

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

76. Jahrgang

09 / 2023

Energie  
sparen  
im Aufzugs-  
schacht

Seite 44



## Thema des Monats

**10**

Preis Soziale Stadt:  
Gemeinsam für das Quartier

**22**

Aussagekraft und Bedeutung von  
Labeln, Siegeln und Zertifikaten

**60**

Nachweis einer kürzeren  
Nutzungsdauer bei Gebäuden



**Am 26. und 27. Oktober in Hamburg**

---

# Change!

**Wie schaffen wir den Wandel?**

[www.dw-werkstatt.de](http://www.dw-werkstatt.de)



**Kontakt**  
**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin DW  
[redaktion@diewohnungswirtschaft.de](mailto:redaktion@diewohnungswirtschaft.de)

Das Veranstaltungsformat von



In Kooperation mit



EDITORIAL

# Täglich grüßt das Murmeltier

Nein, es sind wahrlich keine guten Nachrichten, die unsere Branche täglich ereilen. Die Forderungen der Verbände an die Bundesregierung zu verschiedensten Themen, vor allem dem bezahlbaren Wohnen und der Wärmewende – fast scheint es, als würden sie gehörlos verpuffen. Das spiegelt nicht nur der GdW-Präsident Axel Gedaschko in seinen Statements. Auch in den Interviews, die ich bislang für jede Ausgabe 2023 mit den Verbandsdirektorinnen und -direktoren geführt habe, macht sich fast so etwas wie Resignation breit (ab Seite 4). Was auf Länderebene (teils) gut funktioniert, kommt auf Bundesebene nicht oder zu wenig an. Umso wichtiger ist es, auf Erfolgsgeschichten zu blicken, auf Projekte mit Strahlkraft und auf skalierbare Maßnahmen. Denn die gibt es! Zahlreiche Wohnungsunternehmen suchen (und finden!) Wege, wie sich das Wohnen in Zukunft gestalten lässt: bezahlbar, klimaneutral und nachhaltig.

In dieser Ausgabe widmen wir uns Labeln, Siegeln und Zertifikaten (ab Seite 22) – denn auch, wenn manche über die Sinnhaftigkeit streiten mögen: Sie haben eine wichtige Wirkung, nach innen wie außen. Doch ist wirklich drin, was draufsteht? Dieser und mehr Fragen gehen wir in unserem Thema des Monats nach.

In puncto Digitalisierung, die unbestritten auch bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen unterstützen kann, freuen wir uns auf die REAL PropTech Conference in Frankfurt am 7. und 8. September! Sehen wir uns?

Ihre

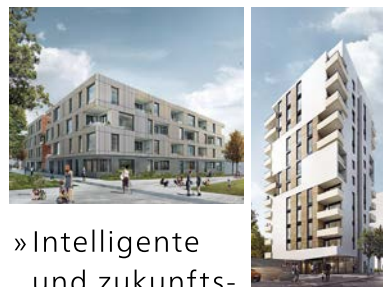


© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



» Intelligente  
und zukunfts-  
orientierte Neubau-  
konzepte! Nachhaltig,  
Ressourcen schonend  
und zertifiziert?!  
Sprechen Sie uns an!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



# Inhalt

22



16



Wie gehen andere Länder mit Plattenbau und Großsiedlungen um? Eine Reise nach Stockholm sorgt für Einblicke.



WIR FEIERN JUBILÄUM

- 04 Interview mit Jens Zillmann  
Verbandsdirektor VdW Sachsen-Anhalt

## STADT UND QUARTIER

- 06 Meldungen  
10 Fast ein Vierteljahrhundert  
„Preis Soziale Stadt“  
Gemeinsam für das Quartier

- 16 **Großsiedlungen können lebens- und liebenswerte Orte für alle werden**  
Eindrücke von einer Studienreise des Kompetenzzentrums Großsiedlungen

## BAUEN UND TECHNIK

- 18 Meldungen  
22 **Zukunftsfähig handeln, nachhaltig bauen**  
Siegel, Zertifikate und Datenbanken  
24 **Siegel für die Zukunftsfähigkeit**  
Nachhaltigkeitszertifizierung  
28 **Ein Booster für Qualität und Nachhaltigkeit**  
Nachhaltigkeitszertifizierung im Wohnungsbau – Das NaWoh-Siegel  
32 **Trau, schau, wem**  
Bauproduktelabel für Gesundheit und Nachhaltigkeit  
36 **Mit wenigen Klicks zur gesündesten Wandfarbe**  
Digitale Nachhaltigkeitsdaten  
40 **Sozial nur mit Brief und Siegel?**  
Siegel als strategisches Instrument  
44 **„Fenster schließen“ im Aufzugsschacht**  
Energieverluste minimieren durch Entlüftungsklappen  
48 **Heizkosten rechtssicher abrechnen**  
Heizkostenverordnung  
51 **Produkte**



## THEMA DES MONATS

**TDM** Siegel, Zertifikate und Datenbanken:  
Über die Bedeutung von Nachweisen für  
nachhaltige Gebäude, Baustoffe, Services.

Der Nachweis der Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien wird immer wichtiger – beim Neubau, für den Erhalt guter Finanzierungsbedingung oder bei der Rekrutierung von Arbeitskräften. Siegel und Zertifikate helfen dabei. Doch was sagen sie aus, welche Relevanz haben sie und wie findet man das richtige? Wir geben Orientierung.

### MARKT UND MANAGEMENT

- 52 Meldungen
- 56 Vom Wohnraumschaffer zum Wohnservice-Provider  
Strategischer Personalbedarf in der Wohnungswirtschaft
- 60 Nachweis einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 64 Stellenmarkt

### URTEILE

- 69 Mietrecht
- 70 WEG-Recht
- 72 Letzte Seite, Impressum

# 56



Wie müssen sich Wohnungsunternehmen künftig ausrichten, um zukunftsfähig zu sein? Und wie wirkt sich das auf die Beschäftigtenstruktur aus?



## 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](http://www.blome.org)



**Im Vergleich zu anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden in Deutschland: Welche Besonderheiten oder auch Unterschiede dazu gibt es in Sachsen-Anhalt, Ihrem Verbandsgebiet?**



INTERVIEW MIT JENS ZILLMANN

**„Der Fokus muss auf der Förderung von Investitionen im Bestand liegen.“**

Was sind die Chancen und Herausforderungen in Sachsen-Anhalt für die Wohnungswirtschaft? Das erläutert der Verbandsdirektor des VdW Sachsen-Anhalt, Jens Zillmann. Er richtet klare Worte an die Politik und freut sich über das Engagement seiner Mitglieder.

Die größte Besonderheit ist das Bestehen von zwei parallelen Verbänden, genossenschaftlich und kommunal, die in einer Kooperation zusammenarbeiten, die Interessenvertretung jedoch separat organisieren. Wir geben in circa 330.000

Wohnungen rund 630.000 Menschen ein Zuhause. Unser Bundesland Sachsen-Anhalt ist, außerhalb von Magdeburg und Halle, ein ländlicher Raum mit überwiegend strukturschwachen Regionen.

Dennoch möchte ich hervorheben, dass sich hier Universitäten und Hochschulen mit guten Forschungsbedingungen befinden. Außerdem gilt die Ansiedlungspolitik des Landes mit Intel als größte Investition in die ökonomische Struktur seit langer Zeit und wird positive strukturpolitische Effekte haben. Die Lage Sachsen-Anhalts in der Mitte Deutschlands ist ein weiterer Pluspunkt für unser Bundesland: Wir haben eine sehr gute Anbindung an Straßen, Schienen- und Flussnetz.

**Gibt es im Verbandsgebiet mehr Leerstand oder mehr Wohnraumangel? Wo boomt es, wo nicht?**

Sachsen-Anhalt wird bis 2035 rund 178.300 Einwohner verlieren und bereits heute stehen circa 32.000 Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft leer. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch gute Ansiedlungspolitik und eine gezielte Zuwanderung wird diesen Trend nicht aufhalten. In den strukturschwachen Regionen im ländlichen Raum wird es zu weiter steigenden Leerständen kommen, denen nur durch Rückbau und Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände begegnet werden kann. Nach unserer Überzeugung muss dieser Prozess durch ein neues Stadtumbauprogramm bis 2035 begleitet und mit Fördermitteln ausgestattet werden!

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände, Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), sind Fach- und Interessenvertretung der rund 200 kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt. Zusammen bewirtschaften sie circa 330.000 Wohnungen.

Auch an sich stabile Städte wie Magdeburg und Halle sowie umgebende Regionen und die Mittel- und Oberzentren wie Stendal, Salzwedel, Lutherstadt Wittenberg, Halberstadt, Aschersleben, Wernigerode sowie Köthen, Merseburg, Naumburg und Weißenfels haben mit diesen Problemen zu kämpfen.

Betonen möchte ich an dieser Stelle die Leistungsfähigkeit der kommunalen Wohnungswirtschaft, die viel für die lebenswerte Zukunft unseres Landes tut: Viele Unternehmen wurden mit der „Grünen Hausnummer“ prämiert. Diese würdigt das vorbildhafte Engagement privater Eigentümer und Eigentümerinnen kleiner Wohngebäude und seit 2021 auch der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, die beim Bauen oder Modernisieren in puncto Energieeffizienz mehr tun, als der Gesetzgeber vorschreibt (gruenummer.de). Außerdem gab es von unseren Mitgliedsunternehmen tolle eingereichte Projekte für den Stadtumbau Award 2023 unter dem Motto „Städte gestalten – Das zukunftsfähige Quartier“, der in diesem Jahr zum sechsten Mal von Kompetenzzentrum Stadtumbau in der SALEG gemeinsam mit dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt ausgeschrieben wurde. Das zeigt sowohl das große Engagement als auch

**„Es wird zu weiteren Leerständen kommen, denen nur durch Rückbau und Aufwertung des Bestands begegnet werden kann.“**

die große Verantwortung unserer Mitglieder.

**Gemeinsam mit anderen Vertretern mitteldeutscher Wohnungsverbände kritisieren Sie die Politik der Bundesregierung bezüglich des angestrebten Neubaus von 400.000 Wohnungen in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten – der ja noch dazu aktuell deutlich verfehlt wird. Welches sind konkret die Herausforderungen**

**und wo muss die Bundespolitik vielleicht umdenken?**

Ganz klar: Der Fokus muss auf der Förderung von Investitionen im Bestand liegen – konkret der energetischen Sanierung, der Barrierefreiheit, dem Teilrückbau und der Schaffung moderner und zukunftsfähiger Quartiere! Eine Neubauförderung ist auch in Sachsen-Anhalt wichtig, aber ohne marktferne Konditionen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Eine Erhöhung der Zuschüsse ist aus

**„Die Wahrnehmung und Unterstützung unserer ostdeutschen Belange auf Bundesebene ist aus unserer Sicht völlig inakzeptabel.“**

unserer Sicht dringlich geboten. Die BMK-Forderung 2022 zur Erhöhung der Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. € muss endlich umgesetzt werden, der Stadtumbau stagniert!

Die Wahrnehmung und Unterstützung unserer ostdeutschen Belange auf Bundesebene sowie die Ausstattung der Fördermittelkulisse ist aus unserer Sicht völlig inakzeptabel und unzureichend! Die Kommunikation auf Landesebene mit Landesregierung, Ministerien und Abgeordneten ist dagegen gut, jedoch in der Finanzausstattung für die aufgelegten politischen Vorhaben und Programme leider zu niedrig, um den derzeitigen vielfältigen Herausforderungen zu genügen.

**Gerade wurde die AGW Aschersleben mit ihrem Leuchtturmprojekt „Energieautarke Platte“ mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet. Sind Sie stolz darauf, dass in Ihrem Verbandsgebiet ein solches Projekt realisiert und ausgezeichnet wurde? Wie groß schätzen Sie die Strahlkraft dieses Projekts ein?**

Natürlich sind wir stolz auf das Projekt der AGW in der Kopernikusstraße, zur Nachahmung regen wir aktiv an und unterstützen diese durch Multiplikatoren. Serienproduktion

bedarf aber einer nachhaltigen Förderung und eines massiven Ausbaus des Finanzierungsbudgets hierfür, sonst bleibt es ein Leuchtturm. Es freut mich, dass Folgeprojekte in Aschersleben und anderswo in Planung sind.

**Mitte Juli wandten Sie sich in einem offenen Brief an Bund und Land und forderten, den Verkauf kommunaler Wohnungen zu stoppen. Was befürchten Sie konkret als Folge daraus für Ihre Mitgliedsunternehmen einerseits und das bezahlbare Wohnen andererseits?**

Nicht nur der Verkauf, sondern eine Liquidation und eine Insolvenz (siehe Seite 54 in dieser Ausgabe) waren der Auslöser für diesen Schritt. Entscheidend ist doch: Die kommunale, sozial ausgewogene Wohnraumversorgung als Instrument der Daseinsvorsorge muss erhalten und finanziell unterstützt werden. Wir, die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt, sichern sozialen Zusammenhalt in den Quartieren, versorgen sozial schwächere Menschen mit Wohnraum, sichern Integration und sind Motor der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus – das kann und darf die Politik nicht aufs Spiel setzen. Bezahlbarkeit des Wohnens bedeutet: wer fordert, muss auch fördern!

Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist ein Verfassungsgrundsatz und die Entwicklung des ländlichen Raums Bestandteil des Koalitionsvertrages in Sachsen-Anhalt. Ich kann mich nur wiederholen: Es muss endlich auch eine entsprechende Programmatik und Finanzausstattung her. Die Wohnungswirtschaft will Partner, Gestalter und Unterstützer sein!

**Wir feiern dieses Jahr 75 Jahre DW Die Wohnungswirtschaft – welche Rolle spielt die DW für Sie?**

Zunächst herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum! Die DW ist Pflichtlektüre im VdW Sachsen-Anhalt und auch Sprachrohr unserer Mitglieder für gute Projekte im Verbandsgebiet. Ich schätze die DW sehr als Ideen- und Impulsgeber, insbesondere die Veranstaltung WERKSTATT. Für die Verbandsarbeit unterstützen uns die Fach- und Sachbeiträge. Machen Sie weiter so: auf gute Zusammenarbeit!

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Iris Jachertz. —

# Stadt und Quartier



Umweltbewusste Mobilität: Im Kölner Stadtteil Stammheim können Bewohner ein E-Lastenrad für ihre Alltagsstouren buchen

## Umweltbewusste Mobilität mit E-Lastenrädern vor der Haustür

Den Großeinkauf für die Familie ohne Auto erledigen können jetzt die Bewohner des Kölner Stadtteils Stammheim. Möglich macht das ein Pilotprojekt des Kölner Vermieters GAG Immobilien AG und des Düsseldorfer Mobilitätsanbieters Green Moves. Die Unternehmen stellen für „kleines Geld“ zwei E-Lastenräder bereit, die per Smartphone-App gebucht werden können. Mit den Rädern lassen sich bis zu 85 kg transportieren. Die Resonanz auf das Angebot ist vielversprechend. In den ersten drei Monaten wurden die Räder über 500 Mal gebucht.



### Soziale Strukturen erhalten

Martin Kment; Soziale Erhaltungssatzung; 154 S., 49 €, C.H.Beck, 2023, ISBN 978-3-406-80093-1

Soziale Erhaltungssatzungen und -verordnungen gewinnen an Bedeutung. Sie werden ein entscheidendes Instrument, um in wachsenden Städten Wohnraumpolitik zu gestalten. Das Buch bietet eine leicht verständliche Einführung in das Thema und liefert praktische Beispiele.



## Saat-Workshop als Grundlage für gemeinsames Erntefest

Gemeinsames Gärtnern schafft nicht nur blühende Oasen, sondern sorgt auch für ein harmonisches Miteinander in der Nachbarschaft – diesen Gedanken verfolgt die Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) Bochum mit ihren Urban-Farming-Workshops für die Bewohner eines ihrer Quartiere. Unter Anleitung eines Coaches lernten die Teilnehmenden wichtige Grundlagen zu Saat und Pflanzen und hoffen nun, mit den Anbauerfolgen im Herbst ein gemeinsames Erntefest feiern zu können.

## Über 800 junge Triathlon-Sportler

**Gelungene Fortsetzung nach dreijähriger Pandemiepause: Über 800 junge Sportler beteiligten sich am diesjährigen Degewo-Schülertriathlon.**

Das Berliner Wohnungsunternehmen lädt seit 2007 gemeinsam mit dem Landessportbund Berlin Kinder ab der 3. Klasse von 71 Schulen ein, unterschiedlich lange Strecken zurückzulegen. Alle Teilnehmenden erhielten eine Sportbag inklusive Turnbeutel, Trinkflasche und T-Shirt. Für die Schulen mit den meisten Teilnehmenden gab es zudem Geldpreise zwischen 150 und 800 €. Begleitet wird der Wettbewerb mit einem großen Fest, das 2023 das Motto „Sport, Spaß und Klimaschutz“ hatte.



# 5.600

**Wetterstationen haben seit Beginn 2023 die vier Auszubildenden der Stadtbau Würzburg GmbH verteilt. Ziel ist es, mit den Hygrometern die Mieterschaft für ein gutes Raumklima zu sensibilisieren.**

## **Neue Mitte mit buntem Mix und Wohnungen**



**Kinderbetreuung, Gewerbenutzung und bezahlbarer Wohnraum – dieses Paket hat die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) für den Hofheimer Stadtteil Lorsbach geschnürt.** All dies entsteht auf dem etwa 1.300 m<sup>2</sup> großen Gelände des ehemaligen Nahkauf-Markts an der Straße Alt Lorsbach, der nach einem Brand viele Jahre leer stand. Die Kosten für die Neugestaltung belaufen sich auf etwa 9,5 Mio. €. Mit der neuen Dorfmitte setzt das Wohnungsunternehmen nach eigener Darstellung die Strategie einer wohlbedachten und lenkenden Wirtschaftsförderung für die Stadtteile fort. Ein Fokus wird dabei auf die Bürgerbeteiligung gesetzt. Vom ersten Tag an waren die Lorsbacher in den Entwicklungsprozess des neuen Quartiers aktiv eingebunden. Im Rahmen des Projekts entstehen zwölf sozial geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 1.000 m<sup>2</sup>.

## **SERVICE großgeschrieben**

Die Gründe für unsere langjährige Partnerschaft mit Dr. Klein Wowi: Servicequalität, Expertise und Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Miteinander können wir auch in schwierigeren Zeiten stets bestmögliche Entscheidungen treffen, denn gemeinsam kommen wir weiter.

**Benjamin Jutrzenski**

Vorstand FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart

**DR. KLEIN WOWI**





## New Yorker Duo macht aus Hauswand in München ein modernes Kunstwerk

Kunst von Weltrang hat die Münchner Gewofag Holding GmbH an einer ihrer Hauswände ermöglicht. Im Stadtteil Schwabing hat das New Yorker Künstlerduo „Faile“ ein großformatiges Wandgemälde mit dem Titel „The Wallstreet Windfall“ gestaltet. Patrick McNeil und Patrick Miller sind international gefragte Künstler der Street-Art-Bewegung. Sie gestalten im Collagenstil, so wie jetzt das neue Mural an der Schleißheimer Straße. Die Collage haben die Künstler gezielt für diesen Ort und seine Umgebung entworfen und gemeinsam mit dem Team des Münchner Kunstvereins PositivePropaganda, der sich avantgardistischen Kunstwerken im öffentlichen Raum widmet, innerhalb von zehn Tagen fertiggestellt. Kunst und Kultur spielen beim Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt seit jeher eine Rolle. So werden im gesamten Stadtgebiet beispielsweise 39 Ateliers und 52 Atelierwohnungen kostengünstig vermietet.

## Neues Zuhause für Spätbrüter in Heidelberg

Besonderes Zuhause: Acht Nistkästen für Spätbrüter wurden im Mark Twain Village, einer ehemaligen US-Siedlung, in Heidelberg „installiert“. Das Quartier wird saniert. Bauherr ist die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, an der die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg und die Genossenschaften Familienheim Heidelberg und Neu Heidelberg beteiligt sind.



### Resilienz von Lebensräumen

Jörg Schröder, Alissa Dietsch,  
Riccarda Cappeller,  
Federica Scaffidi;  
Circular Design;  
240 S., 36 €, Jovis-Verlag  
ISBN 3978-3-86859-745-5

Geschlossene Kreisläufe, Wiederverwendung und erneuerbare Materialien sind Ideen in der Architektur und im Produktdesign. In diesem englischsprachigen Buch wird das Konzept des Circular Design auf die territoriale Dimension ausgeweitet, um Lebensräumen durch Entwurfsgeleiteter Forschung zu mehr Resilienz und Nachhaltigkeit zu verhelfen.

# 80 %

**der Wohnungsunternehmen, die sich an einer Studie der Neuland Quartier GmbH und UCM GbR (beide Leipzig) beteiligten, haben bereits informelle Öffentlichkeitsbeteiligungen bei Themen zu ihren Beständen vorgenommen. Ausschlaggebend für die Einbindung der Bevölkerung waren dabei eigenes Interesse (26 %) und der Wunsch der jeweiligen Kommune (17 %).**

## Roter Backsteinhof belebt Gemeinde Kronshagen

**Attraktives Wohnen zu bezahlbaren Preisen – dass dies möglich ist, beweist die Baugenossenschaft Mittelholstein (bgm) mit einem Projekt im Herzen der Gemeinde Kronshagen.** Am Rathausmarkt errichtet das Wohnungsunternehmen in Kooperation mit der Gemeinde und dem Land Schleswig-Holstein ein Quartier, das eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeobjekten bietet. Mit dem Konzept des „Roten Backsteinhofs“ mit viel Freiräumen und einer klaren räumlichen Fassung des Marktplatzes hatte die Genossenschaft eine Jury aus Fachleuten, Gemeindevertretern und Bürgern überzeugt. In drei Gebäuden – Markt-, Galerie- und Haupthaus – entstehen insgesamt 46 barrierefreie Wohnungen, von denen zehn sozial gefördert sind. Das Interesse an den Wohnungen, die über Loggien, Balkone oder Dachterrassen verfügen, ist so groß, dass die Genossenschaft zwischenzeitlich einen Aufnahme-Stopp für Bewerber vornahm. Neben der Qualität der Wohnungen sprechen auch die Lage mit guter Anbindung an den Personennahverkehr sowie die Einbindung von Gastronomie, Co-Working-Möglichkeiten und ausreichend Stellplätzen für Pkw inklusive E-Ladboxen für die Attraktivität des neuen Quartiers.



Die Schmutz- und Lärmbelastigung auf ALHO Baustellen ist durch die Vorfertigung der modularen Raumzellen und die kurze Bauzeit vor Ort auf ein Minimum reduziert. Dies erhöht die Akzeptanz der Anwohner.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.



**PARTNER**  
Rahmenvertrag  
serielles und  
modulares  
Bauen

GEMEINSAM FÜR DAS QUARTIER

# Fast ein Vierteljahrhundert „Preis Soziale Stadt“

Der „Preis Soziale Stadt“ wird seit 2000 regelmäßig vom GdW und vier weiteren Verbänden vergeben. Er zeigt nachahmenswerte Lösungen für das erfolgreiche Zusammenwirken verschiedener Akteure, die sich für eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren einsetzen.

Von Dr. Oliver Gewand

**D**er „Preis Soziale Stadt“ ist die bedeutendste Auszeichnung für eine engagierte Quartiersentwicklung in den Städten und Gemeinden. Er steht erstmalig unter dem Motto „Gemeinsam für das Quartier“.

Der Ausgangspunkt für die Entstehung des „Preises Soziale Stadt“ vor fast 25 Jahren war die Erkenntnis in vielen Wohnungsunternehmen in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, dass die sozialen Verwerfungen in den Quartieren zunehmen. Dafür gab es mehrere Ursachen, die das Leben der Menschen in Deutschland wesentlich beeinflusst haben.

Dazu gehörten eine Reihe von Herausforderungen, die zum einen mit der deutschen Wiedervereinigung und dem anschließenden politischen und wirtschaftlichen Transformationsprozess im Osten Deutschlands sowie den damit verbundenen Ost-West-Wanderungen zu tun hatten. Zum anderen gab es infolge des Balkan-Krieges eine große Anzahl von Flüchtlingen, die zu integrieren waren. Dies alles wurde ab Mitte der 1990er Jahre von einer zunehmenden Schwäche der deutschen Wirtschaft begleitet, die zu einer Zunahme der Arbeitslosenzahlen führte.

Der GdW hat letztlich in der 1998 erschienenen Studie „Überforderte Nachbarschaften“ (GdW Schriften 48) nachgewiesen, dass die gesellschaftlichen



**Dr. Oliver Gewand**

Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung  
GdW  
BERLIN

Verwerfungen in Form von sozialen und ökonomischen Erosionen zu erhöhten sozialen Spannungen in den Wohnquartieren – vor allem der Großwohnsiedlungen, aber auch bestimmter innerstädtischer oder peripherer Lagen – führten.

## Erste Auslobung des „Preises Soziale Stadt“

Auf Initiative des damaligen Geschäftsführers der BGW Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH, Herbert Jaspers, hat der GdW gemeinsam mit dem AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, dem vhw Bundesverband für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Deutschen Städtetag und der



Auf die Rolle des Quartiers als Handlungsraum für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts wiesen Vertreter der Auslober vhw, GdW, AWO, Deutscher Städtetag und Deutscher Mieterbund im Rahmen der Preisverleihung hin

Schader-Stiftung die Idee entwickelt, einen Preis aus der Taufe zu heben, der beispielhafte Lösungsansätze prämiert. Bereits 1999 wurde der „Preis Soziale Stadt“ erstmalig ausgelobt und im Jahr 2000 vergeben. Ziel des Preises war von Beginn an, vorbildliche Projekte, die sich in besonderer Weise für den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft einsetzen, öffentlich auszuzeichnen. Dabei geht es vor allem auch um solche Projekte, in denen verschiedene Akteure in den Quartieren vernetzt und Bewohner zur aktiven Mitgestaltung der Quartiere motiviert werden.

Neben der Initiative der oben genannten Verbände hat auch der Bund damals festgestellt, dass die sozialen Missstände in den Quartieren einer besonderen Förderung und Unterstützung bedürfen. So wurde erstmalig im Jahr 1999 der Programmteil „Soziale Stadt“ mit in die Förderkulisse der Städtebauförderung aufgenommen. Das Programm startete damals unter dem Titel „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ (siehe auch DW 8/2021, Seite 10) und ist seit 2020 als Programm



#### GdW 1998: Überforderte Nachbarschaften

Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern. Köln (GdW Schriftenreihe 48)

„Sozialer Zusammenhalt“ bekannt. Das Städtebauförderprogramm wird vom Bund aktuell mit 200 Mio. € ausgestattet.

#### Teilnehmer und Beurteilungskriterien

Der „Preis Soziale Stadt“ ist grundsätzlich offen für alle Projekte und Akteure, unabhängig davon, ob diese gefördert werden oder nicht. Er richtet sich in erster Linie an die klassischen Handlungsträger der Stadtentwicklung wie Kommunen, Wohnungsunternehmen, private Investoren oder freie Wohlfahrts- >



Die Preisträger während der festlichen Preisverleihung im Umweltforum Berlin

pflege. Bewerbungen können für Projekte jeder Größe eingereicht werden – egal ob kleinteilige Initiativen oder große, komplexe Quartiersprojekte. Ebenso können Projekte, die bereits an einem vorherigen Wettbewerb zum „Preis Soziale Stadt“ teilgenommen haben, nochmals eingereicht werden, wenn ihre Verstetigung gelungen ist oder neue Aspekte den bisherigen Projektansatz erweitert haben. Die Projekte müssen über das Planungsstadium hinausgehen und sich in der Umsetzungs- oder Verstetigungsphase befinden.

Der umfangreiche und komplexe Bewertungsansatz macht den besonderen Wert des Preises aus. Im Wesentlichen werden die eingereichten Projekte nach fünf Kriterien bewertet.

#### · Vielfalt der Akteure

Es wird Wert auf integrierende Projekte gelegt, die unterschiedlichste Akteure zusammenführen (Netzwerkbildung) und vielfältige Ressourcen effektiv bündeln.

#### · Einbeziehung der Bewohner

Es ist nachzuweisen, dass nicht nur die Macher der Stadtentwicklung miteinander kooperieren, sondern dass die betroffenen Bewohner möglichst umfassend in die Planung und Durchführung der verschiedenen Phasen des jeweiligen Projekts einbezogen sind und Gestaltungsmöglichkeiten haben.

#### · Niederschwelligkeit der Angebote

Die Angebote an die Bewohner sind möglichst niederschwellig zu adressieren, um eine große Bandbreite an Bewohnergruppen sowie eine große Reichweite der Zielgruppen zu erreichen.



Das Projekt „Katernberger Bach – Mach mit!“ sei ein herausragendes Beispiel für die gemeinsame Aufwertung und Gestaltung des Lebensumfelds, hob die Jury des „Preises Soziale Stadt“ hervor

#### · Chance auf Verstetigung des Projektes

Die Projektbeschreibung sollte deutlich machen, dass die Aktivitäten eine dauerhafte Verbesserung der sozialen Situation im Quartier anstreben. Kann das angewendete Verfahren nach einer Lernphase zum Selbstläufer werden? Wird sich das Projekt langfristig von der öffentlichen Förderung „abnabeln“ können?

#### · Übertragbarkeit des Projektansatzes

Eine wesentliche Motivation für die Auslobung des Preises ist die Übertragbarkeit der Beispiele. Es sollte



Die Jury würdigte neben dem Quartierstreff Wiesenau auch das Instrument Quartiersmanagement an sich, das bürgerschaftliches Engagement anregt, unterstützt und zu verstetigen hilft

## Quartierstreff Wiesenau

### Preisträger: KSG Hannover GmbH + Win e.V. Wohnen in Nachbarschaften

Das Quartier Wiesenau im Süden von Langenhagen hatte keinen guten Ruf: Eine aktive rechte Szene, unschöne Häuser und ein wenig attraktives Wohnumfeld. Ein Quartiersmanagement sowie die Förderungen durch das Programm „Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt“ haben das maßgeblich verändert. Der Quartierstreff Wiesenau wurde im Oktober 2014 eröffnet, um eine Plattform für die Menschen im Quartier zu werden. Über die Jahre hinweg hat sich ein fester Kreis von ehrenamtlich engagierten Menschen etabliert, die regelmäßig im Quartierstreff aktiv sind. Das Projekt steht exemplarisch für die vielen Bürgertreffpunkte im Land, die ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen aufweisen. Die Jury überzeugte insbesondere der ganzheitliche Ansatz und die Tatsache, dass mit langem Atem ein Netzwerk bürgerschaftlichen Engagements geschaffen wurde, das aktiv an der Verbesserung der Situation im Quartier arbeitet.



## Katernberger Bach – Mach mit!

**Preisträger: Stadt Essen (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement) + Emschergenossenschaft**

Das Projekt „Katernberger Bach – Mach mit!“ ist ein herausragendes Beispiel für die gemeinsame Aufwertung und Gestaltung des Lebensumfelds. Eine Vielzahl institutioneller und privater Akteure hat die Gelegenheit zum ökologischen Umbau des Bachs genutzt und eine vielfältige blau-grüne Infrastruktur geschaffen. Aus einem Wasserlauf in Rohren wurde so ein einladender, multifunktionaler Ort für die Bevölkerung. Insbesondere die Beteiligung von Jugendlichen und Kindern sowie das Konzept eines „Blauen Klassenzimmers“ hat die Jury beeindruckt. Das Projekt steht exemplarisch dafür, wie die Stadt, Wasserwirtschaft, Stadtentwicklung und Menschen im Quartier Hand in Hand zusammenarbeiten.

daher begründet werden, warum die gewählten Projektansätze, -methoden und -herangehensweisen auf andere Projekte und Initiativen übertragbar sind.

Die Bewertung erfolgte durch eine unabhängige interdisziplinäre zusammengesetzte Jury, die sich aus Experten der Wohnungswirtschaft, der Wohlfahrtsverbände, der Kommunen, der Wissenschaft und des Mieterbundes zusammensetzt und in einem mehrstufigen Verfahren über mehrere Sitzungstage die Projekte der engeren Wahl und der Preisträger auswählte.

### Verleihung des „Preises Soziale Stadt 2023“

Für den „Preis Soziale Stadt 2023“ hatten sich mehr als 100 Projekte beworben, von denen 28 % durch das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert wurden.

In die engere Wahl für den Preis schafften es 16 Projekte. Die Hälfte davon erhielt Unterstützung durch Mittel der Städtebauförderung. Aus dem Kreis der Projekte der engeren Wahl hat die Jury letztlich fünf Preisträger für den „Preis Soziale Stadt 2023“ ausgewählt und am 1. Juni 2023 in Berlin feierlich ausgezeichnet. In Anwesenheit des Parlamentarischen Staatssekretärs im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Sören Bartol, wurden die Preise und Urkunden an die Preisträger überreicht.

Die Preisträger decken verschiedene thematische Schwerpunkte der Quartiersarbeit ab, wie zum Beispiel Integration, Inklusion, soziale Begegnungen, Unterstützung bei der Wohnraumversorgung oder Gestaltung des Wohnumfeldes. Unter den Preisträgern waren auch drei Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW. >



In Schwäbisch Gmünd arbeitet ein breites Bündnis clever daran, auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personen ein neues Zuhause zu vermitteln

## Die Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler

**Preisträger: Stadt Schwäbisch Gmünd**

Mit dem Projekt sollte die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt für sozial benachteiligte Menschen verbessert werden. Seit 2018 konnten rund 820 auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen in ein neues Zuhause vermittelt werden. Möglich machten dies feste Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung, clevere Beratung zum Leerstand, befristete Mietgarantien oder Sanierungszuschüsse für Vermieter. Das Engagement von Stadt, professionellen und privaten Vermietern sowie Ehrenamtlichen verhindert eine Segregation und macht die Stadt für alle Bevölkerungsschichten „wohnenswert“. Die Jury hob die Übertragbarkeit des Projektansatzes hervor. Partner ist die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH.



Das integrative Projekt des Vereins Blaue Karawane und der Bremer Gewoba entwickle hohe Strahlkraft über das Quartier hinaus, so die Jury

## BlauHaus – Gemeinsam inklusiv leben

**Preisträger: Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen + Blaue Karawane e.V.**

Gemeinsam mit dem Verein Blaue Karawane hat die Gewoba ein Projekt für inklusives Wohnen in der Mitte eines neuen Stadtteils entwickelt. Hier sollen Menschen mit und ohne körperlicher oder geistiger Einschränkung zusammenleben und eine Gemeinschaft bilden können. Der barrierefreie Wohnraum wird ergänzt durch rollstuhlgerechte Angebote und Räume. Der umfassende integrative Konzeptansatz wurde nicht nur baulich, sondern auch in Form von bedarfsgerechten sozialen Angeboten für alle Generationen, Einkommensschichten und Menschen mit und ohne Behinderung vorbildlich umgesetzt (siehe auch DW 3/2021, Seite 14). Die Jury hebt hervor, dass das Projekt für Quartiersentwicklungen Maßstäbe setze.

### Politische Botschaften der Auslober

Im Rahmen der Preisverleihung nutzten die Auslober die Gelegenheit, um in einer Diskussionsrunde auf die besondere Rolle des Quartiers als geeigneten Handlungsraum für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts hinzuweisen.

Es wurde zudem die Notwendigkeit der Übernahme von sozialer Verantwortung von Bund und Ländern betont, Kommunen, Wohlfahrtspflege und Wohnungsunternehmen in der Quartiersarbeit noch stärker zu unterstützen, beispielsweise durch ein Kompetenzzentrum „Zusammenleben im Quartier“, welches der GdW bereits seit Jahren fordert.

Die Auslober verfolgen ferner das Ziel, nicht nur die Preisträger, sondern alle 16 Projekte der engeren Wahl als gelungene Beispiele für eine engagierte Quartiersentwicklung öffentlichkeitswirksam darzustellen. So werden die Projekte der engeren Wahl in einer Dokumentation zusammengefasst und auf einer speziellen Website dargestellt, auf der auch die Dokumentation zum „Preis Soziale Stadt 2023“ sowie frühere Dokumentationen abgerufen werden können.

### Fazit

Mit der regelmäßigen Auslobung des „Preises Soziale Stadt“ ist es seit nahezu 25 Jahren gelungen, innovative soziale Projekte zu würdigen, die in hervorragender Weise den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren stärken und damit einem wichtigen Anliegen der sozial-orientierten Wohnungsunternehmen entsprechen.

Insgesamt kann sich die Bilanz des Wettbewerbs der Verbände sehen lassen. So haben sich an den mittlerweile elf Wettbewerben etwa 1.800 Projekte beteiligt. Heute gibt es kaum eine Kommune, ein Wohnungsunternehmen oder eine Wohlfahrtsorganisation, welche den „Preis Soziale Stadt“ nicht kennt. Die nächste Preisverleihung ist für 2025 vorgesehen. Die Auslobung startet Ende 2024. —

Weitere Informationen und Dokumentationen:  
[www.preis-soziale-stadt.de](http://www.preis-soziale-stadt.de)



Der Wohnungsgenossenschaft Witten und ihren Partnern war es wichtig, dass sich die ukrainischen Flüchtlinge von Anfang an wohlfühlten – zum Beispiel durch Ausflüge

## Integration ukrainischer Flüchtlinge – Förderung des Gemeinschaftslebens im genossenschaftlichen Wohnquartier in Witten

**Preisträger: Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG + Caritasverband Witten e.V. + Rotary Club Witten-Hohenstein**

Infolge des Ukraine-Krieges musste Anfang März 2022 kurzfristig eine größere Zahl an Geflüchteten mit Wohnraum versorgt werden. Der Genossenschaft Witten-Mitte eG war es wichtig, die Menschen in die Gemeinschaft aufzunehmen und in ein Wohnquartier unter Teilhabe der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner zu integrieren. Das Projekt zeigt in beeindruckender Weise, wie groß die Hilfsbereitschaft und Unterstützung in der Gesellschaft ist, um Menschen in Not zu helfen und dass ein großes Netzwerk verschiedener Akteure aktiv mit eingebunden werden kann.



# Wo Bewohner langfristig zufrieden sind

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



Jetzt FTTH für  
Ihr Gebäude!



Alle Infos und Verfügbarkeiten  
unter [m-net.de/ftth](https://m-net.de/ftth)

Ein Unternehmen der **SW//M**

**m-net**

EINDRÜCKE VON EINER STUDIENREISE DES KOMPETENZZENTRUMS GROSSSIEDLUNGEN

# Großsiedlungen können lebens- und liebenswerte Orte für alle werden

Geliebt. Geschmäht. Hier mit Millionenaufwand saniert. Dort abgerissen. Plattenbau und Großsiedlungen haben in Deutschland eine wechselvolle Geschichte. In Ost und West. Doch welche Schlüsse lassen sich aus dem Umgang in anderen Ländern mit ihnen ziehen? Eine Studienreise nach Stockholm liefert interessante Erkenntnisse.

Von Christian Zeigermann

**S**chweden gilt gemeinhin als das Land, das die serielle Modulbauweise erfunden habe. Besonders die DDR realisierte sie später millionenfach: die „Platte“.

Quadratisch. Praktisch. Gut. Unter dem Vorzeichen der gegenwärtigen Wohnungsnot besonders in Großstädten sprechen mittlerweile viele von einem Revival der Serienbauweise. Die Wohnungswirtschaft nimmt unter anderem mit den Rahmenvereinbarungen für modulares und serielles Bauen hier eine Vorreiterrolle ein. Doch ob nun geliebt oder als politisch anrühlich erklärt, Plattenbauten bilden für viele Wohnungsunternehmen in Deutschland den Grundstock ihres Bestandes. So auch in Wernigerode, wo die städtische Tochter GWW etwa 3.000 Wohneinheiten verwaltet. Rund 7.500 der etwa 34.000 Wernigeröder wohnen bei der GWW, drei Viertel davon in der Platte.

## Heimische Fragen im Hinterkopf

Große Wohnsiedlungen sind vielfach das Fundament der Arbeit kommunaler Vermieter. Mieteinnahmen und Wirtschaftlichkeit hängen von Großsiedlungen ab. Allein die energetische Sanierung, für die hohe Investitionen aufgebracht werden und wurden, zwingen die Wohnungsunternehmen dazu, über die Zukunft dieser Areale noch stärker als zuvor nachzudenken und über den Tellerrand zu schauen. Diesen Blick zu ermöglichen, war das Ziel einer Studienreise des Kompetenzzentrum Großsiedlung e. V. ins schwedische Stockholm.

Auch in Wernigerode gilt es, die Zukunft der Plattenbauareale und Großsiedlungen attraktiver für alle zu gestalten. Deshalb entwickeln wir aktuell für die Wernigeröder Siedlungsquartiere einen Masterplan. Wie gehen wir mit unseren Objekten in Zukunft um? Wie können wir neue Qualitäten schaffen? Wo liegt



**Christian Zeigermann**

Geschäftsführer  
GWW Gebäude- und  
Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode  
mbH  
WERNIGERODE

der künftige Bedarf für diese Häuser? In erster Linie betrifft das die alternde Bevölkerung, die die Großsiedlungen in hohem Maße bewohnt. Welche Hilfen können wir bieten, damit sie so lange wie möglich in ihren Wohnungen verbleiben kann? Die skandinavischen Länder gelten als Vorreiter in vielen sozialen und baulichen Themen, die die Großsiedlungen tangieren. Und tatsächlich vermittelte die Schwedenreise viele Ideen, wie man die Siedlungen zu lebens- und liebenswerten Orten umgestalten kann.

## Themenfelder

Das ergänzende Bauen in den Siedlungen ist dabei ein Schlüssel. Die Reise zeigte, wie man mit guter neuer Architektur in den Vierteln zugleich neue Perspektiven und Lebensräume schafft. Vielerorts werden der Gradlinigkeit der Modulbauweise bewusst Nachverdichtungsbauten mit organischer Form gegenübergestellt, die einen spannenden Formenmix entwickeln, der zugleich die Chance bietet, Flächen fürs Einkaufen, für Services und Gewerbe neu zu schaffen sowie Arbeitsplätze anzusiedeln – was auch dem Bild der reinen Schlafstädte entgegenwirkt. Zudem macht die überwiegende Dreigeschossigkeit die Siedlungen für die Bewohner emotional annehmbarer.

Ein zentraler Faktor für die Zukunftsfähigkeit von Großsiedlungen ist in Schweden die ÖPNV-Anbindung: Die Kernstadt muss in 20 min erreichbar sein und es muss möglich sein, in Großsiedlungen auch ohne Auto leben zu können. Die Bewohner sollen sich nicht abgehängt fühlen.

Neben der Entwicklung attraktiverer äußerer Strukturen sieht man in Schweden auch den Aufbau innerer Strukturen und Netzwerke als evident für die Zukunft der Siedlungen an. So werden Orte der Begegnung geschaffen, in denen die Bewohner ihre Freizeit verbringen und ihren Hobbys nachgehen können. Quartiershäuser, Nachbarschaftsläden und Begegnungszentren fördern die Identifikation mit dem Wohnumfeld und stärken den Zusammenhalt

Einfach, spielerisch und sinnvoll: Das Stadtmodell unter dem Glasboden (rechts) macht die Entwicklungsvorhaben für Interessierte im wahrsten Sinne des Wortes begehbar. Organische Bauformen eignen sich gut für das ergänzende Bauen in großen Wohnsiedlungen mit gradlinigen und sehr ähnlichen Baustrukturen (rechts außen). Kunst im öffentlichen Raum und interessant gestaltete Frei- und Aufenthaltsflächen sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern der großen Wohnsiedlungen zeigen, dass ihre Bedürfnisse ernst genommen werden



der Bewohner. Auch Kleinigkeiten zeigen den Bewohnern, dass sie sich ernst genommen fühlen dürfen. So weisen öffentliche Grillplätze Roste für Gemüse und veganes Essen, für Schweine- sowie für Rind- und Hammelfleisch auf und sind damit für Menschen moslemischen Glaubens gut nutzbar. Diversität oder Multikulturalität wird nicht nur verkündet.

### Großsiedlungen als vitale Orte

Hohe Aufmerksamkeit wird in Schweden der Freiflächengestaltung zuteil. Schöne Plätze, „hyggelige“ Gärten, viele Bänke und Spielmöglichkeiten, begehbare Skulpturen und mit Kunst gestaltete Freiräume bieten Aufenthaltsqualitäten und schaffen Orientierungspunkte im Quartier. Auch findet man statt „normaler“ Beete mit Blumen und Sträuchern oft Biogärten, in denen Gemüse und Obst gedeiht, die die Mieter ernten und nutzen können. Statt Zierkirchen schaffen echte Kirschbäume, Rhabarber und Möhrenbeete im Vorgarten lebensnah liebenswerte Räume und Dinge, um die man sich kümmern kann.

Vorbildhaft ist auch die Art der Mieterbeteiligung. Sie ist als dauerhafter fortlaufender Prozess gestaltet. Während in Deutschland alle drei bis vier Jahre eine zentrale Bewohnerbefragung ihr Meinungsbild analysiert, wird sie in Schwedens Großsiedlungen monatlich, als ständiger Mieterdialog kleinteilig organisiert: Jeder Block kann einmal im Jahr seine Meinung zu bestimmten Themen sagen. Entwicklungen oder Problemen im Quartier kann man auf diese Weise wesentlich schärfer beleuchten. Zudem vermittelt dies den Menschen, dass sie wertgeschätzt und ernst genommen werden. Die Impulse der überwiegend online geführten Befragungen sind ferner schneller und produktiver umzusetzen. Oft reichen 1.000 €, um ein Problem aus dem Weg zu räumen.

### Kleinigkeiten zählen

Begeistern kann auch das nachhaltige Abfallmodell für Großsiedlungen: eine ökologische Müllentsor-



gung und Trennung über ein Röhrensystem. Einzelne Pipelines ragen aus dem Boden, geschaffen zur getrennten Entsorgung von Pappe, Kunststoff und Restmüll. Müllfahrzeuge sind nicht mehr nötig. Geben die Bewohner ihren Müll in die Röhren, wird er zugleich gewogen und über ein Vakuum-System unterirdisch zur 2 km entfernten Verwertungsstelle transportiert. Für Biomüll gibt es in den Häusern einen separaten Abfluss mit Mahlwerk. Er wird über ein Kanalsystem in Richtung Biokraftwerk gesaugt und dort direkt zu Energie umgewandelt. Besser kann man kein Bewusstsein wachsen lassen, dass Müll ein Wertstoff ist.

Fazit: Während in vielen europäischen Ländern verschiedene Themen noch diskutiert werden, gibt Schweden bereits überzeugende Antworten auf viele Fragen. So baut Schweden heute bereits vielfach – unter anderem aufgrund ihrer effektiven gradlinigen Grundrisse – in Modulbauweise, aber mit modernen nachhaltigen Baustoffen.

Die mit der Reise gewachsene Erkenntnis ist, den europäischen Erfahrungsaustausch zu intensivieren, um sich im Denken und anhand guter Praxisbeispiele gegenseitig in seinen Zukunftsplanungen zu befruchten und das Beste zum Maßstab zu nehmen.

# Bauen und Technik

## Mieterstrom-Solarenergie reicht für 150 Erdumrundungen

Die Kölner GAG Immobilien AG hat beim Mieterstrom eine Schallmauer durchbrochen: Durch die Installation von 46 Photovoltaik-Anlagen mit Mieterstrom ist zwischenzeitlich eine Gesamtleistung von 1.000 kWp erreicht worden. Diese Menge an Solarstrom würde nach GAG-Angaben ausreichen, um mit einem Elektro-Pkw die Erde 150-mal zu umrunden. Insgesamt betreibt die GAG 181 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 3,7 MWp (Megawatt peak).



# 23 %

**beträgt unter Berücksichtigung der Inflation der Rückgang der Bauinvestitionen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr.**



In Berlin-Pankow setzt die WBM bei zwei Bauprojekten auf Synergieeffekte

## WBM-Neubau mit Dachbegrünung

Im Norden Berlins arbeitet die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH derzeit an einem **Neubau mit 57 Wohnungen**. Das Projekt in der Neukirchstraße bildet eine abschirmende Bebauung entlang der Prenzlauer Promenade und besteht aus einem fünfgeschossigen Eckgebäude mit 42 Wohneinheiten und drei Punkthäusern mit 15 Wohnungen. Die Hälfte der geplanten Wohnungen soll barrierefrei werden. Das Vorhaben wird im KfW-55-Standard realisiert und erhält eine mineralische Dämmung sowie eine extensive Dachbegrünung. Dieser Neubau in Pankow-Heinersdorf ist das Partnerprojekt zu einem weiteren Bauvorhaben der WBM mit 26 Mietwohnungen, das in der Grabbeallee im Ortsteil Niederschönhausen entsteht. Beide Projekte sind hinsichtlich Gestaltung, Bauweise und Materialien weitestgehend einheitlich. So können Synergieeffekte bei der Planung und Realisierung genutzt werden, um die Fertigstellung der Bauvorhaben zu beschleunigen. Derzeit ist laut WBM geplant, dass die ersten Mieter Ende 2024 in der Neukirchstraße einziehen.

## Einsatz recycelter Baustoffe wird für Bauherren attraktiver

Seit dem 1. August 2023 gelten deutschlandweit die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung für die Verwertung mineralischer Abfälle wie Bodenaushub, Bauschutt oder Schlacken. Die neuen Regelungen gewährleisten einen einheitlich hohen Umweltschutzstandard, geben Herstellern sowie Verwendern Rechtssicherheit und machen so Ersatzbaustoffe für Bauvorhaben attraktiver. Eine Verwendung der Stoffe ist nun rechtssicher ohne eine bisher erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis. Ziel der neuen Regelung ist es, den Verbrauch an Primärbaustoffen zu reduzieren und damit natürliche Ressourcen und das Klima zu schonen. Mineralische Abfälle sind massebezogen der größte Abfallstrom in Deutschland. Jedes Jahr fallen in der Bundesrepublik etwa 250 Mio. t mineralische Abfälle an, wie zum Beispiel Bau- und Abbruchabfälle (Bauschutt), Bodenmaterial (zum Beispiel ausgehobene Erde), Schlacken aus der Metallherzeugung und Aschen aus thermischen Prozessen. Bereits heute werden mineralische Ersatzbaustoffe vor allem bei technischen Bauwerken, also beim Bau von Straßen, Bahnstrecken, befestigten Flächen, Leitungsgräben, Lärm- und Sichtschutzwällen oder im Hochbau als Recycling-Beton eingesetzt. Der nächste Schritt zur Stärkung recycelter Baustoffe ist bereits in Planung. Das Bundesumweltministerium (BMUV) arbeitet an einer Regelung, mit der qualitativ besonders hochwertige Ersatzbaustoffe nicht mehr als Abfall behandelt werden, sondern Produktstatus erlangen können.

Weitere Informationen: [www.bmu.de](http://www.bmu.de)

„Mit der neuen Ersatzbaustoffverordnung gehen wir einen Riesenschritt in Richtung Kreislaufwirtschaft im Bausektor“, so BMUV-Staatssekretär Christian Kühn

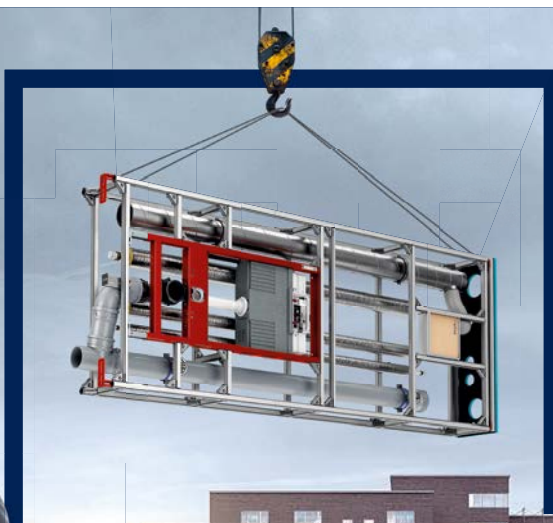
### Vierer-Konstellation schafft 254 Wohnungen

In Travemünde entstehen bis Anfang 2024 254 Wohneinheiten, von denen 47 öffentlich gefördert sind. Das Besondere des Projektes ist die Konstellation der Bauherren: Um das 91 Mio. € teure Vorhaben „Wohnen auf dem Baggerstrand“ zu realisieren, haben sich die vier Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG zusammengetan.



Vier Wohnungsunternehmen investieren gemeinsam in Travemünde auf einem 20.000 m<sup>2</sup> großen Areal

**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](http://bauen-on-demand.de/sanierung)



### Praktische Tipps für Umgang mit Mängeln und Fehlern

Gunter Hankammer,  
Abnahme von Bauleistungen  
Band 1, 533 S., 69 €,  
Verlag Rudolf Müller,  
ISBN 978-3-481-04390-2

Der erste Band des Handbuchs „Abnahme von Bauleistungen“ behandelt rechtliche und technische Aspekte der Bauabnahme.

Dabei stehen typische Fehler und Mängel im Mittelpunkt. Mit dem frühzeitigen Erkennen dieser Defizite können Streitigkeiten und spätere Schäden an Bauwerken vermieden werden. Das Buch liefert mit Beispielen in Wort und Bild, Gerichtsurteilen und Verweisen auf Regelwerke und Fachliteratur praktische und wertvolle Entscheidungshilfen.



## 153 Wohnungen werden in Frankfurt am Main für Klinikpersonal zu neuem Zuhause

**Vorrangig für Fachkräfte aus dem medizinischen Bereich entstehen im Frankfurter Stadtteil Praunheim 153 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen.** Neben den drei Mehrfamilienhäusern der Effizienzhaus-55-EE-Klasse realisiert die Instone Real Estate zudem in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus Nordwest eine Kindertagesstätte. Übergeben wird das Projekt schlüsselfertig im dritten Quartal 2025 an die kommunale AGB Frankfurt Holding. Möglich wird das Projekt, das das Frankfurter Architekturbüro Dirschl Federle ausgearbeitet hat, auch durch einen Erbbaurechtsvertrag, der mit der Grundstückseigentümerin, der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist, über das 9.300 m<sup>2</sup> große Areal geschlossen werden konnte. Die AGB vermietet in der Bankenmetropole aktuell etwa 54.000 Wohnungen.

## Automatisierte Kommunikation reduziert Störungen bei Aufzugsanlagen

Die Gewobag Wohnungsbau AG Berlin hat mehr als die Hälfte ihrer etwa 1.500 Aufzugsanlagen mit automatisierter Kommunikation ausgestattet. Mit dieser neuen Technik werden sämtliche Daten der Aufzugsanlagen über Sensoren ermittelt. Stillstände und Abweichungen im Fahrverhalten sind dadurch rund um die Uhr überprüfbar. Die Daten werden mittels Künstlicher Intelligenz (KI) analysiert und so lassen sich potenzielle Störungen reduzieren und Reparaturen schnellstmöglich beauftragen.

# 2,7

**Balkonkraftwerke pro 1.000 Haushalte waren Ende 2022 in Mecklenburg-Vorpommern installiert. Damit liegt das Bundesland deutschlandweit vorne. Auf Platz zwei folgt Niedersachsen mit einem Wert von 2,0 vor Schleswig-Holstein, Hessen und Rheinland-Pfalz (alle 1,7 Anlagen je 1.000 Haushalte).**

## Pflicht zum Hydraulischen Abgleich

Eine Verordnung der Bundesregierung verpflichtet Eigentümer von Häusern mit mehr als zehn Wohnungen, bis Ende September 2023 bei den Gaszentralheizungen eine Prüfung und – falls dies noch nicht gemacht wurde – einmalig einen hydraulischen Abgleich vornehmen zu lassen. Bei dem Abgleich wird durch Fachbetriebe ermittelt, wie viel Wärmeleistung nötig ist, um Wohnräume zu beheizen und, wenn nötig, die Wassermenge der Heizung und die optimale Vorlauftemperatur neu eingestellt. Zudem werden Pumpenleistung und Widerstände im Heizkreislauf errechnet, um sicherzustellen, dass von der Umwälzpumpe zu den Heizkörpern die Wassermenge fließt, die alle Räume im Haus gleichmäßig warm werden lässt. Festgestellte Mängel sollen dann, so wünscht es der Gesetzgeber, beseitigt werden. Experten gehen bei einer optimalen Einstellung der Anlage von einer Reduktion des Energieverbrauchs um bis zu 15% aus. Für Häuser mit sechs bis neun Wohnungen gilt der 15. September 2024 als Stichtag für diese Kontrollen. Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilien-Häuser sind von der Verpflichtung ausgenommen.

## Ensemble aus Wohn- und Geschäftshäusern gliedert sich in historisches Umfeld ein

Fünf Wohn- und Geschäftshäuser baut die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WoWi) mitten im Frankfurter Denkmalbereich rund um den Marktplatz. Mit den gestaffelten Giebelfassaden sollen die Bürgerhäuser, als südlicher Anschluss an das nach historischem Vorbild wiedererrichtete Bolfrashaus und als direktes Gegenüber des Chors der Kirche St. Marien, einen städtebaulichen Akzent setzen. In den Häusern werden auf Basis der Konzepte der Architekten BKSP Grabau Leiber Obermann und Partner mbB aus Hannover insgesamt 1.630 m<sup>2</sup> gewerblich genutzte Fläche und 37 Wohnungen, teilweise barrierefrei geschaffen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen haben Größen zwischen 56 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>.



Technik fürs Leben

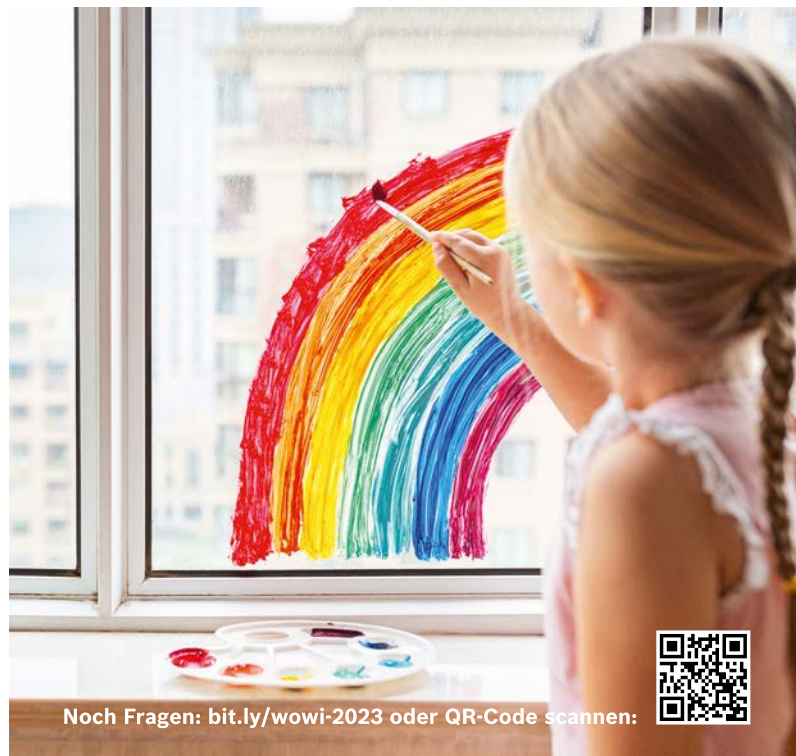
## Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.



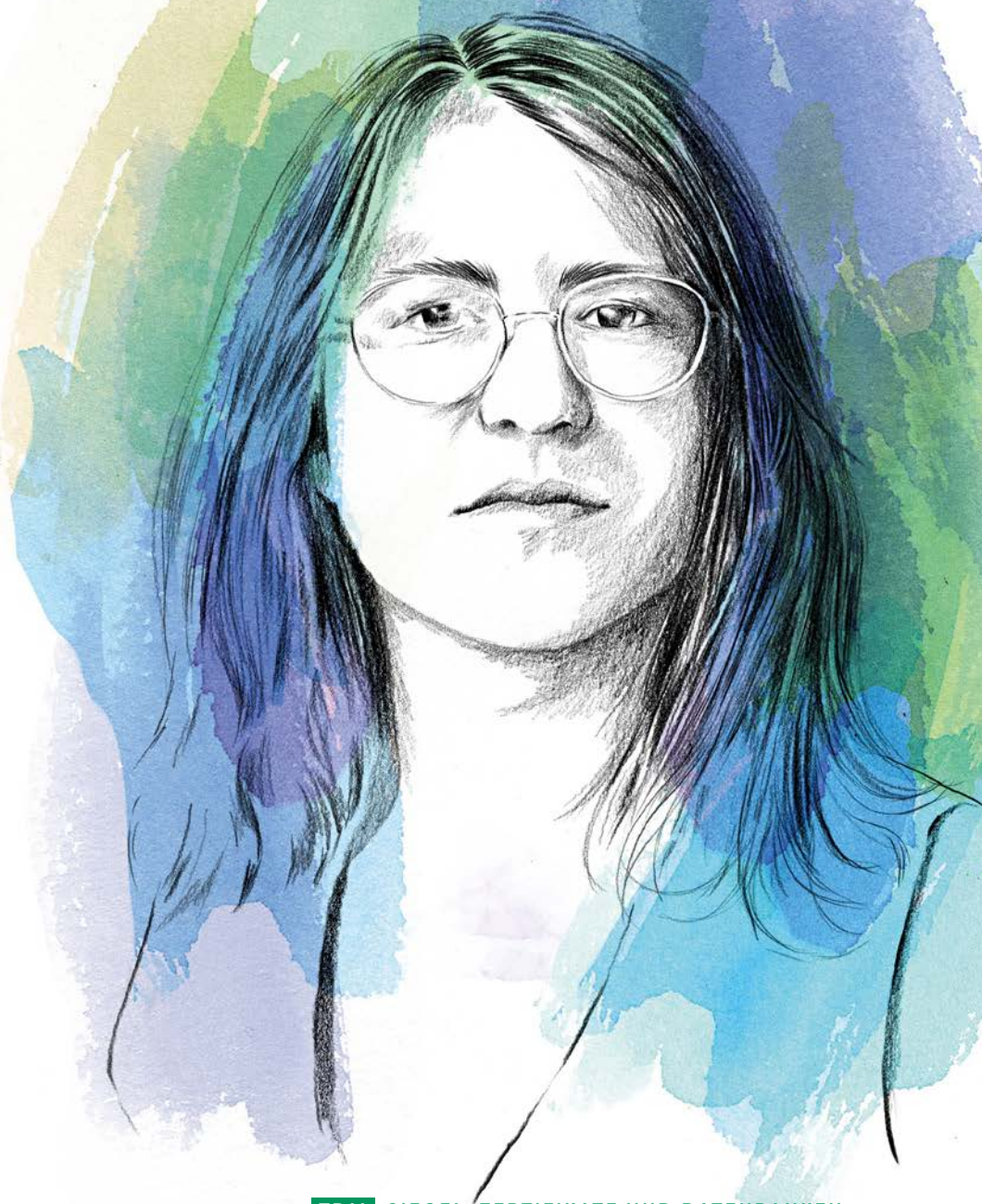
• Für Neubau und Sanierung • 4–400 kW Leistung

[www.bosch-einfach-heizen.de](http://www.bosch-einfach-heizen.de)



Noch Fragen: [bit.ly/wowi-2023](https://bit.ly/wowi-2023) oder QR-Code scannen:





TDM SIEGEL, ZERTIFIKATE UND DATENBANKEN

# Zukunftsfähig handeln, nachhaltig bauen

Die Veränderungen unserer Umwelt verlangen entschlossenes und zielgerichtetes Handeln aller gesellschaftlichen Akteure. Ein Schwerpunkt liegt im Bau- und Immobiliensektor.

Von Sabine Dorn-Pfahler



**G**ebäude zu bauen, verschlingt Unmengen an Ressourcen. Das sind nicht nur Stahl und Glas, Holz und Stein, sondern auch Fläche, Wasser, saubere Luft. Das Bauen verursacht Emissionen durch die Herstellung der Baustoffe, durch den Betrieb der Gebäude und beim Abriss noch immer Abfälle in erheblichem Maß und mit zweifelhafter Schadstoffbelastung.

Doch das ist nur eine Seite der Medaille. Unsere gebaute Umwelt bietet uns Schutz vor Wetter und Gefahren, sicherer Wohnraum ist ein Grundbedürfnis. Eine sinnvolle Städteplanung, gestalterisch hochwertige Architektur und attraktive Innenräume sind wesentliche Bausteine unserer Lebensqualität, unserer Kultur und Gesellschaft. In diesem Spannungsfeld bewegt sich die Wohnungswirtschaft: Hochwertigen und zukunftssicheren Wohnraum schaffen, ohne – buchstäblich – die Grundlagen der menschlichen Existenz zu gefährden. Denn: Wir sind mit großen globalen Krisen konfrontiert. Der Klimawandel, der Verlust der Biodiversität, die gravierenden Änderungen in der Landnutzung, die Verschmutzung von Böden, Gewässern und der Atmosphäre führen bereits heute zu erheblichen negativen Auswirkungen auf unsere Gesellschaft, unseren Wohlstand, unsere Gesundheit. Hitze und Trockenheit, Sturm und Hochwasser mit Auswirkungen auf die Energie- und Nahrungsmittelversorgung, mit Todesfällen und Verlust von Infrastrukturen werden sich in Zukunft deutlich verstärken und sind in dem gesamten künftig zu erwartenden Ausmaß für uns derzeit nur schwer vorstellbar. Wir müssen unsere Bedürfnisse heute also mit Blick auf die Zukunft, in Verantwortung für unser zukünftiges Ich und die kommenden Generationen erfüllen. Und dies ist im Grunde der Kern nachhaltigen Bauens.

### Die Anforderungen sind vielschichtig und umfangreich

Die Gebäude, die wir heute errichten, sanieren oder modernisieren, müssen nicht nur die kommenden zwanzig oder fünfzig, sondern besser die kommenden hundert Jahre funktionieren. Sie müssen klimaneutral sein, um die bereits aktuell spürbaren Auswirkungen des Klimawandels nicht unnötig zu verstärken. Sie müssen ausreichend komfortabel, klimaresilient, dauerhaft, attraktiv, gesundheitsfördernd und schadstofffrei sein, günstig betrieben werden und an geänderte Bedürfnisse anpassbar sein.

Werden die Gebäude nicht mehr benötigt, müssen die verwendeten Rohstoffe in technische oder natürliche Kreisläufe rückführbar sein – und zwar sowohl aus Gründen der Ressourcenverfügbarkeit als auch, um unnötige Kosten zu vermeiden. Dabei gibt es Zielkonflikte zu lösen, beispielsweise zwischen niedrigem Energiebedarf und hohem Komfort, zwischen dem Einsatz erneuerbarer Energie und ange-

messener Wirtschaftlichkeit, begrenzt zudem durch das verfügbare Budget, straffe Terminpläne und sich laufend verändernde Rahmenbedingungen am Markt sowie Beharrungskräfte innerhalb des Bauwesens.

### Unternehmen müssen sich positionieren, Schwerpunkte setzen und Ambitionen zeigen

Zertifizierungssysteme für Neubau und Bestand können dabei Orientierung geben, Diskussionsgrundlage und Argumentationshilfe sein. Sie stellen die relevanten Kriterien und Indikatoren dar, ermöglichen über Benchmarking die Einordnung der Qualitäten und dienen, richtig eingesetzt, dem Qualitätsmanagement. Bereits in der Bedarfsplanung können hier anhand des Kriterienkatalogs detaillierte Qualitätsziele definiert werden, an denen sich die Planung messen lassen muss und die im Ergebnis transparent nachvollziehbar sind. Die Wahl des Zertifizierungssystems ist dabei von der Unternehmensphilosophie und den Rahmenbedingungen abhängig.

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind dies das Bewertungssystem für nachhaltigen Wohnungsbau (NaWoh) und das Bewertungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB). Beide Systeme ermöglichen die Auszeichnung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), das inzwischen einen wichtigen Baustein der KfW-Förderung darstellt. An die akkreditierten Zertifizierungssysteme werden allgemeine Anforderungen und Anforderungen mit besonderem öffentlichen Interesse gestellt, für die auch konkrete Mindestanforderungen definiert wurden.

Die Zertifizierung ist eine hilfreiche Methode und ein fast unverzichtbares Instrument, um Gebäudequalitäten nach außen zu kommunizieren. Sie ist allerdings weder eine Voraussetzung noch ein Garant dafür, zur Avantgarde des nachhaltigen Bauens zu gehören. Verlieren Sie sich daher nicht im Klein-Klein des Bewertungspunkteballetts! Genauso wichtig wie die Nachhaltigkeit des neu errichteten oder modernisierten Wohn-

raums sind strategische Entscheidungen: Können wir den Bestand anders und besser nutzen und so Neubau vermeiden? Welche Wohnungsgrößen und wie viel Komfort benötigen wir? Wie viel und wie groß bauen wir? Dies sind letztlich die wirklich wichtigen Weichenstellungen.

Sie selbst müssen in Ihrem Unternehmen die Schwerpunkte setzen: auf Ressourcenschonung, Klimaschutz, Klimaresilienz und Biodiversität. Positionieren Sie sich, zeigen Sie Ihre Ambitionen nach außen und werben damit für zukunftsfähiges Handeln. Besondere Innovationen braucht es dazu nicht, die technischen Lösungen sind vorhanden. Lassen Sie uns die Baukultur verändern, denn wir brauchen zukunftsfähige Lösungen. Jetzt.

**Sabine**

**Dorn-Pfahler**

Geschäftsführerin  
Solidar Planungs-  
werkstatt  
BERLIN

**Die Zertifizierung hilft, ist aber weder Voraussetzung noch Garant, zur Avantgarde des nachhaltigen Bauens zu gehören.**

TDM NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG

# Siegel für die Zukunftsfähigkeit

Mit der Neuausrichtung der Förderung für Neubauten rückt die Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden stärker in den Fokus. Mit Blick auf die wohnungswirtschaftlichen Kernthemen Nachhaltigkeit und Klimaschutz bietet eine Zertifizierung viele Vorteile. Wir stellen relevante Systeme vor.

Von Volker Lehmkuhl



Mit gleich zwei NaWoh-Qualitätssiegeln wurde die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH für den Neubau der „Treskow-Höfe“ in Berlin ausgezeichnet

Jedes der Zertifizierungssysteme hat seine eigene Systematik, Bewertungskriterien und Gewichtung. Gemeinsam ist die Strukturierung in unterschiedliche Kriterien



BREEAM®



Seitdem zinsgünstige Kredite der KfW-Bank im Programm „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ zumindest in der höherwertigen Variante an das staatliche „Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG)“ geknüpft sind, ist das „Blümchenthema“ Nachhaltigkeitszertifizierung auch finanziell interessant. Aber Geld ist nicht alles: Die frühzeitige Beteiligung eines Koordinierenden für das Thema Nachhaltigkeit richtet das Bauprojekt von Beginn an auf Zukunftsfähigkeit aus.

### Welches System passt?

Doch bevor der Vorstand stolz eine Plakette ans frisch zertifizierte Gebäude schraubt, sind Nachdenken und reichlich (zusätzliche) Arbeit notwendig. Zuerst ist Recherche angesagt: Welches Zertifizierungssystem passt am besten zum Unternehmen und zu den Projektzielen? Welche Kategorien werden geprüft und welche Anforderungen werden gestellt? Nicht zuletzt: Welche Marktrelevanz hat das Bewertungssystem und welches Level lässt sich realistisch erreichen? Und: Welche Möglichkeiten gibt es, das QNG-Zertifikat und damit einen Förderkredit zu erreichen? Auch wichtig: Welche Personen innerhalb und außerhalb des Unternehmens managen das Projekt mit welchem Aufwand? Der letzte Punkt ist nicht banal, denn erstens sind erfahrene Auditoren trotz intensiver Weiterbildung bei den Anbietern nicht gerade üppig verfügbar. Zweitens wird ein Auditor vor allem dasjenige Zertifizierungssystem empfehlen, in dem er oder sie selbst zuhause ist.

### Vorab-Check schätzt Chancen ein

Sind die Zuständigkeiten geklärt, ergibt ein Vorab-Check, ob das Projekt überhaupt Aussicht auf Zertifizierung hat. Auch eine eventuelle Stufe des Zertifikats kann abgeschätzt werden. Der eigentlichen Bewertung geht vor allem eine intensive Dokumentation von Details und Nachweisen voraus. Einher geht damit auch die Optimierung der Planung, um die Zertifizierungsvorgaben zu erfüllen. In Verbindung mit der angestrebten Effizienzhausklasse (für einen KfW-Kredit ist EH 40 NH erforderlich) ist dies häufig mit einem Ringen um Detaillösungen verbunden. Zum Beispiel wie Balkone an die Gebäudehülle

angebunden werden, ohne deren Wärmedurchgang zu stark zu erhöhen.

Jedes der genannten Zertifizierungssysteme hat (leider) seine eigene Systematik, Bewertungskriterien und Gewichtung. Gemeinsam ist die Strukturierung in unterschiedliche Kriterien, deren Unterasspekte wiederum in Steckbriefen definiert sind. Nachfolgend die für die Wohnungswirtschaft relevanten Anbieter in der Kurzvorstellung. Zusätzlich gibt es noch das Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnungsbau BNK, das vom BirN-Institut angeboten wird, sowie das US-amerikanische LEED-System. Dieses kommt aber eher in Frage für Projekte, die sich am internationalen Kapitalmarkt orientieren.

### NaWoh: Speziell für den Wohnungsbau

Der von zahlreichen Akteuren der Wohnungswirtschaft, unter anderem auch dem GdW, getragene Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau vergibt das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh, das von einer eigenen, beim GdW in Berlin angesiedelten Geschäftsstelle administriert wird. Vergeben wird das Siegel speziell an Wohnungsneubauten ab sechs Wohneinheiten, auch im Kombination mit dem QNG-Zertifikat. Hierfür ist aktuell die Version NaWoh 3.1 verpflichtend. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Das System unterscheidet in beschreibende Kriterien, deren Vollständigkeit geprüft wird, und in bewertende Kriterien, deren Mindestanforderungen erfüllt sein müssen, unterschiedliche Stufen, wie Bronze, Silber, Gold, et cetera, gibt es nicht.

Die zu bewertenden Qualitäten umfassen fünf Bereiche: Ausführlich wird die Wohnqualität behandelt, auch unter dem Aspekt, bezahlbares Wohnen in nachhaltiger Qualität zu fördern. Dieser Bereich unterscheidet NaWoh von anderen Zertifizierungssystemen, auch durch den Blick auf die Funktionalität der Wohnbereiche. Weiterhin wird die technische Qualität – einschließlich der planerischen und >



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG



Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau hat auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des Branchendachverbandes GdW in Berlin der Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH für den nachhaltigen Neubau eines Mehrfamilienhauses ein NaWoh-Qualitätssiegel verliehen

baulichen Reaktion auf Standort und Umfeld – geprüft. Die ökologische Qualität ist bei NaWoh genauso relevant wie die ökonomische Qualität – auch aus Sicht des Bauherren. Eine letzte Kategorie bewertet die Prozessqualität. Aktuell gibt es eine Übergangsphase von der NaWoh-Version 3.1 zur Version 4.0, deren Akkreditierung für 2024 erwartet wird. Version 3.1 ist bereits als QNG-Nachweis und damit als Fördervoraussetzung im Programm Klimafreundlicher Neubau anerkannt.

### DGNB: Weniger Kriterien, höhere Mindestanforderungen

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. ist eine Non-Profit-Organisation, die sich für eine nachhaltige Baubranche einsetzt. Sie ist nach eigenen Angaben Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen und unter den Green Building Councils weltweit auf Platz 2. Ein wesentliches Angebot der DGNB ist die Gebäudezertifizierung, wobei sie im deutschsprachigen Raum Marktführer ist.

Neben Wohnungsbauten zertifiziert die DGNB so ziemlich alle Gebäudetypen, sowohl im Neubau wie im Betrieb, sowie ganze Quartiere. In diesem Frühjahr wurde die aktuelle Version 2023 des Bewertungssystems für Neubauten veröffentlicht, seit Juli können Projekte entsprechend der neuen Version angemeldet werden. Die Zahl der Kriterien sank von 37 auf 29. Dafür wurden in zentralen Punkten neue Mindestanforderungen gesetzt, die Projekte erfüllen müssen, um überhaupt eine Auszeichnung in den Stufen Silber, Gold und Platin zu erhalten. Umfangreichere Anpassungen gab es in den Kriterien „Klimaschutz und Energie“ (vormals „Ökobilanz des Gebäudes“) und „Zirkuläres Bauen“ (bisläng „Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit“). Ebenso gab es

einige Veränderungen bei der Barrierefreiheit, dem Mikrostandort, dem thermischen Komfort, der Qualität der Gebäudehülle sowie der geordneten Inbetriebnahme. Neu sind die Kriterien ENVI.3 (Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung) und TEC3.1 (Mobilitätsinfrastruktur). Als Teil der ökonomischen Qualität gibt es die drei neuen Kriterien „Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit“, „Klimaresilienz“ sowie „Dokumentation“. Diese sollen die Zukunftsfähigkeit der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus gezielt verbessern.

Neu ist auch die Gewichtung der Themenfelder: Stärker zum Tragen kommen die Kernbereiche ökologische, ökonomische sowie die sozio-kulturelle und funktionale Qualität mit jeweils 25 %. Das restliche Viertel teilen sich die technische Qualität sowie die Prozessqualität und die Qua-

litätsbewertung des Standorts. Laut DGNB ist das neue System kompatibel mit der EU-Taxonomie, dem QNG-System sowie der DGNB-Zertifizierung für Gebäude im Betrieb.

Die DGNB ist mit verschiedenen Varianten der Zertifizierung vom Bund anerkannt. Damit kann die Zertifizierung als Nachweis für das QNG herangezogen werden. Geschulte DGNB-Auditorinnen und -Auditoren können somit als Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten im Kontext der BEG-Förderung hinzugezogen werden.

### BREEAM: Stark im Bestand

Die Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) wurde bereits ab 1990 ursprünglich in Großbritannien entwickelt und ist nach eigenen Angaben die weltweit führende Methode zur Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien. Die Bewertung des Lebenszyklus erfolgt anhand von neun Kategorien und mündet in eine Gesamtnote von null bis 100 Punkte, auf deren Grundlage ein „Exzellenzgrad“ verliehen wird. Im Neubau sind maximal fünf Sterne möglich, in Bestandsgebäuden sechs Sterne. Im deutschsprachigen Raum wird BREEAM vom TÜV SÜD angeboten. BREEAM bietet für jede Lebenszyklusphase einer Immobilie ein eigenes Bewertungssystem, von Neubau über den Bestand/Betrieb zu Renovierung und Revitalisierung bis hin zum Rückbau. Im Bewertungssystem für den Neubau wird der Wohnungsneubau unter Berücksichtigung spezifischer Kriterien mit abgebildet, für die Bewertung von Bestandsgebäuden gibt es für den Wohnungsbestand einen separaten Kriterienkatalog. Die Zertifizierung von Bestandsgebäuden ermöglicht es, über den dreijährigen Re-Zertifizierungszyklus regelmäßig vorhandene Potenziale zu identifizieren

## Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude (QNG)

Das QNG-System ist ein eigenständiges, staatliches Zertifizierungssystem, das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verantwortet wird. Es wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) entwickelt, mit dem der Bund die Nachhaltigkeit seiner Bauten steuert und bewertet. Für den Wohnungsbau ist aktuell die Variante QNG-WG23 gültig. Das Siegel gibt es in den Stufen Plus und Premium, die sich unter anderem bei den Mindestanforderungen zu den Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus (LCA) dem Primärenergiebedarf und dem Anteil an zertifiziertem Holz (PEFC, FSC) unterscheiden. Voraussetzung ist die Zertifizierung des Gebäudes nach einem akkreditierten System. Dazu gehören unter anderem die genannten Systemanbieter. Weitere Zertifizierungsstellen werden hinzukommen.

Informationen inklusive einer Broschüre zum QNG respektive zur Systematik des QNG unter: [www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de) sowie [www.qng.info](http://www.qng.info)

## Klimafreundlicher Neubau (KFN)

Seit Anfang 2023 ist die Neubauförderung beim Bundesbauministerium angesiedelt. Das Programm Klimafreundlicher Neubau stellt hohe Anforderungen an energetische und nachhaltige Standards. So ist ein Effizienzhaus 40 Voraussetzung. Das Programm hat zwei Varianten: mit und ohne QNG-Zertifizierung. Für die Wohnungswirtschaft ist das Programm 298 relevant. Die Zinssätze lagen bei Redaktionsschluss zwischen 0,63 und 1,77 %, je nach Laufzeit und mit unterschiedlich langen, tilgungsfreien Anlaufzeiten.

Informationen unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

und umzusetzen. Das gilt sowohl für das Gebäude selbst, als auch für den Gebäudebetrieb. Mit BREEAM Bestand Teil 1 (Bewertung des Gebäudes) und Teil 2 (Bewertung des Gebäudebetriebs) wird bereits ein Großteil der Anforderungen einer ESG-Due-Diligence abgedeckt. In der nächsten Systemadaption des BREEAM-Neubausystems, deren Marktveröffentlichung bis zum ersten Quartal 2024 geplant ist, werden die Anforderungen des QNG mit abgebildet sein. Anschließend muss das Programm noch durch die Deutsche Akkreditierungsstelle DAkkS geprüft und akzeptiert werden

### Fazit: Gebäudezertifizierungen machen Sinn

Die Abwägung, ob eine Zertifizierung sinnvoll ist, ist im Gesamtkontext aus Wirtschaftlichkeit und langfristiger Nachhaltigkeit in der Bau- wie in der Betriebsphase zu sehen. Das passt zur sozialen Wohnungswirtschaft, in deren DNA eine jahrzehnte- oder gar jahrhundertelange Bestandshaltung fest verankert ist. Doch der Weg zur Zertifizierung ist häufig noch unbekannt. Die Anforderungen in den zahlreichen Kategorien und Unterkategorien sind häufig für die Projektbeteiligten neu und bedeuten einen zusätzlichen Kommunikations- und Dokumentati-

onsaufwand, der für eine erfolgreiche Auditierung notwendig ist.

Ob sich dieser für Wohnungsunternehmen finanziell auszahlt, steht auf einem anderen Blatt. Je größer der Unterschied zwischen dem Marktzins und den Konditionen des KfW-Förderkredits im Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN), umso wirtschaftlicher ist das Verhältnis von internem und externem Aufwand plus eventuelle bauliche Mehrkosten zur Zinsersparnis. Wegen des Seriencharakters haben Projekte mit mehr Wohneinheiten und entsprechend höherem Kreditvolumen (aktuell maximal 150.000 € je Wohneinheit im Programm KFN mit QNG) bessere Aussichten auf Wirtschaftlichkeit. Denn die Kosten des Auditors und die Gebühren für die Zertifizierung sollten innerhalb der Zinsbindung überkompensiert werden. Wer ehrlich rechnet, nimmt auch noch den (nicht unerheblichen) internen Aufwand und den der Architekten mit dazu. Anlaufschwierigkeiten und -kosten bei den ersten Projekten sollte man einplanen. Langfristige Einsparungen während der Betriebsphase verbessern die Kalkulation zugunsten einer Nachhaltigkeitszertifizierung, müssen sich aber auch erst realisieren. Nicht zuletzt: Dass für all das der Fördertopf des Bundesbauministeriums ausreichend gefüllt bleiben muss, versteht sich von selbst. —



Mit dem DGNB-Siegel ausgezeichnet wurde auch das „Skaio“ der Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Neben der guten Ökobilanz überzeugt es durch soziale Aspekte. Rund die Hälfte der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Zudem bestehen vier Wohngemeinschaften für bedürftige Menschen

Weitere Informationen:

[www.nawoh.de](http://www.nawoh.de), [www.dgnb-system.de](http://www.dgnb-system.de), [www.breeam.de](http://www.breeam.de)  
[www.nachhaltigesbauen.de](http://www.nachhaltigesbauen.de), [www.qng.info](http://www.qng.info), [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

TDM NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNG IM WOHNUNGSBAU – DAS NAWOH-SIEGEL

# Ein Booster für Qualität und Nachhaltigkeit

Die Idee des nachhaltigen Bauens beeinflusst seit langem das Bauwesen und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Das Nachhaltigkeitssiegel des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) ist dabei ein wichtiges Instrument für den Neubau von Mehrfamilienhäusern.

Von Oliver Heckmann

In Deutschland veröffentlichte das Umweltbundesamt bereits 1982 das Handbuch „Ökologisches Bauen“, das der Bauwirtschaft – so die Behörde – nicht „amtliche Empfehlungen oder gar Richtlinien“, sondern Anregungen geben wollte, um „mit dem hauszuhalten und auszu-

kommen, was uns die Natur an erneuerbaren Ressourcen gibt“. Was mit nachhaltigem Bauen eigentlich gemeint ist, ist ein fortlaufender Diskurs, der die Lesarten, was „nachhaltiges Bauen“ umfasst, beeinflusst und erweitert. Aktuelle Beispiele sind der zunehmende Einfluss zirkulären Bauens, die Frage der Gemeinwohlorientierung im Städtebau oder auch der Anspruch an Gebäude, nicht mehr nur lediglich nachhaltig im Sinne eines reinen Erhaltens des Status quo zu sein. Vielmehr sollen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus als „regenerative living systems“ wirken, klimapositiv und -resilient sein, der Biodiversität Raum geben und Menschen mit unterschiedlichstem Hintergrund Formen der Teilhabe ermöglichen.

Darüber hinaus werden jedoch derartige Nachhaltigkeitsdiskurse immer mehr durch klare und verbindliche Anforderungen und Benchmarks ergänzt – nicht zuletzt durch den European Green Deal und in Deutschland durch die Verschärfung des Klimaschutzgesetzes mit dem Ziel, schon bis 2045 klimaneutral zu sein. Dass in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung das Bauwesen



**Oliver Heckmann**

Leiter Nachhaltiges Bauen  
Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.  
BERLIN

ein entscheidender Hebel zur Klimaneutralität und Ressourcenersparnis ist, überrascht nicht: Durch ihre schiere Größe und weil Menschen eben Gebäude für alle Formen des Zusammenlebens und -wirkens nutzen, benötigen ihr Bau und Betrieb in der EU ungefähr 50 % aller geförderten Rohstoffe, 40 % des gesamten Energie- und ein Drittel des gesamten Wasserverbrauchs. Gerade im Wohnungsbau haben nicht nur zunehmend höhere Ansprüche, sondern vor allem auch die infolge des demografischen Wandels immer kleineren Haushalte zu einem relativen Wohnflächenwachstum von 14 m<sup>2</sup> pro Person in den 1950er Jahren bis zu 42 m<sup>2</sup> in den 2010er Jahren und heute gut 47 m<sup>2</sup> geführt.

## Auf die Wohnungswirtschaft zugeschnittene Lösung

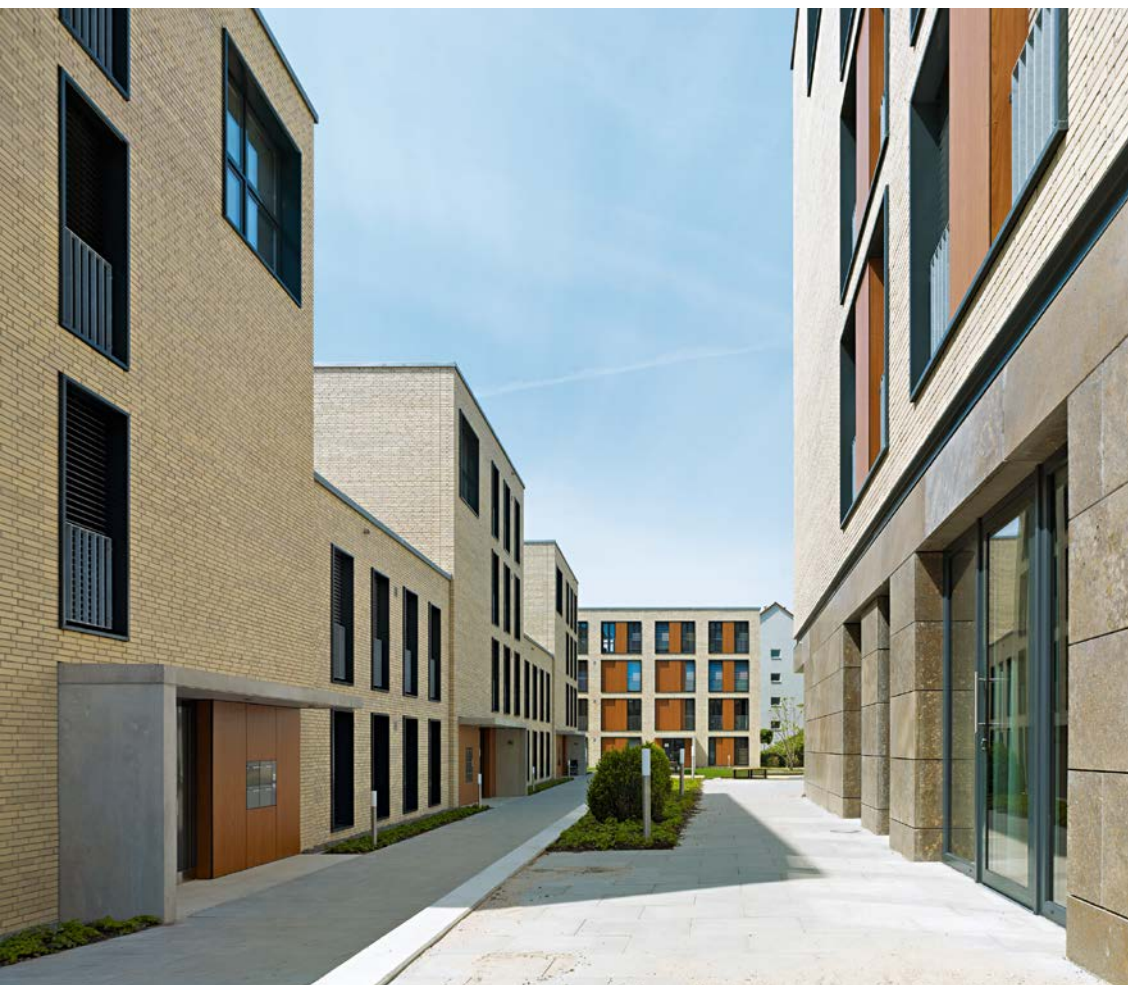
Durch die hohe Regelungsdichte werden in Deutschland schon generell eine hohe Anzahl von Aspekten nachhaltigen Bauens berücksichtigt. Auch die Nachhaltigkeitszertifizierung von Gebäuden entwickelte sich hier seit längerem als ein weiterer Hebel. Systeme wie das britische BREEAM oder das US-amerikanische LEED fokussieren sich vor allem auf Umweltthemen – die Optimierung der Ökobilanz, eine nachhaltige Materialgewinnung und die Schadstofffreiheit von Gebäuden. Andere Konzepte verfolgen eine ganzheitlichere, gleichberechtigtere Betrachtung auch anderer Themen. Exemplarisch hierfür ist die initiierte Nachhaltigkeitszertifizierung des 2012 gegründeten Vereins zur Förderung der Nachhaltig-

keit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh): Mit den Klammern „Marktsituation“, „Unternehmensstrategie“, „Umweltbedingungen und Standortfaktoren“ werden für neu zu errichtende Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten fünf Qualitätsaspekte gleichwertig behandelt: Wohnqualitäten (im Sinne von sozialer Qualität) sowie ökologische, ökonomische, technische und (bei Projektvorbereitung, Planung und Ausführung) prozessuale Qualitäten.

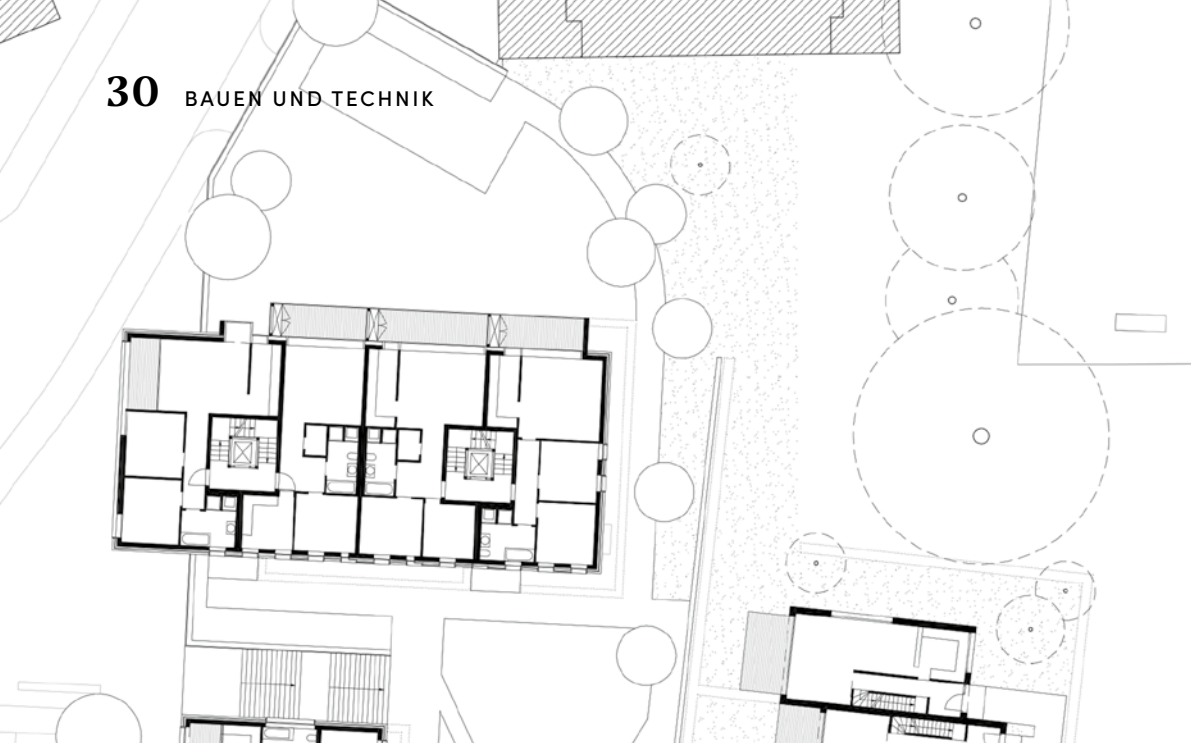
Teil der DNA ist dabei vor allem, den Aspekt des bezahlbaren Wohnens im Blick zu behalten – hier spiegeln sich die Hintergründe der mittlerweile 16 Mitglieder des Vereins wider, die vom GdW als Vertreter der Bestandhalter gerade im sozialen Wohnungsbau bis hin zum Deutschen Mieterbund als Anwalt von Mieterinteressen reichen. Denn im Wohnungsbau ist es eine Herausforderung, zwischen den wachsenden Anforderungen an das Bauen einerseits und ökonomischer Rentabilität andererseits ein Gleichgewicht zu finden. Ziel der Nachhaltig- >

Nachhaltigkeitsbewertung

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh 3.1**



Die „Neue Nordstadt Nachbarn Pforzheim“ der Arge Pforzheimer Wohnungsunternehmen (Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Arlinger eG, Baugenossenschaft Huchenfeld eG) war eines von sechs Projekten, an denen das NaWoh-Qualitätssiegel im Rahmen der Erstanwendung überprüft wurde



Obergeschoss-Grundriss im Projekt „Neue Nordstadt Nachbarn Pforzheim“  
nach dem Entwurf von Peter W. Schmidt Architekten

keitszertifizierung des NaWoh war und ist folglich, Nachhaltigkeitsfelder wie Ökologie und Ökonomie, die wichtigen sozialen Belange sowie die Qualität von Bauprozessen zusammenzuführen und dabei den Dreiklang aus hoher baulicher Qualität, Umweltschutz und Bezahlbarkeit zu erzeugen. Entstanden ist so eine Lösung, die auf die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft zugeschnitten ist. Deutlich wird dies durch den Verzicht auf Medaillen bei der Zertifizierung. Schon die Stufe „erfüllt“ reicht für eine erfolgreiche Bewertung. Dies geschieht insbesondere aus dem Anspruch heraus, auch dem bezahlbaren Wohnen ein Nachhaltigkeitsiegel zu ermöglichen.

Seit 2012 ist das Qualitätssiegel des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh-Qualitätssiegel) ein vom damaligen Bundesbauministerium (BMUB) offiziell anerkanntes System für Mehrfamilienhäuser. Es wurde parallel zu anderen Zertifizierungen, wie beispielsweise des Steinbeis Instituts Bau- & Immobilienwirtschaft als Systembetreiber für das bundeseigene Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB), der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für verschiedene Bautypen und des Bauinstituts für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen (BiRN) für Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen.

### Nachhaltigkeitsaspekten beim Neubau eine Struktur geben

Unterstützt vom damaligen Bundesbauministerium (BMVBS) und moderiert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wirkten dazu schon seit 2009 Interessenvertreter von Bauherren- und Mietervereinen, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der Baustoffindustrie sowie Vertreter aus Politik, Verwaltung und Forschung in der Arbeitsgruppe Nachhaltiger Wohnungsbau zu-

sammen. Sie wurden dabei maßgeblich durch den Lehrstuhl Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus des Karlsruher Instituts für Technologie unter Prof. Dr. Thomas Lützkendorf wissenschaftlich beraten.

Motivation für diese ursprünglich rein intrinsische Nachhaltigkeitsbewertung ist nicht allein das Zertifikat selbst. Denn die Systematik ist auch darauf angelegt, Nachhaltigkeitsaspekten bei der Planung und Ausführung von Wohnungsbauten eine Struktur zu geben und auf wichtige Grundlagen zu verweisen.



Das Projekt „Am Neckarbogen“ der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH erhielt 2021 das NaWoh-Qualitätssiegel. Die acht von Kaden+ Architekten entworfenen, über einen gemeinsamen Innenhof verbundenen Baukörper in Holzhybridbauweise haben gemeinschaftliche Hof- und Dachterrassen



Auch dass bei 25 von insgesamt 41 Anforderungssteckbriefen vor allem Beschreibungen der getroffenen Maßnahmen zu belegen sind, macht deutlich, dass es beim NaWoh-Qualitätssiegel zu einem großen Teil um fundierte Entscheidungsfindungen und nicht allein um die Erreichung von Benchmarks geht.

Vergleichbar einem Handbuch ermöglicht der Prozess der Zertifizierung nicht nur eine Einarbeitung in die Thematik, sondern kann in Projekten auch zur Lösung von Zielkonflikten und Fixierung von Planungszielen dienen, die so bereits bei Standort- und Marktanalysen, Investitionsentscheidungen und Bedarfsplanungen berücksichtigt werden können. Mit der NaWoh-Zertifizierung und den dazu einzureichenden Unterlagen werden zudem Informationen bereitgestellt, die nicht nur zur Objektdokumentation selbst, sondern auch für das Portfoliomanagement oder die Nachhaltigkeitsberichterstattung verwendet werden können. Teil dieser Projektdokumentation ist zum Beispiel ein Stärkenprofil, in dem wichtige Informationen zusammengefasst werden: Hier werden nicht nur Angaben zum Bauvorhaben selbst, sondern auch zum Standort und seinen Umweltmerkmalen, zu wohnungswirtschaftlichen Zielen und den in der Zukunft erwarteten Stadtplanungen, Bevölkerungsentwicklung und Umweltbelastungen sowie zu weiteren Spezifika wie quartiersbezogenen Konzepten, Betreuungs- und Serviceangeboten oder der Einbeziehung von Mietern erfasst. Nicht zuletzt kann all dies auch der Bewerbung der Objektqualitäten dienen.

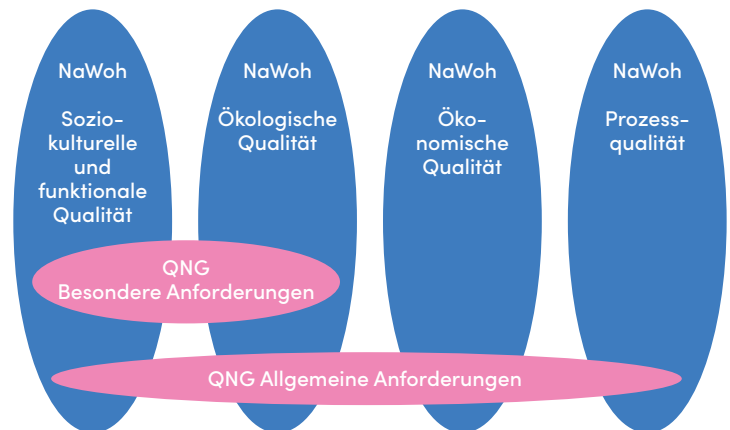
### Erfolgsgeschichte: Weiterentwicklung und Ursprünglichkeit

Auf der Bautec 2012 wurden die ersten „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ an sechs Pionier-Projekte (siehe Foto auf Seite 29) überreicht, an denen das beschriebene System im Rahmen einer Erstanwendung überprüft wurde. Seitdem wurden etwa 240 Projekte (siehe die exemplarischen Abbildungen auf diesen Seiten sowie das Titelbild dieser Ausgabe) zertifiziert oder befinden sich in der Bearbeitung.

Die Eingliederung des Bundesqualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) in die NaWoh-Zertifizierung stellt für den Verein einen enormen Paradigmenwechsel dar. Aus dem ursprünglich als rein intrinsisches Instrument konzipierten Modell zur Unterstützung eines nachhaltigen Planens und Bauens wurde eine Zertifizierung, die bei Erfolg nun vor allem auch Voraussetzung zum Erhalt von Fördergeldern ist. So ist seit 2022 eine zugelassene Nachhaltigkeitszertifizierung wie das NaWoh-Qualitätssiegel eine Voraussetzung für eine Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – zuerst als „Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeitsklasse“ und seit März 2023 als „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“.

Die Nachhaltigkeitszertifizierung des NaWoh e. V. (also das NaWoh-Qualitätssiegel) wird durch das QNG in zwei Schritten beeinflusst. In einer Übergangsphase bis Mai 2024 werden zunächst nur die

## Bewertungsmethodik NaWoh 4.0, nach Integration der QNG-Anforderungen



vier „Besonderen Anforderungen“ des QNG aufgenommen – vor allem weil sie im besonderen Interesse des Bundes sind. Das sind:

- Treibhausgasemissionen und den Primärenergieverbrauch reduzieren,
- eine nachhaltige Materialgewinnung etablieren,
- die Schadstoffvermeidung in Baumaterialien forcieren und
- die Barrierefreiheit in Anlehnung an die Ready-Forschung des Bundes ermöglichen.

Im Sommer 2023 hat der NaWoh e. V. den zweiten, umfassenderen Schritt abgeschlossen und zur Akkreditierung durch die DAkKS (Deutsche Akkreditierungsstelle) eingereicht: Nun werden auch die anderen NaWoh-Steckbriefe mit den „Allgemeinen Anforderungen“ des QNG in Deckung gebracht.

Allerdings ist es bei den „Allgemeinen Anforderungen“ zu Themen wie Flexibilität, Rückbaufreundlichkeit sowie den sozialen und ökonomischen Qualitäten den Zertifizierungsinstituten überlassen, eine eigene Systematik und detaillierte Regeln festzulegen. Auf diese Weise ist es dem NaWoh e. V. gelungen, bei den Nachhaltigkeitszertifizierungen seine Handschrift zu bewahren.

Wie schon in der Grundversion versteht sich die Zertifizierung des NaWoh weiterhin als ein „lebendes System“, das auf die Besonderheiten von Projekten (wie beim Bau von Wohnheimen) zu reagieren versucht. Zudem ist es insgesamt schlanker geworden. So wurden einige Themen ausgegliedert, um bei der Zertifizierung als Voraussetzung für die BEG-Förderfähigkeit nicht über die Erfüllung der QNG-Anforderungen hinauszugehen. Doch die Bewahrung hoher Wohnqualitäten sowie die Ermöglichung bezahlbaren Bauens bleiben maßgebliche Anliegen des Vereins und seines NaWoh-Siegels.

TDM BAUPRODUKTLABEL FÜR GESUNDHEIT UND NACHHALTIGKEIT

# Trau, schau, wem

Im hart umkämpften Markt für nachhaltige und emissionsgeprüfte Bauprodukte spielen Gütezeichen und Labels mittlerweile eine große Rolle. Doch nicht überall, wo „Nachhaltig“, „Öko“ oder „Gesund“ draufsteht, sind verlässliche Eigenschaften auch gewährleistet. Ein Marktüberblick.

Von Volker Lehmkuhl

**N**achhaltig“, „Ökologisch“, „Schützt das Klima“, „Aus natürlichen Rohstoffen“, „CO<sub>2</sub>-neutral“ – die Liste positiver Aussagen zu den Eigenschaften eines Produktes ließe sich endlos fortsetzen. Was einem im Supermarkt begegnet,

ist längst auch in der Baubranche angekommen. Waren „Ökoprodukte“ früher eher in einer kleinen Nische angesiedelt, gehören geprüft emissionsarme und irgendwie sonst nachhaltige Bauprodukte und Baustoffe spätestens mit den neuen Förderrichtlinien des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) des Bundesbauministeriums zum Alltagsgeschäft. Auch in Zertifizierungssystemen zur Nachhaltigkeit von Gebäuden wie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) spielen unter anderem emissionsgeprüfte Bauprodukte eine relevante Rolle zur Erfüllung der Vorgaben (siehe Seite 24 in dieser DW).

Doch welche Produktzeichen sind auch verlässlich? Und was sagen diese über die Produkteigenschaften im Detail überhaupt aus? Die Antworten darauf erfordern eine genaue Betrachtung. Denn die Vielfalt ist groß, Experten sprechen auch von einem Label-Dschungel. Und nicht immer stehen hinter bekannten oder prägnanten Zeichen auch belastbare Eigenschaften. Viele Labels haben sich Produkthersteller schlichtweg selbst verliehen.



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

Das heißt nicht, dass Gütezeichen und Label nutzlos sind. Im Gegenteil: Gute Labels können in der Beschaffung oder in Ausschreibungen wertvolle Qualitäten festschreiben, selbstverständlich stets unter Beachtung der jeweils geltenden Ausschreibungsregeln. Für Bearbeitende hat ein Label den Vorteil, die enorme Komplexität der Anforderungen auf eine Auszeichnung zu konzentrieren. Wissenschaftliche Kenntnisse, etwa in Toxikologie oder in Lebenszyklusanalysen, sind nicht erforderlich.

Gleichwohl lohnt der Blick auf einige grundlegende Kriterien, die die Spreu vom Weizen trennen. Dabei sind unter anderem folgende Punkte relevant:

- Wer vergibt das Zeichen überhaupt?
- Ist die Institution unabhängig?
- Sind die Prüfbedingungen transparent und öffentlich zugänglich?
- Verfällt das Zeichen nach einer gewissen Zeit ohne Nachprüfung?
- Beruhen die Vergabebedingungen auf allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen, staatlichen Empfehlungs- oder Grenzwerten oder Normen?
- Erfolgt die Produktprüfung, zum Beispiel eine Emissionsmessung, durch ein Institut, das von der Deutschen Akkreditierungsstelle DAkkS akkreditiert ist?

## Drei verschiedene Label-Typen

Den formal höchsten Status haben staatliche Umweltzeichen, wie der Blaue Engel, das private Label Natureplus, das Europäische Umweltzeichen und



Gute Labels können in der Beschaffung oder in Ausschreibungen wertvolle Qualitäten festschreiben, selbstverständlich stets unter Beachtung der jeweils geltenden Ausschreibungsregeln

viele weitere. Nach DIN EN ISO 14024 gehören sie zu den Typ-I-Umweltzeichen, die Produkte durch unabhängige Dritte bewerten. Label des Typs II laut DIN EN ISO 14021 sind umweltbezogene Selbsterklärungen der Hersteller zur Information von Endverbraucherinnen und -verbrauchern. Ein Beispiel ist das Recyclingzeichen mit den drei Pfeilen. Umweltdeklarationen des Typs III nach DIN ISO 14025 dienen der quantitativen Erfassung und Bereitstellung von Umweltdaten durch unabhängige Dritte und richten sich vor allem an professionelle Adressaten. Wichtig: Eine unabhängige Prüfung der Daten findet hier nicht statt. Geläufiges Beispiel sind die Umweltproduktdeklarationen (EPD) des Instituts für Bauen und Umwelt e. V.

Im Folgenden stellen wir einige der bekanntesten und relevanten Umweltzeichen ohne Anspruch auf Vollständigkeit vor.

### Die universellen Labels

Diese Labels decken verschiedene Gesundheits- und Nachhaltigkeitsaspekte ab.

**Blauer Engel:** Es ist das bekannteste Umweltzeichen in Deutschland: Der vom Umweltbundesamt verantwortete und von der RAL gGmbH administrierte „Blaue Engel“. Für Bau- und Reinigungsprodukte sowie Beschaffungen im Bürobereich gilt er als anerkannte Orientierungshilfe und Ausschreibungsmerkmal. Waren früher die „Engel“ in Bereiche eingeteilt („Weil emissionsarm“, „Weil Recyclingprodukt“), ist heute ausschließlich die Nummer des

Umweltzeichens angegeben. Nicht alle Blauen Engel stellen zum Beispiel den Gesundheitsschutz in den Vordergrund. Eine Recherche in den Vergabekriterien bleibt also unerlässlich. Zum Beispiel erfüllen die Umweltzeichen für elastische Bodenbeläge (DE-UZ 120) und für textile Bodenbeläge (DE-UZ 128) auch strenge Anforderungen. Beim Blauen Engel Bodenbelagsklebstoffe (DE-UZ 113) sollten zusätzlich die Grundanforderungen hinsichtlich der eingesetzten Inhaltsstoffe geprüft werden.

**EU Ecolabel:** Das Europäische Umweltzeichen (kurz Euroblume beziehungsweise EU Ecolabel) hat seine Stärken unter anderem bei Reinigungsprodukten. Es kennzeichnet anhand staatlich genehmigter Kriterien umweltfreundliche Reinigungsprodukte und Dienstleistungen. Neben strengen Kriterien für die Inhaltsstoffe in Reinigungsmitteln werden hier auch Nachhaltigkeitsaspekte zur Herkunft der Rohstoffe und Umweltverträglichkeit bei der Herstellung betrachtet.

**Natureplus:** Das Qualitätszeichen des unabhängigen internationalen Vereins wird ausschließlich an Bauprodukte aus nachwachsenden und mineralischen Rohstoffen vergeben. Es umfasst nicht nur hohe gesundheitliche Standards während der Nutzungsphase, sprich niedrige Emissionswerte, sondern zeichnet zusätzlich auch die Herstellung aus umweltfreundlichen und nachhaltigen Rohstoffen, eine sozialverträgliche Produktion sowie gute Recycling- oder Verwertungsmöglichkeiten aus. Grundlage sind hier, wie bei vielen anderen Gesundheitslabeln, >

die Empfehlungen des Ausschusses für die gesundheitliche Bewertung von Baustoffen (AgBB), einem Expertengremium von Bundes- und Landesbehörden sowie unter anderem der Bauministerkonferenz.

**Cradle-to-Cradle:** Cradle-to-Cradle (C2C, von der Wiege bis zur Wiege) ist ein ursprünglich US-amerikanischer, heute globaler Designstandard, der die Weiterverwendung von Produkten in Kreisläufen ermöglicht. Damit ist der C2C-Gedanke ein wichtiger Gegenpol zu den bislang üblichen Konzepten eines nicht gleichwertigen Recyclings oder der stoffzerstörenden „thermischen Verwertung“. In der Diskussion um zirkuläre und kreislauffähige Bauweisen und Gebäude spielt das Konzept eine wichtige Rolle.

Der Qualitätsstandard des C2C-Produktzertifikats beinhaltet fünf Kategorien: Materialgesundheit, Materialkreislauf, erneuerbare Energien, Wassermanagement und soziale Verantwortung. Die Umsetzung in der Baubranche steht angesichts der Größe der Aufgabe noch am Anfang. Die Stufen „Gold“ und „Platin“ des C2C-Labels berücksichtigen auch Emissionskriterien, sind allerdings weniger streng als andere Labels. In Deutschland wird die C2C-Zertifizierung von der privaten EPEA GmbH angeboten, die Zertifizierungsberichte für das in San Francisco und Amsterdam ansässige „cradle to cradle products innovation institute“ erstellt, das das Zeichen vergibt. Zudem existiert eine davon unabhängige, gemeinnützige Nichtregierungsorganisation mit Sitz in Berlin, die Bildung und Vernetzung zum Thema vorantreibt.

### Die gesunden Labels

Das sind Labels für gesündere Bauprodukte mit entsprechenden Emissionsprüfungen:

**Eco tested product:** Das private Eco-Institut gehört zu den Vorreitern bei der Prüfung von Produkten auf gesundheitsschädliche Inhaltsstoffe. Es zeichnet mit hoher Sorgfalt, strengen Prüfkriterien und exakt dokumentierten Zertifizierungsbedingungen emissions-, geruchs- und schadstoffarme Bau- und Reinigungsprodukte, Einrichtungsgegenstände und Möbel aus.

**Eurofins Indoor Air comfort gold:** Die private Eurofins-Gruppe vergibt ihr Zeichen an (Bau-)Produkte, die niedrige Emissionen ausweisen. Allerdings entspricht nur die „Gold“-Ausführung den höchsten Anforderungen.

**TÜV Rheinland Schadstoffgeprüft:** Die Richtlinien dieses Labels für die gesundheitliche Wirkung eines Produktes orientieren sich an allgemeingültigen Vorgaben. Die Prüfbedingungen sind allerdings nicht öffentlich zugänglich, sondern müssen einzeln erfragt werden.

## Nicht immer stehen hinter bekannten Zeichen auch belastbare Eigenschaften. Viele Label haben sich Produkt-Hersteller selbst verliehen.

**QNG ready:** Die Sentinel Haus Institut GmbH (SHI) prüft Baustoffe nicht selbst auf ihre gesundheitlichen Eigenschaften, sondern bewertet Prüfzeugnisse akkreditierter Institute individuell nach den eigenen, strengen Grenzwerten. Mit Blick auf die Anforderungen des Qualitätssystems Nachhaltige Gebäude (QNG), das Grundlage für Förderkredite der KfW im Programm Klimafreundlicher Neubau ist, hat das Unternehmen ein entsprechendes Label entwickelt. Dieses bestätigt die Einhaltung der Vorgaben laut QNG-Steckbrief 3.1.3. für die gesundheit-

liche Qualität von Bauprodukten und vereinfacht die Dokumentation. Entsprechende Produkte sind auf der Onlineplattform Sentinel Portal gelistet. Das SHI vergibt zudem weitere Labels für gesundheitlich geprüfte Baustoffe, Gebäude sowie geschulte Fachunternehmen und Architekten. Die Anerkennung mehrerer verlässlicher Labels, die hohe Datenqualität und zahlreiche Filter ermöglichen bequemes „One-Stop-Shopping“ (siehe auch Seite 36 in dieser DW).

### Die speziellen Labels

Die nachfolgend aufgeführten Zeichen und Label konzentrieren sich auf bestimmte Produktgruppen oder Materialien.

**GUT-Label (textile Bodenbeläge):** Das Zeichen der Gemeinschaft umweltfreundlicher Teppichböden hat umfassende Anforderungen für Teppichböden für die unterschiedlichsten Einsatzbereiche entwickelt. Diese beziehen sich auch auf die Emissionskriterien.

**Pure life:** Das Zertifikat zeichnet Polyurethan-Dämmstoffe für ihre gute gesundheitliche Qualität aus. Es wird vom Herstellerverband Qualitätsgemeinschaft Polyurethan-Hartschaum (ÜGPU) vergeben. Prüfstelle ist das renommierte Fraunhofer Wilhelm Klauwitz Institut (WKI). Geprüft werden unter anderem die Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen wie Formaldehyd.

**TÜV PROFiCERT-product Interior Premium:** Dies ist ein vom TÜV Hessen besonders für Produkte in Innenräumen entwickeltes Prüfverfahren und findet sich vor allem auf Bodenbelägen. Die Zertifizierung erfolgt nach strengen Gesundheitskriterien, zusätzlich ist eine Prüfung der Produktqualität möglich. Die Premiumversion erfordert ein besonders niedriges Emissionsverhalten.

**Das „Goldene M“:** Das Gütezeichen ist eine Typ-II-Deklaration. Die Auszeichnung gilt für geprüfte Möbel und wird von der Deutschen Gütegemeinschaft Möbel e. V. (DGM) vergeben. Sie hat strenge Kriterien für garantierte Sicherheit, gesundes Wohnen und geprüfte Qualität.

**EC1 plus:** Der von Herstellern getragene Verein „GEV – Gemeinschaft Emissionskontrollierte Verle-

gewerkstoffe“ zeichnet Bodenkleber und Verlegetwerkstoffe in mehreren Klassen für niedrige Emissionen aus. „Sehr emissionsarm“ sind Produkte der besten Kategorie EC1plus. Allerdings veröffentlicht die GEV keine individuellen Messergebnisse, sondern bestätigt lediglich die Einhaltung von Klassengrenzen. Eine Unterscheidung von Produkten innerhalb dieser Klassen ist deshalb nicht möglich.

### Die anderen Labels

Nicht fehlen sollen Label für nachhaltige Forstwirtschaft und eine Deklaration umweltrelevanter Produkteigenschaften. Sie sind nachfolgend aufgeführt.

**FSC:** Das Forest Stewardship Council will durch international einheitliche Standards eine nachhaltige Forstwirtschaft gewährleisten. Der Verein zeichnet in unterschiedlichen Stufen Holz- oder Zellstoffprodukte aus, die aus zertifizierten Beständen stammen. Aussagen über gesundheitliche Eigenschaften der Produkte macht das Zeichen nicht.

**PEFC:** Das „Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes“ hat das Ziel, unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte eine nachhaltige Waldwirtschaft zu fördern. Auch hier spielen gesundheitliche Kriterien keine Rolle.

**Umwelt-Produktdeklaration (EPD):** Umwelt-Produktdeklarationen (Environmental Product Declaration, kurz EPD) sind Umweltzeichen des Typs III. Sie enthalten Informationen über die Umweltauswirkung von Baustoffen, Bauprodukten oder Baukomponenten und sind eine wichtige Grundlage zum Beispiel für Lebenszyklusanalysen. Die Daten stellen die Hersteller bereit, ermittelt werden sie häufig von Prüfinstituten im Auftrag der Hersteller. Für mehrere Produktbereiche gibt es Gruppen-EPD, die lediglich Durchschnittswerte angeben. Einige EPDs machen auch Aussagen zu Emissionseigenschaften in Bezug auf Schadstoffe.

### Das Fazit

Die Übersicht zeigt: Das eine, komplett glücklich machende Label gibt es nicht. Dafür sind die Ausrichtungen und Prüfkriterien zu unterschiedlich. Dass es neben den gezeigten guten Labels noch eine Vielzahl an sinnlosen oder ungenügenden Zeichen gibt, macht die Sache nicht einfacher. —

Weitere Informationen:

[www.blauer-engel.de](http://www.blauer-engel.de); [www.ecolabel.eu](http://www.ecolabel.eu);  
[www.natureplus.org](http://www.natureplus.org); [www.epea.com](http://www.epea.com), [www.c2c-ev.de](http://www.c2c-ev.de);  
[www.eco-institut-label.de](http://www.eco-institut-label.de); [www.eurofins.de](http://www.eurofins.de); [www.tuv.com](http://www.tuv.com);  
[www.sentinel-haus.de](http://www.sentinel-haus.de); [www.gut-ev.de](http://www.gut-ev.de); [www.uegpu.de](http://www.uegpu.de);  
[www.proficert.de](http://www.proficert.de); [www.das-goldene-m.de](http://www.das-goldene-m.de);  
[www.emicode.com](http://www.emicode.com); [www.fsc-deutschland.de](http://www.fsc-deutschland.de); [www.pefc.de](http://www.pefc.de);  
[www.ibu-epd.com/was-ist-eine-epd/](http://www.ibu-epd.com/was-ist-eine-epd/)

## BASISWISSEN STRATEGISCHER UND OPERATIVER EINKAUF



195 Seiten  
 ISBN 978-3-648-16751-9  
 Preis: 49,99 € [D]

## FALLSTRICKE ERKENNEN UND VERMEIDEN

Christoph Siegarth erläutert anhand zahlreicher Praxisbeispiele die Grundlagen für den technischen Einkauf in mittelständischen Unternehmen und stellt die komplette Prozesskette des Beschaffungsablaufs vor.

Jetzt informieren:  
[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)

TDM DIGITALE NACHHALTIGKEITSDATEN

# Mit wenigen Klicks zur gesündesten Wandfarbe

Nachhaltiges und gesünderes Bauen braucht hochwertige Produktdaten. Bislang ist deren Recherche und Dokumentation aber kleinteilig und aufwändig. Mit Unterstützung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt arbeitet das Sentinel Haus Institut an einer praxisnahen Lösung.

Von Peter Bachmann und Natalie Szczyglowski

**D**ie Wohnungswirtschaft ist massiv gefordert: Es herrschen gleichzeitig ein starker Kosten- und viel Regulierungsdruck in Verbindung mit schwierigen finanziellen

Rahmenbedingungen durch steigende Zinsen und einer komplexen Förderkulisse. Gerade jetzt ist jeder Euro an Fördermitteln wertvoll. Ein hoher Arbeitsaufwand für die Unternehmen, Architekten und Auditoren steht dem entgegen, kostet Zeit und Geld.

Um den politisch gesetzten Anforderungen und den Kriterien der Finanzmärkte (ESG/EU-Taxonomie) gerecht zu werden, muss der Arbeitsaufwand bei gleichzeitiger Qualitätssicherung reduziert werden. Dafür sind intelligente, digitale Lösungen erforderlich, die kostengünstig, schnell und sicher die gewünschten Informationen liefern.

Für den Bereich der relevanten Gebäudezertifizierungen entwickelt das Sentinel Haus Institut (SHI) mit Unterstützung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt und einem namhaften Konsortium aus Wohnungswirtschaft, Handel, Industrie, Auditoren und Architektinnen aktuell eine Erweiterung seiner digitalen Lösungsplattform, die Gesundheits- und Nachhaltigkeitsinformationen zu Baustoffen und allen weiteren relevanten Produkten bereitstellt. Denn die Recherche und Nachweisführung von Angaben zur Nachhaltigkeit macht bei Gebäudezertifizierungen wie NaWoh, DGNB und anderen (siehe Seite 24) einen



**Peter Bachmann**  
Geschäftsführer  
Sentinel Haus Institut  
FREIBURG

großen Teil des Aufwands und damit der Kosten aus. Zudem sind zugelassene Auditoren aktuell rar und teuer, was sich negativ auf die Baukosten auswirkt.

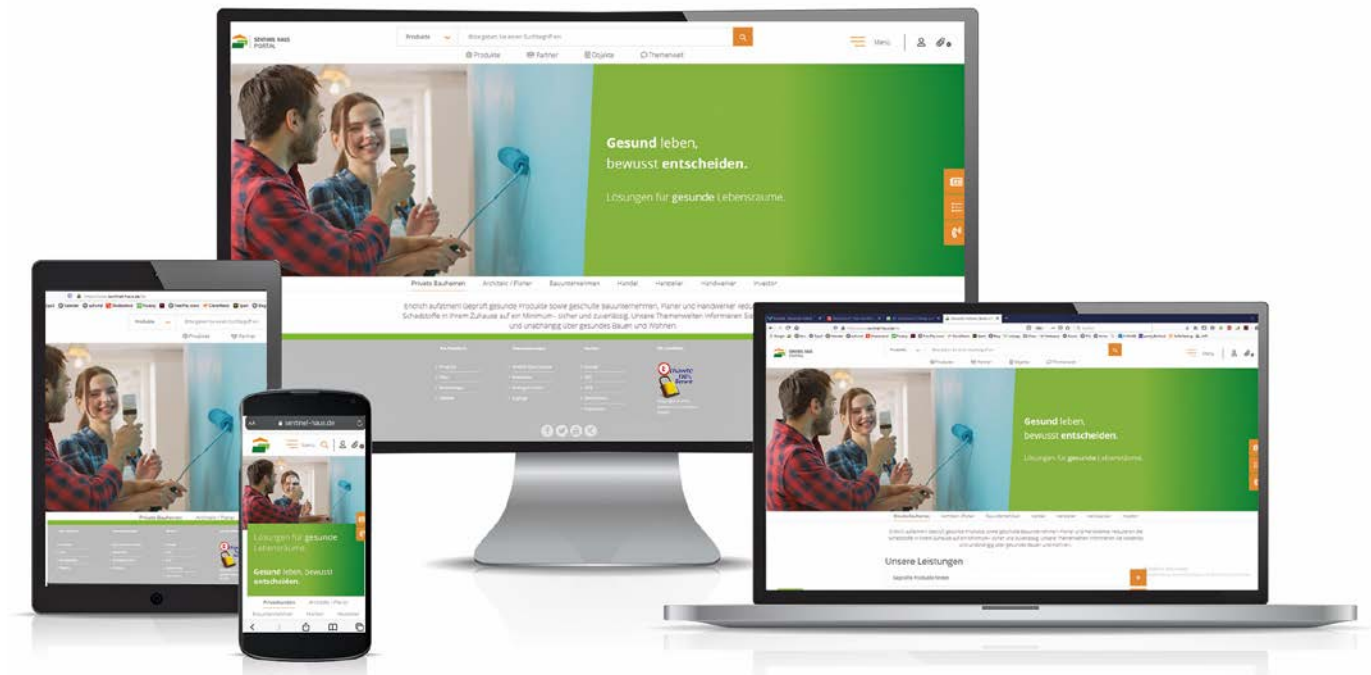
## Nachhaltiges Bauen, Renovieren und Betreiben braucht Daten

Das Zielfoto des laufenden Projektes sieht wie folgt aus: Die Datenbank „Sentinel Portal“ verfügt über Planungs- und Dokumentationstools, die bei konformen Produkten den für die staatliche Neubauförderung erforderlichen Nachweis (QNG-Anhangsdokument 3.1.3) für die Zertifizierungsstellen zur Verfügung stellt. Zudem können weitere relevante Informationen, zum Beispiel für die NaWoh-Gebäudezertifizierung, recherchiert und dokumentiert werden. Auch individuelle Wünsche von Wohnungsbaunternehmen für digitale Lösungskonzepte können integriert werden.

Parallel wird anhand von Praxisprojekten im Bereich Neubau und Modernisierung die Funktionalität auf die Bereiche Kreislauffähigkeit und Performancevergleich erweitert: Damit können Anwender mit wenigen Klicks zum Beispiel die nachhaltigste und gesündeste Wandfarbe finden, die gleichzeitig einen niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß und – in einer weiteren Stufe – den günstigsten Preis hat. Isolierte Spartenlösungen sind bei der Entwicklung keine Option: Ob und welches Zertifizierungssystem für Gebäude zum Einsatz



**Natalie Szczyglowski**  
Projektleiterin  
DBU-Forschungsprojekt  
„Gesundheit und Nachhaltigkeit in Quartieren und Gebäuden“  
Sentinel Haus Institut  
FREIBURG



Die Datenbank Sentinel Portal wird im Forschungsprojekt weiterentwickelt für umfassende Nachhaltigkeitsdaten. Das responsive Design erlaubt die Nutzung auf allen Geräten

kommt, ist unerheblich. Auch eine Gebäudezertifizierung ist keine Voraussetzung für die praktische Anwendung. So lassen sich die Daten ebenfalls für die Produktrecherche zur standardmäßigen Wohnungsrenovierung beim Mieterwechsel nutzen oder dienen als Grundlage für das entsprechende Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht eines Wohnungsunternehmens. Das Wohnungsunternehmen kann für jedes Projekt individuelle und logische Nachhaltigkeitsziele definieren und so Schritt für Schritt das Thema Zukunftsfähigkeit integrieren.

### 20 Jahre Erfahrung bei der IT-Struktur

Die Basis dafür ist die seit Jahren etablierte Onlineplattform Sentinel Portal [www.sentinel-haus.de](http://www.sentinel-haus.de). Die Datenbank erfüllt relevante Qualitätskriterien:

- Geprüfte Datenaktualität

## Praxistester gesucht

Neben Auditoren und Planenden ist die Wohnungswirtschaft eine wichtige Adressatin für die neuen Datenbankfunktionen. Um die Funktionalitäten zu testen und weiter zu verbessern, lädt das Sentinel Haus Institut Unternehmen ein, die mit der aktuellen Version arbeiten möchten und Rückmeldungen geben können. Interessierte Unternehmen melden sich bei Natalie Szczyglowski.

[Szczyglowski@sentinel-haus.eu](mailto:Szczyglowski@sentinel-haus.eu)

- Handverlesene Produktdaten
- Zertifikatsdatenbank (Produkte ohne aktuelle Prüfung werden automatisch unsichtbar)
- Materialhandbuch zur sauberen Dokumentation
- Unabhängig von einzelnen Produktzertifikaten
- Unabhängig von Bauweisen
- Umfassend für alle Anforderungen und Gewerke

Umfangreiche Filter- und Sortierfunktionen erlauben einen raschen Zugriff auf geeignete Produkte. Ergebnisse lassen sich speichern, teilen und exportieren. In der Verwendung der Daten sind die Nutzer frei. Ob als Einzelproduktrecherche, als projektbezogene Materialliste oder als Gesamtportfolio aller für Bau- oder Renovierungsvorhaben ausgewählten Produkte eines Bau- oder auch Wohnungsbauunternehmens: Die Funktionen zum individuellen Recherchieren, Sammeln und Exportieren sind bereits vorhanden.

Seit jeher ist das Sentinel Portal mehr als eine reine Dokumentations-Datenbank, sondern eine Planungs- und Umsetzungsdatenbank, die allen Akteuren der Baubranche konkrete Unterstützung bei der Erledigung ihrer Aufgaben geben soll. Mit dem Forschungsprojekt wird die Struktur auf alle relevanten Herausforderungen der gebauten Nachhaltigkeit angepasst. So werden nicht nur wie bisher Produkte nach den Kriterien des Sentinel Haus Instituts überprüft und gelistet, sondern auch Produkte, welche die Produktanforderungen der DGNB und des QNG erfüllen, mitsamt ihren Nachweisdokumenten. Weitere Zertifizierungssysteme werden folgen. Um freigegebenen Produkten den Weg auf die Baustelle zu >

ebnen, hat das SHI mit namenhaften Handelskonzernen eine Schnittstelle zur Materialverfügbarkeit auf der Baustelle entwickelt, die laufend weiterentwickelt wird. Die Bauleitung wird so maßgeblich entlastet.

### Zeitersparnis bei QNG-Zertifizierung

Zusätzlich zur Datenbank für Bauprodukte entsteht im Sentinel Portal eine Rohstoffdatenbank. Diese listet Primärstoffe, welche im Bau Verwendung finden, etwa Holz oder Kupfer. Diese Stoffe werden von den Sentinel-Experten bezüglich ihrer gesundheitlichen Auswirkungen und kreislauffähigen Eigenschaften und Fügeverfahren eingestuft. Damit werden Planende bereits beim Rohentwurf eines zukunftsfähigen Gebäudes hinsichtlich der Materialwahl unterstützt.

Mehrere Funktionen in diese Richtung sind bereits implementiert: Soll ein Gebäude zertifiziert werden, zum Beispiel um staatliche Fördermittel aus dem Programm Klimafreundlicher Neubau (KFN) zu erhalten, reduziert die Datenbank den Zeitaufwand der Auditierenden für Recherche und Dokumentation. Bereits jetzt zeigt sie zahlreiche Produkte, die den Anforderungen des Anhangdokuments 3.1.3 des Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude (QNG) entsprechen, das wiederum eine der Voraussetzungen für die höchste Stufe des KFN-Förderprogramms ist.

Hersteller von QNG-konformen Produkten bekommen bereits jetzt ein Dokument für die Nachweisführung, das „QNG Ready“-Zertifikat. Darin ist ausführlich dokumentiert, welche Nachweise erbracht sind und wo die Informationen zur Freigabe zu finden sind. Das mühselige Durchsuchen von Produktunterlagen fällt dadurch weg. Die Produktzertifizierung erfolgt unabhängig von offiziellen Stellen wie dem Bundesbauministerium oder dem BBSR und ist nicht Voraussetzung für die Gewährung öffentlicher Fördermittel.

### Materialhandbuch mit Ausgabeformular

Als zentrales Instrument wird ein Materialhandbuch entwickelt. Dahinter steht eine Exportfunktion aus dem Sentinel Portal. Dies ist sehr wertvoll für künftige Gebäude und um die Anforderungen der EU-Taxonomie zu erfüllen. Nutzer können sich eine Liste mit den Bauprodukten zusammenstellen, welche im Projekt verbaut werden sollen. Die Funktion listet dann alle in der Datenbank verfügbaren Zertifikate und Nachweisdokumente für die ausgewählten Produkte



Im Pflichtenheft des Projektes steht auch eine Rohstoffdatenbank mit Nachhaltigkeitsinformationen



Hersteller können ihre Produkte als konform mit dem Anhangdokument 3.1.3 des staatlichen Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude (QNG) kennzeichnen.

auf und lädt diese gesammelt im PDF-Format herunter. Eine tabellarische Produktliste wird ebenfalls generiert. Das erspart stundenlanges Suchen und macht die Nachweisführung für die verschiedenen Gebäudezertifizierungssysteme deutlich effizienter und kostengünstiger. Die Funktion soll Auditorinnen und Auditoren bei Standardaufgaben zeitlich entlasten und die knappe Arbeitszeit der Expertinnen und Experten effektiver nutzbar machen. Hierfür hat das SHI ein Konsortium von Auditoren am Forschungsprojekt beteiligt, um regelmäßig die Praxistauglichkeit zu überprüfen.

### Anerkennung als DGNB-Referenzdatenbank

Im Vergleich zu anderen Lösungen weist das Sentinel Portal eine sehr hohe Datenqualität und Aktualität auf. Alle Produkteinträge werden individuell von Fachleuten geprüft, hinsichtlich ihrer Konsistenz verifiziert und regelmäßig aktualisiert. Diese Besonderheit hebt das Sentinel Portal von anderen Datenbanken ab, welche sich allein auf Herstellerinformationen stützen und ungeprüft Daten über Schnittstellen einfließen lassen. Diese verlässlichen und transparenten Produktdaten haben die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) dazu veranlasst, dass Sentinel Portal als momentan einzige Lösung als Referenzdatenbank für das Kriterium ENV1.2 „Risiken für die lokale Umwelt“ anzuerkennen. Aktuell werden digitale Schnittstellen zum Austausch von Produktinformationen mit dem DGNB-Navigator entwickelt. Die Anerkennung durch weitere Zertifizierungssysteme läuft.

### Künstliche Intelligenz zur Datenpflege

Das Einpflegen und Aktualisieren von Daten ist eine der größten Herausforderungen, um eine hohe Datenaktualität und -qualität und dementsprechende Rechtssicherheit zu gewährleisten. Um die zahlreichen Produktinformationen in Form von Datenblättern effizient und zuverlässig aktuell zu halten,



befasst sich das Sentinel-Portal-Team mit neuen Möglichkeiten der Prozessoptimierung.

Das Team erhofft sich, die steigende Zahl der Produktinformationen im Sentinel Portal mit Hilfe Künstlicher Intelligenz automatisiert zu pflegen. Das Zielfoto ist recht simpel: Zukünftig sollen erforderliche Daten mit Hilfe künstlicher Intelligenz recherchiert, in die Datenbank eingepflegt und laufend aktualisiert werden. Darüber hinaus bildet sich das ganze Sentinel-Team stets weiter in Sachen KI und den Chancen, die die Technologie gerade kleineren Unternehmen bietet.

#### Fazit: Digitale Lösung reduziert Komplexität

Echte Nachhaltigkeit beim Bauen und Sanieren ist die Aufgabe der kommenden Jahrzehnte. Um sich von reinem Greenwashing zu unterscheiden, sind transparente, wissenschaftlich basierte und belastbare Fakten eine zentrale Voraussetzung. Zudem wird durch die Anforderungen der Finanzmärkte eine schlechte Datenqualität zu einem massiven Finanzierungsrisiko. Leider ist damit aktuell eine hohe Komplexität und ein hoher Arbeitsaufwand mit entsprechenden Kosten verbunden. Diese durch digitale

Lösungen so zu reduzieren, dass zukunftsfähiges Bauen planbar, machbar und bezahlbar wird, ist eine gemeinsame Aufgabe, zu der das Forschungsprojekt einen Beitrag leisten will.



In München unterstützt das SHI die Bayerische Hausbau beim gesundheitlichen Qualitätsmanagement im Projekt Nockherberg Nord

ÜBER **95%** DER HEIZUNGEN LAUFEN IM BLINDFLUG. IHRE AUCH?

Weil's im Betrieb an Durchblick fehlt. Mit Analysen und konkreten Handlungsempfehlungen des neuen Digitalen Heizungskellers von Techem gewinnen Sie Transparenz und Effizienz: [www.techem.de/heizungskeller](http://www.techem.de/heizungskeller)

Jetzt mit dem Marktführer in die Zukunft starten.

**techem**

TDM SIEGEL ALS STRATEGISCHES INSTRUMENT

# Sozial nur mit Brief und Siegel?

Arbeitgeber-Gütesiegel werden zunehmend wichtiger für die Personalgewinnung bei Wohnungsunternehmen. Zudem erfordert die verstärkte Aufmerksamkeit für ethisches Wirtschaften entsprechendes Handeln. Wandeln sich soziale Testate vom Nice-to-have zum Muss?

Von Dagmar Hotze

In der Diskussion um Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft steht primär der Klimaschutz im Vordergrund. Dass das Thema auch eine soziale Dimension hat, wird darüber oft vergessen. Dabei ist die Berücksichtigung sozialer Aspekte wie Familienfreundlichkeit und Chancengleichheit für Wohnungsunternehmen genauso wichtig, wie CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und Energie zu sparen. Besonders deutlich wird das bei der Personalakquise. Wer potenziellen Mitarbeitenden nicht wenigstens flexible Arbeitszeiten anbietet, der braucht im Kampf um die besten Köpfe gar nicht erst anzutreten, zeigen die Ergebnisse der Arbeitgeber-Attraktivitätsstudie des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) aus dem Jahr 2019<sup>1</sup>. Daneben ergab die Untersuchung, dass eine wertschätzende Unternehmenskultur und ein gutes Gehalt die Chancen erhöhen, Fachkräfte für sich zu begeistern<sup>2</sup>. Um derartige weiche Faktoren zu kommunizieren, existieren mittlerweile geschätzt fast 100 Anbieter von Arbeitgeber-Gütesiegeln, die unterschiedliche soziale Unternehmensqualitäten überprüfen, bewerten und zertifizieren<sup>3</sup>. Das macht die (richtige) Auswahl schwierig.

## Hoher Aufwand, großer Nutzen

Bei Wohnungsunternehmen vergleichsweise weit verbreitet ist die Auszeichnung zum attraktiven Ar-



**Dagmar Hotze**  
freie Journalistin  
HAMBURG

beitgeber durch die berufundfamilie Service GmbH. Das 1998 ins Leben gerufene Siegel geht auf die Initiative der gemeinnützigen Hertie-Stiftung zurück und steht unter der Schirmherrschaft der Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Die Zertifikatsvergabe ist an das Durchlaufen eines mehrmonatigen Audits gebunden, innerhalb dessen die Personal- und Führungsverantwortlichen des jeweiligen Unternehmens gemeinsam mit einem Expertenteam anhand von acht Handlungsfeldern (darunter Arbeitszeit, Führung, Personalentwicklung sowie finanzielle Zusatz- und Serviceleistungen) Maßnahmen und Ziele für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik entwickeln. Nach drei Jahren erfolgt eine Re-Zertifizierung.



Durchblick im Arbeitgeberdschungel: Bei der Orientierung schauen Arbeitnehmer, ob ihr Wunsch- arbeitsgeber auch Auszeichnungen vorweisen kann

## Top-Ten der bekanntesten Arbeitgeber-Gütesiegel

- Beruf und Familie: Audit Beruf und Familie
- Focus Money: „Unternehmen des Jahres“
- Glassdoor: Beste Arbeitgeber Deutschlands
- Karriere.de: Fair Company
- Kununu: Top Company
- Great Place to Work: Deutschlands bester Arbeitgeber
- New Work SE (früher Xing): New Work Award
- Top Employers Institute: Top Employer Deutschland
- Top Job: Die besten Arbeitgeber im Mittelstand
- TÜV Rheinland: Ausgezeichneter Arbeitgeber

Zu den bisherigen Zertifikatsträgern gehören etwa 20 Wohnungsunternehmen, darunter die städtische Bremer Gewoba AG Wohnen und Bauen, die genossenschaftliche Wohnstätte Stade, die kirchliche Hilfswerk-Siedlung (HWS) und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte. „Wir haben bereits in 2011 durch die Verabschiedung einer Gesamtbetriebsvereinbarung ‚Betriebliches Gesundheitsmanagement‘ Themen wie Work-Life-Balance im Unternehmen verankert und immer weiter ausgebaut“,

sagt Heike Loh, Personalbetreuerin bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, „deshalb gehen wir Auszeichnungen wie die Auditierung für das Qualitätssiegel ‚Beruf und Familie‘ auch aktiv an, ebenso den Corporate Health Award.“ Der Aufwand sei zwar hoch, der Nutzen aber auch. So liegt die Fluktuationsrate bei lediglich 2,27% – im Immobiliensektor lag sie in 2021 laut Statista insgesamt bei 26%<sup>4</sup> – und die Firmenzugehörigkeit der rund 850 Mitarbeitenden beträgt durchschnittlich 16 Jahre.

### Substanzielle Unterstützung macht den Unterschied

Dass Wohnungsunternehmen das Qualitätssiegel von „Beruf und Familie“ relativ häufig nutzen, kommt nicht von ungefähr. Die Auszeichnung zeugt doch von Transparenz und Verlässlichkeit, zwei Merkmale, die für die glaubhafte Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien – seien es soziale, ökologische oder ökonomische – gegenüber Dritten heutzutage wichtige Faktoren sind. Zudem unterstützt der regelmäßig zu wiederholende Zertifizierungsprozess sie dabei, wichtige HR-Themen zu etablieren, etwa ein Diversity Management. Gerade hier klafft in Immobilienunternehmen eine deutliche Lücke, ergab die im >



Mütter, die in Unternehmen mit familienfreundlichen Arbeitsplätzen, etwa einem Eltern-Kind-Büro, arbeiten, kehren laut einer Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung nach einer Geburt schneller zurück



Mit Arbeitersiegeln positionieren sich Wohnungsunternehmen zunehmend im Kampf um die klügsten Köpfe. Hier HWS-Prokuristin Lena Karoos und HWS-Geschäftsführer Jörn von der Lieth bei der Entgegennahme des Top-Job-Preises durch Schirmherr Sigmar Gabriel

Mai 2023 veröffentlichte Umfrage der Berufsverbände Real FM und Gefma. Derzufolge haben nur 40 % der befragten 184 Unternehmen in ihrer Organisation eine Verantwortlichkeit für Vielfalt und Inklusion<sup>5</sup>.

Diese substanzielle Hilfestellung ist mit der Vergabe des Labels „Great Place to Work“ beispielsweise nicht verbunden. Die Auszeichnung des internationalen Forschungs- und Beratungsinstituts, das nach eigenen Angaben in rund 60 Ländern Unternehmen dabei unterstützt, ihre Unternehmens- und Arbeitsplatzkultur zu analysieren, weiterzuentwickeln und sichtbar zu machen, beruht allein auf der Auswertung von Mitarbeiterbefragungen. Sie berücksichtigt jedoch nicht, ob und welche strukturellen Maßnahmen ein Unternehmen ergreift, um Arbeitnehmerbedürfnissen langfristig gerecht zu werden, und begleitet auch nicht deren Umsetzung.

### Für Außenstehende wenig transparent

Beim Zertifikat „Top Employer“, vergeben durch das gleichnamige Top Employers Institute (das nach eigener Auffassung weltweit führende Zertifizierungsunternehmen im Bereich Human Resources) spielen Mitarbeiterbefragungen hingegen keine Rolle, sondern die Prozesse des HR-Managements werden analysiert. Wieder anders geht das Zentrum für Arbeitgeberattraktivität (Zeag) vor, dessen Top Job-Zertifikat auf den Mittelstand abzielt. Es auditiert und bewertet das Personalmanagement und gibt Handlungsempfehlungen für zielgerichtete Entwicklungsmaßnahmen. Zu den zertifizierten Unternehmen zählt unter anderem die bereits erwähnte HWS, die den Befund dazu nutzen will, „ihre Arbeitgeber-

qualitäten weiter auszubauen“, so Geschäftsführer Jörn von der Lieth anlässlich der Zertifikatsübergabe im März 2023. Zahlreiche Benefits, die Mitarbeitende im Alltag unterstützen, sind bereits bei der HWS eingeführt, darunter Eltern-Kind-Arbeitsplätze und Kernarbeitszeiten bis 14 Uhr, die besonders Mütter und Väter von kleineren Kindern entlasten.

Die Crux mit Arbeitgeber-Gütesiegeln ist ihre Intransparenz. Denn was wie auf welcher Basis bewertet wird, ist für Außenstehende kaum ersichtlich. Dabei sind Zertifizierungen mitunter eine teure Angelegenheit. Je nach Label können bis zu 15.000 € an Kosten entstehen. „Es gibt aber auch Siegel, für die keinerlei Kosten anfallen, etwa die ‚Charta der Vielfalt‘ oder der ‚Otto-Heinemann-Preis‘ für optimale Bedingungen zur Vereinbarkeit von Pflege und Arbeit“, betont Heike Loh, Personalbetreuerin bei der NHW.

### Überzeugen durch soziale Praxis

Die Baugenossenschaft Langen geht einen anderen Weg, um ihre Qualitäten als attraktiver Arbeitgeber darzustellen. Auch sie setzt auf die Wirkung bekannter Labels und ließ sich von „Focus Money“ zum „Unternehmen des Jahres 2023“ küren, gleichzeitig vertraut sie aber auch auf die Beurteilung von aktuellen und früheren Mitarbeitenden auf der Arbeitgeber-Bewertungsplattform ‚Kununu‘. Immerhin erreicht sie von fünf möglichen Sternen einen Score von 4,6. „Aus unserer Erfahrung sind Arbeitersiegel und noch mehr positive Bewertungen etwa auf „Kununu“ für die Personalgewinnung positiv“, so der Vorstandsvorsitzende Wolf-Bodo Friers. Überdies gehören die Langener – wie LEG, Vonovia, Saga und andere Wohnungsunternehmen – zu den Unterzeichnern der „Charta der Vielfalt“, eine Arbeitgeber-Initiative zur Förderung von Vielfalt in Unternehmen und Institutionen unter der Schirmherrschaft von Bundeskanzler Olaf Scholz, und haben sich freiwillig zur Einhaltung des CSR-Verhaltenskodex der Initiative „European Responsible Housing“ für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft verpflichtet. Das Regelwerk der von der EU-Kommission mitgetragenen Organisation schreibt neben einem sozial orientierten Personalmanagement und fairen Geschäftsbeziehungen auch nachhaltiges Wirtschaften, das Garantieren eines angemessenen und bezahlbaren Wohnraums sowie den Schutz von Umwelt, Klima und Natur vor. „Der Aufwand für die Unterzeichnung war gering, da wir die Voraussetzungen ohnehin erfüllt hatten und daher keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich waren“, so Friers.

Die Zertifizierung als fahrradfreundlicher Arbeitgeber durch den Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (Adfc) kann ein weiterer Punkt sein, der die Arbeitgeberwahl positiv beeinflusst. Mit der Siegelvergabe unterstützt der Verband Unternehmen seit 2017, Mitarbeitenden den Arbeitsweg per Fahrrad zu erleichtern. Aus der Wohnungswirtschaft gehören unter anderem die Stuttgarter Wohnungs- und Städ-

## Regionale und spezielle Siegel

- „Pflegerfreundlicher Arbeitgeber“, NRW-weites Programm „Vereinbarkeit Beruf & Pflege“ für Unternehmen, die Beschäftigte dabei unterstützen wollen, ihren Beruf und die Pflege von Angehörigen miteinander zu vereinbaren.
- „Wir fördern Anerkennung“, vergeben von der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) an Unternehmen, die Beschäftigte im Anerkennungsverfahren ihrer ausländischen Berufsabschlüsse besonders unterstützen.
- „Inklusion in Bayern – Wir arbeiten miteinander“, Bayern-weites Programm für Unternehmen, die mit konkreten Beiträgen zur Inklusion von Menschen mit Behinderung in das Arbeitsleben beitragen.
- „Deutsche Siegel Unternehmensgesundheit“, vergeben vom BKK-Dachverband an Unternehmen, die über Ressourcen für ein betriebliches Gesundheitsmanagement verfügen.
- „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“, EU-weites Zertifikat des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (Adfc) für Unternehmen, die durch fahrradfreundliche Maßnahmen ihre Beschäftigten dazu motivieren, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen.

tebaugesellschaft und die Karlsruher Volkswohnung zu den Zertifizierten.

### Belastbare Daten gewinnen an Relevanz

Noch sind Nachweise sozialer Unternehmensqualitäten freiwillig. Doch das ändert sich gerade. Ein Beispiel dafür ist das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG), kurz Lieferkettengesetz, das am 1. Januar 2023 in Kraft trat. Das Gesetz verpflichtet Unternehmen mit mehr als 3.000 Beschäftigten (ab

2024 Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten) dazu, alle Aspekte ihrer Wertschöpfungskette zu ermitteln, anzugehen und zu beheben, wenn sie nachteilige Auswirkungen auf die Menschenrechte, einschließlich sozialer, gewerkschaftlicher und arbeitsrechtlicher Rechte, auf die Umwelt, darunter der Beitrag zum Klimawandel oder zur Entwaldung, und auf die verantwortungsvolle Unternehmensführung haben. Andernfalls drohen ihnen Bußgelder in Millionenhöhe.

Wohnungsunternehmen sind von dem Gesetz zwar nur mittelbar berührt. Dennoch wäre es kurz-sichtig, nicht für mehr Transparenz bei sozial-gesellschaftlichen Themen zu sorgen. Zumal die EU-Taxonomie – die noch nicht verabschiedet ist – eine valide Erhebung ESG-relevanter Daten vorsieht, wozu neben Zahlen und Fakten über ökologische (E) auch solche über soziale (S) und unternehmerische (G) Auswirkungen von Immobilienprojekten und -investments gehören. Der Zugang zu Finanzierungen und zu Konditionen ist bereits heute mit der Offenlegung entsprechender Informationen verbunden.

### Arbeitgeber-Gütesiegel ist nur ein erster Schritt

Die Auszeichnung mit einem Arbeitgeber-Gütesiegel kann für Wohnungsunternehmen folglich nur ein erster Schritt sein. Daran sollten sich weitere Maßnahmen anschließen, die über den Zweck der Personalakquise hinausgehen und die Integration gemeinwohlorientierter Aspekte in sämtlichen Bereichen stichhaltig darlegen. Denkbar ist beispielsweise, nachweislich regional hergestellte Produkte zu nutzen oder fair gehandelte Lebensmittel in Teeküche und Kantine zu verwenden, um beispielsweise die Wirtschaft vor Ort zu stärken. Ein weiteres, bislang wenig bedachtes Handlungsfeld ist die Beschaffung nachhaltiger (IT-)Produkte, für die weder Raubbau an der Natur noch Ausbeutung von Menschen stattfand, wofür das Ökolabel „TCO Certified“ Lösungen bietet. Die Liste ließe sich fortsetzen. Denn künftig dürften nur belastbare Daten per Brief und Siegel bei sozialen Themen zählen.



Beim Siegel Fahrradfreundlicher Arbeitgeber sind die fahrradfreundlichen Maßnahmen des Arbeitgebers in sechs Aktionsfelder unterteilt

<sup>1</sup> <https://t1p.de/ebz-attraktive-arbeitgeber>

<sup>2</sup> <https://t1p.de/ebz-attraktive-arbeitgeber>

<sup>3</sup> <https://t1p.de/uebersicht-siegel>

<sup>4</sup> <https://t1p.de/studie-fluktuation>

<sup>5</sup> <https://t1p.de/gefma-vielfalt>

ENERGIEVERLUSTE MINIMIEREN DURCH ENTLÜFTUNGSKLAPPEN

# „Fenster schließen“ im Aufzugsschacht

Personenaufzüge verschaffen den Mietern einen verbesserten Wohnkomfort und Barrierefreiheit. Durch die Konstruktion dringt Luft jedoch auch durch geschlossene Türen in den Schacht ein, was zu Energieverlusten führt. Wie hoch diese sind, zeigt eine groß angelegte Untersuchung.

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und Oliver Roßhoff

**D**ie Forderung nach Klimaneutralität stellt Wohnungsbaunternehmen in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen. „Efficiency first“ lautet das Motto.

Bevor umfangreiche, hochinvestive Maßnahmen angegangen werden, empfiehlt es sich, die „niedrighängenden Früchte“ zur Einsparung zu ernten. Über die Möglichkeiten der Anlagenoptimierung wurde an dieser Stelle in verschiedenen Beiträgen bereits berichtet. Es gibt aber auch „Wärmeverlustquellen“, die einem nicht sofort entfallen, wenn es um Energieeinsparung geht.

Heute sind viele Mehrfamilienhäuser mit Aufzügen ausgestattet. Zum einen sind sie notwendig, um einen barrierefreien oder -armen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen, zum anderen sehen die Landesbauordnungen vor, dass ab vier oder mehr oberirdischen Geschossen beziehungsweise mehr als 13 m Höhe Aufzüge zu installieren sind. Sie sind damit elementarer Bestandteil eines Großteils der Mehrfamilienhäuser. Aber wie verhält es sich bei Aufzügen mit der Energieeffizienz? Dabei geht es hier weniger um den Stromverbrauch, sondern vielmehr um den Verlust an Heizenergie durch den Aufzugsschacht.

Der für die Funktion der Entrauchung einer Aufzugsanlage verantwortliche Effekt, ist der sogenannte Kamineffekt. Warme Luft ist leichter als kalte Luft. Diese Luft steigt wiederum auf und erzeugt eine



**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**

Stiftungsprofessur  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM

Luftströmung im Schacht. Temperaturunterschiede zwischen Treppenhaus und Aufzugsschacht sowie der Außentemperatur verstärken die Luftströmung. Es entsteht ein sich selbst erhaltender Effekt, ohne dass die Luftbewegung durch einen Ventilator erzwungen werden muss. Dieser Effekt ist gewünscht, da er im Brandfall dafür sorgt, dass Rauch durch den Aufzugsschacht nach oben abgeleitet wird. Allerdings strömt durch die Öffnung kontinuierlich Luft aus dem Gebäude ins Freie. Diese gelangt durch die geschlossenen Türen des Aufzugs in den Schacht. Die Fahrbewegung des Aufzugs wird nicht benötigt, um eine Luftbewegung aus dem Aufzugsschacht heraus

zu generieren. Die Messungen haben gezeigt, dass die Nutzung des Aufzugs keinen signifikanten Effekt auf die durch den Lüftungskanal nach draußen abgegebene thermische Leistung hat.

Um die durch einen oben geöffneten Aufzugsschacht entstehenden Energieverluste zu quantifizieren, haben die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der Aufzugsspezialist Simplifa die EBZ Business School beauftragt, entsprechende Messungen an den Aufzügen in Mehrfamilienhäusern durchzuführen. Hintergrund

der Untersuchungen war die Frage, ob durch Entrauchungsklappen, welche die Öffnung im Normalfall verschließen, nennenswerte Energiemengen eingespart werden können. Diese Möglichkeit ist in den Landesbauordnungen ausdrücklich vorgesehen.



**Oliver Roßhoff**

Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter  
EBZ Business School  
BOCHUM



Eines der drei Mehrfamilienhäuser der GWH, bei denen die Untersuchungen durchgeführt wurden

### Volumenstrom- und Temperaturmessung im Entrauchungskanal

Die Versuche dazu fanden in Mehrfamilienhäusern der GWH am Ben-Gurion-Ring in Frankfurt am Main statt. Insgesamt wurden drei Gebäude mit verschiedenen Messgeräten ausgestattet. Alle untersuchten Gebäude:

- verfügen über einen Aufzug mit insgesamt zehn Haltestellen und jeweils einem Zugang (Keller, Erdgeschoss und acht Obergeschosse),
- haben die gleiche Anzahl an Wohnungen und
- werden auf die gleiche Art mit Wärme versorgt. Eine Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.



Entrauchungsklappen dienen der Absaugung von Feuer und heißen Gasen sowie der gezielten Frischluftzufuhr in Brandabschnitten

Für die Untersuchungen wurden die drei Gebäude mit für die Studie erforderlicher Messtechnik ausgestattet, um die Energieverluste in den unterschiedlichen Betriebssituationen erfassen zu können. Ermittelt wurden die Luftgeschwindigkeit in der Entrauchungsöffnung, die Temperatur der ausströmenden Luft sowie die Außentemperatur. Über den Volumenstrom und den Temperaturunterschied der ausströmenden Luft und der Außentemperatur lassen sich die Lüftungsverluste berechnen. Es wird dabei angenommen, dass die ausströmende Luft im Gebäude durch Außenluft ersetzt wird, welche sich wiederum im Gebäude erwärmt. Die Abbildung auf Seite 46 zeigt die Volumenstrom- und Temperaturmessung im Entrauchungskanal.

Aus den gemessenen Temperaturen und Luftgeschwindigkeiten lässt sich die durch die Öffnung ausströmende thermische Leistung  $P_{\text{thermisch}}$  nach der folgenden Berechnung bestimmen:

$$P_{\text{thermisch}}(t) = v(t) \cdot h \cdot b \cdot \rho_{\text{Luft}} \cdot c_{\text{Luft}} \cdot (T(t) - T_{\text{außen}}(t))$$

Dabei sind

$v(t)$ : Im Lüftungskanal gemessene Luftgeschwindigkeit [m/s]

$h, b$ : Höhe und Breite des Schachtes [m]

$\rho_{\text{Luft}}$ : Dichte von Luft (konstant angenommen): 1,2 kg/m<sup>3</sup>

$c_{\text{Luft}}$ : spezifische Wärmekapazität von Luft  
(konstant angenommen): 1020 [J/kg\*K]

$T(t)$ : Lufttemperatur im betrachteten Schacht [°C]

$T_{\text{außen}}(t)$ : Außentemperatur [°C]

Die Luftgeschwindigkeit und die thermische Leistung sind vor allem von der Temperatur- >



Die Erfassung der Lüftungsverluste im Entrauchungskanal

differenz zwischen dem Aufzugsschacht und der Außentemperatur abhängig. Mit sinkender Außentemperatur steigen der Volumenstrom und der Energieinhalt des Volumenstromes an. Damit schwankt die Verlustleistung im Laufe des Winters.

Daher wurden verschiedene Betriebsszenarien im Zeitraum vom 23. Februar bis 9. März 2023 messtechnisch untersucht, die jeweiligen Temperaturen erfasst und die Verlustleistung berechnet. Grundlage war dabei:

- Gebäude BGR 6: keine Klappe vorhanden
- Gebäude BGR 26: erste Woche – Klappe geöffnet, zweite Woche – Klappe geschlossen, Öffnung alle 12 h zu Überprüfungszwecken
- Gebäude BGR 4: Klappe geschlossen, Öffnung alle 12 h zu Überprüfungszwecken

Wie stark die Entrauchungsklappe wirkt, wird deutlich, wenn man die Luftströmung in den Aufzugsschacht mittels Rauchstift („Smoke Pen“) sichtbar macht. Aus diesem strömt kontinuierlich künstlich erzeugter Rauch aus, der Rauch folgt den Luftbewegungen. So lassen sich Strömungsrichtung und Intensität der Luftströmung sichtbar machen. Bei diesem Versuch ist deutlich erkennbar, wie der Volumenstrom bei einer geschlossenen Entrauchungsklappe abnimmt.

Die Luft wird aus dem Treppenhaus abgesaugt, die Nachströmung findet unter anderem aus den Wohnungen statt, da die Wohnungseingangstüren nicht luftdicht sind. Die Lüftungsverluste sind dabei unterschiedlich. Im Gebäude BGR6 (ohne Entrauchungsklappe) konnte in dem Messzeitraum eine durchschnittliche Verlustleistung von 2,2 kW nachgewiesen werden, im Gebäude BGR 4 lagen die Verluste während des Zeitraumes bei 0,16 kW.

Im Gebäude BGR 26 lagen die Verluste in der ersten Woche (Entrauchungsklappe geöffnet) bei 1,3 kW, in der zweiten Woche (Entrauchungsklappe geschlossen) bei 0,34 kW. Es zeigt sich, dass das Schließen der Entrauchungsklappe einen signifikant senkenden Einfluss auf die Lüftungsverluste hat. Die Schwankungen zwischen den Gebäuden lassen sich durch die unterschiedliche Luftdichtheit der Treppenhäuser und der Wohnungseingangstüren erklären. In jedem Falle gilt, dass die Verluste mit sinkenden Außentemperaturen zunehmen.

Treibende Größe bei den Wärme- beziehungsweise Energieverlusten ist die Temperaturdifferenz zwischen der Luft im Aufzugsschacht und der Außentemperatur. Im Aufzugsschacht wurden im Mittel Temperaturen zwischen 18,5 und 20,8 °C gemessen, die Außentemperaturen im Messzeitraum betragen im Durchschnitt 4 °C, wobei diese in den zwei Wochen deutlich schwankten. Die Verluste sind abhängig von der Außentemperatur beziehungsweise von der Temperaturdifferenz (Aufzugsschacht zu Außentemperatur) und nehmen mit steigender Temperaturdifferenz zu. So werden im Gebäude BGR 26 bei circa 0 °C Außentemperatur Verluste von 1,9 kW, im BGR 6 sogar Verluste von 2,8 kW erreicht.

Rechnet man die Lüftungsverluste der Schachtrauchung auf eine komplette Heizperiode hoch, so hat das Gebäude BGR 6 Verluste von 8.636 kWh, das Gebäude BGR 26 circa 5.280 kWh. Mit Entrauchungsklappen betragen die geschätzten Verluste des Gebäudes BGR 26 etwa 976 kWh, das Gebäude BRG 4 kommt auf Verluste von 693 kWh. So lassen sich die Energiekosten zwischen 500 € und 1.000 € durch Entrauchungsklappen einsparen. Eine andere Zahl ist vermutlich noch aufschlussreicher: In BGR 6 ließe sich durch eine Entrauchungsklappe der Jahresenergieverbrauch einer Wohnung einsparen. Dieser Wert hängt wie beschrieben von den örtlichen Verhältnissen ab. In Hochhäusern wird der Wert größer sein als in Gebäuden mit zum Beispiel nur fünf Etagen.

### Fazit: Entrauchungsklappen helfen beim Energiesparen

Bei einer ganzheitlichen Analyse von Liegenschaften zur Steigerung der Energieeffizienz fallen Aspekte auf, die man bisher nicht im Fokus hatte. Dass die Luftdichtheit von Gebäuden einen wesentlichen Einflussfaktor für den Energieverbrauch darstellt, ist vielen bekannt. Dass der Aufzugsschacht an oberster Stelle eine gesetzlich vorgeschriebene Öffnung für die Rauchableitung im Falle eines Brandes und zur Belüftung hat, weniger. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass es selbst in Mehrfamilienhäusern dadurch zu nennenswerten Energieverlusten durch den Aufzugsschacht kommt, obwohl die Treppenhäuser ungeheizt sind. Diese Verluste lassen sich durch Entrauchungsklappen wirksam senken. Vorteil dieser Maßnahme ist, dass dadurch Einsparungen ohne Komforteinschränkungen möglich sind.



HAUFE.

# NACHHALTIGKEIT ALS ERFOLGSFAKTOR

Mit Haufe die Zukunft Ihres Unternehmens  
nachhaltig sichern.



## HEIZKOSTENVERORDNUNG

# Heizkosten rechtssicher abrechnen

Von CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz bis Energiepreisbremse: So wirken sich gesetzliche Neuerungen auf die Heizkostenabrechnung aus

Von Frank Peters

In Zeiten hoher Energiepreise achten Wohnungseigentümer und Mieter besonders auf die Nebenkosten. Vor allem die Heizkostenabrechnung wird oft genau geprüft. Umso wichtiger ist für Vermieter und Verwalter eine rechtssichere Abrechnung. Es gilt nicht nur, die aktuelle Heizkostenverordnung zu erfüllen, sondern auch neue gesetzliche Vorgaben, denn auch das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz, das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und die Energiepreisbremse wirken sich auf die Abrechnung aus. Als Vermieter oder Verwalter hier alles im Blick zu behalten, ist gar nicht so einfach. Die folgende Übersicht zeigt, wie die jüngsten Regelungen rund um das Thema Energie in die Abrechnung einfließen.

## CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz: Mieter und Vermieter teilen sich die Kosten

Der CO<sub>2</sub>-Preis wird seit Anfang 2021 auf fossile Brennstoffe wie Heizöl oder Erdgas erhoben und pro Tonne CO<sub>2</sub> berechnet. 2022 kostete diese noch 30 €, bis 2025 steigt der Preis auf 45 €. Die CO<sub>2</sub>-Kosten werden zum Beispiel vom Öl- oder Gaslieferanten berechnet. Dieser führt sie wiederum an den Staat ab, in der Energierechnung werden sie deswegen für den Gebäudeeigentümer gesondert ausgewiesen. Diese Kosten wurden bis Ende 2022 komplett vom Mieter getragen, seit 2023 werden erstmals auch



**Frank Peters**  
Abrechnungsexperte  
Minol Messtechnik  
LEINFELDEN-  
ECHTERDINGEN

Vermieter beteiligt. Der Gesetzgeber möchte damit unter anderem einen Anreiz zur energetischen Gebäudesanierung schaffen.

Der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten richtet sich in einem 10-Stufen-Modell nach der energetischen Gebäudequalität. Dabei gilt: Je besser der energetische Zustand des Gebäudes, desto geringer ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten. Ist das Gebäude also energetisch besonders effizient, kann es sein, dass die Mieter die CO<sub>2</sub>-Kosten vollständig tragen müssen – oder der Vermieter bei energetisch nicht gut ausgerüsteten Liegenschaften. Für die CO<sub>2</sub>-Stufeneinordnung des Gebäudes ist grundsätzlich der Eigentümer verantwortlich, der sich bei einem Abrechnungsdienstleister Unterstützung holen kann.

Dafür fragt der Dienstleister bei der Kostenaufstellung für die Heizkostenabrechnung beim Gebäudeeigentümer künftig auch die Informationen ab, die für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung erforderlich sind, also die CO<sub>2</sub>-Menge und die CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Rechnung des Energielieferanten sowie einmalig Daten zur Gebäudewohnfläche. Auf Basis dieser Daten nimmt der Dienstleister zunächst die Stufeneinteilung vor, bestimmt anschließend den Anteil, den die Mieter insgesamt zahlen müssen, und verteilt diesen mit der Abrechnung auf die einzelnen Haushalte.

Nach der derzeitigen Einschätzung der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. sind Eigentümergemeinschaften nicht vom CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz betroffen, entsprechend

müssen die CO<sub>2</sub>-Kosten nicht auf die Eigentümer verteilt werden. Optional bietet Minol aber an, den Vermieteranteil gesondert auf der Einzelabrechnung auszuweisen. So kann der Eigentümer bei vermieteten Eigentumswohnungen seinen Anteil selbst in der Nebenkostenabrechnung für seine Mieter abziehen.

### **Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz: Nutzer sollen entlastet werden**

Weil die aktuelle Energiekrise Verbraucher stark belastet, hatte die Bundesregierung die sogenannte Dezemberhilfe beschlossen. Mit diesem Gesetz übernimmt der Bund die Kosten des Gas- und Fernwärmeabschlags für den Monat Dezember 2022. Erdgas- und Wärmelieferanten wurden dazu verpflichtet, den entsprechenden Entlastungsbetrag zu berechnen und ihren Abnehmern gutzuschreiben. Vermieter und Hausverwalter geben diese Gutschrift mit der Heizkostenabrechnung wiederum an ihre Mieter weiter. In der Kostenaufstellung für die anstehende Abrechnung können beispielsweise Minol-Kunden den Betrag gesondert angeben. Die Abrechnung wird

dann mit den verminderten Gas- oder Wärmekosten erstellt.

Entlastungshöhe und Berechnungsmethode für Gas- und Fernwärmekunden wurden gesetzlich vorgegeben. Bei der Erdgasversorgung berechnet sich die Höhe der Entlastung wie folgt: Ein Zwölftel des vom Erdgaslieferanten prognostizierten Jahresverbrauchs wurde mit dem für Dezember 2022 geltenden Arbeitspreis für Erdgas multipliziert. Dieser Dezemberabschlag galt als vorläufige Leistung und wurde vom Bund zunächst vollständig übernommen. In der nächsten Gasjahresabrechnung wird diese Leistung schließlich mit dem gesetzlich vorgesehenen Entlastungsbetrag abgeglichen. Für Wärmelieferungen betrug die Dezemberhilfe für die Kunden 120 % der Abschlagszahlung für September 2022. Die Entscheidung darüber, wie dies mit den Kunden verrechnet werden sollte, lag beim Wärmeversorgungsunternehmen, das entweder auf den Dezemberabschlag verzichten, eine Direktzahlung leisten oder eine Kombination aus beidem wählen konnte. In allen Fällen müssen Mieter hier nicht auf die Nebenkostenabrechnung warten. >

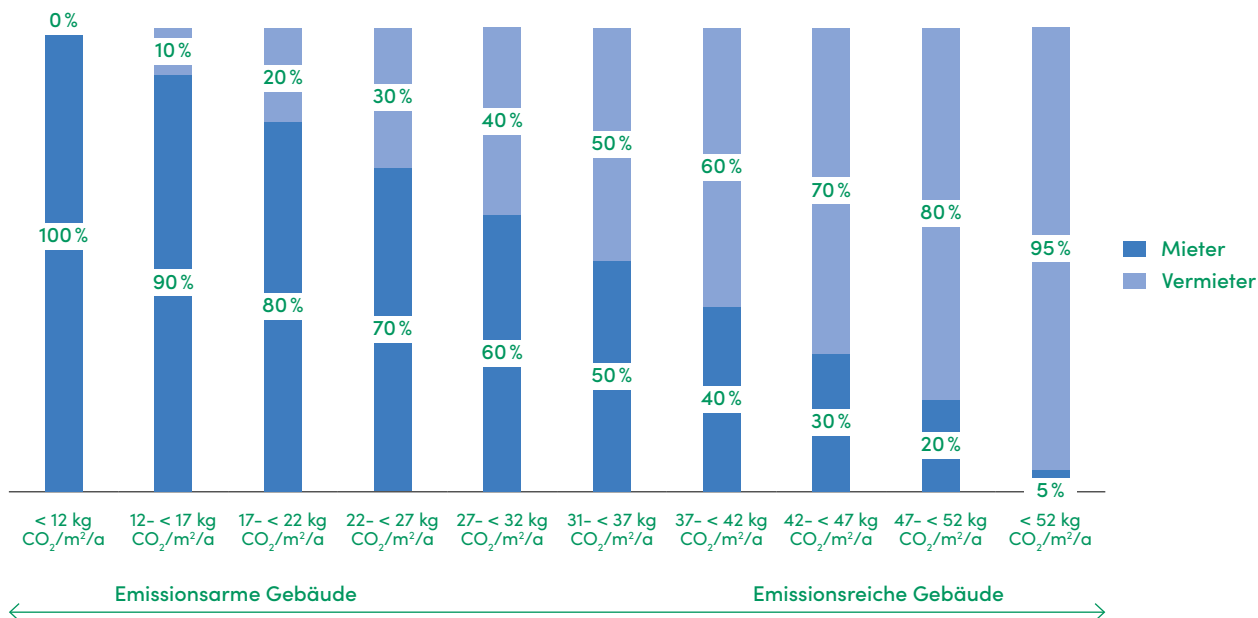


CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz, Energiepreisbremse, Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – bei der nächsten Heizkostenabrechnung müssen Vermieter und Verwalter einiges beachten

## CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung: So werden Vermieter beteiligt

Gemäß CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz teilen sich Mieter und Vermieter die CO<sub>2</sub>-Kosten künftig auf.

Wie hoch der Anteil des Vermieters ist, berechnet sich nach der energetischen Effizienz der Liegenschaft



### Energiepreisbremse: Entlastung für Haushalte und Unternehmen

Die Gas- und Strompreisbremse soll private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU) mit einem Gasverbrauch unter 1,5 Mio. kWh im Jahr entlasten: Ihre Gas- und Fernwärmekosten wurden auf 12 Cent/kWh für Gas und 9,5 Cent für Fernwärme gedeckelt. Liegt der Preis des Energieversorgers über dieser Grenze, werden die darüber hinausgehenden Kosten vom Energieversorger in seiner Abrechnung gutgeschrieben und vom Bund übernommen. Die Deckelung gilt bei Privatkunden für eine Menge von 80 % des Vorjahresverbrauchs. Die Energiepreisbremse greift für das gesamte Jahr 2023 und soll gegebenenfalls bis April 2024 verlängert werden.

Bei Liegenschaften mit zentralen Heizanlagen müssen Vermieter und Eigentümer die Entlastungsbeträge über die Heizkostenabrechnung an die Bewohner weitergeben. Der Abrechnungsdienstleister fragt bei der Kostenaufstellung für die Abrechnung die dafür nötigen Informationen beim Eigentümer ab, also die gesamten Energiekosten sowie den gesamten Entlastungsbetrag, den dieser in der Rechnung vom Energielieferanten findet. Anschließend legt der Dienstleister die Kosten und Entlastungsbeiträge anhand des festgelegten Verteilerschlüssels nach Grund- und Verbrauchskosten auf die Mieter um. Damit diese transparent nachvollziehen können, um welchen Betrag sich ihre Kosten letztendlich

vermindern werden, wird der jeweilige Abzugsbetrag zusätzlich auf der Einzelabrechnung ausgewiesen.

### Erweiterte Informationen: Mehr Transparenz für Bewohner

Für umfassendere Verbraucherinformationen sorgt die Heizkostenverordnung (HKVO) bereits seit 2021: Seitdem muss die Jahresabrechnung nämlich ergänzende Informationen wie Verbrauchsvergleiche sowie Angaben zu Energieverbrauch und Emissionen des Gebäudes enthalten. Mit diesen Angaben sollen Hausbewohner mehr Bewusstsein für ihr persönliches Verbrauchsverhalten entwickeln und es besser einschätzen können. Dies bietet ihnen zudem die Möglichkeit, frühzeitig etwas an ihrem eigenen Verbrauch zu ändern und Energie zu sparen, sollten sie durch die zusätzlichen Informationen Optimierungsbedarf sehen. Minol fragt bei der Kostenaufstellung die benötigten Fakten ab und weist die Informationen gesetzeskonform automatisch in der Abrechnung aus – Kunden müssen dafür nichts zusätzlich beauftragen.

Weitere Informationen: [www.minol.de/gesetzliche-neuerungen-heizkostenabrechnung](http://www.minol.de/gesetzliche-neuerungen-heizkostenabrechnung)

# Produkte

## Drei Lösungen für die Entkoppelung des Fliesenbelags

Beim Fliesenverlegen gilt: Kein Untergrund gleicht dem anderen. Abhängig von der Nutzung ist eine optimale Untergrundvorbereitung durch die Entkoppelung vom Belag ein Garant für ein schadenfreies Fliesenleben. Drei einfach zu verarbeitende Lösungen bietet die Iserlohner Blanke Systems GmbH an. Der mit allen Fliesen- und Natursteinformaten kombinierbare Belagsträger ist in drei Kategorien gemäß ZDB-Merkblatt „Entkopplungen im Innenbereich“ einsetzbar.

Weitere Informationen:  
[www.blanke-systems.de](http://www.blanke-systems.de)

## Baustoff-Hersteller setzt auf Transparenz bei Nachhaltigkeit

Eine Produktpalette, die mit Blick auf nachhaltiges Bauen auf Transparenz setzt, bringt der Baustoffhersteller Sievert unter dem Namen „Green Line“ auf den Markt. Bauherren, Planer, Architekten sowie Hand- und Heimwerker können bei zunächst elf Produkten dieser Serie durch das Scannen eines QR-Codes Details über den Lebenszyklus und die Ökobilanz erhalten. Von der Produktionsstätte bis zur Verpackung und zur Logistik macht der Hersteller transparent, welchen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck die Produkte hinterlassen.



Mit einer neuen Produktlinie in Kombination mit der Gründung eines Expertenrats will der Baustoffhersteller Sievert die Nachhaltigkeit im Bausektor fördern

Weitere Informationen: [www.sievert.de](http://www.sievert.de)

## Erstmals Rauchwarnmelder in ERP-System integrierbar



Rauchwarnmelder von Ei Electronics können nun im ERP-System abgebildet werden

Auf dem Weg zur digital unterstützten, papierlosen und rechtssicheren Abbildung sämtlicher Vorgänge rund um die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in Wohngebäuden ist Ei Electronics ein bedeutender Schritt gelungen. Der Ei-Electronics-Rauchwarnmelder-Manager – eine Anwendung zur Bewirtschaftung größerer Melder-Bestände, die die wohnungsgenauer Zuordnung der Inspektionsprotokolle und ein automatisiertes Aktivitätenmanagement ermöglicht – kann nun über eine standardisierte Schnittstelle an ERP-Systeme angebunden werden. Auf diese Weise können Rauchwarnmelder vollständig in die digitalen Geschäftsprozesse der Wohnungswirtschaft integrieren und beispielsweise die Inspektionsprotokolle der Geräte direkt bei den entsprechenden Wohneinheiten archiviert werden. Als erstes wurde das ERP-System von Aareon angebunden. Über eine weitere Schnittstelle zum Service-Portal Mareon lassen sich ferner Aufträge an externe Dienstleister abwickeln.

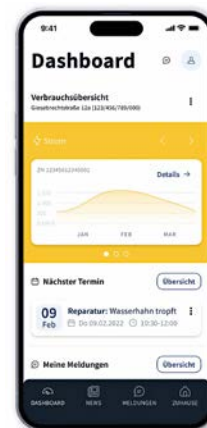
Weitere Informationen:  
[www.eielectronics.de](http://www.eielectronics.de)

## Beton-Pflasterstein mit deutlich reduziertem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Mit einer neuen Herstellungstechnik reduziert der Betonelementhersteller FCN den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck seiner Produkte für den Garten- und Landschaftsbau. Das Unternehmen setzt auf eine Technik, die die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Betonsteinen und -produkten um 60 bis 80% reduzieren kann. Dabei werden industrielle Nebenprodukte – etwa Hüttensandmehl, das bei der Stahlerzeugung anfällt, oder Flugasche mit Aktivatoren – miteinander kombiniert und so die Klimabelastung gesenkt.

Weitere Informationen:  
[www.fcnet-betonelemente.de](http://www.fcnet-betonelemente.de)

## Mieterapp ergänzt digitale Services



Mit einer Mieterapp ergänzt der Dienstleister ImmoMio sein digitales Serviceangebot für Vermieter

Den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu digitalisieren, ist das Ziel der ImmoMio GmbH. Jetzt hat das Unternehmen, das mit seinen digitalen Services für etwa 200 Vermieter tätig ist, sein Angebot um eine App für die digitale Kommunikation mit Mietern erweitert. Über die App können Mieter Schäden melden, Vertrags- und Verbrauchsinfos abrufen und über einen Chat direkt mit dem Vermieter kommunizieren. Die Software wird auf Wunsch auch im Unternehmensdesign gestaltet.

Weitere Informationen: [www.immomio.com](http://www.immomio.com)

# Markt und Management



Live-Tech-Demos geben spannende Einblicke auf der Real PropTech Conference. In diesem Jahr gibt es zahlreiche Programmpunkte speziell für Wohnungsunternehmen

## PropTech Conference: Digitalisierung zum Anfassen

Wenn am 7. und 8. September die Real PropTech Conference in Frankfurt am Main stattfindet, werden endlich die Sieger des Awards „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ ausgezeichnet. Deutschlands wichtigste Konferenz zu PropTech, Digitalisierung und Transformation der Bau- & Immobilienwirtschaft geht 2023 zum siebten Mal an den Start. Im Vordergrund dieser Plattform stehen hochkarätige Keynotes, relevante Impulse und visionäre Panels auf Bühnen und in Sessions. Sie hält in diesem Jahr auch ein spannendes und umfangreiches Programm speziell für Vertreter der Wohnungswirtschaft bereit, an dem auch die DW-Redaktion mitwirkt. Neben Impuls-Vorträgen unter anderem von GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser gibt es Live-Tech-Demos und Masterclasses, die zum Mitmachen, Austauschen und Vernetzen anregen. Infos zum Programm und Tickets gibt es hier: [realproptech.de](https://realproptech.de)

# 2,7%

des Grundstückswertes pro Jahr beträgt aktuell deutschlandweit der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien. Damit ist er seit 2017 laut des Deutschen Erbbaurechtsverbands e. V. um 0,4 % gesunken.



Prof. Hansjörg Bach

## Trauer um einen Vor-denker und Impulsgeber

Die Wohnungswirtschaft trauert um Prof. Dr. Hansjörg Bach. Er verstarb am 15. Juli im Alter von 77 Jahren. Über Jahrzehnte hat Bach in der Branche vielfältige Spuren hinterlassen – sei es als Fachbuchautor, Experte, in der Verbandsarbeit, als Vorstandsmitglied der Siedlungsbau Neckar Fils Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG Nürtingen oder als Miterfinder und langjähriger Juryvorsitzender des „DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft“.

Die Liste der Verdienste des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlers als Vor-denker, Impulsgeber und Netzwerker ist lang. So war der Gründungsvater des Fachbereiches Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen für den GdW in verschiedenen Gremien aktiv, unter anderem als Vorsitzender des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung. Zudem war er langjähriger Vorsitzender des Arbeitskreises „Geislinger Konvention“, der unter seiner Führung erfolgreich Normen für den Vergleich von Betriebskosten und Strukturdaten entwickelte.

## GdW übernimmt den Vorsitz der BID

Mit Beginn der zweiten Jahreshälfte 2023 hat der Immobilienverband Deutschland IVD den Vorsitz der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland turnusgemäß für ein Jahr an den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen übergeben. GdW-Präsident Axel Gedaschko übernahm das Amt vom neu gewählten IVD-Präsidenten Dirk Wohltorf. In der BID arbeiten die Verbände BFW, GdW, IVD, VDIV, vdp und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen in der Öffentlichkeit und gegenüber der Politik zu vertreten.

## Fairer Vermieter: Siegel für Neusser Bauverein

**Der Neusser Bauverein hat das Gütesiegel „Mein Fair-Mieter“ erhalten.**

Das Siegel, das von einem gleichnamigen gemeinnützigen Verein aus Hannover vergeben wird, zeichnet Wohnungsunternehmen aus, bei denen nachhaltig der Mensch im Mittelpunkt steht und eine gute Nachbarschaft gepflegt wird. Der Bauverein sieht sich durch die Auszeichnung nach eigener Darstellung in seinem seit Jahrzehnten praktizierten Kurs bestätigt, bezahlbaren Wohnraum, die Integration sowie sozial benachteiligte Gruppen zu fördern.

## Berliner Howoge reinigt Häuser in Eigenregie

Die kommunale Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH nimmt die Hausreinigung für ihre Bestände in die eigenen Hände. Das Berliner Wohnungsunternehmen hat dafür eine Tochtergesellschaft gegründet, die die Leistungen erbringt. Ziele sind nach Unternehmensangaben, eine kontinuierlich gute Qualität der Hausreinigung zu gewährleisten und gleichzeitig die Betriebskosten für die Mieter stabil zu halten. Im ersten Schritt wurden 45 Mitarbeitende in der Howoge Reinigung GmbH eingestellt. Sie reinigen Häuser mit etwa 19.000 Wohnungen in sieben Quartieren im Stadtteil Neu-Hohenschönhausen. Vorgesehen ist, diese Hausreinigung bis 2025 auf alle 75.400 Howoge-Wohnungen im gesamten Berliner Stadtgebiet auszuweiten und dafür dann 170 Mitarbeitende zu beschäftigen.



## VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

### FÜR JEDEN ZUTRITTPUNKT

Vielfältige Beschläge, Schlösser, Zylinder und Wandler für Türen aller Art sowie Aufzüge, Zufahrten, Tore, Möbel u.v.m.

### FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

### FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

Optimierte digitale Prozesse durch Integration mit Drittsystemen sowie Einbindung in die vorhandene IT- und Systemlandschaft.





Helene von Roeder



Ruth Werhahn

## Ruth Werhahn wird Personalvorstand bei Bochumer Vonovia

**Gleich zwei Personalveränderungen gibt es im Vorstand der Vonovia SE.** Der Aufsichtsrat hat Ruth Werhahn als Vorstand bestellt. Sie wird ab Oktober das neu geschaffene Personalressort übernehmen. Werhahn war seit 2018 Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der TÜV Rheinland AG. Nach fünf Jahren hingegen verlassen hat im Juli Helene von Roeder auf eigenen Wunsch den Vorstand der des Bochumer Wohnungskonzerns. Die 53-Jährige hat zunächst als Chief Financial Officer (CFO) und ab 2021 als Chief Technology Officer (CTO) für das Unternehmen gearbeitet und in dieser Zeit den Zusammenschluss mit der Deutschen Wohnen maßgeblich mitgestaltet sowie das Value-Add-Segment erfolgreich neu strukturiert und ausgerichtet. Roeder wechselt als Finanzvorstand zum DAX-Konzern Merck nach Darmstadt.

## Trotz Insolvenzanmeldung: Kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Umland kann Geschäfte weiterführen

Die Umland Wohnungsbau GmbH in Egeln musste im Juli Insolvenz anmelden. Das Wohnungsunternehmen vermietet und betreut mehr als 1.500 Wohnungen in der Region Börde und dem Harzvorland. Nach Angaben des Direktors des Verbands der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt, Jens Zillmann, ist es die erste kommunale Wohnungsgesellschaft des Bundeslandes, die im Insolvenzverfahren ist, aber derzeit in vollem Umfang die Geschäfte fortführen kann. Bereits seit einiger Zeit hatte der Vermieter, der laut Geschäftsbericht einen Schuldenberg von etwa 20 Mio. € vor sich herschiebt, mit finanziellen Problemen zu kämpfen. Zuletzt war ein Sanierungskonzept von den Gesellschaftern – acht Gemeinden aus der Region – nicht genehmigt worden.



Wir sind auf  
LinkedIn!

**Aus der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft: Getreu diesem Motto ist DW Die Wohnungswirtschaft bereits seit 75 Jahren ein unverzichtbares Fachmagazin für Entscheider in der Branche.** Pünktlich im Jubiläumsjahr gibt es für den treuen Leserstamm und alle, die bald dazu kommen, ein Geschenk: Die DW ist nun auch mit einem LinkedIn-Account vertreten.

Ob Stadtentwicklung, Energieversorgung und Gebäudetechnik, Bauverfahren und Bestandserneuerung oder aktuelles Marktgeschehen: Folgen Sie der DW auf LinkedIn und bleiben Sie auf dem Laufenden. Erfahren Sie von Taktgebern, was die Branche bewegt, erleben Sie Austausch und Networking und finden Sie bekannte Gesichter in der wachsenden Community.

Folgen Sie der Seite hier:  
[www.linkedin.com/showcase/dw-die-wohnungswirtschaft/](http://www.linkedin.com/showcase/dw-die-wohnungswirtschaft/)



Preisverleihung: Candy Hentschel (3. v.l.) von der WIS nahm in Potsdam von Laudatoren und Jury die Auszeichnung entgegen

## Spreewalder WIS für Seniorenhilfe ausgezeichnet

**Als eines von zehn Projekten hat die WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH eine Auszeichnung für ihr Angebot „Senioren-Medien-Hilfe“ durch das Ministerium für Soziales, Gesundheit, Integration und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MSGIV) erhalten.** Die WIS bietet seit 2020 eine Unterstützung für ältere Menschen bei der Nutzung von digitalen Geräten an. Dafür hat das Wohnungsunternehmen mit Fördergeldern eigens einen Raum hergerichtet und mit modernster Technik ausgestattet. Dort werden Senioren nun in Einzelcoachings fit für die digitale Welt gemacht. Unterstützt wird die WIS, die die laufenden Kosten des Projektes trägt, von Schülern des Lübbenauer Paul-Fahlich-Gymnasiums, mit dem eine Kooperationsvereinbarung geschlossen wurde. Insgesamt hatten sich 38 Projekte für die Auszeichnung durch das Land beworben. Als Preisgeld erhielt die WIS 400 €.





Besonderes Projekt: Die Auszubildenden der Gewofag recherchierten die Schicksale von Mietern in der NS-Zeit

## Auszubildende der Gewofag recherchieren Mieterschicksale

Sechs weitere Erinnerungszeichen hat die Münchner Gewofag an ihren Häusern zum Gedenken an Mieter angebracht, die Opfer des nationalsozialistischen Regimes wurden. Eine Besonderheit dieser Erinnerung ist die Umsetzung. Auszubildende des Wohnunternehmens hatten in Zusammenarbeit mit dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München und der Historikerin Dr. Christiane Fritsche die Schicksale der ehemaligen Bewohner recherchiert. Begleitet wurde die Recherche durch Projekt-tage, zum Beispiel einen Besuch im NS-Dokumentationszentrum oder im Münchner Stadtmuseum. Das Azubi-Projekt geht zurück auf eine Anregung des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Gewofag, Christian Smolka. Das Projekt soll nun verstetigt werden, um an weiteren Gebäuden Erinnerungszeichen anzubringen.

# 25 %

unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels lag 2022 mit 7,07 €/m<sup>2</sup> netto kalt die Durchschnittsmiete aller Wohnungen der Hamburger Saga Unternehmensgruppe.

## Berliner Hilfswerk-Siedlung GmbH gewinnt Preis für Energieeinsparung im Büro

Auszeichnung für die Hilfswerk-Siedlung GmbH: Das evangelische Wohnungsunternehmen aus Berlin hat von der Energieeinsparinitiative Berlin den Preis für langfristigen Klimaschutz im Wettbewerb „Unser Büro spart Energie“ erhalten. Damit wurde die Erweiterung der Photovoltaikanlage auf dem Geschäftsgebäude der HWS und die Umstellung des dortigen Heizungssystems gewürdigt. Als Preisgeld gab es einen Gutschein für eine Baumpatenschaft in Berlin im Wert von 500 € sowie ein „Energieeinspar-Set“, das Tools und Ideenanstöße für weitere Schritte hin zum grünen Büro enthält.

# Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service

[www.ista.de/dienstleistungen](http://www.ista.de/dienstleistungen)

**ista**  
SWITCH TO SMART

## STRATEGISCHER PERSONALBEDARF IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Vom Wohnraumschaffer zum Wohnservice-Provider

Fachkräftemangel, Energiekrise, digitale Technologien und Nachhaltigkeitsorientierung stellen Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor multiple Herausforderungen. Dafür braucht es eine anpassungsfähige Belegschaft, die dem Unternehmen Entwicklungsperspektiven eröffnet.

Von Prof. Dr. Sascha Armutat und Hanne Sögtrop

**D** Zwei Fragen will das Europäische Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft (EBZ) im Projekt „Zukunftsorientierte Belegschaftsstrukturen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft“ beantworten: Wie werden sich Unternehmen der Branche angesichts stark verändernder Rahmenbedingungen strategisch entwickeln? Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Stellen und Belegschaften, die für die zukünftige Leistungserstellung nötig sind? In einem ersten Schritt wurden Branchengestalter- und -expertinnen in Onlineinterviews mit teilstandardisierten Fragebögen um ihre Einschätzung zur Entwicklung der Branche gebeten. Ihre Aussagen wurden dokumentiert und inhaltsanalytisch ausgewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Geschäftsmodelle, die Leistungserstellung und die Belegschaften in allen Wohnungsunternehmen künftig verändern werden. Um die Ergebnisse branchenweit und zielgerichtet diskutieren zu können, wurden fünf Thesen formuliert.

## These 1: Neo-Ökologie und Digitalisierung sind zentrale Treiber künftiger Geschäftsmodelle von Wohnungsunternehmen

Die Regulatorik bezogen auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in Verbindung mit dem Fachkräf-



**Prof. Dr. Sascha Armutat**

Professur für  
Personalmanagement  
und Organisation  
Hochschule Bielefeld  
BIELEFELD

temangel und der weltweiten volkswirtschaftlichen Entwicklung limitieren die Handlungsoptionen für die strategische Entwicklung von Wohnungsunternehmen und stellen die bestehenden Geschäftsmodelle in Frage.

Zugleich ergeben sich unter anderem mit den Themen Energie und Mobilität aber auch neue Geschäftsfelder mit Wertschöpfungspotenzial, bei deren Umsetzung insbesondere Digitalisierungsmöglichkeiten und New-Work-Strukturen den Unternehmen helfen können. Die Interviewpartner verdeutlichen, dass die soziale und ökologische Nachhaltigkeit ein zentrales Treiberthema für die Wohnungswirtschaft ist und sie in den nächsten Jahren deutlich prägen wird.

Geforderte hohe Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestands einerseits und die aus sozialpolitischen Gründen gedeckelten Mieteinnahmen andererseits bringen Wohnungsunternehmen in Zielkonflikte. Aufgabe einer strategischen Unternehmensführung wird es zukünftig sein, Lösungen für diese Zielkonflikte zu finden. Hier geht es zum einen darum, durch strategische Prioritäten gezielte Investitionen zu tätigen,

beispielsweise weniger Neubau und mehr Investitionen in die Bestandssanierung.

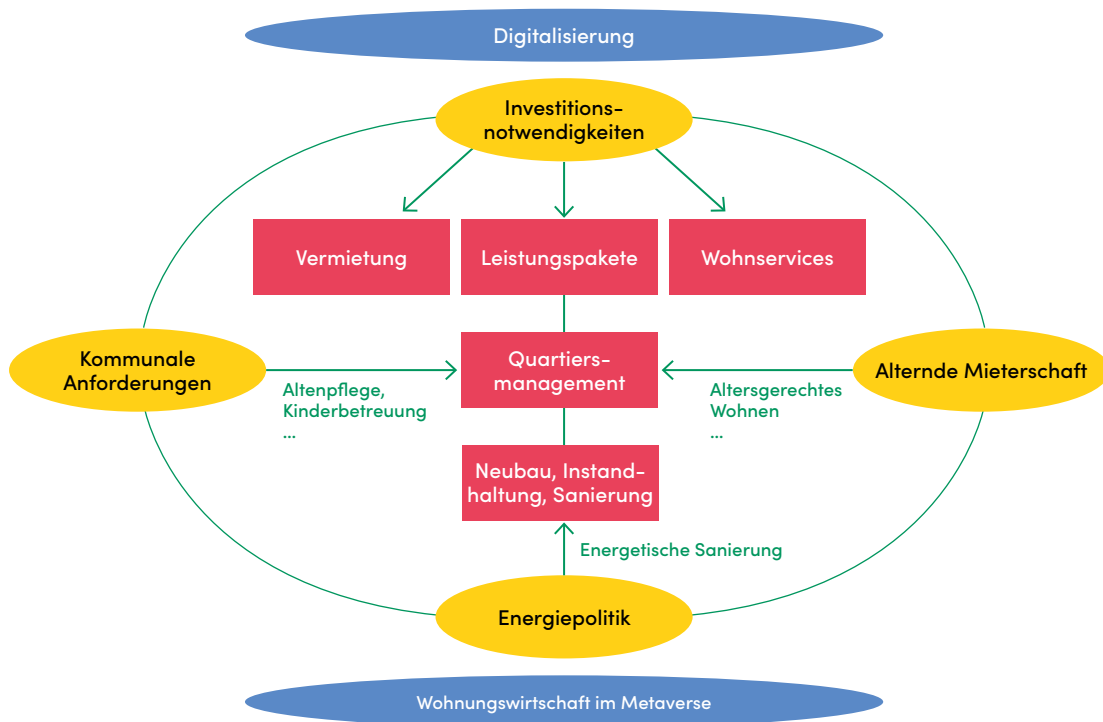
Wohnungsunternehmen sind zum anderen gefordert, alternative Einnahmequellen zu entwickeln, um sich die erforderlichen Investitionen nachhaltig



**Hanne Sögtrop**

Learning Content  
Managerin  
EBZ-Akademie  
BOCHUM

## Wirkungskräfte auf Geschäftsfelder von Wohnungsunternehmen



leisten zu können. Neben der Entwicklung wohnnaher Services kann gerade die energetische Sanierung und die Einbeziehung erneuerbarer Energien wirtschaftlichen Nutzen stiften – beispielsweise durch die Erzeugung und den Vertrieb von Energie oder die Monetarisierung von Dach- und Freiflächen, die an Energieerzeuger vermietet werden.

Zugute kommt der Branche das Potenzial, das in den Ermöglicherfaktoren Digitalisierung, Mobilität und New Work steckt:

- Die interviewten Personen betonen, dass die Digitalisierung der bedeutendste Ermöglicherfaktor ist, da er Potenziale für die Veränderung von Leistungserstellung und Leistungsportfolio bietet. Zum einen können digitale Technologien für die Leistungen und Produkte der Wohnungswirtschaftsunternehmen genutzt werden und dabei helfen, klassische Leistungsprozesse einfacher und automatisierter abzubilden.
- Potenziale sehen die Interviewpartner auch beim Thema Mobilität: Auch hier können Bauflächen für veränderte Mobilitätsmodelle, für E-Ladeinfrastruktur und Mobilitätsservices genutzt werden.

**These 2: Energie- und Mobilitätsdienstleistungen sowie Wohnservices werden die Geschäftsmodelle der Wohnungsunternehmen zukünftig maßgeblich erweitern**

Der Bau und die Vermietung von Wohnraum als zentrale Bausteine des klassischen Geschäftsmodells der Branche bleiben auch in Zukunft hoch relevant. Im

Zeitverlauf wird es aber zu Prioritätenverschiebungen bei der Gewichtung und zu Modifikationen der Geschäftsmodellkomponenten kommen.

Modifikationen wird es zum einen bei der Wohnraumvermietung geben, unter anderem in Form kurz- bis mittelfristiger Vermietung von möblierten Mikroapartments oder durch Einführung von Konzepten einer Sharing- beziehungsweise Plattformökonomie. Bau und Instandhaltung werden sich durch nachhaltigkeits-, energieeffizienz- und digitalisierungsbezogene Anforderungen wandeln.

Zentral ist allerdings die Ausweitung des Leistungs- und Wohnserviceangebotes, also Energieversorgungs- und Mobilitätsangebote, Versicherungen, Multimedia und zielgruppenspezifische Leistungen, vor allem im Bereich altersgerechten Wohnens. Diese Services ermöglichen Einnahmen jenseits von Vermietung und Fördertöpfen und sind die Basis für den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg angesichts rigider politischer Restriktionen (siehe Abbildung).

**These 3: Dienstleisternetzwerke und digitalisierte Prozesse sind wichtige Bausteine der Geschäftsmodellumsetzung**

Bei der Umsetzung des Geschäftsmodells im Alltag identifizieren die Interviewten drei Veränderungen der Leistungserstellung.

Erstens geht es um kollaborative Prozesse der Leistungserstellung mit unternehmensexternen Leistungspartnern (Ökosystem Management). Wohnungsunternehmen sollten sich künftig als >

INTERVIEW MIT HANNE SÖGTROP UND PROF. SASCHA ARMUTAT

## „Unternehmen werden Geschäftsmodelle erweitern müssen“

Das Projekt von EBZ und Hochschule Bielefeld untersucht, wie sich Unternehmen der Branche angesichts stark verändernder Rahmenbedingungen strategisch entwickeln, und welche Konsequenzen sich daraus für die Stellen und Belegschaften ergeben.

**Über Ihrer Studie steht „zukunftsorientierte Belegschaftsstrukturen“, in den darin formulierten Thesen geht es jedoch eher um das Management der Unternehmen und die Ausrichtung auf neue Geschäftsmodelle. Hat die Branche hier Entwicklungen verschlafen?**

ARMUTAT: Meiner Ansicht nach hat die Branche aufgrund der politischen und gesellschaftlichen Impulse rechtzeitig begonnen, sich mit den drängenden Fragen intensiv zu beschäftigen. Dazu gehört neben dem zukünftigen Geschäftsmodell und der Art und Weise, wie man dieses umsetzen möchte, auch das Thema des strategischen Personalbedarfs: Welche Belegschaftsgruppen benötige ich in welchem Umfang und mit welchen Kompetenzen, um das zukünftige Leistungsprogramm eines Wohnungswirtschaftsunternehmens umzusetzen.

**Die Wohnungswirtschaft sei zunehmend gefordert, alternative Einnahmequellen zu entwickeln, so Ihre Aussage. Wie können diese aussehen und wie sind neue Services in die bestehenden Geschäftsmodelle einzubinden?**

ARMUTAT: Erfordert die energetische Sanierung hohe Investitionen oder sind Mieteinnahmen gedeckelt, brauchen Wohnungsunternehmen zusätzliche Einnahmequellen, um sich die Zukunft leisten zu können. Ein additiver Service könnte die Erzeugung und die Vermarktung von Energie sein, in die man die Mieter als „Gesellschafter“ einbindet oder die man ihnen als Kunden anbietet. Ein weiteres Beispiel wären Mobilitätskonzepte, die die Unternehmen eigenständig oder mit Start-ups entwickeln und anbieten.

**Neue Energie- und Mobilitätsdienstleistungen erfordern auch andere Qualifikationen beim Personal und neue Jobprofile. Weiterbildung oder neue Onboarding-Modelle, was steht für die Unternehmen dabei im Vordergrund?**

ARMUTAT: In Verbindung mit dem Aufbau und der Entwicklung von Dienstleisternetzwerken ist das kein Entweder-oder, sondern ein Sowohl-als-auch. Ändert sich das Leistungsprogramm einer Organisation, braucht man bei veränderten Programmbausteinen angepasste Kompetenzen, bei neuen Programmbausteinen auch andere Kompetenzträger für deren Realisierung. Im ersten Fall kann Weiterbildung für die notwendigen Kompetenzanpassungen sorgen – zum Beispiel bei Projektmanagern im Neubau, die sich zunehmend mit baulichen Nachhaltigkeitsthemen befassen. Erzeugung und Vertrieb von Energie ist ein völlig neues Aufgabenspektrum mit einer eigenen Regulatorik – hier werden neue Jobfamilien entstehen, für die andere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als bisher zu rekrutieren sind. **Woher bekommen die Wohnungsunternehmen die Beschäftigten, die sie benötigen und wie positionieren sie sich als attraktive Arbeitgeber?**

ARMUTAT: Am Anfang steht die Einsicht, dass die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber nicht von selbst funktioniert, nur weil man als Unternehmen „irgendwie“ präsent ist. Wie alle Unternehmen brauchen auch Wohnungsunternehmen Profis, die sich um ihr Employer Branding kümmern und es umsetzen. Diese Umsetzung fängt bei der Karriereseite an und hört beim Auswahlgespräch nicht auf.

Um einen realistischen strategischen Personalbedarf abzuschätzen, muss man sich weiterhin gezielt die Frage stellen, welche Belegschaften man künftig tatsächlich benötigt. Und schließlich muss auf der Basis von Recruiting-Personas – also formalisierte

Stereotypen von Kandidatenprofilen – darüber nachgedacht werden, welche Mitarbeitergruppen nur unzureichend angesprochen werden, zum Beispiel alleinerziehende Mütter, Studienabbrecher und internationale Fachkräfte.

SÖGTROP: Ebenso von Bedeutung ist es, potenzielle Mitarbeitende für die Branche zu begeistern. Hierzu dienen beispielhaft die Azubi-Kampagne sowie die Arbeitgeber-Kampagne des GdW oder das Klima-Camp des EBZ. **Welche Rolle spielen die Bildungsanbieter bei dieser Umstrukturierung? Inwieweit werden sich Lehrpläne und Curricula ob dieser neuen Anforderungen ändern? Welche Weiterbildungsangebote werden angeboten und welche sollte die Branche nun entwickeln?**

ARMUTAT: Ein Blick auf die Curricula der Aus- und Fortbildungsberufe Immobilienkaufmann/-frau und Immobilienfachwirt zeigt, dass viele relevante Inhalte vermittelt werden, jedoch kaum auf die Anforderungen zukunftsorientierter Geschäftsmodelle im hier beschriebenen Sinn eingegangen wird. Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Energie, Mobilität oder Quartiersmanagement spielen eine untergeordnete Rolle, während immobilienrechtliche Themen den Ausbildungskanon dominieren. Kurz- und mittelfristig gilt es, kompensatorische Weiterbildung zu betreiben und Angebote zu etablieren, durch die Immobilienfachleute Kompetenzen erwerben, die sie in anpassungsfähigen Unternehmen benötigen.

SÖGTROP: Besondere Bedeutung kommt Lehrgängen sowie Qualifizierungsprogrammen zu, die gezielt auf neue oder stark veränderte Rollen in Wohnungsunternehmen vorbereiten. Projekt-, Energie- und Nachhaltigkeits-, Transformations- und Change-, Wissens- sowie Mobilitätsmanagement haben eine herausragende Bedeutung.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Olaf Berger.

Gestalter von Ökosystemen verstehen: Sie müssen Netzwerke mit Dienstleistern, Tochterunternehmen, Mitbewerbern und Stakeholdern aufbauen, um im Verbund den komplexeren Anforderungen an eine digitalisierte, serviceintegrierte Wohnungswirtschaft zu entsprechen

Zweitens geht es um die organisatorische Verankerung eines Business-Developments – darum, Services zu konzipieren und „experimentell“ umzusetzen. Auch hierbei spielt der Netzwerkgedanke eine Rolle: Nur mit den Kunden und Dienstleistern lassen sich in offenen Innovationsprozessen passgenaue und marktfähige Leistungen erstellen.

Drittens geht es um die Digitalisierung, darum, Prozesse stärker auf allen Unternehmensebenen digital abzubilden: von der Mieterplattform als Basis für den Servicevertrieb bis zum ERP-System, von der automatisiert ermittelten Wohn-Kennzahl bis zum strategischen Steuerungs-Dashboard – die Digitalisierung hilft bei der Vereinfachung von Prozessen, bei der Substitution fehlender Mitarbeitender und bei der Unternehmenssteuerung auf Basis solider Fakten.

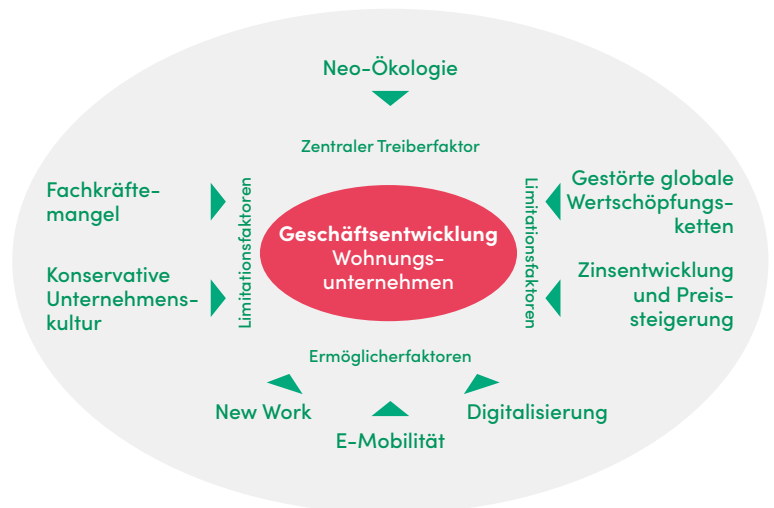
#### These 4: Wohnungsunternehmen brauchen künftig verstärkt Beschäftigte für Nachhaltigkeit, Energieversorgung und digitales Business Development

Die meisten klassischen Jobprofile (Jobfamilien) in Wohnungsunternehmen werden auch künftig die Belegschaften prägen. Das bedeutet allerdings nicht, dass sie unverändert bleiben: Egal ob es um Mitarbeitende in der Vermietung, im Bau-, in den Servicebereichen oder in den internen Diensten geht oder um die verschiedenen Komplexitätsebenen, die die Jobs in den Jobfamilien auszeichnen – alle Stellen werden künftig mehr digitale, mehr betriebswirtschaftliche, mehr kunden- und dienstleistungsorientierte und mehr personale Anforderungen an die Stelleninhaber stellen. Das ist eine Konsequenz der sich abzeichnenden veränderten Geschäftsmodellelemente und der sich wandelnden „Service-Delivery“.

Einfache Verwaltungsaktivitäten im Rechnungswesen, in der Buchhaltung oder in der Mieteradministration werden mit großer Sicherheit durch digitale Technologien, Algorithmen, Chatbots oder künstliche Intelligenz ganz oder größtenteils substituiert.

Neben veränderten und substituierbaren Stellen und Stellenbündeln gibt es allerdings auch eine Reihe von neuen Stellen, die wegen der veränderten Geschäftsmodelle in Wohnungsunternehmen erforderlich sind. Nach Meinung der Branchenexperten zählen dazu Stellen in den Jobfamilien „Energiemanagement und Nachhaltigkeit“, „Digitalisierung“ und „Business Development und Management“. Diese Stellen werden benötigt, um serviceorientiertere Geschäftsmodelle im Ökosystem nachhaltig zu konzipieren und zu steuern.

## Einflussfaktoren auf Unternehmen der Wohnungswirtschaft



#### These 5: Wohnungsunternehmen müssen die Transformation annehmen, um langfristig erfolgreich sein zu können

Die Wohnungswirtschaft steht vor einem bedeutenden Wandel. Angesichts der aktuellen Herausforderungen geht es nicht nur darum, einzelne Prozesse zu verändern, sondern langjährige Prägungen zu überwinden und sich neue Rollen zu geben: als Energieanbieter, als Flächenmakler, als Anbieter von individualisiertem Wohnraum und als sozial kompetenter, ökologisch nachhaltiger Quartiersgestalter.

#### Debatte und Austausch erforderlich

Es bleiben viele Fragen: Was heißt das für die Unternehmen in ihren jeweiligen Märkten und vor dem Hintergrund der spezifischen Rahmenbedingungen, denen sie unterworfen sind? Wie werden aktuelle und kommende Belegschaftsveränderungen aussehen? Welche Kompetenzen benötigen Beschäftigte in Zukunft? Welche neuen Stellen müssen geschaffen werden? Wie kann der umfangreiche Transformationsprozess in der Branche gelingen? Welche Lösungsoptionen gibt es für die Unternehmen für sich sowie unternehmensübergreifend? Als Partner der Branche ruft die EBZ-Akademie alle HR-Expertinnen und -Experten, HR-Interessierte und Geschäftsführende zur Diskussion auf.

Die Autoren möchten gerne mit Interessierten aus der Branche in den weiteren Austausch treten und freuen sich über eine Kontaktaufnahme sowie Diskussionen auf LinkedIn.

Download des Thesenpapiers: [www.1p.de/WhitepaperEBZ](http://www.1p.de/WhitepaperEBZ)

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Nachweis einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden

Der Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2022 sah vor, die Möglichkeit des Nachweises einer kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden zu streichen. Nach massiver Kritik wurde ein neues BMF-Schreiben dazu veröffentlicht. Dieser Artikel bewertet das Schreiben und die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes.

Von Ingeborg Esser

Im Laufe der parlamentarischen Beratungen im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages wurde nach massiver Kritik Abstand vom ursprünglichen Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2022 beziehungsweise dem Streichen der Möglichkeit des Nachweises einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden genommen. Am 22. Februar 2023 wurde ein neues BMF-Schreiben<sup>1</sup> zu dieser Problematik veröffentlicht. Im Folgenden wird dieses BMF-Schreiben analysiert und bewertet – auch unter dem Gesichtspunkt, inwieweit es die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes<sup>2</sup> in dieser Sache zurückdreht.



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

## Bedeutung der Möglichkeit der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG im Verhältnis zur Gebäude-AfA nach typisierter Nutzungsdauer

Grundsätzlich werden Gebäude im Steuerrecht nicht nach ihrer voraussichtlichen tatsächlichen Nutzungsdauer, sondern mit typisierten Abschreibungssätzen abgeschrieben.

Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG beträgt diese sogenannte steuerliche Normalabschreibung bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, die

- vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden: 2,5 %
- zwischen dem 1. Januar 1925 und dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurden: 2 %

- ab dem 1. Januar 2023 fertiggestellt wurden beziehungsweise werden: 3 %.

Diese Normalabschreibungssätze werden nicht nur auf die ursprünglichen Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten angewendet, sondern auch auf nachträgliche aktivierungspflichtige Herstellungskosten. Damit aber wird die Nutzungsdauer im Steuerrecht, anders als im Handelsrecht, mit jeder aktivierungspflichtigen Investition verlängert.

Insoweit liegt die Bedeutung des Nachweises einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG vor allem bei

1. Bestandsgebäuden, die unmodernisiert erworben werden, wenn also die technische und/oder wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer ist,
2. bei Abbruchabsicht oder
3. wenn die rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten eines Gebäudes tatsächlich beschränkt sind.

Eine Abschreibung nach der tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer kommt also in Betracht, wenn ein Gebäude vor Ablauf der typisierten Nutzungsdauer objektiv betrachtet technisch und/oder wirtschaftlich verbraucht ist. Während die technische Nutzungsdauer eines Gebäudes im Wesentlichen durch den Baukörper an sich (also dem tragenden Rohbau) bestimmt wird, ist bei der wirtschaftlichen Nutzungsdauer häufig deutlich mehr Spielraum für Interpretationen gegeben. Auch Gebäude, die technisch noch nicht verbraucht sind, können wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sein. Hier kommen zwei Aspekte ins Spiel. Einmal die wirtschaftlich nicht



Sind Gebäude vor Ablauf der Nutzungsdauer technisch oder wirtschaftlich verbraucht, werden sie in der Regel abgerissen. Unter bestimmten Umständen wird der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer steuerlich relevant

mehr sinnvolle Nutzung eines Gebäudes in der bisherigen Funktion und zum anderen eine nicht mehr sinnvolle anderweitige Nutzung. Beispielhaft für eine anderweitige Nutzung eines bisher zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes kommt eine Nutzung als Behelfsunterkunft bis zu einem geplanten Abriss in Betracht.

Bei der Glaubhaftmachung der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer sind die Steuerpflichtigen zu einer erhöhten Mitwirkung verpflichtet, da viele zu berücksichtigende Faktoren im Einfluss- und Wissensbereich des Steuerpflichtigen liegen, so das neue BMF-Schreiben.

Das BMF-Schreiben macht auch Ausführungen zum Thema Abbruch sowie zu bestimmten Betriebs- und anderen Gebäuden, die die Anwendung einer kürzeren Nutzungsdauer rechtfertigen.

### **Nachweis der Abbruchabsicht**

Die bloße Absicht, ein Gebäude (irgendwann) abzureißen, rechtfertigt noch keine Zugrundelegung einer kürzeren Nutzungsdauer. Der Abbruch muss schon hinreichend konkretisiert sein, also der Zeitpunkt der Nutzungsbeendigung feststehen oder die Nutzung wegen bereits eingeleiteter Abbruchvorbereitungen objektiv nicht mehr möglich sein.

In Betracht kommt in diesem Zusammenhang auch ein Abbruch eines Altgebäudes, um das Grundstück anschließend neu und zeitgemäß bebauen zu können. Insbesondere bei Wohngebäuden, die den

heutigen Wohnbedürfnissen in Bezug auf Wohnungsgröße, Grundrisse und Grundstücksausnutzung nicht mehr entsprechen, kommt das häufiger vor.

Neuerdings können die Abbruchkosten im Handelsrecht als Bauvorbereitungskosten des neu zu errichtenden Gebäudes aktiviert werden.<sup>3</sup> Der Buchwert des Altgebäudes aber ist bis zum Abbruch abzuschreiben – zunächst auf den niedrigeren beizulegenden Wert/Teilwert und danach auf die verkürzte Restnutzungsdauer bis zum Abriss. Die Abschreibung würde hier meines Erachtens in Handels- und Steuerrecht gleich verlaufen, im Steuerrecht unter Bezug auf die tatsächlich kürzere Nutzungsdauer. Die Abbruchkosten wären im Steuerrecht wahrscheinlich unter Berücksichtigung der hierzu ergangenen älteren grundsätzlichen BFH-Rechtsprechung Aufwand der Periode, soweit kein Erwerb mit Abbruchabsicht vorliegt.

### **Besondere Betriebsgebäude und Gebäude, die eine kürzere Nutzungsdauer vermuten lassen**

Grundsätzlich unterliegen im Steuerrecht auch alle Betriebsgebäude typisierten Normalabschreibungsätzen. Für bestimmte Betriebsgebäude lässt aber das Steuerrecht ohne weitere Nachweise abhängig von Bauart, Bauweise und Nutzung eine kürzere Nutzungsdauer entsprechend amtlichen AfA-Tabellen zu. Diesbezüglich zu nennen sind Hallen in Leichtbauweise, Ställe, Schuppen, aber auch eigenständige Garagengrundstücke, wenn die Garagen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnungs- >



Die bloße Absicht eines Abrisses rechtfertigt keine Zugrundelegung einer kürzeren Nutzungsdauer. Sie muss hinreichend konkretisiert sein

nutzung stehen und deshalb mit dem Wohngebäude bilanziert werden.

Aber auch andere Gebäude, bei denen die objektiven Umstände des Einzelfalls eine kürzere Nutzungsdauer vermuten lassen, können nach der kürzeren voraussichtlichen tatsächlichen Nutzungsdauer abgeschrieben werden, wenn der Steuerpflichtige hier einen Einzelnachweis und eine Einzelbegründung erbringt.

Zu Musterhäusern führt das BMF-Schreiben aus, dass in der Regel nach typisierten AfA-Sätzen abzuschreiben sei, weil etwa die anschließende Wohnnutzung mitberücksichtigt werden müsse. Etwas anderes kann sich aber ergeben, wenn diese Musterhäuser in speziellen Musterhausparks oder -ensembles errichtet sind, wo eine anschließende weitere Nutzung zu Wohnzwecken nicht vorgesehen ist. Meines Erachtens handelt es sich bei solchen Gebäuden dann aber nicht um Wohngebäude, sondern um Betriebsgebäude. Trotz der für diese Gebäude generell geltenden Normalabschreibung von 3 %, kann sich – bei geplanter kürzerer Nutzung der Musterhausparks – aber auch die Möglichkeit der Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ergeben.

### Nachweismethoden nach BMF-Schreiben versus BFH-Rechtsprechung

Motivation für den Vorstoß des BMF im Rahmen des JStG 2022, die Möglichkeit des Nachweises einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ersatzlos zu streichen, war das BFH-Urteil vom 28. Juli 2021. Dieses sieht vor, dass für den Nachweis gegenüber den Finanzbehörden das Gutachten eines Bewertungssachverständigen ausreiche und die dabei entsprechend der ImmobilienwertermittlungsVO zugrunde gelegte Nutzungsdauer, die sich aus den hier unterstellten Tabellenwerten je nach Gebäudeart und Bauweise ergibt, beispielsweise für massiv erstellte Wohngebäude bei 80 Jahren liegt. Unter Berücksichtigung des Baujahres des Gebäudes ergibt sich somit am Bewertungsstichtag eine Restnutzungsdauer. Sei diese kürzer als die mit der typisierten Normalabschreibung unterstellte, könne der Steuerpflichtige sich darauf berufen. Das BMF sah

in dieser Rechtsprechung des BFH die Gefahr, dass damit der Nachweis der tatsächlich kürzeren (Rest-) Nutzungsdauer des Gebäudes vom Ausnahmefall zur Abschreibung nach typisierten Abschreibungssätzen zum Regelfall würde.

Mit dem BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 werden nun allerdings bestimmte Leitplanken für die steuerliche Berücksichtigung gezogen.

Zum einen ist die Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden sind, erforderlich.

Weiterhin fordert das BMF-Schreiben, dass in dem Gutachten der Zustand des Gebäudes in Bezug auf seine (individuelle) Nutzungsdauer darzustellen und zu begründen ist und warum am Ende der Nutzungsdauer voraussichtlich keine wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung mehr möglich ist. Ein Bausubstanzgutachten im Sinne des ERAB-Verfahrens sei nicht erforderlich, aber hilfreich.

In jedem Falle reiche aber sowohl die Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem aktuellen Verkehrswertgutachten als auch der Verweis auf die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Verbindung mit dem Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen entsprechend den einschlägigen Anlagen der ImmoWertV nicht aus.

Das heißt aber auch, dass es für die Steuerpflichtigen teurer wird, den Nachweis der Abschreibung nach der tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer zu erbringen. Andererseits werden diese Kosten sicherlich nicht so ins Gewicht fallen, wenn man die in der Regel hohen Investitionskosten von Immobilien insgesamt und die steuerlichen Wirkungen ins Verhältnis stellt.

### Fazit

Mit dem neuen BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 werden zwar die „Leitplanken“ für die Geltendmachung einer tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer im Steuerrecht nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG deutlich verschärft, auch wird die jüngste BFH-Rechtsprechung in dieser Sache teilweise nicht akzeptiert. Dennoch ist das meines Erachtens besser als das ursprüngliche Vorhaben, diese Regelung ersatzlos zu streichen.

<sup>1</sup> vgl. BMF-Schreiben vom 22.2.2023, IV C 3 – S 2196/22/10006: 005, [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)

<sup>2</sup> vgl. BFH-Urteil vom 28.7.2021, IX R 25/19, NWB WAAAAH-95921

<sup>3</sup> vgl. IDW RS IFA 3, Ausweis von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens im handelsrechtlichen Jahresabschluss, Tz. 19, [www.idw.de](http://www.idw.de)



HAUFE.



„DER NEUBAUBEREICH IST DEUTLICH EINGEBROCHEN,  
DIE NACHHALTIGKEIT WIRD JETZT UMFANGREICHER GEPRÜFT  
UND BRINGT NEUE ANFORDERUNGEN MIT SICH.“



**Stefan Bolln**  
Bundesvorsitzender des  
Energieberaterverbands GIH

L'Immo vom 03.07.2023

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

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

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.



**L'Immo**

Der Podcast für die  
Immobilienwirtschaft

**JETZT REINHÖREN**

Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



## 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](#)

### **Projektleitung/-steuerung Wohnungsbau (m/w/d)**

Baugenossenschaft Esslingen eG  
Esslingen  
[Job-ID 040595403](#)

### **Bauingenieur als stellvertretender Abteilungsleiter Technischer Service (m/w/d)**

gewobau Gesellschaft für Wohnen und  
Bauen Rüsselsheim mbH  
Rüsselsheim  
[Job-ID 040023289](#)

### **Technischer Vorstand (m/w/d)**

GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG  
über ifp – Executive Search. Management  
Diagnostik.  
Schleswig-Holstein  
[Job-ID 040064283](#)

### **Leiter für die Technische Projektentwicklung (m/w/d)**

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG  
Hannover  
[Job-ID 040029145](#)

### **Technische Leitung (m/w/d)**

SWB – Service – Wohnungsvermietungs-  
und -baugesellschaft mbH über ifp  
executive search  
Mülheim an der Ruhr  
[Job-ID 040058885](#)

### **Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)**

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

### **Abteilungsleitung (m/w/d) Kauf- männisches Gebäudemanagement**

Stadt Ditzingen  
Ditzingen  
[Job-ID 039992894](#)

### **Technische Leitung (m/w/d)**

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

### **Legal Counsel (m/w/d) Baurecht PPP**

CML CONSTRUCTION SERVICES GMBH  
Köln  
[Job-ID 040098579](#)

Finden Sie weitere Stellenangebote unter [www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)  
**Job-ID eingeben und direkt bewerben!**

### **Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?**

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe  
ist am 07. September 2023

### **Online-Buchung**

Bequem und direkt eine Anzeige  
nach Ihren Wünschen schalten unter  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**

Tel. 0931 2791-557

[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Die WSG Dienstleister GmbH ist ein erfolgreiches mittelständisches Wohnungsunternehmen mit Sitz in Düsseldorf, das aktuell ca. 3.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen verwaltet. Unser Qualitätsanspruch und unsere nachhaltige Strategie haben uns zu einem kompetenten Partner für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum gemacht.

Wenn Sie Interesse daran haben, die positive Entwicklung unseres Unternehmens an verantwortungsvoller Stelle zukünftig mitzugestalten, bewerben Sie sich um die Position der

## **Leitung Wohnungsbewirtschaftung (m/w/d).**

Der Aufgaben- und Verantwortungsbereich umfasst die Zuständigkeit für die marktorientierte und wirtschaftlich optimale Verwaltung des Wohnungsbestandes mit insbesondere folgenden Tätigkeiten:

- Marktbeobachtung/-analyse zur Sicherstellung marktgerechter Produkte
- Quartiersentwicklung/Ermittlung immobilienbezogener Entwicklungspotenziale
- Mitwirkung bei der Ermittlung notwendiger technischer Maßnahmen
- Entwicklung und Optimierung von Vermarktungsstrategien
- Beratung und Unterstützung interner Stellen
- Definition und Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse, des internen Berichtswesens sowie der zugehörigen Kennzahlen
- Mitarbeiterführung.

### **Ihr Profil:**

- abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium bzw. vergleichbare Fachrichtung mit vorzugsweise immobilienwirtschaftlichem Bezug oder ergänzt um eine immobilienpezifische Zusatzausbildung
- mehrjährige Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Verhandlungs- und Entscheidungskompetenz sowie gute Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsstärke
- fundiertes Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Aufgabenstellungen der Wohnungswirtschaft
- motivierender und kooperativer Führungsstil mit ausgeprägter sozialer Kompetenz
- gute IT-Anwenderkenntnisse, insbesondere Microsoft-Office und Wodis Sigma.

Wir bieten Ihnen einen unbefristeten Arbeitsvertrag mit angemessener Bezahlung, Flexibilität in der Gestaltung von Arbeitszeit und Arbeitsort, betriebliche Altersvorsorge, ein Dienstfahrrad mit Privatnutzung und Poolfahrzeuge zur dienstlichen Nutzung sowie weitere attraktive betriebliche Leistungen.

Ihre Bewerbung - bevorzugt per E-Mail als zusammenhängendes pdf-Dokument - mit Angaben zu Ihrer Einkommensvorstellung und zum nächstmöglichen Einstellungstermin senden Sie bitte an

### **WSG Dienstleister GmbH**

Patricia Dittmann  
 Jürgensplatz 36-38  
 40219 Düsseldorf  
 Tel.: 0211 / 90 189 - 41  
 bewerbung@wsg-wohnen.de  
 www.wsg-wohnen.de





DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG IN HANNOVER GEHÖRT MIT RD. 4.500 WOHNHEITEN UND 7.500 MITGLIEDERN ZU DEN GROßEN GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSANBIETERN IN HANNOVER.

IM RAHMEN EINER ALTERSBEDINGTEN NACHFOLGEREGELUNG SUCHEN WIR ZUM **01.09.2024** EINEN

## GESCHÄFTSFÜHRENDEN KAUFMÄNNISCHEN VORSTAND (m/w/d)

ALS VORSITZENDE/R DES VORSTANDES GESTALTEN SIE GEMEINSAM MIT EINEM HAUPTAMTLICHEN VORSTANDS-MITGLIED DIE STRATEGISCHE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE AUSRICHTUNG DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT.

### WELCHE HERAUSFORDERUNGEN WARTEN AUF SIE?

- ➔ Strategische und operative Unternehmensführung unter den Gesichtspunkten Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Klimaneutralität
- ➔ Führung der Geschäfte entsprechend genossenschaftlicher Zielsetzung
- ➔ Moderne Personalführung eines Teams von derzeit 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- ➔ Innovative Konzepte zur weiteren Entwicklung unserer Liegenschaften (unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten)
- ➔ Steuerung des Risiko- und Compliance-Management-Systems
- ➔ Wirtschafts- und Finanzplanung sowie Investitions- und Budgetplanung
- ➔ Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Rechnungswesens
- ➔ Fortentwicklung der digitalen Transformation
- ➔ Kontaktpflege zu Akteuren und Institutionen der Wohnungswirtschaft

### WAS SOLLTEN SIE MITBRINGEN?

- ➔ Abgeschlossenes immobilienwirtschaftliches Studium (oder vergleichbar)
- ➔ Mehrjährige Führungserfahrung in der Immobilien- bzw. Wohnungswirtschaft
- ➔ Motivierender, offener Führungsstil mit ausgeprägter sozialer Kompetenz, kooperative und ergebnisorientierte Führung
- ➔ Verhandlungs- und Entscheidungskompetenz, Kommunikationsfähigkeit und Durchsetzungsstärke
- ➔ Umfassendes bzw. ganzheitliches Verständnis für kaufmännische, technische und rechtliche Aufgabenfelder der Wohnungswirtschaft
- ➔ Sicheres Gespür für genossenschaftliche Strukturen (Integrationsfähigkeit in Bezug auf die Gremien der Genossenschaft), Identifizierung mit genossenschaftlichen Werten
- ➔ Gute IT-Anwenderkenntnisse, insbesondere zu branchenüblichen ERP-Programmen, sowie ausgeprägte IT-Affinität

### FREUEN SIE SICH AUF:

- ➔ Ein erfolgreiches und modern aufgestelltes Unternehmen mit motivierten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- ➔ Eine verantwortungsvolle Position mit einem hohen Maß an Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen unserer Genossenschaft
- ➔ Eine der Position und Verantwortung angemessene Dotierung

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis zum **13.10.2023** an den Aufsichtsrat unter [bewerbung-vorstand@kleefeldbuchholz.de](mailto:bewerbung-vorstand@kleefeldbuchholz.de) oder

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG • Berckhusenstraße 16 • 30625 Hannover  
[www.kleefeldbuchholz.de](http://www.kleefeldbuchholz.de)

## Sie sind branchen- und führungserfahren und haben die Zukunft fest im Blick!

Als das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Friedrichshafen kümmert sich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) nach ihrem Gesellschaftszweck schwerpunktmäßig seit über 30 Jahren darum, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen und zu vermieten. Mit einem Bestand von rund 1.300 Mietwohnungen bietet die SWG zahlreichen Menschen in Friedrichshafen attraktiven Wohn- und Lebensraum – und ein Zuhause! In den nächsten Jahren soll insbesondere der soziale Wohnungsbau gestärkt werden. Hierzu arbeitet die SWG eng mit der Stadt zusammen und unterstützt gezielt Projekte, die dem Gemeinwohl dienen.

Unterstützen Sie unsere Entwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt als



**Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft  
Friedrichshafen mbH**

## ► Geschäftsführung (w/m/d)

der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG).

In dieser Funktion berichten Sie direkt an den Beiratsvorsitzenden und Ersten Bürgermeister der Stadt Friedrichshafen.

### IHRE Kernaufgaben

- Gesamtverantwortung für die SWG und zielgerichtete Weiterentwicklung der Gesellschaft mit klarem Fokus auf dem sozialen Wohnungsbau
- Professionelle finanzwirtschaftliche Steuerung und Unternehmensplanung
- Verantwortliche Koordinierung des Portfoliomanagements sowie des Projektmanagements in den Bereichen Bestandsmanagement und -entwicklung, Neubau und Sanierung
- Motivierende Führung und Entwicklung der derzeit rund 30 Mitarbeitenden
- Repräsentation der SWG und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen relevanten internen und externen Akteuren

### UNSERE ANFORDERUNGEN

- Abgeschlossenes Studium in der Fachrichtung Betriebs- oder Immobilienwirtschaft, Architektur oder Bauingenieurwesen bzw. einer vergleichbaren Fachrichtung
- Mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft, idealerweise im kommunalen Umfeld
- Fundierte kaufmännische Kenntnisse in Verbindung mit einem ausgeprägten technischen Verständnis
- Strategisches Denkvermögen, Eigeninitiative sowie eine ausgeprägte Lösungsorientierung
- Ein hohes Maß an Kommunikations- und Verhandlungsstärke einhergehend mit einem transparenten, verbindlichen und wertschätzenden Führungsstil

Als branchenerfahrene und souveräne Führungskraft wissen Sie, worauf es ankommt, um die SWG als kommunales Wohnungsunternehmen zukunftsfähig aufzustellen – betriebswirtschaftlich, baulich und personell. Dabei denken Sie unternehmerisch und agieren mit einem Blick für das Machbare. Kenntnisse des Wohnungsbaumarktes und der sozialen Strukturen in Friedrichshafen sind dabei von Vorteil. Die Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten Akteuren gestalten Sie empathisch und mit Fingerspitzengefühl. Dabei runden Durchsetzungsstärke, ein hohes Maß an Belastbarkeit sowie Flexibilität in Verbindung mit Organisations- und Priorisierungsfähigkeiten Ihr Profil in idealer Weise ab.

Wir bieten Ihnen eine interessante und verantwortungsvolle Aufgabe, in der Sie sich für das Gemeinwohl einsetzen und mit einem motivierten Team wirklich etwas bewegen können. Hierfür stellen wir Ihnen den notwendigen Gestaltungsspielraum und attraktive Rahmenbedingungen zur Verfügung.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH engagiert sich für Chancengleichheit.

**Interessiert?** Bewerben Sie sich direkt bei der von uns beauftragten Beratungsgesellschaft **zfm**. Für einen ersten vertraulichen Kontakt stehen Ihnen dort unter der Rufnummer 0228 265004 Raza Hoxhaj, Theresa Meister oder Julia Schwick gerne zur Verfügung. Lassen Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen inkl. einer Angabe zu Ihren Gehaltsvorstellungen bitte bis zum **01.10.2023** über die **zfm-Jobbörse** unter [www.zfm-bonn.de/jobboerse](http://www.zfm-bonn.de/jobboerse) zukommen.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!



**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](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

# Urteile

## MIETRECHT

- 69 Begründung einer **Modernisierungsmieterhöhung**
- 69 **Schlüsselverlust** bei einer Schließanlage
- 70 Zur **Schadensersatzpflicht eines (Unter-)Vermieters**
- 70 Zur Wirksamkeit der **Bevollmächtigung eines registrierten Inkassodienstleisters**

## WEG-RECHT

- 70 Aufrechnungsverbot gegen **Hausgeldforderungen**
- 71 Bestimmtheitsgrundsatz; **Delegation auf den Beirat**
- 71 **Modernisiertes Breitbandnetz**; Aufputzverlegung
- 71 **Erhaltungsmaßnahmen** am „Schwarzbau“



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Begründung einer Modernisierungsmieterhöhung

### Aus dem Urteil

Der Vermieter hat in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

### Bedeutung für die Praxis

In formeller Hinsicht sind keine überhöhten Anforderungen an die Erklärung zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann. Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Mieter umgelegt werden. Angesichts dessen muss aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen Instandhaltungskosten erspart werden. Hierfür bedarf es keiner umfassenden Vergleichsrechnung. Vielmehr reicht die Angabe einer Quote aus. Bei der Auslegung der Mieterhöhungserklärung darf auf in Bezug genommene Erklärungen in der Modernisierungsankündigung zurückgegriffen werden. Schließlich ist es auch nicht erforderlich, dass der Vermieter den Gesamtbetrag der Erhöhung in einzelne Rechnungspositionen aufschlüsselt. HO

BGH, Beschluss vom 21.2.2023, VIII ZR 106/21  
BGB § 559 b

## Schlüsselverlust bei einer Schließanlage

### Aus dem Urteil

Das Verhalten eines Mieters, den Schlüssel von außen in der Kellertür während seines Aufenthalts im Keller stecken zu lassen, ist fahrlässig. Die verkehrsübliche Sorgfalt gebietet es, einen Schlüssel sorgsam zu verwahren. Das Steckenlassen des Schlüssels von außen wird der Verwahrungspflicht nicht mehr gerecht, weil so Fremden der Zugriff auf den Schlüssel ermöglicht wird.

### Bedeutung für die Praxis

Der Verlust eines Schlüssels führt zwar nicht zu einer Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Schließanlage, so dass die Kosten einer neuen Schließanlage nicht fiktiv – also unabhängig vom Austausch der Anlage – abgerechnet werden können. Ein ersatzfähiger Schaden entsteht aber dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf, die Schließanlage zu ersetzen. Vorliegend kam es nach dem Verlust des Schlüssels wiederholt zu Diebstählen in der Tiefgarage des Gebäudes. Das erkennende Gericht bejahte deshalb diese Missbrauchsgefahr. Bei der Ermittlung der Höhe des Schadensersatzanspruchs war ein Vorteilsausgleich anzusetzen, da Teile der alten Schließanlage durch neuere Teile ersetzt wurden, die zu einer Wertsteigerung und messbaren Vermögensvermehrung führten. HO

OLG Brandenburg, Urteil vom 27.4.2023,  
10 U 100/22 | BGB §§ 276, 280

## Zur Schadensersatzpflicht eines (Unter-)Vermieters

### Aus dem Urteil

Die Mieterin (und zugleich Untervermieterin) verpflichtete sich in einem gerichtlichen Vergleich mit dem Hauptvermieter, die untervermietete Wohnung herauszugeben. Im Anschluss hieran machte der Hauptvermieter unter Hinweis auf die Beendigung des Hauptmietverhältnisses die Herausgabe der Wohnung gegenüber dem Untermieter geltend. Dieser zog daraufhin aus und wurde zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit in einer öffentlichen Notunterkunft untergebracht. Die dort angefallenen Kosten wurden gegenüber der Untervermieterin im Wege des Schadensersatzes geltend gemacht.

### Bedeutung für die Praxis

Dem Grunde nach zu Recht, wie der BGH erkannte. Die Untervermieterin war infolge der Geltendmachung des Herausgabeanspruchs durch den Hauptvermieter nicht mehr in der Lage, dem Untermieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren. Mit dem somit verletzten Gebrauchserhaltungsinteresse des Untermieters sah der BGH die in der Folge angefallenen Unterbringungskosten in einem inneren Zusammenhang und bejahte deshalb einen Schadensersatzanspruch dem Grunde nach. Er verwies den Rechtsstreit allerdings an das Berufungsgericht zurück, damit dieses Feststellungen zur Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten und den Zeitraum, für welchen die Untervermieterin die Mehrkosten zu tragen hat, ermitteln kann. HO

## Zur Wirksamkeit der Bevollmächtigung eines registrierten Inkassodienstleisters

### Aus dem Urteil

Erneut befasste sich der BGH mit der Frage der Wirksamkeit der Bevollmächtigung eines registrierten Inkassodienstleisters für die Erhebung einer Rüge gemäß § 556 g BGB im Zusammenhang mit der Geltendmachung und Abtretung von Ansprüchen des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (hier: Abgrenzung der einem Inkassodienstleister gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).

### Bedeutung für die Praxis

Die Aufforderung, die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, ist nicht als eine – einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete – Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen. Denn es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehenden Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen. HO

## Aufrechnungsverbot gegen Hausgeldforderungen

### Aus dem Urteil

Beruft sich der aufrechnende Sondereigentümer auf ein Anerkenntnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), so ist die Aufrechnung mit Guthaben dennoch ausgeschlossen, wenn die Abgabe des Anerkenntnisses von der GdWE im Prozess bestritten wird oder die Gemeinschaft behauptet, sie habe die anerkannte Forderung mit anderen (streitigen) Rückständen des Eigentümers zuvor bereits verrechnet.

### Bedeutung für die Praxis

Wenn der Vorschüsse (beschlossen auf der Basis eines Wirtschaftsplans) oder Nachschüsse (auf der Basis einer Jahresabrechnung) – gemäß § 28 WEG in Verbindung mit einem korrespondierenden Beschluss – schuldende Sondereigentümer sich im Zahlungsprozess mit Aufrechnungsforderungen verteidigt, hat dies im Regelfall keine Aussicht auf Erfolg.

Ausgenommen vom – auf § 242 BGB gestützten – Aufrechnungsverbot sind in Anlehnung an § 309 Nr. 3 BGB unstrittige, anerkannte oder rechtskräftig titulierte Forderungen des die Aufrechnung erklärenden Eigentümers.

Zumindest für unstrittige und sogar für anerkannte Forderungen hat das AG Wilhelmshaven den Spielraum des Hausgeldschuldners zu Recht noch weiter eingeschränkt. Die Aufrechnung der GdWE geht vor.

Selbst wenn eine Anpassung der Vorschüsse nach unten zugunsten des Wohnungschuldners durch einen Beschluss nach § 28 WEG erfolgt, resultiert daraus kein Guthaben. Lediglich die Hausgeldforderung der GdWE reduziert sich dann. OR



## Bestimmtheitsgrundsatz; Delegation auf den Beirat

### Aus dem Urteil

Ein Beschluss, der die Bedingung enthält, dass die Beauftragung des Fachunternehmens zur Vornahme der Arbeiten an den Grundsulleitungen „unter Vorbehalt der Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat“ erfolgen soll, ist zu unbestimmt und trägt nicht der Kompetenzverteilung innerhalb einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Rechnung. Der beschlossene „Vorbehalt“ lässt nicht erkennen, ob eine „Rücksprache“ mit dem Verwaltungsbeirat für die endgültige Beauftragung ausreichen soll oder ob damit eine „Zustimmung“ gemeint ist.

### Bedeutung für die Praxis

Der Bestimmtheitsgrundsatz ist ein wesentlicher Grundsatz des WEG (LG München I, ZMR 2017, 582). Ein Beschluss muss aus sich heraus verständlich sein.

Ein Eigentümerbeschluss, dessen Inhalt so unbestimmt ist, dass zukünftige Auseinandersetzungen zwischen den Wohnungseigentümern zu erwarten sind, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Beschluss, der „nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat“ kostenauslösende Maßnahmen (Rechtsmittel) des Verwalters ermöglicht, wurde bereits vom AG Offenbach (ZMR 2016, 1003) als zu unbestimmt angesehen.

Aber schlimmer geht immer: „In Absprache mit dem Beirat“ ist noch unklarer. OR

## Modernisiertes Breitbandnetz; Aufputzverlegung

### Aus dem Urteil

Sieht ein Beschluss eine konkrete Ausführung der Ertüchtigung des Kabelnetzes vor, die erheblich und dauerhaft in das Sondereigentum eingreift, sind nutzbare Leerrohre dort nicht vorhanden und sieht das Angebot, welches dem Beschluss zugrunde liegt, als einzige Alternative die Verlegung auf Putz vor, so fehlt insoweit für derartige Maßnahmen am Sondereigentum den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. Der Beschluss ist nichtig. Das bisherige Kabelnetz war unter Putz verlegt. Es gibt keine Hinderungsgründe für eine Verlegung des modernisierten Kabelnetzes unter Putz. Beschlusskompetenz kann nicht für jedwede Eingriffe ins Sondereigentum bejaht werden, die in irgendeinem Zusammenhang mit einer Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme des Gemeinschaftseigentums stehen, das heißt sich nicht zum Zweck, sondern nur bei Gelegenheit der Instandsetzung/Instandhaltung/Modernisierung ergeben.

### Bedeutung für die Praxis

Nur für notwendige Eingriffe in das Sondereigentum, die mit der Erhaltung oder baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, besteht Beschlusskompetenz (vergleiche dazu § 14 Abs. 1 S. 2 WEG; BGH, Urteil vom 8.7.2022, V ZR 207/21; ZMR 2022, 983). OR

## Erhaltungsmaßnahmen am „Schwarzbau“

### Aus dem Urteil

Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört die Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten, insbesondere die Beachtung der Vorschriften des Bauordnungsrechts. Wenn bereits der Anbau formell baurechtswidrig ist, stellen auch Sanierungsmaßnahmen den Anbau betreffend einen Verstoß gegen das öffentliche Baurecht dar und widersprechen somit ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ob es sich dabei um eine Ermessensreduzierung auf null oder um einen sehr eingeschränkten Ermessensspielraum handelt, der sich auf absolute Ausnahmen bagatellartigen Charakters beschränkt, kann dahinstehen, weil das Fehlen einer Baugenehmigung und die formelle Baurechtswidrigkeit schon keine Bagatelle mehr sind.

### Bedeutung für die Praxis

Eine Anfechtung des Negativbeschlusses kann nur ausnahmsweise erfolgreich sein, wenn die mit der abgelehnten Beschlussfassung verfolgten Maßnahmen solche ordnungsmäßiger Verwaltung (hier: in Form der Herstellung eines formell baurechtmäßigen Zustandes) sind und obendrein sich diese Maßnahmen als alternativlos darstellen.

Die bloße Anfechtung des Negativbeschlusses ohne Beschlussersetzungs-klage ändert aber nichts an der Rechtslage, ist also wenig hilfreich.

Im konkreten Fall wurde nicht einmal festgestellt, dass der Anbau auch materiell baurechtswidrig ist. Wäre dies zu verneinen, machte eine notwendige Erhaltungsmaßnahme durchaus Sinn. OR

## 23

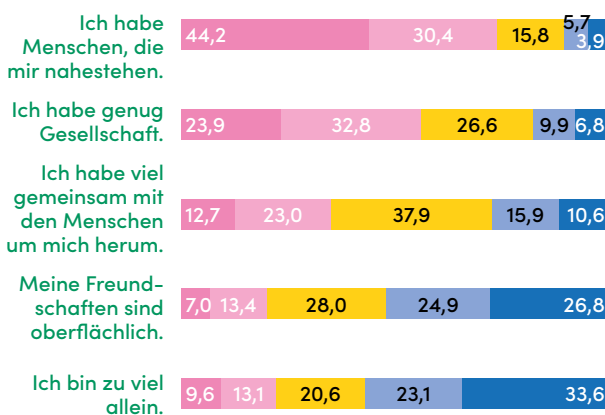
## ZAHL DES MONATS

## Gemeinsam statt einsam

„Ich bin zu viel allein.“ Knapp 23% der Mieterinnen und Mieter in Deutschland sagen, dass das auf sie zutreffe. 20,6% fühlen sich zumindest teilweise allein. Das ist ein Ergebnis der repräsentativen Studie „Wohntrends 2040“, die die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult und InWIS im Auftrag des GdW durchgeführt haben.

Demnach ist Einsamkeit häufig eine Folge der mangelnden gesellschaftlichen Integration. Zur Förderung der Integration sei es wichtig, dass die Menschen sich innerhalb der Nachbarschaft vernetzen können, sagt Bettina Harms von Analyse & Konzepte Immoconsult. Das funktioniert zum Beispiel über Gemeinschaftsräume und einladende Freiflächen sowie Angebote zum Mitmachen im Quartier. Denn Menschen, deren Vermieter Kontakte auf diese Weise unterstützen, sind weniger einsam. Auch das zeigen die „Wohntrends 2040“.

## „Treffen folgende Aussagen auf Sie selbst zu?“



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](http://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](http://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. Abbestellkündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.1.2022).

**Erscheinungsweise:** monatlich

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

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



HAUFE.



# REINHÖREN & DRANBLEIBEN

Mit dem ausgezeichneten Podcast  
für die Immobilienbranche.



**L'Immo**

Der Podcast für die  
Immobilienwirtschaft

Powered by

**IMMOBILIEN  
WIRTSCHAFT**

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

# HAUFE AXERA

Die Cloud-ERP-Lösung, die  
Ihre Arbeit leichter macht



## Weil leichter besser ist.

Die Cloud-ERP-Lösung Haufe axera bringt Leichtigkeit in Ihr Wohnungsunternehmen. Ob Zahlungsverkehr, Rechnungseingang oder Finanzbuchhaltung – erledigen Sie Ihre Aufgaben digital und automatisiert. Arbeiten Sie flexibel von jedem Ort mit jedem Endgerät. Gewinnen Sie Zeit mit reibungslosen Workflows. Recherchieren Sie in den Haufe Fachwissensdatenbanken, blitzschnell per Mausklick. Reagieren Sie flexibel auf neue Herausforderungen – ganz einfach mit smarten Erweiterungen.

Jetzt entdecken: [realestate.haufe.de/axera](https://realestate.haufe.de/axera)

**HAUFE. REAL ESTATE**