfach abziehen statt umständlich abtrennen: Das ist das Konzept eines neuen, selbstklebenden Folienbands des Herstellers Hanno. Das Band, das schlagregen- und luftdicht und für die innere wie die äußere Abdichtung von Übergängen geeignet ist, ist ausgestaltet mit einzeln abziehbaren Pads von der Rolle. So wird das Handling erleichtert und es ermöglicht eine unkomplizierte Entsorgung. Die vorkonfektionierten, einzeln abziehbaren Pads müssen nicht mehr an der perforierten Markierung abgerissen werden, sondern lassen sich einzeln von der Rolle abziehen. Prädestiniert sind die Pads nach Darstellung des Herstellers für vorgehängte Fensterelemente. Sie lassen sich sowohl überputzen als auch überstreichen und funktionieren auf allen bauüblichen Untergründen. Außerdem erfüllt das Folienband den Widerstand gegen Wasserdurchgang gemäß EN 1928.

Weitere Informationen: www.hanno.com

Ventilator im Heizkörper erhöht die Effizienz der Wärmepumpe



Durch die im Heizkörper integrierten Ventilatoren kann ein Wohnraum schnell erwärmt werden

Der Umstellung der Heiztechnik auf Wärmepumpen wird im Zuge der Energiewende in den kommenden Jahren eine große Bedeutung zukommen. Neben der Wärmepumpen-Technik kommt mit Blick auf die Wärmeeffizienz eine Schlüsselrolle den verbauten Heizkörpern zu. Der Hersteller Remko setzt dabei auf den neuen Niedertemperatur-Heizkörper NTH/NTV. Bei diesen Heizkörpern, die in sechs verschiedenen Größen und mit diversen Anschlussmöglichkeiten produziert werden, erhöhen integrierte Ventilatoren die Heizleistung. Geregelt wird die Lüfterleistung über einen Automatikmodus oder über ein Display, an dem individuelle Einstellungen vorgenommen werden können. Die Montage der Heizkörper ist werkseitig mit Blick auf die Elektroseite steckerfertig vorbereitet, als Zubehör stehen unter anderem ein Thermostatkopf, ein Ventileinsatz sowie verschiedene Hahnblöcke zur Verfügung.

Weitere Informationen: www.remko.de



Am 26. und 27. Oktober in Hamburg

Change!

Wie schaffen wir den Wandel?

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diewohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von



In Kooperation mit



Markt und Management



Kooperation mit dem Land Nordrhein-Westfalen sichert bezahlbare Wohnungen in Bochum

Im Zusammenwirken mit der Stadt Bochum ist es mithilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen gelungen, Belegungsrechte für insgesamt 474 Wohnungen der VBW Bauen und Wohnen GmbH anzukaufen. Mit dem Erwerb von Belegungsrechten gehen Mietpreisbindungen einher, durch die bezahlbares Wohnen in Bochum gesichert wird. Dieses Kooperation ist ein bisher einmaliges Pilotprojekt in Nordrhein-Westfalen und erhöht die Wohnungen in öffentlicher Bindung um 4%.

Wechsel der Geschäftsführung in der Köln AG

Martin Bündgens, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Bauvereins Erftstadt, ist neuer Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen. Der bisherige Amtsinhaber, Martin Frysch, wird sein Engagement auf die Funktion als stellvertretender Vorsitzender fokussieren.

Stipendium für Real Estate-Studium

Mit einem Stipendium ebener der Verein Wohnen in Genossenschaften e. V. und die EBZ Business School den Weg zum Bachelorstudium Real Estate in Bochum.

Das Tag-1-Stipendium setzt sich aus zwei Teilen zusammen. Die Stipendienggeber übernehmen 50% und 20% der Studiengebühren. Ferner coachen erfahrene Mentoren die Studierenden, die schon in Wohnungsgenossenschaften beschäftigt sind, oder die Interesse an einer Tätigkeit in Wohnungsgenossenschaften haben. Die Bewerbungsfrist läuft bis zum 15. August 2023.



Entwicklung von Teams

John Erpenbeck & Werner Sauter, Wertetraining, 300 S., 49,95 €, Schäffer-Poeschel, ISBN 978-3-7910-5361-5

Dieses Buch gibt einen Überblick über die möglichen Wertebegriffe, zeigt, wie sie definiert und umgesetzt werden und erläutert Methoden der gezielten Werteentwicklung von Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Führungskräften.

Auszeichnung für den Podcast L'immo und die Veranstaltung Werkstatt



Im Haufe-Immobilien-Team ist die Freude über die Preise groß. Olaf Berger, Jörg Seifert, Christina Rüttinger, Iris Jacherzt und Stefan Krause (v.l.) feiern die Auszeichnung für ihren Podcast L'immo und ihr Veranstaltungsformat Werkstatt

Der Podcast L'immo und das Veranstaltungsformat Werkstatt des Fachmagazins „DW Die Wohnungswirtschaft“ wurden mit dem Award „Fachmedium des Jahres 2023“ ausgezeichnet. Der Verein Deutsche Fachpresse kürt innovative Formate im Bereich des Fachjournalismus. In gleich zwei Kategorien konnte dabei die Haufe-Immobilien-Redaktion überzeugen: „Bester Podcast“ und „Beste Veranstaltung“. Der Preis wurde am 23. Mai 2023 im Rahmen der „B2B-Media Days“ in Berlin verliehen.

L'immo überzeugt immer prickelnd

Im Jahr 2019 wurde der Podcast L'immo aus der Taufe gehoben. Mehr als 1.200 Hörerinnen und Hörer pro Woche verfolgen mittlerweile die Diskussionen mit Persönlichkeiten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Jury überzeugte vor allem die professionelle Produktion des Podcasts und dass er auf unterhaltsame Weise aktuelle Themen vermittelt. Das Fazit des Gremiums: „L'immo ist ein hervorragendes Beispiel für erfolgreiche Audioformate im Fachjournalismus.“ Podcaster und Chefredakteur der „Immobilienwirtschaft“ Dirk Labusch sagte bei der Ehrung: „Ich freue mich sehr, dass L'immo in unserer Branche ein so tolles Standing hat und

dafür zeichnet sich das ganze Team, von Moderation und Redaktion über Marketing, Tontechnik und Produktion, verantwortlich.“

Die Werkstatt – Netzwerken auf 5-Sterne-Niveau

Bereits seit sieben Jahren bringt das Format Werkstatt, ausgerichtet vom führenden Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“, Entscheider aus Industrie, Dienstleistungs- und Wohnungswirtschaft zusammen. Und es ist kein Ende in Sicht, denn das Konzept wirkt: Netzwerken in exklusivem Rahmen mit Teilnehmenden, die perfekt zueinander passen. Damit hat die Werkstatt das Rennen gemacht. Im Herzen von Hamburg treffen sich jeweils eineinhalb Tage lang Geschäftsführer und Vorstände aus Wohnungsunternehmen mit Führungskräften aus der Industrie und der Dienstleistungsbranche zu jährlich wechselnden Themen, die die Branche bewegen. Iris Jachertz, Gastgeberin und DW-Chefredakteurin, führt durch die Veranstaltung. Ziel ist der Austausch sowie das Ausloten und gemeinsame Verständigen auf Kooperationen und Zusammenarbeit. Die nächste Werkstatt findet am 26. und 28. Oktober 2023 in Hamburg statt.

In der Redaktion von Haufe-Immobilien knallen die (Limo-)Korken: Bester Podcast und beste Veranstaltung! Beide Formate kommen beim Fachpublikum hervorragend an.

Internationaler Tag der Genossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften aus ganz Deutschland feiern am 1. Juli 2023: 100 Jahre „Internationaler Tag der Genossenschaften“.

Sie nehmen den vom Internationalen Genossenschaftsbund ICA (International Co-operative Alliance) ins Leben gerufene Gedenktag zum Anlass, erneut auf die Genossenschaftsidee aufmerksam zu machen: „Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele.“

In vielen Städten führen Vorstände und Mitarbeitende von Wohnungsgenossenschaften und der regionalen Verbände der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. vielfältige Veranstaltungen durch. So starten einige in Berlin zu einer Fahrradtour quer durch die Stadt. In Cottbus findet ein Charity-Lauf und in Templin ein großes Genossenschaftsfest statt. In Hamburg laufen Genossenschaftler ebenfalls in gebrandeten T-Shirts beim HafenCity-Run. Um auch den globalen Aspekt der Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften zu berücksichtigen, ist der Internationale Tag der Genossenschaften mit einer Spende an die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (Deswos) verbunden, die Bauprojekte in der ganzen Welt realisiert, um Menschen in Not ein Zuhause zu geben. Bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen ist der Grundgedanke der Baugenossenschaftsbewegung, die Ende des 19. Jahrhunderts in Berlin entstand. In Deutschland sorgen rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften heutzutage für sicheres und bezahlbares Wohnen in 2,2 Mio. Wohnungen, in denen zirka 5 Mio. Menschen leben. Der Internationale Genossenschaftstag wird seit 1923 jeweils am ersten Samstag im Juli gefeiert. Wie wichtig die Unternehmensform nach wie vor ist, zeigt auch die Aufnahme der Genossenschaftsidee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit 2016 durch die UNESCO.

100 1923–2023
JAHRE
INTERNATIONALER TAG DER GENOSSENSCHAFTEN

Der Internationale Genossenschaftstag soll dazu beitragen, das Bewusstsein für die Rolle von Genossenschaften in der Wirtschaft und der Gesellschaft zu schärfen



Initiatoren und Förderer des Start-Up-Incubators „RESI“

Ideen-Labor für Immobilien-Studierende

Die Wohnungs- und Immobilienbranche stehen vor zahlreichen Herausforderungen, für deren Lösung Kreativität und Erfindergeist dringend benötigt werden – auch und besonders von Studierenden aus dem Immobilienbereich.

Um Potenziale zu erkennen und zu fördern, hat die EBZ Business School in Bochum den Real Estate Start-up Incubator „RESI“ aus der Taufe gehoben. Tüftlern stehen künftig eigene Räumlichkeiten auf dem Bochumer Campus zur Verfügung. Die drei Räume umfassen ein Büro und zwei Kreativräume, in denen die Studierenden ihren Ideen freien Lauf lassen können. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Angebots sind Veranstaltungen zu Themen wie Ideenfindung, Mindset, Business Plan oder auch Finanzierung. Durch das Förderprogramm „Kickstart@EBZ“ können innovative Ideen mit bis zu 7.500 € unterstützt werden.

140

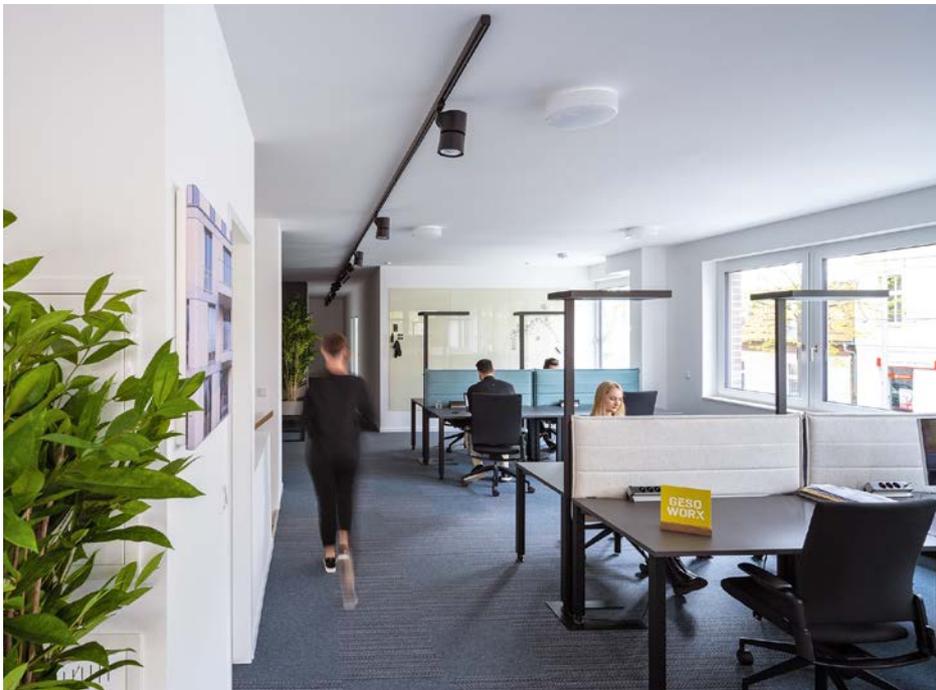
Mitglieder verzeichnet der DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e. V. drei Jahre nach seiner Gründung. Der Verein forciert den Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen und integrieren das Know-how der Technologiepartner.

Zwei norddeutsche Genossenschaften gehen gemeinsam in die Zukunft

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG haben ihre Verschmelzung rückwirkend zum 1. Januar 2023 beschlossen. Die deutlich kleinere Heikendorfer Genossenschaft mit einem Bestand von 160 Wohnungen in Heikendorf und Mönkeberg wird dadurch Teil der Wankendorfer mit ihren mehr als 18.000 Einheiten. Die bevorstehenden Aufgaben bezüglich der Energieeffizienz bei den Gebäuden, die hierfür notwendigen Ressourcen oder der absehbare Fachkräftemangel haben die Heikendorfer zur Suche nach einem verlässlichen Partner veranlasst. Die Wankendorfer, die sich weiterhin im Wohnungsneubau engagieren, boten sich für eine gemeinsame Zukunft an.

Wohnwirtschaftliche Coworking-Spaces in Berlin eröffnet

Unter dem Label **Gesoworx** wurden im April zwei moderne Coworking-Areale mit **Highspeed-Internet in Berliner Neubauprojekten eröffnet**. In der Langhansstraße in Berlin-Weißensee werden 30 Arbeitsplätze, Teambüros, Seminarräume, ein Lounge-Bereich und ein Co-Creation-Lab angeboten. In der Mühlenstraße in Berlin-Pankow gibt es neun Plätze und vier einzeln mietbare Arbeitsräume. Es ist die erste Kooperation der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gesobau AG mit dem Coworking Spaces-Betreiber Cowork AG mit der Marke Worqs. Für diese Symbiose aus Wohnen und Arbeiten hatte die Gesobau bereits vor der Gesoworx-Eröffnung den DW-Zukunftspreis gewonnen. Durch die Reduktion der Fahrtwege zwischen Arbeit und Wohnort werden auch Zeit, Nerven sowie Kraftstoff und CO₂-Emissionen eingespart.



GdW und Telekom einigen sich auf Glasfaserkooperation

Millionen Mieter in Deutschland sollen schneller einen Glasfaseranschluss bis in die Wohnung erhalten. Für dieses Ziel haben der GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die Telekom nun Musterregelungen für die Wohnungsunternehmen vorgelegt: Künftig bietet die Telekom für Mitgliedsunternehmen in ihren Ausbaubereichen, den Vollausbau und den Betrieb von Glasfasernetzen bis in die Wohnung kostenlos an.

Über

33 %

günstiger sind Wohnungen der GdW-Unternehmen bei Erst- und Wiedervermietung im Vergleich zu Inseraten auf Online-Vermietungsportalen. Das zeigt die aktuelle Auswertung, die der GdW in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt hat.

Wohnungsgenossenschaften in der Region Stuttgart bündeln Kräfte

Der Bauverein Waiblingen e.G. und die Flüwo Bauen Wohnen eG haben ihre Gespräche über ihre geplante Verschmelzung erfolgreich abgeschlossen. Die Fusion der beiden Genossenschaften wurde rückwirkend zum 1. Januar 2023 vollzogen. Strategische Herausforderungen wie die zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes, der Fachkräftemangel, steigende Baukosten und die Anforderungen der Digitalisierung werden künftig in größeren Einheiten bewältigt. Die Geschäftsmodelle und Unternehmenswerte der beiden Genossenschaften bilden ein starkes gemeinsames Fundament für die Region Stuttgart. Die Flüwo hat ihren Verwaltungssitz in Stuttgart-Degerloch und Bestände in ganz Süddeutschland und in Dresden. Der Standort Waiblingen wird in Form eines Regionalbüros fortgeführt.

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Schadensituation und Baukostenindex sorgen für höhere Preise

Die Gebäudeversicherung bietet als gleitende Neuwertversicherung eine Kosten-erstattung zum Wiederaufbauwert. Regulierungsgrundlage sind Lohn- und Materialpreise. Nachdem diese stark gestiegen sind, passten die Gebäudeversicherer bei indexbasierenden Konzepten die Versicherungsbeiträge zum Jahr 2023 deutlich an.

Von Guido Raasch

Die Anpassung der Gebäudeversicherungskonzepte beläuft sich – laut Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GdV) – auf eine Steigerung um 14,73 %. Ein Großteil der Wohngebäudeversicherer mussten

zudem für das Jahr 2021 schadenbedingt erneut tiefrote Zahlen in ihren Büchern notieren. Die Schaden-Kosten-Quote lag nach Angaben des GdV bei 139,2 %. Somit haben die Gebäudeversicherer für jeden kassierten Beitragseuro in der Sparte 1,39 € an Kosten wieder ausgegeben. Das Resultat wird letztendlich eine weitere Preissteigerung in der Gebäudeversicherung sein.

Worauf basiert die Indexanpassung?

Grundlage der Veränderung ist der jeweils im Mai vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für Wohngebäude sowie der Tariflohnindex für das Baugewerbe. Der Baupreisindex geht zu 80 % und der Tariflohnindex zu 20 % in die Berechnung ein.

Wie funktioniert die Umsetzung?

Wirksam wird die Erhöhung der Beiträge jeweils zum Folgejahr, indem die neuen Indizes veröffentlicht wurden. Die genaue Berechnung des Anpassungssatzes nimmt im Wesentlichen der GdV vor. Die Offenlegung erfolgt jedoch ausschließlich an die Mitgliedsunternehmen, also an die Gebäudeversicherer. Da diese nicht verpflichtet sind, den genauen Anpassungssatz umzusetzen, kann es bei unterschiedlichen Versicherern zu geringen Differenzen kommen. Im Ergebnis liegen die Werte bei allen deutschen Gebäudeversicherern sehr nah beieinander.



Guido Raasch

Prokurist und
Leiter Geschäftsbereich
Versicherung
Dr. Klein Wowi
Finanz AG
LÜBECK

Wie hoch waren die Werte in der Vergangenheit?

Bis auf wenige Ausnahmen befanden sich die Anpassungen in den vorangegangenen Jahren zwischen 1 % und 3 %. Neben dem Jahr 2008, in dem die Steigerung bei 6,34 % lag, war die Anpassung zum 1. Januar 2022 mit 5,5 % bereits überdurchschnittlich hoch. Zum Jahr 2023 ist die Beitragserhöhung mit 14,73 % deutlich im zweistelligen Prozentbereich angekommen. Dies ist ein historisch hoher Anpassungsfaktor.

Welche Auswirkungen hat der hohe Wert?

Da ein Großteil der Gebäudeversicherungen über eine Anpassungsklausel nach der Entwicklung des Baukostenindex verfügt, haben die Versicherer die Beiträge zum Jahr 2023 entsprechend erhöht.

Aufgrund des Anpassungsfaktors besteht kein außerordentliches Kündigungsrecht. Es gibt zwar die Möglichkeit, der Anpassung zu widersprechen, dieses sollte aber wohl überlegt sein. Denn in diesem Fall würde die gleitende Neuwertversicherung entfallen. Dies könnte im Schadenfall eine deutliche Reduzierung des Regulierungsbetrages zur Folge haben. Die Schäden würden dann nicht mehr zum gleitenden Neuwert, also zu heutigen Preisen, sondern nur zu früheren und damit niedrigeren Preisen entschädigt werden.

Welche Relevanz hat zudem die Schadenentwicklung?

Bei wohnungswirtschaftlichen Gebäudeversicherungskonzepten handelt es sich nicht um Tarifgeschäft wie im Privatkundensektor, sondern um Individualgeschäft. Die Beitragskalkulation basiert zum wesentlichen Teil auf der individuellen Schadenhistorie des zu versichernden Gebäudebestands. Ergän-

Versicherungspflicht gegen Elementarschäden soll kommen

Berücksichtigt man, dass die Versicherungsquote der erweiterten Elementarschadensereignisse in Deutschland nur bei 50 % liegt, hätte es für die Gebäudeversicherer vermutlich noch schlimmer kommen können. Der Bund unterstützte die Flutopfer aus 2021 mit einem Sondervermögen von 30 Mrd. €. Die Justizminister der Länder haben im Sommer des letzten Jahres festgestellt, dass eine Pflichtversicherung gegen Elementarschäden für alle Gebäudebesitzer verfassungsrechtlich durchaus möglich wäre. Auch die Länderchefs hatten sich für eine Versicherungspflicht ausgesprochen. Der Bund sollte die Einführung einer Pflichtversicherung gegen Elementarschäden bis Ende 2022 prüfen. Aus dem Justizministerium wurde im Dezember jedoch lediglich verkündet, dass in einer Zeit der hohen finanziellen Belastungen eine Pflichtversicherung nicht umsetzbar wäre. Nachdem die Ministerpräsidenten aus Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen erneut einen Antrag gestellt haben, hat der Bundesrat diesem 31. März 2023 nun zugestimmt – und eine Versicherungspflicht gegen Elementarschäden beschlossen. Die Bundesregierung ist somit gefordert, einen Gesetzentwurf im Bundestag einzubringen. Die weitere Entwicklung wird im Laufe des Jahres zu beobachten sein. Bis dahin liegt die wirtschaftliche Entscheidung und die Risikoabwägung nach wie vor in der Verantwortung der Immobilieneigentümer.

zend zu der allgemeinen Preisentwicklung von Lohn- und Material kann also auch die Schadenentwicklung den Preis für die Gebäudeversicherung maßgeblich beeinflussen. Im Ergebnis sind somit kombinierte Beitragssteigerungen von über 50 % möglich.

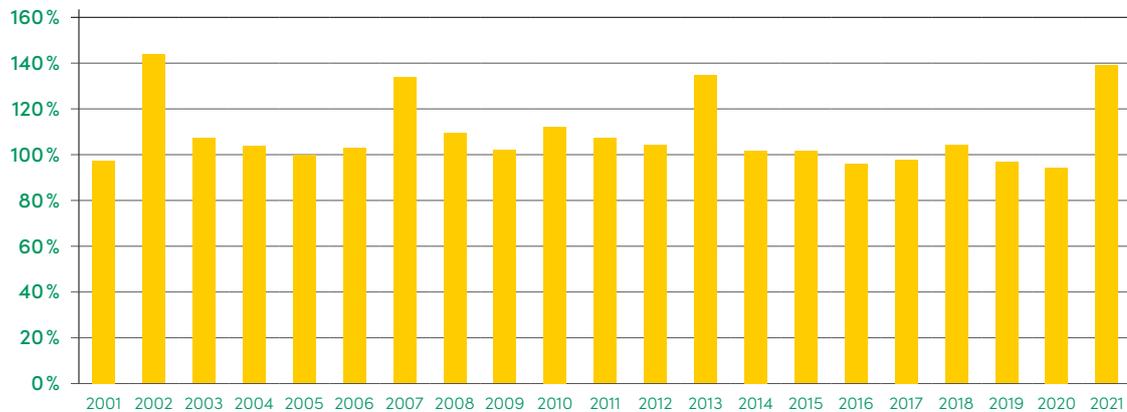
Zahlen und Fakten der GdV-Statistik für 2021

In diesem Jahrtausend lag die Schaden-Kosten-Quote nur ein einziges Mal höher als die 139 % aus dem Jahr 2021. Das war im Jahr der ersten „Jahrhundertflut an der Elbe“, die das Schadenjahr 2002 maßgeblich beeinflusste. Damals lag die Schaden-Kosten-Quote bei 144 % und das Schadenvolumen insgesamt bei 4,2 Mrd. €. Diese Schadensumme wurde im Jahr 2021 allein durch das Großschadensereignis des Sturmtiefs „Bernd“ mit 4,3 Mrd. € verursacht. Das gesamte Jahresschadenvolumen im Jahr 2021 lag auf dem absoluten historischen Höchststand von 10,6 Mrd. €. Die Schadenzahlen für 2022 werden Ende dieses Jahres veröffentlicht und ersten Schätzungen zufolge bei 106 % liegen. >



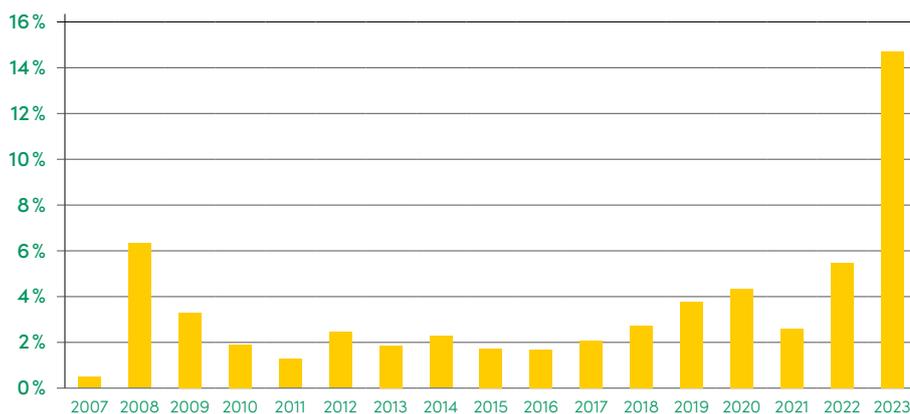
Im Jahr 2021 haben die Versicherer insg. 4,3 Mrd. € an Elementarschäden gezahlt. Überschwemmungsschäden haben den größten Anteil an den Elementarschadenfällen

Schaden-Kosten-Quote zur Gebäudeversicherung



Quelle: GdV

Anpassungen Baukostenindex



Quelle: Dr. Klein Wowi

Welche Maßnahmen sind notwendig?

Aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung sind die Gebäudeversicherer in Deutschland zusehends sensibler in ihrer Risikobetrachtung. Günstige Alternativen sind mittlerweile sehr rar geworden. Die weitere Entwicklung der Lohn- und Materialkosten und die direkte Auswirkung bei indexbasierten Gebäudeversicherungen sind vom einzelnen Wohnungsunternehmen nicht beeinflussbar.

Trotz oder gerade wegen der aktuellen Rahmenbedingungen ist ein gutes und vorausschauendes Risikomanagement unabdingbar. Auf jeden Fall empfiehlt es sich, stetig die Entwicklung der eigenen Schadenverläufe zur Gebäudeversicherung im Blick zu haben. Die wirtschaftlichen und klimatischen Entwicklungen erfordern auch im Versicherungsbereich eine besondere Markt- und Branchenkenntnis. Konkrete auf den jeweiligen Bestand bezogene Prognosen



Durch die anhaltende Preissteigerung wird der Baukostenindex auch für das Jahr 2024 eine deutliche Anpassung der Gebäudeversicherungsbeiträge zur Folge haben

und Handlungsempfehlungen von Experten stützen idealerweise die entsprechenden Managemententscheidungen.

HAUFE.

VON DER VISION ZUR TAT. SCHAFFEN SIE IHR NACHHALTIGES UNTERNEHMEN.

Mit den Corporate Sustainability-
Lösungen von Haufe.



Jetzt informieren!

[www.haufe.de/
corporate-
sustainability](http://www.haufe.de/corporate-sustainability)

INTERVIEW MIT DR. CHRISTIAN WESTPHAL

„Ich freue mich über das Potenzial von PropTechs in der Wohnungswirtschaft.“



Wie digital tickt die Wohnungswirtschaft? Für Dr. Christian Westphal ist klar: Aus dem Dornröschenschlaf ist die Branche erwacht. Der Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ geht der Frage auf den Grund und zeichnet digitale Projekte mit Vorbildcharakter aus.

Noch bis 7. Juli läuft die Bewerbungsfrist für das Einreichen digitaler Projekte, die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit PropTechs umgesetzt haben: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de. Die Siegerteams werden am 7. September auf der Real PropTech Conference in Frankfurt ausgezeichnet und anschließend unter anderem zur Projektvorstellung zum Podcast L'Immo eingeladen. Dr. Christian Westphal, CEO des Softwarehauses Crem Solutions GmbH & Co. KG, unterstützt den Award als Schirmherr.

Sie sind in diesem Jahr der Schirmherr des noch jungen Awards „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ und beweisen damit Pioniergeist!

Ich freue mich sehr über die Möglichkeit, in diesem Jahr der Schirmherr des Awards zu sein. Dieser zeichnet innovative Projekte aus, die die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft vorantreiben. Mir gefällt besonders, dass er Pioniergeist und kreative Lösungen in den Mittelpunkt stellt. Der Award ermöglicht es uns, wegweisende Projekte zu würdigen und dadurch die gesamte Branche zu inspirieren. Das geht Hand in Hand mit unserer Unternehmensphilosophie einher, korrespondiert auch mit einem Kernwert der Nemetschek Gruppe: Offenheit – gegenüber Neuem generell, Innovationen, aber auch ganz simpel der Möglichkeit des Datenaustauschs innerhalb unterschiedlicher Systeme.

Digitalisierung und Wohnungswirtschaft: Wie digital tickt die Branche?

Die Immobilienwirtschaft ganz allgemein war in der Vergangenheit nicht unbedingt als Treiber digitaler Prozesse bekannt. Wir beobachten hier – nicht nur durch die Pandemie – jedoch einen deutlichen Wandel bei den Unternehmen. Die Themen, mit denen sich die Unternehmen auseinandersetzen, werden vielfältiger, die Anforderungen dadurch zunehmend komplexer. Dabei kommt der Digitalisierung eine tragende Rolle in der Wohnungswirtschaft zu. Sie eröffnet zahlreiche Chancen, um die Effizienz zu steigern, Kosten zu senken und vor allem den Wohn- und Servicekomfort für Mieter zu verbessern. Ich bin überzeugt, dass die Branche erkannt hat, wie wichtig die Digitalisierung ist. Dennoch gibt es noch viel Potenzial, das ausgeschöpft werden kann. Die Digitalisierung schafft erst den Spielraum im Tagesgeschäft, um sich mit den viel wesentlicheren Herausforderungen wie attraktivem und bezahlbarem Wohnraum sowie der Nachhaltigkeit zu beschäftigen.

Wie passen „ESG“ und „Wohnungswirtschaft“ zusammen? Wo steht hier die Branche?

Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung sind wesentliche Elemente, auch gera-

de in der Wohnungswirtschaft. Unsere Branche hat die Möglichkeit, durch digitale Lösungen Energieeffizienz zu verbessern, Ressourcen zu schonen und sozialen Mehrwert zu schaffen. Es ist erfreulich zu sehen, dass viele Unternehmen bereits entsprechende Maßnahmen ergreifen und Nachhaltigkeit in ihren Strategien verankern.

Für die Wohnungswirtschaft bieten sich hier enorme Potenziale. Der CO₂-Ausstoß privater Haushalte konnte im Zeitraum zwischen 2000 – 2019 bereits um 14 % gesenkt werden. Wenn man bedenkt, dass digitale Tools dabei höchstens am Rande eine Rolle gespielt haben, kann man sich vorstellen, was hier noch möglich ist.

Sie leiten mit Crem Solutions ein großes Softwareunternehmen, auch Wohnungsunternehmen zählen zu den Kunden. Was sind die drängendsten Herausforderungen, die die Unternehmen umtreiben – und wie kann man diese unterstützen?

Als Softwareunternehmen unterstützen wir Wohnungsunternehmen bei ihren Herausforderungen im digitalen Bereich. Dazu gehören unter anderem die Optimierung von Geschäftsprozessen durch die Entwicklung und Implementierung maßgeschneiderter Softwarelösungen. Unser Ziel ist es, den Unternehmen dabei „mehr als

„Ich bin überzeugt, dass die Branche erkannt hat, wie wichtig die Digitalisierung ist.“

Software“ zu bieten, also nicht nur ausschließlich effektive Tools und Technologien zur Verfügung zu stellen. Wir bieten ein Gesamtpaket aus Software und Services. Unsere Kunden honorieren das durch langfristige Bindung, im Schnitt nahezu 20 Jahre. Und mit einem verlässlichen Softwarepartner können sich Wohnungsunternehmen auf ihre Kernaufgaben fokussieren, und müssen sich nicht mit lästigen IT-Themen rumschlagen.

Auf Messen werden sie oft in einer hinteren Ecke platziert und auch sonst scheint es mit der Sichtbarkeit nicht

immer zum Besten – dabei steckt in PropTechs viel Potenzial, welches auch die Wohnungswirtschaft nutzen kann. Wie lässt sich das künftig gemeinsam denken? Braucht es hier noch mehr Pioniergeist, vielleicht von beiden Seiten?

Als Geschäftsführer eines etablierten Softwareherstellers freue ich mich über das Potenzial von PropTechs in der Wohnungswirtschaft. Ich sehe auch, dass sich in den vergangenen Jahren eine Menge getan hat, nicht zuletzt durch Initiativen wie den „Digitalpionieren“.

Pioniergeist ist sicherlich wichtig, sowohl von unserer Seite, als auch von den PropTechs. Durch eine enge Zusammenarbeit können wir Synergien nutzen und neue innovative Lösungen entwickeln, die sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch für die PropTechs neue Möglichkeiten eröffnen. Am Ende müssen die Wohnungsunternehmen den neuen Lösungen aber auch eine Chance geben, mutig sein, vorweg gehen und insbesondere nicht darauf warten, bis zwanzig andere Unternehmen vorher die Lösung geprüft haben. Als Pionier muss man auch mal in Risiko gehen.

Mit dem Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ zeichnet die DW die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit unseren Partnern digitale Projekte aus, die Wohnungsunternehmen mit PropTechs gemeinsam realisiert haben. Sie sind als Schirmherr nicht Jurymitglied – aber welche Art von Projekten würden Sie gerne ganz vorne sehen?

Als Schirmherr des Awards freue ich mich auf Projekte, bei denen Wohnungsunternehmen und PropTechs erfolgreich zusammenarbeiten und digitale Innovationen vorantreiben. Wir wünschen uns Bewerbungen, die kreative Lösungen aufzeigen, um die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft anzugehen. Das können zum Beispiel Projekte sein, die den Wohnungsunternehmen dabei helfen, ihre Betriebsprozesse zu optimieren, die Kundenerfahrung zu verbessern, Energieeffizienz zu steigern oder nachhaltige Praktiken zu fördern. Je innovativer oder gar disruptiver die Ideen sind, desto besser. In erster Linie freuen wir uns auf eine Menge kreativer Ideen und wünschen uns die Bewerbung zahlreicher Unternehmen.

Last but not least: Warum sollte ein Team aus Wohnungsunternehmen und PropTech unbedingt bei den „Digitalpionieren“ ein Projekt einreichen?

Ist es nicht großartig, wenn man von sich oder seiner Organisation behaupten kann der oder die Erste gewesen zu sein?

Ein Team aus Wohnungsunternehmen und PropTech sollte unbedingt ein Projekt bei den „Digitalpionieren“ einreichen, um ihre innovativen Lösungen und erfolgreiche Zusammenarbeit der breiten Öffentlichkeit zu präsentieren.

„Je innovativer oder gar disruptiver die Ideen sind, desto besser.“

Der Award bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, um Aufmerksamkeit von Branchenexperten, Investoren und potenziellen Kunden zu erhalten.

Und können Sie auch schon verraten, was das Siegerteam noch zusätzlich erwarten darf?

Crem Solutions als Partner des Awards bietet dem Siegerteam einen echten Mehrwert: Wir sind der Meinung, dass bei allen digitalen Maßnahmen der Mensch im Mittelpunkt stehen sollte. Um Projekte erfolgreich zu gestalten, müssen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmen unbedingt abgeholt und mitgenommen werden. Dazu haben wir in unserem Team nicht nur Immobilienexpertinnen und -experten sondern zum Beispiel auch Wirtschaftspsychologen. Entsprechend bieten wir dem Siegerteam einen Erfahrungsaustausch im Rahmen eines eintägigen Workshops, um unsere Expertise in diesem zentralen Bereich zu teilen.

Darüber hinaus sind wir offen, dem Siegerprojekt Zugang zu unserem umfangreichen Netzwerk von Partnern und Kunden zu verschaffen, sowie eine gezielte Unterstützung bei der Vermarktung des Projekts und gegebenenfalls ein gemeinsames Entwicklungsprojekt zu initiieren.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz —

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Lieferung und Installation von PV – Umsatzsteuerliche Neuregelung

Zum 1. Januar 2023 wurde ein sogenannter Nullsteuersatz für die Lieferung und Installation von PV-Anlagen eingeführt – ein Novum im deutschen Umsatzsteuerrecht. Zum Umgang mit dieser umsatzsteuerlichen Neuregelung veröffentlichte die Finanzverwaltung erste Anwendungshinweise.

Von Ingeborg Esser und Antje Große

Das deutsche Umsatzsteuerrecht kannte bislang nur zwei Steuersätze – den regulären Umsatzsteuersatz von 19 % (§ 12 Abs. 1 UStG) und den ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 % auf ausgewählte Lieferungen und Leistungen (§ 12 Abs. 2 UStG).

Nun wurde mit Wirkung ab 2023 erstmals ein sogenannter Nullsteuersatz mit Vorsteuerabzug für die Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) eingeführt (§ 12 Abs. 3 UStG). Deutschland hat damit von der durch die Mehrwertsteuersystemrichtlinie neu eröffneten Möglichkeit zur Anwendung einer solchen Umsatzsteuerbefreiung¹ Gebrauch gemacht.

Ein Nullsteuersatz mit Vorsteuerabzug unterscheidet sich von einer Steuerbefreiung für eine Leistung dadurch, dass beim leistenden Unternehmer zwar keine Umsatzsteuer entsteht – die Rechnungsstellung an den Leistungsempfänger erfolgt ohne Umsatzsteuer. Der leistende Unternehmer kann aber für die mit dieser Leistung im Zusammenhang stehenden Eingangsleistungen den vollen Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf Anwendungshinweise der Finanzverwaltung zur Lieferung und Installation von PV-Anlagen (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 UStG, siehe Infobox auf Seite 67).² Diese wurden in Abschnitt 12.18. des Umsatzsteueranwendungserlasses³ (UStAE) aufgenommen.



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
BERLIN

Voraussetzungen für Anwendung des Nullsteuersatzes

Vorbemerkung: Die im Gesetz aufgeführte 30-kW-Grenze (peak) laut MaStR⁴ dient zur Vereinfachung für die Inanspruchnahme des Nullsteuersatzes. Der Nullsteuersatz findet bei Vorliegen der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen (Betreibereigenschaft, Belegenheit, Gebäudeart) auch auf PV-Anlagen mit mehr als 30 kW (peak) Anwendung. Die 30-kW-Grenze ist einheitenbezogen zu prüfen.

Bei PV-Anlagen mit einer installierten Bruttoleistung bis 30 kW (peak) laut MaStR greift stets der Nullsteuersatz, wenn der Leistungsempfänger der Betreiber der PV-Anlage ist (→ Vereinfachungsregelung). Bei PV-Anlagen mit einer installierten Bruttoleistung von mehr als 30 kW (peak) laut MaStR greift der Nullsteuersatz dagegen nur, wenn neben der Betreibereigenschaft auch die Belegenheits- und Gebäudevoraussetzungen (siehe nachfolgend) erfüllt sind.

Betreibereigenschaft

Nur Lieferungen an den Betreiber einer PV-Anlage sind vom Nullsteuersatz begünstigt. In der Lieferkette vorausgehende Lieferungen (zum Beispiel an Zwischenhändler) unterliegen dem Regelsteuersatz von 19 %.

Betreiber sind natürliche Personen, juristische Personen oder Personenzusammenschlüsse, die dem Grunde nach zum Leistungszeitpunkt als Betreiber im MaStR registrierungspflichtig sind oder



Unter bestimmten Voraussetzungen unterliegen Lieferung und Installation von PV-Anlagen seit dem 1. Januar 2023 dem Nullsteuersatz. Begünstigt sind PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Wohngebäuden

voraussichtlich registrierungspflichtig werden. Die Registrierungsspflicht richtet sich nach der MaStRV⁵. Nachträgliche Änderungen in der Person des Betreibers sind unerheblich.

Hinweis: Für die voraussichtliche Registrierung genügt es, wenn die PV-Anlage unmittelbar an das Stromnetz angeschlossen werden soll. Die tatsächliche Registrierung im MaStR (zum Beispiel im Fall von Steckersolargeräten – sogenannte Balkonkraftwerke) ist für die Betreibereigenschaft nicht maßgeblich.

§ 12 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 UStG lauten wie folgt:

Die Steuer ermäßigt sich auf 0% für die folgenden Umsätze:

1. die Lieferungen von Solarmodulen an den Betreiber einer Photovoltaikanlage, einschließlich der für den Betrieb einer Photovoltaikanlage wesentlichen Komponenten und der Speicher, die dazu dienen, den mit Solarmodulen erzeugten Strom zu speichern, wenn die Photovoltaikanlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Die Voraussetzungen des Satzes 1 gelten als erfüllt, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage laut Marktstammdatenregister nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt oder betragen wird; [...]
4. die Installation von Photovoltaikanlagen sowie der Speicher, die dazu dienen, den mit Solarmodulen erzeugten Strom zu speichern, wenn die Lieferung der installierten Komponenten die Voraussetzungen der Nummer 1 erfüllt.

Auch die Unternehmereigenschaft des Betreibers ist nicht Voraussetzung für die Anwendung des Nullsteuersatzes.

Die Inanspruchnahme der Vereinfachungsregelung bei PV-Anlagen mit einer installierten Bruttoleistung bis 30 kW (peak) laut MaStR setzt grundsätzlich eine Registrierung im MaStR voraus. Besteht keine Registrierungsspflicht im MaStR (zum Beispiel bei sogenannten Inselanlagen), wird aus Vereinfachungsgründen davon ausgegangen, dass der Leistungsempfänger Betreiber der PV-Anlage ist und damit den Nullsteuersatz bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen in Anspruch nehmen kann.

Beträgt die Leistung der PV-Anlage nicht mehr als 600 W, wird die Betreibereigenschaft des Leistungsempfängers unterstellt; die Nachweispflicht (siehe dazu später) des leistenden Unternehmers hinsichtlich Gebäudeart oder installierter Bruttoleistung entfällt.

Belegenheits- und Gebäudevoraussetzungen: Wohngebäude

Begünstigt sind PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Wohnungen (= Wohngebäude) sowie von öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten⁶ genutzt werden.

Eine Wohnung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Auch Gebäude auf Freizeitgrundstücken und Gartenlauben in Kleingartensiedlungen gelten als Wohnung im Sinne dieser Vorschrift. In der Nähe befindet sich eine PV-Anlage insbesondere dann, wenn sie auf >

dem Grundstück installiert ist, auf dem sich auch die betreffende Wohnung bzw. das betreffende begünstigte Gebäude befindet. Von einer Nähe ist auch auszugehen, wenn zwischen dem Grundstück und der PV-Anlage ein räumlicher oder funktionaler Nutzungszusammenhang besteht (zum Beispiel einheitlicher Gebäudekomplex oder einheitliches Areal).

Besonderheit: Gemischt-genutzte Gebäude

Gemäß Finanzverwaltung ist ein Gebäude grundsätzlich – insgesamt – begünstigt, auch wenn es zu begünstigten und nicht begünstigten Zwecken genutzt wird (zum Beispiel teilweise Nutzung zu Wohnzwecken und teilweise zu gewerblichen Zwecken).

Das gilt nur dann nicht, wenn die begünstigte Nutzung gegenüber der nicht begünstigten Nutzung in den Hintergrund tritt. Hiervon ist auszugehen, wenn die begünstigte Nutzung in einem so engen Zusammenhang mit der nicht begünstigten Nutzung steht, dass ihr kein eigener Zweck zukommt (zum Beispiel Hausmeisterwohnung in einem Gewerkekomplex) oder wenn die auf die begünstigte Nutzung entfallenden Nutzflächenanteile weniger als 10 % der Gesamtgebäudenutzfläche ausmachen.

Lieferung einer PV-Anlage

Dem Nullsteuersatz unterliegt die Lieferung von Solarmodulen an den Betreiber einer PV-Anlage einschließlich der für den Betrieb einer PV-Anlage wesentlichen Komponenten sowie der Speicher, die dazu dienen, den mit den Solarmodulen erzeugten Strom zu speichern.

Der Nullsteuersteuersatz begünstigt dabei sowohl netzgebundene (netzgekoppelte) als auch nicht-netzgebundene stationäre Anlagen (sogenannte Inselanlagen). Aus Vereinfachungsgründen wird davon ausgegangen, dass Solarmodule mit einer Leistung von 300 W und mehr für netzgebundene Anlagen oder stationäre Inselanlagen eingesetzt werden. Stationäre Solarmodule, die neben der Stromerzeugung weitere unbedeutende Nebenzwecke erfüllen (zum Beispiel Solartische), sind ebenfalls begünstigt, ebenso wie sogenannte Hybridmodule, die sowohl Strom als auch Wärme produzieren.

Wesentliche Komponenten

Wesentliche Komponenten sind Gegenstände, deren Verwendungszweck speziell im Betrieb oder der Installation von PV-Anlagen liegt oder die zur Erfüllung technischer Normen notwendig sind.

Solche PV-Anlagen-spezifischen Komponenten können insbesondere sein:

- Wechselrichter,
- Dachhalterung,
- Energiemanagement-System,
- Solarkabel,
- Einspeisesteckdose (sogenannte Wieland-Steckdose),

- Funk-Rundsteuerungsempfänger,
- Backup-Box und der Notstromversorgung dienende Einrichtungen.

Keine wesentlichen Komponenten, sondern Zubehör, sind zum Beispiel Schrauben, Nägel und Kabel, auch wenn diese für die Installation einer PV-Anlage notwendig sind (siehe aber nachfolgend Stichwort Nebenleistungen im Rahmen einer einheitlichen Leistung). Stromverbraucher für den neu erzeugten Strom (zum Beispiel Ladeinfrastruktur, Wärmepumpe, Wasserstoffspeicher) zählen ebenfalls nicht zu den wesentlichen Komponenten einer PV-Anlage.

Dem Nullsteuersatz unterliegt auch die (nachträgliche) Lieferung einzelner wesentlicher Komponenten und deren Ersatzteile sowie deren Installation, wenn diese Teil einer PV-Anlage sind, die die Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 Nr. 1 UStG erfüllt.

Nebenleistungen

Lieferungen und sonstige Leistungen, die für den Leistungsempfänger keinen eigenen Zweck, sondern das Mittel darstellen, um die Lieferung der PV-Anlage unter optimalen Bedingungen in Anspruch zu nehmen, teilen umsatzsteuerlich das Schicksal der Lieferung der PV-Anlage und sind als Nebenleistungen zur Hauptleistung dementsprechend einheitlich mit dem Nullsteuersatz zu besteuern (Abschnitt 3.10. UStAE).

Begünstigte Nebenleistungen zur Lieferung einer PV-Anlage können zum Beispiel sein:

- Übernahme der Anmeldung in das MaStR,
- Bereitstellung von Software zur Steuerung und Überwachung der Anlage,
- Montage der Solarmodule,
- Kabelinstallationen,
- Lieferung und Anschluss des Wechselrichters oder des Zweirichtungszählers,
- Lieferung von Schrauben und Stromkabeln,
- Herstellung des AC-Anschlusses,
- Bereitstellung von Gerüsten,
- Lieferung von Befestigungsmaterial,
- Erneuerung des Zählerschranks, wenn diese vom Netzbetreiber verlangt wird beziehungsweise aufgrund technischer Normen für den Betrieb der PV-Anlage erforderlich ist.

Vermietung und Leasing oder Mietkauf

Die Vermietung von PV-Anlagen stellt keine Lieferung dar und unterliegt demgemäß nicht dem Nullsteuersatz. Dagegen können Leasing- und Mietkaufmodelle – je nach vertraglicher Ausgestaltung – eine Lieferung darstellen, auf die der Nullsteuersatz zur Anwendung kommt. Hierzu wird auf die allgemeinen umsatzsteuerlichen Grundsätze zur Abgrenzung zwischen Lieferungen und sonstigen Leistungen hingewiesen (Abschnitt 3.5. Abs. 5 UStAE). Laufzeit, Zahlungsbedingungen und mögliche Kombinationen mit anderen Leistungselementen sind dabei zu berücksichtigen. Eigenständige Serviceleistungen wie zum Beispiel Wartungsarbeiten, Einholung von



Auch Nebenleistungen zur Lieferung und Installation von PV-Anlagen sind begünstigt

behördlichen Genehmigungen oder Versicherung der PV-Anlage unterliegen nicht dem Nullsteuersatz. Die Finanzverwaltung lässt zur Aufteilung eines gegebenenfalls einheitlichen Mietbetrages eine Vereinfachungsregelung zu (Abschnitt 12.18. Abs. 1 Satz 12 ff. UStAE).

Installation einer PV-Anlage

Dem Nullsteuersatz unterliegt auch die Installation von PV-Anlagen, wenn die Lieferung der installierten Komponenten (Solarmodule, wesentliche Komponenten, Speicher) die zuvor genannten Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 Nr. 1 UStG erfüllt.

Zu den begünstigten Leistungen gehören die Arbeiten, die ausschließlich dazu dienen, eine PV-Anlage sicher für das Gebäude und die sich darin befindlichen Menschen zu betreiben (zum Beispiel PV-Anlagen-spezifische Elektroinstallation). Die Installationsarbeiten müssen direkt gegenüber dem Betreiber der PV-Anlage erbracht werden.

Nachträgliche Erweiterung

Erfolgt eine nachträgliche Erweiterung einer PV-Anlage, ist die Leistung der bestehenden Einheit mit der Leistung der Erweiterung zu addieren. Wird durch die Erweiterung die 30-kW-Grenze überschritten, ist die Vereinfachungsregelung (siehe vorn) auf den nachträglich ergänzten Teil nicht anwendbar. Für den bereits bestehenden Teil führt dies jedoch nicht zur nachträglichen Nichtanwendbarkeit der Vereinfachungsregelung.

Nachweis über das Vorliegen der Voraussetzungen

Der leistende Unternehmer hat nachzuweisen, dass die Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Nullsteuersatzes erfüllt sind. Ausreichend für den Nachweis ist gemäß Finanzverwaltung, wenn der Leistungsempfänger erklärt,

- dass er Betreiber der PV-Anlage ist und
- es sich entweder um ein begünstigtes Gebäude handelt oder die installierte Bruttoleistung der PV-Anlage laut MaStR nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt oder betragen wird.

Dasselbe gilt für nachträgliche Lieferungen von Speichern, wesentlichen Komponenten und Ersatzteilen.

Zeitlicher Anwendungsbereich der Neuregelung

Der Nullsteuersatz greift für Lieferungen beziehungsweise Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2022 ausgeführt werden. Lieferungen – einschließlich Werklieferungen – sind grundsätzlich dann ausgeführt, wenn der Leistungsempfänger die Verfügungsmacht über den zu liefernden Gegenstand erlangt. Sonstige Leistungen, insbesondere Werkleistungen, sind grundsätzlich im Zeitpunkt ihrer Vollendung ausgeführt.

Beispiel 1: Lieferung einzelner Komponenten ohne Installation der PV-Anlage durch Unternehmer A und spätere Installation der PV-Anlage durch Unternehmer B.

Folge: Zwei getrennt zu betrachtende Leistungen – beide Leistungen können jeweils für sich genommen unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 Nr. 1 beziehungsweise Nr. 4 UStG grundsätzlich begünstigt sein – aber je nach dem Zeitpunkt der Ausführung der jeweiligen Leistung kommen 19 % USt (2022) oder 0 % USt (2023) zur Anwendung.

Beispiel 2: Lieferung der einzelnen Komponenten mit Installation der PV-Anlage durch einen Unternehmer.

Folge: Werklieferung – Verschaffung der Verfügungsmacht [= Übergabe und Abnahme] ist maßgebend für Bestimmung des Leistungszeitpunkts:

- Lieferung und Installation (Abnahme) in 2022 → 19 % USt,
- Lieferung und Installation (Abnahme) in 2023 → 0 % USt (auch wenn einzelne Komponenten bereits 2022 geliefert wurden).

Die Finanzverwaltung hat mit diesen ersten Anwendungshinweisen wichtige Klarstellungen zum Umgang mit der umsatzsteuerlichen Neuregelung in der Praxis getroffen. Die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei allen Fragen rund um diesen Themenkomplex.

¹ Siehe Anhang III Nr. 10 c zu Artikel 98 Abs. 2 der MwStSystRL

² BMF-Schreiben vom 27.02.2023, BStBl. I 2023, 351.

³ Die jeweils aktuelle Fassung des UStAE ist auf der Website des BMF einzusehen (https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuernarten/Umsatzsteuer/Umsatzsteuer_Anwendungserlass/umsatzsteuer_anwendungserlass.html)

⁴ MaStR = Marktstammdatenregister

⁵ MaStRV = Marktstammdatenregisterverordnung

⁶ Das jeweilige Gebäude wird für Umsätze nach § 4 Nr. 11 b, 14 bis 18, 20 bis 25, 27 und 29 UStG, Umsätze nach § 12 Abs. 2 Nr. 8 UStG oder für hoheitliche oder ideelle Tätigkeiten verwendet.

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)

Wohnungsgenossenschaft „Sigmund Schuckert“ eG

Nürnberg

[Job-ID 038824366](#)

Technische Projektsteuerin/Technischer Projektsteuerer (w/m/d) für den Bereich Quartiere und große Bauvorhaben

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koblenz

[Job-ID 039157215](#)

Sachverständige/Sachverständiger (w/m/d) Immobilienbewertung

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koblenz

[Job-ID 038953009](#)

Vorstandsmitglied Technik (m/w/d)

Ketteler Baugenossenschaft Herne eG
Herne

[Job-ID 038843038](#)

Vorstandsmitglied (m/w/d)

B & S – Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
Bünde

[Job-ID 037743498](#)

Volljurist/in Immobilien- und Vertragsrecht (m/w/d)

DIBAG Industriebau AG
München

[Job-ID 038171012](#)

Technische Leitung (m/w/d)

Gebausie Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl
Brühl

[Job-ID 038246699](#)

Geschäftsführer(w/m/d) mit der Option der Bestellung zum Vorstand

ulmer heimstätte eG

Ulm

[Job-ID 038615459](#)

Geschäftsführender Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Köln

[Job-ID 038502846](#)

COO – Chief Operating Officer (m/w/d)

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH über ifp | Executive Search. Management Diagnostik.

Rostock

[Job-ID 038334810](#)

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

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe
ist am 06. Juli 2023

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



Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) blickt mit einem Bestand von rund 3.600 Einheiten auf über 130 Jahre genossenschaftliches Wohnen zurück. Als wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt der Region sorgt sie mit rund 30 Mitarbeitenden für die zukunftsorientierte sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der rund 9.800 Mitglieder. Deren kontinuierlich hohe Zufriedenheit sichert sie unter anderem durch vielfältige Service- und Nachbarschaftsangebote. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerisch denkende und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als

Technischer Vorstand (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden tragen Sie die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Genossenschaft. Unter Berücksichtigung ökologischer wie ökonomischer Gesichtspunkte steuern Sie mit Ihrem Team die Bereiche Neubau und technisches Bestandsmanagement und entwickeln zukunftsfähige Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien. Sie repräsentieren die Genossenschaft gegenüber der Öffentlichkeit, sind in Ausschüssen und Verbänden aktiv und pflegen ein verlässliches Netzwerk zu Politik, Behörden, Dienstleistenden sowie der Mitgliedschaft. Auch die motivierende, ergebnisorientierte Führung der loyalen Belegschaft steht im Zentrum Ihrer Aufgaben.

Qualifikationen. Um diese Position zielgerecht auszufüllen, verfügen Sie über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium, idealerweise mit technischem Schwerpunkt, bzw. über eine vergleichbare Qualifikation. Auf Basis Ihrer mehrjährigen Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft haben Sie sich einschlägiges Fachwissen rund um Neubau und Modernisierung aufgebaut. Ihre unternehmerische Grundhaltung paaren Sie mit Entscheidungsstärke, Eigenverantwortung und Umsetzungsorientierung. Mit Souveränität, Empathie und guten kommunikativen Fähigkeiten überzeugen Sie Ihre Schnittstellen auf sämtlichen Ebenen. In der Führung legen Sie Teamgeist, Empathie und Wertschätzung an den Tag. Sie zeichnen sich durch diplomatisches Geschick sowie Stärke im Netzwerken aus und können sich mit den genossenschaftlichen Werten in hohem Maße identifizieren.

Ansprechpartner

Nicolas Bahr
+49 (0) 221 / 20 50 61 33
nicolas.bahr@ifp-online.de

Frederic Stein
+49 (0) 221 / 20 50 61 38

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.906-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Labore
Gewerbeflächen
Bibliotheken
Wohnungen
Bunker
Kasernen
Truppenübungsplätze
Schlösser
Museen
Wälder
Leuchttürme
Ministerien
Bundesimmobilien
und vieles mehr auf www.bundesimmobilien.de

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Anstalt des öffentlichen Rechts – ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands. Das Spektrum reicht von Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen.

Wir suchen am Standort **Bonn** oder **Köln** eine/einen:

Abteilungsleiterin / Abteilungsleiter Zentraler Service Wohnen (w/m/d)

(AT-Vergütung vergleichbar BesGr. A 16 BBesO,
Monatsbrutto 7.967,22 EUR)

Unsere **Sparte Wohnen** bewirtschaftet einen Bestand von rund **38.000** eigenen Wohneinheiten. Die Sparte kümmert sich – mit der Wohnungsfürsorge – um dienstortnahen und bezahlbaren Wohnraum für die Beschäftigten des Bundes, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten in wirtschaftsstarken Regionen und Großstädten. Neben dem aktuellen Fokus auf Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen steht die Sparte Wohnen auch für eine nachhaltige Quartiers- und Bestandsentwicklung. Die Sparte gliedert sich organisatorisch in zwei zentrale Abteilungen, vier Regionalbereiche, acht Kundencenter und 28 Serviceteams an 21 Standorten.

Wir suchen Sie!

Eine **entscheidungsfreudige und kommunikationsstarke Persönlichkeit**, die die Top-Themen der Wohnungswirtschaft – den demographischen Wandel, Klimaschutz und CO₂-freie, bezahlbare Wärme – strategisch fest im Blick hat. Mit einem Funktionsverständnis als „interne Beraterin/interne Berater“ haben Sie ein umfassendes Verständnis von den Schlüsselfragen Ihrer 4 Fachgebiete: Mietermanagement, Technik, Controlling und Digitalisierung.

Sie arbeiten vertrauensvoll mit der Spartenleitung zusammen und bilden das zentrale Bindeglied zwischen den Regionalbereichen und den Abteilungen der Sparte.

Sie führen Ihre Abteilung mit **rund 25 Mitarbeitenden**, taktisch und operativ, mit dem Ziel, die Mieterzufriedenheit, die technischen Investitionen und das Controlling digital und persönlich zu optimieren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann finden Sie die **vollständige Stellenausschreibung** auf www.interamt.de unter der **Stellenangebots-ID 967768**.

Bewerbungsschluss ist der **24. Juli 2023**.



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Labore
Gewerbeflächen
Bibliotheken
Wohnungen
Bunker
Kasernen
Truppenübungsplätze
Schlösser
Museen
Wälder
Leuchttürme
Ministerien
Bundesimmobilien
und vieles mehr auf www.bundesimmobilien.de

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – Anstalt des öffentlichen Rechts – ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen Deutschlands. Das Spektrum reicht von Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien über militärische und ehemals militärische Flächen bis hin zu forst- und landwirtschaftlichen Arealen.

Innerhalb der BImA hat die **Sparte Wohnen** die Aufgabe, die rund **38.000 Bundeswohnungen** zu verwalten, zu bewirtschaften, instand zu setzen und zu modernisieren. Die Sparte kümmert sich – mit der Wohnungsfürsorge – um **dienstortnahen und bezahlbaren Wohnraum für die Beschäftigten des Bundes**, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten in wirtschaftsstarken Regionen und Großstädten. Neben dem aktuellen Fokus auf Modernisierung und Instandsetzung steht die Sparte Wohnen für eine nachhaltige Quartiers- und Bestandsentwicklung. Die Sparte Wohnen gliedert sich organisatorisch in zwei zentrale Abteilungen, vier Regionalbereiche, acht Kundencenter und 28 Serviceteams an 21 Standorten.

Wir suchen jeweils eine

Kundencenterleitung Wohnen am Standort Freiburg (w/m/d)

(umfasst 4.237 Wohnungen in Baden-Württemberg,
42 Beschäftigte)

Kundencenterleitung Wohnen am Standort Bonn oder Dortmund (w/m/d)

(umfasst 6.695 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen,
58 Beschäftigte)

Was sind Ihre Aufgabenschwerpunkte?

- Wahrnehmung aller mit der Leitung des Kundencenters verbundenen sach- und personalbezogenen Führungsfunktionen
- Eigenverantwortliche finanzielle und wirtschaftliche Steuerung sowie langfristige strategische Planung der Aufgaben des Kundencenters
- Fachliche Begleitung, Bearbeitung und Entscheidung bei wohnungswirtschaftlich komplexen Einzelfällen sowie von Fällen besonderer Bedeutung (z. B. Wohnraumoffensive, Mieterkommunikation, Bedarfsplanungen, Klimaschutz, Mobilität, Energie, Barriere-Reduzierung)
- Übergeordnete fachliche Koordination und Steuerung der Planung und Umsetzung von kleinen und großen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung der Spartenziele und wohnungswirtschaftlicher/-politischer Gesichtspunkte (u. a. Leerstandsabbau, Klimaneutralität, Wohnraum- und Immobilienentwicklung)

Die Vergütung erfolgt nach **Entgeltgruppe 14 TVöD Bund**. In Abhängigkeit der Bewerbungslage kann ggf. eine Zulage gem. § 16 (6) TVöD vergütet werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann finden Sie die **vollständige Stellenausschreibung** auf www.interamt.de unter der **Stellenangebots-ID 969398**.

Bewerbungsschluss ist der **15. August 2023**.



Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG) wurde 1939 gegründet und verfügt heute über einen Bestand von rund 3.000 Wohnungen, ca. 500 Garagen und beschäftigt 31 Mitarbeitende. Durch ihre gemeinnützige Ausrichtung steht die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit attraktivem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum im Mittelpunkt ihrer Tätigkeit. Zudem sind bei Erwerb, Bau und Bewirtschaftung der Liegenschaften die ökologischen und ökonomischen Ziele ebenso im Fokus wie die Umsetzung barrierefreier und energieeffizienter Konzepte. Im Zuge einer geordneten Nachfolgeregelung suchen wir eine empathische und engagierte Führungspersönlichkeit.

Hauptamtliche Geschäftsführung (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. Ihnen obliegt die strategische und operative Gesamtverantwortung für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft und deren Weiterentwicklung. Unter Berücksichtigung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte der Wohnungsversorgung treiben Sie die Stadt- und Quartiersentwicklung aktiv voran. Sie platzieren die Gesellschaft als modernes, nachhaltig aufgestelltes Wohnungsunternehmen. In diesem Sinne sind Sie für die zukunftsorientierte Aufstellung, insbesondere in den Feldern Klimaschutz, energetische Sanierung und Digitalisierung, verantwortlich. Zudem repräsentieren Sie die Gesellschaft gegenüber Politik, Wirtschaft, Verbänden, Öffentlichkeit sowie den Gesellschafterinnen und der Mieterschaft.

Qualifikationen. Auf Grundlage eines abgeschlossenen Studiums oder einer vergleichbaren Ausbildung haben Sie mehrjährige Leitungserfahrung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, idealerweise im kommunalen Umfeld, gesammelt. Dabei haben Sie sich ein breites kaufmännisches sowie technisches Fachwissen und gute Kenntnisse in der strategischen und operativen Unternehmensführung angeeignet. Persönlich zeichnen Sie sich durch Gestaltungsstärke, unternehmerisches Denken, soziale und kommunikative Kompetenz sowie Eigeninitiative und diplomatisches Geschick aus. Sie paaren Leistungsorientierung mit Überzeugungskraft, die auch in einem motivierenden und wertschätzenden Führungsstil Ausdruck findet. Eine hohe Identifikation mit den sozialverantwortbaren und nachhaltigen Zielen der Wohnungswirtschaft runden Ihr Profil ab.

Ansprechpartner

Roman Meyer
+49 (0) 221 / 20 50 61 37
roman.meyer@ifp-online.de

Frederic Stein
+49 (0) 221 / 20 50 61 38

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.924-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN MÜNCHEN 1899 E.V.

Wir sind ein eingetragener, genossenschaftlich strukturierter Verein. Mit über 3.100 Wohnungen, verteilt auf 10 Wohnanlagen, gehört der Gemeinnützige Wohnungsverein zu den größten und ältesten Wohnungsunternehmen in Bayern. Als unsere Hauptaufgabe verstehen wir die Verwaltung des Bestandes, die Instandhaltung und die Modernisierung unserer Wohnanlagen im Stadtgebiet München. Wir suchen im Rahmen einer Nachfolgeregelung einen

Volljuristen als Vorstandsmitglied (m/w/d)

Ihre Aufgaben

- Vollumfängliche unternehmerische Verantwortung und Vertretung des Vereins
- Strukturelle, organisatorische und personelle Leitung des Unternehmens
- Steuerung und Sicherung des reibungslosen Ablaufs aller Geschäftsvorgänge der Vereinsverwaltung und Optimierung der Prozesse
- Zusammenarbeit mit den Gremien Aufsichtsrat und Vertreterversammlung,
- Umsetzung der Satzung des Vereins

Ihr Profil

- Volljurist mit erstem und zweitem Staatsexamen
- Rechtswissenschaftliche Schwerpunkte innerhalb der Wohnungswirtschaft (Baurecht, Mietrecht, Vertragsrecht), Arbeitsrecht, Gesellschaftsrecht oder mehrjährige entsprechende Berufserfahrung
- Führungserfahrung
- Ausgeprägte Kommunikationskompetenz, Durchsetzungsvermögen, ein hohes Verantwortungsbewusstsein sowie ein team- und zielorientierter, wertschätzender Führungsstil
- Befähigung und Bereitschaft zur transparenten und strukturierten Unternehmensführung
- Teamfähigkeit und soziale Kompetenz
- Bereitschaft zur Fort- und Weiterbildung

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen inklusive Ihrer Gehaltsvorstellungen und Ihren voraussichtlichen, frühestmöglichen Eintrittstermin postalisch oder per E-Mail. Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner

Herr Werner Polke

(089) 36 19 55 - 26

Gemeinnütziger Wohnungsverein München 1899 e.V.

Parzivalstr. 37, 80804 München

bewerbung@gwv-ev.de

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich. Bewerbungen von Schwerbehinderten werden bei gleicher Eignung bevorzugt. Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gemeinnütziger
Wohnungsverein
München 1899 e.V.

Die WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG ist eine Genossenschaft mit ca. 2.100 gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnungen in 5- und 6-geschossigen Gebäuden in Berlin-Hellersdorf und einer Seniorenwohnanlage in Berlin-Köpenick. Unsere Mitarbeiter tragen den genossenschaftlichen Gedanken in sich, sind lösungsorientiert, herzlich, engagiert und gern unkonventionell.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.10.2024 eine engagierte Führungspersönlichkeit als

Vorstand Technik (m/w/d)

Gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Genossenschaft entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag.

Der Schwerpunkt Ihrer Tätigkeit liegt in:

- der Verantwortung für alle relevanten Aufgaben im Bereich der technischen Bestandsbewirtschaftung einschließlich des Facility Managements
- der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und ggf. in der Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der demografischen und energetischen Herausforderungen
- der Planung der mittel- und langfristigen Instandhaltungsstrategie
- der Entwicklung unternehmensbezogener Strategien in Bezug auf alle wichtigen Zukunftsfelder, z.B. Digitalisierung, Mobilität, Energie-, Klima-, Brandschutz- und Sicherheitsmanagement
- der Verantwortung für die EDV-Ausstattung und -Optimierung
- der Personalverwaltung und -Entwicklung gemeinsam mit dem kaufmännischen Vorstand

Sie repräsentieren die Genossenschaft nach außen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange der Mitglieder ein.

Wir erwarten von Ihnen:

- eine fachlich und menschlich überzeugende Persönlichkeit mit abgeschlossenem technischen (Fach-)Hochschulstudium oder einer vergleichbaren Qualifikation
- einschlägige Berufserfahrung vorzugsweise mit wohnungs- bzw. immobilienwirtschaftlichem Hintergrund
- Entscheidungskompetenz, konzeptionelles, unternehmerisches Denken, Durchsetzungskraft
- hohe Leistungsbereitschaft, Eigeninitiative und Verhandlungsgeschick
- kommunikative Fähigkeiten, einen motivierenden und wertschätzenden Führungsstil
- diplomatisches Geschick, souveränes Auftreten
- ausgeprägte IT-Kenntnisse und IT-Affinität
- enge Verbundenheit mit dem Genossenschaftsgedanken und hohes Verantwortungsbewusstsein

Haben wir Ihr Interesse an dieser Position geweckt, senden Sie Ihre aussagefähige Bewerbung mit den üblichen Unterlagen und Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **31.08.2023** an den

Aufsichtsrat der WBG „Hellersdorfer Kiez“ eG

Herrn Römert

Adele-Sandroch-Str. 8

12627 Berlin

oder per E-Mail an: aufsichtsrat@hellersdorfer-kiez.de

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung und sichern Ihnen die vertrauliche Behandlung Ihrer Unterlagen zu.



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

Urteile

MIETRECHT

- 77 Mitteilung der Räumungsbereitschaft
- 77 Räumungsverfahren und Vollstreckungsschutz
- 78 Schriftformmangel nach Umbaumaßnahmen
- 78 Unterbliebene Reinigungsarbeiten als **Kündigungsgrund**?

WEG-RECHT

- 78 Maßstabskontinuität und Gleichbehandlungsgebot bei Änderung des Kostenverteilerschlüssels
- 79 Teilnichtigkeit eines Beschlusses „über die Jahresabrechnung“
- 79 Inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach gerichtlicher Ungültigerklärung des Erstbeschlusses
- 79 Kostentragung bei **Erhaltungszuständigkeit** der Sondereigentümer



**RA Heiko
Ormanschick**

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Mitteilung der Räumungsbereitschaft

Aus dem Urteil

Ein (hier: gewerblicher) Mieter ist regelmäßig nicht verpflichtet, dem Vermieter seine Erfüllungsbereitschaft der Räumungsverpflichtung vor Fälligkeit seiner Schuld anzuzeigen.

Bedeutung für die Praxis

Demzufolge gibt die bloße Untätigkeit des Mieters einem besonnenen Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung des Mieters zu einer entsprechenden Erklärung noch keinen berechtigten Grund zur Annahme, sein Anspruch werde ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe nicht fristgerecht erfüllt werden. Richtig ist zwar, dass den Mieter die allgemeine Nebenpflicht trifft, die Eingehung eines neuen Mietverhältnisses nicht unnötig zu behindern. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass die Anzeige der Erfüllungsbereitschaft zu Lasten des Mieters als Anerkennung oder Zeugnis gegen sich selbst beurteilt werden könnte und ihn deswegen an der späteren Wahrnehmung seiner berechtigten Belange hindern könnte. Zudem geht es grundsätzlich nicht an, den Mieter zu einer Klärung seiner rechtlichen Belange schon zu einem Zeitpunkt vor Fälligkeit des Räumungsanspruchs zu zwingen, den der Vermieter einseitig vorgibt. HO

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7.12.2022,
24 W 39/22 | ZPO § 93

Räumungsverfahren und Vollstreckungsschutz

Aus dem Urteil

Hat ein zur Räumung verurteilter Mieter in der Berufungsinstanz keinen Vollstreckungsschutzantrag gestellt, kommt eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht ausnahmsweise nur noch dann in Betracht, wenn es dem Mieter im Berufungsverfahren aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen.

Bedeutung für die Praxis

Der bei der Räumungsvollstreckung einer Wohnung regelmäßig drohende unersetzliche Nachteil, nämlich der (endgültige) Verlust der Wohnung als der bisherige Lebensmittelpunkt des Mieters, ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH dann nicht unersetzlich, wenn der Mieter diesen Nachteil hätte selbst vermeiden können. Hat der Mieter in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nicht gestellt, kann er sich in der nächsten Instanz nicht (mehr) auf einen unersetzlichen Nachteil berufen – dieser wäre für ihn durch rechtzeitige Antragstellung vermeidbar gewesen. Bei dieser Betrachtung ist es unerheblich, ob das Berufungsgericht eine Abwendungsbefugnis zur vorläufigen Vollstreckbarkeit eingeräumt oder dieses unterlassen hat. HO

BGH, Beschluss vom 31.1.2023, VIII ZA 27/22
ZPO §§ 711, 712, 719

Schriftformmangel nach Umbaumaßnahmen

Aus dem Urteil

Treffen die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so liegt die Annahme nicht fern, dass diese Abreden vertragswesentliche Bedeutung haben und daher der Schriftform unterliegen.

Bedeutung für die Praxis

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit geschlossen; die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig (§ 550 BGB). Gerade für einen Grundstückserwerber ist es bedeutsam, ob er vom Mieter den im schriftlichen Mietvertrag vereinbarten Zustand der Mietsache und ggf. entsprechende Umbau- oder Rückbaumaßnahmen beanspruchen kann. Die Vermieterin war auch nicht nach Treu und Glauben gehindert, aus dem Schriftformmangel das Recht zur ordentlichen Kündigung herzuleiten. Der Mieter hätte genauso darauf achten müssen, dass die Vertragsänderung zu den Umbaumaßnahmen formgerecht erfolgt. Ungeachtet dessen stünde ein treuwidriges Verhalten eines Rechtsvorgängers der Kündigungsbefugnis der vorliegenden Vermieterin als Grundstückserwerberin ohnehin nicht entgegen. HO

Unterbliebene Reinigungsarbeiten als Kündigungsgrund?

Aus dem Urteil

Auch die mehrfache Missachtung der dem Mieter vertraglich auferlegten Reinigungsarbeiten im Treppenhaus und an der Straße stellt auch nach Abmahnung noch keinen hinreichenden Kündigungsgrund dar.

Bedeutung für die Praxis

§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangt eine nicht nur unerhebliche Vertragsverletzung. Dieser muss in der Gesamtwürdigung einiges Gewicht zukommen. Die Beendigung darf nicht außer Verhältnis zu der Pflichtverletzung stehen. In Literatur und Rechtsprechung wird auch das mehrfache Unterlassen der per Hausordnung auferlegten Treppenhausreinigung überwiegend als nicht hinreichend erhebliche Pflichtverletzung beurteilt. Entsprechendes dürfte für Straßenreinigungsarbeiten und das Herausstellen der Mülltonnen gelten. Ein Vermieter ist insbesondere auf die Ersatzvornahme zu verweisen. Dieses galt im Streitfall umso mehr, als der vom Vermieter gestellte Mietvertrag in einer formularvertraglichen Mietklausel die Möglichkeit der Ersatzvornahme und Inrechnungstellung der Kosten im Fall der Verletzung der vorgenannten Pflichten ausdrücklich vorsah. Schließlich wäre als milderer Mittel auch der faktische Wechsel in die Betriebskostenumlage denkbar. Darüber hinaus wäre auch ein Anspruch des Vermieters auf Vertragsänderung nach § 242 BGB in Betracht gekommen. HO

Maßstabskontinuität und Gleichbehandlungsgebot bei Änderung des Kostenverteilerschlüssels

Aus dem Urteil

Ein Beschluss über die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG muss dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen, so dass vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln sind.

Bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall ist es jedoch nicht erforderlich, dass bereits dieser Beschluss regelt, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden wird (entgegen LG Stuttgart ZMR 2022, 825 m. abl. Anm. Greiner).

Die Wohnungseigentümer haben ein weites Ermessen, inwieweit sie im Einzelfall oder generell vom gesetzlichen Kostenschlüssel des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG oder einem (zum Beispiel schon in der Gemeinschaftsordnung) vereinbarten Kostenschlüssel abweichen wollen. Inhaltliche Vorgaben sieht das WEMoG ausdrücklich nicht vor (BT-Drucks. 19/18791 S. 56), um den Wohnungseigentümern an dieser Stelle aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Bedeutung für die Praxis

Bei der bewussten Änderung des Verteilerschlüssels durch einfachen Mehrheitsbeschluss müssen nicht alle künftigen vergleichbaren Fallkonstellationen bedacht werden. Der mit Kosten für eine Einzelmaßnahme allein belastete Eigentümer muss selbst darauf achten, dass auch künftig bei ähnlichen Sachverhalten die neue Kostentragung angewendet wird. Ggf. muss er Anfechtungsklage zur Wahrung seiner Rechte erheben. OR

Teilnichtigkeit eines Beschlusses „über die Jahresabrechnung“

Aus dem Urteil

Wird im Abrechnungsbeschluss weiterhin „die Jahresabrechnung“ und nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen beziehungsweise das Einfordern von Nachschüssen beschlossen, führt dies zwar nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses insgesamt, hat aber die Teilnichtigkeit insoweit zur Folge, als die Beschlussfassung über die Beschlusskompetenzen des § 28 Abs. 2 WEG hinausgeht. Dies kann bei der Kostenentscheidung mit einer Kostenquote von 1/3 zu Lasten der GdWE berücksichtigt werden.

Die Teilnichtigkeit hat das Gericht von Amts wegen festzustellen, ohne dass dieser Mangel vom anfechtenden Eigentümer gerügt werden muss (vgl. BGH, Urteil vom 13.1.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380).

Bedeutung für die Praxis

Wenn der Verwalter immer noch – wie nach dem bis 30.11.2020 geltenden Recht – unter Ignorieren der Änderungen der Beschlussgegenstände im Rahmen des § 28 WEG in der Fassung des WEMoG Beschlussanträge formuliert, trägt die GdWE einen Teil der Kosten auch bei korrekten Abrechnungsspitzen in den Einzelabrechnungen. Das ermöglicht einen Regress gegen den Verwalter als Verursacher.

Aber: Die Teilnichtigkeit ist für eine auf einen solchen Beschluss gestützte Hausgeldklage (gerichtet auf Nachschüsse) nach wohl herrschender Meinung ohne Bedeutung.

Nur vereinzelt wird sogar Gesamtnichtigkeit – auch bei Beschlüssen „über den Wirtschaftsplan“, statt über Vorschüsse auf der Basis eines Wirtschaftsplans – angenommen. OR

Inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach gerichtlicher Ungültigerklärung des Erstbeschlusses

Aus dem Urteil

Nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der im Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben.

Wurde der Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt, besteht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein anschließend gefasster und im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht; nur wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nachweist, dass besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlaubten, ist die Vermutung erschüttert, sodass das Gericht die gerügten Beschlussmängel in der Sache prüfen kann.

Wird ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, hat dies lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge.

Bedeutung für die Praxis

Soll eine rechtskräftige Entscheidung mit Zweitbeschluss konterkariert werden, ist Vorsicht geboten. Es kann nicht ohne Änderung der Sach- und Rechtslage ein bereits für ungültig erklärter Beschluss inhaltsgleich wiederholt werden. Zwar steht nicht die Rechtskraft des Urteils entgegen, aber das Gericht wird bei erneuter Anfechtung identisch entscheiden mit der für die GdWE nachteiligen Kostenfolge. OR

Kostentragung bei Erhaltungszuständigkeit der Sondereigentümer

Aus dem Urteil

Unabhängig von der Frage, ob man von einer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) verbleibenden, konkurrierenden Erhaltungszuständigkeit für Maßnahmen ausgeht, die nach der Gemeinschaftsordnung Sache eines oder einzelner Eigentümer ist (vgl. Häublein, ZWE 2021, 337; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 96), ist ein Beschluss, mit dem in dieser Konstellation eine Kostentragung durch die Gemeinschaft geregelt wird, jedenfalls nichtig.

Bezogen auf den Beschlussteil, nach dem die Kosten für die Sanierung der Dachterrasse der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollen, ergibt sich die fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer aus dem Umstand, dass nach der maßgebenden Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung die Zuständigkeit für die Entscheidung über Maßnahmen und die Kostentragung hinreichend klar und eindeutig auf die einzelnen Wohnungseigentümer übertragen wurde.

Bedeutung für die Praxis

Wenn die Erhaltungspflicht kraft Vereinbarung die Wohnungseigentümer trifft, kann nicht qua Beschluss der GdWE die Kostentragung überbürdet werden. Die zum Bauteil „Fenster“ ergangene Rechtsprechung, die zwischen Austausch und übrigen Erhaltungsmaßnahmen differenziert, lässt sich nicht auf Balkone und Terrassen übertragen. OR

47

ZAHL DES MONATS

Teilen statt Haben

Die Akzeptanz für Sharing-Angebote steigt. **47%** der Mieterinnen und Mieter in Deutschland hätten Interesse an einer Bibliothek der Dinge in der Nachbarschaft, in der sie Gegenstände wie Werkzeuge oder Küchengeräte ausleihen können. Das ist ein Ergebnis der Studie „Wohntrends 2040“, die die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW durchgeführt haben.

37% der Befragten würden sich über Gemeinschaftsräume für Mieteraktivitäten freuen. 24% würden gern Co-Working-Flächen oder gemeinsame Werkstätten nutzen. Carsharing kommt für 29% der Mieterinnen und Mieter infrage. „Unabhängig vom Einkommen gibt es eine wachsende Gruppe von Menschen, die bewusst auf Besitz verzichtet“, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte. „Die Motive sind unterschiedlich, aber der Klimaschutz spielt dabei eine wichtige Rolle.“

Worauf Mieter in der Nachbarschaft Wert legen



47%

Bibliothek der Dinge
(Gegenstände wie Werkzeug
oder Rasenmäher ausleihen)



37%

Räume
für gemeinsame
Mieteraktivitäten



24%

Gemeinschaftliche Arbeits-
räume (zum Beispiel Co-
Working-Spaces, Werkstätten)



29%

Carsharing

Quelle: Wohntrends 2040, Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Petra Uhe



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

Petra Uhe, Redakteurin, 040-211165-37, petra.uhe@diwohnungswirtschaft.de

Nikola Schellig, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Grit Schaarschmidt, Redaktionsassistentin, 040-211165-32, grit.schaarschmidt@diwohnungswirtschaft.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: 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@diwohnungswirtschaft.de,
www.diwohnungswirtschaft.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 Cordruwisch, 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.mediacentrum.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 159,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abbestellkündigungen 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 gendersneutrale 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.



nachhaltig
produziert





„START-UPS MÜSSEN VON DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT LERNEN DIGITAL ZU DENKEN UND ANALOGE RAHMENBEDINGUNGEN ZU BERÜCKSICHTIGEN“

Robert Oettl
COO ADOMO Gruppe, Wien

L'Immo vom 22.05.2023



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 für die
Immobilienwirtschaft

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

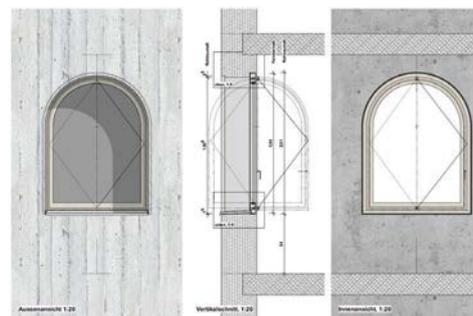


Arche_tektur

Zukunftshäuser bauen

Kann man heute Häuser bauen, die sich durch ein Weniger an Komplexität, Technik, Rohstoffen und eine umweltverträgliche Herstellung lange nutzen lassen?

Ja. Im Zusammenspiel mit Architekten und Ingenieuren der TU München setzt B&O die visionäre Strategie „Einfach Bauen“ um. Unter Federführung von Prof. Nagler sind auf dem B&O Parkgelände in Bad Aibling drei Forschungshäuser entstanden, die auf das Wesentliche reduziert sind und dabei zu einer neuen Architektursprache finden. Wer die Welt verbessern will, muss Bauen anders denken.



**Forschungshäuser,
B&O Parkgelände in Bad Aibling**