

Die Wohnungswirtschaft

DW

76. Jahrgang

08 / 2023

Der weite
Weg zur
kommunalen
Wärmeplanung
Seite 50



Thema des Monats

10

Transformative Stadtentwicklung –
neue Urbanität in Duisburg

20

Wärmewende im Bestand
intelligent gestalten

60

Neue Tarifvereinbarungen für
die Wohnungswirtschaft



JETZT KLIMAZIELE UMSETZEN



NACHHALTIGE ANSÄTZE UND LÖSUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Die Wohnungswirtschaft ist für ca. 40 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Thomas Oebbecke benennt die Verursacher und sagt, was jetzt zu tun ist. Sein Buch beschreibt die Zusammenhänge zwischen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung der Wohnungswirtschaft für die Klimaneutralität. Es bietet pragmatische Lösungsansätze und einen Handlungsleitfaden zur Entwicklung, Erstellung und Nutzung von Wohnimmobilien im Spannungsfeld zwischen komplexen energetischen Sanierungen und einfachen »Do it yourself«-Maßnahmen.

- + **Bausteine der Problemlösung**
- + **Das Drei-Säulen-Modell:
ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit**
- + **Politische und gesetzliche Grundlagen**
- + **Fördermittel und Förderprogramme**
- + **Nachhaltige Maßnahmen im Wohnungsbau**

ISBN 978-3-648-16825-7
336 Seiten | Buch: **69,99 €** [D]

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

EDITORIAL

ChatGPT mit KI schlägt MI?

Ein Versuch ist es wert: Dieses Editorial zu unserem Thema des Monats und Motto des DW-Zukufspreises der Immobilienwirtschaft 2023 „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“ (die Preisträger stellen wir ab Seite 24 vor) wurde nicht von mir geschrieben, sondern von einer Künstlichen Intelligenz. Das geht ganz schnell: Einfach ein paar Schlagworte (Prompts) eintippen und schon spuckt der Rechner ein Editorial aus:

„Die Wärmeversorgung im Wohnungsbestand spielt eine bedeutende Rolle für die Energieeffizienz und den Klimaschutz. Es ist unbestritten, dass wir hier Handlungsbedarf haben. Es geht darum, die Abkehr von fossilen Brennstoffen voranzutreiben und auf erneuerbare Energien zu setzen. Solarthermie, Biomasse, Wärmepumpen und andere innovative Technologien ermöglichen eine nachhaltige Wärmeerzeugung. Von der energetischen Sanierung bestehender Gebäude bis hin zur Integration moderner Heizungssysteme gibt es zahlreiche Ansätze, um die Energieeffizienz zu steigern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Wärmewende erfordert jedoch ein Umdenken und eine engere Zusammenarbeit aller Akteure der Wohnungswirtschaft. Politik, Energieversorger, Eigentümer, Mieter und Verbände müssen an einem Strang ziehen, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen und gemeinsame Ziele zu erreichen. Wir hoffen, dass dieses Magazin Sie inspiriert und Ihnen wertvolle Informationen für Ihre eigene Wärmewende-Reise bietet.“

Wer kann's besser? MI oder KI? Das nächste Mal melde ich mich so oder so wieder persönlich!

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Nachhaltige
und zukunftsorientierte
Energieversorgung in
Zeiten der Wärmewende
– auch im Bestand?! Sicher,
Ressourcen schonend und
bezahlbar! Sprechen Sie
uns an! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Berlin · Braunschweig · Hamburg · Kaiserslautern · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

20



10



Mit innovativen Projekten gestaltet die Duisburger Gebag eine nachhaltige, smarte und resiliente neue Urbanität.



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin des vdw

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen
10 Aufbruch in Zeiten der Krise
Duisburgs neue Urbanität

BAUEN UND TECHNIK

- 16 Meldungen
- 20 **Wärmewende im Bestand intelligent gestalten**
DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2023
- 22 **Applaus für die Sieger und die Wärmewende**
DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2023
- 24 **Der (fast) energieautarke Plattenbau**
DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2023
- 28 **Energieerzeugung aus genossenschaftlicher Hand**
DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2023
- 32 **Vorreiter der seriellen Sanierung**
DW-Zukunftspreis
der Immobilienwirtschaft 2023
- 36 **Mit der Roadmap zur Klimaneutralität**
Von Leuchttürmen zu kontinuierlichen
Maßnahmen
- 40 **Das gesamte Ökosystem Gebäude**
digital im Blick
Strategische Gebäudevernetzung
- 44 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 46 Meldungen
- 50 **Der weite Weg zur kommunalen Wärme-**
planung
Wärmewende



THEMA DES MONATS

TDM DW-Zukunftspreis – Wärmewende im Bestand intelligent gestalten

Fachkräftemangel, Baukostensteigerungen, Förderwirrwarr ... Die Liste der Herausforderungen, mit denen sich die Wohnungswirtschaft konfrontiert sieht, ist lang. Auch die Gestaltung der Wärmewende gehört dazu. Wie Wohnungsunternehmen mit guten Ideen diese Aufgabe angehen, zeigen die drei Siegerprojekte des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft 2023.

- 56 **Wie sich das Wohnen verändert**
Wohntrends 2040
 - 60 **„Ziel muss es sein, moderne und zeitgemäße Arbeitsbedingungen anbieten zu können“**
Interview mit Olaf Rabsilber und Christoph Beck
 - 64 **Ausweisfragen von Immobilien im handelsrechtlichen Jahresabschluss**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
 - 68 **Stellenmarkt**
- ### URTEILE
- 77 **Mietrecht**
 - 78 **WEG Recht**
 - 80 **Letzte Seite, Impressum**

50



Einige Bundesländer haben sie schon, andere sind auf dem Weg: Die kommunale Wärmeplanung hat eine Schlüsselfunktion bei der Dekarbonisierung.



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 VERBANDSDIREKTORIN DR. SUSANNE SCHMITT

„In Niedersachsen ist der Anteil an Wohneigentum überdurchschnittlich hoch.“

Die im vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen bieten Menschen in Niedersachsen und Bremen knapp 260.000 und im Land Bremen etwa 80.000 Wohnungen an.

Der vdw hat in diesem Jahr erstmalig einen Zukunftspreis ausgelobt – der Einsendeschluss dazu ist am 13. August. Wen sprechen Sie mit diesem Preis an und was erwarten Sie sich davon?

Der Wohnzukunftspreis richtet sich bei seinem Debüt zunächst

an Studierende der Fachrichtung Architektur, in den Folgejahren werden wir aber auch andere Disziplinen in den Blick nehmen. In diesem Jahr liegt der Schwerpunkt der Arbeit in

der Auseinandersetzung mit typischen Bestandsgebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren. Bei der Bearbeitung sollen die Aspekte der sozialen Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnfläche in den Metropolregionen

Deutschlands und der Bestandsanierung zur Erreichung klimapolitischer Ziele eine zentrale Rolle spielen. Der Studentenwettbewerb richtet sich an Universitäten und Hochschulen in Niedersachsen und Bremen. Wir erhoffen uns innovative und kreative Vorschläge, wollen aber auch im akademischen Bereich die Wohnungswirtschaft als vielfältigen und interessanten Arbeitgeber bekannt machen.

Mieterstrommodelle werden auch in Niedersachsen und Bremen diskutiert. Wie stehen Sie dazu und was fordern Sie von der Landesregierung?

Eine grundlegende Abkehr von fossilen Brennstoffen ist auf allen Ebenen erforderlich. Seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs beschleunigt sich dieser Transformationsprozess massiv hin zu einer Elektrifizierung der Energieversorgung. Dabei spielen aus Sicht des vdw die Dachflächen auf Wohngebäuden unserer Mitgliedsunternehmen eine wesentliche Rolle. Um die Potenziale beim Photovoltaikstrom zu heben und die Mieterinnen und Mieter daran teilhaben zu lassen, bedarf es aber deutlicher Erleichterungen in der Regulatorik. Hier erwartet die Wohnungswirtschaft einen „Doppelwumms“ von der Regierung, um neben steuerlichen Hürden auch die Einspeisevergütung für Wohnungsunternehmen attraktiv zu gestalten. Eine sinnvolle Förderung sollte diesen Prozess sowie die vielen weiteren Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele flankieren, damit die Unternehmen mit den enormen Belastungen nicht allein gelassen werden.

Quasi vor Ihrer Haustür in Hannover fand im Mai zum zweiten Mal die Messe Real Estate Arena statt, an der Sie sich auch beteiligt haben. Inzwischen nähert sich die Expo Real in München mit großen Schritten – warum lohnt sich für die Wohnungsunternehmen der Besuch der Messen in Hannover und/oder in München?

Die beiden Messen sind von Grund auf verschieden, ein Vergleich wäre nicht sonderlich hilfreich. Sicher ist, dass die Real Estate Arena in Hannover bereits im zweiten Jahr eine enorme Resonanz bei unseren Mitgliedsunternehmen gefunden hat. Dies liegt maßgeblich an zwei Faktoren: Anders als in München spielt die sozialorientierte Wohnungswirtschaft an den Messetagen keine Nebenrolle, sondern steht mit ihren Themen im Mittelpunkt des Geschehens. Und zum anderen können bestehende Netzwerke gepflegt und schnell neue Kontakte geknüpft werden. Es ist eine kollegiale, fast familiäre Atmosphäre. Für lokal und regional agierende Wohnungsunternehmen genau der richtige Rahmen. Wir werden als Verband an der Seite des GdW unser Engagement noch ausweiten.

Wie verhält sich der Wohnungsmarkt in Ihrem Verbandsgebiet, welches sehr weitläufig ist? Gibt es große Unterschiede zwischen den Regionen und wie werden Sie allen Interessen der Wohnungsunternehmen gerecht?

Die Wohnungsmärkte in unserem Verbandsgebiet sind traditionell sehr heterogen ausgeprägt. Es gibt strukturell eher schwächere Regionen, und es gibt starke Ober- und Mittelzentren. Außerdem muss man bedenken, dass in Niedersachsen der Anteil an Wohneigentum überdurchschnittlich hoch ist. Seit vielen Jahren sind wir in Kooperation mit dem Land Niedersachsen und unserer Förderbank, der NBank, an der Erstellung des Wohnungsmarktberichts beteiligt. Der nächste wird im Herbst veröffentlicht. Diese Studie ist für unsere Unternehmen ein wichtiges Instrument, um ihre baulichen und sozialen Aktivitäten richtig zu justieren. Im Land Bremen gibt es große Unterschiede zwischen den beiden Städten Bremen und Bremerhaven, die sich im Wohnungsmarkt widerspiegeln.

Zum zweiten Teil Ihrer Frage: Der vdw bündelt seit vielen Jahren

die Interessen sehr großer, aber auch sehr kleiner Mitgliedsunternehmen. Wir haben unser Ohr dicht an allen Unternehmen und versuchen, unsere Arbeit im Dialog mit diesen zu gestalten. Unser Beratungsangebot in den Bereichen Recht, Technik, Steuern und Betriebswirtschaft wird deswegen den Bedürfnissen aller Mitglieder gerecht. Das gilt natürlich auch für die Aus- und Weiterbildung. Die Zustimmung bei unseren Mitgliedern für diese Art der Verbandsarbeit ist sehr positiv. Was mich bestärkt, diesen Kurs des Dialogs im Verband fortzusetzen.

Bremen hat am 14. Mai gewählt – was erwarten beziehungsweise was fordern Sie auf wohnungspolitischer Ebene von der rot-grün-roten Bürgerschaft? Ist der neue alte Bürgermeister Andreas Bovenschulte bereit für einen Wandel?

Ich habe 2019 als Verbandsdirektorin beim vdw angefangen und von Beginn an Wert darauf gelegt, dass der vdw im politischen Bremen aktiver ist als zuvor. Das ist sehr gut gelungen. Wir arbeiten konstruktiv, vertrauensvoll und im Zweifel auch kritisch miteinander. Dr. Bovenschulte und sein Senat haben wichtige Weichenstellungen für den sozialen Wohnungsbau vorgenommen und das Thema auch im Wahlkampf betont. Bremen ist auf einem guten Weg, aber es gibt noch einiges zu tun: Wir erwarten eine

„Wir wollen auch im akademischen Bereich die Wohnungswirtschaft als vielfältigen und interessanten Arbeitgeber bekannt machen.“

zusammenhängende Novellierung der Bremischen Landesbauordnung, eine Grundvoraussetzung für die Schaffung und Sanierung bezahlbaren Wohnraums. Die Wohnraumförderung sollte entsprechend neuer Regelungen in der LBauO auch für neue Themen geöffnet werden: für Sanierung und Umbau, Nutzungsänderung, Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung. Einer der Hauptschlüssel für eine erfolgreiche

Umsetzung der Klima- und Energiewende liegt in der integrierten energetischen Quartiersentwicklung. Wir fordern, dass ganzheitliche, perspektivisch verlässliche Lösungen in Zusammenarbeit mit der Energiewirtschaft gefördert werden.

Was hat es mit dem „Smart-Living-Cluster“ auf sich, das die Digitalisierung in Ihrem Verbandsgebiet fördert?

Das Smart-Living-Cluster ist eine Gemeinschaftsinitiative des Niedersächsischen Wirtschaftsministeriums und des vdw. Wir wollen zeigen, dass

„Einer der Hauptschlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung der Klima- und Energiewende liegt in der integrierten energetischen Quartiersentwicklung.“

unsere Branche ein maßgeblicher Treiber von Digitalisierung ist. Im Smart-Living-Cluster werden Kompetenzen gebündelt und innovative Konzepte etwa zum Klimaschutz oder zum Zusammenleben in Quartieren erarbeitet. Erstes sehr konkretes Ergebnis ist der „AAL-Standard für den Geschosswohnungsbau“ – ganz praktische Hilfestellungen für den Einsatz technikgestützter Assistenzsysteme in Wohnungen.

Das Fachmagazin DW Die Wohnungswirtschaft wird in diesem Jahr 75 – haben Sie Wünsche an uns?

Ich bin ein großer Fan der DW. Die fachkundigen Beiträge und der breite Themenmix haben mir persönlich zu meinem Start in der Wohnungswirtschaft einen guten, fundierten Überblick verschafft. Ich wünsche Ihnen, dass Sie weiterhin Themen und Ideen so zielgerichtet identifizieren und mit der gewohnt hohen Qualität aufarbeiten können. Die DW ist die Fachzeitschrift der Branche schlechthin – und das soll auch mindestens bis zum nächsten großen Jubiläum in 25 Jahren so bleiben.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Iris Jachertz. —

Stadt und Quartier



Lange Tafel für 15 Quartiere

„Lange Tafel der Quartiere“ – so heißt ein Projekt der VBW Stiftung aus Bochum in Kooperation mit dem Kooperationsverbund Bochumer Quartiere (KoBoQ). In 15 Quartieren der Ruhrstadt werden seit diesem Frühjahr durch Mithilfe der Menschen aus den Nachbarschaften Tische und Holzbänke in Eigenregie gesägt, verleimt, geschraubt und aufgestellt. Die Bänke und Tische sollen dann für Nachhilfeunterricht, fürs gemeinsame Essen oder Spielen genutzt werden.

81 % der Wohnungsunternehmen Berlins haben, so ergab die Befragung Regenwende-Barometer, Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt.

Gartencoach unterstützt Mieter bei Hochbeetpflege

Tipps und Tricks für Garten, Hochbeete, Balkone und Terrassen erhalten seit einiger Zeit Mieter des York-Quartiers im Münsteraner Stadtteil Gremmendorf. Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat Gartencoach Julian Massin (Foto) eingestellt. Der Experte hilft dabei, kleine grüne Oasen zu schaffen. Ein Fokus der Beratung liegt auf der ertragreichen Nutzung der Hochbeete durch die Auswahl passender Gemüsesorten, Kräuter und Blumen.



Wohnbauforum Tuttlingen setzt Zukunftsakzent

Einen Raum zu schaffen, in dem Ideen, Innovationen und Visionen für zukunftsfähiges Wohnen und Bauen ausgetauscht werden können – das ist das Ziel des neuen Tuttlinger Wohnbauforums. Experten, Architekten, Planer und interessierte Bürger kamen auf Einladung der Tuttlinger Wohnbau GmbH zusammen, um Konzepte für eine nachhaltige Stadtgestaltung zu entwickeln und zu diskutieren. So rief der Landschaftsarchitekt Dr. Andreas Kipar bei der Auftaktveranstaltung dazu auf, versiegelte Flächen in der Stadt aufzubrechen. Das zweite Forum ist bereits in Planung.



Hamburger Bauheft 24

100 Jahre Siedlung Dulsberg. Fritz Schumachers Initiative für reformiertes Wohnen; 56 S., 9 €, Schaff-Verlag ISBN 978-3-944405-38-4

Die Siedlung Dulsberg ist ein Musterbeispiel für das Neue Bauen der 1920er Jahre in Hamburg. Den Grundstein legte vor 100 Jahren Baudirektor Fritz Schumacher mit seinem Bebauungsplan. Namhafte Architekten realisierten damals neuartige Gebäudetypen. Verbindendes Element wurde der dunkelrote Backstein. Das Heft geht auch auf die Gesamtkomposition der Siedlung mit ihren sozialen Intentionen ein.

Der Fluchttunnel unter den neuen Häusern wird dank eines speziellen Flüssigbodens erhalten und bleibt für Archäologen zugänglich



Stadtreparatur auf ehemaligem Mauerstreifen

Die Bernauer Straße und der dortige Mauerstreifen sind untrennbar mit der Geschichte der deutschen Teilung verbunden. An dem symbolträchtigen Ort baut nun die **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**. Auf dem ehemaligen Mauerstreifen an der Bernauer Straße entstehen bis Ende 2024 fünf- und sechsgeschossige Gebäude mit 87 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten. Fast 35 Jahre nach dem Fall der Berliner Mauer schließt sich mit dem Neubau eine der letzten Baulücken. Die WBM hatte das Grundstück 2019 erworben. Die Häuser orientieren sich architektonisch an den Neubauten entlang der Bernauer Straße. Der ehemalige Wachpostenweg zwischen Brunnen- und Schwedter Straße führt über den hinteren Teil des Grundstücks und wird in Abstimmung mit der Stiftung Berliner Mauer als Teil der Erinnerungskultur weiterhin öffentlich zugänglich sein. Eine Besonderheit stellt der auf dem Grundstück entdeckte Fluchttunnel dar. In Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt Berlin, einer archäologischen Fachfirma und den Baupartnern sei entschieden worden, den Tunnel zu bewahren und mit Flüssigboden zu verfüllen. Dies spiegelt das Engagement der WBM für den Schutz des kulturellen Erbes wider, so Pressesprecher Borowski.

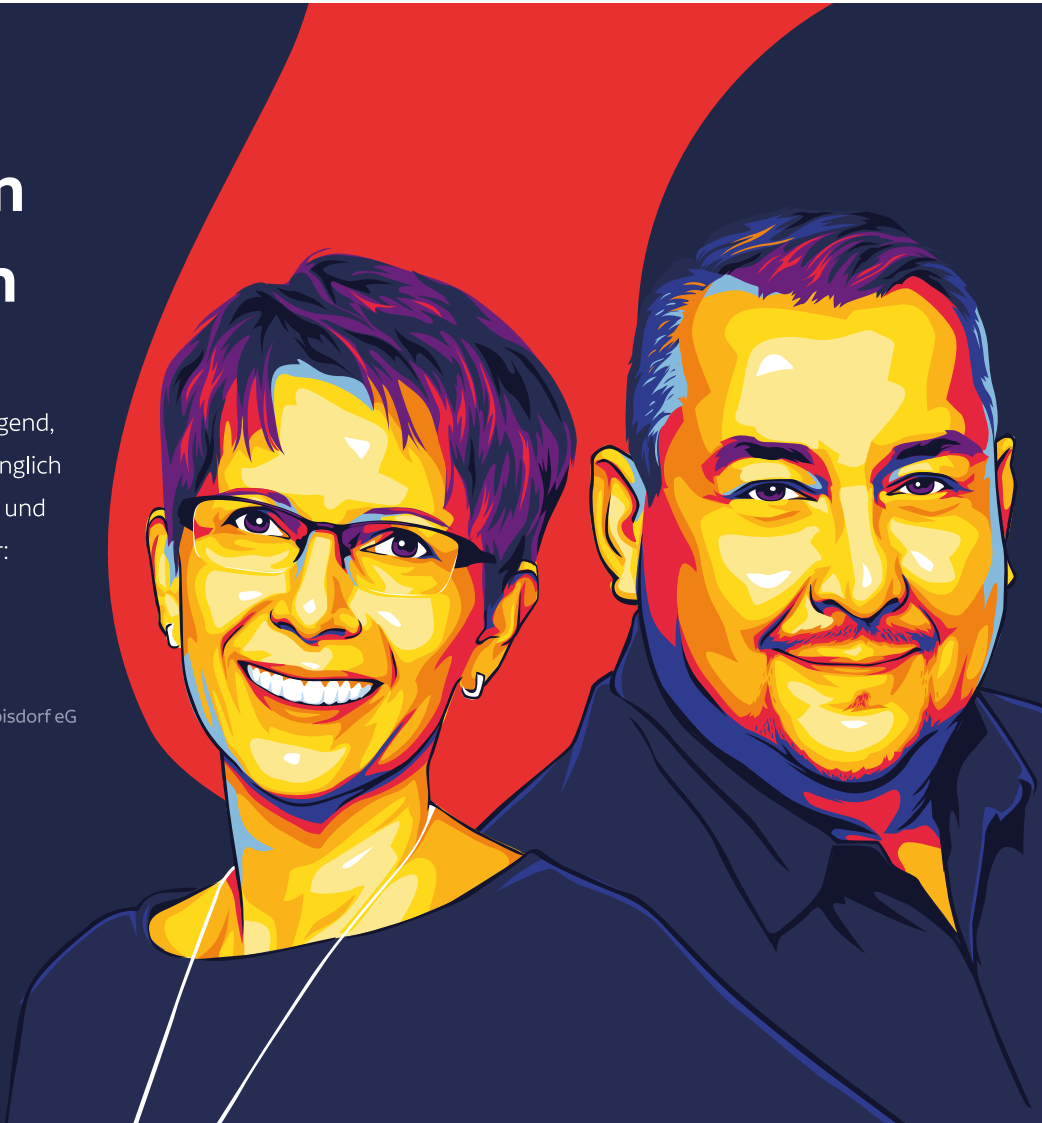
Versicherung in besten Händen

Den Handlungsempfehlungen unseres Versicherungsmaklers Dr. Klein Wowi folgend, haben wir stets die Gewissheit, vollumfänglich abgesichert zu sein. Die Fachkompetenz und der Service bestätigen uns immer wieder: Hier sind wir in besten Händen!

Ines Marckhoff und Sylvio Rost

Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Brand-Erbisdorf eG

DR. KLEIN WOWI



Zwei Berliner Naturgärten ausgezeichnet

„Gold“ für zwei Naturgärten der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften: Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und die Charlottenburger Baugenossenschaft eG wurden von der Stiftung für Mensch und Umwelt für ihre Gartenprojekte im Rahmen der bundesweiten Kampagne „Tausende Gärten – Tausende Arten“ ausgezeichnet. Sowohl der Schollenhof „PikoPark“ der „Freien Scholle“ als auch der Naturgarten der „Charlotte“ in Reinickendorf überzeugten die Jury unter anderem mit ihren einheimischen Stauden und Gehölzen, den vielfältigen Strukturen beispielsweise aus Totholz und Staudenbeeten sowie der Wirkung auf das Klima in den Nachbarschaften. Für die Zukunft könnten weitere Prämierungen folgen: Die Stiftung hat angekündigt, 17 weitere Projekte dieser Art „unter die Lupe“ zu nehmen.



Konflikte erkennen und bewältigen

Robert Montau,
Nachbarschaft im Streit,
121 S., 19,90 €,
Psychosozial-Verlag
ISBN 978-3-8379-3293-5

In Nachbarschaften gibt es Gleichgültigkeit und Neugier, Vorurteile und Offenheit, Harmonie – und Streit. In den Grauzonen zwischen privatem und öffentlichem Leben zeigen solche Streitfälle ein breites Spektrum von Verwicklung, Übelwollen und Bitterkeit. Der Autor identifiziert die Mechanismen, die hinter den Auseinandersetzungen liegen, beschreibt anhand von 16 Beispielen, was den Streit zwischen Nachbarn prägt, und gibt so Einblicke in klassische Verläufe von Konflikten.

Stadtumbau in Riesa: Genossenschaft baut weitere Wohnungen zurück

Im Kreis Riesa-Großenhain ist fast jede fünfte Wohnung unbewohnt. Das ist der Grund, warum die Wohnungsgenossenschaft Riesa eG nun weitere Häuser zurückbauen wird. Vorgesehen ist, im Wohngebiet Gröba-Merzdorf aus wirtschaftlichen Gründen die Abrissbagger anrollen zu lassen und 277 leerstehende Wohnungen vom Markt zu nehmen. Bis zum Jahresende 2024 sollen die Häuser leergezogen sein. Der Erhalt eines leerstehendes Gebäudes würde dauerhaft zu Kosten führen, die dann zu Lasten von Investitionen in andere Gebäude gehen würden.



Wohnungsunternehmen fördert mit blumigen Grüßen und Theater vor Ort den Mieterkontakt

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) setzt mit ihrem Konzept „HWG mobil“ auf den direkten Austausch mit ihren Mietern in den Wohnquartieren. Dabei wird nicht nur regelmäßig ein Infostand aufgebaut, sondern auf die Mieter wartet immer auch eine Besonderheit. So war bei den ersten Terminen ein Mini-Theater mit im Gepäck, im Juni dann verschenkte das HWG-Team Blumen für den Balkon oder die Terrasse.

Berliner Gewobag fördert Ackerprojekte von Grundschulern



„Städtisch Grün. Kids“ – so ist das Motto eines Projektes, das die Berliner Wohnungsbaugesellschaft Gewobag mbH gestartet hat. Das landeseigene Unternehmen fördert für vier Jahre das Bildungsprogramm „GemüseAckerdemie“ des gemeinnützigen Vereins Acker e.V., bei dem Schüler der dritten bis sechsten Klassen Vieles über Nutzgärten erfahren und Umgang mit Spaten und Harken lernen sollen. Mit dem Programm, das an einer Charlottenburger Grundschule gestartet ist, werden Schulen bei der Anbauplanung beraten und mit Saat- und Pflanzgut versorgt. Die teilnehmenden Pädagogen benötigen dabei kein Vorwissen, sondern werden in Fortbildungen geschult. Durchschnittlich verbringen die Kinder dann zwei Schulstunden pro Woche auf „ihrem“ Acker. Ergänzt wird das Projekt durch naturpädagogische Entdeckungstouren, die die Stiftung Naturschutz Berlin organisiert.

13 %

der Deutschen sind infolge der Einführung des 49-€-Tickets bereit, im Alltag mehr mit Bussen und Bahnen zu fahren. Das ergab die Mobilitätsstudie 2023 der Versicherung HUK-Coburg.



Schnelle
Installation



Passgenaue
Abdeckung



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*



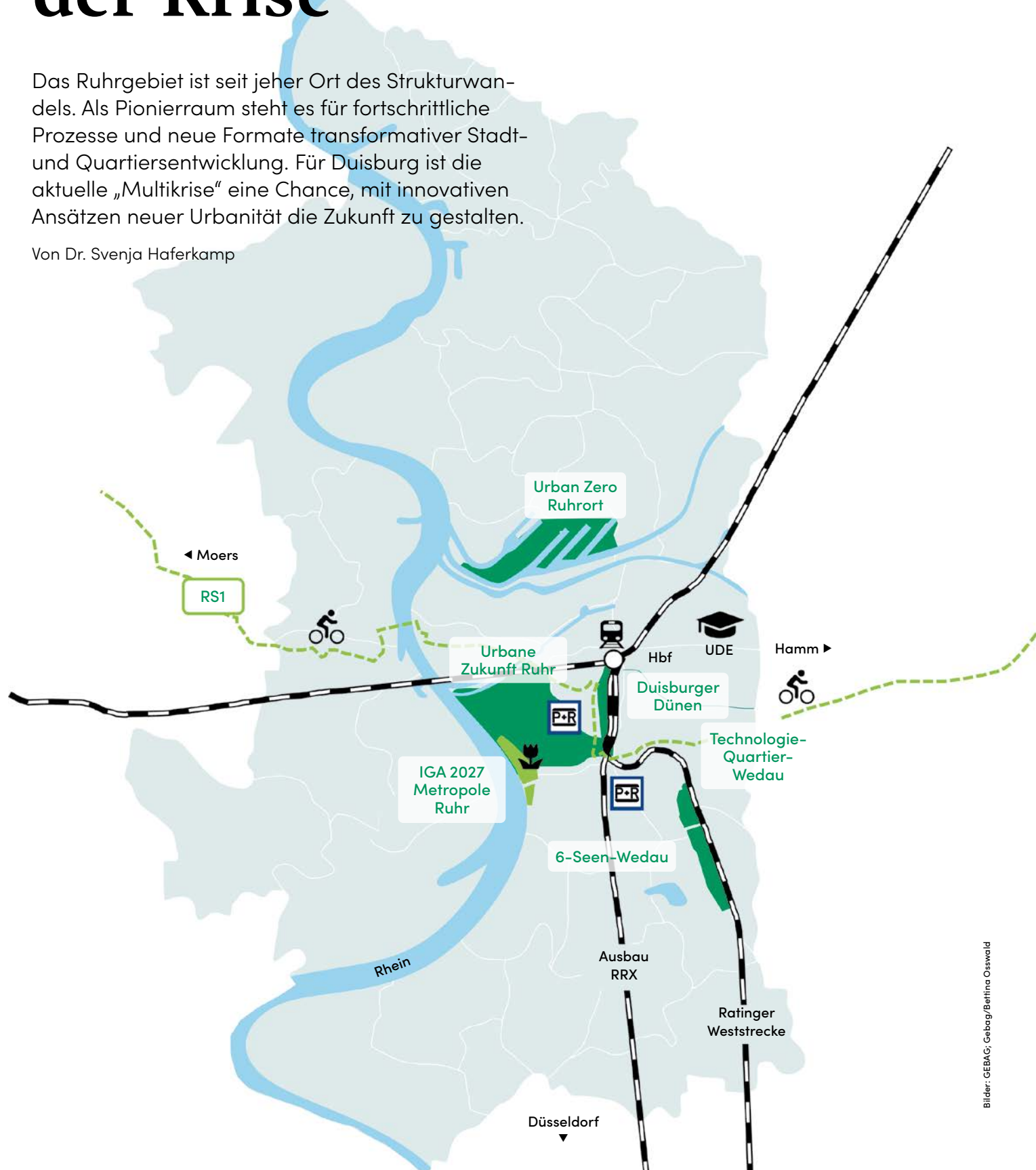
Erfahre mehr zum Thermentausch:
thermentausch.owntrop.com

DUISBURGS NEUE URBANITÄT

Aufbruch in Zeiten der Krise

Das Ruhrgebiet ist seit jeher Ort des Strukturwandels. Als Pionieraum steht es für fortschrittliche Prozesse und neue Formate transformativer Stadt- und Quartiersentwicklung. Für Duisburg ist die aktuelle „Multikrise“ eine Chance, mit innovativen Ansätzen neuer Urbanität die Zukunft zu gestalten.

Von Dr. Svenja Haferkamp





Im April startete der Vertrieb für drei Vermarktungslose im „Quartier Am Uferpark“ des Stadtentwicklungsprojekts „6-Seen-Wedau“

Selbstbewusst stehen in Duisburg die Zeichen auf „Aufbruch“. Während in der gesamten Bundesrepublik aufgrund der schwierigen und äußerst volatilen Rahmenbedingungen Neubau- und Quartiersentwicklungsprojekte zum Erliegen kommen, steht in Duisburg eine ganze Reihe städtebaulicher Großprojekte in den Startlöchern: sowohl in der Flächen-, als auch in der Bestandsentwicklung. Doch wie gelingt der Stadt an Rhein und Ruhr ein „Aufbruch“ zu einer smarten, resilienten und nachhaltigen Urbanität? Welche Rolle nimmt dabei die Wohnungswirtschaft ein und was können andere Städte von Duisburg lernen?

Die zunehmenden Anforderungen durch multiple Krisen und den Klimawandel machen die zukunftsfähige Gestaltung von Städten nicht einfach. Das Pflichtenheft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang prall gefüllt: Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum – und das bis 2045 klimaneutral. Die Aufgabenstellung ist klar formuliert und mit ambitionierten Zielkennziffern versehen. Bundespolitische Lösungen und Hilfestellungen lassen hingegen auf sich warten. Die Rahmenbedingungen für die Akteure am Wohnungsmarkt könnten folglich kaum schwieriger sein. Besonders prekär ist die Situation für jene Unternehmen, deren Anspruch es ist, die quantitative Frage nach Wohnraum sozialverträglich und mit Qualität beantworten zu wollen. Als „Wohn-Desaster und Immobilien-Irrsinn“ betitelten jüngst sogar Beiträge des öffentlich-rechtlichen Fernsehens die Situation am Wohnungsmarkt!

Kommune im Transformationsprozess

Obwohl aus Duisburger Sicht nicht die Rede von „Desaster“ oder „Irrsinn“ sein kann, treffen die angerissenen Herausforderungen zweifelsohne auch auf diese Stadt zu. So steckt die Stadt mit ihren 500.000 Einwohnern noch immer im strukturellen Transformationsprozess vom ehemaligen Herz der Montanindustrie hin zum pulsierenden und modernen Wissens-, Industrie- und Wirtschaftsstandort. Sozialräumliche Disparitäten gehören hier aufgrund dieser Historie zur Realität und erfordern sozialräumliche Interventionen, bei-



Dr. Svenja Haferkamp

Bereichsleiterin Strategie und Neue Urbanität
Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH
DUISBURG

spielsweise durch Projekte der Städtebauförderung. Doch trotz aller Herausforderungen steckt in dieser Transformationsnotwendigkeit auch die Stärke der Stadt. Duisburg hat erkannt, dass vor allem in Zeiten der Krise Mut und Innovationsgeist gefragt und neue Wege in Richtung Zukunft immer wieder erforderlich sind. Möglich wird dies durch neue Formen von Governance und eine starke öffentliche Hand, die den Mehrwert kooperativ getragener Lösungen der Stadt- und Quartiersentwicklung erkannt hat.

Kooperative Stadtentwicklung als Schlüssel zum Erfolg

Unter dem Hashtag #TeamDuisburg verbirgt sich das Versprechen jener Akteure, die innerhalb der Stadt neue Akzente setzen wollen, die aktiv an der Entwicklung der Stadt teilnehmen, die offen sind für Neues und mutig Prozesse im engen Schulterschluss vorantreiben. Einer dieser Akteure ist das städtische Wohnungsunternehmen Gebag. Mit über 12.500 Wohnungen im Bestand, einer mehr als 150-jährigen Geschichte und mit 120 ha Fläche ist das >

„6-Seen-Wedau“: Lebensqualität am Wasser

Auf 60 ha Brachfläche im Duisburger Süden wird mit „6-Seen-Wedau“ eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands realisiert. So entsteht ein Wohngebiet mit rund 3.000 Wohnungen, das ein neues Zuhause für Tausende von Menschen und eine grüne Oase in der Stadt werden soll. Die direkte Wasserlage und die Nähe zu einem Naherholungsgebiet bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Seit April 2021 ist der Bebauungsplan Wedau in Kraft. Erste Baufelder sind bereits an namenhafte Investoren vergeben worden: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, BPD Immobilienentwicklung GmbH, Nyoo Real Estate GmbH, Vivawest Wohnen GmbH und Tecklenburg GmbH.

Unternehmen ein starker Akteur im „TeamDuisburg“. Gleichzeitig ist die Gebag auch selbst in der Lage, Impulse der nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung zu setzen. Wesentlicher Meilenstein dafür war das Jahr 2018.

Kommunale Gestaltungshoheit sichert nachhaltige Entscheidungen

Ende 2019 hat sie einen mutigen Schritt gewagt: Mit dem Ankauf von 90 ha nicht mehr benötigter Bahn-

flächen in Duisburg-Wedau wurde das Wohnungsunternehmen über Nacht zum Flächenentwickler der Stadt.

So entstehen mit dem Projekt „6-Seen-Wedau“ im Süden Duisburgs über 3.000 neue Wohnungen. Im Norden der 60 ha großen Fläche grenzt das Entwicklungsprojekt „Technologie-Quartier-Wedau“ an. Als designierter neuer Standort für die ingenieurwissenschaftlichen Fakultäten der Universität Duisburg-Essen soll dort Duisburgs neue Keimzel-

INTERVIEW MIT BERND WORTMEYER

„Wir gestalten heute die Stadt von morgen.“



Bernd Wortmeyer, Geschäftsführer der Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH, erläutert, welche Rolle kommunale Wohnungsunternehmen bei der Gestaltung von Zukunft spielen können.

120 ha Entwicklungsfläche und zwei Dekadenprojekte zur innovativen Quartiersentwicklung. Das ist eine große Aufgabe für ein kommunales Wohnungsunternehmen. Warum engagiert sich die Gebag an so vielen unterschiedlichen Stellen Duisburgs?

Die Gebag gestaltet Duisburg durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen aktiv mit. Das ist der Anspruch, den ich an unser Unternehmen und meine Mitarbeitenden habe. Es ist eine sehr verantwortungsvolle, spannende und begeisternde Aufgabe: Wir gestalten heute die Stadt von morgen und können unsere Ideen gemeinsam mit der Stadt in die Umsetzung bringen.

Im Sinne einer sozial-ökologischen Transformation verlieren wir die Menschen und unsere gesellschaftliche Verantwortung nicht aus den Augen. Ganz im Gegenteil: Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unsere Aufgabe, auch hier das Soziale im Blick zu behalten, bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere zu schaffen. Und genau diese Herausforderungen gehen wir mit unseren Duisburger Modellprojekten – wie „Urbane Zukunft Ruhr“ in Hochfeld oder „Urban Zero Ruhrort“ – an.

Was braucht es, damit die Projekte, die aktuell in den Kinderschuhen stecken, erfolgreich sind?

Das Wichtigste sind Kontinuität, Beständigkeit und Köpfe, die diese Ideen und Projekte entwickeln, tragen und mit Mut in die Umsetzung bringen. Ich weiß, dass dies viel verlangt ist und auch meine Mitarbeitenden immer wieder aufs Neue herausfordert. Ich bin aber der Überzeugung, dass dies der einzige Weg ist: Nur wenn es uns gelingt, uns immer wieder selbst herauszufordern, wir uns die Möglichkeit geben, zu lernen, Fehler zu machen, um daraus neue Erkenntnisse zu gewinnen, nur dann können solche ambitionierten Projekte tatsächlich gelingen und einen Mehrwert generieren. Und Projekte wie „Urban Zero“ oder „Urbane Zukunft Ruhr“ sind gerade in Zeiten der Krise wichtig. Es ist bekannt, dass Innovationen vor allem dann entstehen, wenn der Druck, Lösungen auf bisher ungelöste Fragen zu finden, besonders hoch ist. Der Klimawandel stellt uns vor eine solch ungelöste Fragestellung. Wir müssen innerhalb kürzester Zeit Antworten finden, unseren Gebäudebestand in den Quartieren klimaneutral – oder sogar umweltneutral – zu betreiben. Als nachhaltiges Wohnungsunternehmen sehe ich es als unsere Pflicht an, hier neue Wege zu gehen und verantwortungsvoll für die nachfolgenden Generationen zu agieren.

Was ist in dem Zusammenhang für Sie die größte Herausforderung?

Die Projekte – sei es in der Flächenentwicklung oder in der Quartiersentwicklung – sind für sich genommen jeweils schon sehr komplex. Immer die richtigen Antworten auf aufgeworfene Fragen zu haben, ist nicht einfach. Noch schwieriger wird es, wenn ich auf gesamtstädtischer Ebene die Wechselwirkungen anschau, Transfer ermöglichen will und dabei noch die Ungewissheit habe, welche Lösungen – beispielsweise zur energetischen Bestandsentwicklung – tatsächlich zukunftsfähig sind. Dabei treffen auch uns die volatilen politischen Rahmenbedingungen, vor allem auf Bundesebene, und all die Herausforderungen, die wir unter dem Schlagwort „Multikrise“ verorten.

Unser großer Vorteil, den wir uns über die letzten Jahre erarbeitet haben, ist, dass wir als kommunales Unternehmen über die nötigen Entscheidungsspielräume verfügen und alles in eigener Hand haben. Dies erlaubt es uns auch in Zeiten der Krise, unsere langfristigen Ziele und unsere Vision für Duisburg, nicht aus den Augen zu verlieren. Wir verändern Duisburg! Daran glaube ich fest und gemeinsam mit dem „TeamDuisburg“ wird uns das auch gelingen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dr. Svenja Haferkamp.

le innovativer, technologiebasierter Forschung und Wirtschaft entstehen.

Fast zeitgleich ist es gelungen, durch den Ankauf weiterer 30 ha Brachfläche in unmittelbarer Nachbarschaft des Duisburger Hauptbahnhofs, eine Fläche in die öffentliche Hand zurückzuholen, die über Jahre ungenutzt blieb und stets Raum für Spekulationen bot. Heute ist klar: Hier entsteht ein urbanes, gemischtes Quartier, das der Innenstadt Duisburgs ein neues Gesicht geben wird. Grüne und blaue Infrastrukturen, eine Vernetzung der Nutzungen – horizontal, wie vertikal – und neue Verkehrskonzepte, wie eine urbane Seilbahn, sind wichtige konzeptionelle Eckpfeiler der Duisburger Vision der Stadt von morgen.

„Technologie-Quartier-Wedau“: Wissensstandort Duisburg

Die 30 ha große Entwicklungsfläche grenzt nördlich an das Projekt „6-Seen-Wedau“ an. Entstehen soll ein hochmodernes, zukunftsgerichtetes Technologiequartier, das signifikante Impulse für die Entwicklung der gesamten Region setzt. Im Fokus steht zum einen die geplante Weiterentwicklung der Universität Duisburg-Essen. Sie möchte mittelfristig die Fakultät für Ingenieurwissenschaften und angegliederte Institute auf die Entwicklungsfläche verlegen. Ein neuer Campus entsteht. Auf weiteren Flächen wird ein Technologiezentrum entstehen, das die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungsfirmen, Start-ups, Spin-offs, Technologiefirmen und Co-Working-Flächenbetreibern vorsieht. Eine zielgerichtete räumliche und funktionale Verknüpfung von Wirtschaft, Forschung und Lehre soll entstehen: ein ideales Umfeld für inter- und transdisziplinäre Kooperationsprojekte. Das Technologiezentrum ist der Motor und die Brücke zum „Technologie-Quartier-Wedau“.



Das „Technologie Quartier Wedau“ wird in Verbindung mit „6-Seen-Wedau“ einen lebendigen Stadtteil schaffen, der Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen entwickeln wird

Qualität und Beständigkeit als Grundpfeiler nachhaltiger Stadtentwicklung

Alle Flächenentwicklungsprojekte werden durch die Gebag selbst entwickelt und folgen einem strengen Regelwerk hinsichtlich der Ansprüche an Qualität und Nachhaltigkeit. So werden die Flächen in „6-Seen-Wedau“ beispielsweise durch Konzeptver-



Vision der Stadt von morgen: „6-Seen-Wedau“ signalisiert den Aufbruch zu einer nachhaltigen, smarten und resilienten Urbanität

gabe- und Bieterverfahren vermarktet. Der städtebaulichen Qualität wird bei der Vergabe der Flächen ein höherer Stellenwert beigemessen als dem Preis. Grundvoraussetzung dafür ist der vertrauensvolle Umgang innerhalb des Stadtkonzerns und das gemeinsame Verständnis dafür, dass der Anspruch an Qualität keinesfalls kurzfristigen Entscheidungen oder renditeorientierten Überlegungen zum Opfer fallen darf.

Die Duisburger Flächen- und Quartiersentwicklung orientiert sich insgesamt an den Dimensionen der Nachhaltigkeit. Im Diskurs wird darauf hingewirkt, ein politisch tragfähiges Gleichgewicht zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem zu finden (siehe hierzu die Abbildung auf Seite 15). Dies ist naturgemäß keine leichte Aufgabe, da die Zielkonflikte insbesondere zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit auf der Hand liegen.

Innovative Quartiersentwicklung braucht Dialog

Um diesem Dilemma lösungsorientiert zu begegnen, sucht die Gebag den Dialog mit der Wissenschaft. Zuletzt war das Wohnungsunternehmen an der Gründung des Deutschen Instituts für Urbane Transformation (DIUT)² beteiligt. Zielsetzung ist, den Transfer neuester Erkenntnisse der Stadt- und Quartiersforschung in die Praxis zu ermöglichen. Das Quartier ist dabei die entscheidende Handlungsebene, um integrierte und ganzheitliche Konzepte zu erarbeiten, >



Im Mai 2023 wurde mit rund 2.300 Menschen auf dem 1. Ruhrorter Urban-Zero-Festival der Weg zur Umweltneutralität gefeiert

Smart, grün, nachhaltig: Vorbild für die urbane Transformation

Das ebenfalls 30 ha große Gelände „Am Alten Güterbahnhof“, südlich des Duisburger Hauptbahnhofes, hat eine bewegte Vergangenheit. Die Gebag wird, im Schulterschluss mit der Stadt Duisburg, das Gelände zu einem smarten, grünen und urbanen Quartier im Sinne der Schwammstadt mit nachhaltigem Energiekonzept entwickeln – namens „Duisburger Dünen“. Das Projekt steht unter der Prämisse der 15-Minuten-Stadt und sieht die Schaffung eines grünen, dichten und gemischten Quartiers vor, das mit seinen vernetzten Nachbarschaften beste Voraussetzungen für einen gesunden, klimaneutralen Lebensstil bietet. Die horizontale und vertikale Mischung verschiedener Nutzungen prägt den Charakter des neuen Quartiers. In einer solchen Umgebung kann auf das Auto verzichtet werden – der Umweltverbund hat auf den „Duisburger Dünen“ Vorfahrt!

zu erproben und zu implementieren. Demzufolge braucht es nicht nur die Köpfe hinter den Ideen, sondern auch ganz konkrete Projekte beziehungsweise Quartiere, die – im wahrsten Sinne – den Raum dafür bieten. Nicht zuletzt deshalb hat die Gebag mit den Projekten „Urban Zero“ in Duisburg-Ruhrort und „Urbane Zukunft Ruhr“ in Duisburg-Hochfeld gleich in zwei Stadtteilen Dekadenprojekte zur sozial-ökologischen Transformation initiiert.

„Urban Zero“: Auf dem Weg zum ersten umweltneutralen Quartier der Welt

„Urban Zero“ markiert den weltweit ersten Versuch, ein urbanes Quartier bis 2029 in vollständige Umweltneutralität zu transformieren. Das Ziel der Umweltneutralität geht weit über die Klimaneutralität hinaus und umfasst neben dem Klimaschutz Themen wie den Schutz der Böden und Gewässer. Mit „Urban Zero“ sollen all diese Faktoren für den Stadtteil Ruhrort, gelegen am weltweit größten Binnenhafen, berücksichtigt werden. Ziel ist es, dass menschliches Wirken künftig die Umwelt nicht mehr

negativ beeinträchtigt und den Menschen mehr Lebensqualität bringt. So haben die Initiatoren Gebag, Haniel, Greenzero und Duisport kürzlich mit einem großen Festival die Bewohner des Stadtteils eingeladen. Gemeinsam will man in den Austausch kommen, um nach einer umfassenden Analysephase an einer Reduktion der Umweltschäden zu arbeiten und Kompensationsmöglichkeiten zu suchen. Im Fokus des ambitionierten Projektes steht der Lernprozess und der Transfer auf andere Quartiere der Stadt und darüber hinaus.

IGA 2027: Wie wollen wir morgen leben?

Eines zeichnet sich heute bereits ab: Im Jahr 2027 wird das internationale Interesse an Duisburg groß sein. Dies ist bedingt durch die Internationale Gartenausstellung (IGA 2027), die im Ruhrgebiet für ein Jahr gastieren wird. Einer der Standorte der IGA in der Metropole Ruhr wird der Rheinpark im Duisburger Stadtteil Hochfeld sein, der einen der drei Zukunftsgärten beheimaten wird. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Rheinufer in Hochfeld industriell genutzt. Mit der unter dem Motto „Wie wollen wir morgen leben?“ stehenden IGA soll sich dies ändern. Doch bis dahin ist es noch ein langer Weg.

Heute ist der Stadtteil arm, bevölkerungsreich, multikulturell und von städtebaulichen Problemen betroffen. Es gibt Defizite in der Infrastruktur, hohe Umweltbelastung und hohe Fluktuation. Hochfeld ist Anlaufpunkt für Arbeitsmigranten und Geflüchtete. Es steht prototypisch für die durch den Strukturwandel negativ betroffenen Stadtteile des Ruhrgebiets, in denen sich die Herausforderungen einer gerechten sozial-ökologischen Transformation mit besonderer Brisanz stellen.

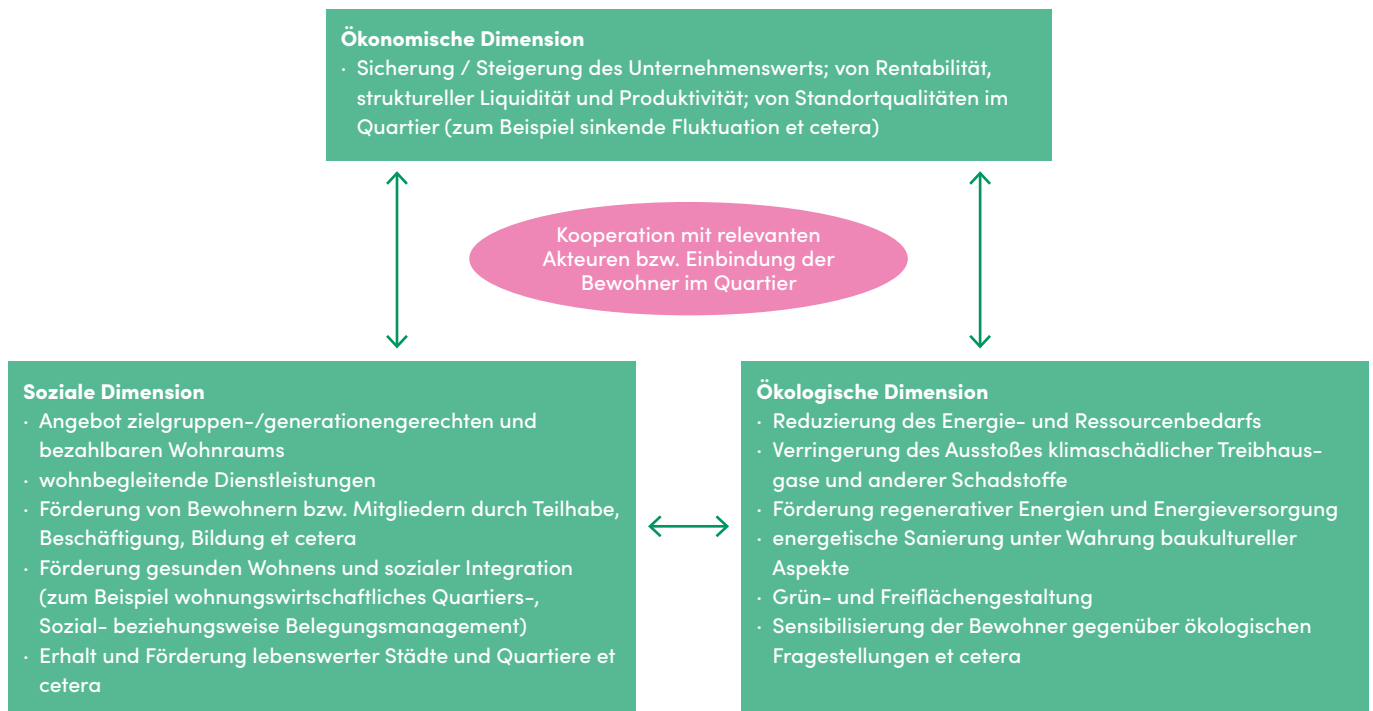
Um diesen Herausforderungen zu begegnen, sind innovative, integrative, ganzheitliche und pragmatische Lösungsansätze erforderlich. In Hochfeld hat es sich die „Urbane Zukunft Ruhr“ (UZR), ein Joint Venture der Stadt Duisburg, vertreten durch die Gebag, und den Initiativkreis Ruhr, zum Ziel gesetzt, gemeinsam diese Ansätze zu entwickeln und sozial-ökologische Transformationskapazitäten aufzubauen.

Nachhaltige Transformation in Städten und Quartieren des Strukturwandels

Jedes der skizzierten Projekte hat für sich genommen ein außerordentliches Innovationspotenzial für die nachhaltige Transformation unserer Städte. Die Besonderheit Duisburgs ist die Parallelität der Prozesse und Projekte: So viel Innovationspotenzial – zur gleichen Zeit und am gleichen Ort – ist bundesweit einmalig. Möglich wurde dies durch den Rückgewinn kommunaler Gestaltungshoheit, federführend initiiert durch die Gebag.

Aus akteurszentrierter Sicht lassen sich weitere Erfolgsfaktoren ableiten, die auch auf andere quartiersbezogene Governance-Prozesse adaptierbar sind und hier beispielhaft für das „TeamDuisburg“ stehen:

Wohnungswirtschaftliche Dimensionen der Nachhaltigkeit im Quartier



- Es gibt eine gemeinsame Zielsetzung und Entwicklungsperspektive für die Stadt. „Wir verändern Duisburg“ ist ein ernst gemeintes Markenversprechen und wird durch ein starkes kommunales Wohnungsunternehmen mit den nötigen Ressourcen ausgestattet und getragen.
- Die Offenheit für Neues (auch für neue Akteure im Team) und der Aufbau von Governance-Kapazitäten ermöglichen die nötige Transformationstiefe.
- Die Akteure im „TeamDuisburg“ agieren auf Augenhöhe und mit der nötigen Entscheidungskompetenz vertrauensvoll miteinander. Ressortübergreifendes Arbeiten ermöglicht einen integrierten Handlungsansatz.
- Zeit und Kontinuität sind für die Erarbeitung gemeinsam getragener Strategien nötig und sichern in den Projekten die Qualität, die es braucht, um eine neue Urbanität zu gestalten.
- Durch den Einsatz neuer Formate der Quartiersentwicklung wird eine Problemwahrnehmung und -bewertung erzeugt, die Nährboden für Innovation sein kann und neue Handlungsoptionen und -strategien ermöglicht.
- Das Einbeziehen von Wissenschaft sowie umfassende Bestandsaufnahmen, strategische Konzeption und ein kontinuierliches Monitoring sichern den Aufbau und den Transfer von Know-how. In diesem Zusammenhang wird Quartiersentwicklung als dynamischer Lernprozess verstanden, der auch

Freiräume für Experimente lässt und ein Lernen aus Fehlern erlaubt.

- Transparenz, Öffentlichkeitsarbeit und ein professionelles Management bieten den nötigen organisatorischen Rahmen, den zum Beispiel „Bündnisse für Wohnen“ auf Quartiersebene brauchen, um langfristig erfolgreich zu sein.

Wenngleich der Erfolg solcher Großprojekte nur sukzessive und mit einer langfristigen Betrachtung sichtbar werden wird, bleibt eines festzuhalten: Grundvoraussetzung für das Gelingen solcher ambitionierten Transformationsprozesse ist ein starkes Team, das die nötigen Entwicklungen gemeinschaftlich vorantreibt. Die kommunal getragene Aufbruchstimmung erlaubt daher die berechtigte Hoffnung, dass die Vision Realität wird: „Duisburg wird zu einer der lebenswertesten Städte der Metropole Ruhr – mit einer besonders beispielhaften Wohn- und Lebensqualität – und zur Blaupause für die nachhaltige, neue Urbanität“, so beschreibt Gebag-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer die Vision des Unternehmens.

¹ Am Puls mit Jana Pareigis ZDF, 29.5.2023

² www.diut.de

Bauen und Technik



WBG: Nichtwohnbau mit nachhaltigen Baustoffen

Im Nürnberger Stadtteil Langwasser errichtet die WBG Kommunal GmbH bis 2025 den Neubau des Martin-Behaim-Gymnasiums. Die Maßnahme umfasst ein Schulgebäude sowie Sporthallen und eine Mensa. Die Gebäude werden nachhaltig in Holzbauweise und mit sogenanntem Recyclingbeton ausgeführt. Als Zusatz für den Beton wird das Abbruchmaterial verwendet.



Für mehr Grün im Gebäude

Mit der Broschüre „Grüne Innovation Innenraumbe-grünung“ richtet sich der Bundesverband Gebäudegrün e.V. speziell an Bauende, Planende und Ausführende und zeigt die positiven Effekte und verschiedenen Varianten von Innengrün auf. Eine Doppelseite mit Fotos ausgeführter Praxisbeispiele ergänzt die Fachinfor-mation.

Download unter:
[t1p.de/broschuere_ gebaeudegruen](https://t1p.de/broschuere_gebaeudegruen)

111 Mio. €

weniger als geplant investierten die Mitglieder im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. im Jahr 2022 aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen.

Familienwohn-Projekt in Lübbenau

Für rund 8 Mio. € errichtet die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH in der Lübbenauer Karl-Marx-Straße Wohnraum speziell für junge Familien. Auf dem 5.300 m² großen Grundstück einer ehemaligen Gurkeinelegerei sollen bis 2024 neun Kettenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus entstehen. In einem erhaltenen Klinkerbau wird die Haustechnik untergebracht.



AAL-Leitfaden für den Geschosswohnungsbau

Das Dokument ist verfügbar unter: <https://t1p.de/aal>

Ob Hausnotruf oder smarter Herd: altersgerechte Assistenzsysteme für ein gesundes und unabhängiges Leben (kurz: AAL) können die Lebensqualität für Menschen in allen Lebenslagen verbessern. Um deren Akzeptanz in der Wohnungswirtschaft, Politik und unter Nutzern zu vergrößern, hat das Smart Living Cluster Niedersachsen, in dem unter anderem der vdw Niedersachsen Bremen Mitglied ist, eine Arbeitshilfe für die wohnungswirtschaftliche Praxis erstellt.

Freiburg: Neubauprojekt auf einem Parkdeck

Im Frühjahr 2022 begann die Baugenossenschaft Familienheim Freiburg eG mit dem Bau eines Gebäudes in Holzrahmenbauweise auf einem sanierten Parkdeck im Stadtteil Betzenhausen. Durch den Bau auf der versiegelten Fläche sollen 700 m² neuer Wohnraum geschaffen werden; verteilt auf acht Wohnungen in zwei Geschossen. Es entstehen vier Vierzimmer- und vier Zweizimmerwohnungen. Diese sind alle barrierefrei und dank des freistehenden Aufzugsturms und der Laubengänge auch ohne Treppen zu erreichen. Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus 40 konzipiert, wodurch der Wärmeenergiebedarf deutlich reduziert wird. Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich und effizient durch den Anschluss an die Wärmeversorgung des benachbarten Gebäudekomplexes. Die Wohnungen sollen im August 2023 bezugsfertig sein.



Gewo Speyer: Neubauvorhaben St. Otto

Im Bauprojekt St. Otto in der Kurt-Schumacher-Straße in Speyer will die GEWO Wohnen GmbH insgesamt 42 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern untergebracht realisieren. Zusätzlich sollen ein Gemeindesaal und eine Tiefgarage entstehen. Ziel ist es, den Effizienzhausstandard 55 zu erreichen. Von den 42 Wohnungen werden 20 durch Fördermittel in Höhe von rund 2,9 Mio. € der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz unterstützt. Diese 20 sind für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze bis zu 20 Jahre zweckgebunden.



Frank Junker, Vorsitzender der Geschäftsführung der ABG, besucht die bestehende Heizzentrale mit Mainova-Vorständin Diana Rauhut

ABG: Ausbau der Brennstoffzellen-Technologie

Um die Energieeffizienz im Quartier zu optimieren, setzt die ABG Frankfurt Holding gemeinsam mit der Mainova AG im Frankfurter Stadtteil Preungesheim zwei moderne Brennstoffzellen ein. In der modernisierten Heizzentrale in der Jaspertstraße gewährleisten zwei hocheffiziente Gasbrennwertkessel der neuesten Generation mit zusammen rund 900 kW Leistung die zuverlässige Wärmeversorgung. Sie werden nun von den beiden Brennstoffzellen unterstützt, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen. Die umweltschonende Technologie wird zunehmend auch für den Einsatz im Quartier interessant. Die emissionsarmen und geräuschfreien Brennstoffzellen haben eine elektrische Leistung von je 1,5 kW, produzieren laut Herstellerangaben zusammen rund 24.000 kWh Strom im Jahr und können mit bis zu 20% Wasserstoff betrieben werden. Dies ist doppelt so viel wie von der Heizzentrale verbraucht wird. Die freiwerdende thermische Leistung je 850 W wird in das Gesamtsystem eingebunden und zum Heizen genutzt.



Dschungel-Fieber: So wirbt die 1893 für ihre neue Wohnungskollektion

WG Eberswalde: Sanierung von 174 Wohnungen

Im Zuge der sogenannten Dschungel-Edition saniert die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG derzeit 174 Wohnungen in der Oderbruchstraße.

98 davon erhalten einen neuen Grundriss – mit Wohnküchen und durchgesteckten Grundrissen, die einen Blick von einer Hausseite zur anderen möglich machen sollen. Die Bäder verfügen über Tageslicht. Die offizielle Eingangsseite ist mit Laubengängen und Fahrstuhl ausgestattet. 87 der 174 Wohnungen sind so barrierefrei erreichbar. Die Erdgeschosswohnungen haben eine kleine Terrasse auf der Balkonseite und einen Mietergarten auf der Laubengang-Seite.



SWD: KfW-Effizienzhaus 55 mit Fernwärmeanschluss und begrünten Dächern

Rund 32 Mio. € hat die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) in das Neubauprojekt in der Hospitalstraße investiert. Die sechs Mehrfamilienhäuser im KfW-Effizienzhaus-55-Standard mit Fernwärmeanschluss haben zusammen eine Gesamtwohnfläche von knapp 7.900 m². Alle 91 Wohnungen sowie eine große Gruppenwohnung sind barrierefrei und mit Fußbodenheizungen, großen Fenstern und Balkonen beziehungsweise Terrassen ausgestattet. Die Fassaden der Häuser sind mit hellem Kratzputz gestaltet, während im Erdgeschoss helle Klinkerriemchen verwendet wurden. Die begrünten Dächer dienen im Winter als zusätzliche Wärmedämmung und sorgen im Sommer für angenehme Kühlung. Eine Tiefgarage bietet Platz für 57 PKW-Stellplätze. Zusätzlich wurden Vorkehrungen getroffen, um bis zu zehn Wallboxen zu installieren, falls einige Mieter auf E-Mobilität setzen möchten. Großer Wert wurde auf die Förderung von Fahrradmobilität gelegt, weshalb 270 Fahrradstellplätze in den Fahrradkellern und im Außenbereich geschaffen wurden.

GAG baut in Ruchheim

Acht unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss einschließlich Dachterrassen baut die GAG Ludwigshafen am Rhein im Erfurter Ring im Ortsteil Ruchheim. Es werden insgesamt 146 Wohnungen realisiert, allesamt mit Balkon. 20 Wohnungen werden barrierefrei, davon 12 rollstuhlgerecht sein.

405.000

neue Wohnungen pro Jahr wurden in der Bundesrepublik durchschnittlich seit Beginn der Baustatistik 1950 fertiggestellt, meldet das Statistische Bundesamt.

33 neue Wohnungen in Freising

Zu Beginn des Jahres hat die Bayernheim GmbH in der Angerstraße im Südwesten Freising den Bau von 33 Ein- bis Vierzimmerwohnungen abgeschlossen. Alle Wohnungen sind barrierefrei, drei davon auch rollstuhlgerecht, und verfügen entweder über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Im Gebäude befindet sich auch eine Kita.



Gewobag errichtet Quartier in Modulbauweise

Ein Großbauprojekt in nachhaltiger Bauweise realisiert derzeit die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin: Auf einer 39.400 m²großen Brachfläche in Bezirk Lichtenberg sollen bis 2026 vier Gebäude aus mehr als 3.000 seriell gefertigten Modulen errichtet werden, die vollständig recyclebar sind. Das Projekt umfasst rund 900 Mietwohnungen und etwa 500 Wohnungen speziell für Studenten. Das Gebäude erhält eine extensive Begrünung sowie Photovoltaikanlagen. Ergänzt wird das Angebot durch rund 5.500 m² Gewerbeflächen, 350 Tiefgaragenstellplätze und eine Kita.

Denkmalschutz und zeitgerechtes Wohnen im Einklang

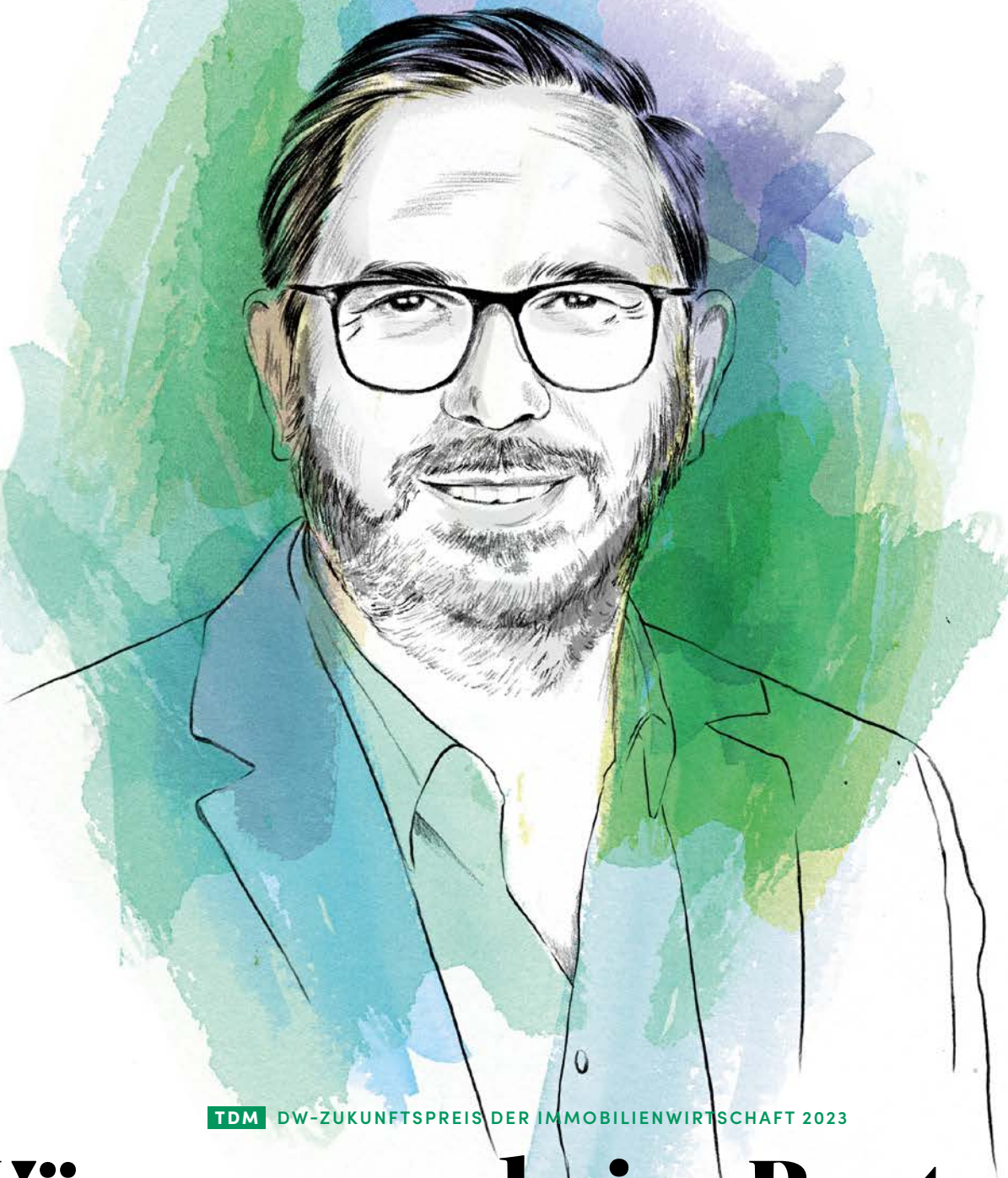
Der in den 1920er Jahren errichtete „Warmwasserblock“ war das erste Wohngebäude im Hamburger Stadtteil Veddel mit fließend warmem Wasser. Seit April 2022 saniert die SAGA Unternehmensgruppe den Komplex in mehreren Bauabschnitten denkmalgerecht. Gleichzeitig wird Wert auf bauliche und energetische Verbesserungen gelegt. Neben der Dämmung der obersten Geschossdecken, der Kellerdecken sowie einem Teil der Innenwände zählen zu den Maßnahmen auch der Einbau eines Blockheizkraftwerks sowie eine Modernisierung der Bäder und Küchen.

80% ALLER HEIZUNGEN SIND FALSCH EINGESTELLT. IHRE AUCH?

Mit dem neuen Digitalen Heizungskeller von Techem und seinen Analysen und konkreten Handlungsempfehlungen können Sie den Energieverbrauch Ihrer Heizungsanlagen deutlich reduzieren: techem.de/heizungskeller

Jetzt mit dem Marktführer in die Zukunft starten.

techem



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Wärmewende im Bestand intelligent gestalten

Zum 20. Mal wurde in diesem Jahr der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgelobt und vergeben. Zahlreiche Bewerbungen machten deutlich: Die Wohnungsunternehmen begegnen den Herausforderungen der Wärmewende mit guten Ideen und Umsetzungen.

Von Dr. Jörg Lippert

Wetten dass ...“ die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer wieder mit großen und teilweise ambivalenten Herausforderungen zu kämpfen hat, dafür aber auch stets gute, innovative und pragmatische Lösungen findet? Der jährlich stattfindende DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ist seit fast zwei Jahrzehnten ein sehr prägnantes Beispiel dafür.

Seit dem Beginn der Auslobungen in den Jahren 2003/2004 setzte der Wettbewerb regelmäßig aktuelle und gleichzeitig auch zukunftsrelevante Themen. Betriebskostenmanagement, Wohnen im Wandel, Nachhaltigkeit, neue Wirtschaftlichkeit, Effizienz, Digitalisierung, Kundenmanagement, innovatives Bauen, Klimaschutz und Klimaanpassung, bezahlbares Wohnen, Zukunftssicherheit und Pandemie-Auswirkungen – die Vielfalt der Themen steht exemplarisch für die Komplexität und Heterogenität der Aktivitäten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – im Tagesgeschäft, aber ebenso in strategischen Ausrichtungen.

Der Gebäudebestand ist die entscheidende Komponente

Auch der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 blieb dem treu. Die Energiekrise – beginnend noch vor dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine – hat die Dynamik der Energie- beziehungsweise Wärmewende und des Klimaschutzes um ein Vielfaches potenziert. Wir befinden uns nun in einem massiven Wandel, der nahezu alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche betrifft.

Doch Wandel bedeutet nicht nur, von einem zum anderen zu springen oder alles neu zu setzen, sondern auch das Bestehende zu erhalten, zu wahren und zukunftsfähig anzupassen. Dies ist einer der elementarsten Bestandteile der Nachhaltigkeit.

Der Gebäudebestand ist die entscheidende Komponente in der Wärmewende, denn aus ihm entstehen ein Großteil der Energiebedarfe, Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen. Ziel der Bundesregierung ist es daher, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu machen. Ohne Frage ist dies ein sehr wichtiges und richtiges Ziel, aber angesichts der Komplexität und der Folge- und Wechselwirkungen auch eine sehr ehrgeizige und herausfordernde Aufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Insbesondere in der aktuellen Zeit sind Versorgungssicherheit, Kostenentwicklung und Autarkie die prägnantesten Themen. Dazu kommen Unmengen von Fragen zur praktischen Umsetzung der Energie- und Wärmewende. Um nur einige zu nennen: Wie kommen wir schnellstmöglich und wirksam weg von fossilen Energieträgern und können dennoch die Wärme- und Stromversorgung künftig bezahlbar und in ausreichender Form gewährleisten? Welche

Dr. Jörg Lippert

Leiter Bereich Technik, Energie, Klima
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
BERLIN

Technologien sind und bleiben langfristig erfolgversprechend? Wie müssen und können wir die Gebäude energetisch optimal anpassen? Wie kommen wir klar mit dem aktuell schwierigen Umfeld aus Materialmangel, Kapazitätsengpässen, Baupreisinflation und steigenden Finanzierungskosten? Wie können wir die vielfältigen neuen Anforderungen aus dem Rechts- und Handlungsrahmen sinnvoll umsetzen? Und vor allem: Stehen Aufwand und Nutzen im richtigen Verhältnis und wer ist tatsächlich in der Lage, den Aufwand zu tragen? Hinzu kommen selbstverständlich noch die sozialen Komponenten, denn eine Überforderung beziehungsweise Überlastung der Gesellschaft wird nicht zum geplanten Erfolg führen.

Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen stecken den Kopf nicht in den Sand, sondern denken und handeln überwiegend progressiv. Die entstehenden Pilotprojekte und Leuchttürme sollen kommuniziert und transparent dargestellt werden, damit nicht jeder das Rad neu erfindet, sondern auf die Erfahrungen aus der „Best Practice“ aufsetzen kann.

Genau dies ist einer der wesentlichsten Aspekte des jährlich stattfindenden DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft: Tue Gutes und rede darüber!

Vielzahl der Einreichungen zeigt die Innovationskraft der Branche

Trotz der widrigen Umstände und kritischen Situationen im letzten Winter haben wieder viele Unternehmen bis Mitte Februar vielseitige und kreative Projekte in den Wettbewerb eingereicht. Im Wesentlichen ging es um Neubau und Sanierung/Modernisierung, Umbau und Umnutzung, Energiesystemumstellung, Wärmenetzerweiterung, Digitalisierung, Ökologie, Nachhaltigkeit und Neuorganisation der Energiedienstleistungen.

Die hochkarätig besetzte Vor- und Hauptjury wählte aus den Einreichungen drei gleichrangige Preisträger aus, welche auf den folgenden Seiten dieser DW vorgestellt werden. Es sind sehr gute und exemplarische Beispiele dafür, wie wir die Wärmewende im Bestand tatsächlich intelligent gestalten und umsetzen können. Die honorige Preisverleihung erfolgte in Verbindung mit drei projektspezifisch erstellten Videos am 19. Juni auf einer gemeinsamen Aareon-DW-Veranstaltung in Frankfurt am Main.

Ich möchte den Beitrag nutzen, den Preisträgern auch auf diesem Wege noch einmal herzlich zu gratulieren!

Nach dem Wettbewerb ist vor dem Wettbewerb. Schon eine Woche nach der Preisverleihung traf sich der enge Kreis der Organisatoren zur Findung eines Mottos für das nächste Jahr. Über das Ergebnis werden wir Sie nach der Sommerpause im Rahmen der Neuauslobung des Wettbewerbes informieren und hoffen auf eine erneut rege Beteiligung am DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2024! —

Einer der wesentlichsten Aspekte des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft: Tue Gutes und rede darüber!

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Applaus für die Sieger und die Wärmewende

Bei hochsommerlichen Temperaturen wurde in Frankfurt am Main im Rahmen einer Aareon-Veranstaltung der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen. Damit wurden intelligente Lösungen für die Wärmewende – so das Motto des Preises – ausgezeichnet. Ein Abend, der sinnbildlich für die Situation der Branche steht.

Von Katharina Schiller, Redakteurin Haufe Immobilien

Ein wenig ironisch wirkte es schon, dass bei gefühlten 30 °C auf der Dachterrasse des Frankfurter Oosten Projekte ausgezeichnet wurden, die neue Möglichkeiten der Heiztechnologie für Mieterinnen und Mieter aufzeigen. Doch war es das wirklich? Laut BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. werden mehr als 150 Mio. t CO₂ – das sind rund 18 % der CO₂-Emissionen in Deutschland – für das Heizen und Kühlen von Gebäuden ausgestoßen. Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden, daher müssen diese Werte drastisch reduziert werden. Wenn nicht, war der Abend ein erster Vorgeschmack auf die hohen Temperaturen, die der Klimawandel mit sich bringt.

Hoffnung und Lösungen für eine klimaneutrale Wohnungswirtschaft

Doch die Soirée im Zeichen der Preisverleihung hat nicht nur Hoffnung gegeben – sie hat konkrete Lösungsansätze verdeutlicht. Ziel des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft ist ja gerade, aus der Branche heraus entstehende innovative Ansätze zu prämiieren.

Juryvorsitzender Prof. Dr. Dr. Dr. h.c Franz Josef Radermacher ist der Meinung: „Das diesjährige Motto für den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ist von großer Aktualität und betrifft ein Thema, das die politischen Debatten der letzten Monate stark geprägt hat. Es hat einerseits eine große Relevanz für die Klimapolitik, andererseits kann es für die Bürger in Deutschland zu sehr hohen finanziellen Belastungen führen. Wie generell üblich im Immobilienbereich, ist der Bestand die mit Abstand wichtigste ‚Baustelle‘.“ Er lobte, dass alle Projekte zielführend auf dem Weg der Baustelle seien.

Die drei Siegerprojekte (siehe ab Seite 24) beweisen mit ihren Ideen, dass es funktionieren kann: So zeigt „Serielle Modernisierung“, wie Kosten gesenkt werden können. „Energie in eigenen Händen“

beschreibt einen genossenschaftlichen Ansatz zur Zusammenarbeit im Bereich erneuerbarer Energien. „Energieautarker Plattenbau“ umfasst einen kostengünstigen Ansatz, der intelligente Sanierungsoptionen in Plattenbauten aus den 1970er Jahren erlaubt.

Schirmherr und GdW-Präsident Axel Gedaschko, Aareon-Geschäftsleitungsmitglied Carsten Wiese sowie alle Gäste applaudierten den Gewinnerteams – und den Lösungsansätzen für die Wärmewende. „Das diesjährige Thema ‚Wärmewende‘ trifft den Nerv der Branche, aber auch der gesamten Gesellschaft. Die Projekte zeigen hierfür realisierbare Lösungswege auf – das ist sehr beeindruckend“, sagte Carsten Wiese.

Wohnen für die Zukunft

Die Branche muss unter herausfordernden Rahmenbedingungen Bestandserneuerung und Wärmewende meistern. So hörte man am Abend Gesprächsfetzen wie „Wir wollen ja umrüsten, doch wo fangen wir an?“. Gut ist sicher, in den Austausch zu gehen und voneinander zu lernen. Bei den drei ausgezeichneten Projekten ist kopieren jedenfalls erwünscht. Und sie zeigen: Mit dem Wandel anzufangen, kann sich lohnen – in vielerlei Hinsicht. „CO₂-Minderung und das Erreichen der Klimaziele auf sozial verträgliche Weise sind die zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Dafür muss die Wärmewende im Bestand intelligent gestaltet werden. Während die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Transformation derzeit noch sehr zu wünschen übriglassen, zeigen die hervorragenden Projekte des DW-Zukunftspreises den dringend benötigten Praxis-Pfad auf“, findet auch Axel Gedaschko.

Neben der Branche sind die Mieterinnen und Mieter ebenfalls überzeugt von den klimafreundlichen Technologien für ihr Zuhause. Eine Mieterin im ausgezeichneten Projekt der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH hat es treffend formuliert: „Das Haus ist jetzt nicht nur für das Wohnen, sondern bringt auch etwas für die Zukunft.“

THEMA DES MONATS



Im Herzen von Frankfurt/Main wurde der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen – mit Blick auf die Skyline inklusive



Gruppenfoto der Sieger gemeinsam mit Jury-Vertretern und Partnern des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft (oben). Schirmherr Axel Gedaschko lobte die innovativen und lösungsorientierten Projekte (rechts)



Carsten Wiese (oben), Mitglied der Aareon-Geschäftsleitung, zeigte sich beeindruckt von den realisierbaren Lösungswegen der Projekte. Juryvorsitzender Franz Josef Radermacher (rechts) betonte den Bezug des diesjährigen Mottos zur aktuellen politischen Debatte und den Klimazielen



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Der (fast) energieautarke Plattenbau

Die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) macht bei der Klimawende Nägel mit Köpfen: Einen Plattenbau hat sie so umgestaltet, dass die Wohnungen über strombetriebene Infrarotheizungen erwärmt werden und somit keine CO₂-Emissionen anfallen.

Von Christian Hunziker

Der Streit um das Gebäudeenergiegesetz, das in diesem Jahr wochenlang die Schlagzeilen beherrschte, hat es deutlich gemacht: Um das Ziel zu erreichen, Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu machen, muss die Wohnungswirtschaft wegkommen von fossilen Energieträgern. Dabei gilt meist die Wärmepumpe als Mittel der Wahl. Doch sie ist nicht die einzige Möglichkeit, wie das mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnete Projekt der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) beweist: Sie hat in Zusammenarbeit mit dem Autarkie-Team – dazu gehören der Solarexperte Timo Leukefeld, der Architekt Klaus Hennecke und der Projektsteuerer Jürgen Kannemann – ein Wärmekonzept umgesetzt, das auf Infrarotheizungen basiert. Gleichzeitig hat das kommunale Wohnungsunternehmen eine Inklusivmiete entwickelt, die den Mietern für fünf Jahre Kostensicherheit bietet. „Damit bündelt das Sanierungsprojekt viele Ansätze außerhalb der gängigen Praxis, die als Musterbeispiel zum Nachahmen und Weiterdenken anregen können“, urteilt die Jury des DW-Zukunftspreises.

Realisiert hat die AGW diesen Ansatz in einem 1972 errichteten Plattenbau in der Kopernikusstraße 10-16 im Königsauer Viertel, der zuvor teilsaniert worden war. Den Impuls für die jetzt umgesetzte Lö-

sung gab eine Tagung des Verbands der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt, auf der Timo Leukefeld einen Vortrag hielt. „Ich fand seine Ausführungen so interessant, dass ich auf ihn zugeing und wir in der Folge gemeinsam bisher zwei Projekte umgesetzt haben“, berichtet Mike Eley, Geschäftsführer der AGW. Das erste Vorhaben mit der Adresse „Vor dem Wasertor 19a“ wurde bereits 2021 abgeschlossen.

Heizung basiert auf vor Ort erzeugtem Strom

In der Kopernikusstraße setzt das Konzept konsequent auf eine strombasierte Heizung – aber eben nicht auf Wärmepumpen, sondern auf Infrarotheizungen. Diese wurden an den Decken der einzelnen Räume montiert, was den Vorteil hat, dass keine Rohrleitungen verlegt werden mussten. Damit sind nach Angaben der Planer niedrige Investitionskosten sowie ein geringer Wartungsaufwand verbunden. AGW-Geschäftsführer Eley kann dies aus eigener Erfahrung bestätigen: Er heizt in seinem eigenen Haus seit dreißig Jahren elektrisch und hat in dieser Zeit keine Wartungskosten gehabt.

Um den für die Infrarotheizungen nötigen Strom zu erzeugen, ließen die Verantwortlichen nicht nur auf dem Dach Photovoltaikmodule installieren, sondern auch an den Fassaden in Richtung Süden, Osten und Westen. Gesteigert wird der Stromertrag durch eine Umgestaltung des Baukörpers: Die AGW entfernte ein ganzes Gebäudesegment und baute die obersten beiden der zuvor fünf Geschosse zurück. Im Gegenzug wurde eine neue vierte Etage mit einem



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN



So sah der Plattenbau vor Beginn der Umbauarbeiten aus



Eine entscheidende Rolle für das Energiekonzept spielen die Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Fassaden

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH besitzt etwa 3.000 Wohneinheiten und verwaltet darüber hinaus 270 Wohnungen anderer Eigentümer. Damit zählt sie zu den größten Vermietern im Salzlandkreis (Sachsen-Anhalt). Seit 1990 hat das kommunale Unternehmen circa 170 Mio. € in die Sanierung und Aufwertung seines Bestands investiert.

Pultdach aufgesetzt. Weil dieses Dach eine Neigung von mehr als 20 Grad aufweist, lässt sich mehr Sonnenstrom erzeugen als bei einem Flachdach.

Möglich wurde dieser Teilrückbau, da der Wohnungsmarkt in der sachsen-anhaltinischen Stadt Aschersleben mit ihren rund 27.000 Einwohnern entspannt ist. Während der Plattenbau früher 60 Wohnungen umfasste, sind es jetzt noch 22 Einheiten mit zwei bis fünf Zimmern und insgesamt 1.773 m² Wohnfläche. Die veränderten Grundrisse treffen auf große Akzeptanz – nicht nur bei Einheimischen, sondern auch bei Zugezogenen. „Unser Ziel war es, die Hälfte der Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die vorher nicht in Aschersleben gewohnt haben, und so einen Beitrag gegen den Bevölkerungsrückgang der Stadt zu leisten“, sagt Eley. „Das ist uns auch gelungen, nicht zuletzt dadurch, dass wir auf digitale Vermarktungswege gesetzt haben.“

Das Warmwasser beziehen die neuen Mieter aus Warmwasserspeichern, die in jeder Wohnung vorhanden sind. Sie speichern obendrein Wärme und sind somit Teil eines ausgeklügelten Speichersystems. Zu diesem gehören außerdem Akkus, die den tagsüber gewonnenen Sonnenstrom bis in die Nacht vorhalten, und das Gebäude selbst, das mit seinen dick gedämmten Wänden als Speichermasse dient. Damit trotzdem eine gute Luftqualität gewährleistet ist, verfügt jede Wohnung über eine Lüftungsanlage, die verbrauchte Luft automatisch absaugt und der Wohnung Frischluft zuführt.

Völlig energieautark ist das Mehrfamilienhaus allerdings nicht: Nach Angaben der AGW werden im Jahresverlauf rund 60 % des benötigten Stroms vor Ort erzeugt, während die restlichen 40 % von einem lokalen Anbieter als Ökostrom zugekauft werden. Damit wird im Betrieb kein CO₂ ausgestoßen – das Ziel, das sich die Bundesregierung für 2045 gesetzt hat, ist in Aschersleben also bereits heute erreicht.

Inklusivmiete

Bemerkenswert ist das Modell auch deshalb, weil die AGW auf die Abrechnung der Nebenkosten verzichtet. Stattdessen bezahlen die Bewohner eine Komplettmiete von rund 11,50 €/m², die Wärme und Strom mit abdeckt. „Um den Mietvertrag mit der Inklusivmiete rechtssicher zu gestalten, haben wir uns Unterstützung bei einer Anwaltskanzlei geholt“, betont Eley. Allerdings habe bekanntlich jeder Wohnungsmieter das Recht, seinen Stromversorger selbst zu wählen. >



Die Wärmewende zur Chefsache erklärten Mike Eley (2. v. r.) und Lars Gräfe (2. v. l.) von der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft. Ihnen wurde der Preis von Carsten Wiese (l.) und Axel Gedaschko (r.) überreicht

Es sei zulässig, einen Zähler einbauen zu lassen und mit einem Stromanbieter seiner Wahl einen Vertrag abzuschließen, bestätigt Eley; allerdings könne der Mieter dann die Vorteile des Konzepts nicht nutzen.

Zu diesen Vorteilen zählt, dass die AGW garantiert, die Inklusivmiete fünf Jahre lang nicht zu erhöhen. Da drängt sich die Frage auf, ob das für das Unternehmen nicht mit hohem Risiko verbunden ist. Nein, sagt Eley: „Die Kalkulation der Inklusivmiete basiert auf einer Hochrechnung des Autarkieteam“, erklärt er. „Darauf beruht auch die Annahme, dass ein durchschnittlicher Haushalt rund 2.500 kWh Haushaltsstrom pro Jahr verbraucht.“ Eine zweite Unsicherheit betrifft das Verhalten der Mieter. Halten sie die Fenster so geschlossen, wie es wegen der Lüftungsanlage möglich und empfohlen ist? „Natürlich spielt das Mieterverhalten eine Rolle“, räumt Eley ein.

Die AGW habe deshalb den Mietern erläutert, wie das Haus funktioniert. „Und falls wir feststellen sollten, dass ein Haushalt außergewöhnlich viel Strom verbraucht, werden wir das Gespräch mit ihm suchen.“ Erfahrungen dazu liegen noch nicht vor, da die Wohnungen erst im Frühjahr 2023 bezogen worden sind. Das abgeschlossene Projekt „Vor dem Wassertor“ hat aber laut Eley gezeigt, „dass die Mieter sich verantwortungsbewusst verhalten“.

Wirtschaftlich dank alter KfW-Förderung

Kosten ließ sich die AGW die Modernisierung rund 5,4 Mio. €, was etwa 3.080 €/m² Wohnfläche entspricht. Eine höhere sechsstelligen Summe erwartet Eley als Zuschuss der KfW. „Wir konnten uns noch die alte KfW-Förderung mit dem KfW-55-Standard sichern“, sagt Eley. „Mit den neuen Förderrichtlinien wäre es wesentlich schwieriger gewesen, ein solches Modernisierungsprojekt zu realisieren.“ Auch für die beiden nächsten geplanten Projekte gelten noch die alten Förderkonditionen: Die AGW will die beiden benachbarten Plattenbauten in der Kopernikusstraße 2-8 sowie in der Keplerstraße 4-10 nach dem gleichen Konzept modernisieren. Außerdem prüft das Unternehmen, ob sich auch Ziegelbauten aus den 1950er Jahren auf diese Weise energetisch ertüchtigen lassen.

Auch andere Wohnungsunternehmen in anderen Städten könnten das Modell umsetzen, ist Mike Eley überzeugt: Nach Schätzungen des Energieplaners Timo Leukefeld seien dafür rund 30 % der deutschen Mehrfamilienhäuser geeignet.



Ein Video zum Preisträger Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW) finden Sie unter diesem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de



Auch die giebelseitige Fassade ist mit Photovoltaikmodulen bestückt



Die beiden Plattenbauten hinter dem bereits modernisierten Objekt sollen nach dem gleichen Konzept energetisch ertüchtigt werden

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Zentrale Lösung mit dezentralen Vorteilen.

Ob zur Nutzung für Mehrfamilienhäuser oder für Nah- und Fernwärmenetze:
Mit Buderus haben Sie in jedem Fall die richtige Lösung für die Wärmeversorgung.
Für Bestandsgebäude bietet Buderus als Aufputzlösung die Wohnungsstation
Logamax kompakt WS170 im Design der Titanium Linie an. Die neue Wohnungsstation
Logamax kompakt WS160 TE wurde speziell für den Ersatz von Heizwertthermen
als Austauschmodul entwickelt. Für den Neubau bietet Buderus die modular aufge-
baute Wohnungsstation Logamax kompakt WS160 E mit geringer Einbautiefe für
die Unterputzinstallation an. Weitere Informationen erhalten Sie in einer unserer
54 Niederlassungen und auf buderus.de



Logamax kompakt WS170
Logamax kompakt WS160



TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Energieerzeugung aus genossenschaftlicher Hand

Wärme und Strom werden vor Ort erzeugt, und zwar in einem genossenschaftlich getragenen Modell: Für diesen Ansatz ist die Isarwatt eG mit Sitz in München mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 ausgezeichnet worden.

Von Christian Hunziker

Die Politik verpflichtet die Wohnungswirtschaft, klimaneutral zu werden“, stellt Ulrich Brüggerhoff, Vorstand der Isarwatt eG in München, fest. „Wir haben uns schon vor sechs Jahren auf den Weg gemacht und glauben, dass wir einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leisten.“ Das sieht auch die Jury des DW-Zukunftspreises 2023 der Immobilienwirtschaft so: Mit dem Modell der Isarwatt eG gelinge es, „die Energiewende dezentral vor Ort umzusetzen und sie in eigenen Händen zu behalten“, hebt das Preisgericht in seiner Laudatio hervor.

Tatsächlich hat die aus der Wohnungswirtschaft hervorgegangene Energie- und Dienstleistungsgenossenschaft ein Modell entwickelt, das es verdient, bundesweit Aufmerksamkeit zu finden. Getragen von mittlerweile 22 Wohnungsunternehmen aus der Stadt und der Region München, erzeugt die Isarwatt eG Strom und Wärme, die sie vor Ort an die Mieter liefert. Mit knapp 2.000 Kunden ist die Genossenschaft zum größten Mieterstromanbieter Münchens geworden. Kombiniert wird dieses Geschäftsfeld mit dem Angebot von Mobilitätsdienstleistungen sowie von digitalen Services.

Rund 50 Anlagen der Energieerzeugung

Im Zentrum aber steht das Energiethema. Erste Gedanken über die Gründung einer Genossenschaft zur

Energieerzeugung machten sich bereits im Jahr 2014 Vertreter sowohl von jungen als auch von etablierten Münchner Wohnungsgenossenschaften, erinnert sich Ulrich Brüggerhoff, der auch Vorstand der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG ist. Ziel war es laut Brüggerhoff, „das Know-how zu bündeln, ein eigenes Unternehmen zu gründen und so die Wohnungswirtschaft bei der Bewältigung der vor ihr stehenden Aufgaben zu unterstützen“. 2017 gründeten dann sechs Wohnungsgenossenschaften die Isarwatt eG.

Mit Darlehen der Wohnunternehmen

Mittlerweile hat die Isarwatt eG gut fünfzig Anlagen der Energieerzeugung in Betrieb genommen, davon sind 15 Blockheizkraftwerke und rund 40 Photovoltaikanlagen. In der Regel gehören die Anlagen der Isarwatt eG selbst. Die Finanzierung erfolgt über Darlehen der Wohnungsunternehmen, in deren Wohnanlagen die Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke installiert werden. Lediglich in Einzelfällen pachtet die Isarwatt eG Anlagen, die das entsprechende Wohnungsunternehmen selbst errichtet hat.

Wie das konkret funktioniert, zeigt das Beispiel einer Wohnanlage der Baugenossenschaft München von 1871 eG im Stadtteil Blumenau. Dieses 1965/66 errichtete Ensemble mit rund 230 Wohneinheiten wird seit 2020 nachverdichtet und saniert. Dabei installiert die Isarwatt eG zwei Blockheizkraftwerke mit einer Leistung von je 50 kWel sowie vier Photo-



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

THEMA DES MONATS



Die Wohnhäuser der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG in der Zennerstraße sind eines der Wohngebiete, die von der Isarwatt eG mit Energie versorgt werden

voltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 300 kWp. Sowohl die bestehenden als auch die neuen Wohnhäuser werden in ein Nahwärmenetz eingebunden. Betrieben werden die Blockheizkraftwerke zu einem Viertel mit Biomethan. Deutlich größer ist hingegen – zumindest noch – der Anteil von Gas. Die Blockheizkraftwerke seien als Brückentechnologie zu betrachten, sagt Isarwatt-Vorstand Brüggerhoff, wobei er betont, dass sie eben auch mit Biogas oder in Zukunft sogar mit synthetisch hergestelltem Erdgas (E-Fuel) betrieben werden können. Zur Absicherung an besonders kalten Tagen kommen außerdem Gaskessel zum Einsatz.

Schwerpunkt Mieterstrom

Den Schwerpunkt der eigenen Tätigkeit sieht die Isarwatt eG allerdings bei der Erzeugung und dem Verkauf von Mieterstrom. Dabei macht die Genossen-

Isarwatt eG

Die 2017 gegründete Isarwatt eG versteht sich als Energie- und Dienstleistungsgenossenschaft und hat drei Standbeine: Energiedienstleistungen, Mobilitätsdienstleistungen und Digitale Services. Mit knapp 2.000 Kunden ist sie der größte Mieterstromanbieter Münchens. Den Vorstand bilden Ulrich Brüggerhoff, Vorstand der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG, und Peter Schmidt, Vorstand der Wogono München eG.

Weitere Informationen: www.isarwatt.de



Photovoltaik ist ein fester Bestandteil des Angebots der Isarwatt eG – hier in einer Wohnanlage der Postbaugenossenschaft München und Oberbayern eG im Prinz-Eugen-Park

schaft in Bezug auf die Akzeptanz bei den Endkunden ähnliche Erfahrungen wie andere Anbieter: Während in neu errichteten Wohnanlagen nahezu alle Mieter das Angebot annehmen, sind es im Bestand (wo die Mieter bereits Verträge mit ihrem Stromanbieter haben) manchmal nur 25 bis 30 %. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist der Mieterstrom immer mindestens 10 % günstiger als der Tarif des örtlichen Grundversorgers, in diesem Fall der Stadtwerke München. Ende Mai 2023 betrug der Isarwatt-Preis 39,5 Cent/kWh, womit er um 23 % unter dem Tarif des Grundversorgers lag.

„Wir kommunizieren gegenüber den Kunden, dass ihre Wohnanlagen nicht zu jeder Zeit mit vor >



Bemerkenswert nicht nur wegen der Architektur, sondern auch wegen des Energiemodells der Isarwatt eG ist der Domagkpark der jungen Wohnungsbaugenossenschaft Wagnis eG



Stolze Preisträger: Anton Hilger (2. v. r.) und Benjamin Deege (2. v. l.) von der Isarwatt eG freuen sich über die Auszeichnung, die ihnen Carsten Wiese (l.) und Axel Gedaschko (r.) überreicht haben

Ort erzeugtem Strom versorgt werden“, erklärt Claudia Maier, Geschäftsleiterin der Isarwatt eG. Wenn es nach den Umständen erforderlich ist – also etwa im Winter und eben auch nachts –, kauft die Isarwatt eG den benötigten Strom bei ihrem Partner Naturstrom AG zu. Dabei sind auch variable Stromtarife ein Thema: Bei einem Neubauprojekt der Progeno Wohnungsgenossenschaft eG im neuen Stadtteil München-Freiham entwickelt die Isarwatt eG zusammen mit ihrem Abrechnungsdienstleister Ampeers Energy GmbH ein Modell, bei dem der lokal produzierte Sonnenstrom günstiger angeboten wird als der zugekaufte Ökostrom. Sollte das Pilotprojekt erfolgreich sein, will es die Isarwatt eG auch anderen Kunden anbieten.

„Operativ-bürokratische Herausforderungen“

Noch immer seien die Rahmenbedingungen für Mieterstrom schwierig, stellt Isarwatt-Vorstand Ulrich Brüggerhoff fest. „Zwar ist der Weg begehbar, aber energiewirtschaftlich und steuerrechtlich ist er nach wie vor komplex.“ Von „operativ-bürokratischen Herausforderungen“ berichtet auch Geschäftsleiterin Claudia Maier. Ein Beispiel dafür: Bei manchen Kundenanlagen musste die Isarwatt eG über zwei Jahre lang auf die Auszahlung des eigentlich zugesicherten Mieterstromzuschlages warten. Grundsätzlich, sagt Maier, brauche es Durchhaltevermögen und gute Kommunikationsfähigkeiten, um ein Mieterstrommodell zu etablieren. „Wir haben uns durchaus auch mal eine blutige Nase geholt“, sagt Vorstand Brüggerhoff. So stelle etwa die Finanzierung eine Herausforderung dar. „Es war beispielsweise nicht einfach, die Kollegen der Wohnungswirtschaft davon zu überzeugen, sich mit Geld an einem Start-up zu beteiligen, was immer mit einem Risiko verbunden ist“, erzählt Brüggerhoff. Für Interessenten, die ein ähnliches Modell umsetzen möchten, hat er außerdem eine Empfehlung parat: „Nach unseren Erfahrungen ist es sinnvoll, sich am Anfang auf ein einziges Thema zu konzentrieren.“

Im Dienst der Sektorenkopplung

Die Isarwatt eG hingegen hat neben der Energieerzeugung gleich noch zwei weitere Themen, nämlich Mobilität und digitale Services, angepackt. „Unsere Positionierung zahlt auf die Ziele der Sektorenkopplung ein“, formuliert es Geschäftsleiterin Claudia Maier. Allerdings ist die Nachfrage nach den Mobilitätsangeboten, wozu insbesondere die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität gehört, nach ihren Worten „unterschiedlich ausgeprägt“: Während Mobilitätskonzepte bei Neubaumaßnahmen immer dazugehörten, sei das bei Bestandsobjekten nicht unbedingt der Fall.

Ende 2022 ist zudem nach einer intensiven Pilot- und Entwicklungsphase die Quartiersplattform Klink an den Markt gegangen, welche die Nutzung von unterschiedlichen Ressourcen wie Gemeinschaftsräumen, Lastenfahrrädern und Gästeapartments vermittelt. Allerdings schreibt die Genossenschaft damit – anders als bei den Energiedienstleistungen – noch keine schwarzen Zahlen. Trotzdem ist es erstaunlich, dass das wegweisende Modell noch keine Nachahmer in anderen Städten gefunden hat. Aber vielleicht ändert sich das ja – jedenfalls hat Vorstand Brüggerhoff das Geschäftsmodell der Isarwatt eG bereits bei den BBU-Tagen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen vorgestellt.



Ein Video zur Preisträgerin Isarwatt eG finden Sie unter nebenstehendem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de

„Ich sehe da die Zukunft für unseren gesamten Wohnungs- bestand.“

Wolfgang Klee, Vorstand Baugenossenschaft
Lampertheim eG

Was bringt die Zukunft für die Wohnungswirtschaft? Für Wolfgang Klee ist die Sache klar: Durch die Klimaschutzziele rollt auf sie eine Sanierungswelle zu – immerhin soll der Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral sein. Eine herausfordernde Aufgabe, bei der die BG Lampertheim auf den Sto Klimaservice setzt. Eine Servicekette, die in allen Phasen der Fassadensanierung unterstützt. Von der digitalen Bestandsaufnahme über die Flächen- und Mengenermittlung bis hin zur Visualisierung von Farb- und Materialvorschlägen als 3D-Modell. Das Ergebnis: mehr Planungssicherheit und Effizienz bei der Fassadensanierung.

Aus Liebe zum Bauen. **Bewusst bauen.**



Weitere Informationen finden
Sie unter www.sto.de/klimaservice

sto

Bewusst bauen.

TDM DW-ZUKUNFTSPREIS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2023

Vorreiter der seriellen Sanierung

In den nächsten Jahren müssen mehrere Millionen deutsche Mehrfamilienhäuser energetisch modernisiert werden. Dabei helfen soll die serielle Sanierung. Bereits weit gekommen mit diesem Ansatz ist die mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 ausgezeichnete Renowate GmbH.

Von Christian Hunziker

Wer sich für die serielle energetische Modernisierung von Mehrfamilienhäusern interessiert, kommt an Mönchengladbach-Lürrip in nicht vorbei. Dort hat die Renowate GmbH ein Pilotprojekt der seriellen Sanierung – ein Riegel aus den 1950er Jahren mit acht Gebäuden und 47 Wohnungen in der Zeppelinstraße – realisiert. Die Bauministerin des Landes Nordrhein-Westfalen nahm das Vorhaben vor Ort ebenso in Augenschein wie Vertreter der SPD-Bundestagsfraktion sowie eine Delegation aus Bundeswirtschaftsministerium, Deutscher Energie-Agentur, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und GdW. Felix Heinrichs, Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach, ist ebenfalls des Lobes voll: Renowate zeige nach seinen Worten Wege auf, „wie Klimaschutz im Gebäudesektor effizient, schnell und mieterfreundlich funktionieren kann“.

Für ihr Konzept der seriellen Sanierung hat die projektverantwortliche Renowate GmbH jetzt den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2023 erhalten. „Dringend erforderliche Sanierungsvolumina lassen sich so in vergleichsweise kurzer Zeit bewältigen“, begründet die Jury ihre Wahl. Dies sei gerade vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels von wesentlicher Bedeutung für die Wärmewende im Bestand.



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Gemeinschaftsunternehmen von LEG und Rhomberg Bau

Ausgezeichnet wird damit ein junges Unternehmen, das im April 2022 von der LEG Immobilien SE aus Düsseldorf und der Rhomberg Bau GmbH aus Österreich gegründet wurde (siehe DW 6/2023, Seite 52). „Wir brauchen dringend serielle, digitalisierte Lösungen für die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, sonst werden wir die angestrebte Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 nicht erreichen können“, sagt Lars von Lackum, CEO der LEG Immobilien SE. „Die Bezahlbarkeit der Wohnungen für die Mieterinnen und Mieter können wir nur so im Auge behalten und gleichzeitig dem anhaltenden Fachkräftemangel begegnen.“

Das erste Projekt, nämlich die 47 Wohnungen in Mönchengladbach-Lürrip, schloss die Renowate GmbH Ende 2022 ab. Innerhalb weniger Monate

Renowate GmbH

Die Renowate GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein Joint Venture der LEG Immobilien SE und der Rhomberg Bau GmbH. Die börsennotierte LEG Immobilien SE ist mit rund 167.000 Wohneinheiten eines der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands. Die Rhomberg Bau GmbH aus dem österreichischen Bregenz (Vorarlberg) versteht sich als Komplettanbieter im Bau und ist in Österreich, Deutschland und der Schweiz tätig.

dämmte das Unternehmen das Gebäude mit einer Holzfassade, indem es 180 vorgefertigte Fassadenelemente inklusive neuer Fenster, Rollläden und Lüftungsanlagen montierte. Außerdem ersetzte es die alten Gasetagenheizungen und Nachtspeicheröfen durch sechs Wärmepumpen. Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Energiebedarf den Berechnungen zufolge um etwa 95 %. Damit sind die Bewohner nicht mehr auf Gas angewiesen, und der Gebäuderiegel wird nahezu CO₂-neutral.

Das Vorgehen bei der seriellen Sanierung unterscheidet sich von der konventionellen Sanierungsmethode dadurch, dass zunächst eine Drohne oder ein 3D-Scanner eingesetzt wird, der alle relevanten Eckdaten des Gebäuderiegels erfasst. In einer Simulation entstehen dann aus der sogenannten Punktwolke diejenigen Messwerte, die für die serielle Produktion der Fassadenbauteile benötigt werden. Diese Teile werden im Werk (im Fall des ersten Renowate-Projekts in Estland) vorgefertigt und vor Ort nur noch montiert. Das hat nicht nur den Vorteil einer kürzeren Bauzeit, sondern reduziert auch die Belastungen für die Mieterinnen und Mieter, die während der Sanierungsmaßnahmen in ihren Woh-



Aareon-Geschäftsführer Carsten Wiese (l.) und GdW-Präsident Axel-Gedaschko (r.) verleihen Yvonne Hartwig und Johannes Brunn von Renowate den Branchenpreis

nungen bleiben können. Für die Zukunft erwarten die Verantwortlichen außerdem eine Senkung der Kosten. In Mönchengladbach-Lürrip betragen diese rund 1.700 €/m². Den Preis des Pilotprojekts dürfe man jedoch nicht als Maßstab nehmen, sagt An- >



Das Pilotprojekt in der Zeppelinstraße in Mönchengladbach bietet nach der Montage der Fassadenelemente in Holzoptik ein ganz neues und ansprechendes Erscheinungsbild



Besonders gut geeignet ist die Methode der seriellen Sanierung für kompakte Gebäude ohne Vorsprünge und Balkone



Die Verantwortlichen auf der Baustelle des jüngsten Renowate-Projekts Vossenbäumchen 2-8 in Mönchengladbach. Ganz rechts Andreas Miltz, Geschäftsführer der Renowate GmbH, in der Mitte Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE

Andreas Miltz, Geschäftsführer der Renowate GmbH. „Selbstverständlich wollen und werden wir die Kosten weiter senken.“

Energiesprong-Prinzip als Basis

Zurück geht das von Renowate realisierte Prinzip auf den aus den Niederlanden stammenden Energiesprong-Ansatz. 2019 gaben die Dena und der GdW den Startschuss für den „Energiesprong Volume Deal“, der das Ziel verfolgte, serielle Sanierungslösungen in der Breite zu entwickeln. Mittlerweile haben mehrere Wohnungsunternehmen (siehe DW 12/2022, Seite 22) Modellprojekte der energetischen Sanierung durchgeführt. Der Anspruch von Renowate geht jedoch weit über ein Einzelprojekt hinaus: Im zweiten Schritt werde das Unternehmen etwa 10.000 m² Wohnfläche im LEG-Bestand in Mönchengladbach und Soest seriell modernisieren, kündigt Andreas Miltz an. Außerdem hat Renowate bereits einen externen Kunden in Gestalt eines Düsseldorfer Wohnungsunternehmens gewonnen. Perspektivisch will Renowate seine Leistungen Wohnungsunternehmen in der gesamten DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) anbieten. Allein in Deutschland, sagt Miltz, ließen sich mit dem Renowate-Ansatz rund 2 Mio. Gebäude sanieren.

Großes Potenzial in der seriellen Sanierung sieht auch die Dena. „Die Wärmewende in Bestandsgebäuden wird ohne die serielle Sanierung schwer funktionieren“, ist Christian Stolte, Bereichsleiter Klimaneutrale Gebäude bei der Dena, überzeugt. Er verweist dabei auf die geplante EU-Gebäuderichtlinie, die vorschreibt, dass bestehende Wohngebäude bis 2033 mindestens die Effizienzklasse D erreichen müssen. Allein in Deutschland, rechnet die Dena vor, müssen zur Erreichung dieses Ziels in den nächsten zehn Jahren gut 10 Mio. Gebäude energetisch modernisiert werden. „Serielle Sanierungen“, heißt es bei der bundeseigenen Gesellschaft, „sind dabei unverzichtbar und müssen daher schnell eine hohe Marktdurchdringung erreichen.“

Optimierungspotenzial vorhanden

Um diesem Ziel nahezukommen, sind die beim Renowate-Pilotprojekt gewonnenen Erkenntnisse eine wichtige Grundlage. So habe es sich beispielsweise gezeigt, dass es von großer Bedeutung sei, die Mieterinnen und Mieter über die gesamte Projektlaufzeit durch eine transparente Kommunikation mitzunehmen, sagt Andreas Miltz. Außerdem seien die Abläufe noch „stark verbesserbar“. So habe es beim ersten Projekt viele Wochen gedauert, bis aus der digital vermessenen Punktwolke tatsächlich eine Planung für die Module und die Technik geworden sei. Die Gewerke so zu kombinieren, dass möglichst viele Bauteile in einem Guss installiert werden könnten, habe sich als weitere Herausforderung herausgestellt.

Dazu gehört auch, weitere Gebäudetypen für die serielle Sanierung zu erschließen. Bisher kommt diese Methode bei homogen strukturierten Gebäudekörpern ohne Vorsprünge und Balkone zum Einsatz. Eine weitere Voraussetzung ist laut Renowate, dass eine große Außenfläche vorhanden ist, auf der genügend Platz für Schwerlasten und Kräne zur Verfügung steht. Zukünftig, stellt Miltz in Aussicht, könne Renowate aber auch komplexere Bauten – also etwa Hochgeschosser oder Gebäude mit Balkonen – energetisch ertüchtigen, wozu insbesondere eine Fassadenaufhängung beitrage, die 50 % weniger Stahl benötige und günstiger als die ursprüngliche Lösung sei.

Trotz der Projekte von Renowate und trotz der Vorteile dieser Methode hat sich das serielle Sanieren bisher allerdings noch nicht in der Breite durchgesetzt. Das aber scheint sich jetzt zu ändern. Die Dena jedenfalls stellt Bewegung im Markt fest: Nach ihren Angaben sind in den ersten vier Monaten dieses Jahres bundesweit 108 Maßnahmen der seriellen Sanierung mit einem Fördervolumen von rund 80 Mio. € bewilligt worden.



Ein Video zum Preisträger Renowate GmbH finden Sie unter diesem QR-Code und unter: www.dw-zukunftspreis.de

HAUFE.



REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast
für die Immobilienbranche.



L'Immo

Der Podcast für die
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**

Die
Wohnungswirtschaft
DW

VON LEUCHTTÜRMEINEN ZU KONTINUIERLICHEN MASSNAHMEN

Mit der Roadmap zur Klimaneutralität

Nur mit Leuchtturmprojekten ist das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden, nicht zu erreichen. Nötig sind umfassende Strategien, die energetische Sanierungen, effiziente Technik und grüne Energieversorgung verbinden. Doch wie ist dies auf konkrete Einzelmaßnahmen herunterzubrechen?

Von Jacqueline Brüscke und Ulrich Jursch

Die Vorgabe der Bundesregierung ist bekannt: 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Die Degewo AG als landeseigenes Wohnungsunternehmen verfolgt dieses Ziel aber nicht nur aus Gründen der Pflichterfüllung, sondern auch aus eigenem Antrieb: Wir wollen Klimaneutralität in unserem Wohnungsbestand erreichen – unabhängig von den gesetzlichen Details, über die beispielsweise im Zusammenhang mit der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in diesem Jahr gestritten worden ist.

Ausdruck dieser Verpflichtung zur Klimaneutralität ist die Klimaschutz-Roadmap der Degewo, deren erste Fassung Ende 2021 erarbeitet worden ist. Sie baut auf den bisherigen Erfolgen bei der Verdringerung des CO₂-Footprints auf: Seit 1990 ist der CO₂-Ausstoß im Degewo-Bestand um 60 % gesunken und beträgt pro Jahr nur noch 20 kg/m² (Wärme und Hausstrom). Als zentralen Teil unserer Klimaschutzstrategie definiert die Klimaschutz-Roadmap drei zentrale Handlungsfelder und verfolgt damit das Ziel, den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren:

- Wir treiben die energetische Sanierung weiter voran, wobei wir zunächst den Schwerpunkt auf die Bestände mit dem schlechtesten CO₂-Footprint legen.
- Wir setzen hocheffiziente Heizungstechnologien ein und vermeiden dadurch CO₂-Emissionen.



Jacqueline Brüscke
Prokuristin
Degewo AG
BERLIN

- Wir setzen auf die Grünerwerdung der Energieträger.

Deutlich wird dabei, dass die in der öffentlichen Diskussion wahrnehmbare Fokussierung auf die Wärmeerzeugung – Stichwort Wärmepumpe – nur einen Teilaspekt darstellt. Entscheidend auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand ist vielmehr eine Kombination unterschiedlicher, aufeinander abgestimmter Maßnahmen. Gebäude, Anlagentechnik und Energieversorgung müssen miteinander gedacht und verzahnt werden. Dabei ist es wichtig, die großen Ziele auf konkrete Handlungsfelder herunterzubrechen. Um dies zu erreichen, haben wir im Unter-

nehmen elf Arbeitsgruppen eingesetzt, die Vorschläge für die operative Umsetzung erarbeiten und ihre Ergebnisse teilweise bereits 2022/2023 vorgelegt haben.

Ein Ergebnis ist, dass die energetische Sanierung des Gebäudebestandes fortgesetzt wird – und zwar vorrangig dort, wo Gebäude die schlechteste Energieeffizienzklasse aufweisen und damit die CO₂-Einspareffekte am größten sind. Allerdings ist die energetische Modernisierung nicht der entscheidende Hebel: Nach unseren Berechnungen sind dadurch bis zum Jahr 2045 bei der Degewo gut 7 Mio. kg CO₂ ein-

zusparen, was lediglich 7 % des gesamten Reduktionsvolumens entspricht. Ein Großteil des Degewo-Bestands ist bereits heute teilweise oder vollständig energetisch modernisiert.



Ulrich Jursch
Geschäftsführer
Degewo netzWerk
GmbH
BERLIN



Mit der Roadmap zur Klimaneutralität setzt die Degewo AG auf drei Handlungsschwerpunkte: die Grünerwerdung der Energie, den Einsatz hocheffizienter Heizungstechnologien und die Fortführung der energetischen Sanierungen im Bestand

Grüne Energie: Versorger in der Pflicht

Wesentlich größer ist das Einsparpotenzial mit 80 Mio. kg CO₂ (72 %) bei der Grünerwerdung der Energieträger. Sie ist somit der Schlüssel zum klimaneutralen Gebäudebestand. Sie ist aber auch der Bereich, den Degewo mit Abstand am wenigsten beeinflussen kann. Denn die Umstellung auf grüne Energie ist vor allem Aufgabe der Versorger, deren Rahmenbedingungen sich durch die aktuellen Entwicklungen in Europa derzeit stark verändern.

Das gilt besonders für die Fernwärme, die für die Wärmeversorgung des Degewo-Bestands eine große Rolle spielt. Bis zum Jahr 2030 sollen nach dem Willen der Bundesregierung mindestens 50 % der Fernwärme klimaneutral erzeugt werden. Auch

wenn ein Wohnungsunternehmen auf diese Umstellung keinen direkten Einfluss nehmen kann, bleiben wir bei der Degewo auf diesem Feld nicht untätig. Vielmehr suchen wir das Gespräch mit den Versorgern und teilen ihnen mit, an welchen Standorten wir uns den Anschluss an die Fernwärme vorstellen können. Das hat für die Versorger den Vorteil, dass sie andere Immobilieneigentümer im betreffenden Gebiet ansprechen können und Planungssicherheit bekommen. Gleichzeitig ist dieses Vorgehen die

„Unser Motto für die Zukunft: Lieber einfache, skalierbare und bedienbare Komponenten als zu viel Technik, für die sich weder genug Ingenieure noch Handwerker finden lassen.“

Jacqueline Brüsckke

Grundlage für die kommunale Wärmeplanung, die nach aktuellem Stand in Berlin bis 2026 vorliegen muss.

Ein enger Austausch mit den Versorgern ist auch beim Strom wichtig – hier insbesondere im Hinblick auf die wachsende Bedeutung von Wärmepumpen und den dadurch steigenden Strombedarf. Wir teilen deshalb der Stromnetz Berlin GmbH als Betreiberin des örtlichen Stromnetzes mit, an welchen Stand-

orten wir den Einbau von Wärmepumpen vorsehen, und klären ab, ob dafür die Kapazitäten des Stromnetzes ausreichen. Beim Strom ist darüber hinaus auch Eigenerzeugung ein Thema. Wir installieren eigene Photovoltaikanlagen – was im Übrigen auch durch das Anfang 2023 in Kraft getretene Berliner

Solargesetz vorgeschrieben ist, das für alle Neubauten eine Solarpflicht vorsieht. Diese Pflicht gilt auch für Bestandsbauten, sofern eine grundlegende Dachsanierung erfolgt.

Für die Vermarktung des vor Ort erzeugten Stroms gibt es verschiedene Möglichkeiten. Mieterstrom bleibt eine Option, auch wenn dieser Weg zuletzt problematisch war, da zugekaufter (Residual-)Strom sehr teuer beschafft werden musste. Denkbar ist deshalb auch die Einspeisung ins Netz, >

die Nutzung für eine Wärmepumpe im Haus oder die Direktvermarktung. Unsere Gedanken gehen aber noch weiter. Denn der Deckungsgrad zwischen der Erzeugung von Sonnenstrom und dessen Verbrauch in einer Wärmepumpe ist überschaubar. PV-Strom allein wird diese Heizungstechnologie daher nicht antreiben können. Vor diesem Hintergrund ist es eine interessante Option, sich an Windkraftanlagen zu beteiligen und auf diese Weise die Versorgung mit grünem Strom abzusichern. Ob Windräder auf Gebäuden wirtschaftlich zu betreiben sein werden, wird sich dagegen erst noch herausstellen müssen. In der Strombeschaffung am Markt können künftig moderne Instrumente wie „Power Purchase Agreements“, bei denen grüner Strom aus realen, konkreten Erzeugungsanlagen eingekauft wird, die bisherigen Beschaffungsformen ergänzen.

Herausforderungen der Anlagentechnik

Mit 21 % (23 Mio. kg CO₂) trägt innovative Anlagentechnik zur Emissionsreduktion bei. Ziel ist es, die Wärmeerzeugungsanlagen bis 2045 vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen. Natürlich ist dabei auch die Wärmepumpe eine Option. Im Neubau ist sie dort erste Wahl, wo der Anschluss an die Fernwärme nicht möglich ist, wo der Primärenergiefaktor der Fernwärme über 0,45 liegt oder wo der Anteil der erneuerbaren Energie an der Fernwärme gering ist.

Komplizierter ist es bei der Umrüstung im Bestand. Nicht nur, dass Wärmepumpen nur bei Gebäuden mit moderatem Wärmeschutz Sinn ergeben – auch darüber hinaus stellen sich eine ganze Reihe von Fragen: Ist genügend Platz für Wärmepumpen vorhanden? Ist der Schallschutz gewährleistet, oder müssen aufwendige und entsprechend teure Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden? Und müssen womöglich die vorhandenen Heizkörper gegen solche mit größerer Heizfläche ausgetauscht werden, was noch einmal mit zusätzlichen Kosten verbunden ist? Erforderlich ist also eine detaillierte, objektbezogene Prüfung.

Sofern der Anschluss an Fernwärme nicht möglich und der Einbau von Wärmepumpen im Bestand nicht realistisch ist, sind andere Lösungen gefragt, die von konventionellen fossilen Energieträgern wegführen. Deshalb beschäftigen wir uns beispielsweise auch mit oberflächennaher Geothermie und prüfen die Möglichkeit, durch eine Kooperation mit den Berliner Wasserbetrieben Abwärme aus dem Abwasserkanal zu beziehen. Das Potenzial der Abwärme ist in Berlin auch abseits der Abwasserkanäle aber begrenzt, sofern sich nicht gerade ein Rechenzentrum in unmittelbarer Nähe einer Wohnanlage befindet. Biomasse scheint nicht die Lieblingsvariante des Gesetzge-

„Gebäude, Anlagentechnik und Energieversorgung müssen miteinander verzahnt werden.“

Ulrich Jursch

bers zu werden, könnte an einigen Standorten aber trotzdem die einzig verbleibende tragbare Option sein. Allerdings wird Biomasse in vielen Objekten nur schwer oder gar nicht eingesetzt werden können, da etwa Holzpellets nur begrenzt verfügbar sind und aus Platzgründen nicht überall gelagert werden können. Auch die Zulässigkeit von Emissionen setzt dem Einsatz von Biomasse im städtischen Kontext Grenzen.

Lediglich ein Nischenthema ist die Power-to-Heat-Technik, die Degewo zwar vor einigen Jahren als Ergänzung eines Pelletkessels in einem Neubau eingebaut hat, die aber nicht in der Breite ausgerollt werden soll. Ebenfalls skeptisch sehen wir Wohnungsstationen, die in jeder einzelnen Wohnung die Warmwasserbereitung übernehmen. Hintergrund ist unser Ansatz, nicht so viel Technik wie möglich, sondern nur so viel Technik wie nötig einzubauen. Wenn man in jeder Wohnung Anlagentechnik installiert, besteht die Gefahr eines hohen Wartungsaufwands.

Umsetzung im Klimahaus

Wie wir mit all diesen Herausforderungen umgehen, zeigt das Beispiel unseres Klimahauses. In der Salvador-Allende-Straße im Berliner Stadtteil Köpenick planen wir einen achtgeschossigen Neubau mit 111 Wohnungen, der als Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeitsklasse (EH 40 NH) inklusive Nachhaltigkeitszertifizierung konzipiert ist und in Holz-Hybrid-Bauweise realisiert wird. Die Wärmeversorgung erfolgt dabei auf zwei Wegen: Mindestens 70 % des Bedarfs für Raumheizung und Warmwasserbereitung werden durch zwölf Luft-Wasser-Wärmepumpen auf dem Dach gedeckt. Zur Deckung der Spitzenlast wird ein Anschluss an die vor Ort anliegende Fernwärmeleitung hergestellt, wobei der Primärenergiefaktor der Fernwärme 0,70 und der Anteil der erneuerbaren Energie an der Fernwärme nur etwa 8 % beträgt. Der Strom für die Wärmepumpen stammt zu einem Teil von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus. Der überschüssige Stromanteil wird dem öffentlichen Netz zugeführt; eine Speicherung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.

Eingeflossen in die Konzeption des Klimahauses sind die Erfahrungen, die wir mit dem Zukunftshaus in Berlin-Lankwitz gemacht haben (siehe DW 09/2021, Seite 44). Dort realisierten wir bei einem Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren ein Leuchtturmprojekt, das innovative Technologien wie Solar-Hybrid-Module, eine Deckenheizung, einen geothermischen Erdtank und zeitweise einen Batteriecontainer zur Stromspeicherung integrierte. Auch dort zeigte sich die Notwendigkeit, Gebäude, Anlagentechnik und Energieversorgung zusammenzudenken und aufeinander abzustimmen. Anders als das Zukunftshaus, mit dem wir bewusst innovative Wege gingen und Energieautarkie erreichen wollten, ist das Klimahaus eher auf Standards ausgelegt, die sich in der Breite ausrollen lassen. Das ist auch unser Motto für die Zukunft: Lieber einfache, skalierbare und bedienbare

Komponenten als zu viel Technik, für die sich weder genug Ingenieure noch Handwerker finden lassen.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit

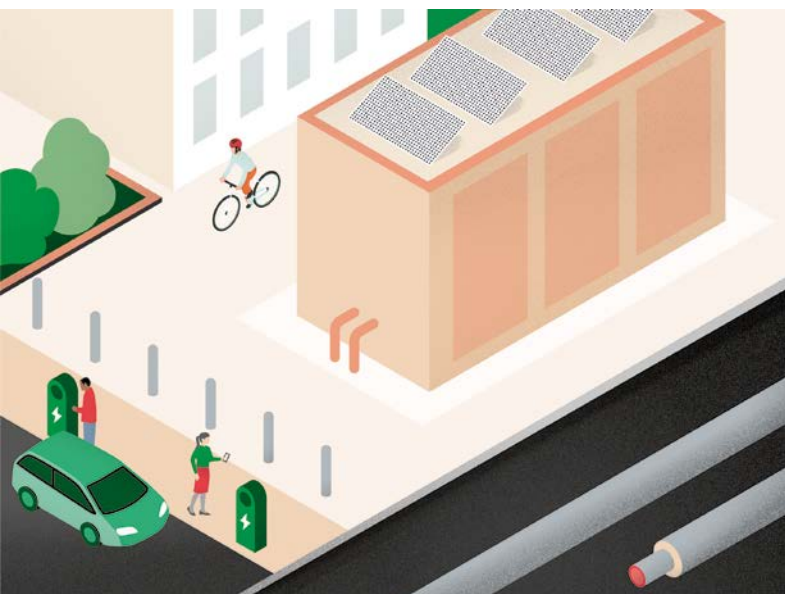
Bemerkenswert ist das Klimahaus auch deshalb, weil wir darin gemäß der zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Berliner Senat geschlossenen Kooperationsvereinbarung 50 % geförderte Wohnungen zu einer Miete von zukünftig 7 €/m² errichten. Das ist hier auch möglich, weil auf einem Bestandsgrundstück nachverdichtet wird, weil wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung wissen, wie sich kostenoptimiert bauen lässt, und weil wir mit kosteneffizienter Anlagentechnik arbeiten. Hilfreich ist aber natürlich auch die KfW-Förderung. Da unsere Mieten auch außerhalb der öffentlich geförderten Wohnungen in Absprache mit unserem Gesellschafter, dem Land Berlin, auf eine für die Mietenden tragbare Höhe begrenzt sind und wir trotzdem einen hohen energetischen Standard realisieren wollen, streben wir überall dort, wo es wirtschaftlich abbildbar ist, im Neubau den (geförderten) EH-40-Standard mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) an.

Wir müssen so ehrlich ein, unsere Mietenden zu kommunizieren, dass die auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung der Zukunft höhere Heizkosten als früher gewohnt nach sich ziehen wird. Wir halten es nicht für richtig, wenn gelegentlich der Eindruck erweckt wird, durch die Umstellung auf erneuerbare Energien würden die Kosten dauerhaft sinken. Denn die Anlagen, die für die Nutzung dieser erneuerbaren Energien nötig sind, haben ihren Preis.

Zwar scheint die Sonne umsonst, aber die Gewinnung von Sonnenenergie ist nicht gratis. Eine Wärmepumpe kostet momentan ungefähr viermal so viel wie ein Gas-Brennwertkessel mit gleicher Heizleistung.

Auch wir gehen davon aus, dass die zukünftige Wärmeversorgung im Wesentlichen strombasiert sein wird – denn Wasserstoff wird nach Einschätzung von Experten frühestens Mitte der 2030er Jahre für das Heizen zur Verfügung stehen. Auch Fernwärme wird in Zukunft in erheblichem Umfang durch Großwärmepumpen erzeugt werden. Ob es tatsächlich gelingen wird, den dafür nötigen Strom zu erzeugen, die erforderlichen Trassen für den Stromtransport zu bauen und die Gasnetze rechtzeitig auf Wasserstoff umzustellen, ist eine Frage, die außerhalb des Verantwortungsbereichs der Wohnungswirtschaft liegt.

Eines aber steht für die Degewo fest: Wir werden alles im Rahmen unserer Möglichkeiten Stehende tun, um unseren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu machen. Unsere bisherigen Erfahrungen zeigen, dass das realistisch ist, wenn man ein umfassendes Konzept entwickelt und dieses auf konkrete Maßnahmen herunterbricht. Falsch wäre es allerdings, von Seiten der Politik alle Details durch Gesetze und Vorgaben bestimmen zu wollen. Zu begrüßen wäre es vielmehr, wenn die Politik offen wäre für die Erfahrungen, die die Wohnungswirtschaft mit der Umstellung auf einen klimaneutralen Gebäudebestand macht. Alle Beteiligten haben noch einen Lernprozess vor sich. Wir bei Degewo stellen uns diesem Lernprozess und sind bereit, unseren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.



Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die Degewo für die Umsetzung ihrer Klimaziele bezahlbare und lebenspraktische Standards entwickelt



Klimawende im Bestand: Ein Großteil des Degewo-Gebäudebestandes ist heute schon teilweise oder vollständig energetisch modernisiert

STRATEGISCHE GEBÄUDEVERNETZUNG

Das gesamte Ökosystem Gebäude digital im Blick

Gebäude und Wohnungen müssen digitaler werden. Technisch und inhaltlich getrennte Dateninfrastrukturen sind dabei in der Praxis noch die Regel. Ein technologisch übergreifender Ansatz, ausgehend von den Möglichkeiten und Wünschen des Wohnungswirtes, bringt Vorteile.

Von Björn Borst

Dass Wohn- und Gewerbeimmobilien digitalisiert werden müssen, ist keine Frage. Dabei ist aber „die“ Gebäudedigitalisierung zumeist nicht klar definiert. In der Praxis zeigt sich in vielen Fällen, dass getrennt voneinander agierende Dienstleister mehrere Sensorik- und Dateninfrastrukturen nebeneinander betreiben – und dabei auch diverse Datensätze in verschiedenen Cockpits zusammentragen. Es existieren also oft mehrere Digitalisierungsansätze parallel zueinander: der energetische, der sicherheitstechnische sowie der Komfort und der das altersgerechte Wohnen unterstützende Ansatz. Wie meistens, wenn Dinge unabgestimmt und parallel erfolgen, entstehen Ineffizienzen auf der Ressourcen- und auf der Kostenseite. Die wahren Möglichkeiten und Vorteile, die ein integriertes System bieten würde, bleiben unerschlossen.

Dabei kann Digitalisierung in der Breite deutlich mehr als Energiekostenerfassung oder Rauchwarnmelderwartung. Und sie kann in der Tiefe mehr, als nur Daten zu sammeln und zu aggregieren. Digitalisierung kann sich über das gesamte Ökosystem Gebäude erstrecken und sowohl Technik als auch Mensch umfassen. Und sie kann in der Tiefe vom reinen Erkenntnisgewinn über die Optimierung von Abläufen und Zeitersparnis bis hin zu völliger Automatisierung reichen.



Björn Borst
Geschäftsführer
Objektus GmbH
NORDERSTEDT

Intelligente Erhebung, Verknüpfung und Analyse

Anwendungsfälle sind dabei neben den oben genannten etwa Mieterwechsel, Bewohnerbeschwerden und Bewohnerkommunikation, Füllstände von Tanks oder Behältern, Hausmeisterdienste und Dienstleisterbeauftragung, Auslastungskontrolle, Aufzugswartung oder Verkehrssicherung – wie etwa im Fall von Glatteis. Die intelligente Erhebung, Verknüpfung und Analyse von Daten eignet sich insofern dazu, Immobilienmanagement in Summe effektiver und effizienter zu machen.

Wichtig dabei ist der ganzheitliche Blick auf das System Gebäude, auf seine Bewirtschaftung, den CO₂-Footprint und auf das daraus resultierende übergreifende Konzept der genutzten Sensorik.

Fehlt dieser Blick, führt das zu mindestens zwei Nachteilen:

1. Parallel existierende Sensorik- und Gateway-Infrastrukturen sowie dahinterliegende Datenbanken und Cockpits erhöhen unnötig die Kosten und auch den Energiebedarf der Digitalisierung – obwohl diese gerade in Immobilien oft auch zur Energieeinsparung beitragen soll. Die Vielzahl unterschiedlicher Systeme, die damit verbundene Koordination der Dienstleister und die Notwendigkeit, mehrere Monitoring-Cockpits (der Dienstleister) im Auge zu behalten, verbrauchen zudem mehr Zeit- und Personalressourcen als nötig.
2. Insellösungen erlauben keinen strategischen Blick auf das große Ganze. Auf ein Fußballspiel über-

tragen ist es so, als würden Sturm, Mittelfeld und Abwehr von unterschiedlichen Trainern trainiert, die nicht miteinander sprechen und sich zudem jeweils nur auf die einzelnen Spieler konzentrieren und nicht auf deren Zusammenspiel.

Zurück auf das Gebäude übertragen, bedeutet das in der Praxis, dass beispielhaft Daten für die Heizkostenabrechnung erfasst werden, diese aber nicht oder nur mit Aufwand für ein eigenes ESG-Reporting oder zum Follow-up von Sanierungsmaßnahmen genutzt werden.

Digitalisierung und die dahinterstehenden Infrastrukturen müssen darum übergreifend und systemisch gedacht werden.

Ganzheitlichen Ansatz umsetzen

In der Praxis wird Digitalisierung noch oft als Lösung eines einzelnen spezifischen Problems oder als Bestandteil rechtlicher Anforderungen begriffen. Die Frage, wie Digitalisierung genutzt werden kann, um Immobilien oder ein gesamtes Portfolio strategisch zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln, wird selten gestellt. Portfolio-Management einerseits, also die übergeordnet strategischen Fragen wie beispielsweise Werterhalt und -maximierung, und Facility Management andererseits, also die operative Bewirtschaftung, haben keinen identischen, abgestimmten Blick.

Finanzielle Flexibilität und Weiterentwicklung des Immobilienwerts erreicht am Ende aber vor al-

lem, wer die Immobilie optimal (und damit digital) bewirtschaftet, indem er

- die eigenen Kosten verringert und die Kostenstruktur für den Betrieb optimiert und
- die Nebenkosten (Warmmieten) für die Mieter möglichst niedrig hält, und so Spielraum bei den Kaltmieten gewinnt.

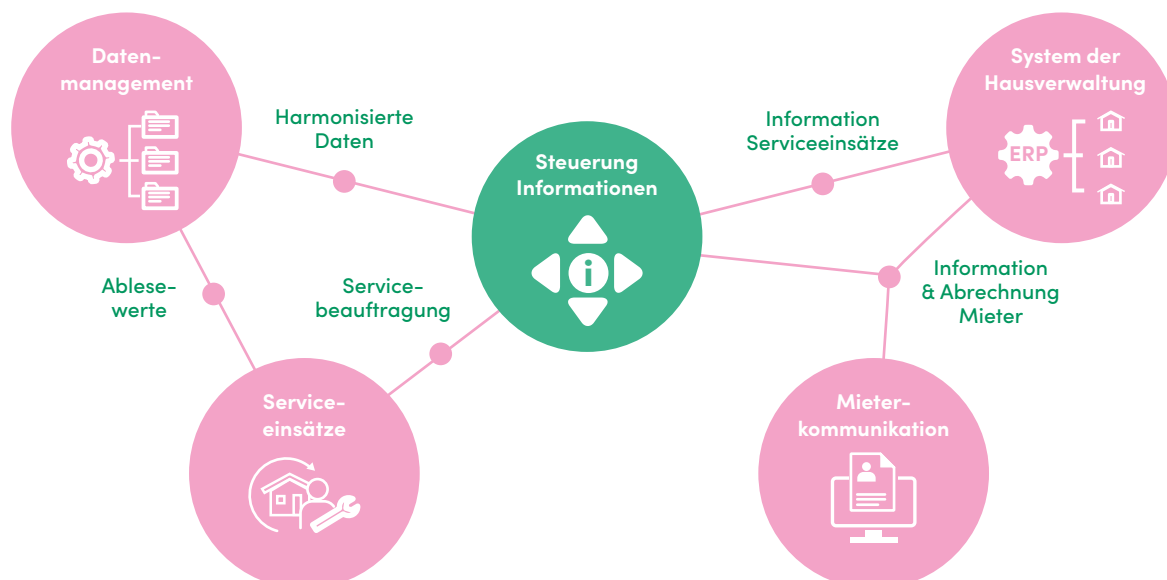
Sensorik, automatisierte und regelmäßige Datenerhebung und -auswertung unterstützen beide Ziele.

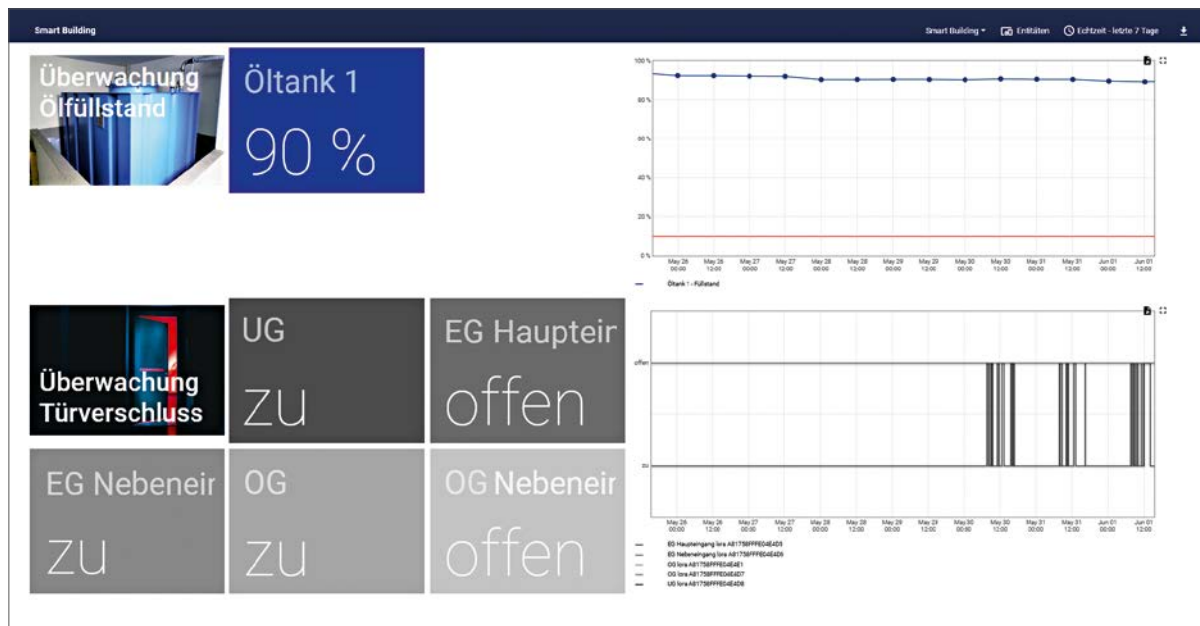
Besseren und transparenteren Service

Einen solchen ganzheitlichen Ansatz schrittweise umzusetzen ist Ziel der 1983 gegründeten City-Immobilien GmbH & Co KG aus Wuppertal. Sie verwaltet seit mehr als 35 Jahren Wohnungseigentumsanlagen und Miethäuser. Aktuell zählen mehr als 4.500 Wohnungen zu ihrem Portfolio, schwerpunktmäßig im rheinisch-bergischen Raum und im Ruhrgebiet. Digitalisierung bedeutet für die City-Immobilien die Vernetzung zwischen allen an der Wertschöpfungskette einer Immobilie Beteiligten, mit dem Ziel, einen schnelleren, besseren und transparenteren Service zu bieten. Zu diesen Beteiligten gehören neben den Eigentümern auch die Bewohner, Handwerker, aber auch Versicherungen und Banken. Die strategische und operative Leitung des Digitalisierungsprozesses liegt dabei zentral in der Hand von Christian Manteuffel, der seit Anfang 2018 gemeinsam mit seiner Schwester Stefanie Manteuffel die Geschäftsführung des Unternehmens bildet. >

Das Smart-Building-Konzept

Das Zusammenspiel und die Koordination der verschiedenen Services ermöglichen den vollen Nutzen der Digitalisierung





Alles auf einen Blick: Smart Building-Cockpits zeigen bei Bedarf den Füllstand des Öltanks oder auch den Zustand von Eingangstüren

Christian Manteuffel, der selbst Computerwissenschaften und Software-Engineering studiert hat, ist von der Bedeutung einer holistischen und prozessgetriebenen Digitalisierungsstrategie überzeugt: „Unser Ziel ist klar, das Optimierungspotenzial durch Digitalisierung in der Breite zu heben. Wichtig ist, sich nicht allein von regulativen Vorgaben oder technischen Notwendigkeiten treiben zu lassen, sondern Digitalisierung als Chance zu begreifen, Gebäude effizienter und effektiver zu bewirtschaften.“ Darum gehe City-Immobilien als mittelständische Wohnungsverwaltung auch deutlich über die obligatorische Fernauslesung der Heizenergieverbräuche oder Rauchwarnmelder mit Funkferninspektion hinaus.

Das Unternehmen strebt eine weiterführende Digitalisierung seines Verwaltungsbestands an, um konkrete Vorteile und Anwendungsfälle zu nutzen. „Wir sehen die Digitalisierung als Möglichkeit, Gebäude aktiv in den Verwaltungsprozess einzubinden, sodass diese uns bei Problemen automatisch und frühzeitig informieren.“ Ein Beispiel hierfür ist die Überwachung der Vorlauftemperatur einer Heizung, bei deren unerwartetem Abfall der Verwalter, der zuständige Sanitärbetrieb und die Bewohner automatisch informiert werden. Dadurch werden die Mitarbeiter der Hausverwaltung entlastet und können ihre Kapazitäten auf andere wichtige Aufgaben konzentrieren. Ein weiteres Beispiel ist der Einsatz von Türsensoren zur Überwachung des Öffnungszustands eines Garagentors. Wenn das Garagentor über einen längeren Zeitraum geöffnet bleibt, werden automatisch die Wartungsfirma oder der Hausmeister benachrichtigt. Dabei können Lösungen nicht

nur in der Breite eingesetzt, sondern durch moderne Integrationsplattformen auch auf gebäudespezifische Anforderungen zugeschnitten werden.

Neben den Vorteilen in der Verwaltung einer Immobilie sieht die City-Immobilien Digitalisierung als Chance, dem Fachkräftemangel der Branche entgegenzuwirken und sich als moderner Arbeitgeber zu präsentieren. „Wir legen großen Wert darauf, technisch auf dem neuesten Stand zu arbeiten und unsere Beschäftigten von sich wiederholenden und einfachen Aufgaben zu entlasten.“ Dies trage nicht nur zur Mitarbeiterzufriedenheit bei, sondern signalisiere auch, dass das Unternehmen technisch auf dem neuesten

Wichtig ist, sich nicht von regulativen Vorgaben oder technischen Notwendigkeiten treiben zu lassen, sondern die Digitalisierung als Chance zu begreifen.

Stand arbeitet und Wert auf die berufliche Entwicklung und Entlastung seiner Mitarbeitenden legt.

Optimierung auch bei Gewerbeimmobilien

Strategischer und operativer Partner der City-Immobilien auf dem Weg zur digitalen Immobilienbewirtschaftung ist die Hamburger Objektus GmbH, die sowohl beim Digitalisierungskonzept beraten als auch die Umsetzung der bisherigen Sensorik- und Dateninfrastruktur übernommen hat – über Rauchwarnmelder und Wärmeverbrauchserfassung hinaus. Erster Schritt im Bereich der Wohnungsanlagen ist die sensorgestützte Füllstandsüberwachung von Öl-

tanks und Flüssiggasbehältern. Dazu wird ein Füllstandssensor montiert, der über Funk die laufende Kontrolle des noch vorhandenen Restbrennstoffs ermöglicht. Dadurch ist die Versorgungssicherheit mit Wärme gewährleistet, durch Brennstoffmangel verursachte Mieterbeschwerden oder Heizungsstörungen und die damit verbundenen Kosten werden vermieden. Zeitaufwendige Kontrollen des Füllstandes vor Ort entfallen. Auf Basis hinterlegter Schwellwerte erhalten die vereinbarten Lieferanten automatische Bestellungen über das System von City-Immobilien.

Im Umfeld von Gewerbeimmobilien kommen bei dem Hausverwaltungsunternehmen weitere bereits durch Objektus umgesetzte Lösungen zum Tragen, etwa im Bereich der Raumnutzung. Türöffnungs- und Bewegungssensoren beziehungsweise eine sensorengestützte Raumbelichtung helfen, den Energieverbrauch in selten genutzten Räumen zu verringern, die Reinigungsintervalle der Räume an die tatsächliche Nutzung anzupassen oder auch, das Betreten von Räumen zu verfolgen. Übertragen auf die Wohnungswirtschaft könnten die Anwendungen in gemeinschaftlich genutzten Räumen herangezogen werden, um zu häufige oder zu seltene Reinigungsarbeiten zu vermeiden. Im Rahmen des Einsatzes in Gewerbeimmobilien konnte City-Immobilien den Einsatz der Reinigungsleistungen bereits merklich optimieren.

Erfolgreiche Ansätze wie der von City-Immobilien können der Wohnungswirtschaft als Vorbild für den Weg zu einer möglichst komplett digitalen Immobilienbewirtschaftung dienen. Sie würden es ermöglichen, den Zustand der Immobilien jederzeit remote zu überblicken, aus der Ferne vor Ort ausge-

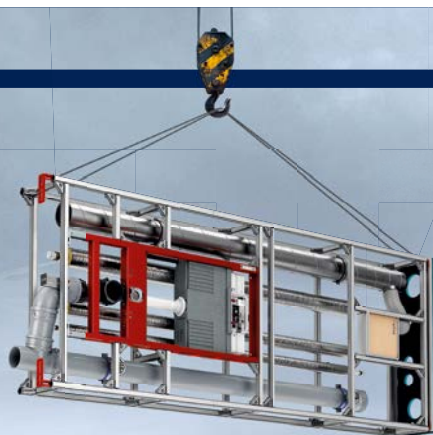
suchte Services zu leisten und so die eigene Anfahrt zu Immobilien zu minimieren. Auch Dienstleistungseinsätze könnten besser vorbereitet oder koordiniert werden: Ist die Frage nach dem Schadensbild und der konkreten Tätigkeit bereits durch Sensorik geklärt, minimiert das Fehl- oder Mehrfach-Anfahrten.

Zusammengefasst: Das Potenzial der Digitalisierung, Effizienz und Effektivität des Immobilienmanagements zu steigern, ist groß. Ihr Ausgangspunkt sollte darum nicht die Reaktion auf regulatorische Vorgaben oder technische Trends sein. Vielmehr gilt es, sich konkrete Problemstellungen des jeweiligen Immobilienbetriebs oder -portfolios vorzunehmen und darauf aufbauend eine übergeordnete Digitalisierungsstrategie zu entwickeln. Wichtige Unterstützer sind dabei in Wohnungsunternehmen die Fachabteilungen. Sie wissen im Zweifelsfall am besten, mit welchen Informationen sie ihren Teil der Immobilienbewirtschaftung optimieren könnten. —



Füllstandsüberwachung, wie hier bei einem Öltank, sorgt für Versorgungssicherheit und weniger Aufwand für Nachbestellungen

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

Produkte

Großformatige Keramik auf gedämmter Fassade



Die Lösung aus Keramik und Wärmedämmverbundsystem ist – im Vergleich zu einer vorgehängten Fassade – extrem wärmebrückenarm

Keramikfassaden mit großen Plattenformaten wurden bislang zumeist als vorgehängte Konstruktion mit sichtbaren Befestigungselementen realisiert. Mit dem Wärmedämmverbundsystem (WVDS) „weber.therm style“ lassen sich nun sehr große Platten auch direkt auf der Dämmebene verkleben. Somit sind keine sichtbaren Befestigungsmittel wie Schrauben oder Rahmen notwendig. Die Dämmleistung wird nicht beeinträchtigt. Das Gesamtsystem ist zudem schlanker als eine vorgehängte Fassade. Es eignet sich damit auch für Objekte mit engen Bebauungsgrenzen. Bauphysikalische Aspekte, wie hygrothermische Einflüsse, das Feuchtigkeitsmanagement innerhalb der Konstruktion sowie ein starkes Temperaturgefälle im System, wurden bei der Entwicklung des neuartigen WVDS berücksichtigt. Der systemeigene Spezialkleber wirkt als Puffer für die Spannung, die durch die unterschiedliche Flexibilität der Systemkomponenten entsteht, sowie als Haftvermittler zwischen Oberflächenmaterial und WVDS.

Weitere Informationen: www.sg-weber.de

Unsichtbare Lüftungstechnik für innen und außen

Beim Einsatz von Lüftungstechnik werden immer häufiger Lösungen gesucht, die den Anforderungen an moderne Architektur gerecht werden. Besonders im Fokus stehen nahezu unsichtbare Konzepte, bei denen Architekten und Bauherren sowohl auf die Fensterlaibungslösung als auch auf wandintegrierte Einbauvarianten zurückgreifen. Neue Möglichkeiten hat jetzt der Hersteller Meltem präsentiert. Dabei kommen bei der Installation der Lüftungsgeräte Form- und Verbindungsteile zum Einsatz, die die Luft bis in den Fensterbereich führen beziehungsweise von dort ansaugen. Aufgrund der flachen Ausführung lassen sich Außenluft- und Fortluftkanal problemlos in die Außenwand integrieren. Beide Kanäle münden direkt in der Fensterlaibung und sind so praktisch unsichtbar. Bei einer wandintegrierten Variante verschwinden die Geräte komplett in der Wand. Sichtbar bleibt nur eine formschöne Blende, die ganz flach auf der Wand aufliegt.



Bei einer der wandintegrierten Einbauvarianten liegt die auch als Designvariante verfügbare Blende flach auf der Wand

Weitere Informationen: www.meltem.com

Anstrich genügt: Klimafarbe kühlt Räume



Angenehmes Wohnklima: Klimafarbe sieht aus wie normale Farbe, kühlt die Innentemperatur aber deutlich herunter

Der neue Klima-Report belegt: Die Sommer werden wärmer. Eine atmungsaktive Klimafarbe kann dabei helfen, die Temperatur in Räumen zu senken. Sie kühlt nicht nur, sie optimiert gleichzeitig die Luftfeuchtigkeit und schafft ein besseres Raumklima – und wird verarbeitet wie eine normale Farbe. Die Berliner Firma Cool Ants Germany bietet Klimafarben sowohl für den Innenbereich als auch für Fassaden und Flachdächer an. Mit einem doppelten Anstrich kann man große Wirkung erzielen. Abhängig von Gebäudehülle und Beschichtungsfläche soll eine Hitzereduktion von 5 bis zu über 10 °C möglich sein. Der Effekt beruht auf innovativen Bestandteilen wie Glaskeramik-Hohlkugeln und der Bildung einer variablen Membran durch die Farbe. Diese macht sich physikalische Mechanismen zunutze: Die von außen hereindrückende Hitze wird von der Innenfarbe reflektiert und so in der Wand gehalten. Zusätzlich nimmt die Beschichtung überflüssige Luftfeuchtigkeit auf und generiert Verdunstungskühle. So wird der Raum – analog dem natürlichen Prinzip des Schwitzens – gekühlt. Zugleich wird das Risiko von Schimmelbildung minimiert. Wer fürchtet, im Winter durch die Farbe mehr heizen zu müssen, könne unbesorgt sein, denn das Gegenteil sei der Fall: Sobald sich das Warm-Kalt-Gefälle umdreht, dreht sich auch die Wirkung der Farbe um: Wärme bleibt drinnen, Kälte draußen.

Weitere Informationen: www.coolants-germany.de

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)

Markt und Management



Mit einer gezielten Kampagne, die an vielen Orten der Stadt beworben wird, suchen die Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin nach Mitarbeitenden

Berliner Genossenschaften suchen gemeinsam nach Mitarbeitenden

Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin geht in die Offensive, um ihre Mitgliedsunternehmen in Zeiten des Fach- und Arbeitskräftemangels als attraktive Arbeitgeber zu positionieren und so neues Personal zu gewinnen. Mit vier Kampagnenmotiven machen sich die Wohnungsgenossenschaften, die seit 130 Jahren am Markt in der Bundeshauptstadt agieren, im gesamten Stadtgebiet Berlins auf die Suche nach engagierten Menschen. Verdeutlicht wird durch die gezielte Marketingaktion, dass spannende Aufgaben bei den Genossenschaften warten, bei denen eine persönliche Weiterentwicklung möglich ist. Zudem positionieren sich die Wohnungsgenossenschaften damit als Arbeitgeber, die nachhaltig und zuverlässig sind und insgesamt ein attraktives Gesamtpaket für Mitarbeitende bieten. Ein zentraler Ansatz der Kampagne ist, dass auch Beschäftigte über digitale Kanäle zu Wort kommen. Sie beschreiben in kurzen Porträts, warum sie gern bei einer der Genossenschaft arbeiten, was ihren Job besonders macht und welchen Beitrag sie aus ihrer Sicht Tag für Tag für eine faire, solidarische und nachhaltige Zukunft leisten.

Wissen steigern, Energie sparen

Mit Service-Angeboten setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) einen Impuls für das Energiesparen ihrer Mieter im Raum Kassel.

Etwa 6.500 Haushalte können sich von Energiesparberatern einfache Tipps zur Senkung der eigenen Strom- und Wasserverbräuche geben lassen. Um den neuen Service anbieten zu können, ist die NHW eine Partnerschaft mit der Energieagentur Energie 2000 e.V. eingegangen, die Kommunikation und Beratung des Services übernimmt. Die Organisation ist dabei „schlank“ gehalten. Per Hotline oder E-Mail können Mietende einen Termin mit den Serviceberatern der Agentur vereinbaren. Dabei wird der aktuelle Verbrauch des Haushalts gemessen, um bei dem Folgetermin etwa ein Jahr später die tatsächliche Einsparung festzustellen. Zudem bekommen die Bewohner energiesparende Hilfsmittel, zum Beispiel abschaltbare Steckdosenleisten, LED-Birnen, wassersparende Duschköpfe oder Külschrankthermometer, kostenfrei gestellt. Flankiert werden die Maßnahmen durch das NHW-Sozialmanagement.



Kostenfrei werden den Haushalten energiesparende Hilfsmittel bereit gestellt

8,71 €/m²

beträgt im Durchschnitt die monatliche Nettokaltmiete in Hamburg. Das hat die Mietenstudie 2022 im Auftrag der Hamburger Wohnungswirtschaft ergeben. Damit liegt die Miete deutlich unter dem aktuellen Wert des Hamburger Mietenspiegels von 9,29 €/m².

Vermieter-Trio erradelt 23.500 € für Senegal-Projekt der Deswos

Auf eine ganz besondere Weise leistungsstark haben sich die Wohnungsbaugenossenschaft Ostland eG, die Bauverein Neustadt am Rübenberge eG und die Heimatwerk Hannover eG erwiesen. Mit der gemeinsamen Aktion „Strampeln für den Senegal“ wurden insgesamt 23.500 € für die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos) erradelt. Der Kraftakt für den guten Zweck, bei dem innerhalb von drei Tagen auf dem Rad eine über 400 km lange Strecke von Hannover nach Berlin zurückgelegt wurde, war eine Teamleistung der drei Genossenschaften und einiger ihrer Geschäftspartner, die die Benefiztour mit Spenden unterstützten. Die Tour führte die Genossenschaftler von der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover über Braunschweig, Gifhorn, Wolfsburg, Stendal, Rathenow und Potsdam in die Bundeshauptstadt. Auf Teilstücken begleiteten sie weitere Fahrer aus der Wohnungswirtschaft.

In Berlin angekommen, wurden die Radler – Ostland-Vorstand und Deswos-Verwaltungsbeirat Andreas Wahl, Andreas Mill von der PWG 1956 sowie Dirk Nitschke, Detlef Meine und Dirk Seeger von Buderus – vor der Zentrale des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit Applaus und der „We are the champions“-Hymne empfangen. Über den Erfolg und die Spendensumme freuten sich Senegals Botschafter Saiba Sylla, GdW-Geschäftsführer und Deswos-Vorstand Dr. Christian Lieberknecht sowie Bauverein-Vorständin Lara Marie Meier und Heimatwerk-Vorständin Melanie Mahn. Der Erlös der Radtour fließt in das Deswos-Projekt „Bessere Ernährung und Existenzsicherung für Kleinbauern und ihre Familien“ im Senegal, dessen Ziel es ist, den Ausbau der Infrastruktur zu fördern und die medizinische Versorgung in dem afrikanischen Land zu verbessern.



Vorbildlich und erfolgreich: Nach über 400 km auf dem Rad wurden die Vertreter der Genossenschaften in Berlin empfangen und konnten eine Spende über 23.500 € an die Deswos überreichen



Prof. Dr. Torsten Bölting



Marvin Feuchthofen

Wechsel an der InWIS-Spitze

Marvin Feuchthofen hat am 1. Juli 2023 die vakante Position des zweiten Geschäftsführers der InWIS Forschung & Beratung GmbH übernommen und führt nun neben Prof. Dr. Torsten Bölting die Geschäfte des Instituts. Der langjährige Geschäftsführer Michael Neitzel hatte sich nach 27 InWIS-Jahren mit dem Unternehmen Neitzel Consultants selbständig gemacht. Feuchthofen kehrt nach zehn Jahren in verantwortungsvollen Positionen im Finanz-, Immobilien- und Prozessmanagement ans EBZ zurück, wo er einst seinen Masterabschluss machte.

Aareon-Forum in Leipzig

Am 7. und 8. September 2023 findet in Leipzig das Aareon-Forum mit dem Titel „Innovation. Information. Interaktion.“ statt. Es informiert über Neuerungen der Systeme Wodis Yuneo, Immotion und die SAP-Lösungen von Aareon und soll eine Plattform bieten, sich mit Experten und Expertinnen der Branche auszutauschen und das Netzwerk zu erweitern. Ein Konferenzprogramm (www.aareon-forum.de) bietet Sessions und Vorträge zur Rolle der Digitalisierung, eine begleitende Ausstellung die Möglichkeit, die Partner-Lösungen zu erkunden. Die DW ist Medienpartner.

Pflege-Musterwohnung macht Wohnungslösungen für das Älterwerden erfahrbar

Barrierefreie Zugänge, Haltegriffe, Funklichtschalter, Sturzmelder oder Herdwächter: Die neue Musterwohnung, die die Berliner Gesobau AG hergerichtet hat, macht erlebbar, wie praktikable Wohnungslösungen für das Älterwerden aussehen können. Was vielen Mietern nicht klar ist: Intelligent vernetzte Technik kann das Leben auch im Alter in den eigenen vier Wänden ermöglichen und vor allem sicherer machen. Im Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf können sich Senioren und Angehörige deshalb nun über digitale Assistenzsysteme und praktischen Alltagshilfen informieren und diese ausprobieren. Die Musterwohnung basiert auf dem mehrfach prämierten Wohn- und Versorgungskonzept „Pflege@Quartier“ des landeseigenen Wohnungsunternehmens, das bauliche, soziale und pflegerische Komponenten verbindet. Die Gesobau ergänzt ihre seniorengerechten Wohnungen durch eine Zusammenarbeit mit dem Dienstleistungspartner Alma Via, der für Senioren Freizeit- und Sportangebote, Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten und anderes anbietet.



Energie-Härtefallprogramm im Freistaat Bayern gestartet

Kredite zwischen 500.000 € und 10 Mio. € können Wohnungsunternehmen im Freistaat Bayern in Anspruch nehmen, die sich aufgrund der gestiegenen Energiekosten in temporären Finanzierungsschwierigkeiten befinden. Die Beantragung der Mittel aus dem Energie-Härtefallprogramm muss bis zum 1. November 2023 über die LfA Förderbank Bayern erfolgen. Die Auszahlung der Gelder, die als Betriebsmittelkredite deklariert sind, wird dann über die Hausbanken, die zu 80 % von der Haftung freigestellt sind, vorgenommen. Die Darlehenslaufzeit beträgt zwei Jahre. Zur Absicherung der Kreditrisiken stehen Bundesmittel aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung. Die weiteren Risiken werden durch das Land Bayern abgesichert.



Miete

Blank/Börstinghaus/
Siegmund,
1.400 S., 119 €, C.H. Beck
ISBN 978-3-406-79925-1

Die neu bearbeitete 7. Auflage des Werks zum Mietrecht (mit Kommentierung) bietet einen praxisorientierten Überblick der für das Wohnungs- und Gewerbemietrecht relevanten Vorschriften und verhilft so zu sachgerechten Problemlösungen. Berücksichtigt sind zahlreiche Entscheidungen des Bundesgerichtshofes der vergangenen Jahre, die verständlich zusammengefasst sind.

Facility-Kongress zu SAP-Software feiert Jubiläum

„Ihre Immobilien verstehen – vernetzt, digital, nachhaltig“ – das ist das Motto des Jahreskongresses „Immobilien- und Facility Management mit SAP“ der am 26. und 27. September in Berlin stattfindet. Im Mittelpunkt des Kongresses (facevents.com/sap-immobilienforum), zu dem bereits zum 25. Mal Fach- und Führungskräfte aus der Immobilienwirtschaft geladen sind, steht neben Keynotes, Diskussionen und Workshops zu aktuellen Themen der Austausch von Anwendererfahrungen mit SAP Intelligent Real Estate. Die DW ist Medienpartner.

Bochumer EBZ gründet Institut für Genossenschaften

Um die genossenschaftlichen Ideale mit den drängenden Fragen der Zeit in Einklang zu bringen, hat die EBZ Business School (FH) das „Institut für wohnungsgenossenschaftliche Zukunftsfragen“ eG21 gegründet. Gesellschaftliche Veränderungen und Themen wie die hohen Kosten des Klimaschutzes würden nach EBZ-Ansicht die Wohnungsgenossenschaften vor Aufgaben und Fragen stellen, auf die es aktuell noch keine abschließenden Antworten gibt. Das neue Institut eG21 mit Sitz in Bochum soll zu einem Hotspot werden, der nach neuen Ansätzen sucht und dabei fachkundig, fundiert und sichtbar als Vordenker und Treiber wohnungsgenossenschaftlicher Zukunftsthemen in der Branche und der Öffentlichkeit agiert. Darüber hinaus soll auch deutlich gemacht werden, dass Wohnungsgenossenschaften für qualifizierte Nachwuchskräfte attraktive Arbeitgeber sind. Der neue wissenschaftliche Leiter des eG21, Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender der Hattinger HWG eG, sieht die Genossenschaftsidee im Aufwind und Zukunftspotenzial zum Beispiel in der Zusammenarbeit von Wohnungs- mit Energie- oder Bürgergenossenschaften.

2.000

Teilnehmer absolvierten bisher erfolgreich einen der mehr als 80 immobilienwirtschaftlichen Studiengänge, der seit 1998 bestehenden Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) in Stuttgart. Über 4.000 Mitarbeitende aus Unternehmen nahmen an den angebotenen Seminaren teil.



Beispiel für gelebte Inklusion

Besondere Eindrücke sammelten Mitarbeitende der Joseph-Stiftung zum Start eines neuen Sponsorings. Das kirchliche Wohnungsunternehmen unterstützt den Bayerreuther Rollstuhlbasketballverein mit 3.000 €. Zum Auftakt der Kooperation nahmen Mitarbeitende am Training teil und erlebten die Dynamik des Sports. Ziel der Kooperation auf Augenhöhe ist das Lernen von der Expertise und den Erfahrungen des Vereins und die Förderung von Inklusion.

Wir lieben Wohnungswirtschaft.



Wir sind Treuhänder.



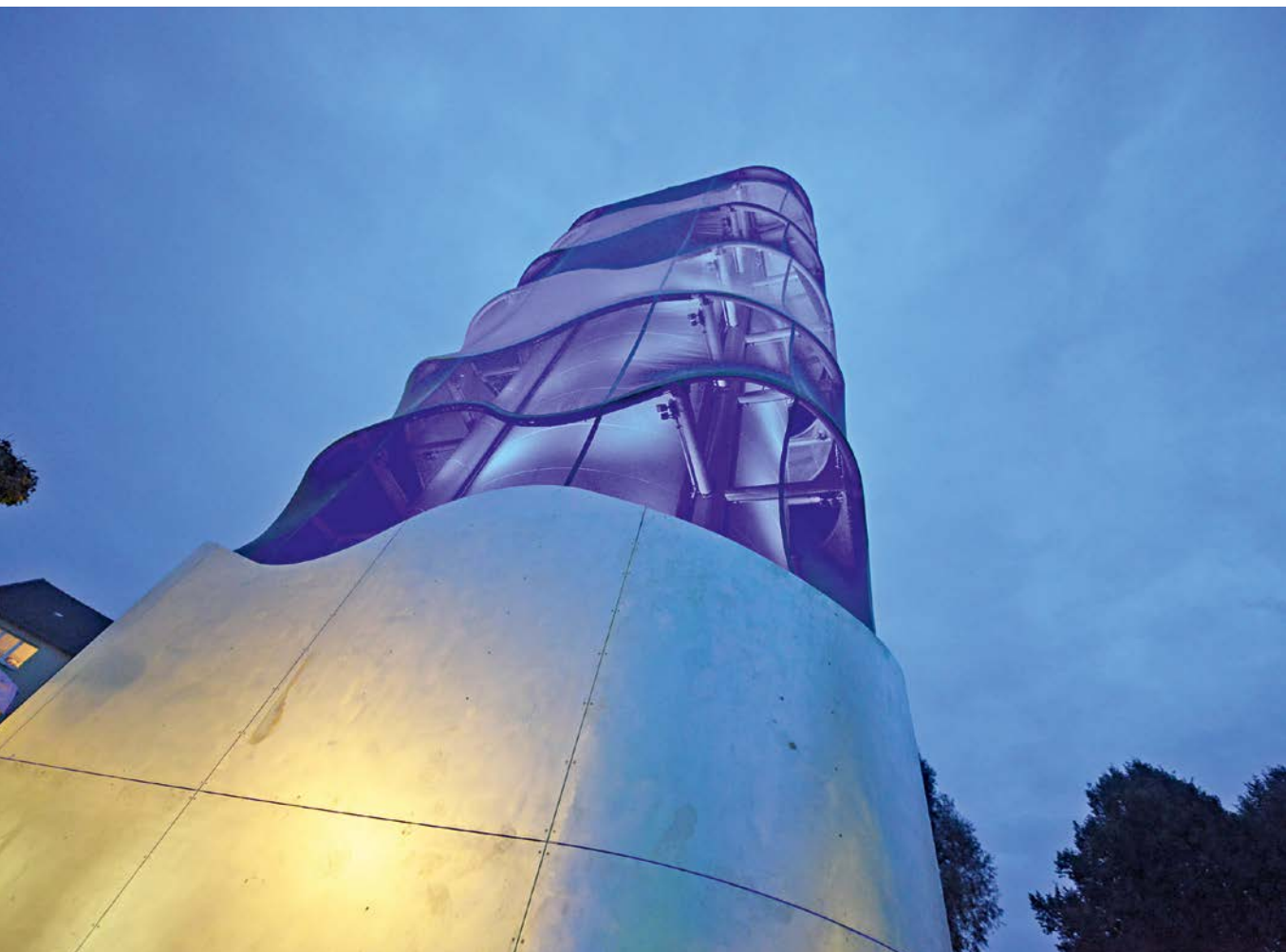
↑
Zur Website

WÄRMEWENDE

Der weite Weg zur kommunalen Wärmeplanung

Der kommunalen Wärmeplanung kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in den Quartieren geht. Für viele Wohnungsunternehmen bedeutet das, mit großflächigen Umstellungen der Bestände auf klimafreundliche Systeme warten zu müssen.

Von Holger Hartwig



Wasserspeicher in Hildesheim-Drispstedt: Die GBG Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG demonstriert in einer Wohnsiedlung, wie Klimaschutz und Energieeffizienztechnologie sicht- und erfahrbar gemacht werden können

Das Wärmeplanungsgesetz

Das Wärmeplanungsgesetz, das im Entwurf vorliegt, soll durch Änderungen im Baugesetzbuch verpflichtende Vorgaben zur Sicherstellung der Durchführung von Wärmeplanungen an die Länder machen. Eine Wärmeplanung muss für Gebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern bis 31. Dezember 2027 erfolgen, für Gebiete zwischen 10.000 und 100.000 Einwohnern bis 31. Dezember 2028. Für Gebiete mit weniger als 10.000 Einwohnern sieht der Gesetzentwurf keine Verpflichtung vor.

Kern der Wärmeplanung ist die Ausweisung von Wärmenetzgebieten und Gebieten für dezentrale Wärmeversorgung auf Basis einer Bestands- und Potenzialanalyse mit der Maßgabe einer möglichst kosteneffizienten klimaneutralen Versorgung. Dabei gilt das Prinzip der Technologieoffenheit, das heißt, bei der Bewertung der langfristigen Optionen können auch sonstige Wärmeversorgungsarten (wie Wasserstoff) als für ein Teilgebiet geeignet eingestuft werden. Für die Erstellung von Wärmeplänen werden nur bereits vorhandene Daten genutzt, die bei Netzbetreibern sowie aus Registern und Datenbanken erhoben werden. Eine Auskunftspflicht für Bürgerinnen und Bürger besteht grundsätzlich nicht. Die Datenschutzbestimmungen werden eingehalten, insbesondere werden Verbrauchsdaten anonymisiert erhoben. Eine Weiterverwendung der Daten für andere Zwecke soll nicht möglich sein. Bereits vorhandene Wärmepläne nach Landesrecht sollen anerkannt werden. Ein weiteres Ziel ist die Dekarbonisierung der Wärmenetze. Netze sollen ab dem 1. Januar 2030 zu mindestens 50 % und spätestens bis zum 31. Dezember 2044 vollständig aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden. Wärmenetzbetreiber sollen für ihre Netze bis zum 31. Dezember 2026 einen Transformations- und Wärmenetzausbauplan vorlegen.

Die aktuelle Lage lässt sich so zusammenfassen: In 12 der 16 Bundesländer fehlt für die Wärmeplanung bisher jegliche gesetzliche Vorgabe (siehe dazu Infobox auf Seite 53). Zumeist ist in den Kommunen mit einer strategischen Planung der Energieversorgung, die den Pariser Klimazielen gerecht wird, noch nicht einmal begonnen worden. Nicht zuletzt deshalb plant der Bund parallel zum neuen Gebäudeenergiegesetz mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz) eine entsprechende Verpflichtung im Baugesetzbuch zu verankern. Die Herausforderung für diese Planungen ist enorm groß. „Praktisch alle Städte und Gemeinden stehen vor der Aufgabe, einen ambitionierten Umbau der städtischen und privaten Infrastrukturen zu organisieren und dafür raumbezogene Konzepte zu erstellen“, sagt Eckhard Horwedel, Vorstand des Bundesverbands Die Stadtentwickler und Geschäftsführer der Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Es komme auf die Kommunen „eine neue strategische Rolle zu“.

Wärmeplanung muss Teilkonzept der Stadtentwicklung werden

Die Zeit läuft nach Ansicht des Bundesverbands davon, wenn die ambitionierten deutschen und europäischen Klimaziele erreicht werden sollen. Monika Fontaine-Kretschmer, Mitglied im Vorstand des Bundesverbands „Die Stadtentwickler“ und Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, betont: „Verschiedene Akteure mit je eigenen Interessen müssen dringend gemeinsam und abgestimmt handeln. Hier sind Politik, alle Stakeholder sowie die Betroffenen einzubinden, wie es in der Stadterneuerung seit Jahrzehnten eingeübt und erfolgreich umgesetzt wurde.“ Aktuell herrsche bei allen Akteuren große Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen. Für eine gelingende Transformation müsse die kommunale Wärmeplanung als Teil der integrierten Stadtentwicklungskonzepte definiert und ihre Finanzierung sichergestellt werden. „Für all das brauchen wir dringend eine Aufstockung der Städtebauförderung und der KfW-Programme“, so Fontaine-Kretschmer.



Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

Wohnungsunternehmen gehen in die Offensive

Für Wohnungsunternehmen ist der Zeitdruck schon jetzt gegeben, da bis 2033 der größte Teil der Wohnungen auf klimafreundliche Wärme- und Energieversorgung umgestellt sein soll. Vielerorts sind es deshalb bereits die Bestandhalter, die mit Einzelplanungen für ihre großen Wohnquartiere aufs Tempo drücken. Anderenorts schieben die Unternehmen den kommunalen Dialog der Wärmeplanung an, beispielsweise in Wilhelmshaven. Für Lutz Weber, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Rüstringen eG, und seine Vorstandskollegen bei der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG, Dieter Wohler und Peter Krupinski, ist „Abwarten und Tee trinken“ mit Blick auf die klimaneutrale Energieversorgung ihrer zusammen 6.500 Wohnungen keine Lösung. „Wir haben die Initiative ergriffen und wollen alle erforderlichen Akteure für die Energiewende in der Stadt an den Tisch zu holen“, sieht Weber die Notwendigkeit. Das Ergebnis der bisherigen Bemühungen zeigt aber, wie schwer es wird. „Bis als Startschuss ein erster Termin mit allen Beteiligten gefunden ist, vergehen mehrere Monate“, so Weber. Aus seiner Sicht sei es illusorisch zu glauben, dass die Kommune die Wärmeplanung bis Ende 2026, wie es in Niedersachsen vorgeschrieben ist, fertiggestellt >

INTERVIEW MIT JÜRGEN MÖLLER

„Den Transformationspfad müssen alle Akteure gemeinsam tragen.“



Seit Jahrzehnten setzt die Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg (SBV) für ihre Wohnungen auf Fern- und Nahwärme. Der SBV-Vorstandsvorsitzende schildert seine Erfahrungen und formuliert Erwartungen an Energiewirtschaft und Politik. Seit vielen Jahren ist er auch Vorsitzender des Klimapakts Flensburg, in dem sich Unternehmen zusammengeschlossen haben, die sich der Klimaneutralität verpflichtet sehen.

Herr Möller, verstehen Sie die Beunruhigung mit Blick auf die zu erwartenden Veränderungen durch die Energiewende und das Gebäudeenergiegesetz?

Ja. Wenn es wirklich so kommt, dass innerhalb weniger Jahre das aufgeholt werden soll, was in den vergangenen Jahrzehnten versäumt wurde, wird es viele Wohnungsunternehmen in den Ruin führen. Das wird überfordern, selbst wenn die Eigenkapitalquote von Wohnungsunternehmen im Vergleich zu anderen Branchen nicht die Schlechteste ist. Ein weiterer Aspekt ist die große Unsicherheit bei der Förderpolitik: Die Programme werden zunehmend von jetzt auf gleich festgelegt oder verändert. Die Politik muss lernen, langfristiger und verbindlicher zu agieren, nicht von Legislatur zur Legislatur. **Was muss passieren, damit die Energiewende auch für Wohnungsunternehmen gelingen kann?**

Politiker müssen besser zuhören und begreifen, dass Wohnungsunternehmen die Energiewende mitgestalten wollen. Jedoch müssen sie sich dabei von dem Gedanken lösen, dass Wohnungsunternehmen reich sind. Wir können die Energiewende nicht ideologisch, sondern nur gemeinsam schaffen. Wir brauchen stärker eine ganzheitliche Herangehensweise. Für ein Gelingen werden wir auch eine Art Sondervermögen für den Wohnungsbau benötigen, denn am Ende soll alles, was wir machen, ja auch für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben.

Was sind die größten Gefahren?

Es ist die Schere in der Realität der Kosten – also zwischen den 13 bis 14 €/m² für nicht geförderten und den 6,80 €/m², die zum Beispiel in Schleswig-Holstein für geförderten Wohnraum gelten. Diese Differenz ist einfach schon jetzt zu groß. Sie wird sich bei den Erfordernissen der Energiewende weiter verstärken. Wir müssen endlich schauen, ob wirklich alle Vorgaben im Baubereich so sein müssen, wie sie das Bauen heute teuer machen. Früher hatten wir einen Planer bei einem Neubau, heute sind bis zu 30 beteiligt und es ist jede zu erahnende Gefahr zu berücksichtigen. Ist das zielführend? Ich frage mich: Stehen die Anfang des 20. Jahrhunderts ohne all diese Vorgaben erstellten Bauten nicht bis heute?

Sie verweisen auf die Versäumnisse der Bundes-, Landes- und Lokalpolitik sowie die vielen gesetzlichen Regelungen. Doch wie sieht es mit der Wohnungswirtschaft aus: Hat sie im Rückblick alles getan, was möglich gewesen wäre?

Natürlich muss sich auch die organisierte Wohnungswirtschaft hinterfragen. Allerdings steht sie seit Jahrzehnten dafür, ihre Bestände kontinuierlich instand zu halten und zu modernisieren. Das alles tut sie immer mit Blick auf bezahlbare Mieten. Man kann sicher noch mehr machen, aber es muss ein gutes Verhältnis der Kosten zu möglichen Einsparungen geben.

Zudem müssen die Mieter lernen, mit neuen Systemen, wie einer kontrollierten Be- und Entlüftung, umzugehen. Am Ende ist es der Mieter, der durch sein Verhalten seinen Verbrauch steuert. Hier gilt es, die Mieter aufzuklären, wie in modernen Häusern zu heizen und zu lüften ist.

Die Defossilisierung der Heizsysteme ist die Aufgabe. Die Wege, ob Wärmepumpe oder Fern- und Nahwärme, sind vielfältig. Was rät der SBV?

Wir haben in den 1960er Jahren erstmals ein eigenes Wärmenetz be-

trieben. Heute sind wir Bestandteil des Fernwärmenetzes Flensburgs. Damit können fast 100 % aller Immobilien Flensburgs mit Energie versorgt werden. Unsere Erfahrungen zeigen: Fernwärmenetze funktionieren und sind in jeder Hinsicht für Wohnungsunternehmen gut umsetzbar. Das Wichtigste ist aber, in der Kommune nicht mit einem Flickenteppich zu agieren. Welche Energieform – zum Beispiel auch Wasserstoff oder Tiefengeothermie – es letztlich ist, ist zweitrangig. Aus Flensburger Sicht war es richtig, bereits 2008 einen Klimapakt zu gründen und in einen intensiven Austausch zu gehen. **Ist die Fernwärme denn ein Allheilmittel?**

Sicherlich nicht. Auch wir in Flensburg beschäftigen uns intensiv mit quartiersbezogenen Lösungen. Hier geht es um Neubaugebiete, die vielleicht nicht ans große vorhandene Netz angeschlossen werden, sondern beispielsweise die Wärme individuell mit einer Großwärmepumpe erhalten. In solchen Fällen können die Heizkörper darauf ausgerichtet gewählt werden. Auch hier gilt, es müssen bei den Planungen alle Beteiligten an einen Tisch. Es wird insgesamt erforderlich sein, in kleineren Einheiten zu denken, als es bei der klassischen Fernwärme der Fall war. Es gilt, bei der Umstellung der Netze auf klimafreundliche, CO₂-freie Energieträger alle Möglichkeiten zu nutzen. Nötig ist die Fortschreibung der kommunalen Wärmeplanung, so wie es sie in Flensburg lange gibt.

Und wenn es noch keine kommunale Wärmeplanung gibt? Was raten Sie?

Nicht abwarten, sondern zur treibenden Kraft zu werden! Es macht aber keinen Sinn, allein mit der Energiewende anzufangen. Es braucht einen Transformationspfad, den alle Akteure gemeinsam entwickeln und mittragen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Holger Hartwig

hat. „Dabei ist genau diese Planung, die nach der fachlichen Aufstellung ja noch politisch diskutiert wird und Zustimmung finden muss, die Grundlage für alle unsere weiteren Überlegungen. Wir müssen wissen, was die Stadt plant, wo gemeinschaftliche Netze und Versorgungen sinnvoll sind. Aus diesen Überlegungen leiten sich alle weiteren Schritte ab.“

Abriss oder Insolvenz drohen

Weber macht anhand von Zahlen deutlich, wie groß der Berg an Aufgaben ist, der auf die Wohnungswirtschaft und die eigene Genossenschaft zukommt. „Bis 2033 müssen wir nach derzeitigem Stand 263 unserer 347 Immobilien anpacken. Wir müssten also pro Jahr 29 Immobilien energetisch sanieren.“ Es sei dem Bauverein gelungen, ein einziges Mal acht Häuser in einem Jahr energetisch zu erneuern. „Für das, was nun gefordert ist, haben wir nicht ansatzweise die personellen Kapazitäten. Das ist völlig utopisch.“ Man müsse zudem nüchtern betrachten, dass landauf, landab Fachleute – sowohl für die strategische Wärmeplanung als dann auch für die Umsetzung – nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Damit man wisse, was gemacht werden kann, sei die kommunale Wärmeplanung unabdingbar. „Wir müssen wissen, ob und auf welche Energieversorgung wir wo setzen können“, so Weber. Beispielsweise im denkmalgeschützten Quartier Siebethsburg „könnten für uns Fernwärme- oder Nahwärmeversorgungskonzepte die beste Lösung sein, da einige andere aktuelle Lösungen, die derzeit auf dem Markt sind, aus baulichen und anderen Gründen nicht umsetzbar sind.“

Weber macht deutlich, dass sein Bauverein mit seinem Bestand kein Sonderfall ist. „Für etwa 45 % Prozent aller Immobilien sind Maßnahmen erforderlich.“ Experten hätten ausgerechnet, dass bundesweit 180 Mrd. € investiert werden müssen, „damit die Häuser, die heute die dann nicht mehr zulässigen Energieklassen H, G und F haben, nicht abgerissen werden müssen“.

Zudem habe er berechnet, was die Anforderungen wirtschaftlich für die Genossenschaft bedeuten. „Wenn wir pro Jahr 29 Häuser sanieren würden, müssten wir unser Investitionsvolumen verdreifachen“, so Weber. Das sei für seinen Bauverein „nicht machbar und würde uns in wenigen Jahren in die Insolvenz führen“. Den Kopf in den Sand zu stecken, ist für den Vorstandsvorsitzenden keine Lösung. „Wir werden in diesem Jahr alle relevanten Daten für die Umsetzung der Klimaschutzziele des gesamten Bestandes erfassen, analysieren und ermitteln, wo die größten Effekte erzielt werden können. Mitte 2024 entwickeln wir daraus dann den unternehmensindividuellen Klimapfad.“ Diesen Pfad gelte es anschließend so zügig wie möglich mit der Wärmeplanung Wilhelmshaven abzustimmen und „wir hoffen darauf, dass die Vorgaben der Umsetzung realistischer werden und die Förderszenarien so ausgestaltet sind, dass wir – wie seit mehr als 120 Jahren – unseren >

Flickenteppich bei der Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung, wie sie das neue Gebäudeenergiegesetz vorsieht, ist deutschlandweit bislang ein Flickenteppich. Das Ziel der Bundesregierung ist es, dass Wärmepläne spätestens bis zum 31. Dezember 2028 aufgestellt werden (siehe Infobox auf Seite 51). Diese Pflicht können die Bundesländer durch Rechtsverordnung auf die Kommunen übertragen und eine planungsverantwortliche Stelle bestimmen. Erst wenige Bundesländer haben begonnen, das Vorgehen zu regeln, wie und bis wann erste Instrumente eines strukturierten Prozesses zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Umfang und Zeitrahmen sind dabei von Land zu Land unterschiedlich. Ein Überblick.

Vorreiter sind Hamburg und Baden-Württemberg. **Hamburg** hat seit 2016 ein stadtweites Wärmekataster aufgebaut, in dem straßengenau dokumentiert ist, wo Fernwärme möglich ist. Derzeit ist die zuständige Senatsbehörde dabei, Eignungsgebiete für den Ausbau und die Nachverdichtung von Wärmenetzen zu identifizieren. **Baden-Württemberg** verpflichtet seit 2021 die Kommunen im Klimaschutzgesetz zu einer Wärmeplanung, die bis 2040 eine klimaneutrale Wärmeversorgung erreicht. Stadtkreise und große Kreisstädte müssen bis Ende 2023 ihren Wärmeplan zur Genehmigung bei dem zuständigen Regierungspräsidium vorlegen. Auch **Berlin** ist auf Kurs und hat 2022 mit der Wärmeplanung begonnen, die 2026 fertig sein soll.

Niedersachsen verpflichtet in seinem Klimaschutzgesetz, Mittel- und Oberzentren (also die größeren Städte), ab Januar 2024 einen Wärmeplan zu erstellen und diesen alle fünf Jahre fortzuschreiben. Stichtag für die Fertigstellung der Wärmepläne ist der 31. Dezember 2026. Kommunen erhalten vom Land eine finanzielle Unterstützung.

In **Hessen** sind zunächst Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern seit diesem Jahr per Gesetz verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung zu veröffentlichen. Ziel ist die Klimaneutralität bis 2045. Betreiber von Wärmenetzen werden verpflichtet, Pläne zur Dekarbonisierung mit mindestens 30 % erneuerbaren Energien sowie Abwärme (bis 2045 dann 100 %) vorzulegen. In **Schleswig-Holstein** müssen 78 der über 300 Gemeinden (entspricht 60 % der Bevölkerung) einen Wärme- und Kälteplan erstellen – größere bis Ende 2024, kleinere bis Ende 2027. Für die Erstellung gibt es pauschale Zuschüsse.

In **Nordrhein-Westfalen** will noch 2023 die gesetzlichen Regelungen auf den Weg bringen. Die kommunale Wärmeplanung soll als „informelles Planungsinstrument zur langfristigen Gestaltung der Wärmeversorgung“ dienen. Es wird erwartet, dass die Städte bis 2028 fertig sein können. Einzelne Städte wie Köln oder Mönchengladbach werden Ende 2023 erste Wärmeplanungen vorlegen. In **Bayern** wird nach Darstellung des Gemeindetags noch auf die Freiwilligkeit der Wärmeplanung gesetzt. Bisher gibt es erst Pläne für einige Hundert der gut 2.000 Gemeinden, so Schätzungen. München ist Vorreiter.

Noch keine gesetzlichen Regelungen gibt es in den übrigen Bundesländern: In **Bremen** gibt es zwar einen Wärmetatlas, der jedoch nicht die Anforderungen an eine Wärmeplanung genügt. Weiteres ist aktuell noch unklar. Das Land **Brandenburg** will für diese Aufgabe ein neu gegründetes „Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg“ unterstützen. **Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Rheinland-Pfalz, Saarland** und **Mecklenburg-Vorpommern** kennen noch keine Pflichten.

Mitgliedern weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten können“.

Partnerschaft aus Kommune, Vermieter und Energieversorger

Wesentliche Partner bei der Umgestaltung der Energieversorgung werden für die Wohnungsunternehmen die örtlichen Energieversorger sein. Auch sie stehen vor großen Herausforderungen, da die bisherigen weit verbreiteten Gasnetze in der bisherigen Form nicht mehr zum Einsatz kommen werden. Der Verband der kommunalen Unternehmen (VKU) sieht in der kommunalen Wärmeplanung die Grundlage für die Transformation der Energieversorgung. „Energiequellen, Infrastrukturen und Verbrauch unterscheiden sich von Ort zu Ort. Das bedeutet, dass sich die Rahmen- und Ausgangsbedingungen für die Wärmewende von Kommune zu Kommune unterscheiden – genau genommen sogar von Stadtteil zu Stadtteil, von Straße zu Straße. Die Wärmewende in Köln wird anders laufen als die Wärmewende in Kiel

oder Kulmbach“, so der VKU. Kommunen und beispielsweise ihre Stadtwerke könnten maßgeschneiderte Wärmeversorgungsstrategien entwickeln, die zu den lokalen Gegebenheiten passen. Aus VKU-Sicht sei es wichtig, dass „Bund und Länder die Kosten für die Planerstellung übernehmen und es Freiräume und Technologieoffenheit gibt, damit alle lokalen, klimaneutralen Energiequellen genutzt werden können“. Bei den kommunalen Stadtwerken beziehungsweise regionalen Energieversorgern ist man sich der Aufgabenstellung bewusst. Immer mehr Partnerschaften mit Kommunen – so zum Beispiel die EWE AG aus Oldenburg mit der westniedersächsischen Stadt Cloppenburg – werden auf den Weg gebracht.

Vermieter sollten nichts überstürzen

Für Wohnungsunternehmen wird in den nächsten Jahren interessant sein, welche Aspekte die Energieversorger bei der Umstellung der Netze mit Blick auf ihre Geschäftsmodelle in den Fokus nehmen. Ein Unternehmen, das jahrzehntelange Erfahrungen sowohl mit klassischen Gasversorgungs- als auch Fernwärmenetzen hat, ist die Stadtwerke Pinneberg GmbH im schleswig-holsteinischen Speckgürtel Hamburgs. Geschäftsführer Thomas Behler rät Wohnungsunternehmen zuallererst, „jetzt nichts zu überstürzen“. „Die Wohnungsbestände professioneller Vermieter befinden sich tendenziell in verdichteten Räumen und dort machen netzgetriebene Lösungen auch künftig viel Sinn. Deshalb ist es unabdingbar, dass so zügig wie möglich alle an einen Tisch geholt werden.“

Er erwartet, dass die Kommunen die auszuarbeitenden Wärmeplanungen vorzugsweise in die Hände der örtlichen Versorger geben, da „wir alle Verbrauchsdaten und viele weitere Informationen bereits vorliegen haben“. Die örtlichen Versorger seien auch für die lokalen Wohnungsunternehmen ein zentraler Ansprechpartner. „Gebäudeseitig haben diese Unternehmen in den vergangenen Jahren sehr viel zur Senkung des Energieverbrauches unternommen. Gemessen an dem dafür notwendigen Aufwand wird mit Blick auf den Wärmebedarf und die Klimanachhaltigkeit kaum noch eine großartige Reduzierung bei diesen Gebäuden möglich sein“, ist er überzeugt. Für ihn bestehe die gemeinsame Zukunftsaufgabe darin, die Wärmeerzeugung und -verteilung neu aufzustellen. „Wir alle wissen, dass wir mit Blick auf erneuerbare Energiequellen neue Wege gehen müssen. Dafür ist auch künftig ein funktionierendes Miteinander der Marktteilnehmer und der Politik vor Ort notwendig“, so Behler.

Realistische Perspektiven fehlen

Aus seiner Sicht ist die Technologieoffenheit insoweit wichtig, als die nationalen Vorschriften beziehungsweise Maßnahmen mit denen von der EU vorab harmonisiert sein müssen. Es führe zur Verunsicherung und zögerlichem Verhalten, wenn Eigentümer beispielsweise nach einer Sanierung mit einer

Vier Phasen zum verbindlichen Ziel

Die kommunale Wärmeplanung ist ein strategischer Prozess auf lokaler Ebene, der der Koordinierung aller Maßnahmen zur Entwicklung und zum Aufbau einer klimaneutralen Wärmeversorgung dienen soll. Ziel ist es, mit einer langfristigen Planung technologieoffen die Möglichkeiten zur Wärmewende zu ermitteln, zu strukturieren und umsetzbar zu machen. Dabei sollen Hürden für den Wechsel zwischen Technologien aus dem Weg geräumt werden. An der Wärmeplanung sind in der Regel zu beteiligen: Kommunalverwaltung mit Stadtplanungs-, Tiefbau- und Umweltamt, Klimaschutzmanager, Energieberater, Stadtwerke beziehungsweise Netzbetreiber und betroffene Unternehmen und Bürger. Die Wärmeplanung wird so zu einem aktiven Instrument der Zukunftsplanung und gibt vor allem Immobilieneigentümern die Richtung vor, wie sie die Energiewende für ihr Eigentum realisieren können. Sie kann festlegen, dass in bestimmten Bereichen der Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen muss, was andere Optionen dann ausschließt – und erfolgt in der Regel in vier Phasen: Bestands- und Potenzialanalyse, Szenarienentwicklung und Strategie.

Im ersten Schritt werden die lokalen Rahmenbedingungen erfasst, Daten zum Energieverbrauch ermittelt sowie die demografische und wirtschaftliche Entwicklung betrachtet. Dann wird der Wärmebedarf von Gebäuden in Karten räumlich dargestellt und vorhandene Netzkapazitäten für Gas und Strom beziehungsweise Wärme ermittelt.

In der zweiten Phase steht die Erfassung von Einsparpotenzialen beim Energieverbrauch im Vordergrund. Ermittelt wird auch, welche Wärmequellen und Energieformen wie Biomasse, Biogas, Solarthermie, Tiefengeothermie, Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplung sich anbieten.

Spannend wird die Phase 3. Jede Kommune stellt Szenarien dar, wie sie eine klimaneutrale Wärmeversorgung realisieren will. Eine erste Grobplanung für einzelne Energiearten oder Technologien wird unter Berücksichtigung der Folgen auf vorhandene Strom- und Gasnetze (zum Beispiel Um-, Rück- oder Ausbau) vorgenommen.

Im letzten Schritt werden konkrete Maßnahmen festgelegt und priorisiert. Die Wärmeplanung ist dann per Beschluss fester Bestandteil für alle weiteren Maßnahmen und Planungen in einer Kommune.

guten Gebäudeversorgung durch Photovoltaik und Wärmepumpe – „aufgrund der derzeit diskutierten EU-Vorgaben zu weiteren Maßnahmen genötigt werden können, die wirtschaftlich und ökologisch fragwürdig sind“. Dieses Risiko könne man zurzeit nicht ausschließen. Behler: „Es fehlt im Dschungel der unabgestimmten Zuständigkeiten und Ebenen zwischen Deutschland und der EU eine nachvollziehbare, widerspruchsfreie und verständliche Umsetzungslogik mit realistischer Perspektive für Zeit, Mittel und Kapazität.“ Der Ingenieur ist sich sicher: „Wie die Lösung vor Ort aussieht, muss sich aus den Gesprächen ergeben. Das kann Fernwärme unterschiedlichster Art – konventionell, Low-Ex oder kalte Nahwärme, aber auch Tiefengeothermie als Wärmequelle – oder die Versorgung mit Wasserstoff sein.“ Mit Blick auf die Wasserstoff-Nutzung sei aufgrund der Effizienzfrage jedoch absehbar, dass diese für kommende Jahrzehnte keine wirkliche Marktrelevanz erlangen dürfte, „zumal Wasserstoff für andere Bereiche als das Beheizen von Wohnungen dringender benötigt wird“.

Anschlusszwang wird unvermeidbar sein

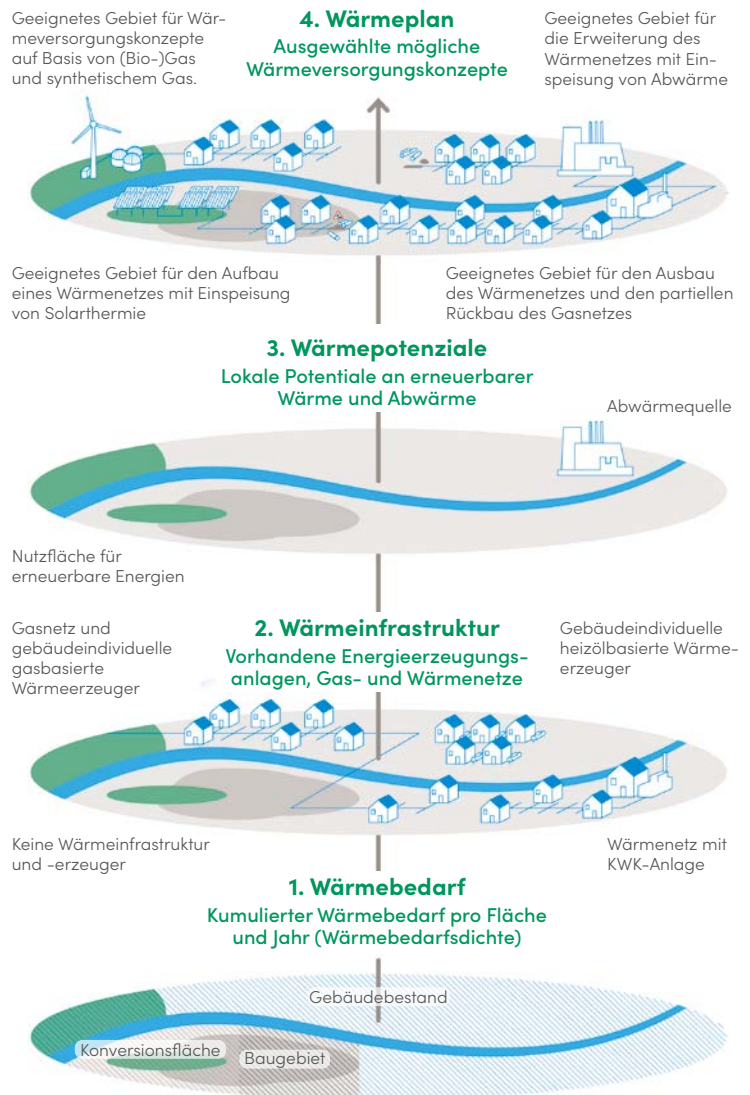
Behler blickt auch auf die stark diskutierte Luft-Wärmepumpen-Lösung. Seine Bedenken: „Es ist ein Nachteil, dass sie bei hohen Leistungsbedarfen wie etwa im dicht bewohnten Siedlungsraum für Lautstärkeprobleme sorgt.“ Er empfehle, bei allen neuen Wegen, die im Zeitalter der „Nach-Gas-Heizung“ gegangen werden sollen, den Blick ins Ausland. „In Dänemark gibt es viel Erfahrung mit Fernwärmenetzen, auf Island mit Geothermie“, nennt er zwei Beispiele.

Setzt die kommunale Wärmeplanung vor Ort auf eine Versorgung durch Netze – so, wie es Flensburg seit vielen Jahrzehnten praktiziert – wird es für den Stadtwerke-Chef spannend: „Dann kommt es zur Nagelprobe. Es muss eine verbindliche Regelung geben, wer sich an die Netze anschließen und die vorgegebenen Energiequellen nutzen muss. Ansonsten werden sich Netze nicht wirtschaftlich betreiben lassen“, so Behler. Es würden zu hohe Investitionen anfallen. Die Umrüstung von einem Gas- auf ein Wasserstoffnetz werde technisch, logistisch und betriebswirtschaftlich nicht so einfach möglich sein. Ein Anschlusszwang an Wärmenetze sei am Ende unvermeidbar.

Vor Ort die Kompetenzen einbringen

Behler wird auch mit Blick auf die Kompetenzen der Wärmeversorgung in den nächsten Jahrzehnten deutliche. „Energieverteilung ist nicht das Kerngeschäft eines Wohnungsunternehmens. Für mich sollten sich die Wohnungsunternehmen auf die Herausforderungen konzentrieren, die sich in den nächsten Jahren in ihren Kernmärkten stellen.“ Er nennt im Zuge der Wärmewende ein Beispiel, bei dem es auf Know-how und Kapital ankommen wird: die Suche nach Wärmequellen mittels Tiefengeothermie. „Das ist selbst für Stadtwerke mit einem großen betriebswirtschaftlichen Risiko verbunden, da nicht jede Probebohrung, die

Wärmeplanung



schnell mal einige Millionen Euro kostet, erfolgreich ist.“ Zudem werde es in den kommenden Jahren auch ein Kapazitätsproblem beim Bau neuer Netze geben. „Wir bauen derzeit eine eigene Tiefbaugesellschaft auf, damit wir weiterhin flexibel handeln können.“ Wohnungsunternehmen wüssten aus eigener Erfahrung, wie sich der Fachkräftemangel bereits heute auswirke. „Die Partnerschaften zwischen den Energielieferanten und den Vermietern haben seit Jahrzehnten funktioniert und es ist nun unsere gemeinsame Aufgabe, dass das auch bei der Energiewende so fortgesetzt wird und dass dabei alle ihre jeweiligen Kompetenzen einbringen“, so sein Fazit.

Weitere Informationen:

www.waermewende.de, www.kww-halle.de, www.dena.de
www.difu.de, www.klimaschutz.de, www.kea-bw.de

WOHNTRENDS 2040

Wie sich das Wohnen verändert

Alle fünf Jahre untersuchen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW, welche Trends sich auf das Wohnen auswirken und welche Vorstellungen die Mieterinnen und Mieter in Deutschland haben. Die DW stellt die „Wohntrends 2040“ vor. Beginnen wir mit der Gegenwart.

Von Bettina Harms

Mehr als 2.000 Mieterinnen und Mieter wurden für die „Wohntrends 2040“ befragt. Zum Zeitpunkt der Befragung lebten sie im Schnitt seit 11,8 Jahren in ihrer Wohnung. Die durchschnittliche

Wohnungsgröße betrug 76 m². Die Nettokaltmiete lag bei 7,90 €/m² im Monat, die Wohnkosten insgesamt bei 10,46 €.

Seit 2021 sind laut Statistischem Bundesamt sowohl der Nominallohn- als aus der Reallohnindex gesunken. Gleichzeitig stiegen die Lebenshaltungskosten deutlich an. Das bedeutet: Die Menschen haben weniger Geld im Portemonnaie. In dieser Situation fallen die Wohnkosten umso stärker ins Gewicht. Entsprechend hat es für die Mieterinnen und Mieter in Deutschland höchste Priorität, dass ihr Vermieter Wohnungen zu fairen Preisen anbietet. Wie die Wohntrends-Befragung zeigt, ist ihnen das wichtiger als der Datenschutz, energetische Gebäudesanierungen und der Einsatz erneuerbarer Energien.

Neue Bescheidenheit

Im Vergleich zu den Vorjahren sind die Mieterinnen und Mieter kostensensibler geworden und würden eher Abstriche bei der Ausstattung ihrer Wohnung machen: Nur 18 % der befragten Haushalte wären zum Beispiel bereit, für eine gehobene Badezimmerausstattung mehr Miete zu zahlen. 2018 hatte dieser



Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte
Immoconsult GmbH
HAMBURG

Wert noch bei 22 % gelegen. Auch die Zahlungsbereitschaft für eine moderne Wohnungsausstattung geht zurück – von 19 % im Jahr 2018 auf 17 % 2022. Das macht deutlich: Die finanziellen Spielräume sind enger geworden.

Die zunehmende Preissensibilität wird durch weitere Ergebnisse der „Wohntrends 2040“ untermauert. Auf die Frage, ob sie planen, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, äußern mittlerweile 37 % der Mieterinnen und Mieter, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. Zum Vergleich: 2018 lag der Anteil 15 Prozentpunkte darunter, also bei 22 %. Ursächlich für diesen deutlichen Anstieg der Umzugswilligkeit sind vor allem die Wohnkosten: Diesen Grund gaben 2018 rund 5 % der Befragten an. Mittlerweile sind es mehr als 15 %.

Familien auf der Suche

Besonders stark leiden Familien unter der Entwicklung: 16,1 % von ihnen sind mit ihren Wohnkosten besonders unzufrieden. Insgesamt ist das nur bei 12,6 % der Mieterinnen und Mieter der Fall. Außerdem sind 16,9 % der befragten Familien mit der Größe oder dem Schnitt ihrer Wohnung unzufrieden, 13,7 % mit dem Zustand der Wohnung und 13,3 % mit dem sozialen Umfeld. Infolgedessen ist die Umzugsbereitschaft in dieser Gruppe besonders hoch: Jede zweite Familie möchte innerhalb der nächsten zwei Jahre wahrscheinlich umziehen, 22 % auf jeden Fall.

Allerdings stehen Familien bei der Wohnungssuche oft im Wettbewerb mit gut verdienenden Paar-

haushalten. Diese haben meist eine höhere Zahlungsbereitschaft und verursachen weniger Lärm. Aber auch Familien haben Vorteile für die Hausgemeinschaften: Sie können starke Netzwerke im Quartier bilden und damit die Grundlage für eine lebendige, generationsübergreifende Nachbarschaft legen. Es liegt unter anderem in der Verantwortung der Wohnungsunternehmen, guten Wohnraum für Familien zur Verfügung zu stellen. Außerdem können sie die Entwicklung von Kindern mit

- klug geplanten Außenanlagen, die zum Toben, Spielen und Entdecken einladen, sowie
- Gemeinschaftsräumen – beispielsweise für Feiern und nachbarschaftliche Aktivitäten – unterstützen.

Gemeinsam statt einsam

Insgesamt stehen die Mieterinnen und Mieter in Deutschland gemeinschaftlichen Aktivitäten und Sharing-Angeboten offen gegenüber. Fast die Hälfte von ihnen würde einen Bewohnertreff oder eine Bibliothek der Dinge nutzen. Auch das Interesse an Gemeinschaftsräumen, Car-Sharing und Coworking-Spaces ist groß.

Viele Wohnungsunternehmen probieren bereits neue Sharing-Angebote aus, wie zum Beispiel Ge-

Über die „Wohntrends 2040“

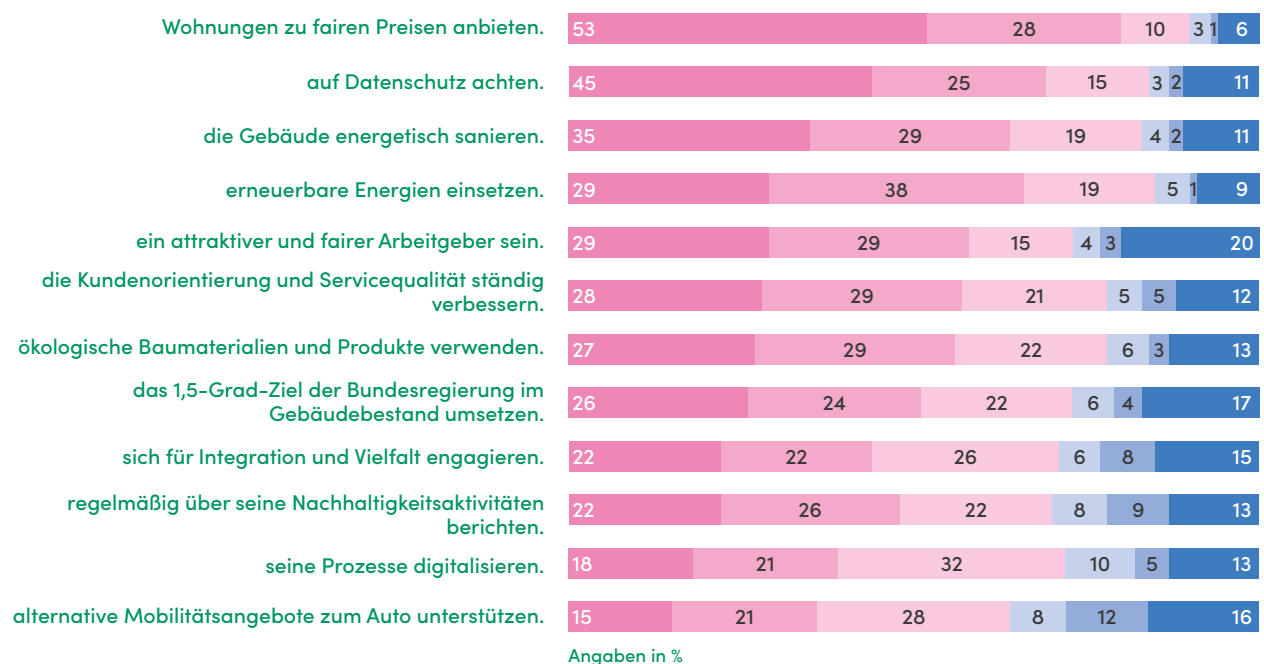
Seit 2008 erforschen die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult sowie InWIS im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. die Zukunft des Wohnens. Alle fünf Jahre fassen sie die aktuellen Trends in einer Studie zusammen und geben eine Prognose zur künftigen Entwicklung ab. Die Wohntrends 2040 basieren auf einer für Deutschland repräsentativ angelegten Befragung von rund 2.200 Mieterinnen und Mietern. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Befragung durch Trend-Scouting sowie umfangreiche Quellen- und Literaturrecherchen. Die vollständige Studie kann zum Preis von 50 € bestellt werden. Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände erhalten ein kostenfreies gedrucktes Exemplar.

bestellung@gdw.de

meinschaftsräume zum Arbeiten oder Feiern. Sind solche Flächen vorhanden, können die individuellen Wohnflächen kleiner sein, was wiederum die Wohnkosten verringert.

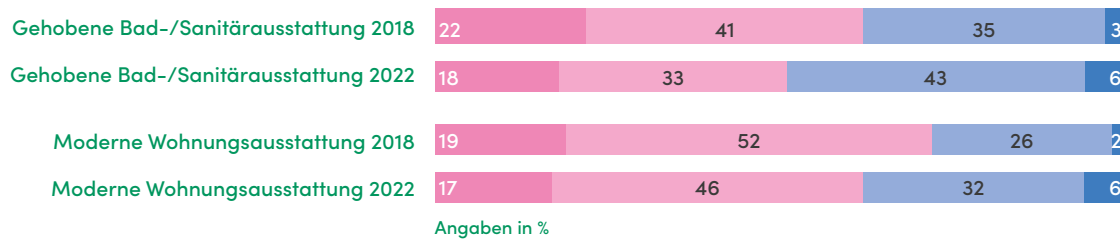
Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Nachbarschaftstreffs wirken auch der Einsamkeit in den Quartieren entgegen. Denn wie die „Wohntrends 2040“ zeigen, ist Einsamkeit ein ernstzunehmendes

Mein Vermieter sollte ...



■ stimme voll zu ■ stimme zu ■ stimme eher nicht zu ■ teils/teils ■ stimme gar nicht zu ■ kann ich nicht beurteilen

Ausstattungsünsche



- Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen.
- Das setze ich voraus. Das ist für mich Standard.
- Das ist mir egal.
- Das würde mich stören.

Datenquelle: Analyse & Konzepte Immoconsult / InWIS: Wohntrends 2040

Sharing: Welche Dinge würden Sie gerne teilen?



47%
Bewohnertreff



47%
Bibliothek der Dinge (Gegenstände ausleihen, wie Fondue-Gerät, Werkzeug, Rasenmäher)



37%
Gemeinschaftsräume für gemeinsame Mieteraktivitäten



29%
Car-Sharing



24%
Gemeinschaftliche Arbeitsräume (wie Coworking-Spaces, Werkstätten)

des Problem: 23 % der Mieterinnen und Mieter geben an, zu viel allein zu sein, 21 % sind es mindestens teilweise. Insbesondere Menschen, die wirtschaftlich schwächeren Gruppen angehören, fühlen sich häufig nicht oder wenig integriert. Zur Förderung der sozialen Integration ist es wichtig, dass sich Menschen in der Nachbarschaft treffen und vernetzen können. Das wird zum Beispiel durch Gemeinschaftsräume, einladende Freiflächen, niedrigschwellige Gemeinwesenarbeit und Impulse zum Mitmachen erleichtert.

Fazit

Die steigenden Lebenshaltungskosten führen dazu, dass die Mieterinnen und Mieter in Deutschland ihre Ansprüche zurückschrauben. Faire Mieten haben für sie die höchste Priorität, was für Wohnungsunternehmen im Konflikt mit den Kosten für energetische Sanierungen stehen dürfte. Insbesondere für Familien

ist es zunehmend schwierig, geeigneten Wohnraum zu finden. Sie sind besonders häufig unzufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Wohnungsunternehmen sollten dies bei ihrer Belegungspolitik berücksichtigen. Ein Ausgleich für geringere Wohnflächen können Gemeinschaftsräume sein. Diese fördern gleichzeitig die Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft und beugen der Vereinsamung vor.

Weitere Informationen: www.analyse-konzepte.de

HAUFE.



„HAMBURG HAT DAS GROSSE PLUS EINES SEHR POTENTEN, ERFOLGREICHEN, INNOVATIVEN UND KOMMUNALEN WOHNUNGSUNTERNEHMENS (MIT DER SAGA)“



Andreas Breitner
Verbandsdirektor, Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)

L'Immo vom 12.06.2023

Foto: VNW Bertold Fabricius

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



INTERVIEW MIT OLAF RABSILBER UND CHRISTOPH BECK

„Ziel muss es sein, moderne und zeitgemäße Arbeitsbedingungen anbieten zu können“



Der die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft regelnde Manteltarifvertrag war in die Jahre gekommen. Im März einigten sich die Tarifparteien auf erste Vereinbarungen, die am 1. Juli dieses Jahres in Kraft traten. Bei anderen Themen laufen die Verhandlungen noch.

Bei den Verhandlungen der Tarifparteien zur Modernisierung des Manteltarifvertrags verhinderten unvorhersehbare Meinungsverschiedenheiten bislang eine Einigung. Die Verhandlungsführer auf Seiten der Arbeitgeber – Olaf Rabsilber (l.), Vorstandsvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und Vorstandsvorsitzender der Sterkrader Wohnungsgenossenschaft eG, sowie Christoph Beck (r.), Verbandsausschussvorsitzender des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. und Vorstand der Berliner Degewo AG in Berlin, – bringen ein wenig Licht in die noch laufenden Verhandlungen und die Inhalte der neuen Tarifverträge.

Herr Beck, den Manteltarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gibt es in dieser Fassung nun seit mehr als 25 Jahren. Warum ist bisher noch keine Modernisierung erfolgt?

BECK: Der Manteltarifvertrag gilt in der Tat unverändert seit 1997. In den 25 Jahren seit Inkrafttreten hat sich die Arbeitswelt stark verändert. Auf die Regelungen des Manteltarifvertrages hat sich das bisher nicht ausgewirkt. Ziel der Branche muss es aber im Sinne der Personalakquisition sein, moderne und zeitgemäße Arbeitsbedingungen anbieten zu können. Das wurde im Arbeitgeberverband intern intensiv diskutiert. Wir sind zu dem Entschluss gekommen, dass eine Modernisierung des Manteltarifvertrages zwingend erforderlich ist, nicht nur weil dort immer noch DM-Beträge stehen. Seit 2013 bieten wir unseren Tarifpartnern, den Gewerkschaften Ver.di und IG Bauen-

Agrar-Umwelt, Verhandlungen hierzu an, wurden von den Gewerkschaften in der Vergangenheit aber immer wieder vertröstet.

Welche Themen sind für die Unternehmen dabei von besonderer Bedeutung, Herr Rabsilber?

RABSILBER: Die Rahmenvorschriften für Arbeitgeber und Beschäftigte müssen sich der geänderten Lebenswirklichkeit anpassen. Wenn zum Beispiel die mobile Arbeit zunimmt und das Homeoffice zu einer gängigen Arbeitsform wird, bedarf es einer weiteren Flexibilisierung der Arbeitszeit, gegebenenfalls auch der Möglichkeit zur Verkürzung der Ruhezeit, Letzteres zumindest in Fällen, in denen Beschäftigte ihre Arbeitszeit frei gestalten können. Dann könnten zum Beispiel Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit kleinen Kindern ihre Arbeitszeit im Homeoffice besser den individuellen

Bedürfnissen anpassen. Entgegen in den Belegschaften verbreiteten Gerüchten ist eine Verlängerung der Arbeitszeit derzeit kein Thema. In Zeiten des Klimawandels sind aber auch weitere gesamtgesellschaftliche Aufgaben zu berücksichtigen. Das kann beispielsweise durch die Umwandlung von Entgelt zugunsten eines Job-Rads erfolgen. Sparen die Beschäftigten dabei auch noch Steuern, ist das ein positiver Nebeneffekt.

BECK: Wir sollten aber auch weitere Wünsche nicht vergessen: Eine ausgewogene Work-Life-Balance ist vielen Beschäftigten und auch Bewerbern wichtig. Uns fehlen hierfür aber die tariflichen Regelungen. Bei älteren Beschäftigten sehen wir ebenfalls einen steigenden Bedarf nach Flexibilität. Diese Personengruppe wird – so aktuelle Prognosen – zukünftig verstärkt mit der Pflege von Angehörigen konfrontiert sein. Nach unserer Einschätzung wird man daher – nicht zuletzt angesichts des in den kommenden Jahren weiter zunehmenden Fachkräftemangels – nicht umhinkommen, moderne und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Darum sollten und werden wir uns kümmern.

Teilen die Gewerkschaften diese Vorstellungen?

RABSILBER: Vordergründig scheint auch den Gewerkschaften die Modernisierung des Manteltarifvertrages ein

„Der Manteltarifvertrag gilt seit 1997. Seitdem hat sich die Arbeitswelt stark verändert. Auf seine Regelungen hatte sich das bisher nicht ausgewirkt.“

Christoph Beck

Anliegen zu sein. Schaut man sich die Wünsche und Forderungen aber einmal etwas genauer an, wird schnell klar, dass für die Gewerkschaften leider nur rein pekuniäre Interessen im Vordergrund stehen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Erhöhung des

Urlaubsgeldes und 100 % Sonderzahlungen auch bei Neueinstellungen. Mit modernen Arbeitsbedingungen hat das unseres Erachtens wenig zu tun.

Wie müssen wir uns die Verhandlungen vorstellen? Warum sind bislang nur vier einzelne Tarifverträge abgeschlossen worden, obwohl doch eine umfangreiche Modernisierung des Manteltarifvertrages das Ziel war?

BECK: Gestartet sind wir zunächst in kleiner Runde, um ein Verständnis für die gegenseitigen Standpunkte zu entwickeln. Dabei haben beide Seiten ihre „roten Linien“ deutlich gemacht. Leider haben die Gewerkschaften

seits eine Erhöhung des Urlaubsgeldes verlangen und zugleich den Unternehmen generell die Möglichkeit nehmen wollen, zur Beschäftigungssicherung angemessene, handhabbare betriebliche Regelungen zur Absenkung des Urlaubsgeldes zu vereinbaren. Wohl gemerkt bedarf es hierfür immer auch der Zustimmung der Tarifparteien. Die Verhandlungen zur Modernisierung des Manteltarifvertrages sind an dieser Stelle zunächst ins Stocken gekommen.

RABSILBER: Zuvor hatten wir in der Tarifverhandlungsrunde 2021 mit den Gewerkschaften vereinbart, Gesprä-

„Im März haben sich die Tarifvertragsparteien auf Vereinbarungen zur Entgeltumwandlung zugunsten von Freistellungstagen, Fahrradleasing und Altersvorsorge sowie zum Sabbatical geeinigt, die am 1. Juli in Kraft traten.“

Olaf Rabsilber

in den weiteren Verhandlungen zur Modernisierung des Manteltarifvertrages unseren Vertrauensvorschuss verspielt, indem sie Punkte, in denen man sich schon weitestgehend einig war, wieder in Frage gestellt haben. Die Verhandlungen standen vor dem Scheitern, als seitens der Gewerkschaften auch noch die Kündigung des Tarifvertrages zur Beschäftigungssicherung- und -förderung überraschend ins Spiel gebracht wurde. Dieser ist uns wichtig, denn er regelt nicht nur Öffnungsklauseln zur Abweichung von den Vorschriften des Vergütungstarifvertrages und des Urlaubsgeldes auch zu Ungunsten der Beschäftigten. Er bietet zudem die Möglichkeit zur Reduzierung oder Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit im Unternehmen und die Möglichkeit, Arbeitsverhältnisse über die gesetzliche Regelung hinaus ohne Sachgrund bis zu 48 Monate zu befristen. Auch diese Regelungen sind notwendig, um einen Flächentarifvertrag zu flexibilisieren, insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Es erstaunt schon sehr, dass die Gewerkschaften einer-

che zur Schaffung einer Regelung zu führen, nach der zukünftige Tarifierhöhungen in freie Tage umgewandelt werden können. Hierzu haben wir bereits im Herbst 2021 erste Gespräche geführt, die im Frühjahr 2022 fortgesetzt wurden. Dabei erfolgte dann auch ein erster Austausch im Hinblick auf die Novellierung des Manteltarifvertrages und zur Schaffung weiterer Möglichkeiten der Entgeltumwandlung, zum Beispiel zugunsten eines Fahrradleasings. Aufgrund der von Herrn Beck beschriebenen Schwierigkeiten in den laufenden Verhandlungen war eine Einigung im Hinblick auf die Modernisierung des Manteltarifvertrages nicht absehbar. Durch dann entstandene Einigungsbereitschaft auf beiden Seiten konnten im März dieses Jahres aber die für uns wichtigen vier neuen Regelungen zur Entgeltumwandlung und zum Sabbatical erreicht werden.

Trotz der schwierigen Verhandlungen sind die vier neuen Tarifverträge für die Branche abgeschlossen worden und am 1. Juli in Kraft getreten. Können Sie uns deren Inhalte kurz erläutern? >

RABSILBER: Wir sind in der Tat froh, dass wir zumindest die vier Tarifverträge zur Entgeltumwandlung und zur Einführung von sogenannten Zeitwertkonten beziehungsweise einem Sabbatical abschließen konnten.

Zunächst haben wir die Möglichkeiten für die Beschäftigten verbessert, Entgelt zugunsten einer betrieblichen Altersversorgung umzuwandeln. Nach der bisherigen Protokollnotiz, die noch aus dem Jahr 2001 stammt, konnten die Beschäftigten den gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung lediglich bis zu einem Betrag in Höhe von 4% der Beitragsbemessungsgrenze in der Rentenversicherung zugunsten einer Versorgungszusage umwandeln. Ein höherer Betrag war – obwohl bis zu 8% der Beitragsbemessungsgrenze steuerlich gefördert werden – nicht

nehmen. Die weiteren Freistellungstage kämen zu dem gesetzlichen und tariflichen Urlaubsanspruch von insgesamt sechs Wochen und den arbeitsfreien Tagen Heiligabend und Silvester hinzu. Dies wurde besonders kritisch gesehen, wenn Positionen im Unternehmen nur einmal besetzt sind. Die Tarifkommission hat daher ein Modell entwickelt, das die Interessen der kleineren Unternehmen besonders berücksichtigt. Hiermit haben wir uns in langwierigen und nicht immer einfachen Verhandlungen mit den Gewerkschaften durchsetzen können. Nur in Unternehmen mit mehr als 30 Arbeitnehmern, wobei Auszubildende und geringfügig Beschäftigte nicht mitzählen, können Beschäftigte nunmehr Teile des 13. Monatsgehaltes (Weihnachtsgeld) in bis zu drei weitere freie

cher Öffnungsklausel ausgeschlossen. Die Gewerkschaften hatten eine solche Regelung bisher stets aus grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt. In intensiven Gesprächen konnten wir die Gewerkschaften letztlich doch überzeugen, einer tariflichen Regelung zuzustimmen. Bedingung war jedoch, dass der Umwandlungsbetrag dabei auf 5 % der Grundvergütung des Beschäftigten begrenzt wird. Durchsetzen konnten die Gewerkschaften auch einen Zuschuss des Arbeitgebers in Höhe von 15 % des Leasingbetrages. Da die Regelung insgesamt für die Arbeitgeber freiwillig ist und der Arbeitgeberzuschuss nur dann anfällt, wenn der Arbeitgeber infolge der Entgeltumwandlung Sozialversicherungsbeiträge einspart, und zudem durch andere gleichwertige Leistungen, zum Beispiel kostenlose Lademöglichkeiten, ersetzt werden kann, halten wir diesen Zuschuss auch aus Sicht der Unternehmen für vertretbar.

BECK: „Last, but not least“ gibt es jetzt endlich eine rechtssichere Möglichkeit für Sabbaticals. Bislang mussten entsprechende Wünsche der Beschäftigten in aller Regel abgelehnt werden. Die Vereinbarung von Sabbaticals scheiterte immer daran, dass es keine tarifliche Öffnung zur Ansparung entsprechender Wertguthaben gab. Wollte ein Arbeitnehmer eine längere Auszeit nehmen, zum Beispiel für eine mehrmonatige Weltreise, blieb nur die unbezahlte Freistellung. Diese hat den Nachteil, dass der Krankenversicherungsschutz nach einem Monat endet. Der Arbeitnehmer musste sich selbst krankenversichern. Das macht die ganze Sache kostspielig und unattraktiv. Jetzt kann der Arbeitnehmer mit seinem Arbeitgeber vereinbaren, Entgelt, aber auch Zuschläge, Überstunden und Gleitzeitguthaben sowie bis zu fünf Urlaubstage jährlich auf einem sogenannten Zeitwertkonto anzusparen. Das angesparte Guthaben kann dann zu einem späteren Zeitpunkt für eine bezahlte Freistellung verwendet werden, zum Beispiel für ein Sabbatical, aber auch einen vorgezogenen Ruhestand oder eine Weiterbildung. Der Arbeitnehmer kann das Guthaben auch nur für eine Teilfreistellung, zum Beispiel zur finanziellen Absicherung bei der Betreuung von Kindern oder

„Eine breite Flexibilisierung ist erforderlich. Wir müssen aber auch eine Überforderung kleinerer Unternehmen verhindern – insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.“

Christoph Beck

möglich. Hintergrund ist, dass eine Umwandlung von Tarifentgelt grundsätzlich nur möglich ist, wenn der Tarifvertrag eine entsprechende Öffnungsklausel enthält. Mit der neuen tariflichen Regelung haben wir diese Öffnung geschaffen. Beschäftigte können jetzt die 8% voll ausschöpfen. Der Arbeitgeber fördert dies, indem er zusätzlich 15% des umgewandelten Betrages als Zuschuss an die Versorgungseinrichtung zahlt. Wir hoffen, dass möglichst viele Beschäftigte diese Möglichkeit auch nutzen werden, um für ihre Absicherung im Alter vorzusorgen.

BECK: Gänzlich neu ist die Möglichkeit für die Beschäftigten, Entgeltansprüche in weitere Freistellungstage umzuwandeln. Im Jahr 2021 hatten wir mit den Gewerkschaften vereinbart, Verhandlungen zu diesem Punkt aufzunehmen. Das Thema wurde in unserem Verbandsausschuss jedoch zunächst äußerst kontrovers diskutiert. Insbesondere befürchtete man eine Überforderung kleinerer Unter-

Tage umwandeln. Teilzeitbeschäftigte haben einen reduzierten Anspruch. In kleineren Unternehmen sind entsprechende Vereinbarungen auf freiwilliger Basis möglich. Durchsetzen konnten wir gegenüber den Gewerkschaften aber auch den umgekehrten Fall. Droht Urlaub zu verfallen, können jetzt auf Antrag des Beschäftigten bis zu drei Urlaubstage in Geld abgegolten werden.

Welche weiteren Tarifverträge gibt es?

RABSILBER: Schon seit geraumer Zeit erhalten wir regelmäßig von den Unternehmen Anfragen, ob die Umwandlung von Entgelt zugunsten eines Dienstfahrrades in Form des Fahrradleasings – landläufig bekannt als Job-Rad – auch in der Immobilienwirtschaft möglich sei. Die Unternehmen erhalten immer wieder entsprechende Nachfragen von Beschäftigten oder dem Betriebsrat. Sie verweisen dabei auf andere Branchen, in denen das Job-Rad mittlerweile Standard ist. Bislang war ein solches Modell für die Immobilienwirtschaft mangels tarifli-

Pflege von Angehörigen, nutzen. Wir haben darauf geachtet, dass die Regelung für beide Seiten, Arbeitnehmer und Arbeitgeber, freiwillig ist. Schließlich ist mit einer solchen Vereinbarung für den Arbeitgeber doch ein gewisser Aufwand verbunden. Er muss das Wertguthaben führen und gegen Insolvenz absichern und für eine wert-erhaltende Kapitalanlage sorgen. Weil dadurch auch Kosten anfallen, steht der Ertrag aus der Anlage des Wertguthabens zunächst dem Arbeitgeber zu. Erst wenn dessen Kosten gedeckt sind, fließt der weitere Wertzuwachs in das Guthaben ein und kommt so dem Arbeitnehmer zugute. Wir sind der Ansicht, dass mit diesen Regelungen die Interessen beider Seiten ausgewogen berücksichtigt werden.

Lässt sich schon absehen, wie viele Beschäftigte die neuen Möglichkeiten nutzen werden und wie sich das in der Praxis auswirkt?

RABSILBER: Hierzu gibt es bislang keine verlässlichen Auswertungen. Wir haben daher mit den Gewerkschaften vereinbart, die Auswirkungen der Inanspruchnahme dieser Tarifverträge nach drei Jahren gemeinsam zu evaluieren und bei Bedarf über notwendige Anpassungen zu sprechen.

Nach zuletzt 2021 stehen in diesem Jahr auch wieder Verhandlungen zum Ver-

gütungsstarifvertrag an. Was erwarten Sie für die kommende Verhandlungsrunde?

BECK: Wir erwarten äußerst schwierige Verhandlungen. Nachdem die Branche gerade erst mit einem blauen Auge durch die Pandemie gekommen ist, werden die Erwartungen

„Für die Gewerkschaften standen leider nur rein pekuniäre Interessen im Vordergrund.“

Olaf Rabsilber

der Beschäftigten an die Tarifierhöhungen angesichts gestiegener Energiepreise und hoher Inflation in diesem Jahr besonders hoch sein. Aus diesem Grunde hatten wir den Gewerkschaften angeboten, schon bald in Gespräche zu treten, denn wir dürfen nicht vergessen, dass auch die Unternehmen von der Energiekrise, der anhaltend hohen Inflation, Klimaregulatorik und Mietrestriktionen betroffen sind. Die Kosten für Neubau, Modernisierung, Dekarbonisierung und Schadstoffmanagement sind beispielsweise kaum noch kalkulierbar.

RABSILBER: Noch liegen uns keine konkreten Forderungen seitens der Gewerkschaften vor. Wir verfolgen aber natürlich intensiv die Verhandlungen und Abschlüsse in anderen Branchen. Daher rechnen auch wir mit einer Forderung, die deutlich über denen der vergangenen Jahre liegen wird, zumal die Forderungen der Gewerkschaften regelmäßig deutlich höher sind als das dann vereinbarte Ergebnis. Um auch in Zukunft auf den jeweiligen Arbeitsmärkten attraktive und wettbewerbsfähige Arbeitsplätze bieten zu können, bedarf es nach unserem Verständnis eines angemessenen Vergütungsniveaus. Wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zeichnen sich aber nicht nur durch eine attraktive Vergütung aus, sondern auch durch moderne und flexible Arbeitsbedingungen. Diesem Aspekt haben wir mit den vier neuen Tarifverträgen Rechnung getragen. Wir werden den eingeschlagenen Weg bei der Fortsetzung der Verhandlungen zur Modernisierung des Manteltarifvertrages weiterverfolgen. Bezogen auf die Entgelthöhe versuchen wir, auch zukünftig das richtige Augenmaß zu finden.

Herr Beck, Herr Rabsilber, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Olaf Berger —

Bad Homburger Inkasso 

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

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

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Ausweisfragen von Immobilien im handelsrechtlichen Jahresabschluss

Der Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz widmet sich der Anfang 2023 neu eingeführte Standard IDW RS IFA 3. Bei der Abgrenzung von Anlage- zu Umlaufvermögen spielt er eine entscheidende Rolle. Anzuwenden ist er für nach dem Jahresende 2022 beginnende Geschäftsjahresabschlüsse.

Von Ingeborg Esser

Seit Anfang des Jahres 2023 gilt ein neuer Standard des IDW: der IDW RS IFA 3. Nach dem IFA 1 „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“¹ und dem IFA 2 „Bewertung von

Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz“² widmet sich der neue IFA 3³ dem Ausweis der Immobilien in der Handelsbilanz und der Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses, sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen. Er wurde am 20. Januar 2023 vom IFA verabschiedet und am 16. Februar 2023 vom FAB billigend zur Kenntnis genommen.

Worum geht es im Standard?

Es geht um Fragen der Abgrenzung von Anlagevermögen und Umlaufvermögen, den Ausweis im Rahmen des Erstellungsprozesses von baulichen Anlagen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie um Ausweisfragen beim Verkauf von Immobilien.

Da Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft und Genossenschaft in der Regel der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) unterliegen und insoweit den Jahresabschluss abweichend von den Regelungen der §§ 266 und 275 HGB zu gliedern haben, wird auf diese erläuternden Ausweiskonkretisierungen eingegangen. In der Anlage zum IDW RS IFA 3⁴ werden aber auch die entsprechenden Posten des allgemeinen Gliederungs-

schemas nach HGB benannt. Der neue IDW RS IFA 3 ist erstmals auf Abschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2022 beginnen.

Abgrenzung von Anlage- und Umlaufvermögen

Maßgeblich für die Zuordnung zum Anlage- oder Umlaufvermögen ist der bei der Anschaffung oder Herstellung verfolgte Zweck.⁵ Dem Anlagevermögen sind solche Immobilien zuzuordnen, die bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Dabei ist auch auf den Geschäftsgegenstand des Unternehmens abzustellen. Ist eine Zuordnung nicht eindeutig möglich, kommt es auf den subjektiven Willen des Bilanzierenden an⁶, der allerdings nicht willkürlich sein darf, sondern im Sinne einer objektivierten Betrachtung. Dem Umlaufvermögen sind alle Immobilien zuzuordnen, die nicht Anlagevermögen sind (siehe auch Abbildung auf Seite 65 unten).

Umgliederungen vom Anlage- ins Umlaufvermögen und umgekehrt

Ändert sich die Zweckbestimmung einer Immobilie, kann eine Umgliederung geboten sein. Andernfalls ist eine Umgliederung unzulässig.

Sollen vermietete Immobilien des Anlagevermögens veräußert werden, kommt eine Umgliederung allerdings nicht in Betracht, wenn die Immobilie oder die Wohnungen weiterhin vermietet werden.⁷ Dies ist auch dann der Fall, wenn das Gebäude zunächst in Wohneigentum aufgeteilt wird. Der Verkauf erfolgt also direkt aus dem Anlagevermögen und bis zum Verkauf werden weiterhin Abschreibungen vorge-



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



Auch für Bauvorbereitungskosten können Umbuchungen zum Umlaufvermögen vorgenommen werden. Neubau der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH im Schneewittchenweg 3+5 in Lübeck-Moisling. Hier entstehen 31 öffentlich geförderte Wohnungen und ein von einem sozialen Träger betreutes Büro für behinderte Menschen

nommen. Diese Betrachtungsweise ist damit zu begründen, dass den erzielten Mieterträgen, die unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, auch ein wirtschaftliches Korrektiv gegenüberstehen sollte, nämlich die Abschreibungen. Werden dagegen Immobilien des Umlaufvermögens, zum Beispiel wegen Verkaufsschwierigkeiten in die Vermietung übernommen, sind sie dann in der Regel dem Anlagevermögen zuzurechnen und umzugliedern.

Bauvorbereitungskosten

Bauvorbereitungskosten entstehen für dem eigentlichen Herstellungsprozess oder aber auch dem Erwerb von unbebauten Grundstücken vorgelagerte Maßnahmen. In der Regel sind das Planungsleistungen, geologische Untersuchungen, Architektenwettbewerbe und vergleichbare Aufwendungen.

Da diese Aufwendungen anfallen, bevor die eigentliche Entscheidung zum Erwerb beziehungs-

weise zur Herstellung eines Vermögensgegenstandes getroffen wurde, sind sie nach der allgemeinen Sichtweise grundsätzlich nicht aktivierungsfähig (siehe IDW RS HFA 13 n.F.). Bei Immobilienmaßnahmen ist hier allerdings eine andere Sichtweise geboten, da diese Maßnahmen erforderlich sind, um den nachfolgenden Prozess überhaupt zu gewährleisten. Weil die Aufwendungen auch verhältnismäßig hoch sind, ist bereits in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) eine eigenständige Ausweisposition für diese Aufwendungen vorgegeben.

Im Bereich der Beurteilung von Abbruchkosten gibt es eine Änderung der handelsrechtlichen Sichtweise. Bestehe der Zweck des Abbruchs darin, einen Neubau oder eine Modernisierung durchzuführen, so handele es sich bei dem Abbruch um eine den Neubau oder die Modernisierung vorbereitende Maßnahme, deshalb werden Abbruchkosten eines Altgebäudes >

Zuordnung zum Anlage- oder Umlaufvermögen

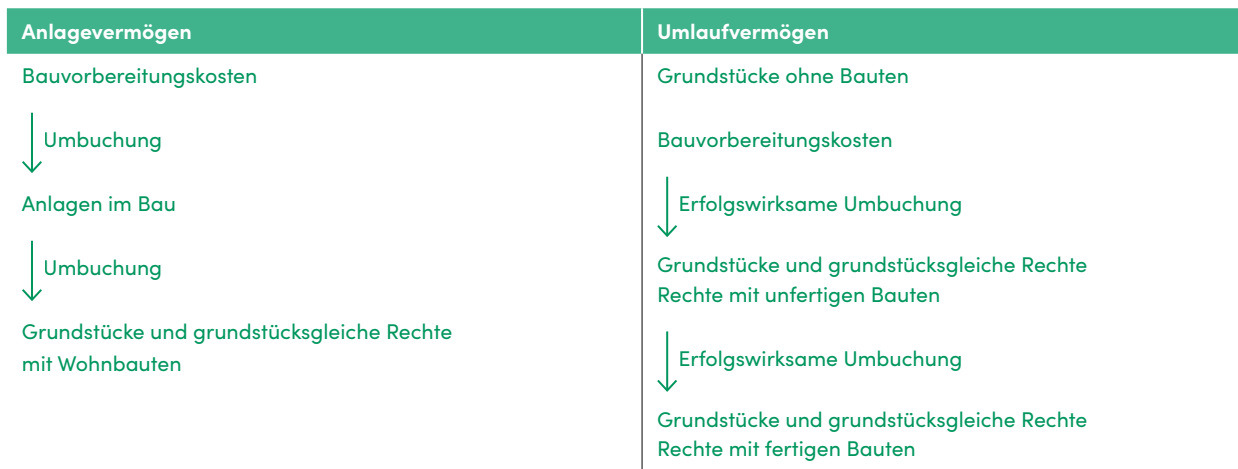
Beispiele für eine Zuordnung zum Anlagevermögen

- Immobilien, die für eine Vermietung und Verpachtung genutzt werden sollen
- Musterhäuser eines Fertighausherstellers

Beispiele für Umlaufvermögen

- Immobilien, die zum Zweck der Weiterveräußerung erworben werden, auch wenn sie davor modernisiert werden
- Bebaute Immobilien eines Bauträgers, die als Musterhäuser genutzt werden, bei denen aber die Veräußerungsabsicht dominiert

Abbildung des Herstellungsprozesses im Anlage- und Umlaufvermögen



auch unter den Bauvorbereitungskosten benannt. Ein eventuell noch vorhandener Restbuchwert des Altgebäudes ist aufwandswirksam auszubuchen.

Mit Beginn des Herstellungsprozesses sind die Bauvorbereitungskosten dem zu errichtenden Vermögensgegenstand zuzurechnen, das dann entweder das Grundstück sein sollte oder das Gebäude. Denkbar ist aber auch, dass Teile davon außerplanmäßig abzuschreiben sind, wenn die tatsächlich realisierte Baumaßnahme vom Umfang her von den Ursprungsplanungen abweicht. Sollten Teile der aktivierten Aufwendung gar nicht verwirklicht sein, sind sie als Abgang zu erfassen (siehe Abbildung auf Seite 66 oben).

Mit Beginn der Erstellung der baulichen Anlagen werden im Anlagevermögen die Bauvorbereitungs-

kosten auf „Anlagen im Bau“ umgebucht. Dort wird die Erstellung aktiviert und mit Fertigstellung wird auf den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht. Erst dort beginnen die Abschreibungen.⁸

Im Umlaufvermögen werden die unbebauten Grundstücke wie auch Bauvorbereitungskosten mit Beginn des Erstellungsprozesses erfolgswirksam auf „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ über Bestandserhöhung umgebucht. Mit Fertigstellung der Bauten wird wiederum erfolgswirksam auf „Grundstücke mit fertigen Bauten“ umgebucht (Bestandsminderung/Bestandserhöhung). Anders als im Anlagevermögen, wo Grundstück und Gebäude zwei Vermögensgegenstände darstellen, wird im Umlaufvermögen das bebaute Grundstück als ein Vermögensgegenstand (Produkt) gesehen.⁹

Auch umfassende Modernisierungen im Anlagevermögen können sinnvollerweise über die Position „Anlagen im Bau“ geführt werden.¹⁰ Ob auch der (Rest-)Buchwert des Gebäudes dorthin umgebucht wird und damit die planmäßige Abschreibung ausgesetzt wird, hängt vom Einzelfall ab. Werden Gebäude trotz der Durchführung umfangreicher Sanierungs- respektive Modernisierungsmaßnahmen zumindest teilweise weiterhin betrieblich genutzt (zum Beispiel vermietet), wird der Buchwert des Gebäudes weiterhin unter dem entsprechenden Posten des Anlagevermögens geführt und planmäßig abgeschrieben.

Werden dagegen Gebäude so umfassend saniert und kann die bisherige Nutzung nicht fortgeführt werden, ist auch der Buchwert des Ursprungsgebäudes in den Herstellungsprozess einzubeziehen, der unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesen wird. In diesem Fall werden die planmäßigen Abschreibungen für die Dauer der Sanierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt.¹¹



Bei Modernisierungen kann der Buchwert im Anlagevermögen geführt und abgeschrieben werden. Einbau eines Fahrstuhls in ein Gebäude der Wiwog in Lutherstadt Wittenberg

Abbildung des Verkaufs von Immobilien

Bei der Veräußerung von Immobilien ist relevant, ob die Veräußerung regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit des bilanzierenden Unternehmens erfolgt oder nicht. Ist das der Fall, dann sind die Veräußerungserlöse als Umsatzerlöse zu erfassen, auch wenn die Immobilien zuvor im Anlagevermögen für die Vermietung genutzt werden.¹²

Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen werden ohnehin immer „brutto“ dargestellt. Der Abgang bei Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ erfolgt über Bestandsverminderung. Aber auch wenn regelmäßig Anlagevermögen veräußert wird, sind die Erlöse ohne Saldierung mit dem (Rest-)Buchwert als Umsatzerlöse zu zeigen. Der Abgang des Buchwerts erfolgt hier unter „Buchwertabgang aus geschäftsmäßigem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens“ unter Oberposition „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“. Werden dagegen Immobilien aus dem Anlagevermögen nicht geschäftsmäßig, regelmäßig veräußert, dann erfolgt ein „Netto-Ausweis“ (Verkaufserlös abzüglich Buchwert) unter Position „Sonstige betriebliche Erträge“.¹³

Fazit

Der neue Standard des IDW stellt für Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens dar, wie der Bau- oder Modernisierungsprozess in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für Wohnungsunternehmen darzustellen ist. Außerdem werden auch wichtige Grundsätze zur Abgrenzung und Zuordnung zum Umlauf- und Anlagevermögen getroffen. —

¹ IDW RS IFA 1 Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz WPg Supplement 1/2014, S. 157 ff., FN-IDW 3/2014, S. 246 ff.

² IDW RS IFA 2 Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz WPg Supplement 3/2015, S. 10 ff., FN-IDW 7/2015, S. 381 ff.

³ Der IDW RS IFA 3 Ausweis von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss ist vom IFA am 20.01.2023 verabschiedet worden und wurde am 15.02.2023 vom FAB zur Kenntnis genommen.

⁴ IDW RS IFA 3 Anlage: Relevante Bilanzposten nach § 266 Abs. 2 HGB im Vergleich zur Formblattverordnung Wohnungsunternehmen

⁵ Vgl. IFA 3 Tz. 5

⁶ Vgl. IFA 3 Tz. 6

⁷ Vgl. IFA 3 Tz. 14

⁸ Vgl. IFA 3 Tz. 32

⁹ Vgl. IFA 3 Tz. 42

¹⁰ Vgl. IFA 3 Tz. 47

¹¹ Vgl. IFA 3 Tz. 47

¹² Vgl. IFA 3 Tz. 48

¹³ Vgl. IFA 3 Tz. 49

HAUFE.

DER „MURFELD“ – JETZT IN DER 9. AUFLAGE!



Das überarbeitete und aktualisierte Standardwerk bietet den kompletten Überblick über alle Themen der BWL speziell für die Immobilienbranche – brandaktuell mit allen Neuerungen. Der „Murfeld“ ist unentbehrlich für die Aus-, Fort- und Weiterbildung und bereitet auf der Grundlage des aktuellen Ausbildungs-Rahmenplans das gesamte immobilienwirtschaftliche Grundwissen auf.

1116 Seiten | ISBN 978-3-648-16684-0
Buch: **69,99 €** [D]

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

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

Technischer Vorstand (m/w/d)

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG
Suhl
[Job-ID 039809162](#)

Geschäftsführung (m/w/d)

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
für den Rhein-Sieg-Kreis mbH über ifp+
Sankt Augustin
[Job-ID 039199495](#)

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

ulmer heimstätte eG
Ulm
[Job-ID 038615459](#)

Baumanager*innen (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
München
[Job-ID 031119184](#)

Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter

Zentraler Service Wohnen (w/m/d)
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
(BImA)
Bonn, Köln
[Job-ID 039586246](#)

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](#)

Technischer Vorstand (m/w/d)

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG über ifp executive search
Wilhelmshaven
[Job-ID 038985575](#)

Technische Leitung (m/w/d)

Gebausic Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl
Brühl
[Job-ID 038246699](#)

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

AWG Wohnungsbaugenossenschaft
„Rennsteig“ eG
Suhl
[Job-ID 039809034](#)

Kaufmännische Geschäftsführung (m/w/d)

Kienbaum Consultants International GmbH
Herford
[Job-ID 038878602](#)

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 03. August 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



Mein Zuhause

Die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH ist als kommunales Wohnungsunternehmen der größte Vermieter in Mülheim an der Ruhr. Mit rund 8.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten und ca. 150 Mitarbeitenden bietet sie seit 1951 hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten an – unabhängig von Alter oder Einkommen. Als zukunftsorientiertes Unternehmen investiert die SWB kontinuierlich auf hohem Niveau in Sanierung, Modernisierung und Neubau. Dabei setzt sie auf Nachhaltigkeit und ganzheitliche Quartiersentwicklung, die ökologische Ziele ebenso umspannt wie Aspekte der Barrierefreiheit, Mobilität und des guten sozialen Miteinanders. Um diese Entwicklung auch in Zukunft erfolgreich voranzutreiben, suchen wir eine engagierte, gestaltungsstarke Führungskraft.

Kaufmännische Leitung (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. Mit Berichtsweg an die Geschäftsführung und perspektivischer Prokura verantworten Sie in dieser Aufgabe die kaufmännischen Zentralfunktionen mit insgesamt 21 Mitarbeitenden. Die Abteilung rund um Rechnungswesen inkl. Buchhaltung, Bilanzen, Steuern sowie Wirtschaftsplanung führen Sie dabei direkt. Die Betriebs- und Wohnungswirtschaft inkl. des kaufmännischen Portfoliomanagements, der Mietenkalkulation, Finanzierung und Investitionsplanung sowie den Themen CO₂-Monitoring und Klimabilanz führen Sie über eine Abteilungsleitung. Sie sind damit gesamtverantwortlich für die vorausschauende, strategische Unternehmensplanung der SWB. Aus dieser Perspektive und als Mitglied des Führungskreises treiben Sie die Ziele rund um Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit und Klimaneutralität weiter voran. Strukturen und Prozesse optimieren Sie kontinuierlich und entwickeln Ihr Team motivierend weiter.

Qualifikationen. Auf Grundlage eines kaufmännischen Studiums oder einer vergleichbaren Qualifikation haben Sie mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im kaufmännischen Bereich der Immobilienwirtschaft gesammelt. Dabei haben Sie sich einschlägige Fachkenntnisse insbesondere im Finanz- und Rechnungswesen sowie Abschlussicherheit nach HGB aufgebaut. Sie denken unternehmerisch, zukunftsorientiert und strategisch. Auch auf Basis einer strukturierten, genauen Arbeitsweise sowie hoher Zahlenaffinität entwickeln Sie Ihren Bereich und das Unternehmen kontinuierlich weiter. Dabei profitieren Sie von Kreativität und Begeisterungsfähigkeit für das kommunale Umfeld. In der Führung zeichnen Sie sich durch Teamgeist, Kommunikations- und Durchsetzungskraft sowie Verbindlichkeit aus.

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 17.941-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Mein Zuhause

Die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH ist als kommunales Wohnungsunternehmen der größte Vermieter in Mülheim an der Ruhr. Mit rund 8.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten und ca. 150 Mitarbeitenden bietet sie seit 1951 hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten an – unabhängig von Alter oder Einkommen. Als zukunftsorientiertes Unternehmen investiert die SWB kontinuierlich auf hohem Niveau in Sanierung, Modernisierung und Neubau. Dabei setzt sie auf Nachhaltigkeit und ganzheitliche Quartiersentwicklung, die ökologische Ziele ebenso umspannt wie Aspekte der Barrierefreiheit, Mobilität und des guten sozialen Miteinanders. Um diese Entwicklung auch in Zukunft erfolgreich voranzutreiben, suchen wir eine engagierte, gestaltungsstarke Führungskraft.

Technische Leitung (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. Mit Berichtsweg an die Geschäftsführung und perspektivischer Prokura verantworten Sie den gesamten technischen Bereich. Die Abteilung rund um Neubau und Modernisierung (davon 13 Mitarbeitende) führen Sie direkt. Die durch den Regiebetrieb (50 Mitarbeitende) betreute technische Bewirtschaftung und Instandhaltung führen Sie über eine Abteilungsleitung. Sie tragen die Budget- und Umsetzungsverantwortung für sämtliche technische Investitionen und sorgen mit Ihrem Team für eine zukunftsfähige, generationsgerechte und bezahlbare Entwicklung der Bestände. Als Mitglied des Führungskreises treiben Sie die Ziele rund um Wirtschaftlichkeit, Bezahlbarkeit und Klimaneutralität weiter voran und bilden eine zentrale Schnittstelle zu Behörden. Strukturen und Prozesse optimieren Sie kontinuierlich und entwickeln Ihr Team motivierend weiter.

Qualifikationen. Auf Basis Ihres technischen Studiums oder einer vergleichbaren Qualifikation bringen Sie mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung im technischen Bereich der Immobilienwirtschaft mit. Dabei haben Sie sich fundierte Kenntnisse rund um Neubau, Sanierung und Modernisierung aufgebaut. Ihre unternehmerische Grundhaltung paaren Sie mit strategischer Kompetenz und Begeisterungsfähigkeit für technologische Entwicklungen sowie Hands-on-Mentalität. Kreativ, lösungsorientiert und gestaltungsstark entwickeln Sie Ihren Bereich und die Organisation kontinuierlich weiter. In der Führung zeichnen Sie sich zudem durch einen wertschätzenden Ansatz sowie Souveränität, Entscheidungsstärke und Teamgeist aus.

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 17.942-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



GEWOBA NORD
Baugenossenschaft

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG ist mit mehr als 6.400 Wohnungen eines der führenden Wohnungsunternehmen Schleswig-Holsteins. Im Einklang mit den genossenschaftlichen Werten und gemeinsam mit mehreren Tochtergesellschaften stellt sie ihren Mitgliedern seit 1949 attraktiven, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und setzt sich für lebenswerte Nachbarschaften ein. Neben dem Neubau, der Modernisierung und kontinuierlichen Instandhaltung der Bestände bietet sie u. a. Projektentwicklungen für Dritte an und unterhält eine Spareinrichtung. Diese unterstützt den Wohnungsbau und dient den Mitgliedern gleichzeitig als attraktive Anlagemöglichkeit. Besonderen Wert legt die GEWOBA Nord auf soziales Engagement und Nachhaltigkeit. So fördert sie die Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit in der Region und setzt mit innovativen Baukonzepten Maßstäbe auch in Sachen Klimaneutralität. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine zielorientierte, engagierte Persönlichkeit.

Technischer Vorstand (m/w/d)

Aufgabenschwerpunkte. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit Ihrem kaufmännischen Vorstandskollegen tragen Sie die strategische und operative Gesamtverantwortung für die Genossenschaft inkl. ihrer Tochtergesellschaft und deren kontinuierliche Weiterentwicklung. Mit großem Gestaltungsfreiraum sind Sie für die Konzeption und Umsetzung des Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsprogramms, auch mit Fokus auf die Klimaneutralität bis 2045, ebenso verantwortlich wie für den Ausbau des Drittgeschäfts. Zudem steuern Sie das Ressort Operatives Management, in welchem u. a. die IT und der Bereich Prozessmanagement angesiedelt sind. Sie repräsentieren die Genossenschaft nach außen, sind in Gremien und Verbänden aktiv und pflegen ein verlässliches Netzwerk zu Politik, Behörden, Dienstleistenden sowie der Mitgliedschaft. Auch die motivierende, ergebnisorientierte Führung des Teams steht im Zentrum Ihrer Aufgaben.

Qualifikationen. Sie verfügen über ein abgeschlossenes technisches Studium bzw. eine vergleichbare Qualifikation. Auf Basis Ihrer mehrjährigen Führungserfahrung in technischen Funktionen der Immobilienwirtschaft bringen Sie einschlägiges Fachwissen rund um Neubau, Sanierung und Modernisierung inkl. der Baubetreuung mit und haben ein sehr gutes Verständnis für technische wie kaufmännische Gesamtzusammenhänge. Idealerweise können Sie bereits eine Bauvorlageberechtigung und die Bankleiterqualifikation gemäß § 25c KWG vorweisen bzw. sind bereit, beides kurzfristig zu erwerben. Ihre unternehmerische Grundhaltung paaren Sie mit Entscheidungsstärke, Zuverlässigkeit und Eigenverantwortung. Mit Souveränität, Flexibilität, Ergebnisorientierung und sehr guten kommunikativen Fähigkeiten überzeugen Sie Ihre Schnittstellen auf sämtlichen Ebenen. In der Führung legen Sie Umsetzungsorientierung und Teamgeist an den Tag. Sie zeichnen sich weiterhin durch diplomatisches Geschick und Integrität aus und können sich mit den genossenschaftlichen Werten in hohem Maße identifizieren.

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 17.925-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.


SPAR+BAUVEREIN

Gut und sicher wohnen | seit 1895

Die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG verfügt über mehr als 125 Jahre Tradition im genossenschaftlichen Wohnen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Bestand umfasst 1.537 Wohnungseinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 691 Garagen- und Stellplätze. In ihrem Fokus steht die individuelle Förderung der ca. 2.700 Mitglieder in Einklang mit den genossenschaftlichen Werten. Durch Neubau, Modernisierung und Instandhaltung werden sie mit ansprechendem Wohnraum versorgt. Eine Spareinrichtung dient der finanziellen Unterstützung des Wohnungsbaus und als attraktive Geldanlage der Mitglieder. Im Zuge einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir eine unternehmerische und engagierte Persönlichkeit als

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

Aufgabenschwerpunkte. Sie tragen mit den nebenamtlichen Vorstandskollegen die Gesamtverantwortung für die kaufmännischen und technischen Belange der Baugenossenschaft. Unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen sowie sozialen Ausrichtung steht ihre strategische Weiterentwicklung im Fokus. Sie verantworten alle kaufmännischen Belange wie Wohnungsverwaltung, Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling und IT sowie die Planung und Umsetzung von Neubau, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hinzu kommen die Führung der Spareinrichtung unter Aufsicht der BaFin sowie die Pflege eines tragfähigen Netzwerks zu Politik, Verbänden, Banken, Dienstleistenden und der Mitgliedschaft. Die Konzeption und Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen zur Personal- und Organisationsentwicklung sowie die motivierende Führung der loyalen Belegschaft runden das Profil ab. Nach Erlangung der theoretischen Geschäftsleiterqualifikation nach § 25c KWG ist eine kurzfristige Bestellung zum Vorstand vorgesehen.

Qualifikationen. Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium oder eine vergleichbare immobilienpezifische Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation. Dabei zeichnet Sie ein ganzheitliches Verständnis für kaufmännische und technische Zusammenhänge und mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft aus. Idealerweise verfügen Sie bereits über die Geschäftsleiterqualifikation gemäß § 25c KWG, alternativ muss diese unmittelbar nach Aufnahme der Tätigkeit erlangt werden. Sie charakterisieren eine ausgeprägte Hands-on-Mentalität sowie strategische Kompetenzen, Entscheidungsstärke und hohe Ergebnisorientierung. Weiterhin überzeugen Sie durch Souveränität, Durchsetzungsstärke und diplomatisches Geschick. Als Führungskraft agieren Sie wertschätzend, team- und zielorientiert.

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 17.777-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.

Die 1889 ist eine moderne, innovative Wohnungsbaugenossenschaft, die in Kassel, Bad Wildungen, Waldeck und Fulda ca. 4.500 Wohnungen besitzt und mehr als 9.000 Mitglieder betreut. Im Zentrum unseres Handelns steht die Versorgung unserer Mitglieder generationenübergreifend mit bezahlbarem Wohnraum. Auf der Basis einer gesicherten Finanzlage betreiben wir vorrangig eine nachhaltige Bestandspflege, die jedoch den Neubau nicht ausschließt. Zur Fortsetzung der Geschäftsentwicklung suchen wir zum 01.07.2024 ein

Kaufmännisches Vorstandsmitglied (w/m/d).

Zusammen mit Ihrer technischen Vorstandskollegin leiten Sie kooperativ und partnerschaftlich die Genossenschaft und treffen die wesentlichen strategischen und operativen Entscheidungen gemeinsam. Sie sind verantwortlich für den gesamten kaufmännischen Bereich einschließlich Rechnungswesen, Finanzierung, Controlling und Risikomanagement sowie für die Erstellung der Wirtschaftspläne und Bilanzen.

Neben der Vermietung liegt ein wesentlicher Teil der gemeinsamen Verantwortung in der ökologischen und ökonomischen Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere, der Stärkung der genossenschaftlichen Selbstverwaltung, der Nachhaltigkeit und der demographisch erforderlichen Anpassungen der Bestände. Die zukunftsorientierte Ausgestaltung der Mietsysteme, die stetige Optimierung des Kundenservice sowie des Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand e.V. gehören ebenfalls zu Ihrem Betätigungsfeld.

Sie verfügen über ein abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches oder vergleichbares Studium und mehrjährige Führungserfahrung, die Sie in einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft erworben haben. Dabei sind Ihnen die besonderen Ziele genossenschaftlich organisierter Unternehmen bekannt. Zudem verfügen Sie über eine hohe Kompetenz im sozialen und kommunikativen Bereich. Sie sind mit modernen Führungsinstrumenten vertraut, arbeiten teamorientiert und weisen diplomatisches Geschick sowie die Fähigkeit zum Netzwerken auf.

Sind Sie an dieser verantwortungsvollen Aufgabe interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum **30.09.2023** an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Harald Loth, Jasminweg 18 in 34125 Kassel.

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht sich an Herrn Loth zu wenden (Tel. 0152/33658746 oder E-Mail haraldloth@gmx.de). Selbstverständlich behandeln wir Ihre Bewerbung vertraulich.



LEITER FÜR DIE TECHNISCHE PROJEKT- ENTWICKLUNG GESUCHT (M/W/D)

Um gemeinsam die hohe Qualität unserer 5.000 Wohnungen zu erhalten, neuen Wohnraum zu schaffen und dabei unsere Klimastrategie umzusetzen, suchen wir infolge einer ruhestandsbedingten Nachfolge einen kompetenten, verantwortungsbewussten und erfahrenen Abteilungsleiter.

Zu den Führungsaufgaben in dieser mit großem Gestaltungsspielraum und Eigenverantwortung ausgestatteten Position sind Sie verantwortlich für die Instandhaltung, die Modernisierung und den Neubau sowie für die Führung eines motivierten Teams.

Das bringen Sie idealerweise mit:

- abgeschlossenes Studium im Bereich Architektur, Bauingenieurwesen oder vergleichbare Qualifikation
- umfassende Kenntnisse der VOB, der HOAI, des Planungs-, Vergabe- und Baurechts sowie der einschlägigen DIN Normen
- mehrjährige Führungserfahrung

Wir bieten:

- leistungsgerechte Bezahlung in Anlehnung an den Tarifvertrag
- Firmen-Pkw mit privater Nutzung
- betriebliche Altersvorsorge

Mehr Informationen zur Stelle finden Sie unter heimkehr-hannover.de/karriere-und-ausbildung

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Wir wohnt besser.

Wir gehören zu den führenden Wohnungsunternehmen in Hannover in der Rechtsform der Genossenschaft. Als innovatives und zukunftsorientiertes Unternehmen mit rund 5.300 Wohnungen haben wir neben einem hohen sozialen Anspruch vor allem auch eine nachhaltige, ökologische und wirtschaftliche Unternehmensausrichtung. In Verbindung mit einer zeitgemäßen und zielgerichteten qualitativen Neubaustrategie setzen wir unseren Fokus auf eine strategische Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes.

Um unsere ambitionierten nachhaltigen Ziele zu erreichen, suchen wir **zum 1. Januar 2024** eine erfahrene und unternehmerisch denkende Persönlichkeit mit Hands-on-Mentalität als



Ingenieur oder Architekt (m/w/d) als Prokurist für das technische Projektmanagement

Ihr Profil:

- abgeschlossenes Studium als Diplomingenieur, alternativ Master oder Bachelor mit technischer Ausprägung und starkem wohnungswirtschaftlichem Bezug
- ganzheitliches Verständnis für technische und betriebswirtschaftliche Zusammenhänge
- umfassende Projektmanagementkompetenzen
- Pflichtbewusstsein und Ehrgeiz gegenüber der Aufgabe
- hohes Maß an Sozialkompetenz, Teamfähigkeit und Belastbarkeit
- authentisches Auftreten und Kommunikationsstärke

Ihre Aufgaben bei uns:

- Zusammenarbeit mit dem Vorstand
- ziel- und ergebnisorientierte Weiterentwicklung des Unternehmens
- Neubauprojektmanagement
- Energie- und Modernisierungsmanagement für den Objektbestand

Wir bieten Ihnen:

- attraktive Vergütung im Tarifverbund der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- 14. Monatsgehalt
- Betriebsrente
- Vermögenswirksame Leistungen
- modernes Verwaltungsgebäude
- Gesundheits- und Sportangebote
- 30 Tage Jahresurlaub
- Firmenevents
- ein gutes, angenehmes Betriebsklima in einem leistungsstarken Team

Wenn Sie diese mit großem Handlungsspielraum ausgestattete und langfristig ausgelegte Stelle anspricht, freuen wir uns über Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugniskopien, Gehaltsvorstellungen) per Post oder per E-Mail an die Vorstandsassistenz, petrescu@wgh-herrenhausen.de

WGH-Herrenhausen eG • Königsworther Platz 2 • 30167 Hannover • 0511 97196-0 • www.wgh-herrenhausen.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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





gewobau
Rüsselsheim

Ein starker Arbeitgeber
gewobau Rüsselsheim

WIR BAUEN FÜR RÜSSELSHEIM – UND AUF EIN STARKES TEAM.

Gemeinsam schaffen wir Großes:
gewobau-online.de/karriere

Bauingenieur als stellvertretender Abteilungsleiter Technischer Service (m/w/d) ab sofort, in Vollzeit und unbefristet

Wir sind mit rund 6.500 Wohnungen der größte Wohn-Dienstleister in der Stadt Rüsselsheim am Main im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Als kommunales Wohnungsunternehmen fühlen wir uns insbesondere unserer sozialen Verantwortung der Stadt und ihren Bürgerinnen und Bürgern gegenüber verpflichtet. Durch stete Modernisierungs- und qualitativ hochwertige Neubauvorhaben schaffen wir bezahlbare und ansprechende Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen mit vielfältigen Wohnkonzepten. Auch das Wohl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Werden Sie Teil unseres Teams und helfen Sie mit, unsere ambitionierten Ziele zu erreichen.

Ihre Aufgaben

- Sie führen das Team unserer fünf Bau- und Projektleiter/innen für energetische Sanierung und Bestandserhaltung, disziplinarisch wie fachlich. Darüber hinaus vertreten Sie den Leiter der gesamten Abteilung mit insgesamt 30 Mitarbeitenden im Urlaubs- oder Krankheitsfall.
- Sie entwickeln unsere Instandhaltungsstrategie für Neubau- und Bestandsimmobilien weiter und stimmen sich dazu mit den technischen Gewerken ab. Dabei sind Sie mitverantwortlich für das Erreichen der klimapolitischen Ziele der gewobau.
- Die erforderlichen Prozesse gestalten Sie systematisch und bestmöglich, eng abgestimmt mit der Abteilungsleitung. Sie prüfen Digitalisierungslösungen und integrieren diese gegebenenfalls.
- Als Bau- und Projektleiter/in nehmen Sie für unsere energetischen Maßnahmen die Bauherrenfunktion wahr. Demzufolge planen, steuern, vergeben und überwachen Sie Budget, Termine und Abrechnung der Ihnen zugeordneten Projekte.

Unser Angebot

- Eine verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Aufgabe mit einem hohen Maß an Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen eines unbefristeten Vollzeitvertrags mit geregelten Arbeitszeiten innerhalb von Rüsselsheim.
- Eine Bezahlung nach TVöD: Ihr Bruttolohn liegt bei einer 39-Stunden-Woche voraussichtlich zwischen 70.000 € und 85.000 € pro Jahr (abhängig von Ihrer Führungs- und Berufserfahrung).
- Familienfreundliche Arbeitszeiten im Rahmen der Gleitzeit ohne Kernarbeitszeit.
- Wir bieten umfangreiche Fortbildungsmöglichkeiten und fördern und fordern alle Mitarbeitenden im Rahmen der Personalentwicklung.

Sie bringen dafür mit

- Studienabschluss als Bauingenieur/in (Dipl.-Ing. (FH), Master) oder eine vergleichbare technische Ausbildung mit entsprechender Berufserfahrung
- Mehrjährige Berufspraxis im Wohnungsbau sowie Erfahrungen im energetischen Bereich, die über den üblichen Standard hinausgehen, wünschenswert
- Fachliche und disziplinarische Führungserfahrung sowie Routine im Projektmanagement
- Gute Kenntnisse der VOB, HOAI sowie relevanter DIN-Normen und Vorschriften

Sie passen zu uns als starke Persönlichkeit, die Freude daran hat, Aufgaben selbstständig und ergebnisorientiert umzusetzen. Sie arbeiten gerne auf der strategischen und konzeptionellen Ebene, aber auch im täglichen Projektgeschäft. Dabei behalten Sie stets den Überblick und sorgen durch Ihr sicheres und verbindliches Auftreten für die Förderung des Mitarbeiterzusammenhalts und für optimale Arbeitserfolge.

- Eine arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge, eine private Unfallversicherung und auf Wunsch die Absicherung der Berufsunfähigkeit.
- Ein sehr günstiges, umweltfreundliches Jobticket, welches Sie für alle öffentlichen Verkehrsmittel in ganz Hessen beruflich und privat nutzen können.
- Fahrradleasing, finanziert durch Entgeltumwandlung. Das Fahrrad kann dienstlich und privat genutzt werden.
- Ein breites Angebot an Gesundheitsmaßnahmen inklusive Wasser, Kaffee und Obst am Arbeitsplatz.
- Mitarbeitererevents zur Stärkung des sozialen Miteinanders.
- Zahlreiche Mitarbeiterrabatte.

Auf unserer Website www.gewobau-online.de finden Sie weiterführende Informationen, unsere Karrierefilme und unser Bewerberportal mit der Möglichkeit, sich schnell, unkompliziert und sofort zu bewerben.

Personal & Recht, Frau Meike Fürmann, Marktstraße 40, Bahnhofplatz, 65428 Rüsselsheim am Main

Urteile

MIETRECHT

- 77 Eigenbedarf und Vorratskündigung
- 77 Erneuerung von Rauchwarnmeldern
- 78 Rückzahlungsansprüche von Sozialleistungen
- 78 Zutrittsrecht zu einer vermieteten Wohnung

WEG-RECHT

- 78 Verpflichtung des Ex-Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung
- 79 Positivbeschluss mit negativem Regelungsgehalt
- 79 Blankett-Beschluss als Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz
- 79 Risiken durch Baustopp im Wege einstweiliger Verfügung



**RA Heiko
Ormanschick**

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Eigenbedarf und Vorratskündigung

Aus dem Urteil

Die Absicht der Nutzung als Wohnung muss grundsätzlich in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Kündigung stehen, eine reine Vorratskündigung ist unzulässig. Insbesondere eine nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt erfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

Bedeutung für die Praxis

Es ist erforderlich, dass der Eigennutzungswunsch mit einiger Sicherheit und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Ablauf der Kündigungsfrist eintritt. Selbst wenn der Nutzungswunsch des Vermieters zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung noch nicht gegenwärtig ist, muss zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung feststehen, dass mit Ablauf der Kündigungsfrist der Eigennutzungswunsch mit einiger Sicherheit eingetreten ist. Hierbei ist nicht zu fordern, dass der beabsichtigte Nutzungswunsch sich zeitlich unmittelbar an das Ende der Kündigungsfrist anschließt. Es ist jedoch darauf abzustellen, ob die Nutzungsabsicht des Vermieters zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung sich dergestalt verdichtet hat, dass sie mit Ablauf der Kündigungsfrist mit einiger Sicherheit feststeht. Ein erst acht Monate nach Ablauf der Kündigungsfrist entstehender Bedarf rechtfertigt keine Eigenbedarfskündigung. Eine Vorratskündigung kann auch nicht mit dem Argument begründet werden, der Mieter werde sich voraussichtlich vertragswidrig verhalten und seiner Räumungsverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen. HO

LG München I, Urteil vom 15.3.2023,
14 S 14047/22 | BGB § 573 Abs. 2 Nr. 2

Erneuerung von Rauchwarnmeldern

Aus dem Urteil

Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau – grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555 b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat. Der Begriff der baulichen Veränderung ist zwar weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Voraussetzung ist jedoch stets, dass die in Rede stehende Maßnahme eine – wenn auch möglicherweise nur geringfügige – Veränderung des baulichen Zustands bewirkt, durch sie also in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das Grundstück geschaffen wird. Der bloße Austausch von Vorrichtungen – wie hier das Ersetzen vorhandener Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte – erfüllt diese Voraussetzungen nicht. HO

BGB, Urteil vom 24.5.2023, VIII ZR 213/21
BGB §§ 555 b, 559

Rückzahlungsansprüche von Sozialleistungen

Aus dem Urteil

Jegliche Forderung eines Beziehers von Sozialleistungen aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird, geht nach § 33 Abs. 1 SGB II auf den zuständigen Leistungsträger über, soweit sie im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II den Leistungsbezug des Folgemonats gemindert hätte.

Bedeutung für die Praxis

Für einen im Leistungsbezug stehenden Mieter bedeutet dieses, dass er Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete – etwa wegen Eintritt eines Mangels, der nach § 536 BGB zur Minderung der Miete führt – nur dann im eigenen Namen geltend machen kann, wenn ihm der Leistungsträger die Forderungen nach § 33 Abs. 4 SGB II rückübertragen hat. Ohne eine solche Rückübertragung fehlt es an der Aktivlegitimation des Mieters. Es gehört zu den originären Aufgaben der Jobcenter, sich auch um die Rückgewinnung materiell zu Unrecht ausgekehrter Leistungen zu kümmern. Der Einwand des Mieters, die Jobcenter seien bereits mit ihren Kernaufgaben überlastet und nicht in der Lage, darüber hinaus Mietrechtsstreitigkeiten zu führen, vermochte an der gesetzlichen Regelung nichts zu ändern. Das Gericht sah keinen Spielraum, die Vorschrift des § 33 Abs. 1 SGB II so auszulegen, dass der Mieter für die erhobenen Ansprüche aktivlegitimiert wäre. HO

Zutrittsrecht zu einer vermieteten Wohnung

Aus dem Urteil

Es besteht eine vertragliche Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.

Bedeutung für die Praxis

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zwar dem Mieter zugewiesen. Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Artikel 13 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“. Dennoch besteht eine Nebenpflicht, dem Vermieter nach Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Ein solcher Grund ist zum Beispiel bei der beabsichtigten Veräußerung der Wohnung gegeben. Damit eröffnet sich dem Vermieter oder einer von diesem mit schriftlicher Bevollmächtigung ausgestatteten Person (Makler oder Kaufinteressent) nach schriftlicher, zeitlich mindestens eine Woche vor dem Termin liegender, Ankündigung in dem vorgenannten Zeitraum Zutritt zu der Mietwohnung zu gewähren – beschränkt auf die Anwesenheit von maximal zwei Personen für die Dauer von maximal 45 Minuten. HO

Verpflichtung des Ex-Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung

Aus dem Urteil

Der ausgeschiedene Verwalter bleibt zur Abrechnung des Wirtschaftsjahres verpflichtet, das während seiner Amtszeit abgelaufen ist. Hieran hat das Inkrafttreten des WEMoG nichts geändert.

Für eine ordnungsgemäße Erstellung einer Jahresabrechnung benötigt der Ex-Verwalter die Zur-Verfügung-Stellung der vollständigen Verwaltungunterlagen, wenn er diese vorher seinem Nachfolger zurückgegeben hat.

Bedeutung für die Praxis

Die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, ist eine Organpflicht des Verwalters. Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber. Da es eine Organpflicht ist, kann sich das neue Organ nicht darauf berufen, dass die Pflicht bereits in der Amtszeit seines Vorgängers entstanden oder von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bereits zu erfüllen gewesen sei (so Hügel/Elzer, 3. Auflage, § 28 WEG, Rn. 105).

Trotzdem kann und wird der Ex-Verwalter der GdWE die Jahresabrechnung aus dem Verwaltervertrag schulden. Dieser Anspruch der GdWE muss nur in der Amtszeit des Ex-Verwalters entstanden sein; egal, wann man seine Fälligkeit annimmt.

Die Zwangsvollstreckung erfolgt insgesamt/einheitlich gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln (LG Hamburg, Beschluss vom 25.1.2023, 318 T 13/22). OR

Positivbeschluss mit negativem Regelungsgehalt

Aus dem Urteil

Die mehrheitliche Entscheidung der Wohnungseigentümer, dass das „Instandhaltungskonzept A. für die Tiefgarage nicht weiterverfolgt werden soll“, ist kein Negativbeschluss, sondern ein positiver Beschluss mit negativem Regelungsgehalt und damit bindender Wirkung für die Zukunft. Der isolierten Anfechtung ohne gleichzeitigen Verpflichtungs- oder Beschlussersetzungsantrag fehlt nicht das Rechtsschutzinteresse.

Die Wohnungseigentümer halten sich aber nur dann im Rahmen des ihnen zustehenden Spielraums, wenn sie ihre Entscheidung auf Basis einer ausreichenden Tatsachengrundlage treffen; es entspricht daher regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, vor der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen deren erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand zu ermitteln (vgl. BGH, NZM 2018, 399, 400, Rn. 14 = ZMR 2018, 558). Ist die sofortige Erhaltung/Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht allein/nur ihre Vornahme billigem Ermessen (BGH, NZM 2015, 53, 54, Rn. 10 = ZMR 2015, 241).

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Bauteil bereits erhebliche Schäden aufweist und damit dringend „sanierungsbedürftig“ ist, weil der Schaden die Dauerhaftigkeit der Bauteile beeinträchtigt und mittelfristig zur Beeinträchtigung der Dauerhaftigkeit des gesamten Bauwerks führt, muss der Schaden kurzfristig beseitigt werden, insbesondere wenn ein aussagekräftiges Gutachten bereits vorliegt. **OR**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 1.6.2023, 980a C 32/21

WEG §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2, 44

Blankett-Beschluss als Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz

Aus dem Urteil

Ein Beschluss lautend: „Dem Eigentümer werden drei Durchbohrungen der Hausaußenwand mit je 180 mm Durchmesser für den Einbau von Wohnraumlüftungen genehmigt (siehe ETV vom ..., TOP ...)“ ist zu unbestimmt.

Ein Vornahme-, Gestattungs- oder Grundlagenbeschluss muss die bauliche Veränderung nach Art, Maß und Umfang genau beschreiben (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 2006, 624 = NZM 2006, 702 (793)). Es muss für jeden klar sein, was, wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln errichtet, verändert, ein- oder abgebaut et cetera wird. Dem Bauwilligen darf gerade keine „allgemeine Gestattung“ erteilt werden, nach der es im Belieben des Bauwilligen stehen solle, wie und was er baut, also eine Art „Blankett-Zustimmung“.

Bedeutung für die Praxis

Wenn ein Beschluss perplex, missverständlich, unklar oder sonst anderweitig unklar formuliert ist, diese Formulierung vom Verwalter vorgeschlagen und später im Anfechtungsprozess dieser Mangel fristgerecht gerügt wurde und zur gerichtlichen Ungültigerklärung des Beschlusses führte, mag die Sondereigentümer ein Mitverschulden treffen, aber die Hauptursache hatte der Verwalter gesetzt. **OR**

AG München, Urteil vom 1.6.2023, 1293 C 13203/22 | WEG §§ 23 ff., 44

Risiken durch Baustopp im Wege einstweiliger Verfügung

Aus dem Urteil

Seit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 ist eine auf Suspendierung eines Wohnungseigentümerbeschlusses abzielende einstweilige Verfügung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu richten. Damit ist diese auch selbst Inhaberin eines (verschuldensunabhängigen) Anspruchs aus § 945 ZPO.

Ein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden entfällt nicht dadurch, dass der Schadensbetrag in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird.

Bedeutung für die Praxis

Selbst bei einer einstweiligen Verfügung vor dem 1.12.2020 können die vorerst unterlegenen übrigen Wohnungseigentümer nach Obsiegen im Anfechtungsverfahren nach BGH den der GdWE durch die Beschlussaussetzung entstandenen Schaden aufgrund eines Anspruchs aus § 945 ZPO im Wege der Drittschadensliquidation ersetzt verlangen.

Einen Baustopp sollte der im Hauptsacheverfahren gegen den Bau-Beschluss vorgehende Eigentümer im flankierenden Eilrechtsschutz nur bei einem evident rechtswidrigen Bau-Beschluss – dem dies quasi „auf die Stirn geschrieben steht“ – beantragen. **OR**

BGH, Urteil vom 21.4.2023, V ZR 86/22

WEG §§ 18, 19, 28; ZPO § 945

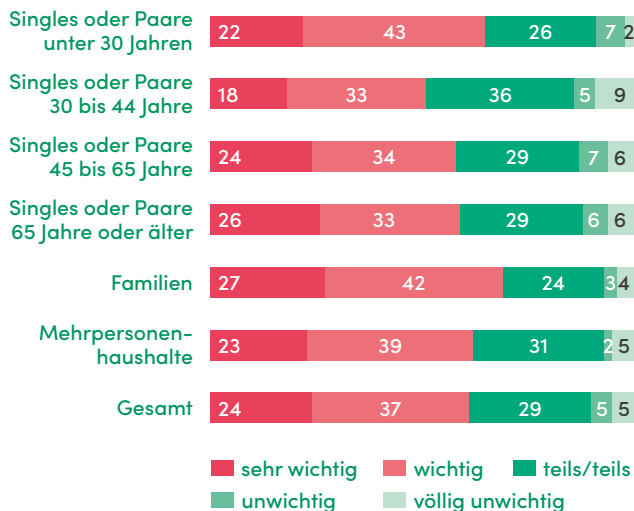
61

ZAHL DES MONATS

Next Generation

61% der Mieterhaushalte in Deutschland finden es wichtig oder sogar sehr wichtig, dass sich ihr Vermieter Nachhaltigkeitsthemen widmet. Das zeigt die Studie „Wohntrends 2040“, für die die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW mehr als 2.000 Mieterinnen und Mieter befragt haben. Insbesondere Single- und Paarhaushalten unter 30 Jahren sowie Familien liegt das Thema am Herzen. „Hier ist der Einfluss der jungen Generation ablesbar“, kommentiert Bettina Harms von Analyse & Konzepte Immoconsult. Die geringsten Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Vermieters stellen Singles und Paare im Alter von 30 bis 44 Jahren. Nur 18% von ihnen finden es sehr wichtig, dass dieser sich Nachhaltigkeitsthemen widmet.

„Wie wichtig ist Ihnen, dass sich Ihr Vermieter Nachhaltigkeitsthemen widmet?“



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

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



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

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 unaufgeforderte 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.mediacentre.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print mit Onlinekomponente) 155,90 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 12,99 €. Digitalversion 129,90 €, inkl. 7% MwSt. Abonnementkündigungen 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.



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post



Passt.



Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter



Am 26. und 27. Oktober in Hamburg

Change!

Wie schaffen wir den Wandel?

www.dw-werkstatt.de



Kontakt
Iris Jachertz
Chefredakteurin DW
redaktion@diwohnungswirtschaft.de

Das Veranstaltungsformat von

Die
Wohnungswirtschaft
DW

In Kooperation mit

