

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

76. Jahrgang

11 / 2023

Countdown  
für die  
Betriebskosten-  
Umlage  
Seite 54



## Thema des Monats

**10**

Raus aufs Land: Alternative Ideen  
und Wege aus dem Leerstand

**18**

Relevante regenerative  
Energiequellen und -systeme

**64**

Werkzeuge und Tools für die  
Nachhaltigkeitsberichterstattung

C 3188



11 0554 0002 2 3 0 1 1

# Auf Erfolgskurs: Mehrwerte schaffen im ganzen Team

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2024



Informationen zur Bewerbung  
unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW|2024**

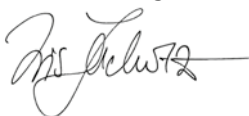
EDITORIAL

# Wie schaffen wir die Energiewende?

Wenn Sie dieses Heft in Händen halten, ist unsere 8. WERKSTATT gerade vorbei. „Change!“ war das Motto – und entsprechend handelten die Gespräche oft von Transformation und Veränderungsprozessen auf unterschiedlichen Ebenen. Von Verkehrs- und Mobilitätswende über Bauwende, Migrationswende, Zinswende und vielem mehr. Natürlich ging es auch um die Energiewende. Dieses Thema wiederum war nicht nur Teil einer Sonderschau bei der Messe Expo Real Anfang Oktober in München, es ist auch das große Thema dieser Ausgabe. Konkret geht es um „Regenerative Energien – welche alternativen Energiequellen und Energiesysteme sind für die Wohnungswirtschaft relevant?“. Lesen Sie von Lösungsansätzen und Ideen, die in der Branche angegangen werden: Wie lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern? Welche Entscheidungen müssen Wohnungsunternehmen treffen? Welche regenerativen Energieträger sind oder werden für die Wohnungswirtschaft interessant? Spannend: Mit Gebäudeautomation können zum Beispiel 14,7 Mio. t CO<sub>2</sub> bis 2030 eingespart werden, so eine Bitkom-Studie (ab Seite 42). Und regenerativ muss, oder besser sollte, nicht einseitig gedacht werden: Durch Kombination werden verschiedene regenerative Energieträger zu einem hybriden System (ab Seite 20).

Beim Tag der Wohnungswirtschaft des GdW am 29. November in Berlin gibt das Motto „Zeit zu gestalten – Schluss mit ‚aber‘ und ‚wird schon‘“ außerdem Anreize, egal, auf welcher Ebene. Ich freue mich auf einen spannenden, informativen Austausch und Diskussionen, denn nur so geht es weiter. Wir sehen uns!

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



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



»Alternative, regenerative Energien zu wünschen, ist einfach. Sie wirtschaftlich umzusetzen, ist unsere Aufgabe!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Hamburg · Kaiserslautern · Magdeburg · Pinneberg



# Inhalt

34



10



Wie lässt sich auf Wohnungsmangel, Gentrifizierung sowie Wegzug und Leerstand reagieren? Eine Initiative in Sachsen zeigt Optionen.



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Hans Maier  
Verbandsdirektor vdw Bayern

## STADT UND QUARTIER

- 06 Meldungen
- 10 Alternative Ideen und Wege aus dem Leerstand  
Raus aufs Land: Praxisbeispiel aus Sachsen

## BAUEN UND TECHNIK

- 14 Meldungen
- 18 Wie der Gebäudesektor klimaneutral wird  
Klimaschutz
- 20 Hybrid, aber 100% erneuerbar  
Zusammenspiel mehrerer regenerativer Systeme
- 24 Innovatives Energiekonzept: Wärme aus Eis  
Wärmepumpe mal anders
- 28 Nachhaltig, effizient, bezahlbar  
Einsatz regenerativer Energiesysteme
- 32 Wärmepumpen für Hochhaus im Bestand  
Regenerative Energie im Bündnis
- 34 Technologiemix für die Energiewende  
Dekarbonisierung
- 38 Die schlafenden Riesen der Energiewende  
Mehrfamilienhäuser als Kraftwerke
- 42 Mit dem Klimacode 3/3/0 zum Ziel Netto-Null  
CO<sub>2</sub>-Reduzierung
- 48 Produkte

## MARKT UND MANAGEMENT

- 50 Meldungen
- 54 Der Countdown für die Betriebskosten-Umlage läuft  
TKG-Novelle und das Ende der Umlagefähigkeit der TV-Grundversorgung
- 60 Klimapfad bis 2045 wird zum Wertfaktor  
Software analysiert Klimawirkung bei Immobilien





## THEMA DES MONATS

**TDM** Regenerative Energien – welche alternativen Energiequellen und Energiesysteme sind für die Wohnungswirtschaft relevant?

Kohle, Öl und Gas sind nicht nur klimaschädlich, sondern aufgrund von Lieferabhängigkeiten auch deutlich teurer geworden. Mit großem Engagement und vielfältigen Maßnahmen versuchen sich Wohnungsunternehmen, möglichst rasch von fossilen Energieträgern unabhängig zu machen. Wir zeigen auf, welche Möglichkeiten es gibt.

- 64 **ESG, ESRS und die Digitalisierung**  
Nachhaltigkeitsberichterstattung für Wohnungsunternehmen
- 68 **Novellierung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 72 **Stellenmarkt**

### URTEILE

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

# 54



Das Nebenkostenprivileg fällt 2024 weg – und sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer müssen über neue Kabel-Verträge entscheiden.



*...einfach gute Bäder!*

### Strang- und Badsanierung

**Blome GmbH & Co. KG - Ihr Partner für die Modernisierung von Strängen und Bädern im bewohnten Zustand!**

**Wir modernisieren komplette Wohnobjekte!**



*Bonn: Sanierungsprojekt mit 300 Wohneinheiten*



#### Ihre Vorteile:

- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Modernisierung im bewohnten Zustand Dank serieller Vorfertigung**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**
- > **Alles aus einer Hand - ein Gewährleister**



**BLOME.ORG**

# Die Wohnungswirtschaft DW



INTERVIEW MIT HANS MAIER

## „Wir brauchen einen starken Schub für den Wohnungsbau auf allen Ebenen.“

Der Freistaat Bayern ist bei Wohnungssuchenden beliebt. Wie es der bayerischen Wohnungswirtschaft gelingt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und welche Hindernisse es dabei gibt, erläutert Verbandsdirektor Hans Maier des VdW Bayern.

Das Ziel der Bayerischen Staatsregierung für den Wohnungsbau wurde vor einigen Jahren mit 70.000 Baufertigstellungen pro Jahr beziffert. Davon sind wir mit jährlich gut 60.000 neuen

Wohnungen im Freistaat ein Stück entfernt. Die Bremsen für den Wohnungsbau sind in allen Bundesländern dieselben.

Der Freistaat hat 2015 den Wohnungspakt Bayern ausgerufen und dadurch bei den sozial orientierten Wohnungs-

unternehmen einen Bau-Boom bewirkt. Angesichts der Baukrise hat das Bayerische Staatsministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr im Frühjahr 2023 mit einem „Wohnbau-Booster“ reagiert. Die Wohnraumfördermittel des Bundes werden in Bayern noch durch eigene Landesmittel aufgestockt, sodass insgesamt rund 1 Mrd. € für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen. Diese Mittel wurden im Jahr 2023 allerdings auch vollständig abgerufen. Das zeigt, dass auch in Bayern bei der Förderung noch Luft nach oben ist. Nach Schätzungen des VdW Bayern fehlen in Bayern aktuell 200.000 bezahlbare Wohnungen.

Den unrühmlichen Titel „teuerste Stadt Deutschlands“ trägt die Landeshauptstadt München bereits seit vielen Jahren. Das wird sich auf absehbare Zeit auch nicht ändern. Doch nicht nur in München ist der Wohnungsmarkt angespannt. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr benennt 208 Gemeinden und Städte als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

**„Der VdW Bayern hat seit 2015 52 neue Mitgliedsunternehmen hinzugewonnen. Auslöser für die vielen Neugründungen ist der zunehmende Mangel an bezahlbaren Wohnungen.“ So steht es auf Ihrer Webseite. Ist das ein Ausweg?**

Die großen Gründungswellen bei den Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen erfolgten schon immer in Zeiten des Wohnungsmangels. Bezeichnend ist, dass die Neugründungen nicht nur in den Ballungszentren erfolgen. Unser

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern) steht seit 1909 für das bezahlbare Wohnen im Freistaat. Die über 500 Mitgliedsunternehmen sind Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsbau-gesellschaften sowie kirchliche und freie Wohnungsunternehmen.

**Wie steht es um den Wohnungsmarkt in Bayern? München ist teuerste Mietstadt Deutschlands – was ist mit anderen Städten im Bundesland? Ist bezahlbares Wohnen in Bayern möglich?**

500. Mitgliedsunternehmen ist Stadtbau Marktoberdorf GmbH & Co. KG, ein kommunales Wohnungsunternehmen im Regierungsbezirk Schwaben.

Die größte Hürde für die Neugründungen, vor allem für die Genossenschaften, ist der Zugang zu bezahlbarem Bauland. Hier sind die Kommunen gefragt, die es in der Hand haben, eigene Grundstücke nach dem besten Konzept und nicht nach dem höchsten Angebot zu vergeben. Auch die Fördermittelausstattung und die Förderkonditionen spielen eine zentrale Rolle für die Neugründungen.

Zu Ihrer Frage nach dem Erfolg der Neugründungen: Die lässt sich eindeutig mit ja beantworten. Vor allem in München haben viele junge Genossenschaften von den Konzeptausschreibungen der Landeshauptstadt profitiert und erste Wohnprojekte realisiert und die kommunalen Wohnungsunternehmen erblühen sowieso sehr schnell. **Was bedeutet der Ausgang der Landtagswahlen in Bayern vom 8. Oktober für die Wohnungswirtschaft? Welche Punkte haben Sie im Vorfeld der Wahlen vor allem an die Politik adressiert?**

Der Freistaat Bayern ist und bleibt ein Zuwanderungsmagnet: Allein im Jahr 2022 lag der Wanderungsgewinn bei über 222.500 Personen. Der Wohnungsbau kann mit dieser Entwicklung

**„Nach Schätzungen des VdW Bayern fehlen in Bayern aktuell 200.000 bezahlbare Wohnungen.“**

nicht mithalten. Wir brauchen einen starken Schub auf allen Ebenen. Für ein deutliches Wachstum beim geförderten Wohnraum sind vor allem stetige Fördermittel notwendig. Der zweite Punkt ist der Dauerbrenner Baukosten. Die Deregulierung muss endlich Realität werden. Eine Kernforderung des VdW Bayern ist die Aufnahme des Gebäudetyps „E“ in die Bayerische Bauordnung. Außerdem fordert der Verband eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Eine Besonderheit in Bayern ist im bundesweiten Vergleich sicherlich, dass es bei der Landesregierung eine

gewisse Kontinuität gibt. Dazu gehört auch, dass die Wohnraumförderung seit der Föderalismusreform 2006 immer fortgesetzt wurde, verstärkt durch Landesmittel. Das gab es in der Form nicht in vielen Ländern.

Wichtig aus unserer Sicht ist vor allem auch, dass der Wohnungsbau sich für alle Akteure wieder lohnt. Denn die notwendigen 70.000 neuen Wohnungen jährlich können die Verbandsmitglieder nicht alleine stemmen. Und wenn der private Wohnungsbau zum Erliegen kommt, wie es ja gerade der Fall ist, steigt der Druck im Kessel.

**Ende September fand der Wohnungsbaugipfel mit Bundeskanzler Olaf Scholz statt, dessen Teilnahme der GdW mit Unterstützung aller Regionalverbände, also auch Ihnen, verweigerte. Warum war es aus Ihrer Sicht so wichtig, dieses Zeichen zu setzen?**

Der Frust über die Wohnungspolitik der aktuellen Regierung sitzt bei vielen Wohnungsunternehmen tief. Wir brauchen vor allem Planbarkeit. Das unsägliche Gezerre um das sogenannte Heizungsgesetz und insbesondere die notwendige Förderung für weniger betuchte Mieter hat sicherlich auch dazu beigetragen, dass die Stimmung bei vielen Wohnungsunternehmen im Keller ist.

Dass die Wohnungswirtschaft Ende September nicht am Wohngipfel beim Kanzler teilgenommen hat, war eine von allen Gremien des GdW und den Regionalverbänden einstimmig getragene Entscheidung. Dabei ist es wichtig, zu betonen, dass die Wohnungswirtschaft keine grundsätzliche Verweigerungshaltung einnimmt, sondern auch weiterhin auf einen konstruktiven Dialog mit der Politik zur Verbesserung der Bedingungen für den Wohnungsneubau und die Maßnahmen für den Klimaschutz in unserem Segment Bezahlbares Wohnen setzt.

**Bei diversen Branchenpreisen schaffen es regelmäßig Wohnungsunternehmen aus Bayern aufs Treppchen. Was glauben Sie, woher kommt diese Innovationskraft mit wegweisenden Leuchtturmprojekten aus Ihren Reihen?**

Ein Grund für den Erfolg der bayerischen Wohnungswirtschaft bei Wettbewerben ist sicherlich, dass unsere Mitgliedsunternehmen die Neubaufertigstellungen seit dem Jahr 2013

verdreifacht haben. Dazu kommen noch zwei weitere Besonderheiten. Die Landeshauptstadt München setzt bei der Vergabe der städtischen Grundstücke seit einigen Jahren auf die Vergabe nach dem besten Konzept und fördert dadurch den genossenschaftlichen Wohnungsbau. So konnten in den letzten Jahren einige innovative Wohnprojekte auf den städtischen Konversionsflächen wie dem Prinz-Eugen-Park oder dem Domagkpark entstehen. Denn bei den Vergabekriterien spielen Aspekte wie Mobilität, kli-

**„Der Freistaat Bayern ist und bleibt ein Zuwanderungsmagnet. Der Wohnungsbau kann mit dieser Entwicklung nicht mithalten.“**

magerechtes Bauen aber auch Wohnen in Gemeinschaft eine entscheidende Rolle. Und auch der Freistaat fördert mit dem Experimentellen Wohnungsbau zukunftsfähige und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähige Wohnmodelle. Aus diesem Programm gingen in den letzten Jahren einige Preisträger hervor.

**Und zum Schluss dürfen Sie uns noch verraten, was Sie der DW zum 75. Geburtstag wünschen. Wie groß ist für Sie und bei Ihren Mitgliedern der Stellenwert des Branchenmagazins?**

Die DW ist seit nunmehr 75 Jahren ein unersetzliches Sprachrohr der Wohnungswirtschaft mit einem unglaublich breiten und vielseitigen Themenspektrum. Dazu meinen herzlichen Glückwunsch. Formate wie die Brandenburger-Hof-Gespräche und natürlich der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft sind wegweisend. In der Branche gibt es viel Innovation und die DW schafft es hervorragend, diesen Entwicklungen nachzugehen und zugänglich zu machen. Deshalb sind die Fachinformationen aus der Branche und für die Branche so bereichernd.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Iris Jachertz. —



# Stadt und Quartier



## Gewoba macht Balkone zu Quartiersbühnen

Musik versetzt Menschen in eine andere Stimmung, macht glücklich, spendet Kraft und verbindet. Aus diesem Grund hat die Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen 2015 die „singenden Balkone“ erfunden. Fast 500 Gäste erlebten in diesem Jahr in der Bremer Großsiedlung Osterholz-Tenever ein Freiluftkonzert besonderer Art. Junge Künstlerinnen und Künstler schafften es von den illuminierten Balkonen beziehungsweise Mini-Bühnen aus erneut, die Nachbarschaft mit ihrer Musik und mit Kompositionen aus vielen Ländern zu begeistern und bewegen. So verarbeiteten viele der Künstlerinnen und Künstler persönliche Erfahrungen, beispielsweise aus der Pandemiezeit.

# 2.800

**Fahrradstellplätze will die WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH zur Förderung alternativer Mobilität im Quartier bis 2025 im Zuge von 15 Neubauprojekten schaffen.**

## GWG treibt mit Stadtwerken die Mobilität in Gifhorn weiter voran

**Gemeinsam mit der Stadtwerke Gifhorn GmbH treibt die Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) die E-Mobilität voran.** Auf zwölf Grundstücken der GWG in der Gifhorer Kernstadt wurden jetzt – durch beide Unternehmen finanziert – Ladestationen mit bis zu 22 kW Leistung aufgestellt. Sie werden mit 100% Ökostrom betrieben. Die GWG plant neben speziellen Ladetarifen zusätzliche Anreize für die Nutzung von Elektrofahrzeugen – zum Beispiel durch das Angebot spezieller Mietkonditionen für Elektrofahrzeuge.



### Die Straße als Element des Städtebaus

Ulrich Brinkmann,  
Vorsicht auf Wendehammer,  
288 S., 28 €, Dom Publishers,  
ISBN 978-3-86922-554-8

Die Massenmotorisierung nach 1945 führte zu Veränderungen der Städte: Straßendurchbrüche und Umgehungsstraßen zerschnitten die Quartiere. Das Buch zeigt anhand von Postkarten aus der DDR und der Bundesrepublik, wie die Straße zum Element des Städtebaus wurde.

## Neue Ortsmitte für Hofheim-Diedenbergen

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) gestaltet die Ortsmitte in Diedenbergen neu. Durch den Rückbau des alten Feuerwehrgerätehauses soll der Festplatz neu geordnet und das Kirchengebäude sowie das ehemalige Rathaus baulich in den Fokus gerückt werden. Ein Anbau bleibt erhalten und wird zu einer Servicebox mit Schank- und Lagerraum sowie öffentlichem WC umgebaut. Die HWB koordiniert das Projekt für die Stadt.



## Blühende Wiesen ersetzen gepflegten Rasen

Der zurückgehenden Artenvielfalt an Wildblumen, Kräutern und Insekten entgegenwirken will die Weimarer Wohnstätten GmbH. Erstmals wurden in diesem Jahr auf einigen Grundstücken kräuterreiche Blühflächen angelegt. Bei der Umwandlung handelte es sich nach Angaben des Wohnungsunternehmens um ein Experiment, da sich Geschäftsführung und Mitarbeitende nicht sicher waren, wie der Wechsel vom gepflegten Rasen zu den auf den ersten Blick manchmal „verloddert“ wirkenden Blühflächen bei der Mieterschaft ankommt. Die ersten Reaktionen fielen durchweg positiv aus, sodass das Unternehmen die Zahl der Flächen, die zum Lebensraum für Insekten und andere Tiere werden sollen, nun ausweiten will.

## Allianzen schmieden in herausfordernden Zeiten

Als Verband bieten wir unseren Mitgliedsunternehmen wichtige Mehrwerte. Ein Netzwerk aus verlässlichen, spezialisierten Fachleuten für gut funktionierende Kooperationen ist dabei ein bedeutender Baustein. Dr. Klein Wowi ist uns hier ein wertvoller Wegbegleiter in einem immer komplexer werdenden Umfeld.

### Frank Emrich

Verbandsdirektor,  
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

**DR. KLEIN WOWI**





### Ideen, Tipps und Checklisten für die Quartiersmobilität

Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität: Leitfaden „Intelligent mobil im Wohnquartier“, 150 S., kostenloser Download unter: [www.vcd.org](http://www.vcd.org)

Ob die Einführung verkehrsberuhigter Zonen oder der Verleih von E-Fahrzeugen im Wohngebiet: In der Neuauflage des Leitfadens werden intelligente Mobilitätskonzepte anhand von Best-Practice-Beispielen aufgezeigt und Tipps für die Fördermittelbeschaffung gegeben.

### Mobilität zum Anfassen

Innovative und nachhaltige Mobilitätsangebote vor der Haustür erlebbar zu machen – das ist das Ziel, das die Baugenossenschaft Langen eG mit ihrem Mobilitätstag verfolgt. Gemeinsam mit Partnern – eingebunden in ein Mieterfest – wurden am zweiten Mobilitätstag der Genossenschaft alle Angebote vom E-Auto, E-Lastenfahrrad, E-Mobile und E-Hopper, die in Langen bereitstehen, präsentiert. Die Besuchenden konnten im Wohngebiet Anna-Sofien-Höfe die Mobilitätsmöglichkeiten testen, sich die Technik und die jeweiligen Apps zur Buchung erklären lassen. Auch Elektrofahrzeug-Neulinge bekamen eine kurze Einweisung, wie das Laden per Wallbox funktioniert.

## Konversions- und Innenentwicklungsprojekt: Ehemaliges Busdepot wird modernes Wohnviertel

In Hanau wurde ein Innenentwicklungsprojekt umgesetzt, das brachgefallene Flächen und Immobilien nachnutzt. Auf der 1,4 ha großen Fläche eines ehemaligen Busdepots in der Brüder-Grimm-Straße entstand ein neues Wohnquartier. Bereits im Sommer 2019 hatte die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) das Projekt im Zuge eines Forward Deals erworben. Gebaut wurden 190 Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 34 bis 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon 37 gefördert, und ein mehrgeschossiges Parkhaus mit 156 Stellplätzen. Die Baukörper auf der Konversionsfläche wurden so konzipiert, dass sie den angrenzenden Verkehrs-, Bahn- und Gewerbelärm abschirmen. Auf der einstmals vollständig versiegelten Fläche entstanden neben den Wohngebäuden neue Grünflächen und Naturräume sowie ein Kommunikationsplatz. Das „Grimmbogen“ genannte Projekt gilt als Beispiel für die Strategie der Stadt Hanau, Potenzialflächen im Innenstadtbereich neu zu nutzen und damit auch positive Entwicklungsimpulse für die benachbarten Bereiche zu setzen.



### SWSG liefert Ideen für Mobilitätsausstellung

Die Ausstellung „Der mobile Mensch“ im Mercedes-Benz-Museum in Stuttgart, die von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) unterstützt wurde, hat den Stellenwert des Wohnens und der Quartiersgestaltung für das Thema Mobilität aufgegriffen. Die SWSG lieferte dabei Ideen und Beispiele, wie moderne Mobilität bereits heute in Quartieren umgesetzt wird.



Best-Practice-Beispiele der Stuttgarter SWSG und aus der ganzen Welt veranschaulichen die Facetten der Mobilität heute und in Zukunft



## Boule-Bahn für mehr Miteinander

An der denkmalgeschützten Autobahnüberbauung Schlangebader Straße in Berlin-Wilmersdorf wurde nach zweijähriger Planung ein wichtiges Projekt der Mieterinitiative „Nachbarn für Nachbarn“ eröffnet: ein Bouleplatz. Unterstützt durch die Degewo AG, die die Grundstücksfläche bereitstellte und die Wartungs- und Pflegekosten der Anlage übernimmt, dient er künftig als Ort der Begegnung und der Aktivität. Mittel aus dem Förderprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ des Berliner Senats machten das Projekt möglich.



## BWG-Box unterstützt Entwicklung der Saaleinsel in Halle

Die Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg (BWG) hat ein Projekt umgesetzt, das den Holzplatz im Zentrum von Halle/Saale unterstützt: Sie wertete ihre dortige Immobilie, eine einstige Lagerhalle des Karstadt-Konzerns, umfassend auf. Ein auffälliges Design mit Holzelementen trägt den Namen des an der Magistrale zwischen Halle-Neustadt und Innenstadt gelegenen Platzes Rechnung. Auch im Gebäude, das seit 2013 den Indoorspielplatz „BWG Erlebnishaus“ und seit 2019 die „BWG 5 Welten Black-Light-Minigolfanlage“ beherbergt, tat sich einiges: Die BWG schuf auf 1.000 m<sup>2</sup> den ersten genossenschaftlichen, voll digitalisierten Selfstorage.

Der Holzplatz wird immer mehr zu einem Anlaufpunkt für die Bevölkerung. Zu verdanken ist dies erfolgreichen Entwicklungsschritten wie der Neunutzung von Immobilien und mit Städtebaufördermitteln vorangetriebene bauliche und freiraumgestalterische Projekte: dem Neubau einer Schule mit Sporthalle, der Umgestaltung des historischen Gasometers zu einem Planetarium, der Errichtung einer DLRG-Ausbildungsstätte für Rettungssport und Wasserrettung sowie neugestalteten Grün- und Uferflächen.

## Doppelter Gewinn: nachhaltig und sozial



Für Haushaltsauflösungen hat die Volkswohnung GmbH Karlsruhe eine Kooperation mit dem Diakonischen Werk Karlsruhe geschlossen.

Ziel ist es zu ermöglichen, dass zum Beispiel die Habe von Verstorbenen ohne Erben wiederverwertet werden kann und nicht in der Müllpresse landet. Bisher hatte diese stets entsorgt werden müssen. Die Diakonie übernimmt nun die Haushaltsauflösungen und verkauft wiederverwendbares Inventar in einem ihrer zwei Secondhandläden. Dies kommt wiederum einkommensschwachen Haushalten in den Wohngebieten zugute, die dort einkaufen oder Arbeit finden können.

## Mobilitätspartnerschaft

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum vertieft ihre Mobilitätspartnerschaft mit den öffentlichen Nahverkehrsbetrieben Bogestra. So soll das bereits bestehende Portfolio an preisgünstigen ÖPNV-Mieter-tickets und E-Mobilitätsstationen mit E-Autos, -Pedelecs und -Lastenrädern ausgebaut werden, um in den Quartieren die nachhaltige Mobilität noch stärker zu fördern.

RAUS AUFS LAND: PRAXISBEISPIEL AUS SACHSEN

# Alternative Ideen und Wege aus dem Leerstand

Wie lässt sich auf Wegzug, Leerstand oder Gentrifizierung reagieren? Einen Lösungsansatz liefern Projekte in Leipzig und Regis-Breitingen, die von verschiedenen Initiativen unterstützt und begleitet werden mit denen auch der vdw Sachsen kooperiert.

Von Alexander Müller



Heute nur noch schwer vorzustellen, aber in Leipzig gab es bis vor wenigen Jahren noch viel Leerstand. Hier im Stadtteil Lindenau haben diesen Zustand Projekte mit gemeinschaftlichen Ansätzen für sich genutzt



**L**eipzig und Regis-Breitingen: Die sächsische Metropole und die kleine etwa 30 km entfernte Landstadt verbindet auf den ersten Blick maximal die S-Bahn. Beide Kommunen sind aber auch Beispiel für einen neuen Lösungsansatz für zwei altbekannte Probleme: Leerstand durch die demografischen Entwicklungen und Wegzug auf der einen Seite und Gentrifizierung und die Erosion althergebrachter Rollenvorstellungen auf der anderen. Im ländlichen Raum wird es in absehbarer Zeit keinen Geburtenboom geben und die Konkurrenz auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in den Großstädten wird nicht plötzlich weniger heftig sein. Es sind also innovative Ideen gefragt, sofern Mängelzustände nicht tatenlos akzeptiert werden wollen.

In Leipzig hat ein Verein 2009 ein über 20 Jahre leerstehendes gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus von der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB im Erbbaurecht übernommen, mit viel Eigenleistung ausgebaut und wieder in Betrieb genommen. „Damals hatte das Viertel noch einen schlechten Ruf, niemand wollte her“, erzählt Roman Grabolle, der hier wohnt und im Verein und im Projekt aktiv ist. Seither bietet es günstigen Raum für eine Materialsammlung und offene Werkstatt, Arbeitsräume zwischen 8 und 20 m<sup>2</sup> für um die zehn Kreative und Kunsthandwerkerinnen und -handwerker sowie Wohnraum für vier Vereinsmitglieder.

### Zwei Projekte entstehen in Eigenregie

Hier in Leipzig hat auch ein aus diesem Verein und seinem Umfeld hervorgegangenes Kernteam von etwa zehn Menschen 2012 eine GmbH aus drei Hausvereinen als Gesellschafter gegründet, um einen zusammenhängenden Komplex von drei leerstehenden Wohn- und Geschäftshäusern und einem einst gewerblich genutzten Hinterhaus rings um ein ehemaliges Kino bei Zwangsversteigerungen zu erwerben. Die vier Häuser wurden schrittweise saniert und bieten nun auf 1.500 m<sup>2</sup> langfristig sicheren und preisgünstigen Wohnraum für derzeit rund 30 Erwachsene und zehn Kinder. Hinzu kommen noch Gewerberäume, zum Beispiel für das Reparaturcafé „Café kaputt“, ein Zimmerei- und Goldschmiedekollektiv, weitere Atelier- und Arbeitsräume und ein



Im lauschigen Innenhof eines Gebäudeensembles in Leipzig erläutert Roman Grabolle, Bewohner und zudem Mitarbeiter der „Dezentrale“, die Idee und das Konzept eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts



**Alexander Müller**

Büroleiter  
vdw Sachsen  
DRESDEN

kleiner Proberaum, ein Raum für Buchkunst und Zeichnung sowie ein Büro- und Beratungsraum der „Kontaktstelle Wohnen“, die Geflüchtete bei der Wohnungssuche in Leipzig und den benachbarten Landkreisen Leipzig und Nordsachsen unterstützt. Es wird schnell deutlich: Bei den Akteuren handelt es sich nicht um klassische Wohnungssuchende, sondern um Menschen, die gemeinschaftlich wohnen, leben und arbeiten wollen und Platz suchen, wo sie kreative Projekte umsetzen können.

Das gilt auch für die Projekte in Regis-Breitingen, wo die Ausgangslage doch ganz anders ist. Hier hat ein Kreis von derzeit sieben Erwachsenen eine kleine Genossenschaft gegründet und von der Stadt im April dieses Jahres den ehemaligen Kindergarten in Regis erworben. Aktuell baut sie ihn mit viel individuellem Engagement zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt mit fünf Wohnungen, einem Gemeinschaftsbereich, einem großen Garten mit Außenküche und einer kleinen Sauna aus. Die ersten Familien stehen >

## Akteure zusammenbringen im Netzwerk

Bundesweit aktiv ist das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung. Das Forum ist ein überregionaler Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an selbst organisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Der Verein zeigt die Vielfalt der Wohnprojekte auf und unterstützt Interessierte dabei, die ihnen gemäße Form zu finden. Er berät Kommunen und die Wohnungswirtschaft und bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Das Forum hat Mitglieder in allen Bundesländern und unterhält neben der Geschäftsstelle in Hannover ein Netz von Regionalstellen. Zudem ermöglicht das Forum mit der Projektbörse eine bundesweite Vernetzung von Wohnprojekt-Interessenten.

[www.verein.fgw-ev.de](http://www.verein.fgw-ev.de)



bereits kurz vor dem Einzug beziehungsweise leben bereits jetzt provisorisch vor Ort. Wie in Leipzig sind auch hier Eigenleistung, Geduld und viele Kompromisse gefragt. Trotzdem sehen sich die Akteure am Ziel ihrer Träume. „Wir haben lange gesucht“, berichtet Catharina Untisz. Man habe unbedingt aufs Land gewollt. Das ist nun Realität, einfach ist es trotzdem nicht. „Man braucht viel Flexibilität und Mut.“ Das bestätigt auch Thomas Schöne, der sich mit seiner Familie ebenfalls hier einbringt und dauerhaft wohnen will. „Unsere Kinder erinnern uns schon häufiger daran, dass auch sie viel Aufmerksamkeit brauchen.“

Im selben Ort gibt es ein noch umfassenderes Vorhaben. Dort wird klar: Neben Mut, Flexibilität, Initiative und Kompromissbereitschaft gehört auch noch jede Menge Idealismus dazu, um Optimismus statt Verzweiflung zu spüren. Eine kleine Gruppe aus Leipzig hat 2018 eine ehemalige, lange leerstehende Poliklinik in Breitingen gekauft und damit begonnen, sie zu Wohnungen und Räumen für Gewerbe und Kultur umzubauen. Einige der Beteiligten gingen zwar, aber neue Leute kamen hinzu. Aktuell wohnen und werkeln zwölf Erwachsene und sieben Kinder im und am Haus, das noch Platz für weitere Menschen bietet. Als Beobachter stellt sich die Frage, ist das noch Rück- oder schon Aufbau? Die Antwort ist einfach: Beides.

### Kleine Projekte als Vorbild für die Wohnungswirtschaft?

Wie können derartige Projekte eine Chance für die Wohnungswirtschaft sein? Dr. Christian Pape, Vorstand bei der Wohnstätte Stade eG etwa 50 km westlich von Hamburg, kann schon einige Erfahrungen in diesem Zusammenhang vorweisen. Die Genossenschaft arbeitet gleich in mehreren Gebäuden mit Gemeinschaftsinitiativen und -projekten zusammen, die ganz unterschiedlich zusammengesetzt und organisiert sind. Eines davon heißt „Gaga“ und bedeutet „Ganz anders gemeinsam altern“. Singles und Paare haben eigene Wohnungen und es gibt gemeinschaftliche Flächen, etwa einen Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, eine Gästewohnung, mehrere Terrassen und einen großflächigen Garten. Das alles läuft auf Mietbasis. Ziel war und ist es nach eigenen Angaben, eine gute gemeinschaftliche Nachbarschaft im Alter zu haben, statt Einsamkeit und Überforderung gemeinschaftlich zu begegnen.

Dr. Christian Pape von der Wohnstätte Stade eG, der das Gebäude gehört, macht deutlich: „Derartige gemeinschaftliche Projekte sind nicht das klassische Geschäft eines Wohnungsunternehmens.“ Das Haus muss den Ansprüchen der Bewohnergruppen genügen und der Kommunikationsbedarf sei zum Teil deutlich höher als in den Gebäuden mit den üblichen Einzelmietern oder -mitgliedern. Um eine passende Gruppe für das passende Objekt zu finden oder zu bilden, brauche es außerdem schon fünf bis zehn Jahre. Kurzfristige Lösungen sind mit dieser Idee also



Die einzelnen Projektinitiativen stehen bei Instandhaltung und Sanierung vor denselben Problemen wie alle anderen Akteure am Markt auch



Die Gemeinschaft steht im Fokus. Ob Werkstatt, Atelier oder Café — die Bewohner und das Umfeld sollen einen Nutzen davon haben

nicht möglich. „Wir denken über Jahrzehnte und nie nur auf das einzelne Objekt gerichtet“, und Fakt sei auch: „Die Miete muss im wirtschaftlichen Verhältnis zu den Investitionen stehen.“

Die Erkenntnis, dass Wohnen kostet, kommt auch den Akteuren der verschiedenen Initiativen sehr bald. Selbst wenn die Ansprüche vielleicht geringer sind und die Eigenleistung höher ist, so sind Investitionen, etwa in die Heizungstechnik, unabdingbar. Dieses Geld muss umgelegt, diese Ausgaben müssen von den Bewohnern getragen werden, egal wie die innere Struktur angelegt ist. Dieses Konfliktpotential muss allen bewusst sein, auch den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die auf derartige Projekte setzen. Allerdings haben sich Sorgen über zu viel Naivität und Verantwortungslosigkeit in der Rückschau in der Mehrheit nicht bestätigt, sagt Dr. Christian Pape. Klar gebe es auch in diesen Zusammenschlüssen Fluktuation und durch den Gemeinschaftsgedanken seien diese Bewegungen teilweise auch mit etwas mehr Aufwand und Emotionen verbunden. Das aber

sei bisher nie Anlass gewesen, derartige Konzepte zu beenden oder künftig nicht mehr anzugehen.

### Umzug aufs Land, ja, aber nur, wenn die Metropole in der Nähe ist

Wo also liegen die Grenzen und Erfolgsbedingungen für die Umsetzung? Bei einer Exkursion in und um Leipzig zeigt sich zumindest, wo es schwieriger wird. Gunnar Simon, Geschäftsführer der IBV – Immobilienbetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Taucha mbH, kann sich gut vorstellen, etwas Ähnliches im Neubau umzusetzen. Sein Vorteil dabei: Taucha liegt in unmittelbarer Nachbarschaft von Leipzig und ist auch verkehrstechnisch bestens an die Metropole angebunden. Andere Rahmenbedingungen liegen da schon bei Sophie Zeller vor. Sie ist Geschäftsführerin der Stadtbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Oederan mbH. Oederan liegt auf halbem Weg zwischen Chemnitz und Freiberg/Sachsen am Nordrand des Erzgebirges und damit nicht im direkten Einzugsbereich einer Metropole. „Ich finde diese Projekte sehr spannend und wir hätten auch den nötigen Platz und die Objekte dafür. Doch wo kommen die Leute her, die das bei uns umsetzen wollen?“ Tatsächlich ist der Zug aufs Land häufig mit der Bedingung oder dem Wunsch verknüpft, bei Bedarf wieder schnell und unkompliziert am pulsierenden Großstadtleben teilnehmen zu können. Das bestätigt auch Nadine Respondek. Die bildende Künstlerin hat aktuell ihr Atelier in Leipzig, wird dieses aber in der jetzigen Form in der Stadt nicht mehr halten können, sofern sie nicht deutlich mehr dafür bezahlen oder sich schmerzlich verkleinern will. „Beides widerstrebt mir beziehungsweise kann ich mir nicht leisten“, berichtet sie. Ganz für sich und ohne die Möglichkeiten

## Gemeinschaftliches Wohnen fördern

In Sachsen hat sich die „Dezentrale – Netz für gemeinschaftliches Wohnen in Sachsen“ gebildet. Dabei handelt es sich um ein kostenloses Beratungsangebot des Freistaates mit dem Ziel, die sächsischen Landkreise durch gemeinschaftliche Wohnprojekte zu beleben, sie für junge Familien attraktiv zu machen und die Infrastruktur für ältere Bewohner zu erhalten oder zu verbessern. Der Freistaat reagiert mit dieser Beratungsinstitution auf den Trend, dass viele Menschen bereit sind – auch dank guter infrastruktureller Anbindung und der Möglichkeit des mobilen Arbeitens –, ihren Lebensmittelpunkt in den ländlichen Raum zu verlagern, sie dabei aber Unterstützung brauchen.

[www.dezentrale-sachsen.de](http://www.dezentrale-sachsen.de)

eines unkomplizierten persönlichen Austauschs mit Gleichgesinnten will sie aber trotzdem nicht sein. Sie hat nun in Regis-Breitungen eine Perspektive für sich entdeckt und lotet diese aus. Die kleine Stadt hat aber eben, wie schon eingangs erwähnt, auch etwas, was sie mit Leipzig verbindet: die S-Bahn.

Doch neben den besonderen strukturellen/kommunikativen/organisatorischen oder Lagebezogenen Rahmenbedingungen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte mit sich bringen, gibt es Hemmnisse, an denen der Zuschnitt und die Akteurskonstellation der Projekte nichts ändern. Dr. Christian Pape bringt es auf den Punkt: „Die vielen Regularien und Verwaltungsstrukturen hemmen doch sehr.“ Um diese Hürden abzubauen, um zu unterstützen, die verschiedenen Akteure zusammenzubringen, zu beraten und ihnen Möglichkeiten aufzuzeigen, gibt es inzwischen Initiativen und Institutionen, wie die in den beiden Infokästen auf Seite 11 und 13 vorgestellten.

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

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





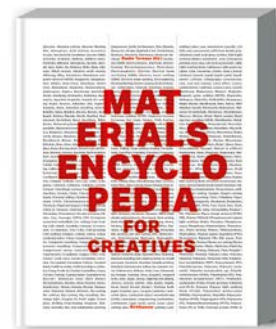
# Bauen und Technik

## Neubauprojekt vereint Natur- und Stadtnähe

Gemeinsam mit der Sparkassen Immobilienmanagement Gelsenkirchen GmbH & Co. KG errichtet die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH (GWW) in Gelsenkirchen das Neubauprojekt „Wohnen am Buerschen Waldbogen“ im Waldquartier 2-8. Für 22 Mio. € werden auf einem 5.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das Natur- und Stadtnähe vereint, 45 hochwertig ausgestattete Wohnungen sowie eine viergruppige Kindertagesstätte gebaut. Die Grundrisse der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen variieren zwischen 74 und 124 m<sup>2</sup> und richten sich neben Singles und Paaren auch an Familien. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und eine Fußbodenheizung. Die zwei etwa gleich großen, dreigeschossigen Gebäudekörpern sind als KfW-Effizienzhäuser 55 konzipiert. Die Wärmeerzeugung für beide Häuser erfolgt über eine Holzpelletanlage. Zur Stromerzeugung trägt eine Photovoltaikanlage bei. Außerdem wird Wert auf die Möglichkeit gelegt, elektrisch betriebener Pkw laden zu können, weshalb insgesamt 32 Wallboxen zur Versorgung gebaut werden. Bei der Kita wird mit Blick auf eine nachhaltige Energieversorgung zusätzlich eine zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung betrieben.



**50 %** der Deutschen reduzieren seit Beginn der Energiekrise die Raumtemperatur beziehungsweise schalten ihre Heizung niedriger ein. Das ergab eine Studie der Brunata-Metrona-Gruppe.



### 1.000 Materialien für die Gestaltung im Überblick

Élodie Ternaux (Hrsg.),  
Materials Encyclopedia  
for Creatives,  
448 S., 98 €, Birkhäuser,  
ISBN 978-3-0356-2246-1

Materialien und die vielfältigen Weiterverarbeitungstechnologien sind für Architektur-Schaffende Ausgangsbasis für jedes Produkt und jede Architektur. Das Buch präsentiert rund 1.000 Termini dieses Fachgebietes vom Aerogel über Marmor bis hin zu Zirkonium und benennt deren jeweilige Vor- und Nachteile.

## Transformation eines Wohnblocks

**Nach knapp einjähriger Bauphase konnte die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Grundstücksverwaltung Bad Liebenwerda mbH die Umgestaltung eines Wohnhauses abschließen.**

Aus den 28 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen, die sich über vier Etagen erstrecken, sind nach Sanierung und Enttarnung des Baukörpers acht moderne Wohneinheiten entstanden. Besonderen Wert wurde auf die Energieeffizienz des Hauses gelegt und eine moderne Gas-Hybrid-Heizung verbaut. Nur bei Kältespitzen schaltet sich eine Gasbrennwerttherme zu.



## LWB baut 80 Appartements für Senioren

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) investiert weiter in den Neubau von Wohnungen: Jüngstes Projekt ist ein seniorenfreundliches Haus im Leipziger Stadtteil Mockau. Bei dem Gebäude, das die Otto Wulff Bauunternehmung errichtet, wird auf die speziellen Bedürfnisse älterer Menschen eingegangen. Die 80 Appartements mit 1,5 und zwei Zimmern sind barrierefrei und verfügen beispielsweise über ausreichend Flächen für eine Rollstuhlnutzung, bodengleiche Duschen, breite Türrahmen sowie leicht zu öffnende Fenster und Hauseingänge. Im Erdgeschoss sollen zudem Räume für eine ambulante Tagespflege und einen Stützpunkt für einen ambulanten Pflegedienst entstehen. Außerdem werden Flächen für Betreuung und Beschäftigung geschaffen. Die LWB verfügt bereits über 14 Wohnanlagen mit diesem speziellen Konzept für Senioren und stellt dauerhaft eine große Nachfrage fest. Mittlerweile sind insgesamt etwa 7.000 der 19.000 LWB-Wohnungen barrierearm, das heißt, sie sind unter anderem mit Aufzügen ausgestattet.



## SigmaHeat gewinnt Hubitation Finals

Das Start-up SigmaHeat hat die von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt zum zweiten Mal auf der Expo Real in München ausgetragenen Finals des Start-up-Accelerators Hubitation gewonnen. Das Unternehmen aus Hannover überzeugte die Jury mit seinen selbst entwickelten Messgeräten und seiner Software, mit der die Energieberatung automatisiert und überflüssige Heizkosten eingespart werden können.

Informationen zu den sechs Finalisten des Wettbewerbs: [www.hubitation.de](http://www.hubitation.de)



Energieverbräuche und uVI immer im Blick.

Minol eMonitoring ist das ideale Analysetool zur Bewirtschaftung Ihrer Immobilien und der nächste Schritt zur Digitalisierung Ihrer wohnungswirtschaftlichen Prozesse. Mit dem Minol eMonitoring erfüllen Sie die Anforderungen der HKVO und stellen Ihren Mietern digital die unterjährigen Verbrauchsinformationen (uVi) monatlich zur Verfügung.

## Aus alten Klassenräumen werden neue Wohnungen

**Wohnen in der Schule – so lässt sich ein Projekt beschreiben, das die Dortmunder Spar- und Bauverein eG bis 2025 umsetzt.** Im dicht besiedelten Unionviertel macht die Genossenschaft aus Klassenräumen einer ehemaligen Abendschule 22 Wohnungen. Nachdem die Abbrucharbeiten in dem denkmalgeschützten Gebäude abgeschlossen sind, wird das seit 2018 leerstehende Gebäude nach den Plänen des Architekturbüros Post Welters + Partner mbB umgebaut. Das Konzept sieht Zwei- bis Dreizimmerwohnungen vor und soll dem kulturellen Erbe neues Leben verleihen, ohne die Bausubstanz zu gefährden. Großzügigkeit und Atmosphäre des Bestandsgebäudes sollen spürbar, die Wohnungen mit besonderen Grundrissen aber bezahlbar bleiben.



## 91 geförderte Wohnungen auf Kasernengelände

**Wo früher amerikanische Soldaten wohnten, werden in naher Zukunft Familien ein neues Zuhause finden:**

Die Wohnungsbaugesellschaft Bayernheim GmbH des Freistaates Bayern realisiert seit Mai dieses Jahres im neu entstehenden Wohnquartier „Lagarde-Campus“ auf dem ehemaligen Kasernengelände in Bamberg 99 Mietwohnungen, von denen 91 gefördert werden. Der Neubau umfasst zwei jeweils fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt circa 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung soll eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse aufweisen. Das Nachhaltigkeitskonzept sieht Photovoltaik auf den Dachflächen und gemeinschaftliche Stellplätze vor.



**Planen und Bauen nach dem Kreislaufprinzip**

Sortenrein bauen,  
200 S., 79,90 €, Detail Verlag,  
ISBN 978-3-95553-613-8

Dieses Handbuch erläutert, wie Planen und Bauen nach dem Kreislaufprinzip gelingt. Es zeigt die Geschichte und Gegenwart der kreislaufgerechten Architektur auf und analysiert die Grundlagen des sortenreinen Bauens mit Blick auf Methodik, Material und Konstruktion.

## LEG will mit Joint Venture klimaneutrale Sanierungen beschleunigen

Wohnungswirtschaftliches Know-how und die handwerkliche Expertise im Bereich Klima- und Wärmetechnik zu verbinden und damit Gebäude schnell und effizient klimaneutral zu machen – das ist das Ziel der neuen Firma Dekarbo, die die LEG-Immobilien-Gruppe und die Soeffing Kälte Klima GmbH aus Düsseldorf als Joint Venture gegründet haben. Dekarbo will gezielt für die Wohnungswirtschaft ein Gesamtkonzept – bestehend aus einer Luft-Luft-Wärmepumpeninstallation inklusive Warmwasserlösung und anschließender Anlagenbetreuung – über den gesamten Lebenszyklus einer Wohnung anbieten. Die LEG hat diese Technik in mehreren Pilotprojekten getestet und gute Erfahrungen damit gemacht.

Weitere Informationen: [www.dekarbo.earth](http://www.dekarbo.earth)

## Ersatzneubau schafft Wohnraum für Staatsdiener

Im Münchner Stadtteil Giesing hat die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Stadibau 32 nicht erhaltenswerte Wohnungen und 55 Stellplätze ersetzt und 63 Wohnungen für Staatsbedienstete geschaffen. Diese verteilen sich auf ein Hauptgebäude in Ziegelbauweise im KfW-55-Standard und vier Holzhäuser mit 12 Wohnungen.







### Erdwärme und PV versorgen Neubau

Bezahlbaren Wohnraum hat die Joseph-Stiftung in Buckenhof im Landkreis Erlangen-Höchstadt realisiert. 44 barrierefreie Wohnungen (davon 30 gefördert) und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für zwölf Menschen mit Demenz sind entstanden. Beim Heizwärmebedarf erfüllt das Gebäude Passivhausstandard. Die Wärmeversorgung erfolgt ökologisch mit einer Grundwasser-Wärmepumpe. Dazu wurden Erdwärmesonden auf den umliegenden Flächen der Gebäude installiert. 15,6 Mio. € wurden investiert.

### GdW legt neue Rahmenvereinbarung vor



Nach der ersten Rahmenvereinbarung zum seriellen und modularen Bauen aus dem Jahr 2018 hat der GdW am 17. Oktober die zweite Auflage vorgelegt. Gesucht wurden erneut innovative Konzepte für schnellen, kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität (siehe hierzu DW 6/2023, Seite 36-39). Gemeinsam mit den Partnern Bundesbauministerium und Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und unter Mitwirkung der Bundesarchitektenkammer hat eine Jury die 25 besten Konzepte für das serielle und modulare Bauen von 20 Anbietern ausgewählt, die Mitgliedsunternehmen des GdW künftig realisieren können.

Informationen zur Rahmenvereinbarung und eine Liste der (Bieter)-Gemeinschaften: [www.gdw.de/seriellesbauen2-0](http://www.gdw.de/seriellesbauen2-0).



## VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

### FÜR JEDEN ZUTRITTSPOINT

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

### FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

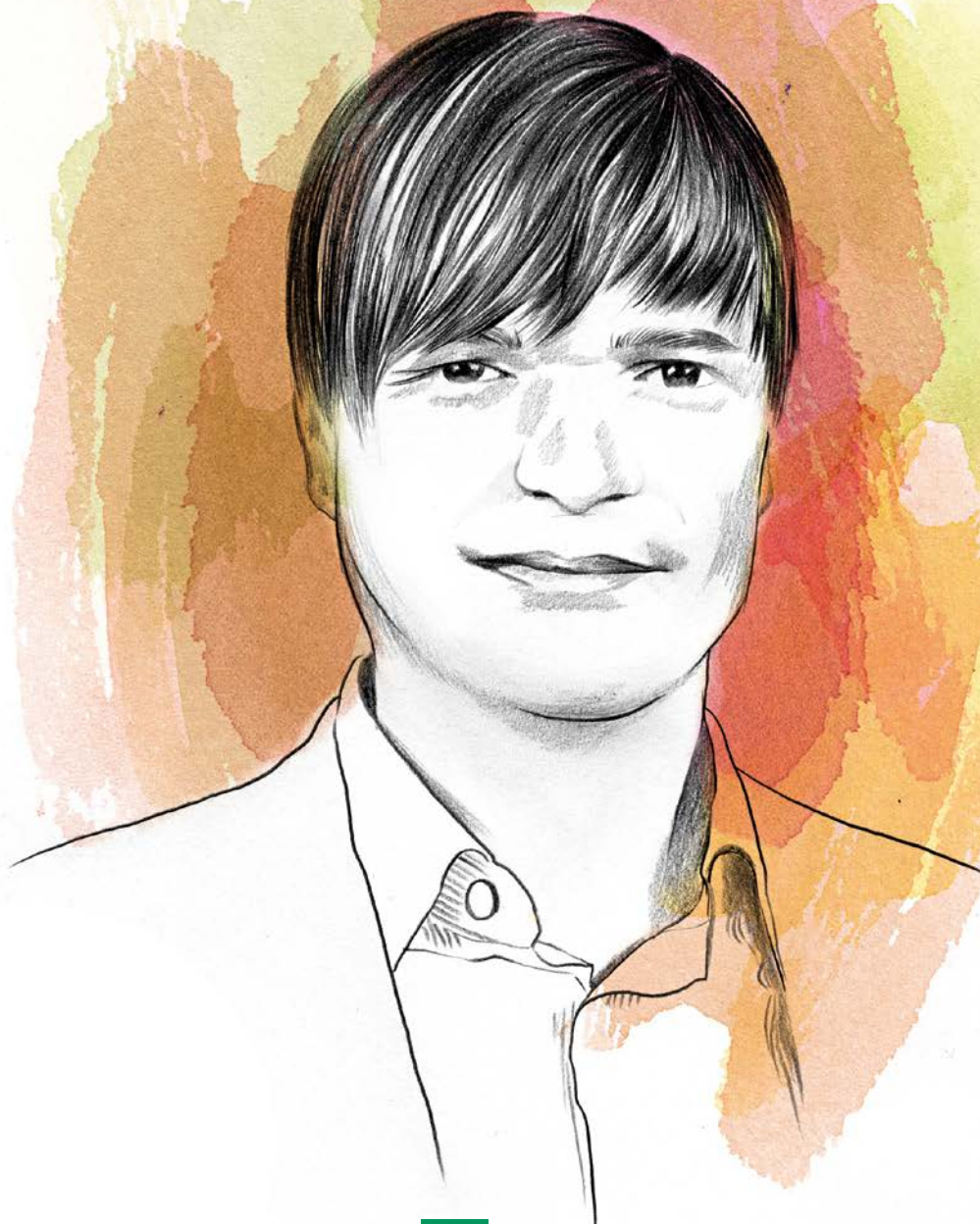
Flexible Kombination von virtueller Vernetzung, Funkvernetzung, Mobile Access, Online- und Cloud-Systemen.

### FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

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







TDM KLIMASCHUTZ

# Wie der Gebäudesektor klimaneutral wird

Das Klimaschutzgesetz hat zum Ziel, bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen – auch im Gebäudesektor. Um das zu schaffen, müssen alle Sektoren zusammenarbeiten. Was kann und muss die Wohnungswirtschaft jetzt tun und welche Maßnahmen gilt es zu ergreifen?

Von Prof. Dr. Philip Engelhardt

**D**as Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist im Klimaschutzgesetz verankert und gilt neben weiteren Sektoren auch für den Immobiliensektor. Neben der schrittweisen Reduzierung der Treibhausgasemissionen – das heißt um mindestens 65 % gegenüber 1990 bis 2030, um mindestens 88 % bis 2040 bis hin zur Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 – sieht das Klimaschutzgesetz Emissionshöchstmengen für den Gebäudesektor von 67 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalent bis zum Jahr 2030 vor. Emissionen, die im Zusammenhang mit Strom- und Fernwärmeerzeugung stehen, befinden sich außerhalb der Bilanzgrenze des Gebäudesektors, auch wenn die Energie im Gebäude genutzt wird. Die Emissionen in Verbindung mit der Errichtung und Entsorgung von Gebäuden (Graue Emissionen) werden ebenfalls außerhalb des Gebäudesektors verortet.

### Der Gebäudesektor reißt die CO<sub>2</sub>-Emissionsziele

Trotz massiver Investitionen konnte in den letzten zehn Jahren keine signifikante Reduktion der Emissionen des Gebäudesektors erreicht werden. Die theoretisch machbaren Potenziale durch Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, Umsetzung von Effizienzmaßnahmen und den Einbau von Wärmepumpen sind in großen Teilen kompensiert worden, unter anderem durch den Neubau mit einem gestiegenen Pro-Kopf-Flächenbedarf, aber auch durch Nutzerverhalten und wachsende Komfortexpectationen in modernisierten Gebäuden. So überschritten auch die Emissionen des Gebäudesektors in den vergangenen Jahren die zulässige Jahresemissionsmenge laut Klimaschutzgesetz.

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 ist nur durch eine gemeinsame Anstrengung der beteiligten Akteure nicht nur im Immobiliensektor, sondern auch in der Energiewirtschaft, zu schaffen. Das betrifft die Sektorenkopplung beim Einsatz von Wärmepumpen genau wie die Dekarbonisierung der Wärmenetze.

Eine Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes ist eine wichtige Säule zur Reduktion des Energiebedarfs, eine Erhöhung der Sanierungsquote daher unumgänglich. Gleichzeitig bedeutet die daraus resultierende Reduktion des Heizwärmebedarfs, dass hohe Vorlauftemperaturen in bestehenden Heizsystemen abgesenkt werden können, was eine wichtige Voraussetzung für die Installation von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden ist. Allerdings zeigen Studien, wie das Wärmepumpen-Monitoring des Fraunhofer ISE, dass auch unsanierte Bestandsgebäude für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet sein können. Da alte Heizkörper in vielen Fällen überdimensioniert sind und über entsprechende Leistungsreserven verfügen, besteht auch dort die Möglichkeit, die

**Prof. Dr. Philip Engelhardt**

Professur für  
Gebäudeenergie-  
technik und  
Wärmeversorgung  
EBZ Business School  
BOCHUM

Vorlauftemperatur im Heizsystem zu reduzieren. Die wirtschaftliche Betriebsweise ist dann in vielen Fällen mit Wärmepumpentarifen darstellbar. Attraktiv ist die Nutzung dezentraler Wärmepumpen in Verbindung mit gebäudeintegrierter oder -naher Photovoltaik, die zumindest teilweise zur Deckung des Strombedarfs von Wärmepumpen beitragen kann.

### Was Wohnungsunternehmen tun können

Ein essenzieller erster Schritt für Wohnungsunternehmen ist es, den Gebäudebestand in seiner energetischen Qualität zu erfassen: realer Wärmebedarf, Temperaturniveaus in Heizungsanlagen sowie Potenziale für die Gewinnung von Umweltwärme und lokalem PV-Strom. Dabei können standardisierte Hydraulik-Konzepte sowie der „digitale Heizungskeller“, eine Regelungstechnik, die sich über Fernzugriff optimieren lässt, unterstützen.

Um die gesellschaftliche Akzeptanz für die Umsetzung der Energiewende zu steigern, müssen auch Mieterinnen und Mieter besser beteiligt werden. Die bisherigen Umsetzungshürden für die Wohnungswirtschaft (Bilanzierungspflichten, Marktrolle als Energieversorger) haben dazu geführt, dass die Entwicklung von Mieterstromprojekten weit hinter den Möglichkeiten zurückblieb. In dem Zusammenhang ist es zu begrüßen, dass neue Ansätze, wie aktuell die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung als Alternative

zum klassischen Mieterstrommodell, verfolgt werden – auch wenn es immer noch Verbesserungspotenzial gibt.

Aufgrund der Grauen Emissionen von Gebäuden ist die Abkehr von einem extensiven „Neubau auf der grünen Wiese“ eine folgerichtige Perspektive. Zukünftig wird es vielmehr um die energetische Sanierung und die sinnvolle punktuelle Ergänzung des Gebäudebestands gehen, also um Aufstockungen, barrierefreien Umbau, Umnutzung und innerstädtische Verdichtung. Quartiersübergreifende Lösungen bieten die Möglichkeit, den energetisch minder-

wertigeren Gebäudebestand sinnvoll in nachhaltiger Energieversorgungskonzepte zu integrieren und gleichzeitig heterogene Quartiere zu schaffen, in denen Neubauten den Gebäudebestand zumindest teilweise „mitversorgen“.

Unterm Strich wird Klimaschutz immer mehr zum Geschäftsmodell. Wohnungsunternehmen müssen sich für einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb mit den Potenzialen der dezentralen Energieversorgung von Gebäuden und Quartieren auseinandersetzen. Die Flexibilisierung der Strominfrastruktur durch die Sektorenkopplung eröffnet aber auch Potenziale für neue Geschäftsfelder, wie sektorübergreifende Dienstleistungen und strategische Partnerschaften mit Herstellern oder Energieversorgungsunternehmen.

**„Auch unsanierte Bestandsgebäude können für den Einsatz von Wärmepumpen geeignet sein.“**

TDM ZUSAMMENSPIEL MEHRERER REGENERATIVER SYSTEME

# Hybrid, aber 100 % erneuerbar

Autofahrer kennen Hybrid als Kombination von Verbrennungstechnik mit einem Elektroantrieb. Zukunftsträchtiger ist das Zusammenspiel mehrerer regenerativer Energielieferanten, gerade im Wohnungsbau. Ein Beispiel aus Lüneburg zeigt, wie es funktioniert.

Von Volker Lehmkuhl

**G**ürtel oder Hosenträger? Oder doch lieber beides? Wer bei dieser Frage an die Wärmeversorgung von Gebäuden denkt, liegt nicht falsch. Denn gerade bei größeren Einheiten im Wohnungsbau ist es heute oft-

mals üblich, bei der energetischen Sanierung oder umfassenden Erneuerung mit einer Wärmepumpe oder einer Solaranlage zusätzlich noch einen Gasbrennwertkessel in den Keller zu stellen. Dieser dient dann als Leistungsreserve für besonders kalte Tage oder einen hohen Warmwasserbedarf – oder eben als Hosenträger, falls der Gürtel Wärmepumpe mal doch nicht halten sollte.

Das kostet Geld und Platz im Heizungskeller. Zusätzliche Leitungen sind erforderlich. Vielerorts gibt es erst gar keine Möglichkeit, ein mit Heizöl beheiztes Gebäude ans Erdgasnetz anzuschließen. Monitoring und Wartung sind aufwendiger, schließlich muss ein weiteres System überwacht werden. Und, nicht zuletzt: Der Klimaschutz profitiert von der Heizungssanierung nicht so, wie es sein könnte.

Wäre es nicht also einfacher und zukunftsfähiger, komplett auf klimaschädliche Verbrennungsprozesse zu verzichten, und eine (fast) vollständig erneuerbare Wärmeversorgung mit (Öko- oder eigenem PV-) Strom als Antriebsenergie für eine Wärmepumpe zu realisieren?



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

## Drei Herausforderungen

Erneuerbare Energien sind meistens nichts anderes als eine Form von Sonnenenergie. Und die scheint in unseren Breiten leider genau dann wenig, wenn die größte Wärmemenge für die Beheizung von Gebäuden erforderlich ist. Die reichlich vorhandene Sonnenenergie von Frühjahr bis Herbst mitzunehmen in die Heizperiode, ist demnach eine zentrale Herausforderung bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestands sowie für klimaneutrale Neubauten.

Die zweite Herausforderung: Je nach Quelltemperatur stets die optimale Umweltenergie für die Wärmepumpe auszuwählen. Denn: Je höher die Quelltemperatur, umso geringer der Temperaturhub zwischen Umweltenergie und Heizungsvorlauf und umso größer die Effizienz der Wärmepumpe; erkennbar an der Jahresarbeitszahl (JAZ). Diese gibt an, wie viele Anteile Wärme mit einem Teil Strom „erzeugt“ werden. Beispiel: Eine JAZ von 4 besagt, dass mit 1 kWh Strom zusätzliche 3 kWh Umweltwärme bereitgestellt werden. Insgesamt können also 4 kWh zur Gebäudeheizung genutzt werden.

Die dritte Herausforderung: Die Vorlauftemperatur, mit der das Heizwasser durch die Heizflächen fließt, so niedrig wie möglich zu halten. Auch hier ist das Ziel ein möglichst niedriger Temperaturhub und damit die höhere Effizienz der Wärmepumpe.

## Wärmepumpen statt Ölkessel

Ein aktuelles Projekt in Lüneburg zeigt, wie die einzelnen Aspekte unter einen Hut kommen. Die





Die Erdwärmekollektoren, hier während des Einbaus, sind auf zwei Ebenen hinter den Gebäuden in einer 1,90 m tiefen Baugrube installiert



Energiezäune gewinnen Umweltenergie aus der Luft und aus direkter sowie diffuser Sonnenstrahlung. Sie stehen kompakt am Rand des Grundstücks

Rahmenbedingungen: Zwei nebeneinanderliegende Mehrfamilienhäuser der Sauerland Wohnungsunternehmen GmbH & Co. KG, insgesamt 44 Wohnungen, Baujahr 1962, regionaltypische Ziegelfassade, Ölzentralheizung, dezentrale elektrische Warmwasserbereitung, ein vergleichsweise guter Energiekennwert von 101 kWh/m<sup>2</sup>, die erforderliche maximale Heizleistung beträgt bei -12 °C Außentemperatur 80 kW pro Haus, der Gesamtenergieverbrauch liegt bei 295.047 kWh oder rund 30.000 l Heizöl pro Jahr. Keine „Worst Performing Buildings“ aber auch keine energetischen Musterknaben. Die Aufgabe: Die beiden 19 Jahre alten Ölkessel durch effiziente Wärmepumpen zu ersetzen, bei möglichst wenigen Ein-

griffen in den Wohnungen und ohne Dämmung der Ziegelfassade oder des Dachs.

### Oberflächennahe Geothermie plus Solarenergie

Die Lösung kommt von den Firmen Metternich Haustechnik in Windeck bei Bonn und dem TGA-Planungsbüro Weidemann in Bad Sassendorf. Die wichtigsten Komponenten der neuen Anlage: Wärmepumpen der Firma Watterkotte und Energiezäune von Valucol, Erdwärmekollektoren von Geocollect, ein intelligentes Quellenmanagement des Herstellers B. E. Cologne und Wärmepumpenheizkörper von der Firma Jaga.

Die erste Energiequelle ist das Erdreich hinter den beiden Gebäuden, das mit Erdwärmekollektoren erschlossen ist. Die Energiesammler aus robustem PP-R-Kunststoff haben durch ihre besondere Oberfläche eine große Kontaktfläche zum umgebenden Erdreich und damit eine hohe spezifische Leistung. In Lüneburg sind pro Gebäude 70 Stränge je zehn Kollektoren auf zwei Ebenen übereinander verlegt. Die Entzugsleistung beträgt jeweils 70 kW auf einer Fläche von lediglich etwa 31 × 17 m. Die Baugrube wurde 1,90 m tief ausgehoben.

Die zweite Wärmequelle sind 20 auf dem Gelände montierte Energiezäune. Jeder der 3 × 2 m großen Bauteile aus Aluminium hat eine Leistung von rund 4 kW. Durch ihre gute Wärmeleitfähigkeit und die schwarze Lackierung nehmen sie Energie aus der Luft sowie aus diffuser und direkter Sonnenein- >

strahlung auf und geben sie an die Sole der Erdreichwärmepumpen ab.

### Erdreich als flächeneffizienter Pendelspeicher

„Der große Vorteil der Kombination der beiden Systeme ist, dass wir das Erdreich sowohl als Energiespeicher als auch als Energiequelle nutzen“, sagt TGA-Fachmann Malte Weidemann. Gesteuert durch das Hydraulikmodul nutzt die Wärmepumpe stets die Wärmequelle mit der höchsten Temperatur. Bei Außentemperaturen bis etwa 0 °C sind das die Energiezäune. Erst bei noch niedrigeren Temperaturen entzieht die Wärmepumpe dem Erdreich Energie.

Auch in Lüneburg herrschen die meiste Zeit deutlich höhere Außentemperaturen als die maximale Auslegungstemperatur von -12 °C. Bereits im Bereich von +5 bis +10 °C benötigen die Wärmepumpen nur einen kleineren Teil ihrer Leistung für die Beheizung der Gebäude. Statt immer wieder ein- und auszuschalten, speichert die Hybridanlage „überschüssige“ Energie aus den Energiezäunen im Erdboden, der sich bei wärmerem Wetter immer wieder regeneriert. Der Vorteil: Während die Sonne statistisch gesehen am 21. Dezember ihre geringste Leistung auf die Erde schickt, erreicht der Erdboden erst Ende Februar/Anfang März seine niedrigste Temperatur von etwa 0 °C. Dann scheint die Sonne schon wieder häufiger und die Lufttemperaturen

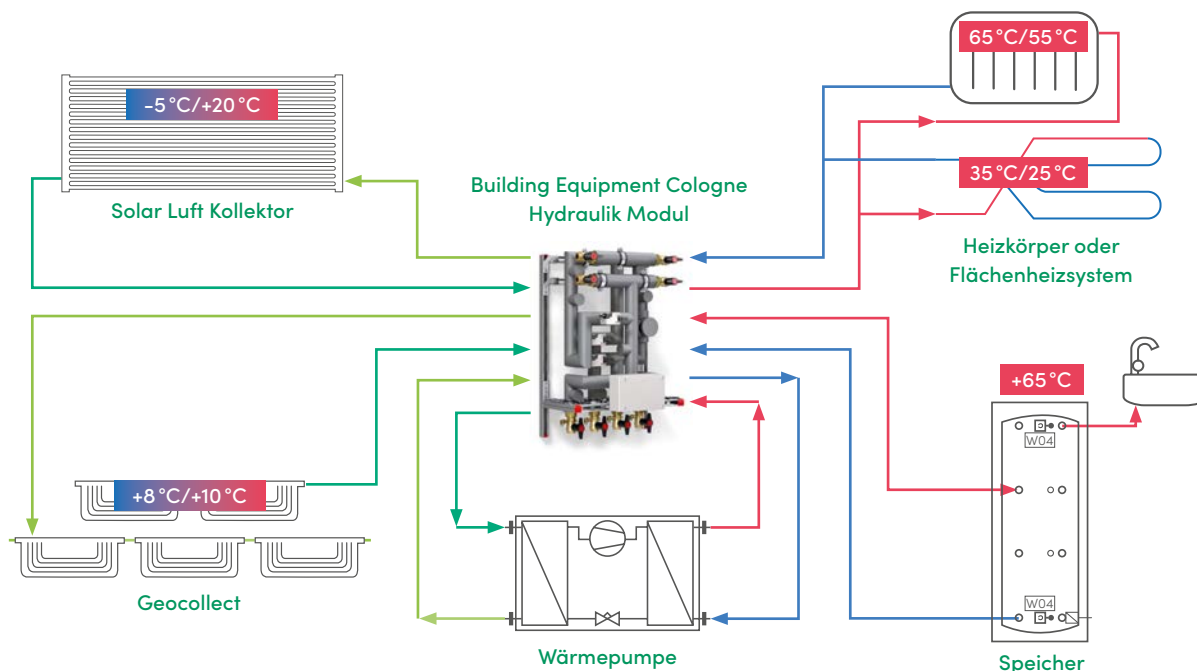
steigen. „Durch die regelmäßige Speicherung von Umweltwärme im Boden erreichen wir bei hybriden Anlagen übers Jahr eine durchschnittliche Quellentemperatur von 4 bis 5 °C“, sagt Volkmar Frotscher, Vertriebsleiter bei Geocollect. Diese hohen Temperaturen sind der Grund dafür, dass solche Anlagen höhere Jahresarbeitszahlen und höhere Vorlauftemperaturen erreichen als Erdwärmepumpen mit nur einer Wärmequelle. Die Jahresarbeitszahlen von Luft-Wasser-Wärmepumpen liegen in der Regel noch einmal deutlich darunter.

### Intelligentes Energiequellen-Management sorgt für hohe Effizienz

Eine weitere wichtige Komponente der Anlage sind die Hydraulikmodule von B. E. Cologne. Die Module sind regelungstechnisch autark, es bedarf also keiner steuerungstechnischen Anbindung an die Wärmepumpe. Die kompakten Einheiten sind für Heizlasten von 6 bis 180 kW lieferbar. Im Auslieferungszustand sind die Anlagedaten bereits in der Steuerung programmiert. Die Feinjustierung erfolgt ebenso wie das integrierte Monitoring per Fernwartung. „Die Auslegung mit zwei Energiequellen bietet zusätzliche Sicherheit, da bei Ausfall oder Beschädigung zum Beispiel des Energiezäuns einfach auf die Erdwärmekollektoren umgeschaltet werden kann“, sagt Frank Euteneuer, Geschäftsführer von Metternich Haustechnik. Die regenerative Wärmeversorgung bleibt damit sicher-

## Hydraulik Hybridanlage

Das vereinfachte Hydraulikschema, hier mit integrierter Warmwasserbereitung, zeigt die zentrale Funktion der Hydraulikmodule



Vereinfachtes Schema (Schaubild zeigt Hydraulik Modul bis 17 kW)





Die Rückseite mit den Loggias und Balkonen blieb ebenso erhalten wie die Wärmeübertragung über Heizkörper. Von den Erdwärmekollektoren ist nach Fertigstellung nichts mehr zu sehen und zu hören

gestellt, bevor die Mietenden überhaupt einen Abfall der Raumtemperaturen bemerken.

#### Kein Spitzenlastkessel, keine Dämmung, keine Fußbodenheizung

Um die Vorlauftemperaturen zusätzlich absenken zu können, wurden die bestehenden Kompaktheizkörper durch passgenaue Gebläsekonvektoren ersetzt. Diese können die Mietenden wie üblich in drei Stufen regeln, auf kleinster Stufe sind die kleinen Lüfter nicht zu hören. Erforderlich ist eine Steckdo-

se in der Nähe des Heizkörpers, dank der geringen elektrischen Leistung der Lüfter von etwa 5 bis 15 W ist keine eigene Sicherung nötig. Beim Lüneburger Projekt erfolgt die Stromversorgung der Heizkörper über ein Niederspannungsnetz, das ausgehend vom Heizungskeller entlang der Heizkörper verlegt wurde und von der Photovoltaikanlage auf den Dächern der Gebäude versorgt wird. Gebläsekonvektoren erzielen mit Vorlauftemperaturen von 35 bis 40 °C ähnliche Leistungen wie die bislang montierten Flachheizkörper mit 70 °C. Der hydraulische Abgleich geschieht über dynamische Ventile. In den beiden Gebäuden in Lüneburg zirkuliert das Heizwasser bei -12 °C Außentemperatur mit 45 °C durch die Heizkörper, immer noch vergleichsweise niedrig und ausreichend, um auch bei strengem Frost eine Raumtemperatur von 20 °C sicherzustellen. Entsprechend effizient arbeiten die beiden Solewärmepumpen. Für die JAZ der kompletten Anlage geht Malte Weidemann von einem sehr guten Wert von 4 und höher aus. Wohlgermerkt ohne zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle und ohne Flächenheizung. Die Sanierung erfolgte in bewohntem Zustand, ein Umzugsmanagement und Ersatzwohnungen waren nicht erforderlich.

Eine eventuelle Notversorgung oder die Abdeckung von Spitzenlasten erfolgt über elektrische Heizstäbe in den Pufferspeichern. Davon sind in den Kellern der Lüneburger Gebäude insgesamt vier untergebracht, jeder mit 1.000 l Inhalt. Prinzipiell sind auch größere Speicher möglich. Da die verfügbare elektrische Anschlussleistung bereits ausgelastet war, musste für die beiden Wärmepumpen ein neuer Anschluss an das Verteilnetz in der Nachbarstraße eingerichtet werden.



Wohnraum planen und bauen

ab **2.000 €**  
brutto pro m<sup>2</sup>

**Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.**

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. [goldbeck.de](http://goldbeck.de)

 **GOLDBECK**



TDM WÄRMEPUMPE MAL ANDERS

# Innovatives Energie- konzept: Wärme aus Eis

Kühlung im Sommer und Heizung im Winter – mit dem innovativen Energiekonzept der im Bau befindlichen Geschäftsstelle von Essen-Nord, dessen zentraler Bestandteil ein Eisspeicher ist, wird das Gebäude nach Fertigstellung Leuchtturm-Funktion in Essen und Umgebung haben.

Von Michael Kampmeyer



Luftaufnahme der Essen-Nord-Baustelle mit der im Bau befindlichen Zisterne des Eisspeichers (links im Bild)

## Eisspeicher – Daten und Fakten

Volumen des Eis-Energiespeichers: circa 250 m<sup>3</sup>  
 Wasserfüllung: circa 210 m<sup>3</sup>  
 Höhe: 5 m; Wasserfüllhöhe: circa 4,20 m  
 Durchmesser: 8 m  
 Leitungslänge des Entzugswärmetauschers: circa 1.800 m  
 Leitungslänge des Regenerationswärmetauschers: circa 1.500 m

## Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG im Überblick

Die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG ist ein traditionsreiches, mittelständisches Unternehmen, das seit fast 110 Jahren seine Mitglieder mit Dauerwohnrecht ausstattet. In diesem Jahr hat die Essen-Nord ihren Geschäftsbericht 2022 freiwillig durch einen CSR-Bericht ergänzt. Dort berichtet die Genossenschaft ausführlich über ihr vielfältiges soziales, ökonomisches und ökologisches Engagement.

Mitarbeiter/-innen: 34  
 Genossenschaftsmitglieder: über 5.000  
 Immobilien: in Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen  
 Wohneinheiten: über 3.700  
 Gewerbeeinheiten: 18  
 Leerstandsquote in 2022: 0,8%

**D**ie klimaneutrale Errichtung beziehungsweise Sanierung aller Genossenschaftsimmobilien mit über 3.700 Wohneinheiten in Essen, Düsseldorf, Ratingen, Dortmund und Dülmen bis 2045 ist das erklärte Ziel der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eG. Um die Gebäude an die aktuellen Standards hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit anzupassen und zukunftssicher zu machen, modernisiert und saniert das Unternehmen kontinuierlich den eigenen Wohnungsbestand. Dazu gehören unter anderem die Dämmung von Dächern, Außenwänden und Kellerdecken, der Austausch von Fenstern gegen Isolierverglasung, der Ersatz von Nachtspeicheröfen durch Zentralheizungen und die Nutzung nachhaltiger Wärmeversorgung. Und da das derzeitige Geschäftsgebäude von Essen-Nord am Hedwig-Dransfeld-Platz 8 in Essen schon längst an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen ist, wird die gerade im Bau befindliche neue Genossenschaftszentrale mit energetischen Highlights ausgestattet, die dieses Ziel untermauern.

### Naturgesetz zunutze machen

Der Spatenstich für die neue Geschäftsstelle, die am zukünftigen Heinrich-Hirtsiefer-Platz 1 in Altendorf beheimatet sein wird, erfolgte im März dieses Jahres. Der Bezug des Gebäudes, das dem Energiehaus-Standard 40 EE entsprechen wird, ist für Anfang 2025 geplant. Herzstück des energetischen Konzepts ist ein Eisspeicher, der das gesamte Gebäude im Sommer klimatisieren und in den kalten Monaten heizen wird. Möglich wird dies durch das Zunutzenmachen eines physikalischen Naturgesetzes: Der Eisspeicher, der nach Fertigstellung in der dafür vorgesehenen Ausschachtung unterhalb der Geschäftsstelle nicht sichtbar sein wird, ist eine mit Wasser gefüllte Betonzisterne, in der Leitungen verlegt sind – im vorliegenden Fall mit einer Gesamtlänge von rund 3,2 km. Durch diese fließt eine frostsichere Flüssigkeit, die dem Wasser im Speicher die Wärme entzieht. Selbst wenn die Temperatur des Wassers unter den Gefrierpunkt sinkt, kann das System weiter Energie gewinnen. Im Verlauf des Gefrierprozesses, während dem die Temperatur des Wassers konstant bei 0 °C liegt, wird die soge-



**Michael Kampmeyer**  
 Senior-PR-Redakteur,  
 Contact GmbH  
 OBERHAUSEN

nannte Kristallisationswärme frei. Mit dieser Wärme, die das Wasser während des Gefrierprozesses abgibt, kann dieselbe Menge Wasser von 0 auf 80 °C erhitzt werden. Damit das Eis wieder schmilzt, wird ihm Wärme zugeführt. Auf diese Weise wird in dem nahezu geschlossenen System eine ununterbrochene Energiegewinnung sichergestellt, die sowohl zur Erwärmung des Gebäudes über Flächenheizungen in den Gebäudedecken als auch – je nach Bedarf – zur Kühlung genutzt werden kann.<sup>1</sup>

### Energieeffiziente Gebäudedetails

Die für den Betrieb des neuen Essen-Nord-Gebäudes und des Eisspeichers benötigte Energie wird mittels einer auf dem Dach installierten Photovoltaik-Anlage erzeugt, deren Verbrauch nur ungefähr halb so hoch liegt wie bei einer konventionellen Öl- oder Gasheizung. Im Jahresdurchschnitt können mit ihr rund 57 % des Gesamtenergiebedarfs abgedeckt werden. Bei der Energiegewinnung wird nichts verbrannt, sodass kein klimaschädliches CO<sub>2</sub> entsteht. „Wir betrachten unser neues Geschäftsgebäude als nachhaltige Investition in die Zukunft“, sagt Essen-Nord-Vorstand Andreas Dargegen. >

<sup>1</sup> Quelle: Bundesverband Wärmepumpen



INTERVIEW MIT JUAN-CARLOS PULIDO,  
UND STEPHAN KOCH

## „Die Vorteile des Eisspeichers haben uns überzeugt“



Effizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit waren Kriterien, die bei der Wahl der passenden Energielösung für das neue Geschäftsgebäude der Wohnungsgenossenschaft ausschlaggebend waren. Was dabei alles zu berücksichtigen war, berichten Essen-Nord-Vorstand Juan-Carlos Pulido sowie Stephan Koch, Geschäftsführer und verantwortlicher Ingenieur der mit der technischen Gebäudeausstattung betrauten Schaffrick Ingenieure GmbH.

**Herr Pulido, warum haben Sie sich als Energielösung für das neue Geschäftsgebäude für einen Eisspeicher entschieden?**

PULIDO: Nachdem wir uns umfassend über die derzeit verfügbaren Energiesysteme informiert hatten, fiel unsere Wahl letztendlich auf die Eisspeicherlösung, da es sich hierbei um eine sehr effiziente Wärmepumpenanwendung handelt – auch gegenüber anderen Wärmepumpenlösungen. Überzeugt hat uns auch die ideale Kombination der Wärme- und Kühlversorgung, die der Eisspeicher für unsere neue Genossenschaftszentrale bietet. Wichtig bei unseren Überlegungen war zudem, dass sich die erforderliche unterirdische Unterbringung der Zisterne für die Nutzung kostenloser Umgebungs- und Erdwärme platzsparend realisieren lässt und nicht zu unerwünschten optischen Beeinträchtigungen der attraktiven Architektur der zukünftigen Genossenschaftszentrale führt.

Hinzu kommt, dass das von uns gewählte Grundstück sehr kompakt ist und keine oberirdische Unterbringung von raumgreifenden Systemen zu Heiz- und Kühlzwecken, wie zum Beispiel Heizhäuser oder andere technische Einrichtungen, erlaubt. Die Tiefgarage und das Untergeschoss ermöglichen auf ideale Weise den Zugang und die Anbindung an das mit Wärme und Kälte zu versorgende Bürogebäude.

Zu den weiteren Vorteilen des Eisspeichers gehört, dass es sich dabei um ein geschlossenes System handelt, das keine weiteren wasserrechtlichen Genehmigungen oder Genehmigungen für Tiefenbohrungen erfordert. Das einmal in den Eisspeicher eingeführte Wasser wird bis auf kleine Mengen nicht mehr ausgetauscht und gelangt auch nicht in den Boden. Mit der sogenannten „Natural-Cooling-Funktion“ kann die Wärmepumpe zudem in den warmen Monaten die weitgehend konstante Erdreichtemperatur im Sommer zur Kühlung nutzen, ohne dass dazu der Betrieb des Wärmepumpenaggregats nötig ist. Zu guter Letzt ist das Gesamtsystem sehr wartungsarm, was zu einem sicheren und wirtschaftlichen Betrieb beiträgt.

**Herr Pulido, wurden auch andere Techniken in Betracht gezogen?**

PULIDO: Bei unseren Planungen war von Anfang an vorgesehen, eine möglichst effiziente und mit viel selbst produzierter regenerativer Energie – in unserem Fall mit Strom, der über eine eigene Photovoltaikanlage produziert wird – betriebene Wärmepumpenlösung für die Beheizung und Kühlung unseres neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes einzusetzen. Die vielen bereits genannten Vorteile eines Eisspeichers gegenüber anderen Lösungen haben uns letztendlich überzeugt und dazu geführt, dass wir uns für dieses innovative Energiekonzept entschieden haben.

**Herr Koch, als verantwortlicher Ingenieur kennen Sie natürlich die vielfältigen, bereits beschriebenen Vorteile von Eisspeichern. Gibt es auch Herausforderungen oder gar Nachteile, die diese innovative Technik mit sich bringt?**

KOCH: Herausforderungen ja, Nachteile hingegen sind mir nicht bekannt. Die Ermittlung der passenden Eisspeicher- und Kollektorgröße ist nicht ganz einfach, da viele Faktoren im Vorfeld bedacht und in die Berechnungen einbezogen werden müssen.

Entscheidend für die effiziente Auslegung und somit für die Ausnutzung der Kristallisationsenergie eines Eisspeichers sind die individuellen Wärme- und Kältebedarfe des zu versorgenden Gebäudes. Ein weiterer Punkt, der im Vorfeld berücksichtigt werden muss, sind die höheren Investitionskosten im Vergleich zu anderen Wärmepumpensystemen. Daher rechnet sich ein Eisspeicher unter Umständen nicht für andere, kleinere Immobilien. Im Falle des neuen Geschäftsgebäudes der Essen-Nord amortisiert sich die anfängliche Investition bei aktuellen Bedingungen voraussichtlich in zehn bis zwölf Jahren, da die Energieeffizienz des Eisspeichers die Energiekosten auf Dauer senkt und somit zu deutlichen Einsparungen führt. Durch öffentliche Förderungen wird ein Teil der Kosten für das Gebäude und den Eisspeicher abgedeckt. Den Rest finanziert die Essen-Nord selbst.

**Herr Pulido, welche Pläne gibt es für das derzeitige Geschäftsgebäude Ihrer Wohnungsgenossenschaft am Hedwig-Dransfeld-Platz 8, wenn der Umzug in die neue Zentrale vollzogen ist?**

PULIDO: Die beiden Gebäude, die derzeit noch als unsere Geschäftsstelle fungieren, waren ursprünglich als Wohngebäude geplant und wurden anfänglich – vor mittlerweile annähernd 100 Jahren – auch als solche genutzt. Über die Jahrzehnte hinweg wurden jedoch immer größere Flächen zu Büro- und Verwaltungszwecken umgebaut. Über 70 Jahre lang dienten die Gebäude dann als Verwaltungszentrale unserer Wohnungsgenossenschaft. Nach dem Umzug in die neue Geschäftsstelle werden wir beide Gebäude, die mittlerweile unter Denkmalschutz stehen, wieder zu Wohnzwecken umbauen lassen. Nach Fertigstellung werden dann sechs neue Mietwohnungen zur Verfügung stehen.

**Danke für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Michael Kampmeyer.



**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

# Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter [buderus.de/branchen/wohnungswirtschaft](http://buderus.de/branchen/wohnungswirtschaft)



TDM EINSATZ REGENERATIVER ENERGIESYSTEME

# Nachhaltig, effizient, bezahlbar

In modularer Holzbauweise errichtet die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ein Energie-Plus-Quartier, ausgestattet mit Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodule und Solar-Hybridkollektoren. Auch im Wohnungsbestand nutzt das Unternehmen neue Technologien.

Von Dr. Mathieu Riegger

**W**ärmewende und innovative Energie-Plus-Quartiere, zukunftsgerichtete Technologien und effektive Maßnahmen im Bestand – der Einsatz regenerativer Energiequellen und deren effiziente Nutzung sind Dreh- und Angelpunkte der Klimastrategie der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Sowohl im Neubau als auch im Bestand nutzt das Wohnungsunternehmen unterschiedliche Systeme und Instrumente, um die durchschnittlichen flächenspezifischen Treibhausgasemissionen für den Zeitraum 2010 bis 2030 um mindestens 35 bis 40 % zu senken und langfristig die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zu schaffen.

## Mit hochinnovativen Systemen zum Energie-Plus-Quartier

Am Prießnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt errichtet die SWSG 330 neue Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart in nachhaltiger, modularer Holzbauweise. Das Energie-Plus-Quartier weist die Energieeffizienzklasse 40 Plus auf und erzeugt im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen. Um dies zu erreichen, kommt eine effiziente Energieerzeugung auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photo-



**Dr. Mathieu Riegger**

Leiter Energiewende  
und Nachhaltigkeits-  
management  
SWSG  
STUTTGART

voltaikmodulen und Solar-Hybridkollektoren zum Einsatz. Zudem ist ein Lüftungssystem installiert, das die Wärme aus der Abluft mit Hilfe von zentralen Abluftwärmepumpen zurückgewinnt und diese wieder in das Heizsystem einspeist. Für eine Notfallversorgung sind elektrische Heizstäbe integriert.

Die Solar-Hybridkollektoren auf den Dächern der Gebäude bestehen aus PV-Modulen sowie mehrlagig darunter angeordneten Rohrregistern, in denen ein Wärmeträgermedium zirkuliert und der Außenluft Wärme entzieht. Diese kostenfreie Umweltwärme wird von den Sole-Wasser-Wärmepumpen genutzt und vorwiegend mit Hilfe von PV-Strom auf ein nutzbares Temperaturniveau von 40 bis 45 °C angehoben. Damit wird zum einen die Fußbodenheizung betrieben und zum anderen das Warmwasser in den Wohnungsstationen vorgewärmt. Die Bereitstellung der in den Wohnungen gewünschten Zapftemperaturen ist durch nachgeschaltete elektrische Durchlauferhitzer in den Wohnungsstationen sichergestellt, die analog zu den Wärmepumpen prioritär mit PV-Strom versorgt werden.

Insgesamt erzeugt das Neubauprojekt rund 375.000 kWh Strom pro Jahr; zwei Drittel davon entstehen über die PVT-Kollektoren, die PV-Anlagen an den Fassaden liefern circa 22 %, weitere 12 % tragen die PV-Anlagen auf den Balkondächern bei. Um ein optimales Zusammenspiel zwischen den Wärme- und Stromerzeugungen und dem Verbrauch in den Wohnungen zu erreichen, sind Wärme- und Stromspeicher in das Energieversorgungssystem integriert.





Die Dächer und Fassaden des Neubaus sind mit Solarmodulen ausgestattet

Rechnerisch erzeugt das Quartier einen Energieüberschuss von rund 4 % im Jahr.

Entscheidend für die Sicherstellung eines ökonomisch und ökologisch optimierten Anlagenbetriebs ist neben dem Einsatz innovativer und effizienter Einzelkomponenten ein umfassendes Energiemanagementsystem, durch welches das Zusammenspiel der einzelnen Komponenten ideal aufeinander abgestimmt wird. In dem Energie-Plus-Quartier trägt ebenjenes unter anderem dazu bei, den Stromverbrauch der Wärmepumpen zu minimieren und einen möglichst hohen PV-Eigenstromnutzungsanteil sowohl am Stromverbrauch der Wärmepumpen als auch am Nutzerstromverbrauch zu erreichen.

### Innovative Energiesysteme im Bestand

Und wie gelingt die Wärmewende im Bestand? Im Gegensatz zu Neubauten, wo technologische Feinheiten und bauliche Aspekte unter dem Schlaglicht der CO<sub>2</sub>-Einsparung von der ersten Planungsphase an mitgedacht werden, gelten bei Bestandsgebäuden andere Voraussetzungen. Nicht immer sind Heizanlagen oder die Gebäude in ihrer Struktur kompatibel mit möglichen Lösungen, die zu Energieeinsparungen führen können. Vor allem gilt es auch, die Kosten-Nutzen-Effekte im Blick zu behalten. Denn teure Technologien, die ein geringes Einsparpotential nach sich ziehen, sind für die SWSG nicht tragbar. Gleichzeitig – dessen ist sich das Unternehmen bewusst – ist eine wirksame Veränderung im Bestand einer der stärksten Hebel auf dem Weg zur Klimaneutralität.

### INTELLIGENTE HEIZANLAGENSTEUERUNG IM BESTAND

Für ein Pilotprojekt zur intelligenten Heizanlagensteuerung bei Bestandsgebäuden arbeitet die SWSG mit dem Energiedienstleister Kiona zusammen: 13 SWSG-Bestandsgebäude wurden im Frühjahr 2022 mit speziellen Sensoren, die der intelligenten Heizungssteuerung dienen, ausgestattet. Zugleich wurde der Außentemperaturfühler der Heizanlage gegen einen intelligenten Fühler ausgetauscht. Dieser misst nicht nur die Außentemperatur, sondern bezieht beispielsweise aktuelle Wettervorhersagen, die Sonneneinstrahlung auf das Gebäude und die durchschnittliche Temperatur des Gebäudes mit ein. Diese Faktoren ermöglichen eine genauere und effizientere Steuerung der Heizanlage in dem jeweiligen Zuhause der SWSG-Mieter.

Insbesondere in den Übergangszeiten lassen sich mit der intelligenten Heizungssteuerung Energieeinsparungen gegenüber konventionellen, ausschließlich außentemperaturgeführten Heizanlagen erreichen. Dies wird an einem einfachen Beispiel deutlich: Wenn es morgens draußen kalt ist, erwärmen konventionell gesteuerte Heizanlagen das im Heizungssystem zirkulierende Wasser auf hohe Temperaturen – auch im Frühling, wenn es einige Stunden später deutlich wärmer ist und weniger Heizenergie benötigt wird. Das führt häufig zu Energieverschwendung. Demgegenüber drosselt eine intelligente Heizungssteuerung an einem solchen kühlen Frühlingmorgen die bereitgestellten Heizungsvorlauftemperaturen, da >





Die mehrlagigen Rohrregister unter den Solar-Hybridkollektoren auf den Dächern des Neubaus am Prießnitzweg

die intelligente Steuerung durch die Wetterprognose und die vorliegenden Temperaturmessdaten des Gebäudes „weiß“, dass das Gebäude an diesem Tag nur relativ wenig Heizenergie benötigen wird. Trotz angepasster, optimierter Energiezufuhr müssen die Mieter nicht auf ihr Wohlfühlklima verzichten, denn die Heizungen können nach wie vor individuell gesteuert und justiert werden – nur eben intelligent und bedarfsorientiert, sodass am Ende noch Kosten gespart werden.

Zusammenfassend stellt das System eine interessante Option zur Energieeinsparung bei Gebäuden mit heterogenen Heizanlageninfrastrukturen dar, da es unabhängig von herstellerspezifischen Schnittstellen bei nahezu allen Heizanlagen installiert werden kann. Anzumerken ist darüber hinaus, dass die Erkenntnisse aus Pilotprojekten durch das SWSG-eigene strategische Energiemanagement berücksichtigt und in die Klimastrategie des Unternehmens eingebunden werden. Denn diese gilt es permanent zu hinterfragen und innerhalb eines dauerhaften Prozesses zu optimieren.

#### EINSATZ VON WÄRMEPUMPEN IM BESTAND

Rund 60 % der SWSG-Wohnungen sollen voraussichtlich bis zum Jahr 2035 durch grüne Fern- und Nahwärmenetze versorgt werden. Für die verbleibenden 40 % des Bestands setzt das Unternehmen durch die dezentrale Nutzung erneuerbarer Energien am Gebäude auf lokale Lösungen für die Wärmewende. Der Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf dem Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Für die Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Bestand gilt es, eine ausreichend große Außenstellfläche zu finden. Je nach Anforderungen können sowohl vorgefertigte Energiemodule, Wärmepumpenkaskaden aus mehreren Einzelwärmepumpen oder Großwärmepumpen eingesetzt werden. Immer im Blick zu behalten ist hierbei ein ausreichender Schallschutz und die Einhaltung von Abstandsgeboten, sodass weder Mieter noch Anwohner durch die Geräusche der Wärmepumpe gestört werden.

Die größte Energiemenge zur Gebäudebeheizung liefern Wärmepumpen bei eher mäßigen Außentemperaturen über 0 °C. Dann benötigen die Heizkörper in gut bis moderat gedämmten Gebäuden oft nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Zudem geht mit der Installation von Wärmepumpen ein hydraulischer Abgleich in den Wohnungen einher. Hierbei wird sichergestellt, dass das Heizsystem nicht nur in der Theorie, sondern auch in der Praxis mit geringen Vorlauftemperaturen funktioniert. Darüber hinaus wird ersichtlich, ob hierzu einzelne zu kleine Heizkörper gegen größere Modelle ausgetauscht werden müssen. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist hingegen keine notwendige Voraussetzung für die Nutzung einer Wärmepumpe.

Die technische Herausforderung: Die Hochtemperatur- beziehungsweise Spitzenlast-Abdeckung bei Wärmepumpen-Systemen erfolgt bisher in der Regel über fossile Gaskessel – auch bei den heute eingebauten Systemen, die voraussichtlich für die nächsten 20 Jahre laufen. Um in Mehrfamilienhäusern ganzjährig eine Warmwassertemperatur von 60 °C zu erzeugen, muss die Wärmepumpe einen Temperaturhub von der Umgebungstemperatur auf mindestens 65 °C leisten. Hierbei kommen Wärmepumpenanlagen an kalten Tagen, an denen zudem eine sehr hohe Heizleistung erforderlich ist, bisher häufig an ihre Grenzen. Betrifft diese Grenzsituation nur einen geringen Teil der jährlichen Wärmeerzeugung, setzt die SWSG auf mit Ökostrom betriebene Heizstäbe zur Spitzenlastenergieerzeugung; bei höheren Spitzenlastanteilen an der jährlichen Wärmeerzeugung kommen aus Betriebskostengründen und aus Mangel an bezahlbaren ökologischen Alternativen aktuell noch Gas-Spitzenlastkessel zum Einsatz. Im neuen Gebäudeenergiegesetz ist vorgesehen, dass bei neu eingebauten Heizungen mindestens 65 % der Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt wird. Die SWSG setzt dies als Mindeststandard bereits heute um.

#### Langfristiges Ziel: 100 % klimaneutral

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil der erneuerbaren Energien bei neu eingebauten Heizungen auf mindestens 85 % anzuheben, so dass die neuen Wärmepumpenanlagen neben der Bundesförderung für effiziente Gebäude auch durch das Stuttgarter Wärmepumpenprogramm<sup>1</sup> förderfähig sind. Wo immer es hinsichtlich der eingesetzten Technik sowie den entstehenden Investitions- und Betriebskosten vertretbar ist, strebt die SWSG auch heute schon bei geeigneten Gebäuden eine 100 % klimaneutrale Wärmeversorgung an.

<sup>1</sup> <https://www.stuttgart.de/leben/umwelt/energie/foerderprogramme/waermepumpen-programm.php>

# CO<sub>2</sub>-frei wohnen – Das Generationenhaus Holländergarten zeigt wie es geht

Im Neubauprojekt „Generationenhaus Holländergarten“ steht generationengerechtes Wohnen im Mittelpunkt. Dazu gehört auch eine komplett klimaneutrale Wärmeversorgung für die Gebäude.



(c) Stadtbürgergenossenschaft

## Grün wohnen und heizen in Berlin-Reinickendorf

Das CO<sub>2</sub>-neutrale Versorgungskonzept im „Generationenhaus Holländergarten“ wurde von der GASAG Solution Plus individuell für die Eigentümerin des Objektes, der Stadtbürgergenossenschaft e.G., geplant. Zwei Solewärmepumpen erzeugen Wärme für Heizung und Warmwasser. Als Umweltwärmequelle dienen 85 PVT-Module auf den begrünten Dächern. Diese Solar Kollektoren erzeugen sowohl Strom als auch Wärme aus Sonnenenergie und betreiben damit umweltfreundlich die Wärmepumpe. Die zuverlässige Versorgung mit Wärme erfolgt damit komplett klimaneutral und bietet den Bewohnern eine hohe Preisstabilität. Denn: Dank der hohen Effizienz der Wärmepumpen, die teilweise mit Strom vom eigenen Dach betrieben werden, sind die Bewohner von schwankenden Strompreisen kaum noch betroffen.

### Generationengerechte, grüne Energielösung

Die Entscheidung für eine erneuerbare Energieversorgung fiel jedoch erst im Laufe der Projektentwicklung. Zunächst war eine konventionelle Energieversorgung auf Basis von Erdgas geplant – zum damaligen Zeitpunkt die wirtschaftlichste Lösung. Aufgrund der Energiekrise realisierte die GASAG Solution Plus jedoch eine fossilfreie, CO<sub>2</sub>-neutrale Lösung – auch, um zukünftigen

Generationen gerecht zu werden. „Das war nicht ganz trivial, da der Bau des Gebäudes schon begonnen hatte. Wir haben aber einen guten Weg gefunden, ein Konzept für eine effiziente und erneuerbare Energieversorgung im Generationenhaus Holländergarten zu entwickeln und umzusetzen“, erklärt Jochen Hein, Projektleiter der GASAG Solution Plus. Schon Anfang 2024 sollen die Bewohner in die energieeffizienten Wohnungen einziehen. Um Planung, Errichtung und Betrieb der Energieanlage sowie Instandhaltung und mögliche Reparaturen kümmert sich die GASAG Solution Plus im Rahmen eines Contracting-Vertrags. Die Bewohner zahlen dann einen monatlichen Grundpreis zuzüglich eines Arbeitspreises für die gelieferte Wärme – und sind mit dieser umwelt-schonenden Energielösung bestens aufgestellt für eine klimaneutrale Zukunft.



Ansprechpartner der  
**GASAG Solution Plus GmbH**

Jochen Hein  
Senior Projektleiter  
EUREF-Campus 23-24  
10829 Berlin  
E-Mail:  
Solution@gasag.de  
www.gasag-solution.de





TDM REGENERATIVE ENERGIE IM BÜNDNIS

# Wärmepumpen für Hochhaus im Bestand

Kein anderes Thema in der Gebäudesanierung erhitzt die Gemüter aktuell so wie Wärmepumpen. Wider diese Unkenrufe beweist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG), dass auch Wärmepumpen die Energiewende im Wohnungsbestand beschleunigen können.

Von Bärbel Rechenbach

**D**ie Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) setzt in einem „Energiebündnis“ mit Stadt und Stadtwerken auf Fernwärme. Bis 2030 sollen rund 70 % der Bestandsgebäude klimaneutral ans Fernwärmenetz

angeschlossen sein. Bei über 2.000 Wohneinheiten ist das baulich wie technisch unmöglich. Hier sollen Hybridanlagen mit Luft-Wasser-Wärmepumpen vermehrt zum Einsatz kommen. Schon Ende dieses Jahres werden die ersten 1.000 Wohnungen mit Gaszentralheizungen von Wärmepumpen-Systemen ergänzt. So der ambitionierte Plan.

Die GWG als Tochterunternehmen im Verbund des Stadtkonzerns (die Stadt ist an privatrechtlich organisierten Gesellschaften und Eigenbetrieben mittel- oder unmittelbar beteiligt) macht Tempo. Mit rund 9.000 Wohnungen zählt sie zu den Vorreitern der hessischen Großstadt, was die energetische Sanierung angeht. Seit einigen Jahren wird sie bei der Dekarbonisierung fachlich vom Braunschweiger Planungsbüro Energydesign begleitet. Ingenieur Mathias Schlosser, Gesellschafter und Leitung Gebäudetechnik, berichtet, wie vorgegangen wurde, um ein kostensparendes, standardisiertes Konzept mit skalierbaren Lösungen für den gesamten Gebäudebestand zu entwickeln: „Zunächst haben wir alle GWG-Gebäude, die mehr als 18 Wohneinheiten und den höchsten Energieverbrauch haben, analysiert.



**Bärbel Rechenbach**  
freie Journalistin  
BERLIN

60 Objekte erwiesen sich als geeignet für den Fernwärmeanschluss. Bei 1.000 Wohnungen bot es sich an, deren Gaszentralheizungen mit Wärmepumpen-Systemen zu ergänzen. Teilweise sogar in Kombination mit vorhandenen Photovoltaikanlagen.“

Eine dieser ersten Hybridanlagen läuft seit April dieses Jahres im Gebäude Hoheneicher Straße 9, im Stadtgebiet Philippinenhof/Warteberg. Ein Hochhaus mit 48 Wohneinheiten auf acht Etagen, 1973 erbaut und mit einer 180-kW-Gasheizung von 2007 ausgestattet, wurde jetzt mit vier Luft-Wasser-Wärmepumpen vor allem zur zentralen Wärmeversorgung ausgerüstet. „Die gesamte Anlage technisch und wirtschaftlich zu stemmen, war gar nicht so einfach“, gibt GWG-Geschäftsführer Uwe Gabriel zu. „Wir wollten die Versorgung für die Vielzahl gasbeheizter Wohnungen absichern und entschieden uns für den Umbau des Heizsystems.“ Bei 1.000 Wohnungen kostet das viel Geld. Die Stadt sprang ein und sicherte über eine Bürgschaft die Fördermittel, um die Mieter vor hohen Heizkosten zu schützen. So konnte zügig mit dem Projekt begonnen werden. Es wird jetzt als Modell für weitere Vorhaben dienen.

## GWG entwickelt Modellanlage

Das Hochhaus bot beste Voraussetzungen für den Einsatz einer Hybridanlage. Seit 2005 sind hier bereits Fenster modernisiert, Fassaden, Keller- und Geschossdecken gedämmt. Der Heizungskeller ist geräumig und hoch genug für die Um- und Einbauten. Bis dato stand hier nur die Gas-Brennwert-Anlage mit

einer Leistung von 180 kW (Baujahr 2007) und sorgte für Heizung und Warmwasser. Nach der Analyse des Heizungssystems (mit vorhandener Einrohrheizung) wurde ein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Das ist die Bedingung für integrierte Wärmepumpen, wird aber in dem Zusammenhang leider oftmals vernachlässigt. Der hydraulische Abgleich optimiert die Heizungsanlage. Ist diese fachgerecht über Vorlauftemperatur und Heizkörperventil eingestellt, verteilt die Heizungspumpe das warme Wasser gleichmäßig in alle Räume. Allein diese Maßnahme ergab im Hochhaus Kassel eine Energieeinsparung von etwa 25 %. Denn mittels hydraulischen Abgleiches wird Wärmeverlust oder Überheizung in den Wohnungen vermieden. Infolgedessen auch diskutabler Energieverbrauch. Das erlaubt eine gerechte Abrechnung für Mieter und spart Mietern und Vermietern viel Ärger bei der Betriebskostenabrechnung. Das Ertüchtigen der Hausanschlüsse übernahm die Städtische Werke AG.

#### Mieter einbeziehen

Die installierten vier Luft-Wasser-Wärmepumpen vom Typ WPL 25 A Stiebel Eltron mit 15,6 kW (A2/W65) wurden in Kaskade geschaltet. Ihre kalkulierte Jahresarbeitszahl liegt bei 2,9. Das sei ein sehr guter Wert in Anbetracht der Einrohrheizung mit 70 °C Vorlauf und Heizkörpern, meint Gabriel. Mithilfe der Wärmepumpentechnologie sollen fortan mindestens 80 % der Gebäudeheizung abgedeckt werden und etwa 25 % beim Herstellen der Trinkwassererwärmung und je nach Bedarf in die Raumheizung

eingebunden. Etwa 22 % CO<sub>2</sub> sollen dabei künftig eingespart werden. Gabriel: „Wir verwirklichen momentan 20 ähnliche Sanierungsmaßnahmen wie hier in der Hoheneicher Straße parallel und verfügen mittlerweile über viel spezielles Know-how. Wir geben das gern zum Nachmachen weiter. In Zukunft planen wir den energetischen Umbau weiterer 500 Wohneinheiten.“

Allerdings lassen seiner Meinung nach die aktuellen politischen Rahmenbedingungen dafür zu wünschen übrig. Sozialverträgliche Wärmeversorgung und eine möglichst niedrige Modernisierungumlage wie politisch gefordert – das sei für ein Wohnungsunternehmen dauerhaft kaum wirtschaftlich umzusetzen. Gabriel betont weiter: „Es reicht auch nicht aus, die Wärmepumpen einfach nur einzubauen. Genauso wichtig ist es, die Mieter in den Umbauprozess mit einzubeziehen und Verständnis für die Funktion der neuen Technologie zu erzeugen. Dann werden Wärmepumpen auch nicht mehr so verteufelt.“ —



Die Hybridheizungsanlage mit Wärmepumpensystem und zentraler Warmwasserbereitung (nachgerüstet)



Das achtgeschossige Gebäude wurde mit vier in Kaskade geschalteten Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgestattet



TDM DEKARBONISIERUNG

# Technologiemix für die Energiewende

Mit der Energiezentrale der Zukunft erprobt die Vonovia SE die Dekarbonisierung der Energieversorgung von Bestandsquartieren. Integriert ist auch die Speicherung von Photovoltaikstrom in Form von Wasserstoff.

Von Volker Lehmkuhl



Die Vonovia-Energiezentrale der Zukunft (EZZ) in Bochum-Weitmar übernimmt, nachdem alle Genehmigungsprozesse abgeschlossen sind, im kommenden Winter erstmals im Realbetrieb die Vollversorgung der Gebäude

**S**eit Ende 2019 treibt die Vonovia SE das Projekt Energiezentrale der Zukunft, kurz EZZ, voran. Seinen Platz hat das Forschungsvorhaben in Bochum-Weitmar (siehe auch DW 5/2021, Seite 46). Hier wurden in einem ersten Schritt 81 Wohneinheiten aus den 1950er und 1960er Jahren energetisch saniert und in Holzständerbauweise um ein Geschoss aufgestockt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Für die Energiezentrale wurde ein neues eingeschossiges, unterkellertes Gebäude auf dem Gelände gebaut. Fördermittel hat das Unternehmen für die EZZ nicht in Anspruch genommen.

#### Das erklärte Ziel: Bis zu 90 % des Wärmebedarfs im Quartier erneuerbar abdecken

Im Keller der EZZ stehen zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen, deren Außeneinheiten sich auf dem Dach des Nebengebäudes befinden. Die Leistung der beiden zentralen Wärmepumpen beträgt insgesamt 100 kWel. Ein Gas-Brennwertkessel deckt eventuelle Bedarfsspitzen ab. Der Hingucker ist aber ein Elektrolyseur, der aufbereitetes Leitungswasser in Wasserstoff und Sauerstoff spaltet. Der Wasserstoff wird in großen Gasflaschen bei einem Druck von 30 bar gespeichert.

Der Strom für die Umwandlung des Wasserstoffs stammt von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf den aufgestockten Flachdächern, die eine Gesamtleistung von rund 180 kWpeak besitzen. „Die Projektidee ist, dass wir überschüssigen PV-Strom in Form von Wasserstoff speichern und diesen dazu verwenden, die Wärmepumpen während der Zeiten zu betreiben, zu denen die Photovoltaikanlage keinen Strom liefert“, sagt Tobias Hofmann, Leiter Quartiersberatung bei der Vonovia. Der Wasserstoff wird dazu in einer Brennstoffzelle in Strom und Wärme umgewandelt. Die Abwärme der Umwandlungsprozesse, sowohl im Elektrolyseur als auch in der Brennstoffzelle, wird für die Beheizung des Quartiers genutzt. Die gespeicherte Menge Wasserstoff reicht in der Endausbaustufe aus, um die Wärmepumpen circa neun Tage bei üblicher Teillast anzutreiben.

Insgesamt 90 % des Wärmebedarfs im Quartier soll die Anlage mit umgewandeltem Wasserstoff, Wärmepumpen und Abwärme erneuerbar decken.



Der Wasserstoff wird in großen Gasflaschen bei einem Druck von 30 bar gespeichert. Zuvor hat ein Elektrolyseur mit Photovoltaikstrom aufbereitetes Leitungswasser in Wasserstoff und Sauerstoff gespalten



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

Weitere Komponenten des Versorgungskonzeptes sind eine umfassende Regelungstechnik, ein Transformator für elektrische Mittelspannung, ein großer Stromspeicher (Lithium-Ion) sowie ein kaltes Nahwärmenetz, das Temperaturen von maximal 45 °C transportiert.

#### Hocheffiziente Booster-Wärmepumpen sind wesentlicher Bestandteil des Systems

Diese Vorlauftemperatur reicht an sehr kalten Tagen nicht aus, um die mit Radiatoren ausgestatteten Bestandsgebäude ausreichend zu beheizen. Deshalb hat Vonovia kleine Hochleistungs-Wasserwärmepumpen entwickelt und in den Kellern eingebaut. Mit einem COP<sup>1</sup> von bis zu 7 und maximalen Vorlauftemperaturen von 65 bis 80 °C gewährleisten sie nicht nur einen hocheffizienten Heizbetrieb, sondern auch den Legionellenschutz in der Trinkwasserversorgung. Die Fußbodenheizungen der aufgestockten Geschosse werden über Wärmetauscher direkt aus dem Nahwärmenetz versorgt. In Beständen mit unterschiedlichen Vorlauftemperaturen der Heizflächen sind die kleinen Booster-Wärmepumpen ein wichtiger Baustein: „Statt das Nahwärmenetz auf maximal 75 bis 80 °C auszulegen und es für Dachgeschossaufstockungen herunterzukühlen, nutzen wir die zusätzlichen Wärmepumpen, um bedarfsgerecht und hocheffizient die nötigen Temperaturen in den Gebäuden bereitzustellen“, sagt Quartiersberater Tobias Hofmann. Die Regelungstechnik im Gebäude ist allerdings sehr komplex. „Wir haben schon viele Erkenntnisse gewonnen, aber klar ist auch: >



Es braucht weitere Technologiesprünge, bevor die Technik Serienreife erreicht.“

Auch die Genehmigungsprozesse sind Neuland für die Vonovia, deshalb geht die bereits im März 2021 technisch fertiggestellte Energiezentrale im kommenden Winter erstmals in die Vollversorgung fast aller Gebäude. Die jeweiligen Komponenten funktionieren zwar schon länger, das Zusammenspiel auch. Diesem besonderen Winter sieht Hofmann gespannt und erwartungsvoll entgegen. Denn der Realbetrieb

wird zeigen, ob die erwarteten Deckungsgrade aus erneuerbaren Energieträgern erreicht werden. —

<sup>1</sup> COP steht für „Coefficient of Performance“ und bezeichnet die Effizienz der Wärmepumpe. Der COP-Wert ist die Leistungszahl einer Wärmepumpe und eine wichtige Kennzahl für deren Effizienz. Er gibt das Verhältnis von Wärmeleistung und der dazu erforderlichen Antriebsenergie (Strom) an.

Weitere Informationen: [www.vonovia.de/meine-stadt/wohnungen-in-bochum/odh-projekt-bochum-weitmar](http://www.vonovia.de/meine-stadt/wohnungen-in-bochum/odh-projekt-bochum-weitmar)

INTERVIEW MIT TOBIAS HOFMANN

## „Nahwärmenetze spielen in Quartieren eine sehr wichtige Rolle“



Über die Erfahrungen mit der Energiezentrale der Zukunft und dem Pilotprojekt in Bochum-Weitmar spricht der Leiter Quartiersberatung sowie Leiter Planung TGA der Vonovia SE im DW-Interview

**Herr Hofmann, nach Ihren Erfahrungen mit der EZZ: Ist Wasserstoff ein Teil der Lösung, um den Gebäudebestand zu dekarbonisieren?**

Sollte Wasserstoff über die heutigen Gasnetze geliefert werden können, wäre er als Energieträger für die Wohnungswirtschaft sinnvoll. Sehr interessant ist Wasserstoff als Speichermedium für erneuerbaren Strom, insbesondere PV-Anlagen erzeugen Strom ja meistens dann, wenn er weniger genutzt wird. Es braucht aber noch einige Technologiesprünge, bis die Wasserstoffspeicherung in größerem Stil in unsere Quartiere einzieht. Solche Forschungsprojekte wie die EZZ sind sehr wichtig für weitere Fortschritte bei der Energiespeicherung, um bei der Transformation der Wärmeversorgung die Stromnetze zu entlasten. Schon heute speisen wir die Abwärme der Elektrolyse und der Brennstoffzelle in das Nahwärmenetz ein.

**Was braucht es an Vorleistungen, um eine solche Energiezentrale energieeffizient und wirtschaftlich betreiben zu können?**

Die EZZ ist ein Forschungsprojekt. Eine wichtige Erkenntnis dabei: Die Sanierung der Gebäudehüllen

ist essentiell: Denn Gebäude in den schlechtesten Effizienzklassen monovalent mit Wärmepumpen zu beheizen, macht energetisch keinen Sinn, auch wenn es technisch möglich ist. Nahwärmenetze spielen in Quartieren eine sehr wichtige Rolle. Deren Bau erhöht die Flexibilität und bietet gegenüber Einzellösungen Effizienzvorteile. Die Kosten für ein Nahwärmenetz sind allerdings heute noch sehr hoch, die Regelungstechnik ist komplex. Deshalb arbeiten wir an einfacheren und kostengünstigeren Lösungen mit. Nicht mehr wegzudenken ist dabei die Photovoltaik auf unseren Dächern, die nicht nur Wärmepumpen für die Häuser antreibt, sondern auch den Strom für Elektroautos liefert. In Bochum-Weitmar werden wir auch Car-Sharing mit erneuerbarem Strom anbieten.

**Wenn Sie heute eine Energiezentrale für einen neuen Standort planen, was würden Sie ändern beziehungsweise verbessern?**

Die EZZ in der Praxis zu betreiben, wird uns neue Erkenntnisse dahingehend ermöglichen, ob wir die Wärmeversorgung perspektivisch so wirtschaftlich gestalten können. Es ist ein spannender Technologiemix, den in dieser Form noch niemand ausgetestet hat. Als wir vor drei Jahren angefangen haben, war der Markt für Elektrolyseure noch sehr überschaubar, wir haben also absolute Pionierarbeit geleistet. Heute dreht sich beim Umbau der Wärmeversorgung vieles um

den Einsatz von Großwärmepumpen in Kombination mit einem Brennwert-Spitzenlastkessel und um dezentrale Hocheffizienz-Wärmepumpen zur Anhebung der Vorlauftemperatur. Auch die dezentralen Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern sind bei uns im Einsatz, das ist eine sehr interessante Technologie, die jetzt auch endlich durch eine sinnvolle Förderung unterstützt wird.

**Ab welcher Quartiersgröße lohnt sich eine Energiezentrale?**

Ab etwa 150 Wohneinheiten. Das können auch mal 120 sein, aber 150 sind unser Maßstab.

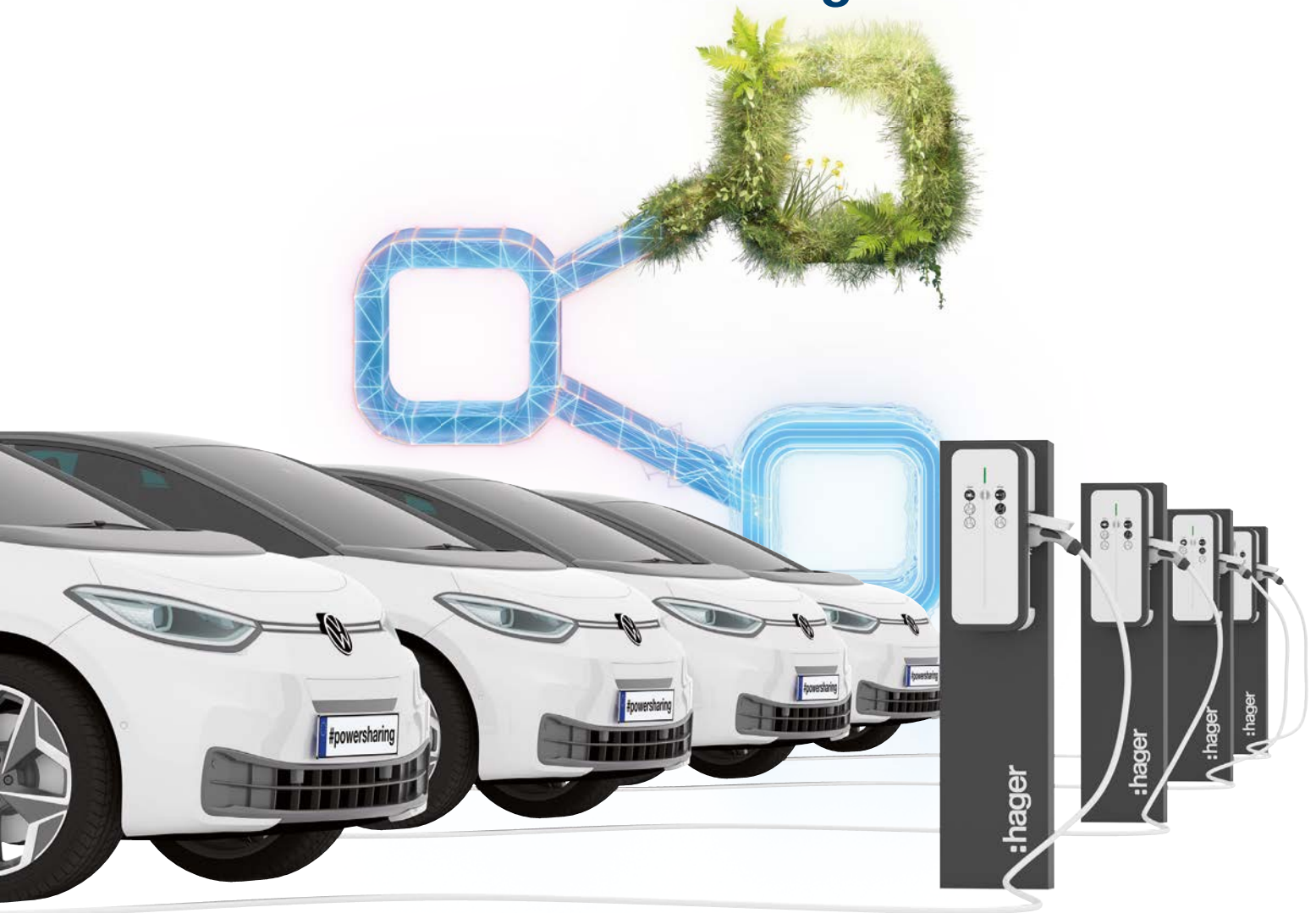
**Welche Rolle spielen für die Vonovia in Zukunft externe Energiezentralen im Bestand?**

Eine große! Auch weil der verfügbare Aufstellraum in den Gebäuden sehr begrenzt ist, sind Quartiers-Energiezentralen oder auch kleinere Einheiten eine gute Lösung. Denkt man an künftige Technologien oder neue Gerätegenerationen, ist ein zentraler Austausch einfacher als dezentrale Lösungen. Natürlich muss man jedes Quartier individuell betrachten, trotzdem versuchen wir, eine gewisse Standardisierung und entsprechende Skaleneffekte zu erreichen. Welche technische Lösung zukünftig zum Einsatz kommt, hängt natürlich auch von den baulichen Gegebenheiten ab.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

Das Interview führte Volker Lehmkuhl.

# Ladeinfrastruktur für die Wohnungswirtschaft



## Ein System, mit dem Sie flexibel bleiben

### Die kompromisslos skalierbare Ladeinfrastruktur

Mit witty share reagieren Sie flexibel und skalierbar auf die Anforderungen von morgen. Der Lastmanager sorgt dank dynamischem Lastmanagement für eine optimale Leistungsverteilung ohne zeit- und kostenintensive bauliche oder elektrotechnische Veränderungen.

[hager.de/wohnungswirtschaft](https://hager.de/wohnungswirtschaft)

**:hager**



TDM MEHRFAMILIENHÄUSER ALS KRAFTWERKE

# Die schlafenden Riesen der Energiewende

Welche Optionen haben Wohnungsunternehmen bei der Dekarbonisierung ihrer Bestände? Ist der bisherige Fokus auf die Defossilisierung der Wärmeversorgung alternativlos oder kann lokal produzierter PV-Strom den CO<sub>2</sub>-Footprint von Gebäuden nachhaltig senken? Eine Simulation.

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus und Bo Nils Meier

**D**ie Energieversorgung in Europa und auch in Deutschland wird sich grundlegend ändern. Um die Abhängigkeit von Energieexporten zu verringern und die Klimaschutzziele einzuhalten, wird bis 2030 das Energiesystem so umgebaut, dass 42,5 % der Energie aus erneuerbaren Quellen kommt. In Deutschland muss dazu der Bestand an regenerativen Energiequellen bis 2030 verdoppelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung auf der EU-Ebene und national zukünftig so gesetzt werden, dass sich das Ziel erreichen lässt. Für die Betreiber von Immobilien entstehen daraus zwei Aufgaben: Erstens, den Einstieg in den Ausstieg der Nutzung fossiler Energieträger zu organisieren, zweitens, Gebäude zu Kraftwerken umzurüsten.

## Der Einstieg in den Ausstieg ist eingeleitet

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist verabschiedet und gibt die Richtung vor: Fossile Energieträger in Gebäuden sind sukzessive durch regenerative Energie zu ersetzen. Wird die Heizungsanlage ausgetauscht, muss die neue Anlage die Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien gewinnen. Um den Druck etwas zu mildern, ist bei Bestandsgebäuden der Zeitpunkt der Umrüstung an den Abschluss der kommunalen Wärmeplanung der Kommunen gekoppelt.



**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**

Stiftungsprofessur  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM



**Bo Nils Meier**

Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter  
Professur für  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM

Diese Kopplung hat mehr politische als technische Gründe. Es ist kaum davon auszugehen, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren eine große Anzahl zusätzlicher Gebäude mit CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme versorgt werden kann. So hat die Fernwärme heute nur einen Anteil von circa 12 % an der Wärmeversorgung der Gebäude und ist nur zu 22 % CO<sub>2</sub>-frei. Damit werden die steigenden Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate die Kosten für fossil erzeugte Fernwärme deutlich ansteigen lassen. Auch lassen die für den flächendeckenden Ausbau notwendigen Investitionskosten von 500 bis 3.000 €/m Leitung hier keine schnelle Lösung erwarten. Wohnungsunternehmen sind daher gut beraten,

für die Dekarbonisierung ihrer Bestände Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die auch ohne Fernwärme funktionieren. In den meisten Fällen läuft das auf den Einsatz von Wärmepumpen hinaus, in Bestandsgebäuden gegebenenfalls in Kombination mit der bestehenden Erdgasheizung, die dann allerdings nur als Spitzenlastkessel genutzt wird.

## Gebäude werden zu Kraftwerken

Bislang befassen sich Wohnungsunternehmen überwiegend mit der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Dabei bietet die Stromversorgung interessante Möglichkeiten, Strom aus fossilen Energieträgern

durch lokal produzierten PV-Strom zu ersetzen und den CO<sub>2</sub>-Footprint der Gebäude nachhaltig zu senken.

Betrachten wir zum Beispiel ein Mehrfamilienhaus (MFH)-Bestandsgebäude mit zehn Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 530 m<sup>2</sup>, die Heizung und die Warmwasserversorgung werden mit Erdgas betrieben (siehe Foto auf Seite 40). In nebenstehende Tabelle 1 sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen der verschiedenen Energieträger für ein Jahr bilanziert. Der Wärmebedarf inklusive Warmwasser liegt bei 135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Für Strom wird angenommen, dass die zehn Haushalte für Haushaltsstrom einen Jahresverbrauch von jeweils 2.500 kWh/a haben. Für die Kalkulation der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird ein Wert von 434 g CO<sub>2</sub>/kWh angenommen – der von Statista für Strom ausgegebene durchschnittliche Wert der CO<sub>2</sub>-Emissionen für das Jahr 2022 in Deutschland.

Wird das Gebäude nun monovalent mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser versorgt (angenommene Jahresarbeitszahl 2,83; Ergebnis von Simulationen), und der Strom mit 434 g/kWh bilanziert, verändert sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz wie in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Wärmeversorgung nehmen um 23 % ab, insgesamt sind es nur 13 %. Die Umstellung auf Wärmepumpen ist damit keinesfalls sinnlos. Das Beispiel zeigt aber deutlich, dass ohne eine Dekarbonisierung der Stromversorgung sich die Wirkung in Grenzen hält. Folgerichtig plant die Bundesregierung einen deutlichen Ausbau der Stromerzeugung durch regenerative Energie. Die Bundesnetzagentur legt in ihrem Monitoringbericht 2022\* Planzahlen vor, nachdem die Kapazität der PV-Produktion in Deutschland bis 2030 verdreifacht, die der Windenergie verdoppelt werden soll. Bei PV-Anlagen sollen 50 % des Zuwachses auf Dachflächen und 50 % als Freiflächenanlagen (jeweils 76 GW beziehungsweise 12,6 GW/a bis 2030) erfolgen. Unterstellt man für die Dachflächen-PV Kosten von 1.250 €/kWp, beträgt das Investitionsvolumen für Dachanlagen 95 Mrd. € bis 2030.

Es gibt in Deutschland 16,1 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser, 3,2 Mio. MFH und 2 Mio. Bürogebäude. Wenn ein Drittel des Zubaus der Dachanlagen auf MFH erfolgen soll (durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> nutzbare Dachfläche), müssten 1,26 Mio. MFH (40 % des Bestandes) bis 2030 mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Das Investitionsvolumen würde bis 2030 etwa 5,3 Mrd. €/a betragen.

Um privates Kapital hierfür zu mobilisieren, ist ein funktionierendes Geschäftsmodell für die Refinanzierung notwendig.

### Wirtschaftlichkeit

Analysiert man die öffentlich zugänglichen Daten des Marktstammdatenregisters, in dem alle PV-Anlagen registriert werden müssen, ergibt sich folgendes Bild: Die Investitionen in PV-Anlagen mit einer Größe < 100 kW (Dachanlagen) sind deutlich gestiegen. Dies dürfte auch daran liegen, dass die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen aufgrund der deutlich gestiegenen

Tab. 1:

### CO<sub>2</sub>-Emissionen verschiedener Energieträger pro Jahr (Modellgebäude)

In unserem Beispiel trägt die Wärmeversorgung mit 61%, die Stromversorgung mit 46% zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen bei

	kWh/a	g CO <sub>2</sub> /kWh	† CO <sub>2</sub> /a	Anteil
Wärme	71.550	201	14,4	61%
Strom	25.000	434	10,9	46%
<b>Gesamt</b>			<b>25,3 † CO<sub>2</sub>/a</b>	

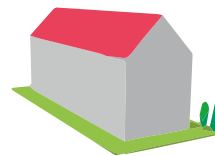
Tab. 2:

### Veränderung der CO<sub>2</sub>-Bilanz bei Einsatz von Wärmepumpen (Modellgebäude)

	kWh/a	g CO <sub>2</sub> /kWh	† CO <sub>2</sub> /a	Anteil
Wärme	25.249	434	11,0	50%
Strom	25.000	434	10,9	50%
<b>Gesamt</b>			<b>21,9 † CO<sub>2</sub>/a</b>	

Abb. 1:

### Modulierung: PV-Ausstattung des Modellgebäudes



Dachschrägenlänge: 7 m  
 Firstlänge: 32 m  
 Dachneigung: 45°  
 PV-Module: 90 × Meyer-Burger-White 395 Wp  
 Leistung: 35,1 kWp

Stromkosten zugenommen hat. Von Januar bis Ende September 2023 wurden in Deutschland 6 GW Dachanlagen neu in Betrieb genommen, bis Jahresende werden insgesamt etwa 8 GW erwartet. So unrealistisch erscheint das Ziel von 12,6 GW/a also nicht.

Wenn PV-Anlagen auf MFH installiert werden, hängt die Wirtschaftlichkeit des Investments stark davon ab, ob der Strom vollständig eingespeist, lokal an die Mieter vermarktet oder in der Gebäudetechnik genutzt wird.

Gehen wir davon aus, dass unser Beispielgebäude eine Gasheizung besitzt und die Dachfläche nach Süden zeigt. Diese Dachfläche belegen wir so mit PV-Modulen, wie es in der Abbildung 1 dargestellt ist. Die zehn Haushalte haben einen Stromverbrauch von jeweils 2.500 kWh/a, als Verbrauchsprofil wählen wir ein Haushalts-Standardlastprofil (wie sie schon Tabelle 1 auf Seite 39 zeigt). >



Nun führen wir eine Simulation durch: Dazu „verpflanzen“ wir das Gebäude in die Nähe des Flughafens in München, da für diesen Standort hochauflösende Wetterdaten verfügbar sind. Die lokal produzierte elektrische Energie beträgt 39.952 kWh/a. Davon können die Haushalte 10.542 kWh/a verbrauchen. 29.410 kWh lassen sich nicht im Gebäude verwerten und werden eingespeist.

Durch die PV-Anlage und Belieferung der Mieter mit Strom aus der PV-Anlage lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 4,5 t senken. Dies ist mehr, als mit der Umstellung auf die Wärmepumpe erreicht wird. Die eingespeisten 29.410 kWh/a tragen zur Senkung der Emissionen im Stromnetz bei, theoretisch ergibt sich hier zusätzlich eine CO<sub>2</sub>-Gutschrift von 12,7 t/a.

Wird das Gebäude zusätzlich auf den Betrieb mit Wärmepumpe umgestellt, ergeben sich die Verhältnisse, wie sie Tabelle 4 darstellt: Die PV-Anlage kann aufgrund der eingeschränkten Leistung im Winter nur 2.589 kWh an die Wärmepumpe liefern. Zu beachten ist: Bei dieser Modellrechnung werden zunächst die Mieter beliefert. Der dann noch überschüssige Strom geht an die Wärmepumpe. Doch auch, wenn kein Strom an die Mieter ginge, würde der PV-Wärmepumpenstrom nur auf 4.043 kWh steigen, die PV-Anlage dann nur 16 % des Wärmepumpenstromes liefern.

Daraus lässt sich Folgendes ableiten:

- PV-Anlagen auf Dächern von MFH können nur einen geringen Beitrag für den Betrieb von Wärmepumpen leisten.
- Es ist wesentlich wirtschaftlicher, den Strom an die Mieter zu vermarkten.

Tab. 3:

### Szenario für die Simulation

	kWh/a	g CO <sub>2</sub> /kWh	↑ CO <sub>2</sub> /a	Anteil
Wärme	71.550	201	14,4	69 %
Strom Mieter PV	10.542	0	0,0	0 %
Strom Mieter Netzbezug	14.458	434	6,3	31 %
<b>Gesamt</b>			<b>20,7 t CO<sub>2</sub>/a</b>	

Tab. 4:

### Modellgebäude mit PV-Strom + Wärmepumpe

	kWh/a	g CO <sub>2</sub> /kWh	↑ CO <sub>2</sub> /a	Anteil
Strom Wärme WP PV	2.589	0	0	0
Strom Wärme Netzbezug	22.661	434	9,8	61 %
Strom Mieter PV	10.542	0	0,0	0 %
Strom Netzbezug	14.458	434	6,3	39 %
<b>Gesamt</b>			<b>16,1 t CO<sub>2</sub>/a</b>	



Beispiel-Mehrfamilienhaus für die Modelluntersuchung

- Die PV-Mieterstromversorgung reduziert die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes in einem nennenswerten Umfang.

#### Enormes Entwicklungspotenzial

Modellrechnungen zeigen, dass bei PV-Anlagen auf MFH Amortisationszeiten von unter zehn Jahren möglich sind. Das erklärt auch den deutlichen Zuwachs von Mieterstromanlagen. Das Marktstammdatenregister weist mit dem Stand 1. Oktober 2023 insgesamt 7.640 Mieterstromprojekte in Deutschland aus. Die Anlagen hatten eine Gesamtleistung von 147 MW bei einer durchschnittlichen Leistung von 19 kWp (siehe Abbildungen 2 und 3).

Nur 203 Anlagen (2,6 %) ließen sich eindeutig Wohnungsunternehmen zuweisen, davon wurden allein 119 Anlagen (57 %) von der Vonovia SE betrieben. Der überwiegende Teil der Anlagen gehört Energieversorgern, -dienstleistern, Bürgergesellschaften oder natürlichen Personen. Offensichtlich wird der bürokratische Aufwand trotz Änderungen der gesetzlichen Grundlagen und Erhöhung der Freibeträge zur Vermeidung der Steuerschädlichkeit von

Wohnungsunternehmen immer noch als zu groß empfunden, beziehungsweise es fehlt den Unternehmen das Know-how für die Umsetzung. Das große Potenzial für die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch PV-Anlagen bleibt ungenutzt.

**Ausblick**

Für Unternehmen, die sich zukünftig damit befassen wollen, gibt es eine gute Nachricht. Im Energiewirtschaftsgesetz wird mit dem § 42a das Modell der Gemeinschaftlichen Grundversorgung eingeführt. Damit sind Wohn- oder Gewerbemieter oder Wohnungseigentümer weitestgehend von Lieferantspflichten ausgenommen, Betreiber der PV-Anlage insbesondere von der Pflicht zur Reststromlieferung befreit; zudem wird die Überschusseinspeisung in das Netz wie gewohnt nach dem EEG vergütet.

Aufgrund dieser Befreiungen ist in Abgrenzung zum eigenständig fortbestehenden Mieterstrommodell keine zusätzliche Förderung der in diesem Modell innerhalb des Gebäudes genutzten Strommengen vorgesehen. Vermieter haben im klassischen Mieterstrommodell je nach Anlagengröße einen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung von 1,67 ct/kWh bis 2,67 ct/kWh auf die an Mieter gelieferten Strommengen.

Die Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes macht den Weg frei für eine umfassende Nutzung der Dächer von MFH für die Stromerzeugung mittels PV-Anlagen. Die Branche Wohnungswirtschaft ist aufgerufen, nun endlich von den Möglichkeiten ausführlich Gebrauch zu machen.

\* <https://tip.de/Bundesnetzagentur-Monitoringbericht2022>

Abb. 2:

**Entwicklung der Mieterstromanlagen in Deutschland jährlich**

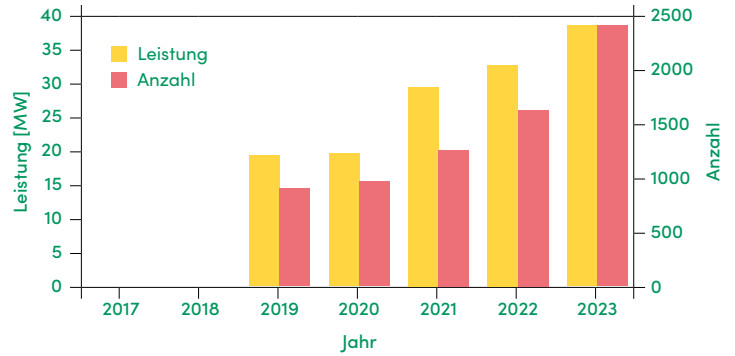
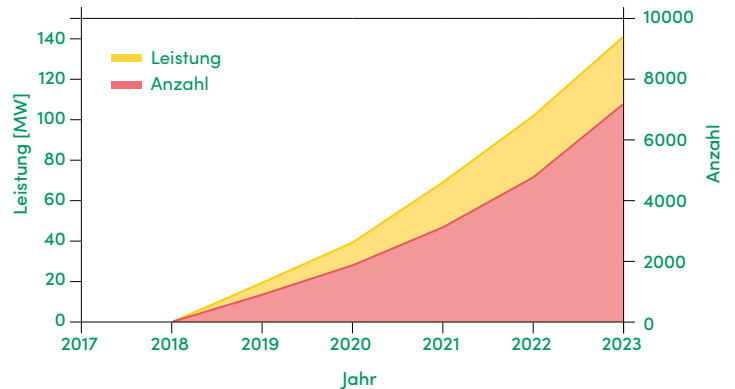


Abb. 3:

**Entwicklung der Mieterstromanlagen in Deutschland akkumuliert**



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



CO<sub>2</sub>-REDUZIERUNG

# Mit dem Klimacode 3/3/0 zum Ziel Netto-Null

Laut einer Bitkom-Studie können bis 2030 bis zu 14,7 Mio. t CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gebäudeautomation eingespart werden. Darum setzt auch die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG seit 2021 einen CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplan um, der auf standardisierten Modulen fußt.

Von Dr. Robert Philipp und Andreas Otto

**N**och immer sind Gebäude für einen Großteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Die Novelle des Klimaschutzgesetzes hebt für diesen Sektor das Reduktionsziel bis 2030 auf 67 % im Vergleich zu 1990, um die CO<sub>2</sub>-Neutralität in Deutschland bis 2045 zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sehen sich zahlreiche Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft mit den Herausforderungen der Klimawende konfrontiert. Gerade die Gleichzeitigkeit von Anforderungen, die sich aus Klimaschutz, hohen Energiepreisen, Wohnungsbaubedarfen, Baustoff- und Fachkräftemangel sowie weiterhin bezahlbaren Mieten und Nebenkosten ergeben, setzen Unternehmen der Wohnungswirtschaft zunehmend unter Druck.

Die Dekarbonisierung von Gebäuden kann zum einen durch die Erhöhung der Energieeffizienz und zum anderen durch den Austausch fossiler Energieträger durch regenerative Alternativen vorangetrieben werden. Am effektivsten ist eine Kombination beider Maßnahmen. Fakt ist aber, dass selbst bei einem flächendeckenden Ausbau der regenerativen Energieerzeugung die Produktion nicht ausreichen wird, um den deutschlandweiten Energiebedarf zu decken. Auf der anderen Seite hat sich sowohl die Versorgung mit Solaranlagen oder Wärmepumpen als auch die energetische Sanierung der Gebäudehüllen bedingt durch den Fachkräfte- und Baustoffmangel



**Dr. Robert Philipp**  
Bereichsleiter Business  
Development  
Kieback&Peter  
GmbH & Co.KG  
BERLIN

zu einem langfristigen und kostenintensiven Prozess entwickelt. Schnelle, effektive und ökonomische Lösungen sind daher gefordert.

In der Digitalisierung des Gebäudebetriebs steckt ein enormes Energieeinsparpotenzial, das auch kurzfristig umsetzbar und wirksam ist. Ein voll automatisiertes Smart Building kann beispielsweise verglichen mit einem nicht digital gesteuerten Gebäude bis zu 49 % seiner Gesamtenergie einsparen. Digitale Gebäudetechnologien sind demzufolge ein nachhaltig wirksamer und kurzfristig einsetzbarer Lösungsansatz, um Emissionen beim Gebäudebetrieb

bestehender Liegenschaften zu senken. Ein Hebel hierbei ist die effizientere Bereitstellung von Heizung und Warmwasser.

## Dekarbonisierung durch Digitalisierung und Sanierung

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) will bei der Klimawende vorweg gehen und ihren Gebäudebestand möglichst rasch und wirtschaftlich tragbar in Richtung Klimaneutralität entwickeln. Um diesen Herausforderungen adäquat begegnen zu können, hat sich das Unternehmen mit Sitz in der niedersächsischen

Mühlenstadt Gifhorn und knapp 5.000 Genossenschaftsmitgliedern bereits 2021 dazu entschlossen, die Heizungs- und Trinkwarmwasseranlagen ihrer mehr als 2.300 Wohnungen mit Hilfe des 1927 gegründeten, international tätigen Unternehmens



**Andreas Otto**  
Vorstandsvorsitzender  
Gifhorner  
Wohnungsbau-  
Genossenschaft eG  
GIFHORN



Die GWG hat sich zum Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihrer Wohnungsbestände durch den CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplan von Kieback&Peter um rund 20 % zu reduzieren

Kieback&Peter zu digitalisieren. Denn eine solide digitale Datenbasis kann Kosten, Energie und letztlich CO<sub>2</sub> sparen sowie den Weg zur gesetzlich vorgeschriebenen Emissionsmenge bereiten. Und ein automatisiertes Messwesen ist zum Beispiel erforderlich, um einen Rundum-Überblick über die verschiedenen Energieströme in Gebäudebeständen zu erhalten und auf dieser Grundlage Energieerzeugung und -verbrauch zu optimieren.

Mit dem Ziel, bereits bestehende Gebäudebestände nachhaltig kosteneffizient, emissionsarm und damit zukunftssicher zu betreiben, wendet die GWG einen nachhaltigen CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplan an. Dieser sogenannte „Klimacode 3/3/0“ des Gebäudeautomations-Spezialisten Kieback&Peter maximiert durch intelligente Steuerung und Optimierung des Anlagenbetriebs die Gebäudeenergieeffizienz und erhöht damit die CO<sub>2</sub>- und Kostenreduktion.

### 3/3/0 – der Code fürs Klima

Aufgeteilt in drei Teile zu je drei Modulen, kann der CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplan bereits nach drei Monaten erste Ergebnisse liefern. Am Ende soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei Netto-Null liegen. Die GWG setzt den Klimacode seit 2022 in ihren Bestandsbauten aus der Nachkriegszeit ein, die zusätzlich noch energetisch saniert werden, um nachhaltig sowie schnell wirksam CO<sub>2</sub> und Kosten zu sparen. So kann der gesamte Bestand an gebäudetechnischen Anlagen der Bereiche Heizung, Lüftung, Klima und Kälte (HLKK – respektive HLK bei der GWG) optimiert werden.

Drei Umsetzungsstufen des CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplans auf Basis des BEMS (Building Energy Management Software)-Tools Qanteon stehen zur Auswahl:

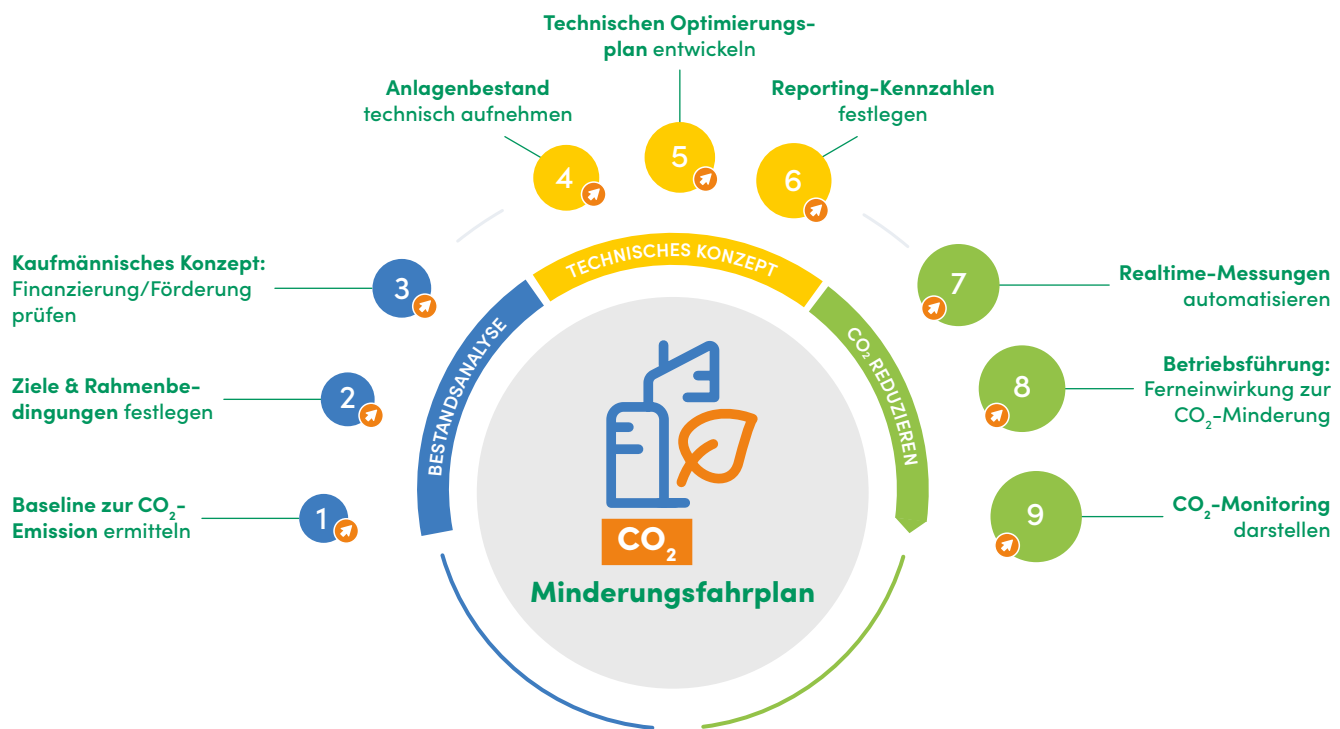
1. Periodische halbautomatisierte Verbrauchserfassung durch App-Einsatz, automatisierte Verarbeitung und Übertragung in die Software, Datenmonitoring und Analyse mit standardisierten Berichten
2. Automatisierte Verbrauchserfassung über digitale Zählertechnologie, bedarfsweise Montage von Verbrauchserfassungsgeräten, digitale Anbindung mit Echtzeit-Datenmonitoring und Analyse mit standardisierten Berichten
3. 360°-Management: Regeln und Steuern, Einrichtung einer Störmeldelinie mit Unterstützung in der Betriebsführung durch vollautomatisierte >



Ob Geschäftssitz oder Wohngebäude – die Wohnungsunternehmen müssen sich Gedanken machen, wie sie ihre Immobilienbestände in Richtung Klimaneutralität bekommen



## Die neun Module des CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplans



Verbrauchserfassung und jährliches Management-Audit

Die GWG hat sowohl Stufe eins als auch Stufe zwei für alle 105 zentralen Wärmeerzeugungsanlagen – davon 25 mit zentraler Warmwasseraufbereitung – gewählt. Bisher hat Kieback&Peter 55 Anlagen digitalisiert. Das Softwaretool Qanteon kann nicht nur Betriebskosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen minimieren, es bietet auch diverse Auswertungsmöglichkeiten und Reportingtools zur Erfüllung von Dokumentations- und Rechenschaftspflichten. Außerdem wählte die GWG ein zusätzliches Optimierungswerkzeug, das mithilfe des Tools Microsoft-PowerBI der besseren Verarbeitung von kaufmännischen Kennzahlen dient.

### Drei Schritte bis zum Ziel „Netto-Null“

#### SCHRITT 1: GRUNDDATEN ERFASSEN

Der Klimacode setzt sich aus Bestandsanalyse, technischem Konzept und CO<sub>2</sub>-Minderung zusammen. Die Experten von Kieback&Peter begannen mit dem Sammeln der vorhandenen GWG-Unternehmensdaten, um eine Energie-, Kosten- und Emissionsbilanz zu erstellen. Nachdem die energetischen Grundbedingungen mit den wirtschaftlichen Rahmendaten sowie Unternehmenszielen abgeglichen wurden, legte man gemeinsam ein realistisches CO<sub>2</sub>-Einsparungsziel fest: 20 %. Bei einem festgestellten Gesamtwärmeverbrauch (2021) von 14.634.000 kWh und dem damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 2.922 t im Jahr liegt

die Emissionsreduktion somit bei rund 600 t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Danach wurde das kaufmännische Konzept erarbeitet, dazu gehören auch die Betrachtung von Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten.

#### SCHRITT 2: TECHNISCHES KONZEPT

Nun erstellen die Fachleute das technische Konzept. Dafür erfolgt eine genaue Analyse der technischer energetischen Infrastruktur aller Gebäudebestände (bei der GWG: diverse Gaskessel, Pumpen, Gas- und Stromzähler) mit anschließender Anfertigung einer hydraulischen Skizze. Ein technischer Optimierungsplan wird entwickelt, um alle HLK- beziehungsweise Wärmeerzeugungs-Anlagenkomponenten zu einem maximaleffektiven Zusammenwirken zu bringen und eventuell alternative Versorgungslösungen in Betracht zu ziehen. Um Echtzeitdaten gewinnen zu können, werden Sensoren, Aktoren, Controller sowie die Software Qanteon installiert. Abschließend werden Reporting-Kennzahlen abgesprochen und deren Grenzwerte bestimmt sowie ein Störmeldemanagement eingerichtet.

Die Ingenieure von Kieback&Peter haben von September 2022 bis Februar 2023 bei der GWG 55 sogenannte Managementboxen in 55 Heizanlagen eingebaut und die Installation von Internetanschlüssen in 105 Heizräumen vorbereitet. Zusätzlich erfolgten Einbau- und Austauscharbeiten von Verbrauchserfassungszählern wie Wärmemengenzähler oder digitale Stromverbrauchserfasser für Heizungsanlagen

elektroseitig aus einer Hand. Die Installation weiterer 50 Managementboxen ist bis März 2024 geplant. Insgesamt haben die Gebäudeautomationsexperten 1.100 physische Messpunkt in den Heizanlagen installiert und digital mit Qanteon verbunden sowie 2.000 Datenpunkte zur Auswertung beziehungsweise Visualisierung in der Software eingerichtet.

**SCHRITT 3: CO<sub>2</sub>-MINDERUNG**

Der finale Teil des Klimacodes beinhaltet bereits konkrete CO<sub>2</sub>-Reduktionen. Über die Managementboxen konnten erste Echtzeit-Daten der GWG-Anlagen gesammelt und an die BEMS-Software weitergeleitet werden. So erhalten die Experten einen Überblick über den tatsächlichen Wirkungsgrad der gesamten HLK-Anlagentechnik. Im Fall der GWG betrifft dies die Wirkungsgrade der Erzeuger (vor allem Kessel), die Vorlauftemperaturen sowie Absenkezeiten. Anschließend werden die kaufmännische und technische Betriebsführung und deren Optimierung organisiert. Das installierte Monitoring-System mit den digitalen Realtime-Daten und die Möglichkeit zur Fernwartung bei Fehlentwicklungen sind Voraussetzung zur konsequenten Zielvorgaben-Kontrolle.

In Gifhorn ersetzen nun intelligente Hochfrequenz-Pumpen mit BacNet-IP-Schnittstelle zur Übertragung sämtlicher Betriebsdaten sowie zur Wärmeverbrauchserfassung die bisherigen Pumpen der Heizanlagen ohne zentrale Warmwasseraufbereitung. Damit konnte eine bidirektionale Ansteuerung hergestellt werden. Durch das Energie-Controlling

können die Nennleistungen der Wärmeversorgung im Echtbetrieb ermittelt werden, um für eine spätere Austauschkampagne den realen Leistungsbedarf einer Versorgung mit regenerativen Alternativen festzulegen. Das von Kieback&Peter erarbeitete technische Energiekonzept der GWG sieht eine Zusammenlegung von neun Heizanlagen zu einer zentralen hybriden Versorgung bestehend aus Erd- und Luftwärmepumpen sowie einem gasbefeuelten Heizkessel zur Spitzlastabdeckung vor.

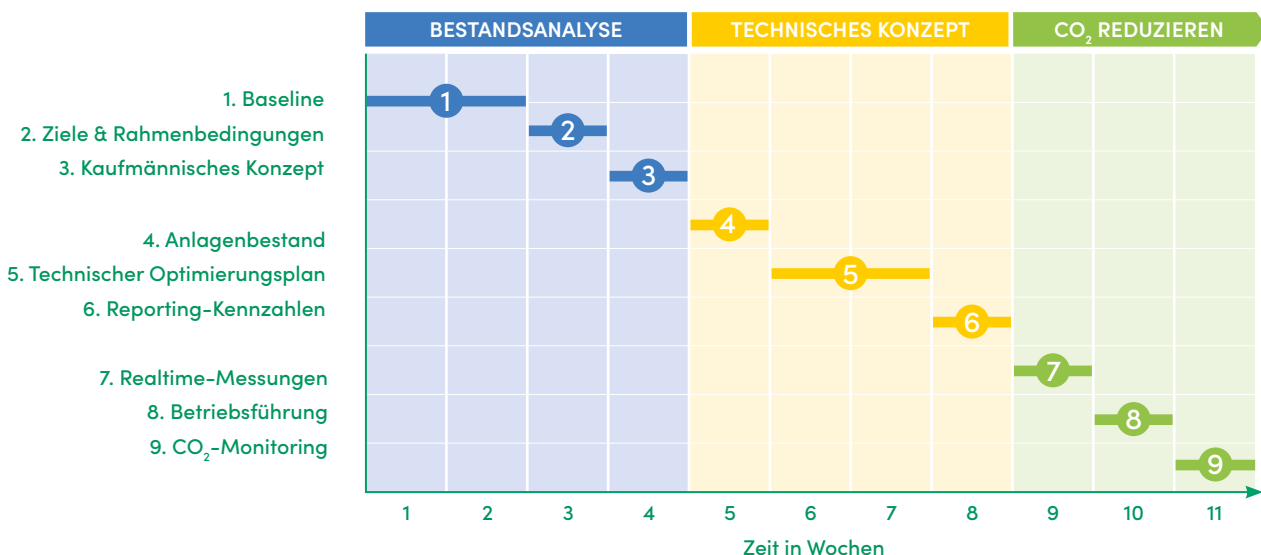
**Nachhaltiger Lösungsansatz**

Der CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplan bietet einen schnellen, nachhaltigen Lösungsansatz für Gebäudebestände, um Energie und damit CO<sub>2</sub> einzusparen sowie gleichzeitig den Werterhalt der Immobilie zu garantieren. Durch den Klimacode hat die GWG-Unternehmensführung zudem bereits jetzt erste Prognoseberechnungen von Verbrauch, Kosten und Emissionen für das aktuelle Jahr 2023, die sie für das Benchmarking und Analysen in puncto Verbrauch, Kosten, Emissionen und Anlagenzustandszahlen nutzen kann. Die GWG bleibt durch die Kooperation außerdem auf dem neuesten Stand der Technik und nutzt innovative Gebäudeautomationslösungen. Sie kann die Genossenschaftsbestände so fit für die Zukunft machen, denn die eingesetzten Lösungen senken nicht nur Kosten und steigern die Energieeffizienz, sie verbessern auch die (Betriebs)Sicherheit der Gebäude und die Wohnqualität für die Genossenschaftsmitglieder.

**Zeitliche Einordnung der neun Module des CO<sub>2</sub>-Minderungsfahrplans**



Idealtypischer Projektverlauf in drei Monaten



# Rauchwarnmelder goes ERP

Die wohnungswirtschaftlichen Prozesse intelligent unter einen Hut zu bringen, gehört derzeit zu den Hauptanliegen der Branche. Die Einbindung von Nebenprozessen wie die Bewirtschaftung von Rauchwarnmeldern steht dabei wenig im Fokus. Nicht zuletzt aufgrund einer Schnittstelle zu einem bekannten ERP-Anbieter ändert sich das gerade.



© Ei Electronics/Anoo/stock.adobe.com

Das Thema Rauchwarnmelder sollte beim Aufsetzen digitaler Ökosysteme stets mitgedacht werden.

Die Neigung, für jedes Extra-Thema einen weiteren Tab im Browser zu öffnen, ist weit verbreitet. Dabei wird das schnell unübersichtlich, frisst Ressourcen und beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Systems. Dieses Problem kennt man auch in der Wohnungswirtschaft. Konkretes Beispiel: Rauchwarnmelder. Hier setzt die Ermittlung des Ausstattungstatus sowie die Überwachung der Inspektionen zumeist den mühsamen Abgleich mit externen Portalen oder Dokumenten voraus. Allerdings zeigt die Praxis, dass ein solcher Umgang mit den Stammdaten nicht nur aufwendig ist, sondern auch fehleranfällig. Den Anforderungen der Verkehrsicherungspflicht wird das ebenfalls oft nicht gerecht.

Dabei war die Gebäudedigitalisierung doch gerade an das große Versprechen geknüpft, Ordnung und Effizienz in die wohnungswirtschaftlichen Prozesse zu bringen. An der Einlösung arbeitet u. a. der in Mainz ansässige Spezialist für SaaS-Lösungen Aareon. Seit

diesem Jahr betreibt Aareon ein Partnerprogramm namens Aareon Connect. Unter diesem Dach finden sich verschiedenste, wohnungswirtschaftlich relevante Software-Lösungen, die über standardisierte Schnittstellen in die Aareon-ERP-Systeme angebunden werden können. Der Rauchwarnmelder-Manager - die digitale Anwendung zur Bewirtschaftung von Melder-Beständen von Ei Electronics - ist ab sofort Teil dieses Angebots.

## Der Wunsch, Wesentliches zu bündeln

Dem Wunsch, alles Wesentliche unter einem Dach zu vereinen, sind Anwender damit einen deutlichen Schritt nähergekommen. Denn tatsächlich ist gerade das Thema Rauchwarnmelder von je her ein aufwendiges Extra für die Wohnungswirtschaft, weil sie gezwungen ist, sich mit den vorgegebenen Prozessen der eingesetzten Dienstleister zufriedenzugeben. Hier hat die Einführung ferninspizierbarer Geräte in den vergangenen Jahren





© Ei Electronics/mangpor2004/stock.adobe.com

Der Rauchwarnmelder-Manager von Ei Electronics kann ab sofort in ERP-Systeme wie das von Aareon eingebunden werden.

zwar schon für Entlastung gesorgt, doch erst durch die Einbindung des Rauchwarnmelder-Managers in digitale Ökosysteme wie das von Aareon können wirklich sämtliche Prozesse rund um die Melder-Bewirtschaftung vollständig in einem ERP-System abgebildet werden: von der Inspektion über die Erteilung von Serviceaufträgen bis hin zur Dokumentation mit Zuordnung zu Liegenschaft und Wohneinheit.

### Effizient, transparent, rechtssicher

Entsprechend startet die Prozesskette im Aareon-System, indem aus dem Vertragsmanagement heraus die Inspektion der Geräte veranlasst wird. Die erhobenen Daten verarbeitet der Rauchwarnmelder-Manager dann zu Inspektionsprotokollen. Über eine API-Schnittstelle werden diese wiederum in das ERP-System überführt, welches die Archivierung bei der zugeordneten Verwaltungseinheit vornimmt und eine rechtssichere Dokumentation sicherstellt. Dem Anwender wird somit in seiner anvertrauten Umgebung ein stammdatenkonformer Überblick über die Ausstattung ermöglicht. Über das automatisierte Aktivitätenmanagement können mögliche Folgeprozesse (z. B. Serviceaufträge) gemanagt werden. Einfach zusammengefasst zeigt das Beispiel: Das Handling ferninspizierbarer Rauchwarnmelder-Bestände lässt sich mit der Einbindung des Rauchwarnmelder-Managers in Immobilienverwaltungsplattformen deutlich vereinfachen, da hiermit eine vollumfängliche Aussagefähigkeit aus dem ERP-System heraus gewährleistet werden kann.

### Flexibilität bei der Bewirtschaftung

Damit erweitern sich auch die Spielräume bei der Bewirtschaftung. So ist es gleichermaßen möglich, das Thema Rauchwarnmelder durch externe Dienstleister,

mit denen ohnehin eine vertrauensvolle Zusammenarbeit besteht, oder auch durch hauseigene Regiebetriebe abzudecken. Entsprechend leisten Kooperationen wie die von Ei Electronics und Aareon einen wertvollen Beitrag, den gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutz für Wohngebäude effizient und bestmöglich abgestimmt auf die Bedürfnisse und existierenden Prozesse der Wohnungswirtschaft zu integrieren.

All das verdeutlicht, dass Rauchwarnmelder künftig als selbstverständlicher Teil digitaler Ökosysteme mitgedacht werden sollten. In Zeiten knapper personeller Ressourcen und steigender regulatorischer Anforderungen wird der Ansatz gelungener Prozessintegration zweifellos Schule machen. Entsprechend dürfte es nicht mehr lange dauern, bis die Integration

von Rauchwarnmeldern in wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme Standard wird und die Zeiten aufwendiger Sonderprozesse ihr Ende finden. Dass hier mit Aareon ein Schwergewicht der Branche vorangeht, könnte nebenbei auch die wünschenswerte Etablierung eines übergreifenden wohnungswirtschaftlichen Industriestandards unterstützen.

Serie in Kooperation mit



Ausgabe 11/2023:  
Rauchwarnmelder goes ERP

Ausgabe 12/2023:  
Der Weg zur Prozessintegration  
führt über die Anwender



Rainer Eisenach  
Bereichsleiter Wohnungswirtschaft,  
Ei Electronics KG, Düsseldorf

# Produkte

## Spülkasten mit Stromversorgung sorgt für WC-Komfort



Ohne den Einsatz von Werkzeug lässt sich ein Netzteil zur Stromversorgung in den Spülkasten einbauen

Der Geberit Unterputzspülkasten zählt seit mehr als fünf Jahrzehnten für zahlreiche Installateure zum Standard bei der Vorwandmontage. Doch der Spülkasten von morgen kann mehr, als nur spülen. Mit neuen Ausstattungsmerkmalen sowie optionalen Erweiterungen werden Maßstäbe für eine zukunftsweisende WC-Installation gesetzt. Um den Wunsch nach Komfort und Wohlbefinden der Toilettennutzer erfüllen zu können, ist beispielsweise ein Stromanschluss am WC möglich. Er ist die Voraussetzung für zusätzliche Komfort- und Hygieneigenschaften. Bei dem Unterputzkasten lässt sich der Stromanschluss am WC ganz ohne Werkzeug ins Installationselement integrieren. Die Box wird zwischen Spülrohr und Abgangsbogen im Montageelement eingeklickt. Mit diesem Stromanschluss lässt sich dann beispielsweise eine Betätigungsplatte einbauen, die eine kontaktfreie und berührungslose Spülauslösung ermöglicht, oder es wird eine Geruchsabsaugung integriert, die im Bad stets für einen angenehmen, frischen Geruch sorgt.

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

## Moderner Scanner erfasst jede Nische

Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden spielt für die Klimaziele eine wichtige Rolle. Die Firma Sto unterstützt Unternehmen mit einem Klimageservice bei der Planung einer nachträglichen Dämmung von Gebäuden – auch bei fehlenden Bestandsplänen. Ein mobiler 3D-Laserscanner erfasst das Gebäude digital. Öffnungen wie Fenster, Türen, Nischen, Rücksprünge oder Balkone werden genauestens erfasst und dargestellt. Anhand des digitalen Modells lassen sich dann die Materialmengen präzise ermitteln und die Kosten kalkulieren und schließlich die neue Fassade visualisieren. Die digitalen Daten helfen zudem einem Energieberater, die energetischen Maßnahmen für die angestrebte Einsparung zu berechnen und öffentliche Förderprogramme zu berücksichtigen.

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



Digital und mobil: Vor Ort werden alle Details eines Gebäudes mit einem Laserscanner erfasst

## Sonnenschutz exakt konfigurieren

Hitzeschutz wird immer wichtiger und sollte möglichst frühzeitig bei der Planung von Sanierungen oder Neubauten mitgedacht werden. Mit einem neuen digitalen Angebot erleichtert der Hersteller Weber jetzt die Konfiguration, wenn es darum geht, einen Sonnenschutz in die Wärmedämmebene einer Fassade zu integrieren. Mit dem Raffstorekasten-Konfigurator steht Malern, Stuckateuren, Architekten und Planern ein einfaches digitales Tool zur Verfügung, mit dem sich in sieben Schritten ein maßgeschneiderter Raffstorekasten exakt planen lässt.

Weitere Informationen: [www.de.weber/raffstorekonfigurator#/](http://www.de.weber/raffstorekonfigurator#/)

## Digitaler Service für objektbezogene Förderprogramme

Belastbare Aussagen, unter welchen Umständen für einen Neubau oder eine Sanierungsmaßnahme staatliche Fördermittel erhältlich sind – das ist der Idealfall für jede Investitionsüberlegung. Aber: Die Förderlandschaft ändert sich kontinuierlich. Die Deutsche Rockwool hat jetzt einen digitalen Service entwickelt, mit dem ermittelt werden kann, durch welche Dämmung wie viel Energie eingespart werden kann. Die wichtigsten Daten für ein geplantes oder bereits bestehendes Gebäude werden erfasst und dann wird eine Auswahl der infrage kommenden Förderprogramme angezeigt.

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

## Filteraufsatz schafft optimale Bedingungen ohne Ruß

Je teurer die Brennstoffe, desto wichtiger wird effizientes Heizen. Gleichzeitig sollen die Emissionen so weit wie möglich reduziert werden. Beide Faktoren lassen sich durch Zugbegrenzer im Schornstein optimieren. Bei beispielsweise Biomasseheizungen kann es dabei allerdings zu einem Rußaustrag in den Aufstellraum kommen. Die neuen Filteraufsätze für Zugbegrenzer von Kutzner + Weber bieten dafür eine Lösung. Besonders bei Anlagen im Unterdruckbetrieb helfen die Zugbegrenzer. Dabei handelt es sich um selbstständig arbeitende Nebenluftvorrichtungen nach DIN 4795. Die Aufgabe der Zugbegrenzer ist es, zu hohen Unterdruck in der Abgasanlage durch witterungsbedingte Temperaturschwankungen zu verhindern. Der Filtereinsatz besteht aus einer offenporigen, hochtemperaturbeständigen Keramikscheibe. Er kann bei Bedarf einfach mit einer Bürste unter fließendem Wasser gereinigt werden, beispielsweise im Rahmen der Heizkesselwartung und Schornsteinreinigung.

Weitere Informationen:  
[www.raab-gruppe.de](http://www.raab-gruppe.de)

## Balkone nachhaltig schützen

Die Balkonabdichtungs- und Beschichtungssysteme Revopur von Franken Systems sind als erstes Produkt dieser Art mit der EMICODE-EC1PLUS-Zertifizierung versehen worden. Damit wird anerkannt, dass die bei Balkonen eingesetzten Komponenten von der Grundierung über die Abdichtung bis zur Nuttschicht nachhaltig und umweltfreundlich sind.

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

# Mehr Freiheizgrad geht nicht

Heizen kann sehr einfach sein: Mit Fernwärme werden Gebäude zuverlässig und klimaschonend versorgt. Eigentümer:innen, Verwalter:innen und Techniker:innen freuen sich über viel Komfort und eine dauerhaft zukunftsfähige Wärmelösung.

Damit wird Heizen zum Heimspiel:  
[www.fernwaerme.berlin](http://www.fernwaerme.berlin)



**VATTENFALL**



# Markt und Management



Ende September übergab die bisherige Kanzlerin der EBZ Business School Diana Ewert (links) den Staffelstab an Daria Garbysch

## Neue Kanzlerin der EBZ Business School

Die Immobilienhochschule EBZ Business School (FH) in Bochum hat eine neue Leitung. Daria Gabrysch hat die Verantwortung von Diana Ewert, Regierungspräsidentin a. D., übernommen, die fünf Jahre lang Kanzlerin und Geschäftsführerin der EBZ Business School war. Die 36-jährige Gabrysch studierte Erziehungswissenschaft mit dem Schwerpunkt Bildungsmanagement und ließ dem Bachelorstudium ein Masterstudium Erwachsenenbildung/Weiterbildung folgen. Nach Zwischenstationen bei der RWE Power AG und der Stadt Hamm kam sie zum EBZ. Dort arbeitete sie als Referentin – erst des Vorstands, dann der Kanzlerin und verantwortete unter anderem die ERP-Systemeinführung. Zuletzt war sie Ewerts Stellvertreterin. Gabrysch setzte sich in einem großen Bewerberfeld durch.

# 2.500

**Wohnungen mehr als 2021 konnten in 2022 in Thüringen vermietet werden. Damit ist der Leerstand an bewirtschafteten Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) auf 21.270 zurückgegangen (8,1%).**



Dirk Perner

## Pirnaer Wohnungsgesellschaft agiert bis Frühjahr 2026 mit Doppelspitze

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) stellt sich in der Führung neu auf. Dirk Perner wird ab 2024 als zweiter Geschäftsführer berufen. Der 45-jährige Diplom-Kaufmann ist seit 20 Jahren für die WGP tätig und wird das Unternehmen mit dem bisherigen Geschäftsführer Jürgen Scheible leiten, der zum Sprecher der Geschäftsführung berufen wird. Scheible hatte den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung vor einiger Zeit informiert, dass er im Frühjahr 2026 aus der Geschäftsführung ausscheiden will.



## Runderneuerter Klassiker berücksichtigt neue Gesetze

Bärman/Seuß, Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 2.209 S., 209 €, C.H. Beck, ISBN 978-3-406-75396-1

Die neue Auflage dieses Klassikers zum Wohnungseigentumsrecht berücksichtigt die grundlegenden Änderungen, die sich durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und aus der Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes ergeben. Insgesamt ist das Werk komplett neu strukturiert und deckt alle WEG-Kerngebiete ab.

## Europäische Investitionsbank fördert Berliner Neubauprojekte

Die Europäische Investitionsbank (EIB) stellt der landeseigenen Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin einen Kredit in Höhe von 300 Mio. € zur Verfügung.

Damit finanziert das Unternehmen den Neubau von etwa 2.165 Wohnungen bis 2026 und die Schaffung von 350 Kita- und 210 Pflegeplätzen sowie circa 650 Unterkünfte für Geflüchtete. Das Darlehen ist mittlerweile das dritte Finanzierungsprojekt der Gewobag mit der EIB und hilft ihr, die Finanzierungskosten weiter zu senken und niedrig zu halten.

## Neues Angebot für Studierende: Bezahlbares Wohnpaket mit Extras

**Die ganze Bandbreite des studentischen Lebens unter einem Dach und das zu bezahlbaren Preisen – das bietet das neue Angebot „Geso-Campus“ für Studierende in Berlin und Brandenburg.** Das landeseigene Unternehmen Gesobau AG hat in Berlin-Hellersdorf in fußläufiger Entfernung zur U-Bahn, die in einer regelmäßigen kurzen Taktung in die Innenstadt fährt, ein neues Studierendenwohnhaus gebaut. Das Unternehmen setzt bei dem Projekt im „Quartier Stadtgut Hellersdorf“ auf ein Komplettangebot für die Nachwuchsakademiker. Für insgesamt 84 Studierende stehen 30 Einzimmerwohnungen und zehn Dreier- oder Sechser-Wohngemeinschaften zur Auswahl. Im Mietpreis inbegriffen sind neben den Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten auch schnelles WLAN und TV-Anschluss, die Vorauszahlungen für Mieterstrom sowie die Nutzung verschiedener Gemeinschaftsbereiche.

Die Einzimmerwohnungen verfügen über eine Pantryküche mit Cerankochfeld, Kühlschrank, Mikrowelle und Spüle sowie ein Bad mit Dusche. Sie stehen zu einem monatlichen Mietpreis von 510 € warm zur Verfügung. In den Wohngemeinschaften gibt es eine Gemeinschaftsküche mit Tisch und Stühlen. Hinzu kommen teilweise auch Balkone. Die WG-Zimmer werden einzeln für monatlich je 480 € warm vermietet und verfügen alle über ein separates Duschbad und ein eigenes Schließsystem der Zimmertür.

Bei den Gemeinschaftsräumen des „Geso-Campus“ hat die Gesobau viel Wert darauf gelegt, für den studentischen Lebensalltag unterschiedliche Bereiche zu schaffen. Beispielsweise bietet der Bereich „Study & Socialize“ zwei Lernräume mit je sechs Arbeitsplätzen und Multimediaversorgung, „Read & Relax“ weist dagegen gemütliche Sitzgelegenheiten, eine Kaffeebar und Bücherregale auf. Der Bereich „Game & Get Together“ sorgt für Miteinander am Billard- oder Kickertisch. Der Bereich „Chill-Out-Side“ bietet auf der Dachterrasse mit Blick über den Stadtteil die Chance auf einen guten Tagesausklang und im „Wash & Workout“-Bereich stehen Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung und in unmittelbarer Nachbarschaft kann in einem Sportbereich die Wartezeit überbrückt werden.



Ein bezahlbares Komplettangebot inklusive Lern-, Begegnungs- und Freizeitbereichen bietet der neue „Geso-Campus“ in Berlin

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

**ENERGIE FÜR MEHR.**



**GETEC**



Ralf Zimlich (links) als Vorsitzender der Geschäftsführung und Ingo Hübner stehen ab Februar 2024 an der Spitze der Rostocker Wiro

## Rostocker Wiro ab Februar 2024 mit neuem Duo an der Spitze

Ralf Zimlich und Ingo Hübner sind ab Februar 2024 das neue Führungsduo der Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH. Hübner ist vom Aufsichtsrat der Wiro und dem Hauptausschuss der Rostocker Bürgerschaft als neuer Operativer Geschäftsführer benannt worden und wird Zimlich, der seit 2007 Vorsitzender der Geschäftsführung ist, unterstützen. Mit dem Eintritt Hübners, der seit 2015 in Leitungs- und Geschäftsführungspositionen in Tochterunternehmen der Bochumer Vonovia SE für technische Dienstleistungen, Gebäudewirtschaftung sowie Sanierungen und Modernisierungen verantwortlich war, wird der derzeitige interimistische Operative Geschäftsführer, Wolfgang Medger (51), wieder als Prokurist den Bereich Bestandsmanagement verantworten.

## Vonovia SE kauft Dienstleister für Aufzugstechnik auf

Mit 3.500 Personen-Aufzugsanlagen im Bestand ist die Vonovia SE eine der größten Betreiberinnen von Aufzügen in Deutschland. Als Teil der Digitalisierungsstrategie stattete das Unternehmen alle diese Aufzüge mit einer neuen Echtzeit-Technologie zum Fern-Monitoring aus, die es ermöglicht, präventiv Ausfälle zu vermeiden und einen ungestörten Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Im Zuge der Zusammenarbeit bei der Modernisierung der Aufzüge mit der Dr. Schönberger GmbH hat das Wohnungsunternehmen entschieden, den bisherigen Partner zu übernehmen. Das Fern-Monitoring, das sogenannte Vonovia Asset Observation (VAO), soll nun auch externen Interessenten angeboten werden. Neben den Personenaufzug-Anlagen plant das Bochumer Unternehmen auch die etwa 1.500 Aufzüge anderer Art in den eigenen Objekten sukzessive mit der neuen Technik auszustatten. Zudem arbeitet das Entwicklungsteam, ein Teil der Vonovia Engineering in München, Bochum und Berlin, beständig an der Verbesserung dieser Technik.

# 46,5 %

der Wohnungssuchenden schauen bei der Anmietung einer neuen Wohnung auf die Qualität der Anbindung an den ÖPNV. Für 44,1% ist ein Glasfaseranschluss bedeutsam, für 41,2% die Energieverbrauch. Das hat das Markt- und Meinungsforschungsinstitut Civey im Auftrag der Aareal Bank ermittelt.

## Michaelis wechselt von Berlin in den Vorstand der Saga

Im Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin war sie die erste Frau überhaupt – nun verlässt Snezana Michaelis nach neun Jahre das landeseigene Wohnungsunternehmen auf eigenen Wunsch in Richtung Hamburg. Dort wird sie ab 2024 Vorstand der städtischen Saga Siedlungs-Aktiengesellschaft. Die 52-Jährige setzte sich mit ihren Kompetenzen gegen über 80 Mitbewerber erfolgreich durch. Sie wird in der Hansestadt an der Seite von Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs agieren.



Snezana Michaelis



## Kostenloses Co-Working im GWV-Zeit.Raum

Einen kostenlosen Service stellt der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) seit einiger Zeit für seine Mitgliedern bereit. Die Genossenschaft bietet mit dem Zeit.Raum, der in der Nähe der Innenstadt liegt, die Möglichkeit, täglich von 6 bis 22 Uhr einen von vier Co-Working-Arbeitsplätzen mit der erforderlichen Infrastruktur zu nutzen. Der Arbeitsplatz in dem Gemeinschaftsraum kann nach einer einmaligen Registrierung in der GWV-Zentrale einfach und jederzeit per App über das Handy reserviert werden. Auch für Gemeinschaftsaktivitäten kann der Raum gebucht werden.



Dr. Eike Klingsch

## Neues Vorstandmitglied bei der Gewobau Essen

Die Gewobau Wohnungsgenossenschaft Essen eG hat mit Dr. Eike Klingsch ein neues Vorstandmitglied. Der neue technische Vorstand bringt Expertise im Bereich der Erstellung von Dekarbonisierungsstrategien und der Umsetzung energetischer Konzepte mit. Gemeinsam mit Stephan Klotz, der als Vorstandsvorsitzender künftig für den kaufmännischen Bereich verantwortlich ist, steht Klingsch an der Spitze der 1906 gegründeten Genossenschaft mit etwa 5.500 Wohnungen.

### DER STANDPUNKT

## „Bewährtes Modell einer Wohnungsgenossenschaft wird missbraucht“

In DW 6/2023, Seite 72 bis 75, berichtete die DW am Beispiel der Stadt Detmold über die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften durch Städte und Gemeinden. Uwe Petrat, ehemaliges Vorstandsmitglied der Wohnbau Detmold eG, hat zu diesem „Detmolder Modell“ einen dezidierten Standpunkt.

„In letzter Zeit wird immer mal wieder der Eindruck erweckt, dass Kommunen durch die Gründung von Wohnungsgenossenschaften, ohne Einsatz von Personal und Geld, bezahlbaren Wohnraum schaffen könnten. Als Beispiel ist das ‚Detmolder Modell‘ zu nennen und speziell das Vorhaben ‚Britensiedlung‘. Als ehemaliges Vorstandsmitglied einer traditionsreichen Genossenschaft sehe ich dabei mehrere Aspekte kritisch:

In Detmold existiert seit über 75 Jahren eine erfolgreiche, gut funktionierende Genossenschaft. Diese ist immer der Überzeugung gewesen, dass die Sanierung der Britensiedlung wirtschaftlich und ökologisch nicht sinnvoll ist und hat deshalb einen Einstieg in das Projekt abgelehnt.

Dass eine Kommune im Genossenschaftsmodell keine Haftung gegenüber Banken übernimmt, ist Unsinn. Wenn die Stadt in die Genossenschaft ein Grundstück als Sacheinlage einbringt und dieses bei der Bank kreditfinanziert, haftet sie mit dieser Summe voll – nicht innerhalb der Genossenschaft, aber als Kommune.

Ebenso ins Reich der Märchen gehört die Darstellung, dass ‚ohne den Einsatz städtischer Haushaltsmittel‘ bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. In der Beschlussvorlage der Detmolder Verwaltung ist festgehalten, der Schuldendienst für das als Sacheinlage eingebrachte Grundstück sei ‚... durch die Stadt Detmold zu leisten‘ und: ‚Die Dividende trägt zur Finanzierung der Kreditzinsen des städtischen Kredits bei, während die Tilgung des Kredits aus der laufenden Liquidität der Stadt zu erbringen ist.‘ Schüttet die neu gegründete Genossenschaft jedoch keine Dividende aus, wird der städtische Haushalt mit dem Schuldendienst (Zins und Tilgung) belastet. Der Jahresfehlbetrag der Kommunalen Wohnungsgenossenschaft Britensiedlung eG lag 2020 bei 220.770 €.

Schauen wir auf das Vermietungsgeschäft. Die Miete muss auch bei Genossenschaften nicht nur Bau und Unterhaltung der Wohnungen, sondern auch die Aufwendungen für Gebäudeabschreibung, Finanzierungsmittel und Verwaltungskosten einbringen. Unabdingbar ist auch die Bildung von Rücklagen für künftig notwendige Investitionen. Kostendeckung allein reicht nicht zum langfristigen Überleben.

Bedenklich ist, dass der Initiator des Modells im Vorfeld der Genossenschaftsgründung die Kommune berät und eine eng verbundene Firma alle anderen Dienstleistungen für die Genossenschaft übernimmt. Der andere Geschäftsführer dieser Firma ist Vorstand der Genossenschaft und wird unter anderem vom Initiator als Mitglied des Aufsichtsrats kontrolliert. Für die Herren mag das ein gutes Geschäftsmodell sein, mit dem Grundgedanken einer Genossenschaft hat es absolut nichts zu tun.

Zusammenfassend stelle ich fest: In Detmold – und auch anderswo? – wird das bewährte Modell einer Wohnungsgenossenschaft missbraucht, um an Kommunen Geld zu verdienen, die sich leider, was den Wohnungsmarkt betrifft, in einer sehr misslichen Lage befinden. Da ist dann jedes noch so schlechte Modell willkommen, Hauptsache, es hilft schnell.“

TKG-NOVELLE UND DAS ENDE DER UMLAGEFÄHIGKEIT DER TV-GRUNDVERSORGUNG

# Der Countdown für die Betriebskosten-Umlage läuft

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes trat 2021 in Kraft. Damit wird die Betriebskostenumlage der TV-Grundversorgung zum 30. Juni 2024 enden. Doch einige Wohnungsunternehmen haben noch keine Lösung dafür gefunden. Auch beim Thema Glasfaser sind sich viele unsicher. Was ist zu tun?

Von Manfred Neuhöfer

**T**elekommunikation ist kompliziert geworden. Zumindest seit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG), die die schöne alte Multimedia-Welt gehörig durcheinandergeschüttelt hat. Aber zu-

nächst ein Rückblick: Im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bundespost musste die aus ihr hervorgegangene Deutsche Telekom ihre Breitbandkabelnetze an Investoren verkaufen. Unternehmen wie Kabel Deutschland, Tele Columbus oder Unity Media übernahmen die Lieferung von Fernseh- und Radioprogrammen, später auch von Internet und Telefonie. Die Kabelunternehmen lieferten (und liefern bis heute) exklusiv das multimediale Angebot über Koaxialnetze in die Wohnungen. Mieterinnen und Mieter hatten bisher außer VDSL-Angeboten über den Telefondraht keine Alternative. Die Grundgebühr (in der Spannbreite zwischen 3 und 10 € monatlich je Wohnung) für TV und Radio wurde zwangsweise über die Betriebskosten umgelegt.

Die alten Verträge zwischen Kabelnetzbetreibern und Wohnungsunternehmen sind durchaus unterschiedlich. Das ist umso erstaunlicher, waren doch die Ausgangsbedingungen – bis auf die Frage des Eigentums an der Netzebene 4 (NE 4) – im Grundsatz sehr ähnlich. Die Gründe liegen im unterschiedlichen Grad der Vehemenz, mit der frühere Geschäftsführungen und Vorstände verhandelt haben. Die einen



**Manfred Neuhöfer**

Geschäftsführer  
Connekt Gesellschaft  
für Unternehmensentwicklung mbH  
ESSEN

konnten – Netzeigentum vorausgesetzt – Rückvergütungen von mehreren Euro je Wohnung heraushandeln, andere Wohnungsunternehmen kauften über steuerpflichtige Tochterunternehmen die Rundfunksignale günstig ein, um sie dann mit 5 bis 7 € Aufschlag an die Mieter weiterzuverkaufen. So kamen bei größeren Wohnungsunternehmen Millionenumsätze zusammen. Gut verhandelnde Wohnungsunternehmen haben zum Beispiel auch in jenen Fällen, in denen die Netze durch die Telekommunikationsunternehmen modernisiert beziehungsweise ausgebaut wurden, sich nach zehn Jahren einen kostenlosen Eigentumsübertrag gesichert.

## Was ändert sich?

Mit der TKG-Novelle hat die Politik mehrere Ziele gleichzeitig verfolgt:

- Das Aufbrechen eines der letzten „natürlichen“ Monopole mit Trennung von Kabel und Signal,
- die Wahlfreiheit beim Bezug von multimedialen Diensten nach dem Prinzip der Konsumentensouveränität,
- das Ermöglichen von Wettbewerb im Kabelnetzgeschäft und
- den Ausbau der Glasfaserinfrastruktur als Beitrag zur digitalen Modernisierung Deutschlands.

Mit den ersten beiden Aspekten werden den Mieterinnen und Mietern neue Optionen eingeräumt. Dazu gehört vor allem das Ende des Sammelinkassos der Kabelgrundgebühren über die Betriebskostenabrechnung zum 30. Juni 2024. Ab diesem Zeitpunkt



Die nachgefragte Bandbreite stieg unter anderem durch Homeoffice. Programmangebote für UHD-Smart-TVs gibt es bisher jedoch kaum. Den Sendern fehlen aufgrund schrumpfender Nutzungsquoten des linearen Fernsehens Mittel für neue Studiotechnik

müssen alle aktiven Lieferverhältnisse auf Einzelinkasso umgestellt werden (gilt auch für SAT-Anlagen).

Das bedeutet für Wohnungsunternehmen, dass für die Kleinbeträge der TV-Grundgebühr ein eigener Rechnungslegungsprozess aufgebaut werden muss, der das Vertragsmanagement sowie das Mahn- und Klagewesen umfasst. Dazu gehört auch, dass gegebenenfalls die Fernsehsignallieferung unterbrochen werden muss, um Schwarzsehen zu verhindern. Wohnungsunternehmen sind auf diesen Prozess heute kaum vorbereitet. Teuer wird es zudem, wenn externe Handwerker immer wieder an die Schaltschränke müssen. Kabelnetzbetreiber lassen sich diesen Aufwand übrigens mit einer Managementgebühr von circa 2,50 € je Monat und Vertrag honorieren. Gleichwohl ist aktuell der Trend zu beobachten, dass die Telekommunikations-Dienstleister diesen Aufwand auf die Wohnungsunternehmen abwälzen wollen – im ersten Vertragsangebot häufig sogar ohne Entschädigung beziehungsweise Kostenerstattung. Darauf darf sich ein Wohnungsunternehmen nicht einlassen. Am besten übernimmt der zukünftige TK-Partner diesen Prozess, weil er mit seiner IT und seinem First Level Support auf diese Geschäftsvorfälle spezialisiert ist.

Zu hören ist, dass erste Unternehmen nicht gewillt sind, diese durch das neue TKG initiierte

Änderung der Betriebskostenverordnung umzusetzen, und alles weiterlaufen lassen wollen wie bisher. Das provoziert Rechtsstreitigkeiten und eine schlechte Presse vor Ort. Fraglich ist auch, ob die TK-Betreiber da mitziehen werden.

Aus Mietersicht relevant ist, dass die TV-Grundversorgung ab dem 1. Juli 2024 sofort gegenüber den Wohnungsunternehmen gekündigt werden kann, wenn der Dienst über die Betriebskosten abgerechnet wird. Dieses sogenannten „Opt-Out-Recht“ greift, wenn das Mietverhältnis mindestens 24 Monate besteht. Wenn der TK-Dienst Teil der Kaltmiete ist, kann sofort gekündigt werden. Neue Telekommunikationsverträge zwischen Mietern und TK-Anbietern dürfen eine Vertragslaufzeit von 12 beziehungsweise 24 Monaten nicht überschreiten. Es wird also entscheidend auf das Preisniveau und den Leistungsumfang des Fernsehangebots (Fremdsprachenprogramme, Nischensender, HD- und UHD-Angebote) ankommen, ob Mieterinnen und Mieter kündigen oder nicht.

### Wettbewerb mit der Brechstange

Damit deutet sich ein Preis-Leistungs-Wettbewerb an, der nach dem Willen des Gesetzgebers in den Breitbandkabelnetzen stattfinden soll. Verschärfend wirkt hier noch das Sonderkündigungsrecht für alle vor dem 1. Dezember 2021 geschlossenen Gestattungsverträge, ebenfalls ab dem 1. Juli

2024. Dieses soll insbesondere Wohnungsunternehmen in die Lage versetzen, zeitgleich mit dem Ende des Sammelinkassos Tabula rasa zu machen und das gesamte Kabelgeschäft technisch und vertraglich neu zu gestalten. Aber Achtung: Die Kündigung betrifft nur den Gestattungsvertrag für die Nutzung der Gebäude und für den Betrieb der NE-4-Netze. Die Sonderkündigung ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen, falls die Netze den TK-Betreibern >



Der Ausbau Glasfasernetze wird immer wichtiger. Neben der Relevanz als Standortfaktor für Unternehmen fordern auch viele Mieterinnen und Mieter leistungsfähige TK-Angebote



Abb. 1:

## Umsetzungsszenarien und Investitionswege für Wohnungsunternehmen

gemäß TKG neu/TKModG 2021 (Manche Optionen stehen nur auf dem Papier)

Betrachtung verschiedener (Umsetzungs-) Szenarien				
Szenario A: Auslaufen der Umlagefähigkeit in ihrer bisherigen Form	Szenario B: Umwandlung Bestands-glasfaser-Gestattungs-verträge in Glasfaser-bereitstellungsentgelt	Szenario C: Glasfaserbereitstel-lungsentgelt (Ausbau durch Netzbetreiber im Auftrag des Grund-stückseigentümers	Szenario D: Ausbau durch Grund-stückseigentümer mit Modernisierungsumlage	Szenario E: Ausbau durch Netz-betreiber oder Gebäudeeigentümer
<p>Ausgangslage: Umlagefähigkeit von Kosten der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gemeinschafts-Antennenanlagen</li> <li>· mit dem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlagen nach § 2 Nr. 15 BetrKV-altBK-Umlage endet am 30.6.2024</li> </ul> <p>Danach nur noch Kosten Betriebsstrom bzw. Prüfung Betriebsbereitschaft bei Antennen und deren Einstellung durch Fachkraft umlegbar</p>	<p>Zwischen 1.1.2015 und 1.12.2021 errichtete Glasfaserinfrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Bestehender Ge-stattungsvertrag endet frühestens zum 1.7.2024 (Entgelt entsprechend der bisherigen Laufzeit zu kürzen)</li> <li>· Danach: Umwandlung nach § 72 Abs. 7 TKG in Glasfaserbereit-stellungsentgelt (Szenario C)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Regelung § 72 TKG (neu)</li> <li>· Zeitlich begrenzte Umlage über Betriebskosten, § 2 Nr. 15c BetrKV</li> <li>· Begrenzung auf 300 € über 5 Jahre, in Ausnahmefällen max. 540 € pro Wohneinheit, Laufzeit max. 9 Jahre</li> <li>· Eigentum am Netz geht auf Eigentümer des Gebäudes über</li> </ul> <p>Nach Laufzeitende muss der Grundstückseigen-tümer den Netzbetrieb sicherstellen, ggf. durch Wartungsvertrag mit dem Netzbetreiber</p>	<p>Vermieter baut eigen-wirtschaftlich aus und ist Eigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Erhebung einer Mo-dernisierungsumlage, § 555b Nr. 4a BGB möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Netzbetreiber baut eigenwirtschaftlich aus und bleibt Eigentümer oder</li> <li>· Gebäudeeigentümer baut eigenwirtschaftlich aus und bleibt von vornherein Eigentümer der NE 4, keine Mod.-Umlage</li> <li>· Dafür Mitnutzungsentgelt bei Gewährung der Mitnutzung, § 149 Abs. 5 i.V.m. Abs. 3 TKG</li> </ul>

Quelle: Connekt/Latus Consulting

gehören. In diesem Fall ist Streit absehbar, erleidet doch der Netzeigentümer erhebliche wirtschaftliche Nachteile, weil er das ihm gehörende Netz faktisch dann nicht mehr nutzen kann.

Eine rechtliche Grauzone ist auch der Umgang mit den bilateralen Lieferverträgen, zum Beispiel für TV-Zusatzpakete oder Internetzugänge, zwischen TK-Betreibern und Mieterinnen und Mietern, wenn das Wohnungsunternehmen den Rahmen- beziehungsweise Gestattungsvertrag gekündigt hat. Hier drohen TK-Betreiber offen mit der „Rückkehr durch die Hintertür“, indem sie die im TKG vorgesehenen Mitbenutzungs- und Duldungsrechte ins Feld führen. Unter Umständen drohen hier Gerichtsverfahren, wenn man sich nicht einigen kann.

### Investitionen in neue Glasfasernetze

Politisch gewollt ist die Installation kompletter Glasfasernetze innerhalb der Gebäude (fiber to the home, FTTH auf der Netzebene 4). Ein Ausbauszwang

besteht allerdings nicht! Bei Neubauten und grundlegenden Sanierungsmaßnahmen ist seit Ende 2016 lediglich die Installation von geeigneten Leerrohren, in die man Hochgeschwindigkeitskabel einziehen kann, baurechtlich geboten. Umstritten ist, ob ein mit DOCSIS<sup>1</sup> aufgerüstetes Koaxialnetz oder ein CAT-7-Netz<sup>2</sup> ebenfalls dazu zählt. Die Glasfasernetze können entweder vom Wohnungsunternehmen oder von einem TK-Anbieter installiert werden.

Was passiert, wenn Wohnungs- und Gebäudeeigentümer infrastrukturell alles beim Alten belassen, nicht investieren und lediglich die Nutzerverträge auf Einzelkasson umstellen? Zunächst einmal: nichts. Der Druck kommt dann von zwei Seiten: Mieterinnen und Mieter wünschen, angeregt durch Marketingkampagnen und Medienberichte, Alternativen zum etablierten TK-Betreiber – was bei Koaxial-Netzen technisch nahezu unmöglich ist. Wenn dann erste Verträge zwischen Drittanbietern und Mietern abgeschlossen werden, kann dieser dritte TK-Betreiber

den Zugang in die Gebäude erzwingen und auf eigene Kosten und gegen den Willen des Gebäudeeigentümers Glasfaserkabel bis zum Kunden verlegen. Anders ausgedrückt: Ungebetenen Zutritt kann man dauerhaft nur durch eigene technische Stärke und ein wettbewerbsfähiges Angebot attraktiver Multimediaangebote abwehren, nicht durch juristische Abwehrkämpfe. Wer heute Verträge mit TK-Betreibern abschließt, die den Ausbau von FTTH ausschließen, wächst automatisch in dieses Risiko hinein.

### Finanzierungsinstrumente für Glasfasernetze

Der Gesetzgeber hat mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt und der Erweiterung der Modernisierungsumlage zwei neue Finanzierungsinstrumente geschaffen (siehe Abbildung 1).

Ersteres (Glasfaserbereitstellungsentgelt) dient dem Netzausbau durch einen dritten Netzbetreiber im Auftrag des Wohnungsunternehmens. Dafür zahlen alle Mieterinnen und Mieter über ihre Betriebskosten – unabhängig vom Abschluss irgendwelcher Multimedia-Verträge – über fünf Jahre (in begründeten Ausnahmefällen bis neun Jahre) ein Entgelt von 300 € je Wohnung (in Ausnahmefällen bis zu 540 €). Danach sind die Netze abbezahlt, das Eigentum geht auf das Wohnungsunternehmen über. Der Netzzugang für alle TK-Betreiber ist prinzipiell offen und nahezu gratis.

Das Zweite (die Modernisierungsumlage für Glasfasernetze) entspricht der bekannten Systematik und soll von jenen Wohnungsunternehmen genutzt werden können, die selbst investieren wollen.

Auch hier müssen die Netze diskriminierungsfrei jedem TK-Betreiber gegen Erstattung der geringen Betriebskosten offenstehen (Open Access).

Beide Instrumente werden aber nur sehr selten genutzt. Die Gründe liegen auf der Hand: Beim Glasfaserbereitstellungsentgelt wird eine neue – wenn auch zeitlich befristete – Zwangsumlage geschaffen. Die Modernisierungsumlage ist aktuell bei nahezu allen Unternehmen für die energetische Sanierung der Bestände reserviert. Der gewünschte Wettbewerb kommt also – mangels Glasfaser auf der NE 4 – noch nicht in Schwung.

Was bleibt, ist der komplett eigenwirtschaftliche Ausbau von Glasfasernetzen bis in die Wohnungen (FTTH) entweder durch die Gebäudeeigentümer oder durch TK-Betreiber. Die Preise für die Nutzung der dann immer noch grundsätzlich für alle offenen Netze sind frei verhandelbar und richten sich nach dem Kundenpotenzial, also der Wohnungsdichte, dem örtlichen Wettbewerb und der Zahlungsfähigkeit beziehungsweise -willigkeit der Mieterinnen und Mieter. Und: Je früher die alten Koaxialleitungen stillgelegt werden, desto eher erwirtschaftet die Glasfaser ihre Deckungsbeiträge.

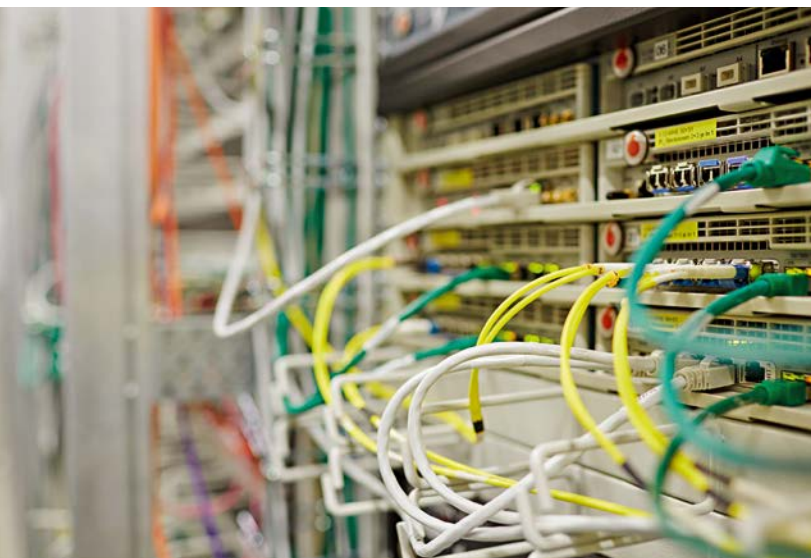
### Handlungsoptionen und Entscheidungszwänge

Die einzige wirkliche Entscheidung, die das neue TKG den Wohnungsunternehmen abverlangt, ist die Frage, wer ab Juli 2024 die TV-Grundversorgung liefert und wer sie einzelvertraglich abrechnet. Dazu bedarf es Verhandlungen mit dem aktuellen Kabelnetzbetreiber.

Sehr schnell wird aber jedes Wohnungsunternehmen merken, dass sich daran die grundsätzliche Frage des zukünftig gewünschten Kabelnetzgeschäftsmodells anschließt. Dazu gehört eine eigene Positionierung: Welche finanziellen und personellen Ressourcen wollen wir einsetzen? Welche Umsatzerwartungen haben wir? Wollen wir eine Glasfaser-NE 4 und wenn ja, in welchen Beständen und mit welcher Schrittfolge? Wie teuer soll die Grundversorgung insbesondere für die Transfereinkommensbezieher werden, die die Kosten aus ihrem Regelsatz bestreiten müssen? Aus der Positionierung lässt sich ein Pflichten- und Lastenheft ableiten, um die sich anschließenden Verhandlungen mit Kabelnetzbetreibern transparent, fair und rechtskonform zu gestalten.

Natürlich lassen sich eine Vielzahl weiterer Geschäftsmodellvarianten (siehe Abbildung 2) und die präzisen Kosten des Glasfaserausbaus auf der NE 4 kalkulieren. Dies macht allerdings nur Sinn, wenn eine grundsätzliche Bereitschaft besteht, mehr Wertschöpfung anzustreben als die bloße Verpachtung von eigenen Kabelnetzen oder gar die reine Gestattung des Zugangs in Gebäude und Wohnungen.

Mit dem im Sommer 2023 vorgestellten ersten Rahmenvertrag zwischen GdW und Telekom sowie dem Rahmenvertrag mit dem Kabelverband FRK >

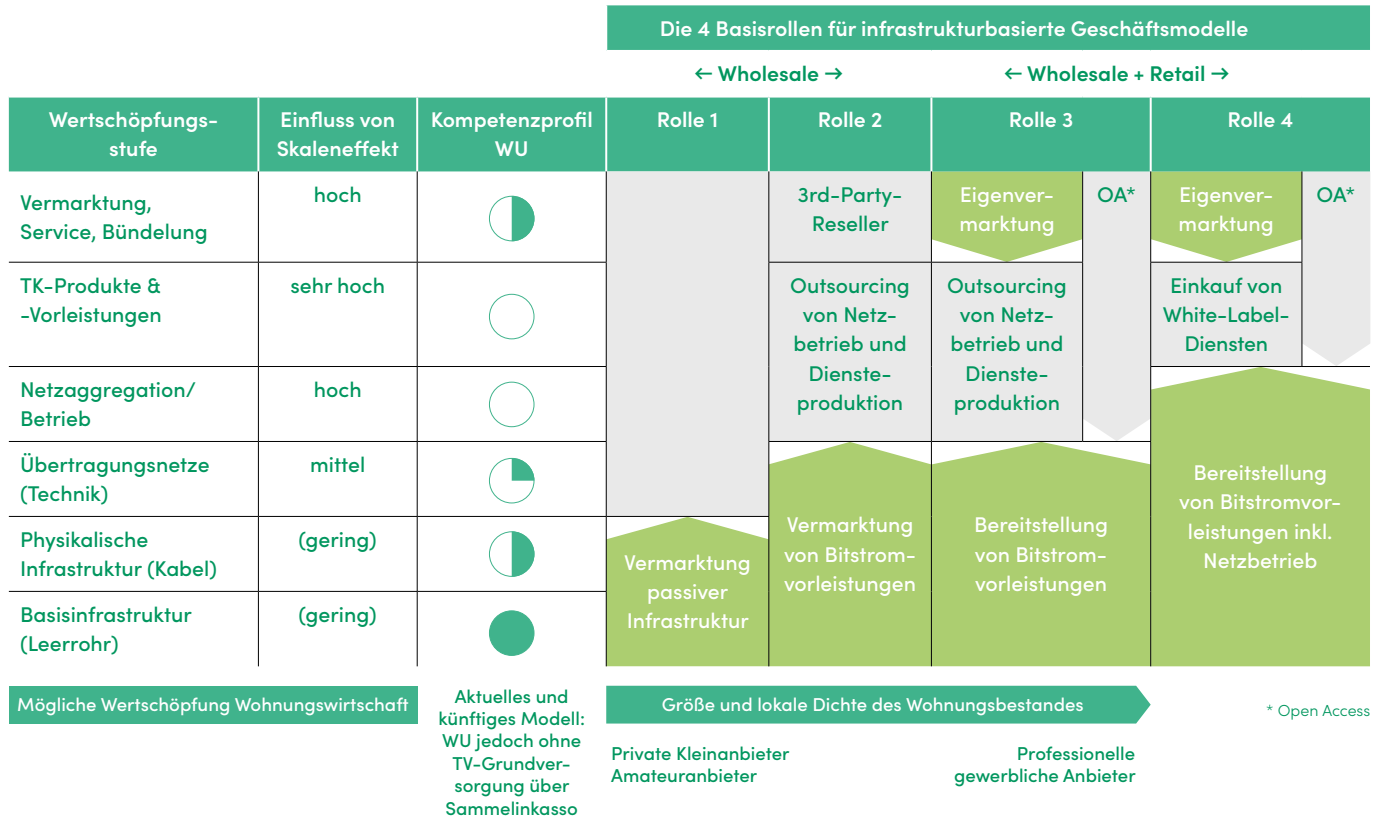


Solange es keine Computer, Tablets oder Fernseher mit optischem Eingang gibt, müssen optische Signale spätestens in der Wohnung in einem Wandler wieder in digitale Signale konvertiert werden. Die NE 5 in den Wohnungen besteht deshalb noch fast immer aus CAT-7- oder Koaxialkabeln

Abb. 2:

## Geschäftsmodellvarianten – Breitbandwertschöpfung und Markttrollen

Im Breitbandmarkt kann man infrastrukturbasierte Geschäftsmodelle in vier Basismarkttrollen unterteilen. Im Koax-Bestand nehmen viele Wohnungsunternehmen heute die Rolle 1 ein.



Quelle: Connekt/Latus Consulting

wird der Glasfaserausbau innerhalb der Gebäude (FTTH) einen Schub bekommen, markiert er doch ein wichtiges Signal pro FTTH in die TK-Branche hinein. Allerdings müssen sich diese Rahmenverträge (ein



Der Glasfaserausbau nimmt Geschwindigkeit auf. Viele Stadtwerke starteten als Wettbewerber zu etablierten Kabelnetzbetreibern. Mit dem Ausbau der kommunalen Fernwärmenetze kommen ihnen weitere Aufgaben zu

weiterer mit der Telekom und mit anderen Kabelnetzbetreibern soll folgen) erst noch in der Realität bewähren. Auch sind offenbar noch Detailfragen offen beziehungsweise gibt es in wichtigen Aspekten eine unterschiedliche Auslegung des gesetzlichen Rahmens. Hier heißt es, genau hinzuschauen und Vertragsentwürfe sowie Rahmenverträge individuell nach den eigenen Prioritäten nachzuverhandeln. Die Praxis zeigt, dass dies möglich ist.

Das alles kostet Zeit. Sinn macht in jedem Fall eine Analyse der eigenen technischen und vertraglichen Ausgangslage sowie die Festlegung der eigenen Position(en). Je nach Umfang der Vorbereitungen auf die eigentlichen Verhandlungen werden zwei bis neun Monate Vorlauf benötigt. Das bedeutet: Je näher der Stichtag 30. Juni 2024 rückt, desto weniger Handlungsoptionen sind noch vorhanden. Am Ende wird man das unterschreiben müssen, was einem der bisherige TK-Betreiber vorlegt.

<sup>1</sup> DOCSIS: Data Over Cable Service Interface Specification – ein Standard, der die Anforderungen für Datenübertragung in einem Breitbandkabelnetz festlegt  
<sup>2</sup> CAT-7-Netze haben eine maximale Übertragungsgeschwindigkeit von 10.000 Mbit/s (10 Gbit/s) und eine Betriebsfrequenz von bis zu 500 MHz



# 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**

## KLIMAWIRKUNG VON IMMOBILIEN

# Wenn ein Klimapfad bis 2045 zum Wertfaktor wird

Die Auswirkungen des neuen Gebäude-Energie-Gesetzes auf die Immobilienbestände sind in aller Munde. Doch eine weitergehende Aufgabe kündigt sich an: Die Wohnungsunternehmen müssen für ihren Bestand Klimapfade definieren, mit denen sie das 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens erreichen.

Von Holger Hartwig

**N**och sind es eher wenig Wohnungsunternehmen, die sich mit der langfristigen Messung der Klimawirkung ihrer Gebäude beschäftigen, sagt Hannah Helmke, Geschäftsführerin der Right base on science GmbH aus Frankfurt am Main. Ihr Unternehmen hat als eines der ersten in Deutschland eine wissenschaftlich fundierte und anerkannte Softwarelösung entwickelt, mit der die Klimawirkung einer Immobilie in Grad Celsius berechnet und transparent gemacht werden kann. „Mit unserem XDC Real Estate Explorer gelingt es, Auskunft über die Konformität von Immobilien-Portfolios mit dem 1,5-Grad-Ziel der UN zu geben“, macht Helmke deutlich, auf welcher Grundlage ihr Unternehmen agiert.

Die Right-Software rechnet unter Einbezug der Dekarbonisierungspfade des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor – Global Pathways) abstrakte CO<sub>2</sub>-Tonnen-Äquivalente in konkrete Grad-Celsius-Werte um und bietet eine Budget-Betrachtung: „Mit dem Grad-Celsius-Wert und Budgets über den Zeitraum von heute bis 2100 liefern wir eine Steuerungsgröße, die intuitiv verständlich ist“, stellt Helmke dar. Jeder Immobilien-Eigentümer könne damit genau erkennen, welche Bedeutung das Zurückstellen von Investitionen für das Erreichen des Ziels haben würde. Helmke: „Das Emissions-Konto wird bei Investitionsverzögerungen länger belastet, im Verlauf der Zeit muss dann noch mehr eingespart werden.“ Ebenso wird mit dem Klimapfad auf Grad-Celsius-Basis für Wohnraum-Mieterinnen und -Mieter leichter verständlich, wie es um ihr Haus klimatechnisch steht und warum Veränderungen und Investitionen aktuell notwendig sind. Helmke: „Jeder, der diese Modelle sieht, versteht, dass jeder Tag des Nichtagierens aufgeholt werden muss und die Herausforderung von Tag zu Tag größer wird.“



**Holger Hartwig**  
Agentur Hartwig 3c  
HAMBURG/LEER

## Pfad-Berechnung mit vielen Faktoren

Wie funktioniert nun die Berechnung des Klimapfades und des Budgets, das den Zustand und alle Maßnahmen der Zukunft an einer Immobilie über den Zeitverlauf eintaxiert? Grundlage sind Daten zu Emissionswerten, Gebäudetyp, Standort der Immobilie, Nutzfläche und Baujahr. Diese Werte bilden das Ausgangsniveau. Gemeinsam mit Fachexpertinnen und -experten, auf die das Frankfurter Unternehmen in einem breit aufgestellten Netzwerk zugreift, werden im Anschluss Szenarien notwendiger Modernisierungen entwickelt. Helmke: „Diese Herangehensweise erleichtert die Entwicklung von zukunftsgerichteten klimakonformen Szenarien, konkreten Sanierungsplänen und insgesamt aussagekräftigen Nachhaltigkeitsberichten.“

## Lücke zum 1,5-Grad-Ziel wird erkennbar

Einen besonderen Nutzen habe die browserbasierte Software zudem auch in der sogenannten Due-Diligence-Prüfung – der sorgfältigen Stärken-Schwächen-Analyse. „In Zukunft werden Eigentümer, Investoren, Käufer und Kreditgeber entscheiden können, ob sie lieber in eine 3-Grad-Immobilie oder in eine 1,5-Grad-Immobilie investieren wollen. Es ist definierbar, wie groß die Lücke bis 1,5°C ist und welche Kosten zu erwarten sind“, so Helmke. Sie ist überzeugt, dass diese zusätzlichen Informationen Transparenz und Dynamik in die Transformation der Immobilienbranche bringen werden. „Die Klima-Wirkung einer Immobilie wird damit zu einem Wertfaktor.“

Für Helmke steht mit Blick auf die derzeit noch bestehende Zurückhaltung der Eigentümer bei der Auftragsvergabe zur Erstellung von Klimapfaden ihrer Immobilien fest: „Das ist die Ruhe vor dem Sturm.“ Die Konkretisierung der Klimawirkung einer Immobilie auf die Gradzahl – das „Temperature Alignment“ – werde sich schon bald stärker etablieren. Hintergrund seien die Anforderungen, die von den Banken und Investoren an die Eigentümer gestellt werden.

### Nachhaltigkeit wird zum festen Bestandteil bei der Kreditvergabe

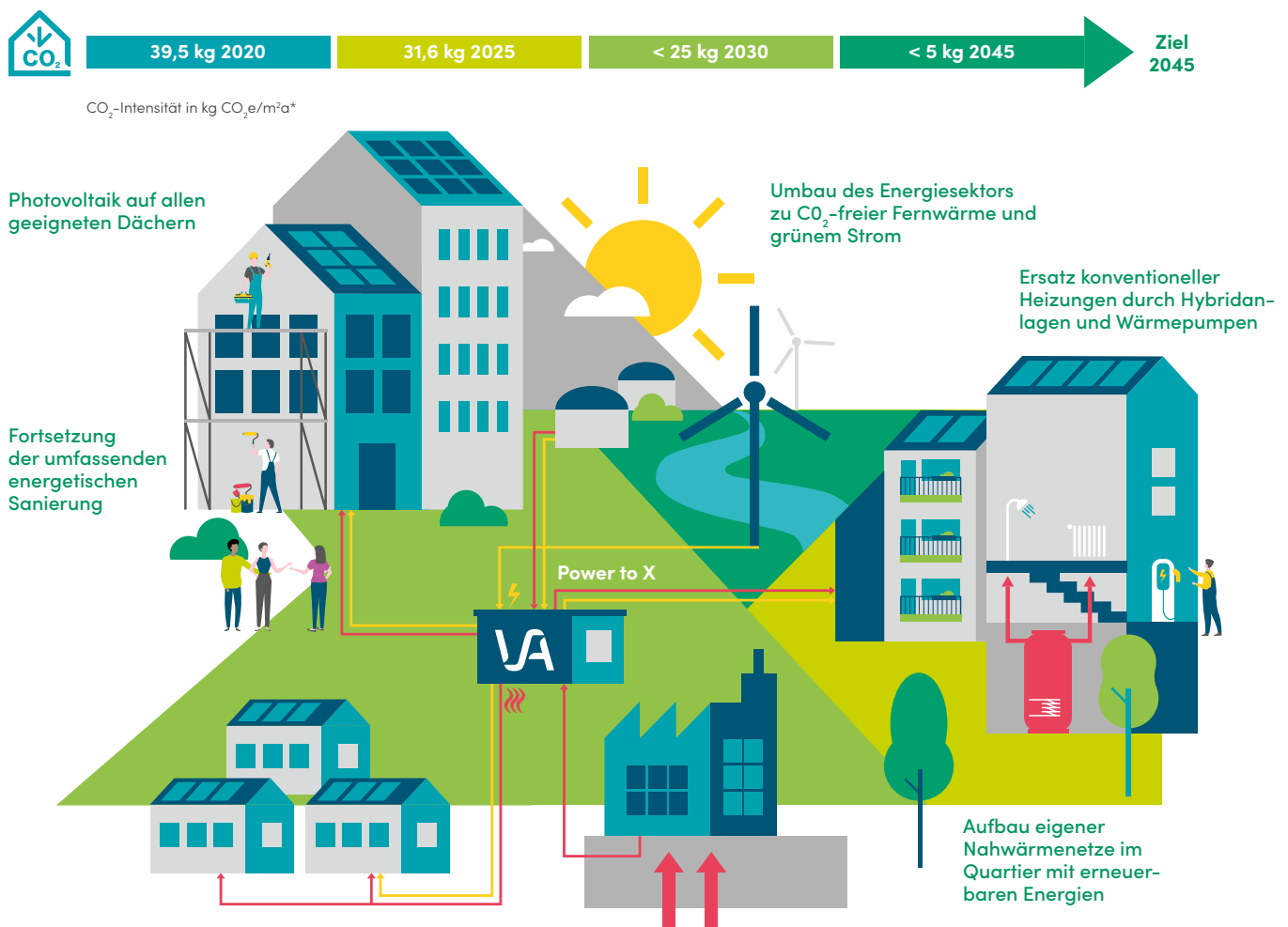
Ist also die Notwendigkeit der Entwicklung von Klimapfaden nur noch eine Frage der Zeit, wie Helmke es darstellt? Der Bundesverband deutscher Banken e. V. (Bankenverband), der die privaten Banken in Deutschland vertritt, bestätigt diese Einschätzung – zumindest im Grundsatz. Torsten Jäger, Leiter Sustainable Finance beim Bankenverband: „Nachhaltigkeit ist auch für die Banken ein Megathema. Dabei steht die Frage, wie sich die Geschäftspartner auf die Klimaziele von Paris einstellen, immer mehr im Vordergrund.“

Treiber seien dabei drei Aspekte: die Verantwortung der Banken als gesellschaftlicher Akteur, die Regulatorik mit Vorgaben insbesondere vonseiten der EU und der Aspekt der Risiken, die sich aus dem Klimawandel und der damit verbundenen Transformation ergeben. Diese drei Aspekte sind: >

### Der CRREM-Pfad

CRREM steht für Carbon Risk Real Estate Monitor und dient als Betrachtung der Emissionsentwicklung bei Immobilien im Zeitverlauf. Die CRREM-Pfade sind die Dekarbonisierungs-Pfade, die Bestandsimmobilien je nach Nutzungsart, Alter, Lage et cetera einschlagen müssten, um ihren Teil zum Erreichen des Pariser Klimaziels zu erfüllen. Mit wissenschaftlich nachvollziehbaren Berechnungs-Modellen lässt sich modellieren, ob eine bestimmte Immobilie oder gegebenenfalls ein ganzes Portfolio mit den prognostizierten Emissionen ober- oder unterhalb dieses Dekarbonisierungs-Pfades liegt und wie groß die Differenz zum Ziel ist. Daraus lässt sich dann die Klima-Wirkung eines einzelnen Objekts ableiten und in Grad Celsius angeben. Erforderlich für die Berechnung des CRREM-Pfades sind Angaben zu Innenfläche, Standort und Nutzungstyp des Gebäudes sowie insbesondere zu den Emissionen im Betrieb. Oftmals kann deshalb schon der Einbau moderner Gebäude- und Messtechniken ein entscheidender Schritt in Richtung klimagerechte Modernisierung sein.

## Klimapfad: Vonovia-Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands



\*beinhaltet scope 1&2 sowie scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“: bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen.



## Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Die im November 2022 vom EU-Parlament verabschiedete Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ändert Umfang und Art der Nachhaltigkeitsberichterstattung durch Unternehmen in wesentlichen Punkten durch eine Erweiterung der Vorgaben für die nicht-finanzielle Berichterstattung. Grundsätzlich werden alle Unternehmen in der EU (mit Ausnahme von Kleinunternehmen) von der CSRD erfasst, wenn sie zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen: Bilanzsumme größer als 20 Mio. €, Nettoumsatzerlöse über 40 Mio. €, mehr als 250 Beschäftigte. Weiterhin sind auch kleine und mittelständische Unternehmen unterhalb dieser Schwellen berichtspflichtig, so sie kapitalmarktorientiert sind. Schätzungen gehen davon aus, dass etwa 50.000 Unternehmen in der EU betroffen sind, davon circa 15.000 allein in Deutschland. Die neue Richtlinie folgt einer doppelten Wesentlichkeits-Perspektive („Double Materiality“): Unternehmen müssen die Wirkung von Nachhaltigkeitsaspekten auf ihre wirtschaftliche Lage festhalten und die Auswirkungen des Betriebs auf Nachhaltigkeitsaspekte verdeutlichen. Gefordert sind Angaben zu Nachhaltigkeitszielen, der Rolle des Vorstands und des Aufsichtsrates, zu den wichtigsten nachteiligen Wirkungen des Unternehmens und zu noch nicht bilanzierten immateriellen Ressourcen. Zudem ist festgelegt worden, dass diese Nachhaltigkeits-Informationen zum festen Bestandteil des Lageberichts werden.

## Das Temperature Alignment

Als Temperature Alignment werden Modelle und Methoden bezeichnet, mit denen die 1,5-Grad-Konformität eines Objekts berechnet wird. Mit einer wissenschaftlich belegten Methode können für alle Branchen und Anlageklassen, darunter auch Immobilien, ihre Auswirkungen auf das Klima berechnet werden. Dabei wird zugrunde gelegt, dass der entscheidende Faktor bei der Erderwärmung nicht in „Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente“ oder einer Jahreszahl, sondern in Grad Celsius gemessen wird. Wichtigste Determinanten der langfristigen Ausrichtung bei Immobilien ist die Emissionsintensität – also Emissionen in Relation zur Fläche – sowie der Faktor Zeit, denn bei dem Modell wird die von der Immobilie ausgestoßene Emissionsmenge über den gesamten Zeitverlauf betrachtet. Das bedeutet, dass nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt die Emission von 1,5 °C erreicht sein muss, sondern bei einer Immobilie die Belastung im Zeitverlauf betrachtet wird, das heißt, dass das Pariser Emissionsziel verfehlt werden kann, wenn in den Jahrzehnten davor bereits zu viele Emissionen freigesetzt wurden. Dieses Modell ist ein Emissions-Budget-Modell, das heißt die Emissionen werden auf den Zeitverlauf verteilt. So können beispielsweise höhere Emissionen in einem Jahr durch stärkere Reduktion in einem anderen Jahr ausgeglichen werden. Basierend auf aktuellen Daten werden bei dem Modell Prognosen über künftige Entwicklungen zugrunde gelegt, und es wird eine leicht verständliche und gut vergleichbare Kennzahl in Grad Celsius ermittelt. Zudem können einzelne Sanierungsmaßnahmen simuliert werden, auf ihre Klimawirkung hin analysiert und mit den Investitionskosten ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann für die Immobilie ein Sanierungsplan erstellt werden, der sowohl unter Klima- als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten die größtmögliche Effizienz aufweist.

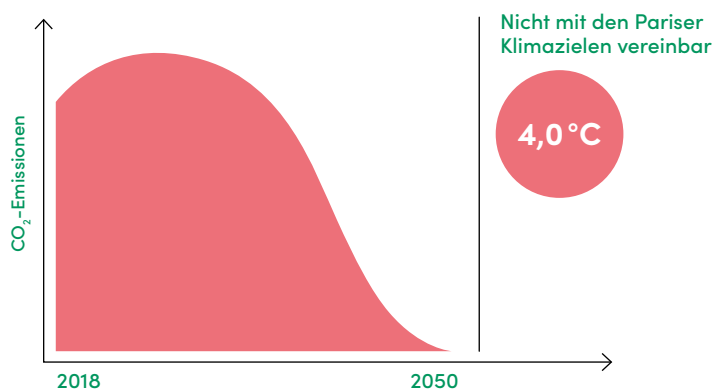
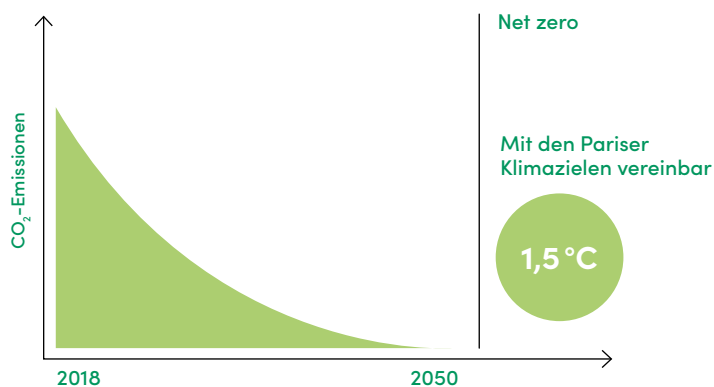
- gesellschaftliche Verantwortung: Die Banken würden als Ermöglicher von Wirtschaftsaktivitäten mit ihren Finanzierungen entscheiden, was sie finanzieren. Das könne sich positiv oder negativ auf das Klima auswirken. Jäger: „Viele Banken haben sich selbst verpflichtet, ihre Portfolios auf das Erreichen der Klimaziele von Paris auszurichten.“ Erste Banken hätten sich konkrete Ziele gegeben, bis wann mit Blick auf ihr gesamtes Handeln welche Klimaziele erreicht werden sollen.
- Regulatorik: Die EU habe seit einigen Jahren bereits umfangreiche Vorgaben für den Bankensektor gemacht, um mehr Kapital in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken und die Transparenz bei Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG – Environmental, Social, Governance) zu erhöhen. Beispielhaft sei die Verabschiedung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) im November 2022 zu nennen, die den Umfang und die Art der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen und damit auch des Bankensektors tiefgreifend verändern werde. Jäger: „Bis zum Ende dieses Jahres sollen die konkreten Nachhaltigkeitsberichtsstandards als gesetzliche Regelung vorliegen, die dann von Unternehmen und Banken umgesetzt werden müssen. Die Gespräche dazu laufen aktuell.“
- Risikomanagement: Mit Blick auf die Langfristigkeit von Investitionen werden die physischen und transitorischen Risiken in den Blick genommen. Jäger: „Bei den physischen Gefahren geht es um Lagefaktoren, zum Beispiel Gefahr von Überschwemmungen durch Wetterlagen oder durch ansteigenden Meeresspiegel, aber auch um die Auswirkungen von Hitzestress. Bei den transitorischen Risiken geht es unter anderem um Fragen, welche gesetzlichen Maßnahmen durch die Politik zu erwarten sind und was aktuell beispielsweise die neue EU-Gebäude-richtlinie an Folgen für die Werte der Immobilien und damit der Sicherheiten bedeuten könnte.“

### Unternehmen sollten nicht mehr lange warten

Jäger macht deutlich, dass Banken mehr Daten von ihren Kunden zu ESG-Aspekten benötigen und sich das ESG-Risikoprofil des Kunden genau anschauen. Dies diene nicht nur dem Risikomanagement. „Gemeinsam mit den Immobilieneigentümern beziehungsweise Käufern wird es für die Banken darum gehen, die Nachhaltigkeit der Finanzierung und das damit verbundene Risiko auch im Kontext der Strategie der Bank zu beurteilen. Dabei legt jede Bank individuell eine Strategie für sich fest.“ Es sei unbestritten, dass die Nachhaltigkeitsfaktoren immer stärker in die Kreditvergabe einfließen werden. Jäger: „Je eher sich alle auf diese Entwicklung vorbereiten, umso besser. Transformation ist ein Prozess. Und diesen Weg wollen wir gemeinsam mit unseren Kunden gehen.“

## Zielzeitpunkt nicht entscheidend

Diese beiden Grafiken stellen vereinfacht dar, dass es beim Erreichen des Klimaziels nicht um den Zielzeitpunkt 2045 geht, an dem die 1,5-Grad-Erwärmung gegeben sein soll. Beim Klimapfad wird der Anteil an der Erderwärmung über den gesamten Zeitraum bis 2045 erfasst.



### Vonovia: Gesamtstrategie an Klimapfaden ausgerichtet

Während bei vielen mittleren und kleineren Wohnungsunternehmen die langfristigen Immobilien-Klimapfade mit Blick auf die Portfolioentwicklung bis 2050 noch kein Thema sind, arbeitet die Vonovia SE bereits seit knapp fünf Jahren an dieser Thematik. Verantwortlich ist Dr. Lars Dittmann, Abteilungsleiter Klimaneutraler Gebäudebestand/Portfolio-management. Er sagt: „Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen haben wir frühzeitig erkannt, dass wir uns der Frage der Nachhaltigkeit und der langfristigen klimaneutralen Entwicklung unseres Immobilienbestands stellen müssen.“ Man habe zunächst mit Simulationen die langfristige Entwicklung des Energiebedarfs betrachtet. Dabei seien Strategien für einzelne Maßnahmen beziehungsweise Objekte entwickelt worden. „Es wurde dabei klar, dass es an dieser Stelle weitergehender Ansätze bedarf. Stück für Stück haben wir uns einer Budgetbetrachtung genähert und den für das gesamte Unternehmen definierten Weg auf die einzelnen Immobilien-Cluster und Zuständigkeiten heruntergebrochen“, sagt Abteilungsleiter Dittmann.

### Bis 2045 CO<sub>2</sub>-Intensität von 5 kg/m<sup>2</sup> erreichen

Im Fokus der Betrachtungen steht zur Erreichung des Klimaziels die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese konnte laut Dr. Dittmann bereits deutlich reduziert werden und lag 2022 bei 33 kg/m<sup>2</sup>. „Bis 2045 wollen wir einen klimaneutralen Gebäude-Bestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg/m<sup>2</sup> erreichen. Dafür brauchen wir nichtfinanzielle Steuerungsgrößen wie die Klimapfade für unsere Objekte.“ Nach der Definition dieses Ziels habe sich die Frage gestellt, ob der bereits hausintern entwickelte Vonovia-Klimapfad auch mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens zu vereinbaren sei. Dittmann: „Wir haben dann mit Right based on science einen Partner gefunden, der mit seinem wissenschaftlichen Modell festgestellt hat, dass die Vonovia nach dem heutigen Stand die vorgegebenen Ziele erreichen wird, und im Ergebnis zur Erderwärmung nur 1,4 °C beitragen wird.“

### Keine Investitionen mehr ohne Blick auf Klimapfad

Mit den gewonnenen Erkenntnissen, die die zahlreichen Simulationen für die einzelnen Objekte gebracht haben, würden heute alle Modernisierungs- und Klima-Maßnahmen konzernweit aus dem Blickwinkel betrachtet werden, wie sich diese Maßnahmen auf das Klimabudget auswirken würden. Dittmann: „In unserem Haus werden heute die Auswirkungen auf den Klimapfad genauso selbstverständlich wie die betriebswirtschaftliche Wirkung einer Investition betrachtet: Es muss beides passen, sonst wird die Investition nicht freigegeben.“

Die regionalen Verantwortlichen hätten die Rahmenparameter in der Hand, nach denen sie dann umfassend die Weiterentwicklung ihrer Immobilien-Bestände steuern. Die Zeiten, in denen rein immobilienwirtschaftlich über Modernisierungen entschieden wurde, seien vorbei.



Bei jeder Modernisierung schaut die Vonovia SE auf die betriebswirtschaftlichen Faktoren und die Wirkung auf den Klimapfad des Gebäudes. Beides muss passen. Ansonsten wird die Investition nicht freigegeben

## NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# ESG, ESRS und die Digitalisierung

Nachhaltigkeit ist ein auf EU-Ebene fest verankertes Ziel geworden. Der von der EU beschlossene ESRS wird für viele Wohnungsunternehmen zentral – gegebenenfalls schneller als erwartet. So ist die WBV Coswig zum Beispiel in der Pflicht, ab dem Berichtsjahr 2025 einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Sie war nicht untätig.

Von Dr. Henri Lüdeke

Jedes Wohnungsunternehmen hat spezifische Bedingungen, die den Umgang mit den Immobilienbeständen determinieren. So bewirtschaftet die 1994 gegründete Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV Coswig) aktuell etwa 2.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Etwa 80 % ihres Bestandes

entstammt dem industriellen Wohnungsbau; mehr als 95 % des Bestandes ist an die Fernwärme angeschlossen; es besteht ein Anschlusszwang. Messdienst- und Heizkostenabrechnung erbringt – bis auf wenige Liegenschaften – in einer langjährigen vertrauensvollen Zusammenarbeit komplett die Ista SE.

## Neuausrichtung des Unternehmens

Im Zuge des Geschäftsführungswechsels im Dezember 2022 wurde eine strategische Neuausrichtung der Gesellschaft initiiert. Die Digitalisierung ist einer der Treiber dieser Neuausrichtung. Als das zentrale Werkzeug für die Unternehmenssteuerung wurde in diesem Zusammenhang das Tool Avestrategy des Beratungsunternehmens BBT GmbH mit allen Modulen, das Tool Aibatros der Calcon Deutschland GmbH für die technisch-energetische Bestandserfassung und Maßnahmenplanung, das Olap (Online Analytical Processing)-Tool Deltamaster für die Visualisierung mehrdimensionaler Datenmengen sowie Planradar als Cloud-basierte Digitalisierungslösung für Pläne, Zeichnungen und Dokumente implementiert. Eine 360°-Kamera sorgt darüber hinaus für erlebbare 360°-Panoramen, die im Tool Planradar Technikräume, Heizzentralen, aber auch Mieteinheiten ins „richtige Licht“ rückt.

Die WBV Coswig ist infolge der von der EU beschlossenen European Sustainability Reporting Standard (ESRS) ab dem Berichtsjahr 2025 verpflichtet, eine umfangreiche Nachhaltigkeitsberichterstattung



**Dr. Henri Lüdeke**  
Geschäftsführer  
Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig  
COSWIG

zu erstellen. Aufgrund der Kopplung von Sächsischer Gemeindeordnung und Gesellschaftsvertrag wird die WBV Coswig wie eine große Kapitalgesellschaft geprüft, obwohl sie zwei von drei Kriterien nicht überschreitet (siehe auch DW 4/2023, Seite 66 und Infobox auf Seite 65 dieser DW) und eine Prüfung wie eine große Kapitalgesellschaft deshalb eigentlich nicht greifen würde. Dies erforderte einige strategische Maßnahmen, die einen genauen Blick lohnen.

## Was bedeutet das für das Unternehmen?

Die WBV hat sich schon vor längerer Zeit mit den Themen Energiekosten und Einsparmöglichkeiten beschäftigt, Anpassungen der Heizkurven und Vorlauftemperaturen oder unter anderem hydraulische Abgleiche umgesetzt. Im Zuge der extremen Steigerung der Energiepreise 2022 bekam das Thema Energieverbrauch und Kostenwirkung eine ganz neue Dimension. Strukturiert berichtet wurden die Themen bislang nicht.

Im Zuge der Beschäftigungen mit den ESG/ESRS-Anforderungen wurde deutlich, dass die WBV digitale Lösungen und Partner benötigte. Die internen Prozesse der Datenerhebung, -aufbereitung und gegebenenfalls -bereinigung und -auswertung unterliegen zukünftig der Prüfungshandlung des Wirtschaftsprüfers. Die Auswertungen sollen in gleicher Qualität widerspruchsfrei, barrierearm und lückenlos zugänglich sein, und dies bis zum Beginn der Prüfung zum Jahresabschluss 2025. Erwartet werden für Vergleiche zudem die Vorjahreswerte aus 2024.

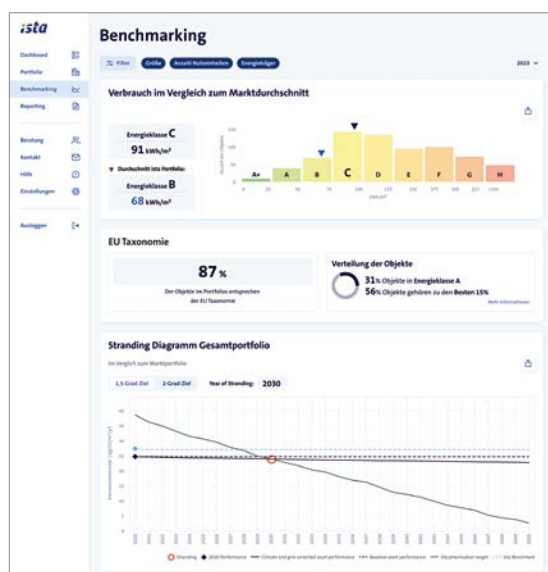
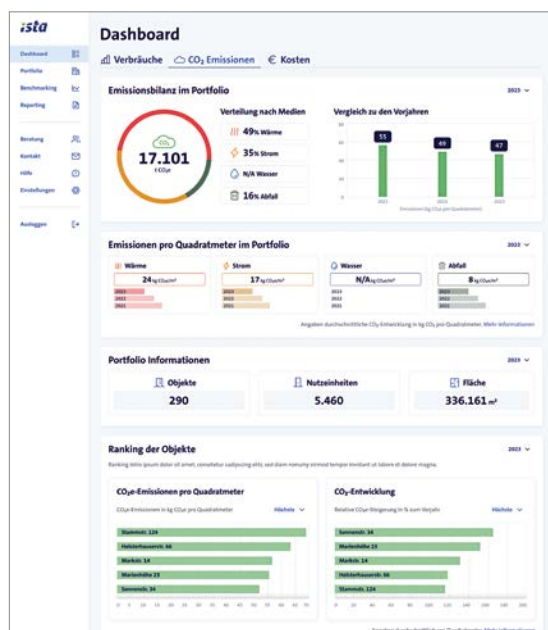
Da die Nutzerdaten, Verbräuche, Heiz- und Warmwasserkosten und auch der Allgemenstrom schon beim Messdienstleister vorlagen, hat sich die WBV beim Thema Daten für ESRS an die Ista SE gewandt – und ist, aufbauend auf dem Know-how zur Strukturierung von Daten und dem Aufbau von Olap-Systemen und „Berichtswelten“ der WBV-Geschäftsführung, eine Entwicklungspartnerschaft mit dem Messdienstleister eingegangen.



### ESG-Manager

Ergänzend zur Messdienstleistung bietet der Entwicklungspartner Ista seit Jahresbeginn eine Softwarelösung für das ESG-Datenmanagement an. Diese Software – der ESG-Manager – ermöglichte der WBV einen schnellen Einstieg in das ESG-Datenmanagement, da ein Großteil der Nachhaltigkeitsdaten auf Basis der bestehenden Messdienstleistung direkt bereitgestellt werden konnte. Auch die wenigen, nicht beim Messdienstleister liegenden Portfolioanteile konnten dank einer Importfunktion problemlos ergänzt werden.

Diese Lösung bietet für die WBV nun die Grundlage für Analysen rund um Verbrauch, Kosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen. In übersichtlichen Dashboards werden



Das Dashboard des ESG-Managers liefert einen Überblick über alle Verbrauchsdaten. Ab Ende 2023 wird das Tool um eine Benchmarking-Funktion erweitert. Portfoliovergleiche mit Objekten aus dem Datenpool sind dann möglich

## ESRS European Sustainability Reporting Standards Set 1

Bis zum 7. Juli 2023 konsultierte die Europäische Kommission den Entwurf eines delegierten Rechtsaktes bezüglich des Set 1 der ESRS, welcher zwölf Standards umfasst. Ausgangspunkt ist die fachliche Stellungnahme der EFRAG (eine unabhängige, nicht-gewinnorientierte Expertengruppe mit Sitz in Brüssel, die den Europäischen Standardsetzungsprozess unterstützt), die im November 2022 Vorschläge für das Set 1 an die Europäische Kommission übermittelt hatte. Um die von der Europäischen Kommission vorgenommenen Änderungen kenntlich zu machen, hat das DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee) Vergleichsdokumente zur Verfügung gestellt.

Die Europäische Kommission hat die Rückmeldungen zur Konsultation eruiert und Überarbeitungen vorgenommen. Im Anschluss wurde das Set 1 als delegierter Rechtsakt am 31. Juli 2023 veröffentlicht. Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union können innerhalb einer Frist von maximal vier Monaten Einwände gegen den delegierten Rechtsakt erheben (Artikel 49 Abs. 5 BilanzRI). Sollten keine Einwände erhoben werden, wird der delegierte Rechtsakt zum Set 1 im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Europäische Kommission plant, einen Mechanismus einzurichten, um eine formale Auslegung der ESRS zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat die Europäische Kommission die EFRAG mit der Erarbeitung von Leitlinien zur Anwendung der ESRS beauftragt. Derzeit arbeitet EFRAG insbesondere an Leitlinien für die Wesentlichkeitsanalyse und die Berücksichtigung der Wertschöpfungskette. Ferner soll eine Übersicht der normierten Datenpunkte die Anwendung von Set 1 erleichtern.

Das Set 1 umfasst zwölf ESRS, zwei übergreifende und zehn themenspezifische:

- ESRS 1 (General requirements),
- ESRS 2 (General disclosures),
- ESRS E1 (Climate change),
- ESRS E2 (Pollution),
- ESRS E3 (Water & marine resources),
- ESRS E4 (Biodiversity & ecosystems),
- ESRS E5 (Resource use & circular economy),
- ESRS S1 (Own workforce),
- ESRS S2 (Workers in the value chain),
- ESRS S3 (Affected communities),
- ESRS S4 (Consumers & end-users) und
- ESRS G1 (Business conduct).

Siehe auch: [www.f1p.de/haufe-nachhaltigkeit\\_esrs-set1](http://www.f1p.de/haufe-nachhaltigkeit_esrs-set1)

zentrale Informationen grafisch und zahlentechnisch aufbereitet. Abgerundet wird dies mit Modulen für den Export und Import von Datensätzen, für ESG-Reporting und Benchmarking. Letzteres entwickelt Ista aktuell mit Entwicklungspartnern, zu denen auch die WBV Coswig gehört.

### Benchmarking – Belegungs- und Leerstandsquote für ESG neu gedacht

Ein Benchmarking zu Verbrauch, CO<sub>2</sub>-Wirkung und Kosten ist ein probates Mittel, um Potenziale zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu finden. Nur durch den Vergleich mit anderen Beständen können die >

## Flächen- und Gradtagzahlen – gewichteter Leerstand für Benchmarking

			Vermietung Fläche												
Mieteinheit	Raumanzahl	Wfl.	Januar	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Gesamt
WE 1	1-Raum	36	1,8	1,8	1,8	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
WE 2	2-Raum	52	52	52	52	52	52	52	52	0	2,6	2,6	2,6	52	
WE 3	3-Raum	64	64	64	3,2	0	64	64	64	64	64	64	64	64	
WE 4	4-Raum	90	90	90	90	90	90	90	90	90	4,5	4,5	4,5	90	
<b>Gesamt</b>		<b>242</b>	<b>207,8</b>	<b>207,8</b>	<b>147</b>	<b>178</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	<b>190</b>	<b>107,1</b>	<b>107,1</b>	<b>107,1</b>	<b>242</b>	
IWU-Gradtagzahlen 2022			520,8	417,2	489,8	375	140	19,2	10,8	0	156,6	213,2	435	555	3332,6
Vermietet x Gradtagzahl			108.222	86.694	72.001	66.750	33.880	4.646	2.614	0	16.772	22.834	46.589	134.310	595.311
max. Gradtagzahl bei 100% vermietet			126.034	100.962	118.532	90.750	33.880	4.646	2.614	0	37.897	51.594	105.270	134.310	806.489
<b>Flächen- und Gradtagzahl-bezogene Vermietungsquote</b>															<b>73,82%</b>
<b>Flächen- und Gradtagzahl-bezogene Leerquote</b>															<b>26,18%</b>
Spezifischer Verbrauch beispielhaft												kWh/m <sup>2</sup> p.a.	84,5 Stufe C		
(implizit unterstellt, dass Anteil Leerstand bei Vollvermietung wie der Durchschnitt bisher verbraucht)										<b>bei Vollvermietung</b>		kWh/m <sup>2</sup> p.a.	114,5 Stufe D		

### Bemerkungen

Ein Benchmarking der CO<sub>2</sub>-Kennziffern ist nur unter Beachtung von Leerständen fair möglich. Dabei wird unterstellt, dass es relevant ist, ob kleine oder große Flächen leer stehen und wann im Jahr (Stichwort Gradtagzahlen). Die Gradtagzahlen werden entsprechend den Werten der jeweils nächsten Klimastation auf Jahresbasis je Monat ermittelt. Bei leerstehenden Mietobjekten wird unterstellt, dass ein Frostschutz in den Wintermonaten greift und somit einen geringen anteiligen Verbrauch der durchschnittlichen Heizkosten verursachen.

Anteil bei Leerstand: 5 % an Gradtagzahl, wenn Gradtagzahl im Monat > 0 in Monaten Jan-Mär, Okt-Dez

Abweichungen auch sinnvoll bewertet werden. Aus unserer Sicht bedarf es allerdings zwingend einer branchenübergreifenden Standardisierung. Wir liefern hier mögliche Grundlagen. Zentrale Forderung ist, dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist oder problemlos und automatisiert hergestellt werden kann. Hierbei sind Klimafaktoren, die eine unterschiedliche geografische Lokation – im Vergleich zum Referenzstandort Potsdam – berücksichtigen, aber auch unterschiedlich hohe Leerstände zu nennen. Schließlich ist die Frage relevant, ob Mieteinheiten während der Winterzeit oder im Hochsommer leer stehen und wie groß die Mieteinheiten sind, da der Verbrauch mit der Größe (aber auch der Belegung) korreliert.

Die Überlegungen zur Vergleichbarkeit führten uns zu einer Neudefinition von Belegung und Leerstand im Kontext von Nachhaltigkeit. Wir haben einen zeit- und flächen- sowie Gradtagzahlen-bezogenen Belegungsgrad entwickelt, der die belegte Miet-/Heizfläche und die Gradtagzahlen monatlich und dann verdichtet auf das Jahr ausweist (siehe Abbildung oben).

Auch bei einem Leerstand entstehen durch die „Frostwächterstellung“ kleinere Verbräuche. Diese sollen durch einen prozentualen Abschlag auf den Verbrauch nach Gradtagzahlen (zum Beispiel eine Berücksichtigung mit 5 %) erfolgen, aber nur in Mo-

naten, in denen nennenswert geheizt wird und Leerstand besteht.

Der so ermittelte, nach Zeit, Fläche und Gradtagzahlen gewichtete Belegungsgrad wird ins Verhältnis gesetzt zum maximal möglichen Belegungsgrad, also Vollvermietung (vermietbare beziehungsweise Heizfläche mal Gradtagzahlen aller Mieteinheiten je Monat summiert). Als Differenz zwischen beiden entsteht ein verbrauchs- beziehungsweise CO<sub>2</sub>-getriebener gewogener Leerstand. Die Eingabemöglichkeit eines Leerstandes für das Benchmarking existiert im ESG-Manager bereits. Die Ausbaustufe wird die automatische Ermittlung über die Nutzerdaten und Gradtagzahlen je Liegenschaft sein.

Um unterschiedliche Bestände wirklich vergleichen zu können, müsste dies auf Basis einer rechnerischen Vollvermietung erfolgen. Implizit darin enthalten ist die Annahme, dass der Leerstand bei Vollvermietung zum Durchschnitt des tatsächlich vermieteten Bestandes Energie verbraucht hätte.

Diese holistische Sichtweise führte bei der WBV zur Erkenntnis, dass die Einordnung des spezifischen Verbrauches 2022 von etwa 84,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr bei etwa 16 % Leerstand (davon 5 bis 6 % baubedingt) bei Vollvermietung über 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr gelegen hätte – und damit im Durchschnitt zu einer Verschlechterung von Klimaklasse „C“ nach „D“

(gemäß GEG 2020) geführt hätte. Dies ist aber der reale Wert, der für Vergleiche heranzuziehen ist. Nur wenn so vorgegangen wird, kann von einem integren Benchmarking gesprochen werden.

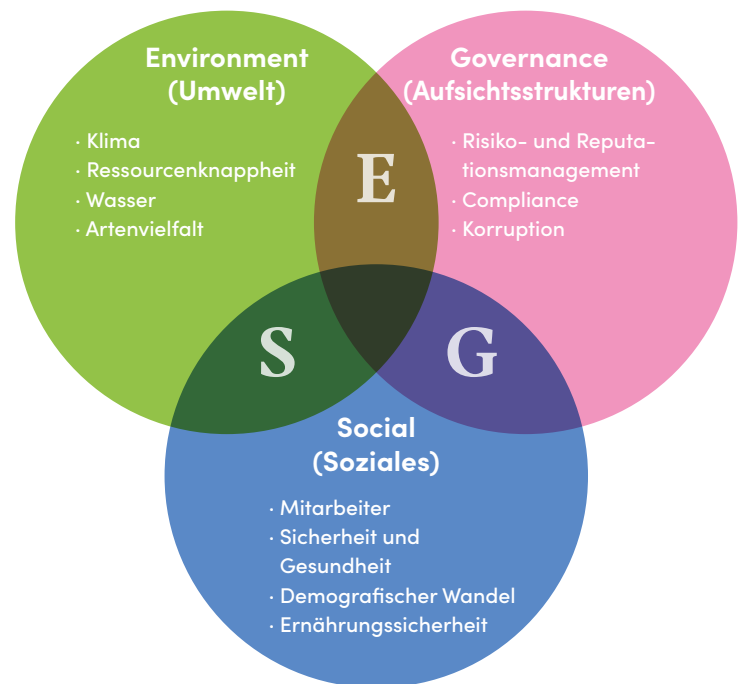
Das Benchmarking funktioniert über Kategorien beziehungsweise Gruppierungen. Daher sind Stammdatenzuordnungen wie Regionalhierarchien/Quartiere, Baujahresklassen, Bautypen et cetera zwingend. Diese werden als Gruppierungs-, aber auch Filterkriterium, in Dashboards und Berichten verfügbar gemacht werden. So entsteht ein intuitiv handhabbares, schnelles Auswertungstool für zentrale Fragen der Nachhaltigkeit.

**Fazit/Ausblick**

Die WBV befindet sich mit ihrem Entwicklungspartner aktuell in der Phase der Feinjustierung und Plausibilisierung. Ziel ist es, die Prozesse der Datenerhebung umfassend sowie in enger Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer zu dokumentieren und zu validieren. Der Dokumentationsanteil bei ESRS ist extrem hoch. Die Datenbasis für den Teil Environment (E) ist mit dem Ista-ESG-Manager gelegt. Dennoch sollte der Zeitaufwand für die Erstellung des kompletten nichtfinanziellen Berichtswesens nicht unterschätzt werden.

Die WBV freut sich auf die weitere Zusammenarbeit und die im Rahmen der ESG-Entwicklungspartnerschaft erwachsenden Erkenntnisse.

**Übersicht ESG-Kriterien**



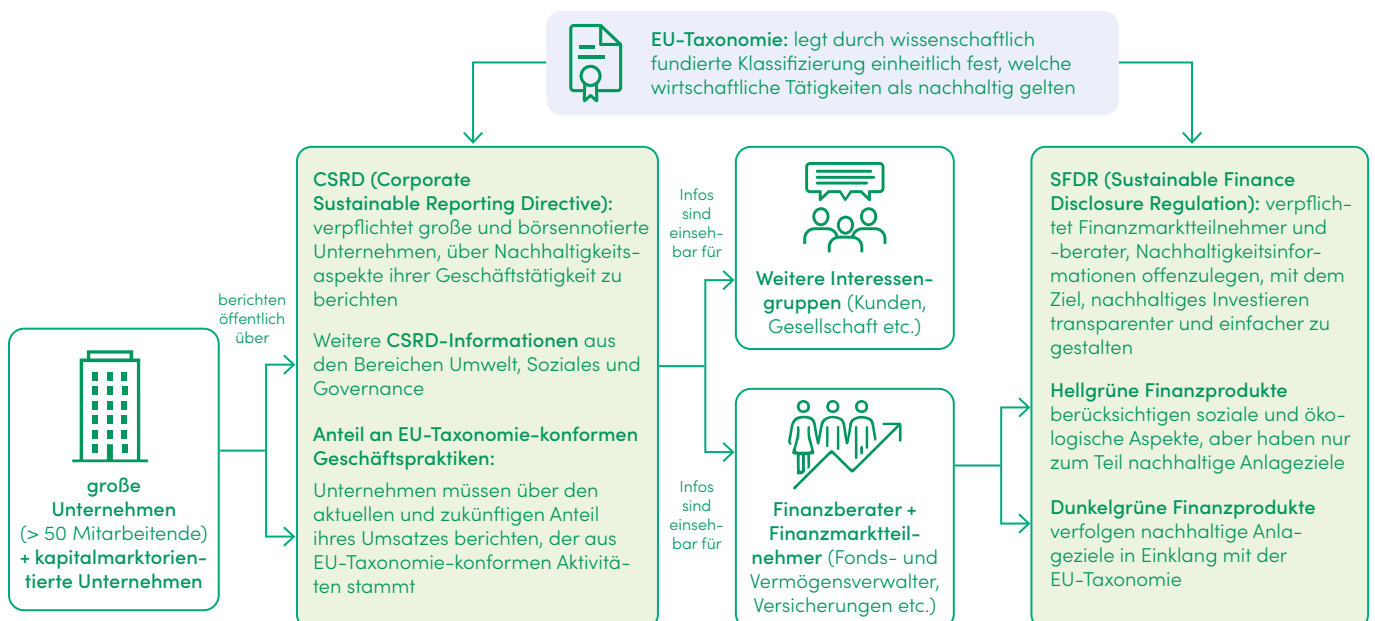
Quelle: Autor, nach: Gabler Wirtschaftslexikon\*; eigene Darstellung

\*1 <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056>, Abruf: 16.08.2023

\*2 <https://www.esgvolution.com/de/esg/gesetz/>, Abruf: 16.08.2023

**ESG Legal Framework der EU-Kommission**

Das eine ESG-Gesetz gibt es nicht. Allerdings legte die EU mit dem ESG Legal Framework einen gesetzlichen Rahmen fest, der Europa insgesamt nachhaltiger gestalten soll. Das Rahmenwerk beinhaltet unter anderem die folgenden Verordnungen und Richtlinien: EU Green Deal, CSRD, SFDR, EU-Taxonomie



Quelle: ESGvolution/Omma GmbH<sup>2</sup>; eigene Darstellung



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Novellierung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen basiert auf modifizierten Gliederungsvorschriften im HGB. Mit der Novellierung der Formblattverordnung wurden Anpassungen der letzten HGB-Reformen nachgeholt und neue Posten aufgenommen, die die Verständlichkeit des Jahresabschlusses erhöhen sollen. Worauf ist zu achten?

Von Jürgen Wendlandt und Christian Gebhardt

**D**ie neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde am 19. Juni 2023 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Sie ist am 1. Juli 2023 in Kraft getreten und ist auf Jahresabschlüsse anzuwenden, deren Geschäftsjahr nach dem 31. Dezember 2023 beginnt.

## Hintergrund und Ziel der Novellierung

Mit der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wird die alte Formblattverordnung von 1970 unter weitgehender Übernahme ihres Regelungsgehalts abgelöst. Nach der Gesetzesbegründung entspricht die alte Verordnung unter sprachlichen sowie systematischen Gesichtspunkten nicht mehr den Anforderungen eines modernen, anwenderfreundlichen und den Nachhaltigkeitszielen der UN-Agenda 2030 entsprechenden Rechts. Der Begriff „Wohnungsunternehmen“ bildete in der alten Verordnung zudem den Tätigkeitsumfang von Unternehmen im Bereich der Wohnungswirtschaft nicht vollständig ab. Die neue Verordnung sieht daher eine Erweiterung des Anwendungsbereichs sowie punktuelle Anpassungen gegenüber den alten Regelungen vor, um die Aussagekraft des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen zu erhöhen. Darüber hinaus wurden die Regelungen der Vorgängerverordnung insgesamt aktualisiert und bereinigt.

## Wesentliche Änderungen im Überblick

Die JAbschlWUV sieht spezielle, vom allgemeinen Handelsbilanzrecht abweichende Vorschriften für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie begleitende Bußgeldvorschriften



**WP/StB/RA  
Jürgen  
Wendlandt**

Stellvertretender  
Prüfungsdirektor  
VNW  
HAMBURG

vor. Die abweichenden Gliederungsvorschriften berücksichtigen die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten. Dies ist erforderlich, um den Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Wohnungsunternehmen zu verbessern. Die Gliederungsvorschriften des allgemeinen Handelsbilanzrechts, von denen im Wege der Verordnung nicht abgewichen wird, bleiben unberührt. In materieller Hinsicht ergeben sich folgende punktuelle Änderungen gegenüber der alten Formblattverordnung:

- Der Anwendungsbereich der Verordnung bezieht künftig neben Kapitalgesellschaften und eingetragenen Genossenschaften auch Personenhandels-gesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB mit ein.



**WP Christian  
Gebhardt**

Referatsleiter Betriebs-  
wirtschaft, Rechnungs-  
legung, Finanzierung  
GdW, Vorstand  
GdW Revision AG  
BERLIN

- Der Anwendungsbereich der Verordnung wird um rein wohnungsbewirtschaftende Unternehmen, die die Wohnungen nicht selbst gebaut (also zum Beispiel käuflich erworben) haben, erweitert.
- Der Anwendungsbereich der Verordnung wird auf Unternehmen ausgeweitet, die in tatsächlicher Hinsicht Tätigkeiten eines Wohnungsunternehmens erbringen, ohne dass der Unternehmensgegenstand in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag festgelegt ist.
- Die Bewirtschaftungs- und Betreuungstätigkeit von Wohnungsunternehmen wird auf der Passivseite der Bilanz durch die Aufgliederung des Postens „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ besser abgebildet.

## Anwendungszeitpunkt

Die JAbschlWUV ist erstmals für Jahresabschlüsse auf ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31. Dezember 2023 beginnt. Für 2023er-Jahresabschlüsse bleibt die FormblattVO in der bekannten, bis einschließlich 30. Juni 2023 geltenden, Fassung



Auch wenn die Gestaltung der Geschäftsberichte bunt und unterschiedlich sein mag. Die Jahresabschlüsse müssen gewissen Kriterien und Gliederungsvorschriften folgen

weiter anwendbar. Eine frühere freiwillige Anwendung ist möglich.

### Allgemeine Grundsätze und Anwendungsbereich

Die Gliederungsvorschriften der JAbschlWUV sind verpflichtend für Wohnungsunternehmen anzuwenden. Eine weitergehende Untergliederung der Posten ist aber zulässig; dabei ist jedoch die vorgeschriebene Gliederung zu beachten. Gleichfalls dürfen neue Posten hinzugefügt werden, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird. Weitergehende Untergliederungen können im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses zweckmäßig oder geboten sein. Das ist dann der Fall, wenn Tatbestände oder Vorgänge von besonderem Gewicht mit der vorgesehenen Gliederung der JAbschlWUV nicht ausreichend kenntlich gemacht werden können.

Die Definition des Begriffs „Wohnungsunternehmen“ wurde durch die JAbschlWUV erweitert. Wohnungsunternehmen sind nunmehr Unternehmen, die sich nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand oder nach ihrer überwiegenden tatsächlichen Geschäftstätigkeit mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen, Wohnungsbauten betreuen oder Eigenheime oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern. Hierzu kann festgehalten werden, dass Unternehmen, die bisher schon in den Anwendungsbereich der Formblattverordnung gefallen sind, auch die neue JAbschlWUV anzuwenden haben. Weiterhin müssen die Unter-

nehmen in einer bestimmten Rechtsform organisiert sein. Neben AGs, KGaAs, GmbHs und Genossenschaften fallen nun auch Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB in den Anwendungsbereich der Verordnung.

### Kleinstwohnungsunternehmen

Bisher war fraglich, ob die Regelungen des HGB in Bezug auf Kleinstunternehmen auch für Wohnungsunternehmen gelten. Mit der Neuregelung ist klar gestellt, dass dies der Fall ist. Gemäß der Definition ist jedes Kleinstwohnungsunternehmen zugleich ein kleines Wohnungsunternehmen, sodass die Verordnungsbestimmungen über kleine Wohnungsunternehmen auch auf Kleinstwohnungsunternehmen Anwendung finden, ohne dass dies gesondert zum Ausdruck gebracht werden müsste. Kleine Wohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die mit Buchstaben und römischen Zahlen bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden.

Kleinstwohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die in dem anliegenden Formblatt mit Buchstaben bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden.

### Bezeichnung der Bilanzposten

Durch die neue Verordnung werden auch verschiedene Postenbezeichnungen in der Bilanz angepasst. Die Bezeichnung der flüssigen Mittel hat sich geändert: Sie lautet nach der Verordnung nun „Kassenbe- >



Nicht nur das exakte Monitoring der Geschäftszahlen ist wichtig. Auch bei Bilanzen und Jahresabschlüssen kommt es auf Kleinigkeiten an. So müssen Wohnungsunternehmen laut der neuen JAbschlWUV für Jahresabschlüsse, deren Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2023 beginnen, Änderungen bei der Gliederung vornehmen

stand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nach der alten Verordnung und auch nach § 266 HGB in einen Betrag anzugeben sind, werden nach der neuen Verordnung künftig aufgliedert in

1. Verbindlichkeiten aus Vermietung,
2. Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen,
3. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit,
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.

In dem vom GdW herausgegebenen Vordruck für die Gliederung der Bilanz, der GuV und des Anhangs sind in Ergänzung zur (alten) Formblattverordnung neben den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bereits weitere Bilanzposten mit wohnungswirtschaftlichem Bezug vorgesehen (Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit). Bei Anwendung der JAbschlWUV hat jedoch die Untergliederung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wie oben dargestellt zu erfolgen.

### Bezeichnung der GuV-Posten

Auch in der GuV haben sich verschiedene Änderungen der Postenbezeichnungen ergeben: Aus „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ werden künftig „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“. Und die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ werden in „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ umbenannt. Als weitere Untergliederung der „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ kommen „Aufwendungen für Betreuungstätigkeit“ hinzu.

### Anhang-Angaben

Da im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben sind, verweisen Wohnungsunternehmen hier regelmäßig auf die ent-

sprechende Verordnung. Nachstehende notwendige Anhangangaben sind in den folgenden beiden Jahren vorzunehmen:

- Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
  - Es gilt die alte Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) weiter.
  - Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben.
- Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
  - Es gilt die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).
  - Im Anhang ist daher auf die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) zu verweisen.
  - Die Angabe des Datums der Verordnung ist nicht notwendig.

### Fazit

Die neue JAbschlWUV erhöht die Verständlichkeit des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und ist daher zu begrüßen. Die neue Verordnung erweitert den Anwendungsbereich und nimmt punktuelle Anpassungen gegenüber den alten Regelungen vor. Lücken werden geschlossen und Vorschriften sowie Gliederungen modernisiert; die Einbeziehung von Kleinstwohnungsunternehmen schließt endlich eine bestehende Unsicherheit. Die erstmalige Anwendung für Jahresabschlüsse, deren Geschäftsjahre nach dem 31. Dezember 2023 beginnen, lässt genügend Zeit, die Änderungen umzusetzen. Bei Fragen zu diesem Thema helfen Ihnen die Experten aus den regionalen Prüfungsverbänden und ihren nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sehr gerne. —



HAUFE.



„DIE IMMOBILIENBRANCHE IST IN DER VERGANGENHEIT  
SO GEWACHSEN, DASS DIE HERAUSFORDERUNGEN  
OHNE DIGITALISIERUNG GAR NICHT ZU MEISTERN WÄREN.“



**Matthias Herter**  
Meravis Immobiliengruppe

L'Immo vom 11.09.2023

**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

**Allein- Geschäftsführer (m/w/d)**  
über LEADERSLEAD ADVISORY GmbH  
& Co. KG  
Würzburg  
[Job-ID 041755152](#)

**Technischer Leiter (m/w/d)**  
Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft  
Stralsund eG  
Stralsund  
[Job-ID 041723979](#)

**Alleingeschäftsführer:in (m/w/d)**  
Grafschaft Moers Siedlungs- und  
Wohnungsbau GmbH  
Kamp-Lintfort  
[Job-ID 041756994](#)

**Immobilienverwalter (m/w/d)**  
Riedel Bau AG  
Schweinfurt  
[Job-ID 042108344](#)

**Dipl.-Ing./in, M.Sc., B.Sc. Architektur  
oder Bauingenieurwesen (m/w/d)**  
Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG  
Wuppertal  
[Job-ID 041484856](#)

**Geschäftsführung (w/m/d)**  
Städtische Wohnungsbaugesellschaft  
Friedrichshafen mbH  
Friedrichshafen  
[Job-ID 040940432](#)

**Technischer Leiter (m/w/d) mit der  
Option der Bestellung zum Vorstand**  
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft  
e.G.  
Bochum  
[Job-ID 041435981](#)

**Technischer Leiter/-in (m/w/d)**  
Wohnungswirtschaft  
WOBAK  
Konstanz  
[Job-ID 041527684](#)

**Verbandsdirektor (m/w/d)**  
vdw Sachsen Verband der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft e.V.  
Dresden  
[Job-ID 041696411](#)

**Projektleiter (m/w/d) für den Bereich  
Gebäudemanagement**  
Landesbetrieb Bau und Immobilien  
Hessen (LBiH)  
Darmstadt  
[Job-ID 042050028](#)

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 02. November 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?



**Ihre Ansprechpartnerin:**  
**Eva Hofmann**  
Tel. 0931 2791-558  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

Wir sind eine Wohnungsgenossenschaft mit 124-jähriger Tradition und verwalten einen eigenen Bestand von rund 2.700 Wohnungen. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir spätestens zum **01.07.2024** eine kompetente, verantwortungsbewusste und erfahrene Persönlichkeit als

## **Technischen Leiter (m/w/d)** **mit der Option der Bestellung zum Vorstand**

zur Führung der technischen Abteilung, die sich neben der Bestandserhaltung und -instandsetzung ebenso der nachhaltigen Modernisierung und diversen Neubauvorhaben widmet.

### **Wir bieten:**

- Ihnen eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe mit guten Rahmenbedingungen
- Einen sicheren und abwechslungsreichen Arbeitsplatz
- Außertarifliche Vergütung
- Firmen-PKW, betriebliche Altersversorgung

### **Ihre Aufgaben:**

- Strategische und operative Führung der Technischen Abteilung in enger Zusammenarbeit mit dem kaufmännischen Vorstand
- Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung aller wohnungswirtschaftlichen, technischen, demografischen sowie energetischen Herausforderungen der Zeit
- Mitwirkung bei der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung und Verantwortung für deren Umsetzung
- Technische und kaufmännische Vorbereitung sowie Steuerung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprozessen einschließlich Budgetüberwachung
- Repräsentanz der Genossenschaft in der Öffentlichkeit, Vertretung gegenüber Gremien, Behörden und Verbänden

### **Ihr persönliches Profil:**

- Ein erfolgreich abgeschlossenes technisches Studium (Architektur, Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieur, Real Estate Management) bzw. vergleichbare Qualifikation
- Mehrjährige Berufserfahrung vorzugsweise in der genossenschaftlichen, kommunalen oder privaten Wohnungswirtschaft
- Hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein sowie Befähigung zur operativen und strategischen Unternehmensführung
- Erfahrung bei der Planung und Umsetzung von Investitionen in Wohnimmobilien, fundierte Kenntnisse des Baurechts
- Betriebswirtschaftliches Denken und ganzheitliches Verständnis für die Zusammenhänge zwischen technischen und immobilienwirtschaftlichen Prozessen
- Führungserfahrung und soziale Kompetenz im Umgang mit Mietern, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern
- Kenntnisse über die in der Wohnungswirtschaft eingesetzten IT-Programme

Bitte senden Sie uns Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Ihrer Verfügbarkeit per E-Mail zu.

### **Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG**

Vorstandsbüro  
Saladin-Schmitt-Str. 5, 44789 Bochum  
Postfach 10 03 68, 44703 Bochum  
bewerbungen@bochumer-wohnstaetten.de



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.



**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)

Wir, die Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG, sind eine 1898 gegründete, moderne, serviceorientierte Wohnungsgenossenschaft in Wuppertal. Mit ca. 3.160 Mitgliedern und rund 2.400 eigenen Wohnungen sowie ca. 1.200 Einstellplätzen und Garagen sind wir die größte Wuppertaler Genossenschaft. Um zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, modernisieren wir nicht nur fortlaufend unsere Bestände, sondern erstellen auch Neubauten. Als Wohnungsgenossenschaft legen wir mit unseren Mitgliedern großen Wert auf eine gepflegte Wohnumgebung, intakte Hausgemeinschaften und ein harmonisches, soziales Miteinander.

Zur Verstärkung unseres Teams zur Koordinierung von Neubau-/Sanierungs-/und Modernisierungsmaßnahmen, suchen wir zum nächstmöglichen Termin eine/einen

## **Dipl.-Ing./in, M.Sc., B.Sc. Architektur oder Bauingenieurwesen,**

### **Ihre Aufgaben:**

- Bauherrenaufgaben während der Projektentwicklung, Planung, Durchführung und Betreuung von Baumaßnahmen.
- Planen, Abstimmung und Kontrolle von Terminen- Qualitäten und Kosten im Rahmen von Baumaßnahmen
- Bauleitungs- und Ausschreibungstätigkeiten ab LPH 6-9 der HOAI
- Leitung, Verantwortlichkeit und Steuerung von Projekten
- Planen und verwalten der Budgetierung von Baumaßnahmen im ERP-System
- Beauftragung von externen Architekten, Fachingenieuren, sowie die entsprechende Korrespondenz und Dokumentation, Abstimmung mit Behörden
- Begleitung des Dekarbonisierungsprozesses für bauliche Maßnahmen
- Unterstützung bei Entwicklung der Immobilienbestände zur Klimaneutralität

### **Das bringen Sie mit:**

- Einen Hochschulabschluss (Dipl.-Ing.; Bachelor oder Master) im Fachbereich Architektur bzw. Bauingenieurwesen oder vergleichbare Kenntnisse
- Mehrere Jahre Berufserfahrung
- Gute Kenntnisse in MS-Office
- Team- und Integrationsfähigkeit
- Kostenbewusstes, verantwortungsvolles Denken und Handeln
- Ausgeprägter Servicegedanke
- Selbstständige und kommunikative Arbeitsweise

### **Wir bieten Ihnen:**

- einen sicheren und modernen Arbeitsplatz
- unbefristeten Arbeitsvertrag
- anspruchsvolle und interessante Aufgabenstellung
- Flexible Arbeitszeiten mit Gleitzeit und teilweise mobilem Arbeiten
- 37-Stunden-Woche in Vollzeit, 30 Tage Urlaub sowie Urlaubs- und Weihnachtsgeld
- Attraktives Gehalt nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif
- Weiterbildungsmöglichkeiten
- Motiviertes Team, das sich auf Ihre Unterstützung freut

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann richten Sie bitte Ihre aussagekräftige Bewerbung, inkl. Lebenslauf und Zeugnissen, mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermins an:

### **Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG**

Anette Gericke  
Rottscheidter Str. 28  
42329 Wuppertal  
gericke@ebv-wuppertal.de





# Passt.

## Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



**Softwarevergleich.de**

Ihr Software-Anbieter-Anbieter



# Urteile

## MIETRECHT

- 77 **Klage auf künftige Räumung**
- 77 Kündigung wegen **unerlaubter Untervermietung über Airbnb**
- 78 **Neuvertrag während der Covid-19-Pandemie**
- 78 **Unterschreitung der Wohnfläche; Minderungsausschluss**

## WEG-RECHT

- 78 **Nichtöffentlichkeitsgrundsatz;** Beiratswahl; Vergleichsangebote
- 79 **Richtiger Klagegegner bei nicht erteilter Veräußerungszustimmung**
- 79 **Bestimmtheitsgrundsatz;** Preisspiegel; Auftragserteilung „analog“ zu einem Angebot
- 79 **Verwalterbestellung;** unklare Bestellungs- und Vertragsdauer; Wiederwahl



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Klage auf künftige Räumung

### Aus dem Urteil

Veranlassung zur Erhebung einer Räumungsklage gibt der Mieter dann, wenn sein Verhalten vor dem Prozess aus Sicht des Vermieters bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme bietet, er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen.

Der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen ist zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht gehalten, sich auf eine Aufforderung des Vermieters zu seiner Bereitschaft zu erklären, die Mieträume bei Vertragsende an den Vermieter herauszugeben. Allein durch sein Schweigen auf eine solche Aufforderung des Vermieters gibt er noch keine Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO. Vielmehr bedarf es insoweit eines aktiven Verhaltens des Mieters, aus dem der Vermieter den Schluss ziehen kann, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe des Mietobjekts bei Ende der Mietzeit nicht nachkommen werde.

### Bedeutung für die Praxis

Solange das Schweigen des Mieters noch möglicherweise mit der Prüfung der Berechtigung der vom Vermieter erklärten Kündigung und der Suche nach neuen Räumlichkeiten erklärt werden kann, sollte nicht bereits auf künftige Räumung geklagt werden. Beide Fragen können Auswirkungen auf die Räumungsbereitschaft des Mieters haben, die er nicht vorschnell bejahen oder verneinen muss. HO

BGH, Beschluss vom 28.6.2023, XII ZB 537/22  
BGB §§ 535, 546; ZPO §§ 91, 93, 257

## Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung über Airbnb

### Aus dem Urteil

Das erste Kündigungsschreiben des Vermieters ist als Abmahnung zu verstehen. Insoweit ist eine Umdeutung gemäß § 140 BGB möglich. Die Untervermietung über Airbnb ist etwas anderes als an bekannte Personen. Eine ständig wechselnde Vermietung an Touristen ist mit einer Wohngemeinschaft nicht gleichzusetzen. Die laufend wechselnde Unterbringung verschiedener Touristen ist regelmäßig mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden und bedingt eine erhöhte Abnutzung der Wohnung sowie eine gesteigerte Beeinträchtigung der Nachbarn. Der Mieter kann nicht davon ausgehen, dass eine erteilte Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

### Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn mangels vorheriger Abmahnung – § 543 Abs. 3 BGB – die erste fristlose Kündigung des Vermieters als solche unwirksam ist, so kann doch im Wege der Auslegung, zumindest aber im Wege der Umdeutung, in ihr eine verschärfte Abmahnung gesehen werden und zwar auch aus Sicht des Mieters als Erklärungsempfänger. Der Vermieter hat klargemacht, mit der tageweisen Untervermietung an Touristen nicht einverstanden zu sein. Wenn der Vermieter nicht zur Genehmigung der Untervermietung verpflichtet gewesen ist, kommt es nicht auf die Frage an, ob es treuwidrig wäre, beim Anspruch auf Genehmigung fristlos zu kündigen. HO

AG Hamburg, Urteil vom 29.8.2023, 21 C 17/23  
BGB §§ 140, 535, 543 Abs. 3, 546

## Neuvertrag während der Covid-19-Pandemie

### Aus dem Urteil

Wer als Mieter gemäß § 313 Abs. 1 BGB die Anpassung des in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Mietzins infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie begehrt, muss die durch die Maßnahmen bedingte fehlende oder stark eingeschränkte Verwendbarkeit der Mietsache einschließlich maßnahmenbedingter Umsatzausfälle darlegen und beweisen.

Die Vermutung einer Änderung der Geschäftsgrundlage gemäß Art. 240 § 7 EGBGB ist gemäß § 292 Satz 1 ZPO widerlegt, wenn der Gewerberaummietvertrag nach Beginn der Covid-19-Pandemie und ersten staatlichen Bekämpfungsmaßnahmen mit Wirkung für Gewerbebetriebe abgeschlossen wurde.

### Bedeutung für die Praxis

Wer während der Pandemie einen neuen Mietvertrag abschließt, kann sich bei späteren Maßnahmen der Behörden nicht auf eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) erfolgreich berufen. Derartige Maßnahmen waren schon vorhersehbar. Im Vertrag hätten konkrete Absprachen getroffen werden können/müssen.

Darüber hinaus ist wegen der Widerlegung der Vermutung (vergleiche Art. 240 § 7 EGBGB in Verbindung mit § 292 S. 1 ZPO) die Grundlage zur Anwendbarkeit der Rechtsprechung zur Geschäftsgrundlage und damit zur Risikoverteilung im Rahmen der Pandemie entfallen. HO

OLG Koblenz, Beschluss vom 8.5.2023, 15 U 1954/22

BGB §§ 313, 535; EGBGB Art. 240 § 7

## Unterschreitung der Wohnfläche; Mindestzungsausschluss

### Aus dem Urteil

Hat der Vermieter vereinbart, dass die im Mietvertrag angegebene Fläche wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient, sondern sich der Umfang der gemieteten Sache vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume ergibt, so rechtfertigt die weitere formularmäßige Vereinbarung des Ausschlusses einer Minderung im Fall der Unterschreitung der Wohnfläche gegenüber der in dem Mietvertrag angegebenen Fläche von bis zu 10 % jedenfalls in Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB die Annahme einer von dem Vermieter gewährleisteten Mindestfläche mit der Folge, dass im Fall einer zu Lasten des Mieters gehenden Flächendifferenz von mehr als 10 % die Minderungsbefugnis nicht ausgeschlossen ist.

### Bedeutung für die Praxis

Die Klauselkombination, nämlich einerseits die Formulierung „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ und andererseits der Text „eine Flächenabweichung von bis zu 10 % berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung einer Mietminderung“ führen zur Unklarheit. Der Mieter darf sich auf die ihm günstige zweite Regelung berufen und ab 10,1 % Flächenabweichung – hier gegeben in Bezug auf den vermierterseits genannten eben nur scheinbar unverbindlichen Wert – mindern. HO

LG Berlin, Urteil vom 29.11.2022, 67 S 147/22

BGB §§ 305c, 536 Abs. 1 Satz 3, 551

## Nichtöffentlichkeitsgrundsatz; Beiratswahl; Vergleichsangebote

### Aus dem Urteil

Auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit kann auch stillschweigend verzichtet werden, wenn trotz Kenntnis der Anwesenheit eines Nichtberechtigten dies nicht gerügt wird und alle widerspruchslös an der Versammlung teilnehmen.

Da sich juristische Personen trotz einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Vertretungsbeschränkung in einer Eigentümerversammlung durch einen Mitarbeiter oder sogar durch einen Mitarbeiter einer Tochtergesellschaft vertreten lassen dürfen (BGH ZWE 2020, 40), ist es ebenso möglich, die Angestellte der Gemeinde, die Mit-eigentümerin ist, in den Verwaltungsbeirat zu wählen.

Bei Folgeaufträgen bedarf es nicht der Einholung von Alternativ- und Konkurrenzangeboten (LG München I, Urteil vom 6.7.2015 – 1 S 12587/14, IBRRS 2015, 2321; LG Itzehoe, Urteil vom 23.6.2017 – 11 S 54/16, ZMR 2019, 442).

### Bedeutung für die Praxis

Die Wohnungseigentümer können – zumindest nach Ansicht des LG München I (9.11.2022, 1 S 3113/21, ZMR 2023, 139) über die Zulassung der Teilnahme Dritter durch mehrheitlichen Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden. Liegt ein Zulassungsbeschluss vor, kommt es auf die Frage der Heilungsmöglichkeit durch rügelose Einlassung einzelner oder aller Eigentümer nicht mehr an.

Bedenklich ist dies allerdings, weil damit die Rechte der Abwesenden nur noch durch Anfechtungsklage gegen den Beschluss in der Sache selbst nachträglich ansatzweise gewahrt werden könnten. Auch die Abwesenden haben einen Anspruch auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung (vergleiche LG Dortmund, 17.3.2023, 17 S 89/22). OR

AG München, Urteil vom 13.6.2023,

1294 C 15185/22 | WEG §§ 23 ff., 44

## Richtiger Klagegegner bei nicht erteilter Veräußerungszustimmung

### Aus dem Urteil

Für die rechtliche Beurteilung des Streitfalls sind die seit dem 1.12.2020 geltenden Normen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) anzuwenden. Dies gilt auch, wenn der Kaufvertrag, der Gegenstand des Zustimmungsverlangens des Veräußerers ist, bereits vor dem 1.12.2020 geschlossen wurde und die Gemeinschaftsordnung noch älter ist. Denn: Das neue materielle Recht findet mangels Übergangsvorschriften grundsätzlich auch auf Altfälle Anwendung. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung „des Verwalters“ bedarf, ist seit 1.12.2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu richten. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung zur Veräußerungszustimmung lange vor diesem Datum getroffen wurde.

### Bedeutung für die Praxis

Selbst wenn in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung „des Verwalters“ abhängig gemacht wird (vergleiche § 12 WEG), ist dieser noch lange nicht der richtige Beklagte. Auch § 24 Abs. 2 WEG nennt den Verwalter als Einberufenden, während § 18 Abs. 4 WEG für die Einsicht in Verwaltungsunterlagen bereits die GdWE nennt. In allen drei Fällen ist jedoch nicht der Verwalter der richtige Beklagte, sondern die GdWE, handelnd durch ihr Organ, den Verwalter. Der Paradigmenwechsel durch das WEMoG bleibt auch für den im Wortlaut unveränderten § 12 WEG und die auf ihm fußenden Vereinbarungen nicht ohne Auswirkungen auf die Auslegung im vorgenannten Sinne. OR

## Bestimmtheitsgrundsatz; Preisspiegel; Auftragserteilung „analog“ zu einem Angebot

### Aus dem Urteil

Ein Beschluss ist hinreichend „bestimmt“, wenn er aus sich heraus genau, klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gilt. Die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen sollen unmittelbar der Beschlussformulierung selbst zu entnehmen sein.

Der von einem Architekten auf Basis seines Leistungsverzeichnisses erstellte Preisspiegel, inklusive der dem Einladungsschreiben beigefügten Zusammenstellung, kann für die Auslegung des Beschlusses herangezogen werden. Das Wort „analog“ im Beschlusstext, welches „entsprechend, ähnlich; gleichartig“ bedeutet, steht der hinreichenden Klarheit und Bestimmbarkeit nicht entgegen. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet „analog“, welches aus dem Griechischen kommt (ἀνάλογος), entsprechend/sinngemäß.

### Bedeutung für die Praxis

Die Nichtigkeit eines Beschlusses wegen Unbestimmtheit ist auf Extremfälle beschränkt, in denen der Beschluss keinen durchführbaren Inhalt hat, widersprüchlich ist oder nach Auslegung nicht eindeutig ist, welche von mehreren Möglichkeiten gewollt ist. Sogar eine Sonderumlage mit „ca.“-Angabe wurde jüngst für bestimmt genug angesehen (vergleiche LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.7.2023, 2-13 S 94/22). Es ist aber zumindest riskant, einen Beschluss so „locker“ zu formulieren, da schnell Anfechtbarkeit bejaht werden könnte. OR

## Verwalterbestellung; unklare Bestellungs- und Vertragsdauer; Wiederwahl

### Aus dem Urteil

Ist nicht erkennbar, bis zu welchem Zeitpunkt eine erneute Bestellung des Verwalters per Beschluss erfolgen soll, so ist der Beschluss zu unbestimmt.

Wenn in der Zusammenschau früherer Verfahren die Besorgnis besteht, der Verwalter werde sich bei der Ausübung seiner Tätigkeit zukünftig nur von dem Willen der Mehrheit beziehungsweise dem Vorsitzenden des Beirates leiten lassen, aber die Interessen der Minderheitseigentümer nicht angemessen berücksichtigen, so stellt dies einen wichtigen Grund gegen die Wiederwahl des Verwalters dar.

Auch die Pflichtverletzungen der Verwaltung in der Vergangenheit rechtfertigen die Annahme, dass diese für die Ausübung des Verwalteramtes ungeeignet ist. Es ist zu besorgen, dass die wiederbestellte Verwaltung die Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts nicht sicher beherrscht.

### Bedeutung für die Praxis

Widersprüchliche und/oder missverständliche Formulierungen im Beschlusstext führen zu anfechtbaren Beschlüssen und indizieren letztlich auch die fehlende Professionalität der Hausverwaltung.

Verwaltervertrag und Verwalteramt sind strikt zu trennen. Beide sollten schon wegen der jederzeit möglichen Abberufung nach § 26 Abs. 3 WEG – aus Verwaltersicht – nicht qua Bedingung miteinander verknüpft werden. OR



## 44

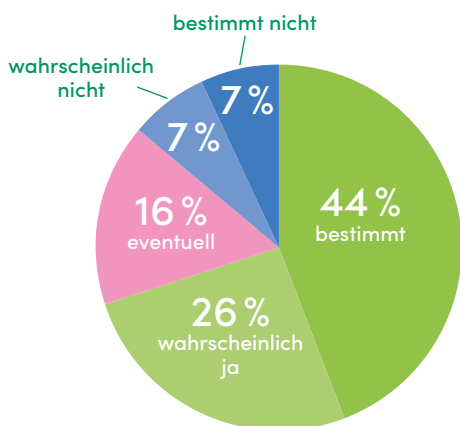
## ZAHL DES MONATS

## Da weiß man, was man hat

44 % der Mieterinnen und Mieter in Deutschland würden sich bestimmt wieder für ihren Vermieter entscheiden. Damit hat sich dieser Wert gegenüber 2022 um 16 Prozentpunkte verbessert. Das ergab der repräsentative „Servicemonitor Wohnen 2023“ der Analyse & Konzepte Immoconsult GmbH. Gleichzeitig ist der Anteil derer, die sich bestimmt nicht erneut für denselben Vermieter entscheiden würden, deutlich gesunken: von 15% auf 7%. „Das liegt einerseits sicher an den Wohnungen und dem Service des Vermieters. Andererseits haben die Menschen in unruhigen Zeiten möglicherweise verstärkt den Wunsch nach Kontinuität“, sagt Michael Deeg von Analyse & Konzepte Immoconsult. Am größten ist die Loyalität gegenüber den privaten Einzelvermietern. Hier würden 49% der Befragten bestimmt wieder eine Wohnung mieten. Knapp dahinter folgen mit 48% die Wohnungsgenossenschaften. Am geringsten ist der Wert mit 32% bei den privaten Wohnungsunternehmen.

## Würden Sie sich erneut für Ihren jetzigen Vermieter entscheiden?

Kund:innenorientierung, n = 1000



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2023, Analyse &amp; Konzepte Immoconsult

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Nikola Schellig



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, 040-211165-44, nikola.schellig@diwohnungswirtschaft.de

**Annika Weyde**, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

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

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

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

## HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

## Ein Unternehmen der Haufe Group

Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

Eva Hofmann, 0931-2791-558, 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.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

**Aboverwaltung:** Telefon (kostenfrei): 0800-7234249,

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

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

**Erscheinungsweise:** monatlich

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

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



# 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**



# „Ich sehe da die Zukunft für unseren gesamten Wohnungsbestand.“

Wolfgang Klee, Vorstand Baugenossenschaft Lampertheim eG

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

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



Weitere Informationen finden Sie unter [www.sto.de/klimaservice](http://www.sto.de/klimaservice)

**sto**

Bewusst bauen.