

Die Wohnungswirtschaft

DW

79. Jahrgang

03 / 2026

**Blackout!
Lehren aus
dem Berliner
Stromausfall**

Seite 42



Thema des Monats

50

**Kooperation statt Konkurrenz:
Gemeinsam bauen in München**

06

**Klimaanpassung: Handlungsraum
Wohnumfeld und Freiflächen**

70

**Künstliche Intelligenz:
Kollege KI im Team einführen**



9 783448 185603

HAUFE



Sustainability Office mit CoPilot



Fachwissen trifft auf KI

- **Topaktuelle, schnelle & fundierte KI-Antworten:**
Erhalten Sie auf Knopfdruck die passenden KI-generierten Antworten
- **Breites Themenspektrum mit zuverlässigen Quellen:** Inkl. ESRS-Kommentar, praktische Arbeitshilfen und praxismgerechte Online-Trainings
- **Bequem, einfach und verständlich im Dialog:**
Zeitersparnis trotz komplexer Fragestellungen

Bestellnummer: A1126VJ01
Jahrespreis: 1.098 € zzgl. MwSt.

shop.haufe.de/prod/haufe-sustainability-office

Jetzt informieren!



EDITORIAL

Grün ist mehr als die Farbe der Hoffnung!

Wie schaffen wir Orte, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch funktional, nachhaltig und sicher sind? Wie können wir Außenräume so gestalten, dass sie den Herausforderungen des Klimawandels standhalten und gleichzeitig den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden? Klimawandel, Digitalisierung, Mobilitätswende und steigende Erwartungen der Mieterinnen und Mieter an Lebensqualität und Nachhaltigkeit verlangen nach innovativen Lösungen – und einem neuen Verständnis von Gestaltung,

Pflege und Bewirtschaftung. In dieser Ausgabe widmen wir uns im Thema des Monats „Klimaanpassung: Handlungsraum Wohnumfeld und Freiflächen“ den zentralen Trends und Herausforderungen, die Entscheiderinnen und Entscheider in der Wohnungswirtschaft bewegen (ab Seite 6). In Essen entstand beispielsweise auf einem Autobahndeckel aus einer Brachfläche ein Begegnungsort. Wir beschäftigen uns mit der Frage, wie klimataugliche Bepflanzung für Wohnanlagen heute aussieht oder wie ein gutes Müllmanagement funktioniert. Außerdem stellen wir Ihnen digitale Tools für das Grünflächenmanagement vor und zeigen im Bremer Reallabor, was passiert, wenn Daten auf Wasser treffen.

Apropos digitale Tools: Wo auch immer Sie diese einsetzen und wer auch immer Ihr Partner dabei ist – zeigen Sie Ihr gemeinsames Projekt und bewerben Sie sich bei unserem Digitalpioniere-Award unter www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de. Denn Innovation muss sichtbar werden!

Ihre



Iris Jachertz
Chefredakteurin

© ruesterphotos.com



...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:

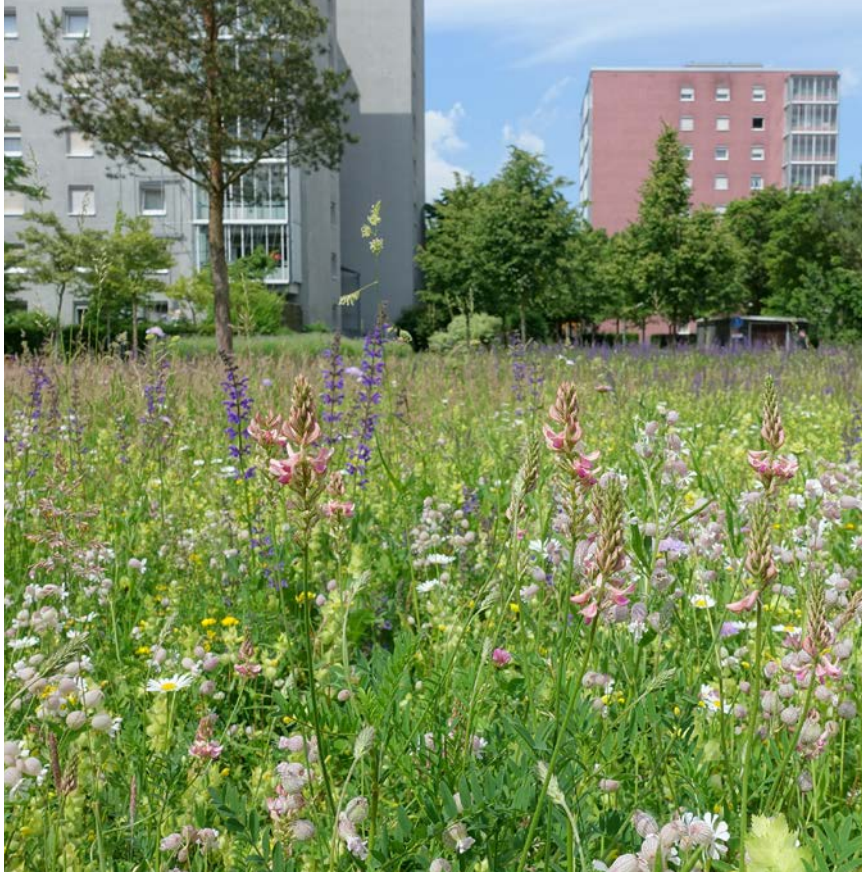
- > **Modernisierungszeit pro Strang mit beliebig vielen Bädern in 7-10 Werktagen**
- > **Modernisierung im bewohnten Zustand Dank serieller Vorfertigung**
- > **Festpreisgarantie**
- > **Fester Bauzeitenplan**
- > **Alles aus einer Hand - ein Gewährleister**



BLOME.ORG

Inhalt

06



46



Wärmepumpe statt fossile Heizung und massive Gebäudedämmung: Der aktuelle Praxisbericht der „Initiative Wohnen.2050“ bestätigt den Trend zur Dekarbonisierung der Energieerzeugung.

STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 06 **Wohnumfeld neu gedacht**
Klimaanpassung: Handlungsraum Wohnumfeld und Freiflächen
- 08 **Grünfläche wird zum Begegnungsort**
Ressource Wohnumfeld
- 12 **Digitale Vermessung des Wohnumfelds**
Tools für Grünflächenmanagement

- 16 **Mehr als nur Grün**
Klimataugliche Bepflanzung für Wohnanlagen
- 20 **Umgang mit Wasser neu gestalten**
Klimagerechte Gestaltung von Quartieren
- 24 **Daten treffen Wasser**
Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bremer Gartenstadt Süd
- 28 **Wie man Müllbergen zu Leibe rückt**
Müllplatzplanung und Abfallmanagement im Außenraum
- 32 **Ladeinfrastruktur? Im Aufbau ...**
Ansätze für mehr E-Mobilität im Quartier

BAUEN UND TECHNIK

- 36 **Meldungen**
- 40 **Zielkonflikte zwischen Wohnungsbau und Naturschutz**
Interview mit Axel Gedaschko
- 42 **Lehren aus dem Berliner Stromausfall**
Blackout
- 46 **Weg von der Hülle, hin zur Heizung**
Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 zeigt Kurswechsel
- 50 **Gemeinsam bauen in München: Kooperation statt Konkurrenz**
Interview mit Thomas Schimmel und Rut-Maria Gollan
- 54 **Über Zahlen und den täglichen Wahnsinn**
Was ich noch sagen wollte ... Ein Abschiedsartikel
- 58 **Produkte**



THEMA DES MONATS

TDM Klimaanpassung: Handlungsraum Wohnumfeld und Freiflächen

Extremwetterereignisse nehmen zu. Gefragt sind neue Ideen, wie die Resilienz von Städten, Siedlungen und Immobilienbeständen gestärkt werden kann. Ein Beispiel ist die „Schwammstadt“. Besonders im Außenraum von Quartieren liegen Potenziale. Vielfach lassen sich die Förderung von Aufenthaltsqualität, Biodiversität und nachhaltiger Mobilität mit kluger Außenraumgestaltung und digitalen Bewirtschaftungstools verbinden.

MARKT UND MANAGEMENT

- 60 **Meldungen**
- 62 **Flexibilität ist Trumpf**
Kinderbetreuung
- 66 **Neuaufgabe der Standardwerke**
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 70 **Kollege KI im Team einführen**
Künstliche Intelligenz nutzen
- 74 **Stellenmarkt**

URTEILE

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

62



Familienfreundliches Personalmanagement zahlt sich aus – oft genügen kleine Maßnahmen, um Mitarbeitende spürbar zu entlasten.



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Heute schon
an morgen
denken: Gebäude und
Wohnumfeld im Einklang
mit Klimaanpassungen
– das Gesamtkonzept
muss stimmen!«

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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



Stadt und Quartier



Mit dem Bau des neuen Quartiers im Stuttgarter Stadtbezirk Obertürkheim soll im Herbst 2026 begonnen werden

SWSG: Neues Quartier mit vielen Begegnungsorten

Am Bahnhof Obertürkheim entsteht ein modernes, urbanes Stadtquartier, in dem Wohnen, Arbeiten und gemeinschaftliches Leben im Mittelpunkt stehen sollen. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) errichtet dort 136 Wohnungen, davon 110 öffentlich gefördert und 25 Eigentumswohnungen. Ergänzt wird das Vorhaben durch eine Pflege-Wohngemeinschaft, eine Kita sowie vielfältige Büro- und Gewerbeflächen. Eine Besonderheit des neuen Quartiers ist die integrierte Stadtteilbibliothek. Sie soll als Begegnungsort dienen und das Angebot für alle Generationen bereichern.



Innovation, Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit in kritischen Zeiten

Heiko Achilles, Stadtentwicklung mit einem Developer Mindset, 260 Seiten, 29,99 €, Springer Fachmedien, ISBN 978-3-658-45548-4

In einer Zeit globaler Herausforderungen und technologischer Disruptionen stehen Städte im Fokus des Wandels; sie sind Möglichkeitsräume und Reallabore. Das Buch bietet eine praxisnahe Orientierung in dem komplexen Gefüge aus Wirtschafts- und Stadtentwicklung. Der Autor liefert kritische Analysen aktueller Debatten.

Pilotprojekt: Abschließbarer Fahrradunterstand für klimafreundliche Mobilität

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH möchte das Fahrradfahren für ihre Mieterschaft attraktiver gestalten. An der Matthias-Claudius-Straße in Bochum erprobt das Wohnungsunternehmen derzeit einen abschließbaren Unterstand mit Platz für 14 Räder. Mit dem Projekt reagiert die VBW auf konkrete Wünsche der Bewohnerschaft, denn die Nachfrage nach sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist hoch. Zugleich soll der Unterstand einen Anreiz für klimafreundliche Mobilität schaffen. Das Unternehmen versteht das Vorhaben als Pilotprojekt und wird beobachten, wie intensiv das Angebot genutzt wird und wie das Feedback ausfällt. Bei positiver Resonanz soll das Konzept in den Ausstattungsstandard übernommen und auf weitere Quartiere in Bochum ausgeweitet werden.



Frankfurt (Oder): Offensive gegen Leerstand

Die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH und die Wohnungsbau-genossenschaft Frankfurt (Oder) eG beteiligen sich an einer Offensive zur Belebung der Frankfurter Innenstadt. Wer dort ein Gewerbe eröffnen möchte, bekommt im März im Rahmen eines Aktionstags die Möglichkeit, leerstehende Gewerbeflächen zu besichtigen und direkt vor Ort mit den Vermietern ins Gespräch zu kommen. Ziel des Projekts „Gewerbefrei“ ist es, den Leerstand als Chance für Neuanfänge zu begreifen. Initiator ist das Citymanagement Frankfurt (Oder).

57%

Mehr als die Hälfte der Kommunen investiert heute deutlich intensiver in den Erhalt der biologischen Vielfalt als noch vor fünf Jahren. Das zeigt eine aktuelle Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik. 86% der Befragten nennen allerdings unzureichende Haushaltsmittel als zentrale Hürde bei der Umsetzung von Biodiversitätsmaßnahmen.



Neue Quartierskünstlerin in Dulsberg

Mit der Regisseurin und Performerin Susanne Reifenrath setzt die Saga GWG Stiftung Nachbarschaft ihr Quartierskünstlerprojekt in Hamburg-Dulsberg fort. Zwei Jahre wird die neue Künstlerin das Atelier an der Straßburger Straße in einen lebendigen Ort für Kunst und Begegnung verwandeln. Reifenrath will in ihrer neuen Rolle zur Sammlerin werden: Mit ihrem Projekt „Dulsberger Wunderkammer“ lädt sie die Bewohnerschaft ein, ihre Gegenstände und Geschichten beizusteuern – für eine lebendige Stadtteilchronik. Die Regisseurin folgt auf die Künstlerin Ji Hyung Nam (siehe auch DW 9/2025, Seite 8-11).

WOWI-GIX misst, was uns wirklich bewegt!

Mit dem WOWI-GIX bekommen wir ein verlässliches Stimmungsbarometer speziell für unsere Branche. Der Index bündelt Einschätzungen zu Finanzierung und Investition und macht Trends im Bestand und Neubau transparent – eine wertvolle Orientierung für unsere Strategie und Gespräche mit Geschäftspartnern, Verbänden und Politik.

Maïke Jutrinski und Jürgen Oelschläger
Vorstand, Bau- und Wohnungsverein Stuttgart

DR. KLEIN WOWI





TDM KLIMAAANPASSUNG: HANDLUNGSRAUM WOHNUMFELD UND FREIFLÄCHEN

Wohnumfeld neu gedacht

Klimaanpassung bedeutet mehr als ein grünes Mäntelchen für unsere Städte. Sie ist eine Chance, den urbanen Raum nachhaltig zu gestalten und in Stadtplanung und Quartiersentwicklung zu integrieren.

Von Alexander Rychter

Wir reden viel über gutes Wohnen. Über Grundrisse, Dämmwerte und Energiekosten. Auffällig ist nur: Sobald die Wohnungstür ins Schloss fällt, endet die Debatte.

Der Raum davor gilt als gegeben – dabei entscheidet er immer häufiger darüber, wie lebenswert ein Quartier wirklich ist. Doch wenn Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften auf den Klimawandel reagieren, dann reicht es nicht, Gebäude effizienter zu machen. Dann muss auch das Wohnumfeld neu gedacht werden. Nicht als freundliche Kulisse, sondern als funktionaler Teil des Wohnens. Als Raum, der kühlt, schützt und das Stadtklima spürbar beeinflusst.

Resilienz gefordert

Hitzewellen, Starkregen, Überschwemmungen – der Klimawandel ist keine abstrakte Zukunftsfrage mehr. Er steht im Innenhof, läuft in den Keller und staut sich zwischen versiegelten Flächen. Die gute Nachricht: Viele Lösungen liegen näher, als wir denken.

Grüne Innenhöfe, begrünte Dächer und Fassaden, Urban Farming – all das ist längst mehr als ökologisches Feigenblatt. Es reguliert Temperaturen, bindet Wasser und verbessert die Luft. Auch Frischluftschneisen, Bäume und sickerungsfähige Oberflächen spielen eine entscheidende Rolle. Nicht spektakulär, aber wirksam. Zisternen, die Regenwasser speichern und in Trockenperioden nutzbar machen, gehören ebenso dazu. Es sind pragmatische Antworten auf reale Probleme. Und sie sind längst verfügbar.

All diese Maßnahmen verfolgen ein gemeinsames Ziel: Resilienz. Ein Wort, das oft nach Krisenszenario klingt, aber im Kern etwas sehr Alltägliches meint. Nämlich Städte, die funktionieren, wenn es heiß wird. Städte, die Wasser aufnehmen, statt es weiterzuleiten, und die Schutz bieten, ohne erst den Ausnahmezustand oder Blackout auszurufen. Dass grüne Infrastruktur die Temperaturen um mehrere Grad senken kann, ist belegt. Trotzdem behandeln wir sie vielerorts noch wie freiwillige Extras. Konzepte wie Schwammstädte oder Regenversickerung gelten als ambitioniert – obwohl sie längst notwendig sind.

Grün für alle Generationen

Grüne Infrastruktur ist kein Selbstzweck. Sie entscheidet darüber, wer sich draußen aufhalten kann – und wer nicht. Besonders für ältere Menschen sind Freiräume zentral: schattige Plätze, barrierefreie Wege, sichere Aufenthaltsorte. Was hier fehlt, lässt sich im Nachhinein kaum kompensieren. Bäume und Pflanzen sind keine Dekoration. Sie senken Temperaturen, spenden Schatten und reduzieren gesundheitliche Risiken. Gerade in Hitzeperioden macht das einen spürbaren Unterschied – für diejenigen, die besonders gefährdet sind. Gleichzeitig schaffen Grünflächen und Gemeinschaftsgärten Räume für

Alexander Rychter

Verbandsdirektor
VdW Rheinland
Westfalen
DÜSSELDORF

Begegnung. Sie bringen Leben zwischen die Gebäude. Wo Menschen sich begegnen, entsteht Nachbarschaft. Wo nichts ist als Beton, bleibt man lieber drinnen.

Vorgehen für die Zukunft

Natürlich kostet grüne Infrastruktur Geld. Die eigentliche Frage ist aber, was es kostet, darauf zu verzichten. Schäden durch Starkregen, Gesundheitsbelastungen durch Hitze, steigende Pflege- und Folgekosten – all das zahlen wir ohnehin, nur später und teurer. Schwammstadt-Prinzipien, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung oder die digitale Pflege von Grünflächen sind keine Prestigeprojekte. Sie sind Investitionen in Stabilität – und in Städte, die Belastungen aushalten, statt an ihnen zu scheitern. Davon profitieren alle Generationen: Kinder finden Schatten zum Spielen, Erwachsene Orte zum Verweilen, ältere Menschen Schutz und Orientierung. Eine Stadt, die kühlt, entlastet auch ihr Gesundheitssystem.

Nordrhein-Westfalen zeigt, dass Klimaanpassung mehr ist als Umweltpolitik. Sie ist eine Frage der Lebensqualität. Viele Kommunen in urbanen wie ländlicheren Räumen setzen bereits auf Regenwasserversickerung, Schwammstadtkonzepte und naturnahe Lösungen. Dabei wird deutlich: Es gibt keine Universallösung. In dicht bebauten Quartieren helfen durchlässige Beläge und Speicherlösungen, in anderen Regionen dezentrale Rückhaltebecken. Überflutbare Spielplätze oder abgesenkte Wiesen können auch im urbanen Raum Teil der Antwort sein. Unauffällig, aber effektiv.

Während manche Kommunen mit vollgelaufenen Kellern kämpfen, leiden andere unter Hitzestaus und tropischen Nächten. Oft kommt beides zusammen. Orientierung bieten längst vorhandene Instrumente wie kommunale Hitze- und Starkregenkarten oder der Klimaatlas des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen. Was fehlt, ist nicht das Wissen, sondern die Konsequenz.

Fangen wir an!

Wir sprechen viel über Klimaanpassung und grüne Städte. Entscheidend ist aber nicht, was wir beschließen, sondern was wir umsetzen. Wenn wir Freianlagen so gestalten, dass sie zugänglich, sicher und klimawirksam sind, stärken wir unsere Städte dort, wo es zählt. Resilienz zeigt sich nicht erst im Krisenfall. Sie zeigt sich an heißen Tagen, nach Starkregen, im ganz normalen Alltag. In Quartieren, die Schutz bieten, Orientierung geben und Aufenthaltsqualität schaffen. Und es ist keine rein ökologische Frage; es ist eine soziale. Für alle Menschen, die auf ein funktionierendes, sicheres Wohnumfeld angewiesen sind.

Handeln wir jetzt, schaffen wir Städte, die mit dem Klimawandel umgehen können – und in denen man gerne lebt. Die Zukunft unserer Städte beginnt nicht im Leitbild. Sie beginnt vor der Haustür. —

Klimaanpassung ist keine rein ökologische, sondern auch eine soziale Frage.

TDM RESSOURCE WOHNUMFELD

Kaum genutzte Grünfläche wird zum Begegnungsort

Im Osten von Essen hat die Allbau GmbH ein 23.000 m² großes Areal auf dem Autobahndeckel umgestaltet. Mit Spielplätzen, Gemeinschaftsgärten und tierischen Mitbewohnern schuf das Unternehmen einen lebendigen Treffpunkt für die Nachbarschaft – und wurde dafür ausgezeichnet.

Von Dieter Remy



Spielplatz im Grünen: In vier Spielzonen bietet das Gelände viel Raum für Kreativität und Bewegung. Neben klassischen Geräten wie Schaukel und Rutsche gibt es auch ein Trampolin und einen großen Sandkasten

Im Rahmen des Großmodernisierungsprojekts „Rund um die Schwanenbuschstraße“ in Essen-Huttrop zielte eine umfassende Bestandsmodernisierung, insbesondere im energetischen Bereich, darauf ab, preiswerten und zugleich attraktiven Wohnraum zu sichern. Zentrales Element des Vorhabens der Allbau GmbH war eine rund 23.000 m² große Grünfläche auf dem Tunnel der Autobahn A52, die durch ein eigenständiges Nutzungs- und Gestaltungskonzept neu erschlossen wurde.

Auszeichnung im Projekt „100 Wohngärten“

Ziel war es, einen lebendigen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, der Begegnungen in gemeinschaftlich genutzten Bereichen fördert und Natur mit ihrer Flora und Fauna erlebbar macht. Gleichzeitig sollte der Außenbereich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Mitmachen bei Quartiersprojekten einladen und so den Aufbau einer starken, lebendigen Nachbarschaft fördern.

Für die Modernisierung wurde das Wohnungsunternehmen im Rahmen der Initiative „100 Wohngärten für lebenswerte Quartiere“ vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und der Internationalen Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr 2027 ausgezeichnet (siehe Infobox).

„Uns ist es als kommunales Wohnungsunternehmen natürlich wichtig, besonders Essenerinnen und Essenern mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen“, sagt Allbau-Geschäftsführer Dirk Miklikowski. Das Besondere an dem Projekt liege jedoch „in der ganzheitlichen Verbindung von energetischer Bestandsmodernisierung, sozialer Quartiersentwicklung und partizipativer Freiraumgestaltung“.

177 Wohnungen energetisch saniert

Neben der Neugestaltung des Wohnumfelds wurden 24 Gebäude aus den Jahren 1926 bis 1957 mit 177 Mietwohnungen und Wohnflächen zwischen 35 und 65 m² energetisch modernisiert. Start der Modernisierungsarbeiten im Quartier am Schwanenbusch war Anfang 2020. Fassaden, Kellerdecken und Dächer



Unten Autobahn, oben grüne Oase: Eine wenig genutzte Wiese wird zu einem ansprechenden, vielfältigen Wohnumfeld, welches das Miteinander im Quartier stärkt und zugleich ökologischen Mehrwert bietet



Dieter Remy

Leiter Unternehmens-
kommunikation
Allbau GmbH
ESSEN

wurden gedämmt, Dächer erneuert und alte Fenster ersetzt. Dank des Austauschs von rund 900 Nacht-speicherheizungen sank der Primärenergiebedarf deutlich. Zusätzlich modernisierte das Wohnungsunternehmen die Elektroinstallation im Keller der Gebäude, ersetzte die Wohnungseingangstüren und sanierte die Balkone.

Über die Verbindung von technischen – insbesondere energetischen – Erneuerungsmaßnahmen mit einer attraktiven und aktivierenden Quartiersentwicklung war es möglich, eine Förderung >

IGA 2027: 100 Best-Practice-Projekte

Gelungene Beispiele für die Umsetzung grüner Infrastruktur zeigt das Projekt „100 Wohngärten für lebenswerte Quartiere“ (siehe auch DW 2/2025, Seite 8-13), das der VdW Rheinland Westfalen in Kooperation mit der IGA 2027 ins Leben gerufen hat. Die IGA findet vom 23. April bis 17. Oktober 2027 im Ruhrgebiet statt. Drei innovative Ideen für die Stadtgestaltung und Klimaanpassung erhielten bereits eine Auszeichnung: In Essen und Duisburg wurden durchdachte grüne Konzepte umgesetzt, die nicht nur das Stadtklima verbessern, sondern auch das Gemeinschaftsgefühl stärken. Die Allbau gehört mit dem Quartier „Rund um den Schwanenbusch“ zu den ausgezeichneten Projektträgern. Gewürdigt wurden zudem:

- Bauverein Rheinhausen eG, Duisburg: Auf 13.000 m² Dachfläche wurden extensive Dachbegrünungen umgesetzt. Diese tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, speichern Regenwasser und fördern die Biodiversität.
- Vivawest Wohnen GmbH, Duisburg-Vierlinden: In einem großen Quartier mit über 2.000 Wohneinheiten wird ein Freiraumkonzept entwickelt, das das Gemeinschaftsgefühl stärkt, Begegnungen fördert und die Identifikation der Bewohnerinnen mit ihrem Viertel unterstützt.

Weitere Informationen: <https://vdw-rw.de/100-wohngaerten/>



Modernisiert wurde nicht nur das Wohnumfeld: Die Gebäude erhielten eine Dämmung, neue Fenster und neue Eingangstüren

in Höhe von 9,2 Mio. € aus einem Sondertopf des Landes Nordrhein-Westfalen zu erhalten. Die durchschnittliche Grundmiete stieg moderat von 5,40 € auf 6,20 €/m², während der Energieverbrauch gleichzeitig sank. Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten jährlich 665 t CO₂ eingespart werden.

Kaum genutzte Wiese wird zur Grünoase

Besonders spannend ist die Lage des Quartiers und seiner Außenanlagen. Die vormals wenig genutzte Rasenfläche auf dem Deckel der Autobahn verbindet die Gebäude des Quartiers miteinander. Im Rahmen des neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzepts erhielt die Fläche eine neue Funktion und Qualität. Allbau-Bereichsleiter Wolfgang Telöken, der Landschaftsarchitekt Helmut Fox und das Allbau-eigene Sozialmanagement entwickelten das Konzept. Die Fläche wurde dabei zu einer vielseitig nutzbaren Quartierslandschaft umgestaltet.

Das Ziel war es, den mehr als 500 Mieterinnen und Mietern aus 15 Nationen eine Art „grünes Wohnzimmer“ bereitzustellen. Zuvor bestand nur ein geringes Kontaktpotenzial, was die Bildung einer lebendigen und attraktiven Nachbarschaft erschwerte. Um die Bedürfnisse der Mieterschaft kennenzulernen, führte die Allbau im Vorfeld eine intensive Befragung durch und stellte den Bewohnerinnen und Bewohnern die Neuplanung vor.

Neues Wohnumfeld lädt Kinder zum Spielen ein

Auf dieser Grundlage entstanden mehrere Grünräume und Aufenthaltsorte, die heute unterschiedlichen Alters- und Interessengruppen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eine zentrale Rolle

nimmt dabei das Thema „Spielen“ ein. Neben klassischen Spielgeräten wie Schaukeln, Rutschen und Klettergerüsten gibt es nun auch ein Trampolin und den „Allbau-Sandkasten“. Dieser lädt kleine Kinder nicht nur zum „Buddeln“ und „Kuchenbacken“ ein, sondern auch zu Rollenspielen und Kletterpartien an einer kleinen Hauswand mit zwei Fenstern. Sitzgelegenheiten am Rand des Sandkastens ermöglichen es Eltern, das Spielen ihrer Kinder zu begleiten.

Ergänzend wurden im Außenbereich weitere Sitz- und Verweilmöglichkeiten geschaffen und neue Pflanzen gezielt in den Quartiersraum integriert. So tragen Obstbäume heute regelmäßig Früchte. Zudem besteht die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Gemüseanbau, teilweise in Form von rückschonenden Hochbeeten.

Insgesamt entstand auf der Fläche über dem Tunnel der Autobahn A52 eine zusammenhängende Grünoase mit drei Gemeinschaftsgärten, 32 Obstbäumen, vier Spielflächen und mehreren Ruhezeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Außenanlagen bilden damit die Grundlage für eine aktiv genutzte Nachbarschaft in einem neu strukturierten, grünen Quartier.

Die ersten Schafe in einem Allbau-Quartier

Ergänzend wurde während und nach der Modernisierung das nachbarschaftliche Zusammenleben gezielt gefördert. Hierfür wurden vom Wohnungsunternehmen neue Kommunikations- und Aufenthaltszonen geschaffen sowie verschiedene Aktionen direkt vor Ort geplant.

Zur Förderung sozialer Interaktion setzte die Allbau beispielsweise gezielt Projekte mit Tieren um. So lebten für einen Zeitraum von sechs Wochen vier Hühner auf den Außenflächen des Quartiers. Sie wurden von Nachbarinnen und Nachbarn unter Anleitung gefüttert und versorgt. Die Resonanz bei der Mieterschaft war so positiv, dass anschließend für sechs Monate auch zwei Schafe mit den Namen „Trulli“ und „Freya“ in der Außenanlage am Schwanenbusch ein Zuhause fanden.

Die Tiere trugen dazu bei, Begegnungen im Quartier zu fördern und Gespräche zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern anzustoßen. Betreut wurden die Schafe von dem Schäfer und Landschaftsgärtner Adrian Heinz, der sie auf der Wiese zusätzlich mit Heu versorgte. Unterstützung erhielt er von sogenannten Schafpaten aus der Nachbarschaft: Drei Mieterinnen und Mieter erklärten sich bereit, regelmäßig für Wasser, Obst, Gemüse und trockenes Brot zu sorgen sowie die immer beliebten Streicheleinheiten für die beiden Tiere zu übernehmen.

Die Schafpaten bewerteten das Projekt positiv. In einem gemeinsamen Statement heißt es: „Nicht nur Erwachsene, sondern auch viele Kinder hatten hier die Möglichkeit, den beiden Schafen besonders nah zu kommen und mit ihnen eine Beziehung aufzubauen.“



Ein Stück Natur mitten in der Stadt: Die Grünfläche bietet Gemeinschaftsgärten, Obstbäume, Spielflächen und Ruhezeiten. Vor der Umgestaltung der Außenanlagen konnten Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wünsche einbringen



Auch Tiere gehören zum Konzept: Die Schafe „Trulli“ und „Freya“ lebten ein halbes Jahr im Quartier, betreut von Mieterinnen und Mietern

en. Durch sie kamen wir als Nachbarn ins Gespräch, setzten uns mit Umwelt, Natur und Ernährung auseinander, und die Bindung zum Quartier wurde auch noch gestärkt.“

Fazit: Modernisierung mit hohem Wirkungsgrad

„Das Projekt ist modular aufgebaut und als übertragbares Modell für viele innerstädtische Bestandsquartiere mit ähnlichen Rahmenbedingungen geeignet“, bilanziert Allbau-Geschäftsführer Miklikowski. Der Wirkungsgrad sei hoch: Ökologisch leiste es durch erhebliche CO₂-Einsparungen, Energieeffizienz und Begrünung einen messbaren Beitrag zum Klima- und Umweltschutz. Sozial stärke es den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner in einem vielfältigen Quartier, fördere Teilhabe und reduziere soziale Isolation. Wirtschaftlich zeige das Projekt, dass umfassende Modernisierung im Bestand mit moderaten Mietanpassungen realisierbar ist.

Bei uns bekommen Sie

WENIGER

Aufwand, Stress, Abstimmungen



Ihr Turnkey-Partner & Regulatorik-Experte für smarte Ladelösungen.



Einfach scannen und informieren!

TDM TOOLS FÜR GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT

Digitale Vermessung des Wohnumfelds

Geoinformationssysteme können das Grünflächenmanagement kosteneffizienter machen. Sie bieten Wohnungsunternehmen Übersicht, erleichtern die Dokumentation der Verkehrssicherungspflicht und können Biodiversität fördern.

Von Richard Haimann

Die Ausschreibung von Garten- und Winterdiensten war bei der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG vor 14 Jahren ein aufwändiges Unterfangen. „Mit einem Messrad mussten Gehwege und die Umrandungen von Rasenflächen abgegangen werden, um die Größe der Flächen zu ermitteln“, sagt Gisela Zappe, Abteilungsleiterin Technik bei der Genossenschaft mit rund 2.000 Wohnungen in der 90.000 Einwohner zählenden nordrhein-westfälischen Stadt. „Dabei blieb immer ein Unsicherheitsfaktor, weil das Distanzrad nicht völlig exakt gerollt werden kann.“

Heute muss Zappe an ihrem Rechner nur ein paar Knöpfe drücken und bekommt die Informationen auf den Quadratentimeter genau. Die Wohnungsgenossenschaft setzt seit 2012 auf Geogreen, einen Anbieter digitaler Lösungen für das Grünflächenmanagement. Kern des Angebots ist ein Geoinformationssystem (GIS), in dem sämtliche relevanten Daten enthalten sind. „Die Bandbreite reicht von der genauen Größe jeder Grünfläche und der Länge und Breite jedes Weges bis hin zu Katastern für Spielplätze und Bäume“, sagt Zappe.

Position jedes Baumes ist vermerkt

Exakte Daten bieten Firmen bei Ausschreibungen Vorteile: „Jeder Garten- und Landschaftsbauer, jeder

Winterdienstanbieter weiß genau, welcher Aufwand auf ihn zukommt, und kann sein Angebot entsprechend genau kalkulieren“, sagt die Diplom-Ingenieurin. Dies senke die Kosten für die Wohnungsgenossenschaft. „Unternehmen müssen bei ihren Geboten keinen Aufschlag für unsichere Flächenangaben vornehmen“, ergänzt Zappe.

Ein weiterer Vorteil ist das Baumkataster samt der vom Softwareanbieter selbst vorgenommenen Kontrollen mit regelmäßigen Baumbegehungen. Die Experten dokumentieren dabei jeden Schritt ihrer Tätigkeit. „Damit erfüllen wir die Auflagen der Verkehrssicherungspflicht“, sagt die Abteilungsleiterin. Zeigt eine Begehung, dass einzelne Äste geschnitten oder ein ganzer Baum zum Schutz von Passanten gefällt werden müsse, könne eine Spezialfirma exakt mit den erforderlichen Arbeiten beauftragt werden. Im Programm sei die Position jedes Baumes konkret vermerkt. Über ein Tablet gebe der Kontrolleur ein, welche Arbeiten nötig seien. Bis hin zu exakt den Ästen, die abgetrennt werden müssen.

Aufmaßplan der Freiflächen dient als Basis

Geogreen, 2003 gegründet, ist einer der größeren Anbieter von IT-Lösungen für das Grünflächenmanagement in Deutschland. Rund 30 Wohnungsunternehmen – von Dresden und Rostock im Osten bis nach Düsseldorf und Köln im Westen – umfasst der Kundenstamm. Die Grundlage der Dienstleistung basiert darauf, aus den Katastern der jeweiligen Kommune und Luftbilddaufnahmen einen exakten



Richard Haimann
Freier Wirtschafts-
journalist
NEU WULMSTORF



Vonovia setzt bei den Außenanlagen auf Digitalisierung: Mit einem Geoinformationssystem werden Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze erfasst. Dies ermöglicht auch eine bedarfsgerechte Baumpflege

Aufmaßplan der Grünflächen des Wohnungsunternehmens zu erstellen. „Da die Unterlagen der Gemeinden nicht immer zentimetergenau sind und Luftbildaufnahmen häufig durch Schattenwürfe von Gebäuden Ungenauigkeiten aufweisen, kontrolliert ein Vermesser von uns zusätzlich vor Ort die Freiflächen zur exakten Bestimmung des Umfangs“, sagt Claudia Ebbers-Fiegl, Mitglied der Geschäftsleitung des Göttinger Unternehmens.

Aus diesen Daten entwickelt die GIS-Software anschließend ein digitales Grünflächenkataster, in dem der exakte Verlauf und die Breite und Länge jedes Weges, jeder Rasenfläche, jedes Buschbestandes sowie jedes einzelnen Baumes und Spielplatzes in unterschiedlichen Farben festgehalten ist. „Dadurch können Wohnungsunternehmen, die Arbeiten für einzelne Grünflächen, Spielplätze und Winterdienste an den jeweiligen Adressen ihrer Mehrfamilienhäuser umfassend genau ausschreiben“, sagt Ebbers-Fiegl.

Bedeutung des Grünflächenmanagements wächst

Über eine App könnten die beauftragten Firmen die von ihnen geleisteten Arbeiten mit exakter Zeitangabe dokumentieren. „Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn es um die Verkehrssicherungspflicht geht“, sagt die Managerin. Die mit dem Winterdienst beauftragten Firmen könnten so belegen, dass ihre Mitarbeitenden die Gehwege den Zeitaufgaben der jeweiligen Kommune entsprechend rechtzeitig geräumt und gestreut haben. Ebenso ließen sich bei



Pflegeaufwände können im System dokumentiert und Betriebskosten für die Mieterschaft transparent abgerechnet werden

Spielplatz- und Baumbegehungen die Kontrollen sowie die Erledigung etwaig nötiger Reparaturen und Astkappungen zeitgenau festhalten.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Grünflächenmanagements wächst. Dies zeigt eine Auswertung des BGL Bundesverbands Garten- und Landschaftsbau. Danach erzielten die 19.636 Branchenfirmen mit ihren 131.166 Mitarbeitenden 2024 einen Umsatz von 10,65 Mrd. €. Dies ist ein Zuwachs von 3 % gegenüber den 10,34 Mrd. € im Vorjahr und ein Plus von stattlichen 19,3 % gegenüber den 8,93 Mrd. € in 2019. Größter Auftraggeber sind private Haushalte mit einem Umsatzanteil von 56,58 % in 2024. An zweiter Stelle steht die öffentliche Hand mit 20,14 % gefolgt von der Wohnungswirtschaft mit 10,1%. >

Ökologische Potenziale besser nutzen

Zu den bedeutenden Anbietern im digitalen Grünflächenmanagement in Deutschland zählt auch die Vonovia SE. Ihre Tochter Vonovia Grünflächen- & Gebäudeservices bewirtschaftet mit rund 2.100 Mitarbeitenden bundesweit 24 Mio. m² Grünfläche, 480 km Hecken und 262.000 Bäume auf eigenen Grundstücken und für Dritte. „Aufgrund des Erfolgs der digitalen Lösungen im eigenen Bestand bieten wir unsere Dienstleistungen auch externen Kunden an“, sagt Norbert Rieger, Geschäftsführer Wohnumfeld Vonovia.

Das Unternehmen setze „konsequent auf Digitalisierung als Schlüssel für ein nachhaltiges und lebenswertes Wohnumfeld“, sagt der Bereichsleiter. Mit den modernen Technologien könnten zudem neue gesetzliche Vorgaben wie die der „EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur“ leichter bewältigt werden.

„Die digitale Flächen-Management-Lösung ermöglicht eine exakte und ressourcenschonende Planung und Pflege.“ Dabei würden detailliert Umweltbedingungen, der Zustand und die Artenvielfalt von Bäumen sowie Klimarisiken erfasst und analysiert. „Mithilfe von digitalen Tools und umfangreichen Daten können wir ökologische Potenziale besser nutzen, Risiken frühzeitig erkennen und unser Engagement für Nachhaltigkeit gezielt steuern“, sagt Rieger.

Im Zentrum steht ein Geoinformationssystem, das alle Grün- und Freiflächen, Bäume und Spielplätze digital in anschaulichen Kartenansichten abbildet. „Auch Sonderflächen wie Mietergärten oder für Insektenhotels, Habitate oder Zisternen werden

integriert“, sagt Rieger. „So sichern wir den Erhalt und Ausbau naturnaher Flächen, fördern Biodiversität und stellen sicher, dass ökologische und soziale Aspekte Hand in Hand gehen.“

Die Digitalisierung erleichtere nicht nur die Organisation, sondern schaffe auch Transparenz für die Mieterinnen und Mieter des Wohnungsunternehmens. „Der Pflegeaufwand wird nachvollziehbar, Betriebskosten werden transparent abgerechnet, und die Steuerung der Leistungen erfolgt bedarfsgerecht und effizient“, erläutert Rieger.

Effizienzgewinn nach anfänglichem Umstellungsaufwand

Die Woge Saar Wohnungsgesellschaft Saarland mbH, Bestandhalter von fast 5.500 Wohnungen, nutzt seit langem moderne Systeme mit digitalen Tools. Bereits seit 2013 kommt dabei auch ein Geoinformationssystem beim Grünflächenmanagement zum Einsatz. Und dies mit guten Resultaten. „Das GIS ermöglicht die Vernetzung der jeweiligen Akteure und optimiert die Arbeitsabläufe für Mitarbeitende und Kunden“, sagt Unternehmenssprecher Jochen Wagner. Die Software führe „damit letztlich auch zu einer höheren Kosteneffizienz“.

Um den optimalen Nutzen von digitalen Systemen beim Grünflächenmanagement zu erzielen, müssten Wohnungsunternehmen jedoch bereit und in der Lage sein, die nötigen Vorkehrungen zu treffen, sagt Wagner: „Jede Einführung neuer, digitaler Systeme bedeutet zuerst immer einen gewissen Mehraufwand durch Schulungen von Mitarbeitenden und Umstellungen in den Arbeitsabläufen.“

Baumkataster

-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Gruppenbaum
-  Baum gefällt



Auszug aus dem Baumkataster der Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG: Neben der exakten Position jedes Baumes können in dem Programm Daten wie Stammdurchmesser, Höhe, Kronendurchmesser und Alter hinterlegt werden. Unternehmen können so den Pflegebedarf planen, die Entwicklung des Baumbestands überwachen und Verkehrssicherungspflichten dokumentieren

In guten Händen

Geradlinig. Verlässlich.
Treuhänderisch.



TDM KLIMATAUGLICHE BEPFLANZUNG FÜR WOHNANLAGEN

Mehr als nur Grün

Die Freiflächen von Wohnanlagen klimatauglich zu bepflanzen, ist für Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend wichtig. Sie in nachhaltige Oasen umzugestalten, muss kein Kraftakt sein.

Von Dagmar Hotze



Mit gebietsansässigen Pflanzenarten können Wildblumenwiesen kostengünstig und trockenresistent angelegt werden. Mit der Zeit entstehen so wertvolle Biotope und hochwertige Umgebungen für die Mietenden

Die Lust zu gärtnern, ob im Schrebergarten oder auf dem Balkon, ist weit verbreitet und wird durch vielfältige Motive angetrieben. Manche suchen Entspannung, andere möchten Naturgenuss, einige wollen Stress abbauen.

Entsprechend rege beteiligten sich die Bewohnenden der Mietshäuser in der Zweibrücker Bauwerkersiedlung am Planungsworkshop für den 300 m² großen „Piko Park“, der im Frühjahr 2026 vor ihrer Haustür entsteht. Die Vorschläge reichten von duftenden Kräuterbeeten über Sitzgelegenheiten im Schatten bis zum Wasserspiel. Eingeladen zu der Veranstaltung, die im vergangenen Oktober stattfand, hatte die kommunale Gesellschaft für Wohnen und Bauen GmbH (Gewobau Zweibrücken), die mit dem Begrünungsprojekt einerseits die heimische Artenvielfalt fördern möchte und andererseits die Hitze im Quartier reduzieren will. Denn Temperaturen von fast 40 °C sind an Sommertagen in der südwestpfälzischen Mittelstadt nicht selten. Fachlich unterstützt wird sie vom Wissenschaftsladen Bonn (Wila Bonn). Der 1984 gegründete, weltweit tätige gemeinnützige Verein gilt als Erfinder dieses kompakten Grünflächentyps (siehe auch DW 7/2022, Seite 50-52 und DW 1/2026, Seite 6-9). Ins Rollen brachte die Zusammenarbeit die Klimaanpassungsmanagerin von Zweibrücken, Anne-Lorraine Ring, die nicht zuletzt wegen der Kostenbezuschung von 90 % auf diese Möglichkeit aufmerksam wurde. Doch dazu später mehr.

Gesetz stärkt Klimaresilienz

Lange Zeit stand die Klimaanpassung im Schatten des Klimaschutzes. Das am 1. Juli 2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) schafft dafür erstmals einen verbindlichen Rahmen. Demnach sind Städte verpflichtet, ein Klimaanpassungskonzept zu erstellen. Ferner müssen sie als Träger öffentlicher Aufgaben die Ziele der Klimaanpassung, insbesondere die Widerstandsfähigkeit gegen Hitzewellen und Überflutungen zu stärken sowie Schadensrisiken an Infrastruktur, Ökosystemen und menschlicher Gesundheit zu minimieren, bei Planungen und Entscheidungen berücksichtigen.

Wildblumenwiesen statt Rasenflächen

Ein Pionier im Bereich der ökologischen Grünflächenbepflanzung und -pflege von Wohnanlagen ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingol-



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG



Artenreiche Wiesen, Wildstaudenflächen, blühende Wildgehölz-Hecken oder heimische Bäume sind wichtig, um Lebensräume für Flora und Fauna aufrechtzuerhalten

stadt GmbH (GWG Ingolstadt), die sich seit gut zwei Jahrzehnten in dem Bereich engagiert. Begonnen hat alles 2005 mit der testweisen Umwandlung einer Rasenfläche in eine „Robinson'sche Blumenwiese“, bestehend aus heimischen Stauden wie Wiesensalbei, Wilde Möhre und diversen Wiesenknopf-Sorten, ebensolchen Zwiebelgewächsen und Gräsern. Die Idee dazu hatte ein im Naturschutz aktiver Mitarbeiter.

Die positiven Erfahrungen mit dem kostengünstigen, trockenresistenten und pflegeleichten Testfeld führten zur Umgestaltung von über 20.000 m² Rasenflächen in rund 20 Wildblumenwiesen. In diesen neu angelegten Flächen konnten fast 250 gebietsansässige Pflanzenarten angesiedelt werden. Mit der Zeit entstanden wertvolle Biotope. Statt zehn bis zwölf Rasenschnitte jährlich benötigen die Wiesen lediglich ein bis zwei Mahden. Das reduziert nicht nur die Betriebsausgaben, sondern auch die Lärmbelastigung. Ein weiterer sichtbarer Nebeneffekt: Die ansehnlichen Flächen, die Kindern als Erlebniswelt dienen und der Mieterschaft hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, werden nicht vermüllt. In Neubauprojekten sind „Robinson'sche Blühwiesen“ fest verankert.

Den Großteil der Grünanlagen, insgesamt rund 50 ha, bewirtschaftet das Wohnungsunternehmen in Eigenregie. „Das dafür zuständige Team unter der Leitung von Dr. Doris Maurer, die eine Expertin auf dem Gebiet der Biodiversität ist, umfasst aktuell 15 Mitarbeitende, die fachspezifisch ausgebildete Landschafts- oder Staudengärtner sind“, berichtet Bianca Stein, Pressesprecherin der GWG Ingolstadt. Nur einzelne Arbeiten, etwa Hecken schneiden, würden extern vergeben. Artenschutzmaßnahmen, wie Benjeshecken, Totholzstapel und Sandbäder anlegen, setze das Team selbst um. Die durchdachte Ein- >



Grüne Oasen für Anwohnerinnen und Anwohner schaffen willkommene Treffpunkte zum gegenseitigen Austausch

satzfreundliche für Flora und Fauna wurde mehrfach prämiert, unter anderem 2020 mit dem Bayerischen Landschaftsarchitekturpreis für die außergewöhnliche Bepflanzung der Außenanlagen des Quartiers in

der Hinterangerstraße mit Gräsern und Farnen und 2024 mit der Plakette „Vogelfreundliche Glasflächen“, vergeben vom LBV – Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V., für die Nachrüstung mehrerer Gebäude mit Musterfolie.

Naturnahe Flächen langfristig pflegeleichter

Ebenfalls auf eine klimaangepasste Bepflanzung achtet die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) in Hamburg bei der schrittweisen Transformation seiner in Summe rund 187.000 m² Grünflächen (DW 02/2025, Seite 26–29). Seit rund zweieinhalb Jahren sprießen zum Beispiel in den Innenhöfen im Röhrigblock heimische Wildpflanzen wie Hornklee und Wilder Majoran empor, wo zuvor kurzgeschnittene Monokultur-Rasenflächen wuchsen. Ein Hingucker ist der im Zuge einer Sielsanierungsmaßnahme in 2024/25 umgestaltete, circa 800 m² große Innenhof des Vereinsblocks, fachkundig unterstützt von der Loki-Schmidt-Stiftung. Auf rund 60 % der Pflanz- und Pflegeflächen wachsen hier überwiegend gebietsheimische Wildpflanzen, darunter auch Obstge-

INTERVIEW MIT CHRISTINE STECKER

„Die Favoriten sind gebietsheimische Wildpflanzen.“



Christine Stecker leitet mit „Moin Stadtnatur“ ein Projekt der Loki-Schmidt-Stiftung, das im Hamburger Stadtgebiet pragmatische und kostenfreie Beratung rund um den Wohnungsbau für naturnahe Gärten, Balkone und Freiflächen bietet.

Welche Pflanzen trotzen Wetterextremen am besten?

Es gibt für jeden Standort geeignete heimische Wildpflanzen. Wenn Wetterextreme in starke Hitze und Überflutung an einem Ort ausufern können, sind Wildpflanzen für wechselfeuchte Standorte die geeigneten Kandidaten, zum Beispiel der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Welche Pflanzen bieten einen hohen ökologischen Mehrwert und fördern Biodiversität?

Auch hier sind die Favoriten die gebietsheimischen Wildpflanzen, denn sie sind mit der hiesigen Tierwelt und

insbesondere den Insekten über Millionen Jahre aneinander angepasst. Man kann also „Tiere pflanzen“, um mit der renommierten Naturgartenplanerin Ulrike Aufderheide zu sprechen. Artenreiche Wiesen, Wildstaudenflächen, blühende Wildgehölz-Hecken oder heimische Bäume sind wichtig, um Lebensräume für Flora und Fauna aufrechtzuerhalten.

Wie muss ein Wohnumfeld gestaltet sein, damit es im Sommer Abkühlung bringt?

Durch Baumpflanzungen können hitzeexponierte Standorte am besten abgekühlt werden. Wo dies aus Platzgründen nicht möglich ist, kann auf entsiegelten Flächen mit klimafesten Bepflanzungen Verdunstungskälte erzeugt werden. Gründächer kühlen Häuser enorm ab. Grüne Fassaden haben ebenfalls eine kühlende Wirkung und reinigen darüber hinaus Feinstaub aus der Luft.

Was ist mit invasiven Pflanzen wie Kirschlorbeer? Sollten sie zugunsten heimischer Pflanzen ausgetauscht werden?

Unbedingt! Es werden leider sehr häufig die immer gleichen asiatischen oder amerikanischen (Zier-)Pflanzen neben monotonen Scherrasenflächen für die Grünraumgestaltung ausgewählt. Die Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*) ist in Kleinasien heimisch. Sie bedroht die Artenvielfalt in unseren Regionen, da sie die hiesige Flora durch invasive Ausbreitung verdrängt. Hinzu kommt, dass die Lorbeerkirsche in allen Teilen giftig und aufgrund des starken Wuchses sehr pflegeaufwändig ist. Einheimische Pflanzen wie Liguster oder Eibe bieten eine umweltfreundlichere Alternative und fördern die Biodiversität, indem sie Lebensraum und Nahrung bereitstellen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dagmar Hotze.

hölze. Die Pflanzen, die standortspezifisch ausgewählt wurden, wachsen laut Silke Brandes, zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit der Altoba, in ihrem Umfeld gut an. In den ersten Jahren sei der pflegerische Aufwand bei naturnahen Flächen zwar höher, um unerwünschte Konkurrenz zu entfernen und Strukturen zu etablieren, so ihre Prognose, langfristig würden die Flächen jedoch pflegeleichter, da sie sich selbst regulierten. Die Mieterinnen und Mieter profitierten bereits jetzt von der geschaffenen naturnahen „grünen Mitte“ durch lauschige Verweilmöglichkeiten und aufgestellte Hochbeete zum gemeinsamen Gärtnern.

Pflanzenauswahl macht den Unterschied

Nicht nur ebenerdig ist eine klimagerechte Bepflanzung ratsam, um ökologisch wertvolle Oasen zu erzielen. An Fassaden ist die Pflanzenauswahl ebenfalls entscheidend dafür, dass mehr geschaffen wird als nur Grün. Die GAG Immobilien AG in Köln hat eine Vielzahl an Pflanzenarten geprüft und im Kontext der Bestände sowie von Neubau- und Modernisierungsprojekten dokumentiert. So weiß sie schnell, was wo und wie möglich ist. Faktoren wie die Bodenbeschaffenheit spielen dabei eine ebenso große Rolle wie die Himmelsrichtung der zu begrünenden Fassade. Selbstklimmer mit Haftwurzeln wie Efeu und Wilder Wein verwendet sie nicht, da diese Pflanzen sich an der Fassade festkrallen und Beschädigungen verursachen. Stattdessen kommen Kletterpflanzen wie Winder und Schlinger zum Einsatz, die sich beim Wachsen um Rankhilfen wickeln. „Um möglichst schnell einen sichtbaren Effekt zu erzielen, nutzen wir neben den Pflanzen, die sich beständig entwickeln sollen, auch Initialbegrünung“, berichtet GAG-Pressesprecher Jörg Fleischer. Dabei handele es sich um die Begrünung mit einjährigen, schnellwüchsigen Pflanzen, etwa Hopfen. Die Hopfenpflanze sei zwar nicht winterfest, wachse dafür in Frühling und Sommer aber täglich um mehrere Zentimeter. Für ein kontrolliertes Wachstum wird während der Entwicklungsphase ein- bis zweimal im Jahr ein Pflegeschnitt



Auch auf dem Balkon können Initiativen für mehr Grün in Wohnanlagen das Ambiente positiv beeinflussen

Konzepte für mehr Grün in Wohnanlagen

Piko Park

Ein Piko Park (abgeleitet von piccolo für „klein“) ist eine etwa 300 m² große Grünfläche, die gemeinsam mit Anwohnern gestaltet wird. Diese Mini-Parks sollen die Artenvielfalt in Städten fördern (zum Beispiel durch heimische Wildpflanzen und Totholz) und als sozialer Treffpunkt für die Nachbarschaft dienen.

„Robinson’sche Blumenwiese“

Eine „Robinson’sche Blumenwiese“ ist ein Konzept für eine naturnahe, lang blühende und artenreiche Wiese, inspiriert vom irischen Botaniker und Gärtner William Robinson (1838–1935). Er revolutionierte die moderne Gartenkunst, indem er sich gegen formelle viktorianische Gärten stellte und für den Wildgarten und naturnahe, pflegeleichte Pflanzungen mit heimischen Stauden warb.

durchgeführt. Ist die Fläche zugewachsen, erfolgen regelmäßig Rückschnitte, um zu verhindern, dass Triebe in Regenrinnen und Fensterbereiche wachsen. Um die Vegetation im Falle eines Fassadenanstrichs oder von Sanierungsarbeiten nicht zurückschneiden zu müssen, entwickelte das Wohnungsunternehmen unter anderem sogar Module, die es ermöglichen, die Fassadenbegrünung „herunterzuklappen“ und nach erfolgter Arbeit wieder „hochzuklappen“.

90 % Bezuschussung vom Bund

Zurück nach Zweibrücken, wo die Vorbereitungen für den „Piko Park“ auf Hochtouren laufen. „Wir freuen uns darauf, mit den Menschen vor Ort ihren individuellen kleinen Park zwischen den Häusern zu gestalten“, sagt Carola Lehmann, Mitglied des Piko Park-Teams des Wila Bonn. Die Kosten für die Erstellung der beiden Mini-Parks belaufen sich insgesamt auf etwa 240.000 €. Der Clou: 90 % der Summe bezuschusst der Bund über das Förderprogramm „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ (NKK). Das Wohnungsunternehmen trägt die Personalkosten für die fünfmal jährlich vorzunehmende und zu protokollierende fachgerechte Pflege. Immer mehr Städte stellen in Anbetracht der Herausforderungen durch den Klimawandel und klammer Haushaltskassen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Antrag auf Bezuschussung von Maßnahmen zur Grünflächenschaffung in Siedlungen. Die Kostenübernahme beträgt 50 %, finanzschwache Kommunen erhalten 90 %. Damit es nicht erneut zu einem Annahmestopp von Anträgen kommt, wie es 2024 der Fall war, beabsichtigt das Bundesumweltministerium die Mittel von derzeit 180 auf über 380 Mio. € aufzustocken. Wohnungsunternehmen, die Freiflächen klimatauglich umgestalten wollen, sollten also zeitnah mit ihrer Kommune sprechen. So günstig wie jetzt dürfte es wohl nicht mehr werden, mehr als nur Grün in Wohnanlagen zu schaffen.

TDM KLIMAGERECHTE GESTALTUNG VON QUARTIEREN

Umgang mit Wasser neu gestalten

Das Projekt „ReSource:Mannheim“ von GBG Mannheim und TU Darmstadt gibt mit einer wassersensitiven Quartiersentwicklung eine strategische Antwort auf aktuelle und kommende Klimarisiken.

Von Volker Lehmkuhl



Drei miteinander verbundene Teiche halten Niederschläge zurück, kühlen im Sommer die direkte Umgebung und steigern die Artenvielfalt. Das Wasser hat Badewasserqualität, die Bepflanzung wird noch dichter wachsen

Die Wohnungswirtschaft steht angesichts des Klimawandels vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits nehmen Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregenereignisse spürbar zu, andererseits sind große Teile der technischen Infrastruktur wie Kanalsysteme überaltert, überlastet und kaum auf diese Extremereignisse vorbereitet. Mit dem Projekt „ReSource:Mannheim“ wurde im Stadtteil Feudenheim ein Modell realisiert, das diese Herausforderungen nicht isoliert, sondern integriert adressiert – und damit neue Maßstäbe für die klimagerechte Weiterentwicklung bestehender Quartiere setzt.

Ein Quartier mit Geschichte und Zukunft

Das Projektgebiet liegt in der sogenannten Damaschke-Siedlung am Adolf-Damaschke-Ring, einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren. Die Siedlung galt bei ihrer Entstehung als vorbildlich: aufgelockerte Bebauung, großzügige Grünflächen, ein eigener sozialer und technischer Infrastrukturmix mit Kindergärten, Spielplätzen, Waschhaus und Heizkraftwerk. „Damals war das Quartier revolutionär – wie eine kleine Stadt in der Stadt“, sagt Gregor Kiefer, Bereichsleiter Baumanagement und Architekt bei der GBG Wohnen GmbH. Sogar der damalige Bundespräsident Theodor Heuss besichtigte die Siedlung. Heute präsentiert sich das Quartier nach wie vor lebenswert – mit großzügigen Grünflächen und einem alten Baumbestand.

Nach mehr als sechs Jahrzehnten entsprach ein Großteil der Gebäude jedoch weder energetischen noch funktionalen Anforderungen. Insbesondere fehlende Barrierefreiheit, ungünstige Wohnungszuschnitte und ein erheblicher Sanierungsstau machten ein grundlegendes Eingreifen erforderlich. Abriss und vollständiger Ersatzneubau standen ebenso zur Diskussion wie Teilrückbauvarianten. Am Ende entschied sich die kommunale GBG Wohnen GmbH auch unter dem Nachdruck der Mietenden gegen einen Komplettabriss und für einen differenzierten Ansatz: Vier der großen Riegelbauten wurden umfassend modernisiert, drei abgebrochen und auf einer Tiefgarage neu errichtet. Ziel war es, den Wohnungsmix zu



Volker Lehmkühl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Die Siedlung der GBG am Adolf-Damaschke-Ring im Mannheimer Stadtteil Feudenheim galt bei ihrem Bau als Musterbeispiel des sozialen Wohnungsbaus

erweitern und insbesondere größere, familienfreundliche sowie barrierearme Wohnungen zu schaffen.

Parallel dazu rückte eine zweite, strategisch immer wichtigere Ebene in den Fokus: die Klimaanpassung des Quartiers. Mannheim liegt im Oberrheingraben, einer der heißesten und trockensten Regionen Deutschlands. Immer häufigere tropische Nächte über 26 °C, hohe Versiegelungsgrade und zunehmende Wasserknappheit belasten nicht nur die Bewohnenden, sondern auch den wertvollen alten Baumbestand der Siedlung.

Vom Forschungsansatz zum realen Betrieb

Hier setzt „ReSource:Mannheim“ an. Das interdisziplinäre Projekt wird von der Technischen Universität Darmstadt unter Leitung der Architektin Prof. Dr. Annette Rudolph-Cleff gemeinsam mit der GBG Wohnen GmbH und weiteren Partnern umgesetzt und von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördert. Ziel ist es, ein integriertes Wasser- und Ressourcenmanagement (IWRMS) im realen Wohnungsbestand zu erproben – und zwar nicht als technisches Add-on, sondern als gestaltendes Element der Quartiersentwicklung.

„Nach Angaben der Vereinten Nationen hängen rund 90 % aller Katastrophen weltweit mit Wasser zusammen – entweder mit zu viel Wasser in kurzer Zeit oder mit zu wenig“, erläutert Prof. Dr. Rudolph-Cleff. Gleichzeitig litten Milliarden Menschen unter Hochwasser oder Trockenheit. Vor diesem Hintergrund sei der konventionelle Umgang mit Wasser – Nutzung, Ableitung, Entsorgung – nicht mehr >



Der Geländeplan zeigt die neu errichteten Gebäude rund um die Wasserbecken. Die Grundrisse der neuen Wohnungen richten sich unter anderem an Familien und sollen für eine Diversifizierung der Mieterschaft sorgen

zeitgemäß. „Die Ableitung von Abwasser über Kanäle, Kläranlagen und Flüsse verändert langfristig den Grundwasserhaushalt und verschärft den Klimawandel. In zahlreichen europäischen Städten ist der Grundwasserstand dramatisch niedrig. Wir brauchen einen Paradigmenwechsel im Umgang mit der Ressource Wasser.“

Grauwasser, Regenwasser und Mikroklima

Kern des Projekts ist die konsequente Trennung und Wiederverwendung von Wasserströmen in den neu errichteten Wohnungen. Grauwasser aus Duschen, Badewannen und Waschbecken wird über ein separates Leitungssystem gesammelt und im Kellergeschoss der Gebäude aufbereitet. Mittels Ultrafiltration, Membrantechnik und biologischer Prozesse entsteht sogenanntes Servicewasser mit Badewasserqualität. Dieses wird anschließend wieder in die Wohnungen zurückgeführt und vor allem für die Toilettenspülung sowie – optional – für Waschmaschinen genutzt. Das Schwarzwasser aus den Toiletten fließt direkt in die Kanalisation.

Der Effekt ist erheblich: Eine Person verbraucht durchschnittlich rund 53 l Wasser am Tag, davon allein etwa 35 l für die Toilettenspülung. „Brauchen wir wirklich Trinkwasserqualität, um die Toilette zu spülen oder den Garten zu bewässern?“, fragt Rudolph-Cleff. In „ReSource:Mannheim“ lassen sich so in den Wohnungen mehr als 40 % Trinkwasser einsparen – ohne Einschränkung der Lebensqualität.

Nicht benötigtes Servicewasser, immerhin rund 3.000 l pro Tag, sowie das auf dem Areal anfallende Regenwasser werden in eine dreiteilige Teichanlage im Innenhof geleitet. Diese Becken sind baulich miteinander verbunden, dauerhaft wasserführend

und übernehmen mehrere Funktionen zugleich: Zwischenspeicherung bei Starkregen, Bewässerungsreserve für Grünflächen und Bäume sowie mikroklimatische Kühlung durch Verdunstung. Selbst bei extremen Starkregenereignissen, die statistisch nur alle 100 Jahre auftreten, kann das System die Niederschläge vollständig puffern und zeitverzögert abgeben. Selbst ein mehrtägiges 80-jähriges Starkregenereignis bringt die Anlage nicht zum Überlaufen. Rigolen und Versickerungsflächen auf dem Gelände leiten dann überschüssige Niederschläge ins Erdreich. Dadurch wird die bestehende Kanalisation entlastet und ein kostspieliger Ausbau vermieden. „Das Projekt ist viel mehr als nur eine Grauwasseranlage“, betont Rudolph-Cleff. „Es verbindet Wasseraufbereitung, Regenwassermanagement und Bewässerung mit Freiraumgestaltung. Durch das Sehen, Riechen und Erleben von Wasserflächen steigt auch die Akzeptanz für die Wiederverwendung von Wasser.“

Nutzen für Bestand, Bewohnende und Betrieb

Ein weiterer Mehrwert liegt im Erhalt des Baumbestands. Große, tief wurzelnde Bäume lassen sich mit konventionellen Bewässerungssystemen kaum versorgen. Über die Teichanlage und das angeschlossene Bewässerungssystem stehen jedoch über Wochen hinweg täglich mehrere tausend Liter Wasser zur Verfügung. Die Grünflächen bleiben auch in Hitzeperioden vital – ein messbarer Unterschied, von dem auch die Höfe der sanierten Quartiere profitieren.

Für die GBG Wohnen ist das Projekt zugleich Lernfeld und Bewährungsprobe. „Klimawandel ist für uns ein zentrales Thema – nicht nur für unsere Gebäude, sondern auch für unseren Baumbestand. Wir besitzen rund 10.000 Bäume“, sagt Gregor Kiefer. Die gezielte Bewässerung alter Bäume mit ihrem weit verzweigten Wurzelwerk ist allerdings nicht einfach. Einfach mal 100 l Wasser an den Stamm zu kippen, reicht nicht aus. „Hier sind wir dabei, Lösungen zu erarbeiten“, so Gregor Kiefer.

Die Auswirkungen auf das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Quartier sind positiv. Das über



Drei Gebäude wurden abgerissen und zusammen mit den Anlagen des Wasser- und Ressourcenmanagements auf einer Tiefgarage neu errichtet

die Wasserflächen verdunstende Wasser senkt die Lufttemperatur. „Das Wasser in den Becken hat Badewasserqualität. Je mehr die Pflanzen anwachsen, umso stärker werden die Effekte der naturnahen biologischen Wasserklärung. Wir hoffen auf eine grüne Oase im Herzen des Quartiers und natürlich darauf, dass in diesem Sommer Kinder in den Becken planschen und ihren Spaß haben“, sagt Rudolph-Cleff.

Wirtschaftlich trägt sich das Projekt derzeit nicht. Der technische und personelle Aufwand ist noch hoch, insbesondere in der Startphase der Inbetriebnahme. Algen müssen händisch aus den Wasserbecken entfernt werden. Auch der Wartungsaufwand für die Wasseraufbereitung ist hoch. „Unser Ziel ist, mit dem Verkauf des Servicewassers die laufenden Kosten zu decken“, sagt Gregor Kiefer.

Für eine breite Übertragbarkeit in die Wohnungswirtschaft, so Kiefer, sei jedoch eine Neubewertung notwendig: „Sollte Klimaanpassung künftig politisch und baulich stärker gewichtet werden, muss eine Förderung der Investitionskosten Teil der Lösung sein. Ohne Unterstützung sind solche Systeme aktuell kaum darstellbar.“

Fazit: Ohne Wasser keine Zukunft

Das Projekt „ReSource:Mannheim“ zeigt exemplarisch, welches Potenzial in einer integrierten, wassersensitiven Quartiersentwicklung steckt – insbesondere im Bestand. Es verbindet Klimaanpassung, Ressourcenschonung sowie Wohnqualität und erhöht die Resilienz urbaner Infrastrukturen. Die Potenziale sind enorm, Millionen Kubikmeter Wasser lassen sich wiederverwenden. Noch ist Wasser in Deutschland billig und im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ausreichend vorhanden. Doch die Klimaerwärmung ist in vollem Gange, in ein oder zwei Jahrzehnten können in Deutschland Temperaturen wie jetzt am Mittelmeer herrschen. Angesichts der damit einhergehenden Klimarisiken ist es keine Frage, ob solche Ansätze relevant werden, sondern unter welchen Rahmenbedingungen sie künftig skalierbar sind. —

Videos zum Projekt „ReSource“ finden sich hier:
<https://www.youtube.com/watch?v=j14ys2IUU20>
 oder ab Minute 15:20 hier:
https://t1p.de/ard-mediathek_ab1520_resource

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

EIN FÜR DETAILS

TDM KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG IN DER BREMER GARTENSTADT SÜD

Daten treffen Wasser

In der Innovationspartnerschaft „InDigWa – Integrierte Digitalisierung der Wasserversorgung“ geht die Gewoba Bremen gemeinsam mit Industrieunternehmen und Fraunhofer-Instituten der Frage nach, wie die Wasserversorgung in urbanen Quartieren langfristig sichergestellt werden kann. Ein Blick ins Reallabor.

Von Jörn Ehmke und Dr. Susanne Bieker

Während im November 2025 die Weltklimakonferenz im brasilianischen Belém eröffnet wird, fällt bei der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen in Bremen der Startschuss für konkrete Lösungen in Klimaschutz und Klimaanpassung: Im Rahmen der vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (Fraunhofer IAO) aus Stuttgart initiierten Morgenstadt-Initiative erprobt ein Netzwerk aus Forschung und Industrie, wie digitale Lösungen zu einem sorgsamem und effizienten Umgang mit der knappen Ressource Wasser führen. Die ersten Daten fließen für eine Maßnahme im Wohnumfeld. Use-Cases in Gebäuden und Wohnungen werden folgen.

Innovationspartnerschaft

Im Rahmen der „InDigWa“-Partnerschaft hat die Gewoba für das Reallabor mit der Gartenstadt Süd eine typische Siedlung der Nachkriegsmoderne ausgewählt, in der sich mit rund 1.200 Wohneinheiten die Hälfte im Besitz des Wohnungsunternehmens befinden. Das, was hier gelingt – so die Annahme –, hat das Potenzial für zahlreiche Siedlungen des gleichen Typs. Der Auftakt des Projekts im Wohnumfeld zielt auf den zukünftigen Umgang mit den großzügigen Grünflächen und großem Baumbestand, die von zunehmenden Trockenperioden im Sommer und



Dr. Susanne Bieker

Leiterin
Transformations- und
Innovationssysteme
urbaner Räume
Fraunhofer ISI
KARLSRUHE

extremen Wetterphänomenen wie Starkregen betroffen sind. Der Use-Case im Außenbereich untersucht, welche Potenziale in einer Nutzung lokal anfallenden Niederschlagswassers liegen. Indem das Regenwasser aufgefangen, gereinigt, gespeichert und genutzt wird, kann ein deutlicher Beitrag zur Bewahrung grüner Quartiere, zur Schonung wertvoller Trinkwasserressourcen, zur Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf und damit zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im Quartier geleistet werden. Wie genau dieser Beitrag aussieht, untersucht „InDigWa“.

Jungbäume werden schon heute während der ersten drei Jahre nach Pflanzung bewässert, in der Zukunft könnten es fünf Jahre werden und auch Grünflächen sowie andere Pflanzen könnten Bewässerungsbedarfe haben. Das alles mit Trinkwasser zu leisten, wird auf Dauer weder bezahlbar noch sinnvoll sein. Im November 2025 hat die Gewoba acht Jungbäume in der Gartenstadt pflanzen und mit Bodenfeuchtesensoren ausstatten lassen. Vier der Bäume werden konventionell händisch (durch einen Dienstleister) bewässert, die anderen vier sind an ein Bewässerungssystem mit Regenwasser angeschlossen, das automatisch anspringt, wenn der Boden zu trocken wird.

Der auf dem Quartiersgaragenhof niedergehende Regen wird über spezielle Reinigungsrippen geleitet, in einer Zisterne gespeichert und von dort bedarfsweise unterirdisch den Bäumen zugeführt. Ist mehr Regenwasser in der



Jörn Ehmke

Abteilungsleiter
Stadt- und Quartiersentwicklung
Gewoba
Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen
BREMEN



Einbau von Filtersubstratrinnen, die das Regenwasser von Reifenabrieb und Verschmutzungen reinigen

Zisterne, als die Bäume brauchen, profitieren auch die Mieterinnen und Mieter. Dafür wird eine neu eingerichtete Zapfstelle aktiviert, sodass auch im Garten mit Regenwasser gegossen werden kann. Verheißt die Wettervorhersage Starkregen und die Zisterne ist voll, wird ein Teil des Wassers in die Kanalisation abgegeben, um die notwendige Speicherkapazität zu schaffen und Überflutungen im Quartier zu verhindern.

Warum so viel Aufwand für vier Bäume?

Mit Fortschreiten des Klimawandels steigen Durchschnittstemperaturen und verstärken sich Wetterextreme: Es wird tagsüber wärmer, kühlt nachts schlechter ab, Trockenphasen und Starkregenvahrscheinlichkeiten nehmen zu. Abkühlung im Quartier wird nötig. Pflanzen, insbesondere Bäume, reduzieren die Umgebungstemperatur im Sommer durch Schatten und Verdunstungskühlung – und brauchen dafür Wasser. Bislang betrifft dies nur die Jungbäume, aber der Bedarf von Bewässerung wird zunehmen. Darauf will und wird die Gewoba vorbereitet sein. Zudem brauchen Bäume Zeit. Ein Baum, der heute gepflanzt wird, ist rund zehn Jahre alt. Bis er ausreichend groß ist, um darunter entspannt im Schatten zu sitzen, braucht er mindestens noch einmal zehn bis 20 Jahre. Deshalb muss heute schon für den Schatten und die natürliche Kühlung von übermorgen gesorgt werden.

Über drei Jahre werden nun Daten erhoben, unter anderem zu Niederschlagsmengen und Temperatur, Bodenfeuchte, Füllstand in der Zisterne, Bewässerungsmengen und dem Zustand der Bäume – von den konventionellen und den smart bewässerten. >



Die Mietergemeinschaft dieses Gewoba-Neubaus kann künftig für die Bewässerung ihres Gartens das gesammelte Regenwasser nutzen und dadurch Trinkwasser sparen



Das Gewoba-Quartier in der Gartenstadt-Süd während der Neupflanzungs- und Installationsmaßnahmen

Das Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung (Fraunhofer ISI) wertet diese aus mit dem Ziel, zu validieren, wie viel Trinkwasser durch die Nutzung von Regenwasser eingespart werden kann, ob die Bäume durch bedarfsgerechte Bewässerung gegebenenfalls schneller und besser wachsen (und so schneller für Abkühlung und Schatten im Quartier sorgen), ob das Bewässerungssystem einen Beitrag zum Überflutungsschutz im Quartier leisten kann und ob sich das alles auch betriebswirtschaftlich überhaupt lohnt. Zudem freut sich Andrew Ryan vom Gewoba-Grünflächenmanagement: „Die Projektergebnisse werden uns unterstützen, unsere Grünanlagen wassersparender und wirtschaftlicher zu entwickeln.“ Dabei habe man nicht nur die Freiräume für die Menschen, sondern im Sinne der Biodiversität und des Artenschutzes auch die Tier- und Pflanzenwelt im Fokus.

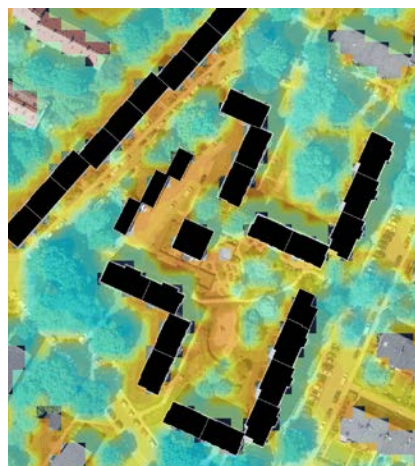
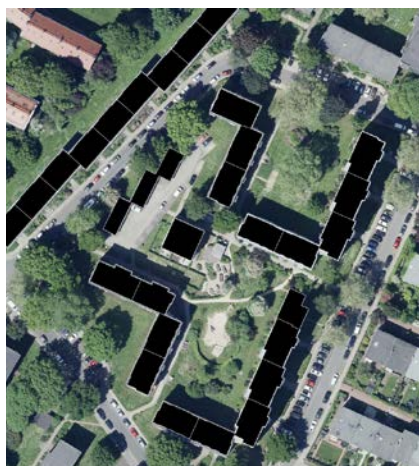
Messen und validieren

Ryan begleitet dafür auch die Erfassung der Baumentwicklung: Neben den Standardverfahren wie der Messung der Triebblängen und Beurteilung der Vitalität wird eine Fotoserie angefertigt. Diese dient

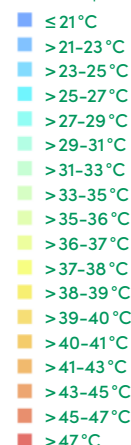
dazu, die Entwicklung des Wachstums nicht nur als Datensatz, sondern visuell nachvollziehen zu können. Dabei wird mit einem Endoskop auch der Wurzelraum betrachtet. Die Erkenntnisse werden genutzt, um gemeinsam mit den Partnern neue Konzepte zur Anwendung im Wohnungsbau und ergänzende Ansätze zur Erhöhung der Resilienz der Wasserversorgung in Bremen zu entwickeln.

„Besonders faszinierend am ‚InDigWa‘-Projekt ist der zukunftsorientierte Ansatz, durch die Nutzung von Regenwasser in Kombination mit smarterer Technologie die Lebensqualität in Wohngebieten nachhaltig zu verbessern“, ergänzt Steffen Schmidt, Operations Manager beim Projektpartner RX Watertec/Awatree GmbH. „Hier treffen Nachhaltigkeit und Technik aufeinander und bilden eine bemerkenswerte Synergie, die aus meiner Sicht deutlich stärker verbreitet werden sollte. Angesichts der fortschreitenden Klimaveränderungen nimmt die Belastung für Mensch, Tier und Umwelt stetig zu. Umso wichtiger ist es, frühzeitig vorsorgende und resiliente Lösungen zu etablieren, um langfristig gut vorbereitet zu sein.“

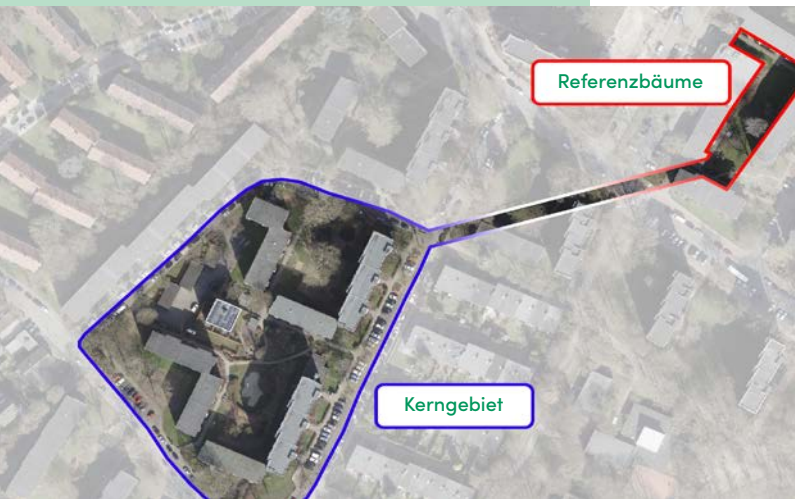
Um die Daten über drei Jahre lang nicht nur in Excel zu erfassen, sondern fortlaufend sichtbar zu



Bremen | PET (Tag), IST-Situation



Vergleich eines Luftbilds (l.) und der modellierten physiologisch äquivalenten Temperaturen für eine sommerliche Tagessituation (r). Deutlich wird die Temperaturwirkung von Bäumen im Quartier anhand der thermischen Unterschiede – von stark erhitzten (orange/rot) bis hin zu kühleren Bereichen (blau), deren Form zudem zeigt: hier stehen Bäume. Kartengrundlage: Stadtklimaanalyse 2025, Freie Hansestadt Bremen, Senatsverwaltung für Umwelt, Klima und Wissenschaft



Nordöstlich des „InDigWa“-Kerngebiets wurden vier Referenzbäume gepflanzt, die auf herkömmliche Weise während der Landschaftspflege bewässert werden. Kartengrundlage: Geoinformation Bremen

machen, hat das Projektteam ein Dashboard erstellt. Hier können die Projektpartner den Verlauf des Wassers und der zugehörigen Datenerhebung visuell verfolgen: Vom Garagenhof, wo die Füllstände der Reinigungsrinnen erfasst werden über die Zisterne, die Wetterstation und die Bewässerungssteuerung

bis hin zu den Bäumen und der Zapfstelle für die Mieterinnen und Mieter.

„Um die Komplexität verständlich zu machen, haben wir ein bewusst einfaches Dashboard entwickelt, erläutert Susanne Schrodi, Produktmanagerin beim Projektpartner Hauraton GmbH & Co. KG aus Rastatt. „Es soll das Projekt mit realen Fotos und Informationstexten greifbar machen, ohne zu überfordern, die einzelnen Bausteine zeigen und zugleich ihre Zusammenhänge erkennbar machen. So entsteht ein Werkzeug, das Planung, Umsetzung und Monitoring verbindet und allen Beteiligten einen gemeinsamen Blick ermöglicht.“ Die Maßnahmen der Innovationspartnerschaft in der Gartenstadt Süd zeigen, dass technische Maßnahmen zur Klimaanpassung großes Potenzial bergen: Sie schützen Gebäude und Anlagen und steigern die Klimaresilienz verdichteter Quartiere. Gleichzeitig versorgen sie die für die Mieterschaft so wichtigen Außenanlagen und sichern langfristig eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier. —

Weitere Informationen:

<https://www.morgenstadt.de/de/projekte/indigwa.html>




Mehr Wohnfläche auf jedem Grundstück.

Das Wohnungsbaukonzept von Köster.

- ! Grundstück optimal nutzen.
- ! Attraktiven Wohnraum schaffen.
- ! Ohne Raster seriell bauen.

Jetzt Kontakt aufnehmen!

 (05 41) 9 98-22 33

QR-Code scannen
und Rückruf buchen:



Mehr unter [koester-bau.de/wohnen](https://www.koester-bau.de/wohnen)

TDM MÜLLPLATZPLANUNG UND ABFALLMANAGEMENT IM AUSSENRAUM

Wie man Müllbergen zu Leibe rückt

Überquellende Mülltonnen, falsche Trennung und wild abgelagerter Sperrmüll: Abfall ist im Wohnumfeld vieler Siedlungen ein Problem. Wohnungsunternehmen und Dienstleister setzen auf Infomaterial, Mieterfeste und neu gestaltete Müllplätze, um die Lage zu verbessern – mitunter mit Erfolg.

Von Christian Hunziker

Wenn in Berlin Vermüllung thematisiert wird, richtet sich der Blick oft auf die in den 1960er Jahren errichteten Großsiedlungen, wie beispielsweise die Siedlung Heerstraße Nord im Ortsteil Staaken.

Dort war und ist das Problem so gravierend, dass der Gemeinwesenverein Heerstraße Nord 2023 die Kampagne „Staaken keep it clean“ startete. Dazu gehört ein vom Musikduo Ich & Herr Meyer getexteter Song, der das Problem so zusammenfasst: „Neulich hab’ ich vom Balkon mal meine Area gecheckt, und da hab’ ich was entdeckt, und das hat mich voll erschreckt: Hier überall liegt Müll, in jeder Ecke Dreck, manche schmeißen einfach alles achtlos weg.“

Was das Duo schildert, ist bundesweit ein Problem. „Wir stellen fest, dass in den letzten Jahren die Motivation zur Abfalltrennung geringer und das Abfallaufkommen höher geworden sind“, sagt Anja Klomann, die bei der Musterknaben eG für Marketing und Kommunikation zuständig ist. Die Dienstleistungsgenossenschaft ist für Wohnungsunternehmen im Bereich Abfallmanagement tätig. Klomann führt die Entwicklung unter anderem auf die wachsende Zahl von Online-Bestellungen und die dadurch gestiegene Menge an Kartonagen zurück.

Hinzu kommt die Komplexität des deutschen Mülltrennsystems. „Dieses stellt insbesondere Men-



Christian Hunziker

freier Immobilienjournalist
BERLIN

schen, die neu nach Deutschland gekommen sind, vor Herausforderungen“, stellt Jens Gardemann fest, Prokurist und Vertriebsleiter bei der Musterknaben eG. „Viele kannten vorher nur einen Müllsack für sämtliche Abfälle.“

Entsorgungskosten können beachtlich sein

Für die Mieterinnen und Mieter bedeutet der sorglose Umgang mit Abfällen nicht nur einen Verlust an Wohnqualität, sondern auch eine finanzielle Belastung. Das gilt besonders für die Ablagerung von Sperrmüll, die Anja Klomann von der Musterknaben eG als „großes Problem“ bezeichnet. Denn wenn der Vermieter Sperrmüll entsorgen lässt, finden sich diese Kosten in der Betriebskostenabrechnung wieder. Die entsprechenden Beträge können beachtlich sein: Laut der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, die 2019 im Quartier Heerstraße Nord tausende Wohnungen von der Ado Properties S.A. übernommen hatte, bezahlten die Mieter dort 2024 monatlich 0,13 €/m² für die Entsorgung von unsachgemäß abgelagertem Müll. Bei einer 70 m² großen Wohnung kommen so jährlich rund 110 € zusammen. In anderen Großwohnsiedlungen der Gewobag werden hingegen monatlich nur 0,01 €/m² fällig.

Die Entwicklung sei sehr unterschiedlich, sagt denn auch Gewobag-Pressesprecher Sebastian Schmidt. „In Großsiedlungen ist das Problem der illegalen Müllentsorgung deutlich ausgeprägter als in kleineren, überschaubaren Wohnanlagen“, erklärt er.



Christoph Schulz von der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) zeigt Kindern bei einem Mieterfest in Dortmund-Westerfilde, welcher Abfall in welche Tonne gehört

Das deckt sich exakt mit der Beobachtung von Jens Gardemann. „Je größer und anonym er ein Wohngebiet ist, umso größer ist das Risiko eines Müllproblems“, bringt er den Sachverhalt auf den Punkt.

Information möglichst niedrigschwellig vermitteln

Bei der Bekämpfung des Müllproblems setzen Wohnungsunternehmen und Dienstleister darauf, die Mieterinnen und Mieter mit Flyern und Broschüren über Abfalltrennung und -vermeidung zu informieren. „Diese Information muss niedrigschwellig sein“, betont Musterknaben-Sprecherin Klomann. Das bedeutet, dass die Materialien möglichst wenig Text enthalten dürfen und bebildert sein müssen, um sprachliche Barrieren zu umschiffen. „Allerdings“, räumt die Expertin ein, „wird reine Information Abfallprobleme nicht komplett lösen.“ Sinnvoll sei dieser Ansatz trotzdem. „Wir werden nie alle Menschen erreichen“, sagt Klomann. „Aber einen von hundert von der Sinnhaftigkeit der Abfalltrennung zu überzeugen, ist besser, als keinen zu erreichen.“

Um die Menschen tatsächlich zu einer Änderung ihres Verhaltens zu bewegen, gehen viele Wohnungsunternehmen auch direkt in die problematischen Quartiere. Die Berliner Gewobag beispielsweise hat das Format der Recycling-Rallye entwickelt, die Kinder mit spielerischen Angeboten für den richtigen Umgang mit Müll sensibilisiert.

Zur Rallye gehören ein Parcours, auf dem Abfall gesammelt und getrennt wird, sowie ein Umfüllspiel,



Das ausgefeilte deutsche Mülltrennsystem hat seine Tücken – vor allem für neu zugezogene Menschen aus Ländern, in denen Mülltrennung bislang keine Rolle spielt

bei dem Lebensmittel von Plastikverpackungen in Glasbehälter umgepackt werden. „Wir beobachten, dass dieser spielerische Ansatz Barrieren abbaut“, berichtet Gewobag-Pressesprecher Sebastian Schmidt. „Kinder werden zu kleinen ‚Umweltprofis‘ und tragen dieses Wissen als Multiplikatoren direkt in ihre Familien und Haushalte. Damit erreichen wir eine Sensibilisierung, die weit über den Aktionstag hinausgeht.“

Ähnliche Beobachtungen macht Klomann von der Musterknaben eG, die selbst regelmäßig auf Mieterfesten über den richtigen Umgang mit Abfall informiert: „Die persönliche Präsenz ermöglicht es, sofort Fragen zu beantworten und Irrtümer zu korrigieren – zum Beispiel den weitverbreiteten Irrtum, am >



Die Recycling-Rallye der Berliner Gewobag sensibilisiert Kinder für den richtigen Umgang mit Müll

Schluss werde sowieso der gesamte Müll zusammengekippt. So etwas kann keine Broschüre leisten.“

Von guten Erfahrungen mit solchen Vor-Ort-Aktionen berichtet auch die Vonovia SE. In Dortmund arbeitet das Unternehmen dabei mit der Entsorgung Dortmund GmbH (EDG) zusammen. „Das EDG-Infomobil bietet vor Ort anschauliche und spielerische Informationsangebote rund um das Thema Müll, sodass wir viele Mieter direkt erreichen“, sagt Nora Woker, Quartiersentwicklerin im Vonovia-Geschäftsbereich West in Dortmund.

In Hamburg kooperiert die Vonovia bei solchen Aktionen mit der Stadtreinigung Hamburg.

Laut Angelika Eckhoff, Vonovia-Quartiersmanagerin Region Hamburg, finden diese Veranstaltungen in den Nachmittagsstunden und vor den Sommerferien statt, sodass auch hier viele Kinder teilnehmen und das Erlernte im Anschluss an ihre Eltern weitergeben können. Tatsächlich zeigen sich Erfolge: In den Vonovia-Beständen in Dortmund-Westerfilde oder Hamburg-Wilhelmsburg hat das Unternehmen nach eigenen Angaben in den letzten Jahren deutliche Fortschritte bei der Mülltrennung und der Verringerung illegaler Sperrmüllablagerungen erzielt.

„Unterflurmüllsysteme bieten vor allem bei Objekten mit vielen oberirdischen Behältern oder Kellerstandplätzen Vorteile, weil sie Platz schaffen und Nebenkosten senken.“

Jan Pelka
Stadtreinigung Hamburg

„Ein optimaler Müllstandplatz ist aufgeräumt, gut sichtbar und komfortabel zugänglich“, sagt Nina Hoppe, Sachgebietsleiterin Wohnungswirtschaft bei der Stadtreinigung Hamburg. Auch sie rät dazu, die Restmüllbehälter so zu platzieren, dass sie am leichtesten erreichbar sind, da dadurch Fehlwürfe reduziert würden. „Außerdem sollten die Trennbehälter

(Papier, Bio, Wertstoffe) gut sichtbar gekennzeichnet sein, damit die Abfalltrennung einfach bleibt.“ Laut Hoppe verhindern eine klare Kennzeichnung mit Piktogrammen und die Verwendung der jeweiligen Standardfarben für die vier Müllsorten Fehlwürfe. „Zusätzlich“, sagt Hoppe, „sind Hinweisschilder an

den Standplätzen oder Flyer für die Bewohnerinnen und Bewohner sinnvoll, um Fehlbefüllungen nachhaltig zu reduzieren.“

Zusätzlichen Komfort können laut der Stadtreinigung Hamburg Unterflurlösungen bieten. „Unterflurmüllsysteme sind besonders im Neubau sinnvoll, aber auch im Bestand gut umsetzbar“, erklärt Jan Pelka, Vertriebsleiter Großkunden. „Im Bestand bieten sie vor allem bei Objekten mit vielen oberirdischen Behältern oder Kellerstandplätzen Vorteile, weil sie Platz schaffen und Nebenkosten senken können.“

„Besonders dort, wo wir gezielt mit regelmäßigen Informationsangeboten, klarer Beschilderung und Aktionen vor Ort arbeiten, zeigt sich eine spürbare Verbesserung“, heißt es aus der Bochumer Konzernzentrale.

Kriterien für den optimalen Müllplatz

Um das Müllproblem zu entschärfen und die Trennqualität zu verbessern, können Wohnungsunternehmen aber noch mehr tun (siehe auch DW 2/2022, Seite 26–29). Fehlbefüllungen lassen sich laut Klomann verringern, wenn die Restmülltonnen am Eingang des Müllplatzes platziert werden. Dahinter sollten die Papiertonne, die gelbe Tonne und ganz hinten („für die Trennprofis“) die Biomülltonne stehen; die Reihenfolge sollte also den zunehmenden Schwierigkeitsgrad des Trennens abbilden.

Außerdem empfiehlt Klomann, den Standort des Müllplatzes so auszuwählen, dass die Wege für Entsorger und Mieter kurz sind, gleichzeitig aber die Anlieferung von Abfall durch Externe erschwert wird.

Voraussetzung dafür sei ein geeigneter Standort ohne störende Bäume oder Leitungen im Boden. Ideal ist laut Pelka die Kombination mit anstehenden energetischen Sanierungen, da sich die Kosten für den Einbau von Unterflurmüllsystemen deutlich reduzieren, wenn ohnehin Arbeiten stattfinden und Baugeräte vor Ort sind.

Umgang mit Sperrmüll ist häufig schwierig

Dann bleibt aber immer noch das Sperrmüllproblem bestehen. Für große Wohnanlagen empfiehlt Nina Hoppe von der Stadtreinigung Hamburg die Durchführung von Sperrmüllaktionstagen, bei denen Mieterinnen und Mieter an einem festgelegten Termin ihren Sperrmüll direkt am Objekt abgeben können. „Eine jährliche Wiederholung solcher Aktionen“, sagt Hoppe, „verhindert wirksam Ablagerungen an den Müllstandplätzen.“

Was aber tun, wenn befleckte Matratzen, defekte Schreibtischstühle und uralte Regale trotzdem einfach so hingestellt werden? Jens Gardemann von der Musterknaben eG empfiehlt für diesen Fall, Sperrmüll so schnell wie möglich zu entsorgen.

Dafür nennt er zwei Gründe: Zum einen würden aus einem Kubikmeter Sperrmüll im Wohnumfeld innerhalb von 48 Stunden leicht 4 oder 5 m³. Zum anderen spielen auch die Verkehrssicherungspflicht eine Rolle; Sperrmüll stelle eine erhebliche Brandlast dar. Gardemann verschweigt allerdings auch die Kehrseite der Medaille nicht: „Es besteht die Gefahr, dass man die Mieter in die falsche Richtung erzieht und sie sich daran gewöhnen, Sperrmüll nur noch auf diesem Weg zu entsorgen.“

„We got to keep it clean“

Im Idealfall aber wirkt sich die Kombination der geschilderten Maßnahmen positiv aus. So verhält es sich jedenfalls im Song des Duos Ich & Herr Meyer, an dessen Ende es mit einem utopischen Blick auf das Quartier Heerstraße Nord heißt: „Schaut auf diese Pracht, wir haben es geschafft, ein Hoch auf das ganze Team Nachbarschaft. Denn am Ende geht es nur, wenn wirklich alle mitziehen. Wir haben nur eine Welt – and we got to keep it clean.“ —



Unterflur-Müllsysteme lassen sich besonders bei Neubauten realisieren, können aber auch für bestehende Wohnquartiere eine Option sein

Miele

Zufriedene Nutzer bedeutet zufriedene Betreiber.
Zuverlässigkeit ist was uns verbindet.

Nutzerzufriedenheit ist die Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Betrieb. Insbesondere beim Betreiben von SB-Einrichtungen für Waschepflege ist die Zuverlässigkeit der Maschinen und des Services entscheidend. Und weil wir uns mit Zuverlässigkeit bestens auskennen, bieten wir Ihnen 360PRO für Mehrfamilienhäuser. Unser ganzheitliches System mit perfekt für Ihre Waschküche abgestimmten und vernetzbaren Maschinen, Zubehören, sowie Wasch- und Pflegemitteln. Das Versprechen an Ihre Nutzer: beste Waschergebnisse. Für Ihren operativen Erfolg – und zufriedene Nutzer.

Entdecken Sie mehr auf miele.de/pro/residential



Miele Professional. Immer Besser.

360 PRO



TDM ANSÄTZE FÜR MEHR E-MOBILITÄT IM QUARTIER

Ladeinfrastruktur? Im Aufbau ...

Im Rahmen von freiraumbezogenen Erneuerungsmaßnahmen ist es lohnenswert, auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur in die Planung aufzunehmen. Für viele Wohnungsunternehmen ist E-Mobilität ein Teil der Nachhaltigkeitsstrategie, in vielen Fällen ist der Ausbau aber auch Pflicht.

Von Eva Kafke

Bei Neubauten und größeren Sanierungen verpflichtet das Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz (GEIG) Wohnungsunternehmen dazu Stellplätze mit Lademöglichkeiten auszustatten beziehungsweise diese vorzubereiten.

Außerdem können Mieter verlangen, dass Vermieter ihnen die Installation von Ladeinfrastruktur gestatten (§ 554 BGB). Etablierte, übertragbare Lösungen gibt es kaum, dafür einen schwer überschaubaren Markt an Produkten und Dienstleistern.

Quartierstankstellen mit Eigenstrom

Für die Stadtfelder Wohnungsgenossenschaft eG in Magdeburg ist das vom Bund geförderte Pilotprojekt „Element“ die Ausgangsbasis: An zwei Standorten – neben der Geschäftszentrale und in einem Wohnquartier mit 60er-Jahre-Blöcken – ließ die Genossenschaft auf ihren Grundstücken Quartierstankstellen mit insgesamt neun Ladepunkten errichten. Den Betrieb hat die Genossenschaft selbst übernommen. Interessierte Mieter können sich von der Objektverwaltung eine – kostenlose – Genehmigung ausstellen lassen und sich dann bei der Getec Mobility Solutions GmbH anmelden, dem von der Genossenschaft beauftragten Abrechnungsdienstleister. Von ihm erhalten sie für eine einmalige Servicegebühr eine Ladekarte. Der reguläre Fahrstromtarif beträgt 48 ct/kWh. In der Preiskalkulation



Eva Kafke
freie Journalistin
BIRKENWERDER

ist die Stromerzeugung ein wesentlicher Beitrag: An beiden Standorten liefern ein Brennstoffzellen-BHKW und eine PV-Anlage kostenlose Energie. „Wir gehen davon aus, dass sich die Investitionen sowie Betriebskosten langfristig über die verkauften Kilowattstunden refinanzieren werden“, erklärt Julia Brandt, Nachhaltigkeitsmanagerin bei der Genossenschaft.

Noch sind die Lademöglichkeiten nicht ausgelastet – obwohl das Wohnungsunternehmen ihre Einrichtung mit Infoveranstaltungen, Gesprächen am Rande von baubegleitenden Terminen, Berichten in der Mieterzeitung, direkter Ansprache der Quartiersbewohner, einem Mieterfest und einer eigens geschaffenen Webseite bekannt gemacht hat. „Letztlich ist allerdings unsere Erfahrung, dass alle Informationen die Mieter nur dann erreichen, wenn diese sich bereits mit dem Thema E-Mobilität beschäftigen und beispielsweise gerade überlegen, ein Elektrofahrzeug anzuschaffen“, sagt Brandt. Vorübergehend hat die Genossenschaft nun drei der Ladepunkte an einen Car-Sharing-Anbieter vergeben – als ergänzendes Mobilitätsangebot und um Mietern ohne E-Auto die Möglichkeit zu geben, Erfahrungen zu sammeln.

An seinem Ziel, in allen Stadtteilen mit eigenem Bestand nach und nach ein Grundangebot an Lademöglichkeiten zu schaffen, deren Nutzung zu beobachten und nach Bedarf nachzurüsten, hält die Genossenschaft fest, so die Nachhaltigkeitsmanagerin: „Die Erfahrungen aus dem bundesgeförderten Projekt haben wir intern zu einem E-Mobilitätskonzept zu-

sammengefasst. Die Errichtung von Quartierslösungen statt stellplatzbezogener Einzellösungen bildet dabei unsere favorisierte Lösung zur Umsetzung.“

Einheitliche Lösungen auf Kosten des Unternehmens ...

Quartierslösungen sind auch bei der kommunalen Hanova Wohnen GmbH in Hannover ein Baustein, allerdings in halböffentlichen Bereichen. 24 Ladesäulen mit 48 Ladepunkten hat das Unternehmen seit 2020 im Rahmen des Projektes „H-stromert“ der Stadt Hannover installiert. Sie stehen neben den Hanova-Mietern allen Nachbarn in den Quartieren zu gleichen Konditionen zur Verfügung. „Das zahlt auf unser Image ein: Die Ladesäulen sind wie kleine Liftfasssäulen mit der Aufschrift ‚Hanova‘“, begründet Torsten Weichert, Leiter Energieservices bei dem Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus sind inzwischen rund 60 Mietern direkt zugeordnete Stellplätze mit Ladeinfrastruktur ausgestattet. „Wenn Mieter den Wunsch nach einer Lademöglichkeit >

Vorbilder suchen Nachahmer

Bei vielen Wohnungsunternehmen gehören der schrittweise Umstieg auf Elektromobilität bei unternehmenseigenen Fahrzeugen und der Aufbau der zugehörigen Ladeinfrastruktur zum Programm. So verfügt die Viva-west Wohnen GmbH beispielsweise über 169 Ladepunkte für Mitarbeitende, davon 136 an den beiden Hauptverwaltungsstandorten in Gelsenkirchen und 33 verteilt auf 17 Außenstandorte in NRW. „Mittlerweile sind unsere Mitarbeitenden mit der dritten Generation Elektrofahrzeuge unterwegs. Das ist mehr als Marketing“, erklärt Fachbereichsleiter Dirk Büsing. „Die Erfahrungen der Kolleginnen und Kollegen sind gut, die Rückmeldungen von den Mietenden ebenfalls. Aber es hat nicht dazu geführt, dass nun viele auf Elektrofahrzeuge umgestiegen sind.“

Zum Weiterlesen

Hilfreiche Praxis-Leitfäden gibt es beispielsweise bei der Nationalen Leitstelle Ladeinfrastruktur („Einfach laden an Mehrparteienhäusern“), bei ElektroMobilität NRW („Aufbau von Ladeinfrastruktur – ein Leitfaden für die Wohnungswirtschaft und Immobilienbesitzende“) oder der KEA Klimaschutz- und Energieagentur („Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern“).



Die Stadtfelder in Magdeburg setzt auf Lösungen für das Quartier anstelle von Einzelmaßnahmen. An zwei Standorten bieten Quartierstankstellen aktuell neun Ladepunkte für die Mieterinnen und Mieter

haben, stellen wir als Hanova alles zur Verfügung, was benötigt wird, sowohl die Vorrüstung als auch die Ladepunkte“, erklärt Weichert. Dabei versucht das Unternehmen, sich auf einzelne Bereiche von Parkplätzen und Garagen zu konzentrieren, um Leitungswege und damit Kosten gering zu halten. Der Stellplatzmietvertrag mit dem E-Mobil-Nutzer wird angepasst – also die Grundmiete erhöht –, und er schließt eine Nutzungsvereinbarung für die Lademöglichkeit mit dem Tochterunternehmen Hanova Service als Betreiberin der Infrastruktur. „Damit entstehen uns zwar hohe Investitionskosten. Doch wir können eine einheitliche Lösung mit kompatibler Technik schaffen, die garantiert mit dem von uns verwendeten Lastmanagementsystem funktioniert. Dadurch haben wir die Betriebsführung im Blick und müssen nicht bei Mietern nachfassen, die beispielsweise der Wartungspflicht nicht nachkommen.“



An derzeit 169 Ladepunkten können die Mitarbeitenden der Vivawest die Elektrofahrzeug-Flotte des Unternehmens mit Energie versorgen



Ausbaufähige Energieverteilung, wie hier von der Firma Hager in einer Tiefgarage ausgeführt, ist Grundvoraussetzung für skalierbare Lösungen

Der ebenfalls kommunale Energieversorger Enercity AG übernimmt im Auftrag der Hanova Abrechnung, Wartung und Entstörung und liefert zugleich den Strom. Dafür hat das Wohnungsunternehmen einen Preis vorgegeben.

... oder der Mieter?

Die einheitliche Ausstattung von Mieter-Stellplätzen ist auch bei der Vivawest Wohnen GmbH in Gelsenkirchen das Konzept der Wahl. Wenn ein Bewohner Interesse bekundet, prüft eine von Vivawest vorgegebene Elektrofachfirma den individuellen Stellplatz und erstellt ein Kostenangebot. Das beinhaltet die gesamte Vorinstallation ab der Unterverteilung und die Wallbox. „Je nach Leitungslänge, eventuell notwendigen Wanddurchdringungen oder gar einer frostfreien Verlegung zum Außenstellplatz können die Kosten gemäß unseren Erfahrungen 1.000 € oder im Einzelfall auch bis zu 6.500 € betragen“, erläutert Dirk Büsing, Fachbereichsleiter Technische Produktentwicklung/Standardisierung. „Es gibt Wohnungsunternehmen, die diese Kosten übernehmen. Das ist eine unternehmerische Entscheidung.“ Bei der Vivawest trägt der Mieter – wenn er mit dem Angebot einverstanden ist – sämtliche Kosten. Er wird Eigentümer der Wallbox, kann gegebenenfalls Fördermittel nutzen und die Box beim Auszug mitnehmen. Der Strom wird auf seinen Zähler aufgeschaltet, er bestimmt den Versorger. Bisher wurde so rund ein Dutzend Boxen installiert. „Die Zahl der Mieteranfragen ist sehr gering. Die hohen Kosten sind für viele ein Grund, Abstand zu nehmen“, sagt Thorsten Röttcher, Fachbereichsleiter Zentrale Qualitätssicherung. Allerdings: In den Gebäuden, in denen die Vivawest im Zuge von Modernisierungen große Mengen von Leerrohren verlegt, um die GEIG-Anforderungen zu erfüllen und die Grundausrüstung für eine Ladeinfrastruktur zu schaffen, ist die Nachfrage nach Wallboxen ebenfalls sehr gering, berichtet das Unternehmen.

Im Neubau für jeden Bedarf gerüstet

Diese Beobachtung macht auch der Projektentwickler Die Wohnkompanie Rhein-Main GmbH & Co. KG bei der Vermietung von zehn neu errichteten Mehrfamilienhäusern in Mühlheim am Rhein. „In der Tiefgarage gibt es eine Zentrale für die Ladeinfrastruktur mit einem Lastmanagement. Von dort aus erschließen wir über Stromschienen drei Versorgungsbereiche, die als Basis für eine weitere, spätere Verkabelung dienen“, beschreibt Geschäftsführer Sven Ehnert. Als Grundausrüstung hat die Wohnkompanie zunächst fünf der 152 Stellplätze mit Wallboxen ausgerüstet. Die werden zu einer etwas höheren Miete vergeben. Betreiber der Ladesäulen und Vertragspartner der Mieter ist Ladestationen-Dienstleister Amba Operations GmbH. Das Unternehmen ist unter anderem für die Abrechnung zuständig und liefert auch den Strom für die Ladeinfrastruktur. Zur Auswahl

des Stromversorgers hatte der Projektentwickler einen Referenzpreis und Nachhaltigkeitskriterien vorgegeben. „Für dieses System mit festen Partnern haben wir uns aus Respekt vor der Komplexität des Vorhabens entschieden. Neben einem klar geregelten System zur Abrechnung standen die Versorgungssicherheit sowie eine technisch kompatible Lösung im Vordergrund“, erläutert Ehnert. Die Partnersuche gestaltete sich dabei nicht ganz einfach. „Wir waren auch mit lokalen Energieversorgern im Gespräch. Allerdings fehlte für unseren Bedarf die Flexibilität im Mietwohnungsbau“, sagt Christian Schwarz, Technischer Leiter der Wohnkompanie. „Letztlich sind wir zufällig über unseren Hardware-Partner Hager in Kontakt mit Amba Operations gekommen. Gemeinsam haben wir in einem interaktiven Prozess ein Konzept entwickelt. Für uns war das Learning by Doing.“ Inzwischen sind rund 90 Wohneinheiten vergeben, aber noch nicht alle fünf Stellplätze mit Lademöglichkeit. „Im Nachhinein wurde damit unsere Entscheidung gegen eine Vollinstallation bestätigt“, sagt Schwarz. Bei Bedarf könne jedoch nachgerüstet werden. —



Die Ladesäulen von Hanova stehen allen Anwohnern im Quartier zur Verfügung



Das Tochterunternehmen Hanova Service betreibt die Ladeinfrastruktur

HAUFE

Effiziente Prüfungsvorbereitung mit Haufe Zertifizierter Verwalter

Das Lehrbuch hilft Ihnen sich **effizient** auf die Prüfung zum **Zertifizierten Verwalter** vorzubereiten. Die **neue 2. Auflage** enthält alle Inhalte des Lehrbuchs als digitale Version mit Verlinkung auf **Urteile und Gesetze**, eine **praktische Suchfunktion** und ein **E-Training** im Multiple-Choice-Format.

haufe.de/zert-verwalter



189,00 €
inkl. MwSt.

NEU
Jetzt digital
lernen



Bauen und Technik



KWU-Türme weichen neuem Kaiserviertel mit 1.200 Wohnungen

Die ABG Frankfurt Holding hat das ehemalige Areal der Kraftwerk Union (KWU) in Offenbach erworben. Auf dem Gelände plant das Unternehmen den Bau von knapp 1.200 Mietwohnungen sowie Büroflächen, Einrichtungen zur Nahversorgung und eine Kindertagesstätte. Im ersten Schritt werden nun die Gerippe der ehemaligen KWU-Türme abgerissen. Die neuen Gebäude sollen voraussichtlich ab dem Jahr 2029 bezugsfertig sein.

64%

der Wohnungsunternehmen haben den Glasfaserausbau begonnen oder bereits abgeschlossen, zeigt eine Studie der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und der TKI mbH zur Rolle der organisierten Wohnungswirtschaft beim FTTH-Ausbau.



Grundsteinlegung für „Haus der Athleten“ in Nürnberg-Langwasser

Die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen errichtet in Nürnberg ein Schülerwohnheim für die sportliche Nachwuchsförderung mit 60 Doppelzimmern. Geplant sind Gemeinschaftsbereiche mit Küchen, Aufenthalts- und Lernzonen, eine Dachterrasse und eine Außenterrasse am zentralen Speisesaal. Fernwärme und eine geothermische Anlage mit Erdsonden sollen die Energieversorgung sichern.



Wohnzimmer des Bauhaus-Meisters Adolf Meyer in Weimar nach der restauratorisch-konservatorischen Bearbeitung im Jahr 2023

Thüringer Denkmalschutzpreis für Weimarer Wohnstätte

Die Weimarer Wohnstätte GmbH ist einer der Preisträger des Thüringer Denkmalschutzpreises 2025. Gewürdigt wurde das Engagement des Unternehmens bei der Wiederentdeckung, Restaurierung und Konservierung eines Raumkunstwerks in der ehemaligen Privatwohnung des Bauhaus-Meisters Adolf Meyer. Erst nach dem Leerzug im Jahr 2017 konnte zweifelsfrei festgestellt werden, dass es sich um originale Wandgemälde von Oskar Schlemmer, Werner Gilles sowie weiteren Mitgliedern der Bauhauswerkstatt aus dem Jahr 1923 handelt. Die Malereien in dem Gebäude der Weimarer Wohnstätte waren teils stark beschädigt und durch frühere bauliche Eingriffe in Mitleidenschaft gezogen worden. Der Restaurator Ludwig Volkmann konnte das Raumkunstwerk in Teilen wiederherstellen. Gut behütet wird es heute vom Kulturrat Thüringen, der 2020 in die Räume der ehemaligen Meyer-Wohnung zog.

GAG: Neubauvorhaben im Kölner Norden

Die GAG Immobilien AG baut an der Karl-Marx-Allee im Kölner Stadtteil Seeberg 62 öffentlich geförderte Wohnungen. Ersetzt werden 34 Bestandswohnungen aus dem Jahr 1974, die keine Zentralheizung haben und einen hohen Schadensgrad aufweisen. Der Wohnungsmix umfasst barrierefreie Ein- bis Fünfstückerwohnungen. Jedes der neuen Häuser verfügt über einen Aufzug, dazu kommen PV-Anlagen und Dachbegrünung. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über Fernwärme oder eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet werden.



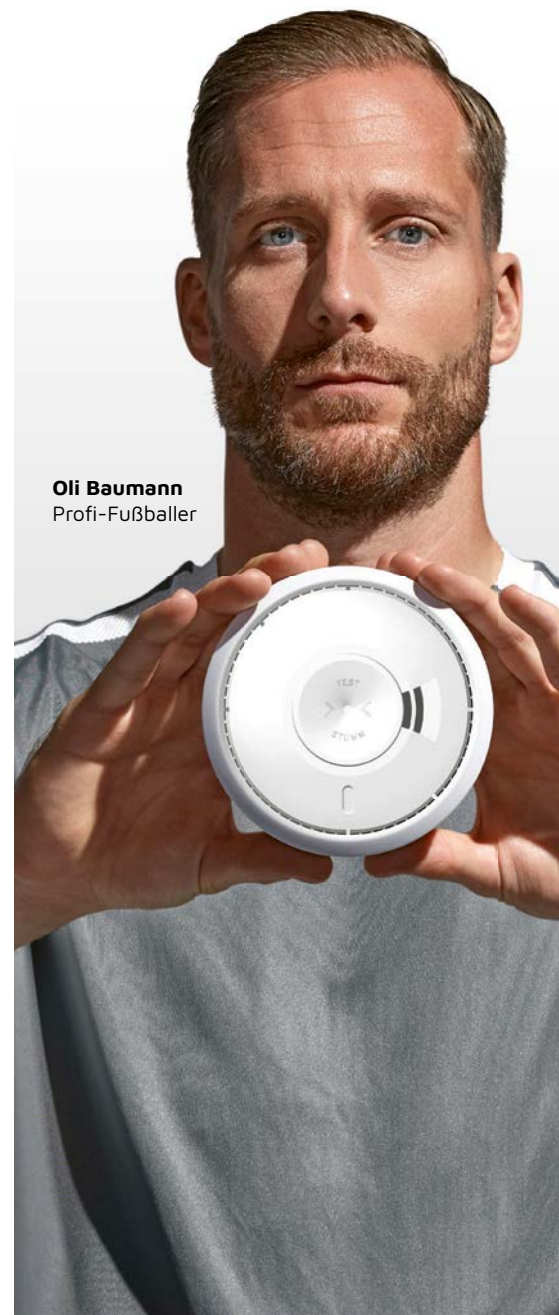
Wiro schließt Baulücke: Neue Wohnungen für Warnemünde

In der Wachtlerstraße im Ostseebad Warnemünde baut die Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH ein Mehrfamilienhaus mit neun Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und schließt damit eine seit rund einem Jahr bestehende Baulücke. Auf dem Gelände befand sich zuvor ein Ärzte- und Geschäftshaus. Da dieses jedoch sowohl in baulicher als auch in technischer Hinsicht nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprach, wurde es vollständig zurückgebaut. Der Neubau soll sich durch die Fassadengestaltung harmonisch in die historische Nachbarschaft einfügen. Damit das Mehrfamilienhaus mit vier Etagen auf stabilem Grund errichtet werden kann, müssen vor dem Baustart 62 Bohrpfähle tief in der Erde verankert werden. Derzeit laufen die letzten vorbereitenden Arbeiten. Das Gebäude wird künftig über Fernwärme versorgt und im Rahmen der Fernwärmeerschließung von Warnemünde durch die Rostocker Stadtwerke angeschlossen. Das Wohnungsunternehmen will das Vorhaben bis Ende des Jahres 2027 fertigstellen.



Erste Liga beim Brandschutz

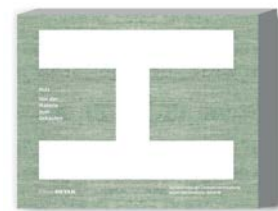
Flexible Rauchwarnmelder-Lösungen vom Marktführer.



Oli Baumann
Profi-Fußballer

Howoge-Neubau: Drei Wohngebäude nach dem Nur-Strom-Konzept

Die Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im „Havelufer Quartier“ in Berlin-Spandau zwei siebengeschossige und ein sechsgeschossiges Gebäude mit insgesamt 231 mietpreisgebundenen Wohnungen fertiggestellt. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen sind zwischen 26 und 81 m² groß; etwa die Hälfte davon wurde barrierefrei ausgeführt. Die Neubauten wurden als sogenannte Nur-Strom-Häuser realisiert und kommen vollständig ohne fossile Energieträger aus. Der überwiegende Teil des benötigten Stroms wird über PV-Anlagen auf den extensiv begrünten Dächern erzeugt. Ergänzend wird zertifizierter Grünstrom aus dem öffentlichen Netz bezogen. Die Wärmeversorgung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen auf den Dächern. Die Warmwasserbereitung wird dezentral über elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt. Alle Wohnungen sind mit moderner, energieeffizienter Haustechnik ausgestattet.



H wie Holzbaukultur

Hämmerle/Aicher (Hg.),
Holz – Von der Materie
zum Gebauten,
304 Seiten, 59,90 €, Detail,
ISBN: 978-3-95553-662-6

Die Holzbaukultur erlebt eine Renaissance. Diese wurzelt in der Rückbesinnung auf das regionale Erbe und das ökologische Potenzial. In der Revitalisierung alter Bausubstanz und in der Hinwendung zu umweltverträglichem Bauen findet das lokal geprägte handwerkliche Wissen einen neuen Rahmen.

Das Werk thematisiert, welche forstwirtschaftlichen, technologischen und baukulturellen Entwicklungen dazu geführt haben.

Energetische Sanierung in Bottrop

Die Vivawest Wohnen GmbH hat im Quartier „Batenbrock-Am Volkspark“ 144 Wohnungen in 18 Mehrfamilienhäusern umfassend modernisiert. Sie dämmte die Fassaden sowie die Decken in Keller und Obergeschoss. Außerdem erneuerte sie Fenster und Dächer. Die Energieeffizienzklasse verbesserte sich von F auf B, was die Betriebskosten für die Mieter senkt. Zusätzlich erneuerte die Vivawest die Balkone und stattete einige Erdgeschosswohnungen mit Terrassen aus. An 17 der 18 Gebäude wurden erstmalig Aufzüge angebaut.



Aufstockung in Frankfurt-Niederrad: Zwölf neue Wohnungen in Element- und Holzbauweise

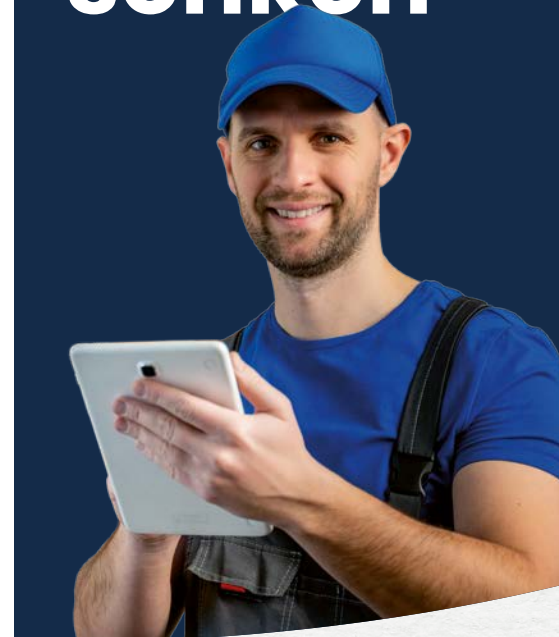
Die GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat in der Donnersbergstraße in Frankfurt-Niederrad durch die Aufstockung eines dreigeschossigen Wohnhauses innerhalb von einem Jahr zwölf neue Wohnungen in nachhaltiger Element- und Holzbauweise errichtet. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Energieeffizienzklasse B sind zwischen 53 und 83 m² groß und verfügen über Balkone sowie Fußbodenheizungen. Das Gebäude umfasst nun insgesamt 52 Wohnungen. Im Zuge der Baumaßnahmen wurde das Bestandsgebäude umfassend modernisiert: Es erhielt neue Fenster und eine verstärkte Dämmung sowie neue Briefkasten- und Klingelanlagen.

6 m²

Neubauwohnungen werden laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bis 2050 im Durchschnitt um rund 6 m² kleiner ausfallen. Die Untersuchung zeigt, dass die Wohnungsgrößen bereits seit etwa 2005 stagnieren. Davor waren sie über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich gewachsen: Zwischen 1965 und 2005 von 69 auf 94 m²; die Wohnfläche pro Person legte von knapp 20 auf gut 49 m² zu.

Digitales Monitoring für
alle Ihre Heizungsanlagen:

Effizienz steigern, Kosten senken



- Intelligentes Heizungsmonitoring für mehr als 20.000 Anlagen
- Herstellerunabhängig und mit optionaler Fernsteuerung
- CO₂-Emissionen und Energiekosten dauerhaft senken, Energieeffizienzklasse verbessern
- Störungsfreie Heizungen, zufriedene Mieter
- Smarte Technik kombiniert mit dem Praxiswissen unseres erfahrenen SHK-Meisterteams

Jetzt Demo buchen



www.immoconn.com

INTERVIEW MIT AXEL GEDASCHKO

Zielkonflikte zwischen Wohnungsbau und Naturschutz



Der Wohnungsbau steht zunehmend im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlichen Zielen und Anforderungen des Natur- und Artenschutzes. Wie lassen sich Zielkonflikte lösen, ohne soziale und ökologische Belange gegeneinander auszuspielen?

Während der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum vielerorts stetig wächst, führen umfangreiche Regelungen und langwierige Genehmigungsverfahren immer häufiger zu Verzögerungen oder gar zum Scheitern von Bauprojekten. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, fordert im Gespräch pragmatische Lösungen und eine stärkere Berücksichtigung sozialer Aspekte in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Herr Gedaschko, wir erleben immer häufiger Zielkonflikte zwischen Wohnungsbau und Naturschutz. Wo liegen aus Ihrer Sicht die größten Spannungen?

Die Spannungen entstehen dort, wo unterschiedliche gesellschaftliche Ziele ohne klare Priorisierung nebeneinanderstehen. Auf der einen Seite wächst der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich, vor allem in Städten und Wachstumsregionen. Auf der anderen Seite haben wir in den vergangenen Jahren eine massive Ausweitung von Regelungen unter anderem im Natur-, Arten- und Klimaschutz erlebt. In der Praxis führt das zu Situationen, in denen Wohnprojekte über Jahre verzögert oder ganz verhindert werden. Das Beispiel „Wohnen versus Fledermaus“ bringt diesen Zielkonflikt zugespitzt auf den Punkt. Es geht dabei weniger um den Schutz einzelner Arten an sich, sondern um die Frage, ob Verfahren noch verhältnismäßig sind.

Sie sprechen von fehlender Priorisierung. Müsste das Menschenrecht auf Wohnen aus Ihrer Sicht stärker gewichtet werden als andere Schutzgüter?

Es geht nicht um ein Ausspielen von Grundwerten gegeneinander, sondern um eine ehrliche Abwägung. Wohnen ist eine elementare Voraussetzung für soziale Teilhabe, für Bildung, für Gesundheit und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Wenn

Menschen keine bezahlbare Wohnung finden, hat das massive soziale Folgen. Deshalb muss das Menschenrecht auf Wohnen in Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich stärker berücksichtigt werden. Heute erleben wir häufig, dass ökologische Belange faktisch ein Vetorecht haben, während soziale Aspekte nachrangig behandelt werden. Das ist aus unserer Sicht nicht ausgewogen.

Wie lassen sich Wohnraumbedarf und Natur- und Artenschutz konkret zum Wohle der Mieterinnen und Mieter in Einklang bringen?

Vor allem durch Pragmatismus und konsequente Planung. Naturschutz muss im Ergebnis wirken. Wenn ein Bauprojekt mit hunderten Wohnungen verhindert wird, ohne dass der ökologische Nutzen klar erkennbar ist, hilft das weder der Natur noch den Menschen. Mieterinnen und Mieter profitieren von grünen, lebens-

werten Quartieren, aber ebenso von bezahlbaren Mieten und verlässlichen Bauzeiten.

Gibt es positive Beispiele, wo dieser Ausgleich bereits gelingt?

Ja, durchaus. In vielen Quartiersentwicklungen der Wohnungswirtschaft sehen wir intelligente Lösungen mit dem Fokus auf Bezahl-

„Es geht nicht um ein Auspielen von Grundwerten gegeneinander, sondern um eine ehrliche Abwägung.“

barkeit. Dort, wo Kommunen kooperativ begleiten und Genehmigungsbehörden lösungsorientiert arbeiten, kann Wohnungsbau unter Einbeziehung aller Belange zu einer Aufwertung beitragen. Das zeigt: Es geht, wenn der Wille zur Abwägung da ist. **Und wo schießen die bestehenden Verordnungen aus Ihrer Sicht über das Ziel hinaus?**

Problematisch ist vor allem die starre Anwendung von Regelwerken ohne Blick auf den Gesamtzusammenhang. Wenn Bauvorhaben wegen minimaler Eingriffe oder beispielsweise einzelner Formfehler gestoppt werden, geraten Kosten und Zeitpläne völlig aus dem Ruder. Das verteuert den Wohnungsbau massiv. Am Ende zahlen das die Mieterinnen und Mieter, entweder durch höhere Mieten oder durch fehlenden Wohnraum. Hier brauchen wir dringend mehr Flexibilität und Rechtssicherheit.

Welche Rolle spielt dabei die Akzeptanz in der Bevölkerung?

Eine sehr große. Wenn Menschen erleben, dass dringend benötigte Wohnungen nicht gebaut werden können, weil Verfahren unverständlich oder widersprüchlich erscheinen, untergräbt das das Vertrauen in staatliches Handeln. Gleichzeitig ist die Akzeptanz für Naturschutz hoch, wenn er nachvollziehbar und sinnvoll umgesetzt wird. Politik und Verwaltung müssen erklären können, warum Entscheidungen getroffen werden und warum in be-

stimmten Fällen das soziale Ziel des Wohnens Vorrang erhält. Transparenz und Verständlichkeit sind hier entscheidend.

Welche konkreten Vorschläge bringt der GdW zur Lösung dieser Konflikte ein?

Wir fordern einen klaren Abwägungsvorrang für bezahlbares Wohnen im Planungs- und Bau-recht. Das Menschenrecht auf Wohnen muss sich auch rechtlich widerspiegeln. Zudem setzen wir uns für beschleunigte Genehmigungsverfahren, mehr Standardisierung und eine stärkere Typisierung von Bau- und Prüfprozessen ein. Naturschutzregelungen sollten regelmäßig auf ihre Wirksamkeit überprüft und dort angepasst werden, wo sie unverhältnismäßig wirken. Unser Ziel ist ausdrücklich kein Absenken von Schutzstandards, sondern ein praxistaugliches Gleichgewicht zwi-

„Problematisch ist vor allem die starre Anwendung von Regelwerken ohne Blick auf den Gesamtzusammenhang.“

schen ökologischer Verantwortung und sozialer Realität.

Was erwarten Sie von der Politik in den kommenden Jahren?

Die Politik muss den Mut haben, Prioritäten zu setzen. Lippenbekenntnisse zum bezahlbaren Wohnen reichen nicht aus, wenn gleichzeitig immer neue Hürden aufgebaut werden. Wir brauchen klare politische Leitlinien, die Planungssicherheit schaffen und Zielkonflikte auflösen, statt sie weiter zu verschärfen. Das Menschenrecht auf Wohnen darf nicht im Dickicht der Regulierung verloren gehen. Es ist Zeit, wieder stärker vom Ergebnis her zu denken: gut, bezahlbar und nachhaltig wohnen für alle.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Björn Hartwig. —

ASSA ABLOY

Haben Sie viel Aufwand mit verlorenen Schlüsseln?



CLIQ Schließanlagen sind die Lösung!

www.assaabloy.com/cliq

BLACKOUT

Lehren aus dem Berliner Stromausfall

Mehrere Tage im Januar hatten Tausende Berliner Haushalte keinen Strom und damit meist auch keine Heizung. Deutschlands größter Blackout seit Ende des Zweiten Weltkriegs schreckte Wohnungsunternehmen auch außerhalb Berlins auf. Um auf ähnliche Vorfälle vorbereitet zu sein, ist viel zu tun.

Von Christian Hunziker

Am 3. Januar dieses Jahres begann für viele Mitarbeitende der Howoge AG in Berlin der Ausnahmezustand. An jenem Samstag verübten bislang unbekannte Personen einen Brandanschlag auf das Berliner Stromnetz, sodass in

zunächst rund 45.000 Haushalten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf der Strom (und damit meist auch die Heizung) ausfiel. Etwa 1.800 der betroffenen Wohneinheiten sind im Bestand der Howoge – und damit stand das landeseigene Wohnungsunternehmen vor gewaltigen Herausforderungen. „Auf einen Stromausfall in dieser Dimension“, blickt Howoge-Pressesprecherin Sabine Pentrop zurück, „waren auch wir nicht vorbereitet.“

Für Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland war der Mega-Blackout ein Weckruf – zumal sich schon vorher die Anzeichen gemehrt hatten, dass ein solcher Fall eintreten könnte. Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., zählt diese Anzeichen auf: Der flächendeckende Stromausfall in Spanien und Portugal im letzten Jahr, eine massive hybride Kriegsführung Russlands, aber auch Cyberangriffe aus China auf die europäische Infrastruktur erfordern nach seinen Worten „eine ganz andere Breite und Tiefe der Vorbereitungen“. Bereits im September 2025 kam es zudem im Berliner Südosten, verursacht ebenfalls durch einen Anschlag, zu einem

rund 60-stündigen Stromausfall. Nun gelte es, die Erfahrungen der betroffenen Berliner Wohnungsunternehmen auszuwerten und für die gesamte Branche aufzubereiten, sagt Gedaschko.

Glück im Unglück

Wie aber sehen diese Erfahrungen aus? Die Howoge hatte Glück im Unglück. Das gilt besonders für die Thermometersiedlung, eine von Hochhäusern geprägte Großsiedlung im Ortsteil Lichtenfelde-Süd mit 1.700 Wohneinheiten. Diese wurde nämlich bereits am Tag nach dem Blackout wieder mit Strom versorgt. Bis zum 7. Januar dauerte der Stromausfall hingegen in einem Neubauprojekt mit 130 Wohnungen in der Sven-Hedin-Straße. Dort erwies sich der gute energetische Zustand der erst 2024 fertiggestellten Häuser als Vorteil: Zum Ende des Ausnahmezustands wurde in den Treppenhäusern immerhin noch eine Temperatur zwischen 14,5 und 16 Grad gemessen.

Während des Blackouts ließ die Howoge ihre Mieterinnen und Mieter nicht allein. „In beiden betroffenen Siedlungen haben wir unmittelbar nach Bekanntwerden des Stromausfalls unsere Krisenprozesse aktiviert und Mitarbeitende vor Ort eingesetzt“, berichtet Sabine Pentrop. In der Thermometersiedlung war demnach der Quartiersleiter über viele Stunden präsent, wobei er vom Bereitschaftshausmeister unterstützt wurde. „Wir haben die Lage eng begleitet und vulnerable Haushalte gezielt aufgesucht“, sagt die Sprecherin. „Zudem wurde ein



Christian Hunziker

freier Immobilien-
journalist
BERLIN



Beim großflächigen Stromausfall im Südwesten Berlins Anfang Januar 2026 unterstützte das Technische Hilfswerk bei der Notstromversorgung

durch unseren lokalen Partner betriebener Wärmeort finanziell unterstützt – inklusive Notstrom, warmen Getränken, Lebensmitteln und Lademöglichkeiten.“

Ähnlich ging die Degewo AG vor, bei der in der Spitze sogar 3.500 Wohneinheiten vom Stromausfall betroffen waren. Unmittelbar nach dessen Bekanntwerden seien von der Degewo beauftragte Dienstleister vor Ort gewesen, erklärt Pressesprecher Stefan Weidelich. Diese hätten Maßnahmen eingeleitet, um die Strom-, Heizungs- und Wasserversorgung – in engem Austausch mit den zuständigen Energieversorgern – wiederherzustellen. Über die Website des Unternehmens seien die Mieter über den aktuellen Stand informiert worden. Zudem habe die Degewo gemeinsam mit dem Tochterunternehmen Sophia Unterstützungsangebote für ältere, kranke oder mobilitätseingeschränkte Bewohnerinnen und Bewohner organisiert.

Maßnahmen für die Zukunft

„Ein Stromausfall dieser Dauer und in diesem Umfang stellte für alle Beteiligten eine außergewöhnliche Situation dar“, stellt Weidelich fest. Dabei habe es sich gezeigt, dass die internen Melde- und Reaktionsketten funktioniert hätten. Derzeit würden die Ereignisse detailliert ausgewertet. „Auf dieser Grundlage“, erläutert der Pressesprecher, „wird Degewo die bestehenden Risikoanalysen weiter vertiefen, zusätzliche Notstromlösungen prüfen und die Zusammenarbeit mit Energieversorgern, Notfallorganisationen und weiteren Partnern weiter ausbauen.“

Gedanken über die Vorbereitung auf einen zukünftigen ähnlichen Fall macht sich auch die Howoge. „Wir werden die Themen Großschadenslage und Blackout noch enger in den Fokus nehmen“, stellt Pressesprecherin Sabine Pentrop in Aussicht. „Im technischen Bereich prüfen wir die weitere Verbesserung und Ausweitung unserer Gebäudeausstattung insbesondere mit Blick auf die Verkehrssicherheit.“ Zu bedenken sei dabei zum Beispiel die Ausrüstung der Gebäude mit kapazitätsstärkeren Speichern. Ziel sei es, die Verkehrssicherheit sicherzustellen, so dass zum Beispiel Jalousien automatisch hochfahren könnten, Klingel- und Entrauchungsanlagen funktionsfähigen und Treppenhäuser beleuchtet seien.

Zurückhaltende Informationspolitik

Dass sich auch Vermieter außerhalb Berlins mit der Möglichkeit eines langanhaltenden Blackouts befassen, liegt auf der Hand. Große Wohnungsunternehmen zeigen sich auf Anfrage allerdings nicht sehr auskunftsfreudig in Bezug auf ihre geplanten Maßnahmen. Die Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH beispielsweise erklärt, interne Vorbereitung getroffen zu haben, um Anlagen bestmöglich zu schützen, die Mieter zu informieren und die Auswirkungen eines Stromausfalls auf die IT abzufedern. Aus Sicherheitsgründen könnten dazu jedoch keine detaillierten Angaben gemacht werden.

Die Vivawest Wohnen GmbH teilt mit, dass es für ein Wohnungsunternehmen mit Beständen in rund hundert Kommunen schwierig sei, flächendeckend >



Ein Wintertraum in Weiß. Wie schnell aber andauernde Minusgrade in Kombination mit einer angegriffenen Energieinfrastruktur zum Alptraum werden können, wissen die Menschen neuerdings auch in Berlin

auf einen Stromausfall in der Größenordnung des Berliner Blackouts vorbereitet zu sein. Das Unternehmen sehe in erster Linie die Kommunen und Energieversorger in der Verantwortung, die notwendige Infrastruktur und Krisenpläne vorzuhalten. Vivawest selbst habe sich bereits 2023 im Zusammenhang mit der damals befürchteten Gasmangellage mit dem Thema Stromausfall befasst und organisatorische Maßnahmen für den Einsatz von Stromerzeugern und mobilen Heizzentralen abgestimmt.

Auch die Hamburger Saga Unternehmensgruppe verweist auf die Erfahrungen mit der Energiekrise im Zuge des Ukraine-Krieges. Die Saga habe einen Krisenstab implementiert, der Notfallpläne fortschreibe und aktualisiere. „Immanenter Bestandteil dieser Notfallpläne“, heißt es, „sind Präventionsmaßnahmen, die Organisation von Notstrom- und



Für Krisen- und Notlagen empfiehlt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe Privathaushalten eine gezielte Bevorratung

Notheizungsversorgung, die Kommunikation im Krisenfall sowie der Schutz vulnerabler Gruppen.“

WGLi als Vorreiterin

Ein Wohnungsunternehmen hat die Gefahr eines großflächigen Stromausfalls allerdings sehr früh erkannt (siehe auch DW 6/2013, Seiten 63 und 64): die Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG (WGLi) in Berlin. Sie hatte damals von der Kompetenzzentrum Kritische Infrastrukturen GmbH ein Gutachten über die Folgen eines Blackouts erstellen lassen und daraus Maßnahmen abgeleitet. Ausgangspunkt war allerdings nicht so sehr die Angst vor Terroranschlägen als vielmehr der Umbau der Energieversorgung. „Wir erkannten damals“, blickt Thomas Kleindienst, bis Ende 2025 Vorstand der WGLi, zurück, „dass durch den wachsenden Anteil an regenerativen Energien die Gefahr von Instabilitäten im Stromnetz zunimmt.“

Zu den Maßnahmen gehört laut Kleindienst eine Handlungsanweisung für die Hausmeister. Sie müssen bei Stromausfällen zum Beispiel kontrollieren, ob jemand in einem Aufzug eingesperrt ist. Die Kommunikation erfolgt in diesem Fall über eigene Funktelefone. „Außerdem“, sagt Kleindienst, „haben wir für die oberste Etage der Geschäftsstelle ein Notstromaggregat angeschafft, sodass diese Etage als Treffpunkt für den Krisenstab mit den leitenden Mitarbeitern der Genossenschaft dienen kann.“

Mieter in der Pflicht

Darüber hinaus hat die WGLi für die Bewohner und Bewohnerinnen ihrer gut 10.000 Wohneinheiten ein sechsseitiges Merkblatt mit konkreten Ratschlägen erarbeitet. „Sie sollten zum Beispiel über einen Wasservorrat und eine ausreichende Zahl an Kerzen verfügen“, sagt Kleindienst. Außerdem erhielt jeder Mieterhaushalt eine dynamobetriebene Taschenlampe. „Denn eines muss klar sein“, betont der ehemalige WGLi-Vorstand: „Wenn es zu einem großen Stromausfall kommt, ist eine Genossenschaft nicht in der Lage, 22.000 Menschen zu unterstützen. Wir appellieren deshalb an unsere Mitglieder, sich eigenständig zu behelfen und um ihre Nachbarn zu kümmern.“

Diesen Aspekt hebt auch GdW-Präsident Axel Gedaschko hervor. „Nur wenn jede Mieterin, jeder Mieter auch selbst für mehrere Tage für sich sorgen kann, bleibt eine schwierige Situation beherrschbar“, stellt er fest. Daher will der GdW noch in diesem Jahr die Mieterhaushalte seiner Mitgliedsunternehmen über verschiedene Kanäle darüber informieren, welche private Vorsorge erforderlich ist. Bereits im November 2025 – also vor dem großen Berliner Blackout – hat der GdW eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe



Wie sorgt man für Resilienz? Wie schützt man Infrastrukturen in Wohnsiedlungen? Und: Stehen solche Notstromaggregate künftig auf den Betriebshöfen von Wohnungsunternehmen?

„Resilienz, Krisen und Katastrophen“ eingerichtet. Derzeit erarbeitet der Verband zusammen mit seinen Regionalverbänden Leitfäden und Checklisten für die Mitgliedsunternehmen. Geplant sind zudem Informationsveranstaltungen zur Frage, wie sich Wohnungsunternehmen auf den Ausfall von Strom, Heizung, Mobilfunk, Wasser, Geldversorgung und Internet vorbereiten können.

Wichtig, sagt Gedaschko, sei aber auch ein grundsätzlicher Aspekt: Weil Wohnungsunternehmen keine Betreiber kritischer Infrastrukturen seien, seien sie kaum in Notfallübungen sowie Abstimmungs- und Koordinierungsprozesse eingebunden. „Gleichzeitig“, gibt der GdW-Chef zu bedenken, „ist die Abhängigkeit von den Sektoren Wasser, Abwasser und Energie sehr hoch und beeinflusst direkt unsere Fürsorgeaufgabe.“ Gedaschko sieht hier eine Lücke, die in Zukunft geschlossen werden muss. —

Weitere Informationen:

<https://www.bbk.bund.de/>

https://t1p.de/BBK-Ratgeber_Krisenvorsorge

<https://t1p.de/BBK-Checkliste>

Anzeige

Zukunftsorientiert versichert

geswein Versicherungsmakler ist der Spezialmakler für die Wohnungs- und Immobilienbranche. Er bietet Mehrwerte durch eine nahtlose Kommunikation mit Ihrem CRM/ERP-System – kostenfrei.

Schadens-Erkennung, -Meldung und -Abwicklung
Ihre Sorgen möchten wir haben.

geswein
wir versichern die wohnungswirtschaft

Vernetzt arbeiten.
Einfach verwalten.
Zwischen geswein und

Fokus auf das Wesentliche – premium Versicherungsschutz und effiziente Prozesse

geswein
Versicherungsmakler GmbH
Tel. +49 40/20006730
info@geswein.de
www.geswein.de

geswein
wir versichern die wohnungswirtschaft

Spezialisierung zahlt sich aus

geswein Versicherungsmakler ist Ihr kompetenter Partner, wenn es um maßgeschneiderte Versicherungslösungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geht. Durch die jahrelangen Erfahrungswerte und die enge Zusammenarbeit mit den Verbänden bietet das Maklerhaus spezielle Versicherungskonzepte und ein vereinfachtes Vertrags- und Schadenmanagement. Im Schadenfall bietet geswein alles aus einer Hand. Durch den direkten Draht zu Sachverständigen, Gesellschaften und Handwerksfirmen wird eine spürbare Zeit- und Kostenersparnis sichergestellt.

Best Practice Beispiele

Im digitalen Zeitalter hat geswein bereits früh den direkten Kontakt zu etablierten ERP-/CRM-Anbietern am Markt gesucht. Es können kostenlose Anbindungen zu vielen Systemen angeboten werden, unter anderem zu casavi und immooffice. Die Anbindungen werden aktiv von Wohnungsunternehmen genutzt und weiterentwickelt. Durch die automatisierte Übermittlung digitaler Schadenakten wird die Schadenmeldung in den Workflow des Unternehmens integriert und sorgt für eine effizientere Zusammenarbeit und eine spürbare Entlastung der Mitarbeiter.

5. PRAXISBERICHT DER INITIATIVE WOHNEN.2050 ZEIGT KURSWECHSEL

Weg von der Hülle, hin zur Heizung

„Der Klimaschutz im Gebäudesektor ist gescheitert“, konstatierten Wissenschaftler 2024. Gefordert sei eine verstärkte Hinwendung zur Dekarbonisierung der Energieerzeugung. Nun zeigt der Praxisbericht 2025/2026 der „Initiative Wohnen.2050“: Dieser Paradigmenwechsel wird bereits vollzogen.

Von Heike D. Schmitt und Thomas Engelbrecht

Die Wissenschaftsinitiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zog im November 2024 in der Bundespressekonferenz eine ernüchternde Bilanz: Von 2010 bis 2022 habe Deutschland 545 Mrd. € in Gebäudedämmung und Haustechnik investiert, aber die Wirkung auf den Energieverbrauch sei gleich null. Der bisherige Klimaschutz im Gebäudebereich sei somit gescheitert.

Die renommierten Fachleute aus Architektur und Ingenieurwesen riefen daher zu einer Kurskorrektur auf. Ihre Vorschläge für diesen Kurswechsel: Maßvolle Sanierung und ein Verzicht auf eine massive Gebäudedämmung sowie ein Fokus auf dekarbonisierte Energieerzeugung statt einer baulich-technischen Überoptimierung. Denn etwa drei Viertel aller Geschosswohnbauten seien bereits so weit energetisch ertüchtigt, dass die Dekarbonisierung der Heizung durch einen Einsatz von Wärmepumpen möglich sei.

Bemerkenswert: Nach einem Jahr hatten die Wissenschaftler mehr als 600 Unterstützer in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, darunter auch die „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050), die ihre Ansätze damit bestätigt sah.

Doch wie steht es um die Transformation des Gebäudebestands in der Praxis? Ein Blick in den 5. Praxisbericht der IW.2050 zeigt, dass der Appell



Heike D. Schmitt

Inhaberin
hd...s Agentur
für Presse- und
Öffentlichkeitsarbeit
WIESBADEN

der Wissenschaft offenbar einen Ruck in der Wohnungswirtschaft ausgelöst hat.

Schwenk zu Dekarbonisierung und reduzierter Eingriffstiefe

An der Erstellung des im November 2025 veröffentlichten 5. Praxisberichts haben 106 von insgesamt 250 Mitgliedsunternehmen der IW.2050 durch ihre Daten und Statusberichte mitgewirkt. Gemäß der Abfrage sinkt bei den antwortenden Wohnungsunternehmen 2025 die Zahl der Vollmodernisierungen. In der logischen Konsequenz seien nun 2045 mehr minimal gedämmte Gebäude zu erwarten, als es noch bei der

Befragung des Jahres 2023 der Fall war. Damals sahen noch 77 % ihre Bestände im Zieljahr 2045 als niedertemperaturfähig, derzeit sind es nur noch 66 %, die dieses Ziel im Blick haben.

Für das Zieljahr 2045 lag der angestrebte Anteil ungedämmter Gebäude laut Befragung 2023 bei noch 6 %. In der jüngsten Umfrage ist er auf 23 % geklettert. Die Tendenz ist im IW.2050-Praxisbericht deutlich zu erkennen: weniger vollmodernisierte, energetisch hochgedämmte Gebäude, der Schwerpunkt liegt auf der

Dekarbonisierung im Heizungskeller.

Erneuerbare Energien (ohne Fernwärme) nutzen laut Abfrage aktuell nur 3 % bei der Versorgung ihrer Gebäude. Bis 2045 steht nach Angaben der Unternehmen hier allerdings ein großer Sprung auf 50 %



Thomas Engelbrecht

Freier Autor
BERLIN

an (Vorjahr: 38 %). Bei den antwortenden Wohnungsunternehmen liegt der Anteil der zentralen Beheizung mit fossilen Brennstoffen aktuell noch bei 45 % (Vorjahr: 47 %). Durch die Verlagerung des Schwerpunkts energetischer Modernisierungen auf die Dekarbonisierung im Heizungskeller werden es laut Planung 2045 nur noch 10 % sein.

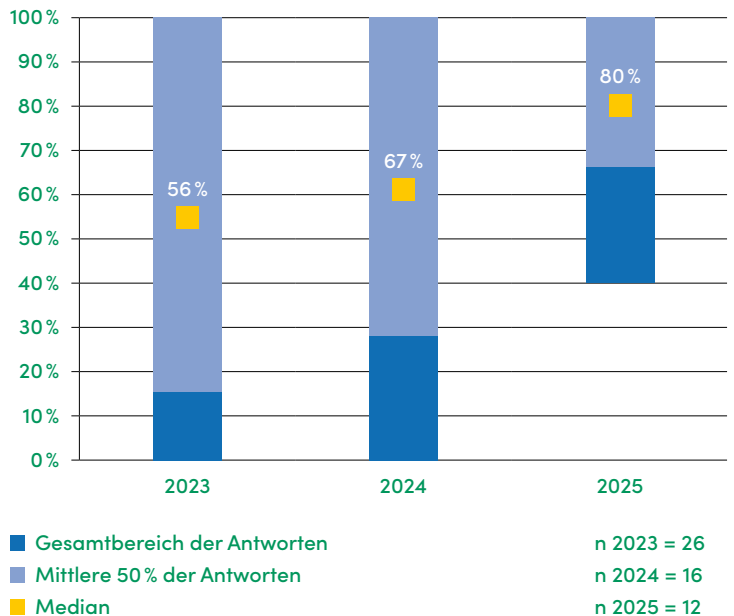
Der Bericht sieht einen positiven Finanzierungstrend. Die Unternehmen schätzten den Anteil der Gebäude, den sie modernisieren können, ohne in finanzielle Schieflage zu geraten, zuversichtlicher ein. Betrug dieser in der Befragung 2023 noch 56 %, so liege die Vorhersage nun bei 80 %. „Dies verdeutlicht, was erste Verlagerungen von Schwerpunkten und Änderungen in der Regulatorik bewirken könnten“, kommentiert Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der IW.2050 (siehe Interview auf Seite 48).

Transformation in der Praxis

Zu den Partnerunternehmen, deren Projekte der aktuelle Praxisbericht hervorhebt, zählt auch die Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden eG (GSW) mit 2.300 Wohnungen. Sie hat bereits in sieben Gebäuden die fossile Heizung gegen Wärmepumpen, kombiniert mit PV-Anlagen, ausgetauscht. Vorstand Oliver Matecki betont, wie wichtig die Fernüberwachung der Anlagen durch einen externen Dienstleister sei. Das Monitoringsystem zeichne >

Belastbarkeit

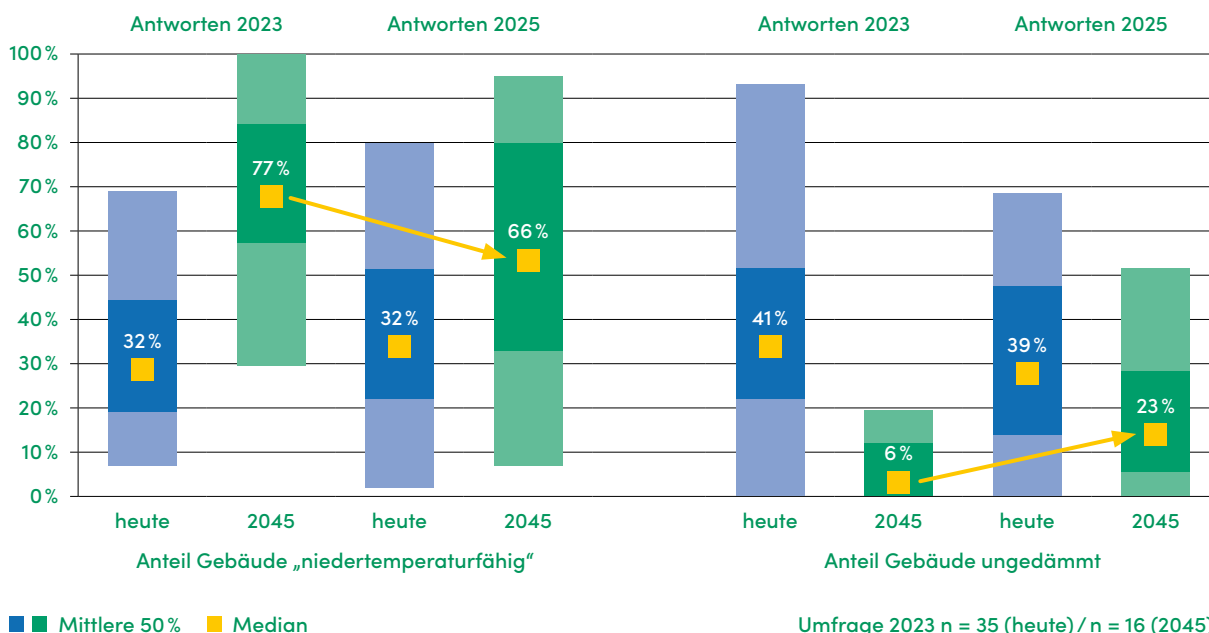
Abschätzung der Partnerunternehmen, wie groß der Anteil der Gebäude am Gesamtbestand ist, der aus eigener Kraft modernisiert werden kann, ohne in finanzielle Schieflage zu geraten. Dargestellt sind die Bewertungen aus den Jahren 2023 bis 2025.



Quelle: IW.2050-Praxisbericht 2025/2026

Qualität der Gebäudehülle

Abschätzung der Anteile gedämmter und nicht gedämmter Gebäude am Gesamtbestand der Partnerunternehmen. Verglichen werden jeweils die Antworten aus den Umfragen der Jahre 2023 und 2025.



Umfrage 2023 n = 35 (heute) / n = 16 (2025)
 Umfrage 2025 n = 17 (heute) / n = 12 (2025)

Quelle: IW.2050-Praxisbericht 2025/2026



Diese Siedlungshäuser der GSW verfügen nun über eine dezentrale Versorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen

Stromverbrauch, Temperaturen und erzeugte Wärmeleistungen auf. So lasse sich auch die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpen ermitteln. Insbesondere gehe es darum, das Zusammenspiel von PV-Anlagen und Wärmepumpen zu optimieren und den Anteil des Sonnenstroms am Betrieb der Wärmepumpen zu erhöhen. „Jede Anlage hat ihre Tücken, die wir nachjustieren. Wir müssen ganz klar feststellen: Es braucht mindestens einen Winter, um die Einstellungen so vorzunehmen, dass die Anlage im zweiten Winter effizient arbeitet“, erläutert Matecki. Die jüngste Anlage in einem klassischen Siedlungshaus mit vier Wohnungen aus dem Jahr 1953 (siehe Foto) habe einen COP-Wert von 3,3 erreicht. Nach der Umstellung habe es bisher keine Beanstandungen der Mieter gegeben. Matecki: „Die Mieter sind ein entscheidender Faktor. Wärmepumpen funktionieren dann effektiv, wenn sie gleichmäßig durchlaufen und eine Grundwärme ins Gebäude schicken können. Wenn im Haus die Temperaturen ständig rauf- und runtergeregelt werden, ist das tödlich für den COP-Wert der Pumpe.“

INTERVIEW MIT FELIX LÜTER

„Verringerte Eingriffstiefe senkt das Finanzungsdelta ungemein“



Felix Lüter ist geschäftsführender Vorstand der IW.2050 und Leiter des Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Er erklärt, warum der Paradigmenwechsel überfällig war.

Aus dem 5. Praxisbericht der IW.2050 lässt sich herauslesen, dass die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zu einer Art Erlösungserlebnis der sozial orientierten Wohnungswirtschaft geführt hat. Ist der deutsche Glaube an die Volldämmung von Gebäuden nun erschüttert?

Die IW.2050 vertritt schon lange die These „Breitensport statt Spitzensport“ – gezielte Einzelmaßnahmen wie die Dekarbonisierung im Heizungskeller anstatt Vollmodernisierung. Wärmepumpen sind der Beschleuniger der Wärmewende: Schon ohne Effizienzmaßnahmen und einem bivalenten Betrieb, unterstützt durch einen Direktstromheizstab, ergeben

sich Jahresarbeitszahlen von über 2,75. Dank leistungsfähiger Wärmepumpen und reduzierter Eingriffstiefe lässt sich ein weitaus größerer Teil der Portfolios in einem immer enger werdenden Zeitkorridor in die Klimaneutralität führen. Und das bei einer deutlich reduzierten Finanzierungslücke für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen.

Lässt sich beschreiben, in welchem Maß der Paradigmenwechsel branchenweit zu Kurskorrekturen auf dem Weg zur Klimaneutralität geführt hat?

Laut Zahlen des GdW haben seine Mitgliedsunternehmen schon in der Vergangenheit viel in die Bestandssanierung investiert, die Energieverbräuche aber nur geringfügig reduzieren können. Dem steht nun eine grundlegende strategisch-systematische Neuausrichtung vieler IW.2050-Partnerunternehmen entgegen.

Die verringerte Eingriffstiefe senkte das Kostendelta bei der NHW vom Faktor 5,5 auf 1,5. Bei aus eigener Kraft

getätigten Investitionen von 2,3 Mrd. € läge man im Jahr 2045 bei einer CO₂-Einsparung von 4,9 kg/m²/a. Es braucht jedoch 3,5 Mrd. € um bis 2045 komplett klimaneutral zu sein. 1,2 Mrd. € wären somit als Zuschüsse nötig.

Wie weit reichen die Investitionsmittel, wenn sich die Branche dauerhaft auf die Dekarbonisierung der Wärme- und Stromerzeugung konzentriert?

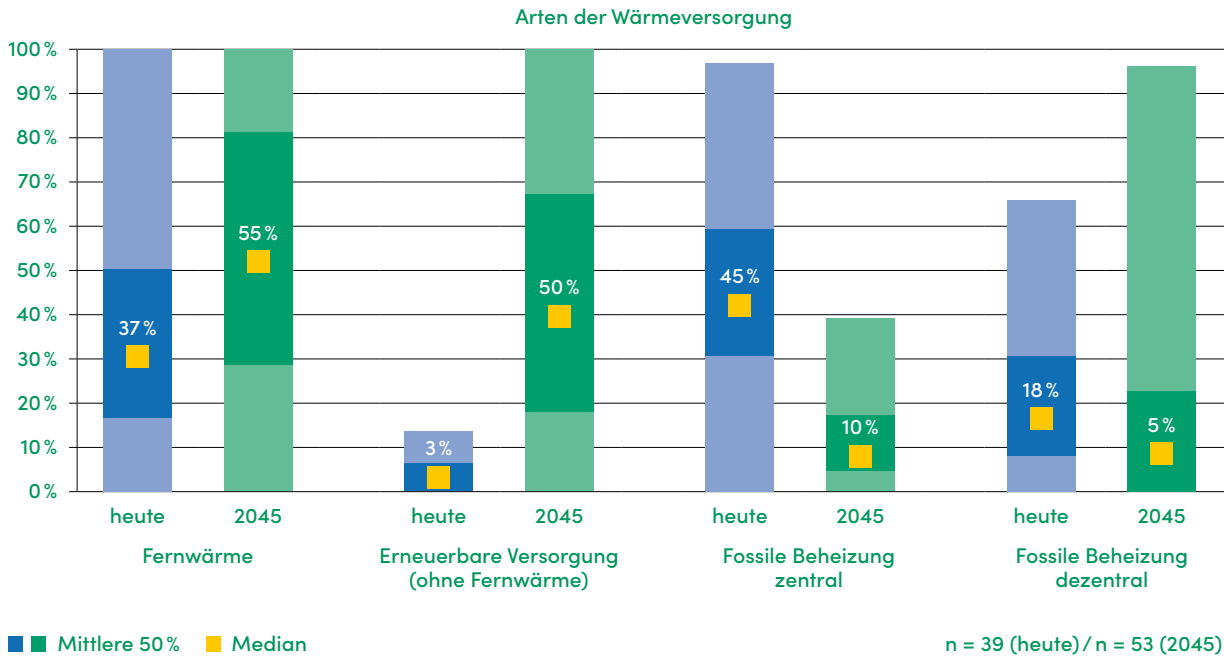
Das Finanzierungsdelta schwebte bislang wie ein Damoklesschwert über der Branche. Es wird weitaus kleiner. Der aktuelle Effizienzpfad erfordert bis 2045 Investitionen von 5,26 Bill. €, um den Gebäudebestand klimaneutral zu machen. Ein maßvoller Sanierungsansatz, kombiniert mit einem schnellen Umstieg auf Wärmepumpen, wäre effektiver, wirtschaftlicher und mit 1,92 Bill. € deutlich günstiger und sozialverträglicher.

Vielen Dank für das Interview.

Die Fragen stellte Thomas Engelbrecht.

Wärmeversorgung (heute und 2045)

Anteile der Wärmeversorgung bei den Gebäuden der Mitgliedsunternehmen heute und geplant für 2045. Dargestellt sind die Bewertungen aus den Jahren 2023 bis 2025.



Quelle: IW.2050-Praxisbericht 2025/2026

Ein weiteres Beispiel: Um die weitgehende Dekarbonisierung eines ganzen Quartiers, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 56 Wohnungen, zu realisieren, entschied sich die Kommunale Wohnungsgesellschaft Obereichsfeld mbH (Kowo) für ein Contracting mit dem lokalen Energieversorger Eichsfeldwerke. Neun Gaskessel wurden gegen fünf Wasser-Wasser-Wärmepumpen ausgetauscht, die PVT-Module mit Wärme und Strom versorgen. Für die Spitzenlastabdeckung sorgt zur Sicherheit ein Gaskessel. Das Investment von 991.000 € teilten Kowo und Stadtwerke untereinander auf. Die Kowo finanzierte die Dachsanierung (193.000 €), die Stadtwerke übernahmen die Kosten der Energieversorgungsanlage (798.000 €). Nach der Umstellung auf das Contracting stieg der Wärmepreis für die Mieter geringfügig: unter 10 %. Bestandsmieten mussten nicht angehoben werden. Modernisierung und Entwicklung des Wärmepreises wurden vorab offen den Mietern kommuniziert und trafen auf große Akzeptanz.

Laut Kowo-Geschäftsführer Dr. Thomas Simon lag im Dezember noch keine vollständige Auswertung vor. Prognostiziert ist eine Reduktion der CO₂-Emissionen des Quartiers von jährlich 77 auf 15 t, was einer zu 70 % CO₂-freien Wärmeversorgung entspricht. Im IW.2050-Praxisbericht heißt es: „Die CO₂-Kosten für Mieter und Vermieter reduzieren sich beim aktuellen Preis von 55 €/t CO₂ von 75,60 € pro

Wohnung und Jahr auf 14,70 €.“ Simon ergänzt: „Die Zahlen aus dem ersten Betriebsjahr zeigen, dass die Wärmepumpen in den Sommermonaten kaum in Betrieb waren und das solar erwärmte Wasser komplett in die Trinkwasserboiler eingespeist wurde.“ Auf dem Pfad zur Klimaneutralität werde die Kowo bestrebt sein, keine weitere Dämmung zu verbauen, so Simon. „Unser Fokus liegt auf Quartierslösungen für die Wärmeversorgung. Das zielt auf andere Heizungslösungen. Die Gebäudeeffizienz tritt dahinter zurück.“

Fazit

Mehr und mehr Wohnungsunternehmen vollziehen den Paradigmenwechsel: weniger Dämmung, mehr erneuerbare Energie. Wärmepumpen, PV-Kopplungen und Quartierslösungen setzen den neuen Standard – nicht Effizienzlabel. Die Daten der IW.2050 zeigen: Dekarbonisierung schlägt Hülloptimierung. Finanziell bleibt der Klimaschutz die große Herausforderung, aber die Unternehmen gewinnen Spielräume zurück – dank reduzierter Eingriffstiefe. —

INTERVIEW MIT THOMAS SCHIMMEL UND RUT-MARIA GOLLAN

Gemeinsam bauen in München: Kooperation statt Konkurrenz



Die Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG und die Wohnungsgenossenschaft München-West eG haben sich zusammengesetzt und schufen gemeinsam bezahlbaren Wohnraum: ein seltenes, zukunftsweisendes Projekt. Wie sind sie vorgegangen und welche Lehren haben sie ziehen können?

Im Münchner Westen – auf halbem Weg zum Allgäu – entsteht auf 350 Hektar der neue Stadtteil Freiham, der künftig 25.000 Menschen ein Zuhause bieten soll. Die beiden Wohnungsgenossenschaften München-West eG und Wagnis eG bauten gemeinsam 134 Wohnungen (siehe Infokasten Seite 52). Wie das Konsortium entstand und was die Kooperation der beiden Genossenschaften so besonders macht, erklären Rut-Maria Gollan, Mitglied des Vorstands der Wagnis eG, und Thomas Schimmel, geschäftsführender Vorstand der München-West eG.

Frau Gollan, Sie leiten die 2000 gegründete Genossenschaft Wagnis eG.

Herr Schimmel, Sie stehen der über 100 Jahre alten Wohnungsgenossenschaft München-West vor. Dass zwei Genossenschaften gemeinsam ein Projekt entwickeln, ist selten. Wie kam es zur Zusammenarbeit?

THOMAS SCHIMMEL: Beide Genossenschaften hatten die Idee, in Freiham Wohnraum zu schaffen. In München werden für Genossenschaften Grundstücke in Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben. Schnell erkannten wir, dass wir dort einen neuen Standort schaffen können. Um unsere genossenschaftlichen Konzepte sinnvoll umzusetzen, ist eine gewisse Mindestzahl an Wohnungen erforderlich. Also überlegten wir: Sollten wir konkurrieren oder gemeinsam ein Projekt realisieren? Es war ein praktischer Ansatz, bei dem es darum ging, wie wir etwas Gemeinsames schaffen können, ohne dass einer gewinnt und der andere verliert.

RUT-MARIA GOLLAN: Ich glaube, beide Genossenschaften fanden es

reizvoll, genau mit diesem Partner zusammenzuarbeiten. Wir als junge Genossenschaft waren beim Bau unseres siebten Projekts und begannen, eine Bestandsverwaltung aufzubauen. Umgekehrt war es für die München-West eG spannend, mit einer Genossenschaft zusammenzuarbeiten, die Pioniergeist mitbringt, Erfahrung in Partizipation hat und durch ihre gründernahen Strukturen unmittelbare Beteiligung und Selbstverwaltung lebt. Es bot sich die Chance, dieses Potenzial neu zu entdecken.

Warum haben Sie sich für die Konsortialform entschieden?

SCHIMMEL: Wir wollten ein Gemeinschaftsprojekt schaffen, das auch in Zukunft Bestand hat. Wir wollten es nicht einfach real teilen. Nicht der eine links und der andere rechts, wie es klassischerweise gemacht wird. Stattdessen entschieden wir uns bewusst



Am Mikrostadtplatz treffen sich die Bewohnenden



Außenliegende Treppenhäuser und Laubengänge dienen als Verbindungspunkte

für eine dauerhafte Zusammenarbeit zwischen den beiden Genossenschaften. Das heißt, wir haben die Wohnungen einerseits blockweise zusammengefasst, haben aber andererseits in den Typologien gemischt. Das Besondere daran ist – und das zeigt sich im gegenseitigen Wunsch und Vertrauen –, dass wir eine Wohneigentumsanlage daraus gemacht haben, die zwei gleichberechtigte Eigentümerinnen hat. Die Wagnis eG und die München-West eG. Bei Wohnungseigentum ist es normalerweise so, dass, wenn ich mehr Anteile oder mehr Wohnungen besitze, ich ein höheres Stimmrecht habe. Das haben wir ausgehebelt. Unabhängig von der Wohnungszahl haben beide Genossenschaften das gleiche Stimmrecht. Uns war wichtig, eine Struktur zu schaffen, die personenunabhängig funktioniert. Egal, was in der Genossenschaft passiert – dieses System und dieser Geist sollen fortbestehen.

Wie haben Sie Aufgaben, Verantwortung und Ressourcen verteilt?

GOLLAN: Beide Genossenschaften haben ihre Expertise und Erfahrungen mit ihren jeweiligen Projektleitungen eingebracht. Und gebündelt haben wir es mit einer gemeinsamen Projektsteuerung durch die Wagnis eG. Auch die Partizipation haben wir angeleitet. Aber beide Vorstandsgremien waren von Anfang an eng involviert und die Basis für das Projekt.

Welche Entscheidungswege haben Sie etabliert?

GOLLAN: Bestimmte Fragestellungen entschieden wir immer gemeinsam: An welcher Stelle lassen wir einfach los? Wann übergeben wir sie an die Baugruppe, damit die künftigen Bewohnenden selbst entscheiden? Welche Entscheidungen bleiben beim Vorstand? Wo hat die Genossenschaft Standards und Routinen entwickelt, die wir respektieren sollten? Wann wagen wir Ausnahmen, neue Wege, Experimente? Im Ringen um einen klugen Weg griffen wir auf Referenzen und Erfahrungen beider Genossenschaften zurück. Der unschätzbare Wert des genossenschaftlichen Bauens liegt darin, dass wir nicht nur Gebäude errichten, sondern auch wissen, wie sich das Wohnen und Bewirtschaften bewährt. Das Wichtige ist, dass die meisten Punkte reibungslos durchgingen, weil wir Erfahrungen und Prämissen teilen. Bei der Wagnis eG geht es nicht um die Individualisierung der eigenen Wohnung. Die soll für die zweite, dritte und vierte Generation genauso funktionieren. Es geht um das Gemeinschaftliche, das allen, dem Quartier und der Öffentlichkeit, zugutekommt. Hier sind wir nah beieinander. Zur Frage, wie man eine Dauerhaftigkeit und gute Strukturen im Wohnen schafft, sind unsere Erfahrungen in den meisten Fällen deckungsgleich.

Gab es konzeptionelle oder bauliche Leitlinien, die Ihr Projekt besonders geprägt haben?

GOLLAN: Zunächst standen wir mit der Grundstückszusage bei der Stadt

und beantragten, den Bebauungsplan anders zu denken. Das war der erste Schritt. Aus der Erfahrung der Genossenschaften zogen wir einige Punkte, die heute oft im Kontext mit dem Gebäudetyp E diskutiert werden. Wir verzichteten großteils auf eine Unterkellerung und private Balkone und griffen verschiedene, innovative Ansätze auf. Besonders im Außenbereich setzten wir auf Re-Use-Materialien. In verschiedenen Wegen haben wir geprüft, ob in Teilen ein vollständiger Holzbau möglich wäre. Ein weiterer Punkt war das hohe Maß an Vorfertigung im Bauprozess. Doch die eigentliche Innovation liegt im Re-Use-Thema. Das ist etwas, das noch viel Pioniergeist braucht. Ich bin dankbar, dass beide Genossenschaften diesen großen Schritt geschafft haben.

Welchen Mehrwert schafft die Kooperation aus Ihrer Sicht?

GOLLAN: Gemeinsam haben wir etwas geschaffen, das keine Genossenschaft alleine erreicht hätte. Ich bin ein Fan davon, weil es uns gelingt, nicht den kleinsten gemeinsamen Nenner zu suchen, sondern etwas Neues zu finden und einen Mehrwert zu schaffen. Über dieses Projekt hinaus rüsten wir uns für die komplexe gesellschaftliche Aufgabe des Wohnens. Und wir werden sie nur in Kooperationen lösen. Viele Aufgaben lassen sich nicht auf einem Baufeld regeln; wir müssen dieses miteinander lernen und wir müssen diese Wertschätzung füreinander haben. >

Zwei Genossenschaften, auch aus unterschiedlichen Generationen, können in die Koalition gehen, ohne in Konkurrenz zu treten. Dass es überhaupt zu dieser Kooperation gekommen ist, liegt daran, dass in München, etwa durch die GIMA (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG), seit Jahren Vernetzung und gemeinsames Lernen gefördert werden. Es geht über die reine Genossenschaftsszene hinaus und ist von unschätzbarem Wert. Wir haben uns in Freiam bemüht, mit anderen Bauherren zusammen Themen zu adressieren und mit der Stadt zusammenzudenken. Solche Kooperationen sind Motoren, die wir für die Zukunft brauchen.

Was sind die wichtigsten Erkenntnisse, die Sie aus dieser Zusammenarbeit und dem Projekt gewonnen haben?

SCHIMMEL: Wir fanden schnell Konsens auf Gremienebenen, das Projekt umzusetzen. Länger dauerte es auf Mitarbeiterebene, die ihre Routinen durchbrechen musste. Wir haben mit der Wagnis eG jetzt einen Partner und treffen an bestimmten Punkten andere Entscheidungen. Der Übergang zwischen Bauabteilung und Bewirtschaftung war eine weitere Hürde, die wir nun anders handhaben. Wir haben bewusst etwas Neues ausprobiert. Unser klassischer Hausmeister konnte die Betreuung nicht übernehmen, was wir anpassen mussten. Ich hatte mir das an vielen Stellen leichter vorgestellt. Dieses Innovationsfeuer – etwas Neues zu schaffen – war anfangs schwer zu entfachen. Auch unsere Mitglieder waren skeptisch, obwohl sie es immer eingefordert hatten. Jetzt, da das Projekt steht und seine Qualitäten sichtbar sind, hat sich die Einstellung komplett gewandelt. Das bedeutet, viele Menschen konnten sich anfangs schwer vorstellen, was daraus werden soll. Und jetzt haben wir ein Musterbeispiel.

Welchen Rat würden Sie anderen Wohnungsunternehmen geben, die einen ähnlichen Weg einschlagen möchten?

SCHIMMEL: Man muss es einfach wagen. Seien Sie offen für neue Ideen und Ansätze. Spannend ist, was in der eigenen Organisation passiert und was man daraus lernt. Diese Erfahrungen übertragen sich automatisch auf andere Projekte. Es ist schön zu sehen, denn die Ergebnisse überzeugen, wenn

es funktioniert. Rückblickend sind wir manchmal naiv an Dinge herangegangen, aber genau das hat uns geholfen. Wir haben gesagt: „Das klingt gut, das hat Potenzial, das schaffen wir.“ Und Fairness ist entscheidend. Bei der Verteilung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten war das wichtig. Nicht jede Lage ist gleich. Wenn jeder nur das Beste für sich will, scheitert das Projekt. Man muss kompromissbereit sein und

Lösungen finden. Es geht um die Haltung, mit der man ein Projekt angeht. **Können Sie sich vorstellen, erneut ein gemeinsames Projekt zu realisieren?**

SCHIMMEL: Ja.

GOLLAN: Definitiv ja. Und am Projekt „WagnisWEST“ wachsen wir stetig zusammen weiter.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Maja Mijatović. —

München-Freiam: Zukunft des Wohnens mit genossenschaftlicher Zusammenarbeit

Ein innovatives Konzept trifft auf bezahlbaren Wohnraum: Das konsortiale Projekt München-Freiam der Genossenschaften Wagnis eG und München-West eG zeigt, wie es geht. In drei Jahren Bauzeit entstanden im Stadtteil Freiam 134 Wohnungen als Projekt „WagnisWEST“.

Dabei ist nicht nur die konsortiale Zusammenarbeit der Genossenschaften bemerkenswert. Gemeinsam mit den Wiener Architekten „AllesWirdGut“ überarbeiteten sie den Bebauungsplan. Ursprünglich war ein gebrochener Blockrand mit Reihenhäusern geplant, doch der Plan wurde weiterentwickelt und so wurde stattdessen ein zentral verdichteter „Gemeinschaftsmacher“ erschaffen. Sechs Holz-Hybridgebäude, als Punkthäuser und Zeilenbauten konzipiert, schaffen Zwischenräume, die als Begegnungsorte dienen. Laut der Projektverantwortlichen soll so eine Aufenthaltsqualität entstehen, die das Wort „Freiraum“ verdient.

Gemeinschaftlich wohnen – Flächen sparen

Das Projekt besteht aus unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen: 97 für die Wagnis eG und 37 für die München-West eG, vom Atrium- über das Laubenganghaus bis zum Clustermodell mit eigenem Gemeinschaftsraum. 10 % der Fläche sind Gemeinschaftsflächen, was den Wohnflächenverbrauch pro Person auf unter 30 m² senkt. Außenliegende Treppenhäuser und Brücken verbinden die Häuser miteinander und schaffen zusätzliche Treffpunkte.

Vielfalt in der Nutzung und Natur

Die Erdgeschosszonen bieten mit neun Gemeinschaftsräumen unterschiedliche Nutzungen für Bewohnende und Nachbarschaft. Das Büro Bauchplan Landschaftsarchitekten gestaltete den Freiraum mit Re-Use-Materialien. So entstand in der Mitte ein Teppich aus wiederverwendeten Pflastersteinen. Die Landschaftsarchitekten nutzten auch Fahrradständer und Laternen erneut.

Blaupause fürs Wohnen

Das Projekt zeigt die Vielfalt, die Wohnprojekte bieten können. Von der Kooperation zweier Genossenschaften über gemeinschaftsbildende Architektur bis zu innovativen Grundrissen und ökologischer Planung. Das Projekt in München-Freiam ist eine Blaupause für neue Wohnkonzepte.

Daten und Fakten:

Bauherr: Wohnungsgenossenschaften Wagnis eG und München-West eG

Fertigstellung: 2023/2024

Fördermodell: 25% Einkommensorientierte Förderung (EOF), 50% München-Modell-Genossenschaften (MMG), 25% KMB (Konzeptioneller Mietwohnungsbau)

Erstmiete: EOF 10 €/m² abzüglich Zusatzförderung i.H.v. 3 bis 4 €/m²,

MMG 11,50 €/m², KMB 12,50 €/m²

Energieeffizienz: Holz-Hybridbauweise, EH 55, Photovoltaikanlage für Mieterstrom

DEUTSCHE

FACHPRESSE

**WIR
SIND
FACH-
MEDIEN**

WEIL
WISSEN
ERFOLGREICH
MACHT

WIR HELFEN BEI WICHTIGEN ENTSCHEIDUNGEN.

Bei expandierender Kommunikation und Information helfen Fachmedien den professionell tätigen Menschen in den Branchen und Märkten bei ihren beruflichen Entscheidungen und Investments. Dazu braucht es unabhängige Plattformen und professionelle Medienformate.



wir-sind-fachmedien.de

WAS ICH NOCH SAGEN WOLLTE ...

Über Zahlen und den täglichen Wahnsinn

Wenn jemand eine Reise tut, so kann er was erzählen – wenn jemand lange für die wohnungswirtschaftliche Interessenvertretung arbeitet, auch.

Von Dr. Ingrid Vogler

Doch wo fängt man an? Vielleicht so: Wo herrscht das größte Unverständnis bei Politik und Ministerien? Ganz klar bei den Themen Wirtschaftlichkeit und Prozessaufwand. 2008 meinte ein Vertreter des damaligen Bundesumweltministeriums nach einer Fachdiskussion über energetische Sanierung: „Also, wenn die Wirtschaftlichkeit das Problem ist, dann muss man sie abschaffen.“ Und in der Tat gab es ein Jahrzehnt lang Versuche, das Wirtschaftlichkeitsgebot aus dem damaligen Energieeinsparungsgesetz (heute GEG) zu entfernen. Glücklicherweise wurde das Wirtschaftlichkeitsgebot 2024 sogar mit einem Zusatz gestärkt: „Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen ... bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können, *das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen.*“

Astronomische Sanierungsraten und die Mondlandung

Der Begriff Energiewende – aus dem „Energiekonzept 2010“ entstanden – wurde schon 2011 mit der Mondlandung verglichen. 2019 setzte dann Frau von der Leyen den Green Deal mit dem amerikanischen „Man-on-the-Moon“-Projekt gleich. Größer kann ein Missverständnis nicht sein: Das Apolloprojekt kostete



Dr. Ingrid Vogler

bis 28.2.2026
Leiterin Energie
und Technik, GdW
BERLIN

etwa 25 Mrd. \$ (in heutigen Zahlen rund 160 Mrd. €) – steuerfinanziert, kein Bürger wurde direkt mehrbelastet. Die Mondlandung bewegte die Menschen sehr. Für diesen ideologischen Wettlauf wurde so viel Geld zur Verfügung gestellt wie nötig. Die erforderlichen Investitionen für die kosteneffiziente Erreichung der Klimaneutralität hingegen werden allein für den Gebäudesektor auf etwa 2.000 Mrd. € geschätzt. Die Energiewende wird ganz überwiegend direkt von den Bürgern finanziert, über höhere Energiepreise und Wohnkosten. Selbst Fördermittel werden über den CO₂-Preis indirekt von Bürgern und Vermietern finanziert. Positiv-emotional reißt die Energiewende leider kaum jemanden mit.

Anfang der 2020er Jahre wurden mit dem Green Deal im Hinterkopf dann diverse Studien veröffentlicht. Tenor: bei 4 % Sanierungsrate – mindestens als KfW-Effizienzhaus 55, idealerweise als Passivhaus –, einem gestaffelten Verbot alter Gas- und Ölkessel sowie einer Sanierungspflicht für die Energieklassen E, F, G und H bis 2030 kann der Gebäudebestand 2035 praktisch klimaneutral sein. Man sieht, hier lag der Fokus nur auf einem Ziel – koste es, was es wolle. Das machte einen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nur noch sprachlos!

Inzwischen ist die öffentliche Diskussion wieder mehr in der Realität angekommen – nicht zuletzt dank der „Initiative Praxispfad CO₂-Minderung im Gebäudesektor“ und der breiten positiven Resonanz darauf. Politische Rückfälle sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die Wohnungswirtschaft hat aber einen eigenen Plan und das ist gut so.

Gerne vergessen: der Prozessaufwand

Doch nicht nur Green Deal und GEG regten zum Kopfschütteln an. Es gibt ja auch noch das Thema „Prozessaufwand“ – im Englischen als „Non-Value-Adding Time“ bezeichnet und unmittelbarer verständlich. 2015 wurde eine Meldepflicht für neu eingebaute Wasser- und Wärmezähler eingeführt. Der GdW monierte den massiven Aufwand für einen Datenfriedhof. Was schrieb der zuständige Minister dem GdW? „Ein vergleichbar wirksamer Erkenntnisweg für die Behörden ist nicht ersichtlich.“ Die Meldepflicht wurde übrigens nach wenigen Jahren wieder abgeschafft: Die Behörden waren mit der Datenflut überfordert.

Keinerlei Gedanken über den Prozessaufwand machte sich der Gesetzgeber zudem bei der uVi, der

Wohnungsunternehmen erreichen die Klimaziele mit einem Fokus auf umfassende energetische Sanierung, einschließlich Wärmedämmung, nicht vor 2070. Wann sollte der Gebäudebestand noch klimaneutral sein ...?

unterjährigen Verbrauchsinformation nach HeizkostenV (sie ist praktisch sinnlos), bei der Dezemberhilfe 2022 (eine kleine Hilfe für Bürger bei massivem Aufwand und in Teilen bis heute anhaltendem Rechtsstreit), beim Mieterstrom (gut gemeint, aus Angst vor zu vielen Mieterstromanlagen kompliziert gemacht) oder im Fall der EU-Ebene bei der Umsetzung der EPBD in nationales Recht (ein Alptraum).

Der tägliche Wahnsinn

2022 fand sich ein Leak eines Gesetzesentwurfes im Postfach, nicht sehr lang, aber technisch anspruchsvoll.

Zehn Minuten später ruft der Chef an: „Haben Sie das? Was sagen Sie?“ Eine Stunde später meldet sich ein MdB: „Haben Sie eine Bewertung dazu?“ Zwei Stunden später das Ministerium: „Ist der Entwurf schon in den Verbänden rum?“ Treffer! >



Eine eifrige Leserin und Autorin geht in den Ruhestand. Die DW wünscht ihr alles nur erdenklich Gute!

schutzmaßnahmen aber ist weiter gestiegen. Insofern ist auch die wiederholt geäußerte Kritik an der „Initiative Praxispfad CO₂-Minderung im Gebäudesektor“, sie sage nichts Neues, völlig berechtigt. Aber gerade deshalb musste das Thema leider wieder in den Vordergrund geholt werden!

So wurde Bundesumweltminister Altmeyer 2012 scharf kritisiert, weil er mit seinem Zehn-Punkte-Plan die Gesamtkosten der Energiewende auf 1 Bio. € bezifferte. Eine Prognos-Studie im Auftrag der KfW bezifferte im April 2013 die zur Umsetzung der politischen Klimaschutzziele im Gebäudesektor kumulierten Investitionen auf 838 Mrd. €, denen 370 Mrd. € kumulierte Energieeinsparung gegenüberstünden. Dies war Anlass für eine Reihe von Artikeln zum Thema „Wärmedämmung lohnt sich nicht“ (2.100 Google-Treffer) und für etliche Gegendarstellungen sowie eine Dena-Studie zum Thema „Wärmedämmung lohnt sich doch“ (2.640 Google-Treffer). Große Aufregung, die offenbar ein deutsches Markenzeichen ist.

Natürlich ist Wärmedämmung sinnvoll, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Aber Bestandshalter

wie die Wohnungsunternehmen erreichen mit einem Fokus auf umfassende energetische Sanierung (einschließlich Wärmedämmung) die Klimaschutzziele nicht vor 2070. Wann nochmal soll der Gebäudebestand ohne Treibhausgasemissionen beheizt werden?

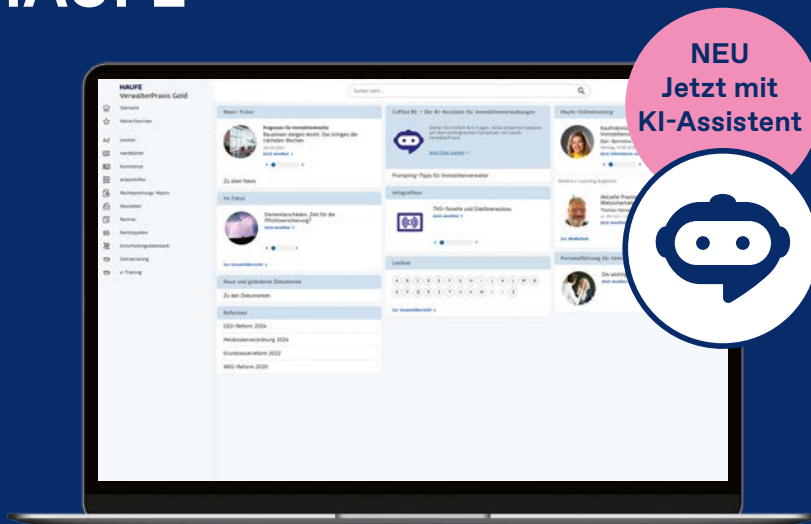
Machen Sie's gut, halten Sie Kurs!

Ich verabschiede mich nun aus der täglichen Debatte über Sinn und Unsinn neuer und novellierter Gesetzgebung in den Ruhestand und übergebe dies in die Hände von Dr. Sabine Schäfer.

Was ich noch sagen wollte: in den 21 Jahren beim GdW ist mir eine Branche ans Herz gewachsen, die alle gesellschaftlichen Veränderungen in voller Schönheit spürt und bewältigt, weil sie für das Zuhause von Menschen da ist. Ich habe in und mit der Wohnungswirtschaft viel gelernt. Ich durfte sehr, sehr viele tolle und engagierte Menschen und ihre Projekte kennenlernen – Gebäude, Wohnumfeld, Quartiere. Das war großartig.

Danke, liebe Wohnungswirtschaft! Und folge weiter Deinen eigenen Wegen. —

HAUFE



CoPilot RE für Immobilienverwaltungen kombiniert **innovative** Technologie mit **geprüften, aktuellen** Fachinhalten und liefert **schnelle** Antworten.

Ob kurzer Faktencheck, Fragen zum Miet- und WE- Recht, neue gesetzliche Anforderungen oder das Erstellen von Schreiben – mit CoPilot RE arbeiten Sie **effizient**.

haufe.de/copilot-re

 **Aktuell**

 **Effizient**

 **Einfach**

Entdecken Sie den KI-Assistenten für Immobilienverwaltungen



Der **CoPilot RE** ist ab sofort in Haufe VerwalterPraxis enthalten.

Jetzt loschatten

Produkte

Kompakte Lösung in kleinen Bädern

Das Duschwandmodul Wedi Sanwell XS wurde speziell für den Einsatz in kleinen Badezimmern entwickelt, um eine platzsparende und funktionale Gestaltung zu ermöglichen. Mit einer Breite von 300 mm und einer Stärke von 50 mm bietet das Modul eine integrierte Lösung für die Installation von Duschen. Es enthält werkseitig eingebaute Kalt- und Warmwasserleitungen sowie eine Verstärkungsplatte für die sichere Befestigung von Zubehör wie Duschstangen.

Das Modul ist wasserdicht und lässt sich mit Bauplatten gleicher Stärke kombinieren, um verschiedene Duschplatzgrößen umzusetzen. Die Montage erfolgt nach dem Plug-and-Play-Prinzip, wodurch der Installationsaufwand reduziert wird. Durch die leichte Bauweise kann das Modul auch von einer Person installiert werden.

Das Duschwandmodul vereint mehrere Arbeitsschritte in einem Produkt und minimiert Fehlerquellen durch präzise vorgefertigte Versorgungsleitungen. Der Einbau kann sowohl als Rückwandinstallation als auch als Teil längerer Trennwände erfolgen.



Das Sanwell XS Duschwandmodul kann auf begrenzter Fläche kompakt und sicher verwendet werden

Weitere Informationen: www.wedi.net

Elastische LVT-Beläge für Bodengestaltung



Für einen passenden Gesamteindruck sind sieben Dekore auch als Wandbelag erhältlich

Die Creation Kollektion von Gerflor umfasst vielseitige, elastische LVT-Designbeläge, die sich für Neubauten sowie Renovierungen eignen und besteht aus drei Produkttypen: Dryback, Clic und Clic Acoustic. Letzterer bietet eine Trittschallminderung von bis zu 19 dB und ist gut geeignet für lärmsensible Bereiche. Dank einer Fold-Down-Verriegelung lassen sich die Clic-Systeme schnell und einfach verlegen, auch auf Keramikfliesen.

Mit 85 Dekoren orientiert sich die Kollektion an aktuellen Trends und bietet Designs von Holz und Stein bis hin zu markanten Strukturen. Einige Dekore sind auch als Wandbeläge verfügbar, wodurch eine einheitliche Gestaltung von Boden und Wand möglich ist.

Die Produkte bestehen überwiegend aus recycelten und mineralischen Materialien, sind emissionsarm und vollständig recycelbar. Mit dem Rücknahmeprogramm „Second Life“ fördert Gerflor die Wiederverwertung von Verschnittmaterialien, die in den Materialkreislauf zurückgeführt werden.

Weitere Informationen: www.gerflor.com

Neue Verglasungsdichtung für Fenster

Die Deventer Profile GmbH hat mit der neuen Verglasungsdichtung DS 7354c eine Lösung entwickelt, die den Anforderungen moderner Holz-/Aluminiumfenster gerecht wird. Das koextrudierte Dichtprofil ermöglicht erstmals einen flexiblen Ausgleich von Scheibentoleranzen auf der Außenseite des Fensters. Dadurch wird die Verglasung erheblich erleichtert und die sichere Abdichtung zwischen Aluminiumschale und Isolierscheibe gewährleistet.

Der Dichtkopf aus Silikonschaum sorgt für eine gleichmäßige Kompression bei Druck und minimiert optisch störendes seitliches Ausweichen. Die „DS 7354c“ überzeugt zudem durch ihre breite Einsatzfähigkeit: Sie kann sowohl manuell als auch maschinell verarbeitet werden und ist für den Einsatz unter Baustellenbedingungen geeignet. Auch als Austauschdichtung bei der Wartung von trocken verglasten Fenstern bietet sie die notwendigen Eigenschaften.

Ab sofort ist die Dichtung in Signalschwarz und Schiefergrau erhältlich.



Die Verglasungsdichtung dichtet die Fuge zwischen Aluminiumschale und Glasscheibe mit einer Anschlagluft von bis zu 6,5 mm

Weitere Informationen: www.ROTO-FRANK.COM

Den Übergang in den Ruhestand gestalten



- Bedeutung eines erfolgreichen Offboardings für Unternehmen
- Mit Checklisten, Grafiken, Fallbeschreibungen, Personas, Methoden und Tools
- Einziges deutsches Praxishandbuch zum Thema

2025 | 314 Seiten | Broschur

ISBN 978-3-7910-6057-6 | € 39,99

eBook 978-3-7910-6058-3 | € 39,99

Jetzt online bestellen:
www.shop.haufe.de

SCHÄFFER
POESCHEL

Eine Marke von **HAUFE**

Markt und Management



Dr. Matthias Kuplich

Wechsel des Verbandsdirektors beim VdWg Sachsen-Anhalt

Verbandsdirektor Dr. Matthias Kuplich wird den Verband zum 30. Juni 2026 verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zuzuwenden. In den vergangenen drei Jahren habe Dr. Kuplich maßgeblich zur strategischen Modernisierung und Weiterentwicklung des Verbandes beigetragen, erklärt Verbandsratsvorsitzender Lutz Haake.



Inga Stein-Barthelmes



Jörg Kotzenbauer

Neue Geschäftsführung der Howoge komplett

Ab 1. April 2026 verantwortet Inga Stein-Barthelmes die technischen Bereiche der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbh und folgt auf Ulrich Schiller, der das Unternehmen nach sieben Jahren zum 31. März 2026 auf eigenen Wunsch verlässt. Inga Stein-Barthelmes wird das Unternehmen gemeinsam mit Jörg Kotzenbauer führen. Die Diplom-Volkswirtin wechselt von der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, wo sie als Direktorin und Prokuristin den Bereich Bundesbau leitete. In dieser Funktion verantwortete die gebürtige Berlinerin die Steuerung von Großprojekten wie Wohnungsneubau, Kasernenbauten sowie Quartiers- und Stadtentwicklungsprojekte inklusive Schulbauten.

7,69 €/m²

beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete der sozialen Vermieter Norddeutschlands, während die durchschnittliche Neuvertragsmiete laut aktuellem Monitoring des VNW bei 9,17 €/m² liegt.

Die Fewog gründet Inklusionsunternehmen Fewog Plus

Das neue Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochter der Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG und wird ab zweitem Quartal 2026 wohnungsnaher Dienstleistungen erbringen. Zunächst insbesondere Treppenhaus- und Büoreinigung sowie Kehrwochenservices, perspektivisch sind weitere Angebote wie kleinere handwerkliche Arbeiten, Hausmeisterdienste, Gartenpflege, Umzugshilfen oder das Angebot einer Sozialberatung für Mietende der FEWOG eG geplant. Ziel ist ein doppelter Gewinn: Teilhabe für Menschen mit Behinderung und verlässliche, soziale Dienstleistungen für die Mieterinnen und Mieter der Fewog. „Wir schaffen gemeinsam Arbeitsplätze für Menschen, die anderswo vielleicht keine Chance bekommen würden – und darauf bin ich unheimlich stolz“, erklärte Nina Weigl, geschäftsführende Vorständin der FEWOG eG und Geschäftsführerin der FEWOG plus.

Mehr Sicherheit für Mieterschaft der HWG

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbh kooperiert mit der DRK Mitteldeutsche Hausnotruf und Service GmbH. So können Mietende das Notfallsystem des Deutschen Roten Kreuzes zu vergünstigten Konditionen nutzen. Das Hausnotrufsystem besteht aus einer Basisstation in der Wohnung und einem tragbaren Funksender. Im Notfall reicht ein Knopfdruck, um die rund um die Uhr besetzte DRK-Notrufzentrale zu erreichen. Für unterwegs stehen zudem mobile Lösungen wie ein Notfallarmband oder eine Sicherheitsuhr mit GPS-Ortung zur Verfügung.



17 Wege zu ethischer Führung im Zeitalter der Künstlichen Intelligenz

Christian Hugo Hoffmann,
Sebastian Rosengrün
Mensch. Macht. Maschine.
250 Seiten, 29,99 €, Haufe,
ISBN 978-3-648-19620-5

KI ist in aller Munde – die großen Chancen, ebenso wie die nicht weniger bedeutenden Risiken. Vor diesem Hintergrund plädieren die Autoren dafür, dass Verantwortung das Herzstück von Leadership im Zeitalter der Künstlichen Intelligenz bilden sollte. Die Neuerscheinung enthält praktische Empfehlungen, Tools und Strategien.

Gesobau AG für exzellente Ausbildungsqualität mit IHK-Siegel ausgezeichnet

Das Unternehmen wurde zum vierten Mal in Folge mit dem IHK-Siegel ausgezeichnet, das auf einer Umfrage unter den Auszubildenden basiert und die hohe Qualität sowie das Engagement des Unternehmens bestätigt. Die Nachwuchskräfte schätzen das Ausbildungskonzept, das fachliche Qualifikation, persönliche Entwicklung und soziale Verantwortung vereint. Zudem bietet Mentoring-Programm und Projektbeteiligungen frühzeitig attraktive Perspektiven. Dies spiegelt sich auch in der hohen Übernahmequote wider: Alle Absolventen des Jahrgangs 2025 wurden übernommen. Die feierliche Übergabe des Siegels fand in Anwesenheit von Auszubildenden und der IHK Berlin statt.



Auszubildende und die Ausbildungsleitung der Gesobau bei der Übergabe des IHK-Siegels. Vierte von links: Katja Krause, Bereichsleiterin Ausbildungsprüfungen bei der IHK Berlin

Marketingoffensive für Bitterfeld-Wolfen

Unter dem Motto „#BunterAlsDuDenkst“ starten die Stadt Bitterfeld-Wolfen und die örtliche Wohnungswirtschaft eine gemeinsame Kampagne, um das Image der Region zu stärken und neue Bewohnerinnen und Bewohner sowie Touristen zu gewinnen. Mit Influencer-Marketing, Crowdfunding und authentischen Geschichten soll die Stadt als attraktiver Standort sichtbar werden. Die Initiative geht maßgeblich von der örtlichen Wohnungswirtschaft aus und wird von sieben Wohnungsunternehmen der Stadt finanziert, die damit auf eine gemeinsame Zukunftsvision statt einzelner Maßnahmen setzen.



KINDERBETREUUNG UND PERSONALMANAGEMENT

Flexibilität ist Trumpf

Ein familienfreundliches Personalmanagement ist in vielen Unternehmen mehr als nur ein nettes Extra, zumal sich mit wenig Aufwand viel Unterstützung bieten lässt. Die in den Chefetagen nachrückenden Millennials zeigen, was möglich ist. Über die Rolle der Kinderbetreuung im Personalwesen.

Von Dagmar Hotze

Die wochenlangen Kita- und Schulschließungen während der Coronapandemie verdeutlichten, wie wichtig eine adäquate Betreuung von Kindern ist, damit Eltern stressfrei ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen können. Zwar erlaubte das in vielen Unternehmen ad hoc eingeführte Arbeiten im Homeoffice, dass der Betrieb weiterlief. Doch mit toben dem Nachwuchs im Kinderzimmer oder quengeligen Kleinkind auf dem Schoß ließ sich kaum konzentriert dem Tagesgeschäft nachgehen. Zum Glück ist diese Zeit vorbei.

Die im September 2025 erschienene Forsa-Studie „Zukunft Vereinbarkeit“, die untersuchte, was erwerbstätige Väter und Mütter stärkt, um den Unternehmenserfolg zu sichern, fand beispielsweise heraus, dass unter dem ständigen Druck die Partnerschaft teilweise erheblich leidet. 44 % der Frauen und 39 % der Männer beklagen zudem negative gesundheitliche Folgen. Überdies sieht rund jeder Dritte die Leistungsfähigkeit bei der Arbeit stark bis sehr stark eingeschränkt. Die Doppelbelastung, Familie und Beruf unter einen Hut zu bekommen, wirkt sich nicht nur in Extremsituationen nachteilig aus. Sie ist generell ein Problem. Folglich sind familienunterstützende Angebote für Beschäftigte wichtig.

Hinzu kommt, dass Millennials – also die zwischen 1980 und 1995 Geborenen – selbstbewusst am Arbeitsmarkt auftreten und für ihre neuen Vor-

stellungen von Arbeit eintreten. So erwarten 27 % der für den „Millennials Report 2024“ Befragten vom Arbeitgeber verstärkt Unterstützung für mehr Work-Life-Balance. Vor allem Frauen fühlen sich nicht ausreichend gefördert. Dabei muss eine Lösung nicht kompliziert sein.

Freitags gehört Vati mir

Beispielgebend für das gelingende Zusammenspiel von Familie und Beruf durch Umorganisation ist das Modell der Allgemeinen Baugenossenschaft Wuppertal eG, die mit einer 17-köpfigen Belegschaft rund 1.100 Wohnungen bewirtschaftet. Bei ihr ist die Viertageweche, die sich einer Untersuchung des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) zufolge 81 % der Vollbeschäftigten hierzulande wünschen, gelebte Realität. Jedenfalls partiell. „Im zweiwöchigen Rhythmus haben unsere Mitarbeitenden freitags frei“, erklärt Vorstandsmitglied Christian Theimann, „dafür wird mittwochs immer bis 18 Uhr gearbeitet.“ Seit 20 Jahren funktioniert das Modell, das aus zwei Teams besteht, die abwechselnd die Freitagsschicht übernehmen. „So ist das Büro zu den Sprechzeiten besetzt, während ein Teil der Belegschaft ein langes Wochenende genießt.“ Das kommt gut an, insbesondere bei den jungen Eltern im Team. Der Digital-Chef, der selbst junger Vater ist, schätzt die Regelung ebenfalls, um Zeit für die Familie oder für sich zu haben. Zusätzlich ermöglichen flexible Arbeitszeiten, später ins Büro zu kommen oder frü-



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

her zu gehen, falls sich bei Kita oder Schule etwas verschiebt, ein Arzttermin wahrzunehmen ist oder andere Verpflichtungen bestehen.

Daneben kann im Homeoffice gearbeitet werden. Um dort Überforderung vorzubeugen, zu der es Theimann zufolge aufgrund der Informationsflut durchaus kommen kann, erhalten die Mitarbeitenden Schulungen im Einsatz von digitalen Tools zur Selbstorganisation und trainieren entsprechende Techniken. „Das stärkt die Resilienz und befähigt, Stress besser zu bewältigen, was sowohl im Arbeitsalltag als auch im Familienleben nützlich ist.“

Für jede Situation die passende Lösung

Ähnlich umsichtig agiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), damit Kind(er) und Karriere miteinander vereinbar sind. Mit rund 900 Beschäftigten gehört das Wohnungsunternehmen zu den zehn größten bundesweit. Mitarbeitende, die aus der Babypause kommen, unterstützt die Unternehmensgruppe durch frei wählbare Anfangs- und Endzeiten sowie bis zu 100 % Homeoffice.

„Zudem stehen an den Standorten Frankfurt und Kassel zwei Eltern-Kind-Büros als buchbare Räume zur Verfügung“, sagt Pressesprecher Jens Duffner. Die Option sei für Notfälle gedacht, wenn die reguläre Betreuung kurzfristig ausfiele. Allerdings würden die Büros kaum genutzt. Stattdessen bevorzugten die Mitarbeitenden, mobil zu arbeiten. Für eine längerfristige Betreuung, etwa in Ferienzeiten, können Angebote der PME Familienservice GmbH in Anspruch genommen werden. Das auf die Unterstützung von Beschäftigten in allen Lebenslagen spezialisierte Unternehmen betreibt deutschlandweit gegenwärtig 64 Kindertagesstätten und bietet in insgesamt 90 Einrichtungen flexible Betreuung an. Die Angebote richten sich an alle Altersstufen, von der Krippe über Kindergarten- und Grundschulkindern bis hin zu Jugendlichen. Bei Bedarf vermittelt der Dienstleister kurzfristig professionelle Notbetreuungspersonen, die tage- oder wochenweise in die Haushalte der Familien kommen. So können Väter und Mütter in Ruhe im Homeoffice arbeiten, während nebenan der Nachwuchs umsorgt spielt. Der Familienservice ist ein kostenfreies Angebot des Arbeitgebers, bei >



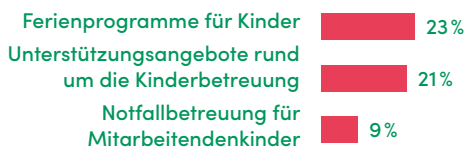
Flexible Arbeitszeiten und Möglichkeiten bis zu 100 % im Homeoffice zu arbeiten, erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Darüber hinaus kann ein Familienservice kurzfristig professionelle Betreuung vermitteln

Nutzung der Unterstützungsangebote von Arbeitgebern

Am meisten genutzte Unterstützungsangebote



Am wenigsten genutzte Unterstützungsangebote



Quelle: „Zukunftsstudie Vereinbarkeit“, Forsa Institut

Hilfreiche Unterstützungsmaßnahmen für berufstätige Väter und Mütter

Mobiles Arbeiten/Homeoffice	66%
Flexible Arbeitszeiten	64%
Teilzeit-Modelle	48%
Familienbewusste Führungskultur	48%
Unterstützung rund um die Kinderbetreuung	42%
Notfallbetreuung für Mitarbeitendenkinder	38%

Quelle: „Zukunftsstudie Vereinbarkeit“, Forsa Institut

dem die NHW die Kosten für eine Betreuung zu Hause übernimmt, der dem Betrag für zehn Tage Notfallbetreuung entspricht, wenn kein Back-up in der Nähe verfügbar ist. Für alle weiteren Angebote müssen die Eltern selbst aufkommen.

Die Familienfreundlichkeit zahlt sich offenbar aus. Duffner zufolge ist sie für Bewerbende, die vor der Familiengründung stehen oder diese gerade abgeschlossen haben, ein entscheidendes Argument, sich für die NHW als Arbeitgeberin zu entscheiden.

Strukturen sind schnell geschaffen

Ein Gesamtpaket aus flexiblen Arbeitszeiten und Kinderbetreuungsmöglichkeiten kann im Prinzip jedes Wohnungsunternehmen für seine Mitarbeitenden mit Kindern schnüren.

„Die Strukturen dafür sind schnell geschaffen“, weiß Angela Schmidt, Geschäftsführerin der Notfallmamas GmbH, die seit 2012 betriebliche Kinder(notfall)betreuung anbietet. Im gesamten Bundesgebiet sind für sie rund 40 Mitarbeitende, darunter Sozialpädagoginnen und -pädagogen, ehemaliges Lehrpersonal und Kinderkrankenschwes-

tern, tätig, die wahlweise zu den Betroffenen nach Hause oder ins Büro kommen. „Die Initiative geht meist von Eltern aus, die uns anrufen, wodurch wir mit Arbeitgebern in Kontakt kommen.“ Nachdem ein Dienstleistungsvertrag mit dem Unternehmen abgeschlossen ist, der unter anderem das Finanzielle regelt, können Väter oder Mütter über ihren Arbeitgeber kostenfrei eine Notfallmama oder einen Notfallpapa bestellen. Die Bandbreite der Unternehmen, die den Service nutzen, reicht von kleinen Anwaltskanzleien bis zu global agierenden Konzernen. Aus der Wohnungswirtschaft gibt es bisher keine Kunden. Die Monatspauschale beträgt für Firmen mit bis zu zehn Beschäftigten 50 € plus der geleisteten Betreuungsstunden. „Familienfreundlichkeit ist also weder kompliziert noch teuer“, findet Schmidt.

Traditionelle Rollenbilder wirken nach wie vor

Doch nicht überall spielt Kinderbetreuung im Unternehmenskontext eine Rolle. So berichtet André Kazmierski, Geschäftsführer der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, dass es seitens der mehr als 100 Mitarbeitenden keine diesbezüglichen Wünsche gebe. „Da wir flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten anbieten, ist Kinderbetreuung bei uns kein Thema.“ Falls dennoch einmal Bedarf danach bestünde, sei es möglich, die Tage des mobilen Arbeitens flexibel zu legen oder in Notfällen Sonderregelungen zu finden. Außerdem könnten Kinder auch mal mit ins Büro gebracht werden. Das sei aber noch nie vorgekommen. Überdies wird nach seiner Erfahrung die Elternzeit von bis zu drei Jahren für gewöhnlich komplett genutzt, weshalb keine Kleinkindbetreuung erforderlich ist und das Kind mit drei Jahren in die Kita geht. Dass Mütter dann halbtags arbeiteten, und der Partner Vollzeit, sei nicht unüblich.

In Aschaffenburg mag das funktionieren. Zumal ausreichend Betreuungsplätze vorhanden sind. In München, wo tausende Kita-Plätze fehlen und selbst zwei Einkommen nur schwer das Leben in der teuren Stadt finanzieren, sieht die Sache anders aus. Hier bekam Norman Meyer, Vorstandsvorsitzender der Immobilie 1 AG, ein konzernunabhängiges Onlineportal, auf dem potenzielle Käufer und Mieter kostenlos und exklusiv Wohnungs- und Hausangebote sichten können, bevor diese auf anderen Portalen veröffentlicht werden, nur durch eine Zufallsbekanntschaft einen Kita-Platz für einen seiner beiden Söhne. Obendrein wurde er mehrmals gefragt, warum seine Frau, die in leitender Funktion in der Spielzeugbranche tätig ist, nicht zuhause bleibe, um auf die Kinder aufzupassen. „Dass wir beide trotz Kindern Vollzeit arbeiten wollen, kam dem Gegenüber nicht in den Sinn“, wundert er sich. Das Paar teilt sich – wie es heute mitunter üblich ist – je nach etwaigem Bedarf und beruflicher Verpflichtung die Kinderbetreuung, was durch freie Zeiteinteilung zwar geht, allerdings mit viel Organisation verbunden ist.



Ohne familiäre Struktur im direkten Umfeld können mangelnde Kita-betreuung und unflexible Arbeitgeber die Lebensplanung erschweren

Arbeitszeitmodelle anders denken

Freie Zeiteinteilung ist auch für Lars Lippelt, Geschäftsführer der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH, der Schlüssel, um Kinder und Karriere möglichst reibungslos unter einen Hut zu bekommen, zumal die Digitalisierung ermögliche, Arbeitszeitmodelle anders zu denken. Denn ob zum Beispiel die Buchhaltung morgens um 10 Uhr im Büro oder abends um 19 Uhr im Homeoffice erledigt werde, sei gleich. Hauptsache, sie werde gemacht.

Der 35-jährige Vater zweier Kinder nahm bei beiden Kindern eine mehrwöchige Auszeit, um mit Ehefrau und Familie die Zeit zu verbringen und auch bei der Tochter die Kita-Eingewöhnung zu übernehmen.

Die währenddessen gemachten Erfahrungen sind für Lippelt, der für 14 Mitarbeitende, zwei Auszubildende und die Bewirtschaftung von mehr als 1.350 Wohnungen im Kreis Gütersloh verantwortlich ist, wertvolle Impulsgeber, um den Arbeitsalltag familienfreundlich zu gestalten. Er möchte insbesondere maximale Flexibilität bieten, um den Bedürfnissen zu entsprechen. „So ist mobiles Arbeiten kurzfristig ebenso möglich, wie nach vorheriger Absprache einen Nachmittag frei zu nehmen, um wichtige spontane Themen, etwa die Kita-Schließung, unter einen Hut zu bekommen“, sagt er. Familienfreundlichkeit hat für Lippelt aber auch personalstrategische Bedeutung. „Auszubildende, die wir als Nachwuchs für ausscheidende Babyboomer übernehmen, sollen für die Familienplanung wissen, dass sie Kinder und Karriere bei der KHW gut miteinander vereinbaren können.“ Für die geplante Erweiterung der Unternehmenszentrale überlegt er, Familienfreundlichkeit in das Bürokonzept zu integrieren. „Eventuell durch ein ‚Family-Hub‘.“

Die Beispiele zeigen, dass Wohnungsunternehmen relativ einfach Kinderbetreuungsmöglichkeiten bereitstellen können. Oft hilft es bereits, Arbeitszeiten anzupassen und Abläufe anders zu organisieren. Weitergehende Unterstützung in Form von spezialisierten Dienstleistern ist vor allem dann angebracht, wenn es keine verlässlichen Strukturen für Kinderbetreuung gibt. Ohnehin dürfte sich zukünftig überall eine familienfreundliche Unternehmenskultur durchsetzen. Denn bekanntlich wird im Zweifel mit den Füßen abgestimmt und die werden die begehrten Fachkräfte, ob männlich oder weiblich, dahin lenken, wo keine Klimmzüge nötig sind, damit Familie und Beruf kompatibel sind.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPASST:

Wir suchen die
DIGITALPIONIERS
der Wohnungswirtschaft **2026**

Jetzt online bis zum 30.04.2026 bewerben: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de

Powered by:
CREMSOLUTIONS
AN INETECH COMPANY

Veranstaltet von:
DW

 **blackprint**
pioneering real estate

 **DigiWoh**

KIWI
OPENING DOORS

 **metr**



DIGITALPIONIERS
der Wohnungswirtschaft

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Neuaufgabe der Standardwerke zur Rechnungslegung und Bilanzierung

Da sich wesentliche IDW-Rechnungslegungsstandards und Vorschriften für die Gliederung von Jahresabschlüssen änderten, wurden der „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ und die „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ neu aufgelegt. Ein Überblick.

Von Svenja Stauch

Im Jahr 2025 wurden die GdW-Fachbücher „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ sowie die „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ neu aufgelegt. Wesentlicher Änderungsbedarf resultierte aus der im Juli 2023 neu in Kraft getretenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Weiterer Anpassungsbedarf ergab sich darüber hinaus aus der Überarbeitung zweier für die Wohnungswirtschaft wesentlicher IDW-Rechnungslegungsstandards.

Auswirkungen der JAbschlWUV

Durch die Überarbeitung der Gliederungsvorschrift für die Jahresabschlüsse der Wohnungsunternehmen musste der Kontenrahmen in wesentlichen Posten überarbeitet werden. Ziel der Überarbeitung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen war es, den Tätigkeitsumfang von Unternehmen in der Wohnungswirtschaft vollständig abzudecken sowie die Aussagekraft des Jahresabschlusses durch Ergänzungen in der Gliederung des Jahresabschlusses zu erhöhen (siehe auch DW 11/2023, Seite 68-71).

Insbesondere die Ergänzungen in der Gliederung des Jahresabschlusses gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. Anlage zu § 2 Abs. 1 JAbschlWUV führten zu Anpassungen in den Fachbüchern der Wohnungswirtschaft und



WP'in Svenja Stauch

Qualitäts-
sicherungsstelle,
Rechnungslegung
GdW
BERLIN

zur Überarbeitung des Kontenrahmens. Folgende Bilanzposten wurden in der Gliederung der Jahresabschlüsse ergänzt:

- Verbindlichkeiten aus Vermietung,
- Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen und
- Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend den Begrifflichkeiten in der Bilanz folgende Aufwandspositionen ergänzt:

- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit,
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und
- Aufwendungen für Betreuungstätigkeit.

Aufgrund der Ergänzungen der oben genannten Posten in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich Anpassungsbedarfe in den Kontenklassen 4 und 8 des Kontenrahmens. Resultierend aus den Ergänzungen im Kontenrahmen wurde die inhaltliche Abgrenzung zwischen diesen Positionen auf Aktiv- und Passivseite deutlicher dargestellt.

Wichtig für die buchhalterische Abbildung im wohnungswirtschaftlichen Tagesgeschäft sowie für die Jahresabschlusserstellung ist die Darstellung des Verkaufs von bebauten und unbebauten Grundstücken des Umlauf- und des Anlagevermögens. Insbesondere bei Verkäufen aus dem Anlagevermögen kommt es bei der Ertragsrealisierung darauf an, ob das Unternehmen regelmäßig im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit solche Veräußerungen vornimmt. In diesen Fällen erfolgt die Ertragsrealisierung unter den Umsatzerlösen und hier entsprechend unter der Kontengruppe 61 „Umsatzerlöse aus

Ausgewählte Sonderprobleme in der buchungsmäßigen Darstellung

Abb. 1: Umwidmungen zwischen Anlage- und Umlaufvermögen bei Grundstücken ohne Bauten im Zustand der Erschließung

1. Vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen	Bilanz: Klasse 1 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte an Klasse 02 Anlagevermögen
	Gewinn- und Verlustrechnung (optional): #819 sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke an #6439 sonstige Bestandserhöhungen
2. Vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen	Bilanz: Klasse 02 Anlagevermögen an Klasse 1 zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
	Gewinn- und Verlustrechnung (optional): #6444 sonstige Bestandsverminderung an #659 sonstige aktivierte Eigenleistungen

Abb. 2: Veräußerung von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens, die mit Wiederveräußerungsabsicht zurückerworben wurden

#210 Forderungen aus Grundstücksverkäufen	#61 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken
#27 Flüssige Mittel	#13 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
#41 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten #42 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten #430 Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	Je nach Sachverhalt könnten die links abgebildeten Kontengruppen einschlägig sein
#813 Buchwert bebaut erworbener Grundstücke	Bei zurückerworbenen Gebäuden, die mit Weiterveräußerungsabsicht zurückerworben wurden, erfolgt die GuV-Buchung nicht über die Bestandsveränderung, sondern über die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Quelle: GdW

Verkauf von Grundstücken“ und die Verbuchung der Forderung unter Kontogruppe 21 „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“.

Korrespondierend zu den Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind bei den Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen nur Verbindlichkeiten zu passivieren, die im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen stehen. Solche Verbindlichkeiten werden in der Bilanz jedoch eher die Ausnahme bilden. Ein denkbarer Sachverhalt wäre, wenn aufgrund einer Rückabwicklungsklausel der bereits gezahlte Kaufpreis zurückerstattet werden müsste.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit und damit korrespondierend die neu eingefügte Bilanzposition „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ umfassen die Baubetreuung für fremde Rechnung sowohl wirtschaftlicher als auch technischer Art. Im Rahmen des Tagesgeschäfts empfiehlt es sich, hierfür buchmäßig die Sachverhalte in einem gesonderten Kontenkreis abzubilden.

In den folgenden beiden Übersichten sind zwei ausgewählte Sonderprobleme in der buchungsmäßigen Darstellung als Ausschnitte aus dem Fachbuch „Kommentar zum Kontenrahmen“ dargestellt (siehe die nebenstehenden Abbildungen 1 und 2).

Auswirkungen der IDW RS IFA 1 n.F und IDW RS IFA 3

Durch die Überarbeitung des IDW RS IFA 1 n.F. wurden die Aktivierungsvoraussetzungen in Fällen von Erweiterungen von Vermögensgegenständen und wesentlichen Verbesserungen über den ursprünglichen Zustand hinaus an die aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft angepasst. Damit ändert sich vor allem die bilanzielle Behandlung von Klimainvestitionen.

Gemäß der Neuerung im IDW RS IFA 1 n.F. wird nun eine Maßnahme, welche zu einer deutlichen Minderung des Energiebedarfs oder -verbrauchs geführt hat, der Anhebung des Standards in mindestens drei zentralen Bereichen der Ausstattung gleichgestellt und führt somit zur Aktivierung der Kosten. Dies gilt, wenn der Energiebedarf oder -verbrauch um mindestens 30 % gegenüber dem ursprünglichen Zustand gesenkt wurde.

Ein weiterer wichtiger Abgrenzungspunkt für bauliche Maßnahmen ist die Zuordnung zum Anlage- und Umlaufvermögen. Entscheidend für die Zuordnung ist die Zweckbestimmung, also die Frage, ob der Kaufmann das Gebäude und/oder Grundstück lang- oder kurzfristig betrieblich nutzen möchte. Ausschlaggebend für die Beurteilung sind die Verhältnisse am Abschlussstichtag. Ändert sich die Zweckbestimmung im Zeitablauf, hat eine Umgliederung dann zu erfolgen, wenn die Änderung der Zweckbestimmung zum Abschlussstichtag bereits eingetreten ist.

So reicht die reine Absicht, ein Gebäude in naher Zukunft zu veräußern, allein noch nicht aus, >

Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten sowie Zuordnung zu Anlage- und Umlaufvermögen

Abb.3: Wohngebäude, Baujahr 1972, Betrachtungszeitpunkt 31.12.2024, seit Fertigstellung keine Erneuerungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und Erhöhung der Miete im Rahmen des Mietspiegels

<p>Fall 1</p> <ul style="list-style-type: none"> · Wechsel von Holzfenstern einfachverglast zu isolierverglasten Holz-Alu-Fenstern · Zentrale Warmwasserversorgung für Küche und Bad · Wechsel von Nachtspeicheröfen zu einem Fernwärmeanschluss mit einem Primärenergiefaktor von 0,3 · Dämmung und Anstrich des Gebäudes · Einbau eines Aufzugs 	<p>→ Standardsprung in 3 zentralen Ausstattungsbereichen gemäß IDW RS IFA 1 n.F. Tz. 13 und Erhöhung der Miete gemäß IDW RS IFA 1 n.F. Tz. 1</p>	<p>→ Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen sind zu aktivieren.</p>
<p>Fall 2</p> <p>Aus Finanzierungsgründen entscheidet sich das Unternehmen nur zum Einbau einer Heizungssteuerungsanlage mit hydraulischem Abgleich. Die Endenergieeinsparung beträgt laut Gutachten 31% und es wird eine Energieeffizienzsteigerung von Klasse G auf E erreicht.</p>	<p>→ Kein Standardsprung in 3 zentralen Ausstattungsbereichen, aber es liegt eine Einsparung beim Energiebedarf im Vergleich zum ursprünglichen Zustand um mindestens 30% vor und es wurde eine Energieeffizienzsteigerung von Klasse G zu E erreicht.</p>	<p>→ Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen sind zu aktivieren.</p>
<p>Fall 3</p> <p>Das Wohnungsunternehmen kann die Finanzierung zur Durchführung der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen nicht sicherstellen. Daher beschließen die Geschäftsführung sowie die Gesellschafterversammlung, das Mehrfamilienwohnhaus zu veräußern. Die Wohnungen werden weitervermietet. Nach mehreren Verkaufsgesprächen wird mit einem potenziellen Käufer ein notariell beurkundeter Vorvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet bereits den Kaufpreis.</p>	<p>→ Der notariell beurkundete Vorvertrag stellt noch keine Veräußerungsabsicht dar. Gemäß IDW RS IFA 3 Tz. 12 ff. endet die ursprüngliche Zweckbestimmung und damit die Zuordnung zum Anlagevermögen erst mit Veräußerung. Diese ist tatsächlich erst mit dem Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages gegeben. Es erfolgt noch keine Umgliederung des Wohngebäudes vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen.</p>	

Quelle: GdW



Elementares Standardwerk für das Rechnungswesen in der Wohnungswirtschaft

Die eng miteinander verzahnten Fachbücher „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ und „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ bilden zusammen das Standardwerk für das Rechnungswesen in der Wohnungswirtschaft. Sie sind als Printausgabe oder E-Book bestellbar:

<https://shop.haufe.de/prod/erlaeuterungen-zur-rechnungslegung>
<https://shop.haufe.de/prod/kommentar-zum-kontenrahmen-der-wohnungswirtschaft>



Die Inhalte der beiden neuen Fachbücher sind auch Bestandteil des „Haufe Wohnungswirtschafts-Office“, welches zusätzlich die GdW-Verträge, Arbeitshilfen, Formblätter und Online-Seminare umfasst:

<https://shop.haufe.de/prod/wohnungswirtschafts-office-professional>

um eine Umgliederung vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen vorzunehmen. Die ursprüngliche Zweckbestimmung ändert sich vielmehr erst im Zeitpunkt der Veräußerung. Auch die Stilllegung eines Vermögensgegenstands begründet noch keinen Wechsel vom Anlagevermögen in das Umlaufvermögen, solange er noch einer späteren Nutzung vorbehalten wird (siehe IDW RS IFA 3, Tz.14).

Die folgenden Ausschnitte zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten sowie der Zuordnung zu Anlage- und Umlaufvermögen aus Kapitel 3 des Kommentars zum Kontenrahmen verdeutlichen anhand von Praxisfällen die Umsetzung der Rechnungslegungsstandards (siehe die obenstehende Abbildung 3).

Fazit

Neben den Änderungen durch die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) sowie die Änderungen durch den IDW RS IFA 1 n.F. und IDW RS IFA 3 haben sich noch ein paar kleinere Änderungen ergeben, die ebenfalls in beide Fachbücher eingearbeitet wurden, jedoch weniger umfangreich waren.

Dies betrifft zum einen den umlagefähigen Teil der CO₂-Kosten, die seit dem 1. Januar 2023 durch das Kohlenstoffdioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) auf Mieter und Vermieter aufzuteilen sind. Die entsprechende Aufteilung ergibt sich aufgrund des Gesetzes und hat im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu erfolgen. Es empfiehlt sich daher, bereits unterjährig ein eigenes Aufwandskonto für den nicht umlagefähigen Teil der CO₂-Kosten zu führen und diese Kosten direkt in die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zu buchen.

Zum anderen wurde die überholte Übergangsregelung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB aus den Büchern herausgenommen. So wurde die Passage zur 1/15-Zuführung für den aus der erstmaligen Anwendung des § 253 HGB i.d.F. BilMoG resultierenden Unterschiedsbetrag entfernt. Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mussten bisher die Zuführungsbeiträge angegeben werden. Dies entfällt jedoch nun, da der Unterschiedsbetrag bis spätestens 31. Dezember 2024 zugeführt werden musste.

Alle Änderungen sind in beiden Fachbüchern eingearbeitet. Unterschiede ergeben sich ausschließlich

aufgrund des Aufbaus der Fachbücher. Der „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ erläutert anhand des Kontenrahmens sehr ausführlich, welche Sachverhalte in den Konten abgebildet werden müssen. Verdeutlicht werden diese Erläuterungen durch entsprechende Praxisbeispiele in Kapitel 3. Die „Erläuterungen zur Rechnungslegung der Wohnungsunternehmen“ betrachten den Jahresabschluss und Lagebericht als Ganzes und stellen einen Leitfaden für die Ausgestaltung des betrieblichen Rechnungswesens sowie die Grundsätze von Buchführung und Bilanzierung dar.

Die Fachbücher sind somit eng miteinander verzahnt und bilden zusammen das Standardwerk für das Rechnungswesen in der Wohnungswirtschaft. Sie können als klassische Bücher oder als E-Book bestellt werden (siehe Infobox auf Seite 68, unten). —

Weitere Informationen:

<https://www.gdw-pruefungsverbaende.de/>

https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/wie-wohnungsunternehmen-ab-202526-bilanzieren-muessen_260_671502.html

News, Trends und Innovationen – hautnah erleben

Von der Wohnungswirtschaft für die Wohnungswirtschaft: Mit aktuellen Themen und Trends, exklusiven Praxisberichten und allem, was die Branche bewegt. Jetzt direkt in der App oder gedruckt lesen.



Jetzt entdecken!
shop.haufe.de/dw



KÜNSTLICHE INTELLIGENZ NUTZEN

Kollege KI im Team einführen

Künstliche Intelligenz verändert die Wohnungswirtschaft. KI kann Routineaufgaben übernehmen, die Mieterkommunikation verbessern und vieles mehr. Wie kann die Einführung des neuen Kollegen ins Team harmonisch gelingen?

Von Laura Eckert-Rinaldo

Künstliche Intelligenz (KI) hat die Wohnungswirtschaft erreicht. Was vor wenigen Jahren noch als Zukunftsmusik galt, ist heute fester Bestandteil vieler digitaler Transformationsprojekte. In der Praxis hingegen zeigt sich ein ambivalentes Bild: Während einige Vorreiter bereits umfangreich KI-gestützte Systeme im Tagesgeschäft nutzen, tun sich andere mit dem Einstieg schwer. Begriffe wie Chatbot, KI-Agenten oder automatisierte Texterstellung erzeugen bei vielen Verantwortlichen oftmals sowohl große Erwartungen als auch erhebliche Unsicherheit.

Dabei bietet KI gerade für die Wohnungswirtschaft ein riesiges Potenzial: zur Entlastung von Routineaufgaben, zur Verbesserung der Kundenkommunikation und zur Effizienzsteigerung in nahezu allen Arbeitsbereichen. Insbesondere in Zeiten des Personalmangels stellt sie somit einen großen Hebel dar. Doch wie gelingt es, das Thema einzuordnen, Perspektiven aufzuzeigen und konkrete Impulse zu geben, damit der KI-Einsatz in der Praxis gelingen kann?

Zahlreiche Anwendungsfelder für KI in der Wohnungswirtschaft

Von der intelligenten E-Mail-Kategorisierung über Chatbots bis hin zu automatisierten Auswertungen technischer Gebäudezustände – KI kann Informati-

onen verarbeiten, Handlungsoptionen vorschlagen, Risiken vorhersagen oder sogar ganze Aufgabenketten steuern – allerdings immer im Rahmen dessen, was sie gelernt hat und mit den Daten, die ihr zur Verfügung stehen.

In der Wohnungswirtschaft lassen sich heute bereits zahlreiche Anwendungsfelder identifizieren:

- **Automatisierte Kommunikation:** KI-gestützte Chatbots beantworten Mieteranfragen, sortieren E-Mails und unterstützen im Kundenservice.
- **Textverarbeitung:** Tools wie ChatGPT helfen beim Erstellen von Serienbriefen, Beschlussvorlagen oder Exposétexten.
- **Dokumentenmanagement:** Verträge und Formulare werden automatisch ausgelesen, kategorisiert und zugeordnet.
- **Wartungs- und Instandhaltungsvorausschau:** Sensoren in Verbindung mit KI prognostizieren Ausfälle technischer Anlagen, bevor sie auftreten.
- **Datenanalyse:** Auswertungen zu Energieverbräuchen, Leerstandsentwicklung oder Kostenstrukturen können automatisiert und visuell aufbereitet werden.

Noch sind diese Systeme nicht perfekt. Sie treffen keine rechtssicheren Entscheidungen, sie interpretieren Informationen oftmals nicht so differenziert wie ein Mensch, und sie können fehleranfällig sein, wenn sie mit unstrukturierten oder falschen Daten gefüttert werden oder die Prompts, mit denen Informationen angefordert werden, nicht ideal formuliert sind. Dennoch: Die Ergebnisse sind oft überraschend



Laura Eckert-Rinaldo
Unternehmens-
beraterin,
FRANKFURT/MAIN

hilfreich – und verbessern sich kontinuierlich.

Ein möglicher Anwendungsfall könnte wie folgt aussehen: Ein KI-gestütztes Ticketsystem sortiert eingehende E-Mails automatisch nach ihrer

Anliegenart – beispielsweise Schadensmeldungen, Rückfragen zu Betriebskosten oder Themen zur nächsten WEG-Versammlung. Die Weiterleitung an die zuständige Fachkraft erfolgt automatisiert und innerhalb weniger Sekunden. So ließe sich der Anteil unbearbeiteter E-Mails deutlich reduzieren, und auch die Bearbeitungszeit könnte sinken. Mitarbeitende könnten sich wieder stärker auf komplexe Rückfragen oder persönliche Anliegen konzentrieren.

Warum sich Wohnungsunternehmen jetzt mit KI beschäftigen sollten

Die operative Realität in vielen Unternehmen ist geprägt von Personalmangel, steigendem Bearbei-

Ein KI-Projekt steht und fällt mit der Akzeptanz im Team. Wer Tools einfach überstülpt, verliert die Akzeptanz dafür innerhalb des Teams. Erfolgreiche Einführung beginnt daher immer mit sinnvoller Kommunikation.

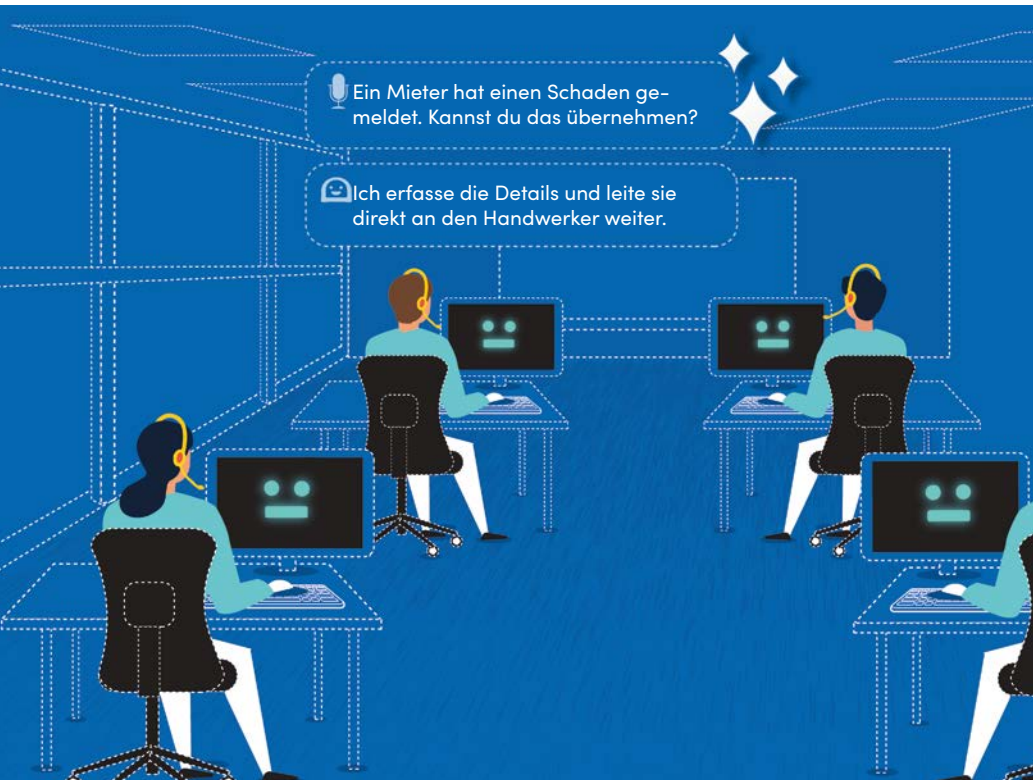
tungsaufwand, erhöhter Dokumentationspflicht und wachsenden Erwartungen der Stakeholder. Gleichzeitig bleibt kaum Zeit für strategische Aufgaben, Fortbildungen oder Prozessoptimierung. Hier

kann KI ein echter Hebel sein:

- Routine entlasten: Ob Standardanfragen oder Fristkontrollen – KI kann dort unterstützen, wo Prozesse immer gleich ablaufen.
- Mitarbeiter stärken: Wer repetitive Aufgaben abgibt, gewinnt Kapazitäten für komplexere Tätigkeiten und Mieterkontakt.
- Service verbessern: Chatbots und KI-Mailfilter können rund um die Uhr erste Anliegen aufnehmen und vorsortieren.
- Transparenz schaffen: Durch Datenvisualisierung lassen sich Budgets, Energieverbräuche und organisatorische Kennzahlen besser steuern.
- Fehler vermeiden: Durch automatisierte Vor- >



Ein KI-Projekt steht und fällt mit der Akzeptanz im Team. Eine erfolgreiche Einführung beginnt daher immer mit sinnvoller Kommunikation und gegenseiligem Austausch der Mitarbeitenden



Von Chatbots bis hin zur automatisierten Analyse technischer Gebäudezustände: KI kann Handlungsoptionen vorschlagen, Risiken vorhersagen oder ganze Aufgabenketten steuern

schläge werden versehentlich übersehene Fristen, doppelte Eintragungen oder unvollständige Daten reduziert.

Die größten Hürden und wie man sie überwindet

Trotz des Potenzials bestehen noch reale Hürden:

- Fehlende Datenstruktur: Wenn Aktenordner, Excel-Tabellen und Insellösungen den Alltag dominieren, kann KI nicht sinnvoll arbeiten.
- Technologische Unsicherheit: Vielen fehlt der Überblick, welche Tools es gibt, was sie leisten und wie sie angebunden werden.
- Rechtliche Bedenken: DSGVO, Haftungsfragen und die Angst vor fehlerhaften Entscheidungen bremsen viele Initiativen.
- Skepsis im Team: „Wird das meine Arbeit ersetzen?“, „Werde ich das überhaupt verstehen?“ oder „Ist das nicht wieder nur Mehraufwand?“ sind typische Reaktionen.

Ein strukturierter Einstieg kann helfen, diese Herausforderungen zu meistern. Wichtig ist, dass man sich nicht von Perfektionismus lähmen lässt. Besser ein pragmatischer Start mit einem kleinen Pilotprojekt als monatelange Konzepte ohne Ergebnis.

Mitarbeitende für KI gewinnen: Vertrauen, Schulung, Mitwirkung

Ein KI-Projekt steht und fällt mit der Akzeptanz im Team. Wer Tools einfach überstülpt, verliert die Akzeptanz für die Tools innerhalb des Teams. Erfolgreiche Einführung beginnt daher immer mit sinnvoller Kommunikation:

Testprojekte können große Wirkung entfalten.

- Erfolge feiern: Machen Sie sichtbar, wenn durch KI Zeit gespart, Fehler vermieden oder Service verbessert wurde. Kleine Erfolgserlebnisse schaffen Vertrauen in die Technologie.

Ein möglicher Praxisansatz: In einem regelmäßig erscheinenden internen „KI-Update“-Format können Wohnungsunternehmen ihre Mitarbeitenden transparent über neue Anwendungsbeispiele, gelöste Herausforderungen und Tipps im Umgang mit neuer KI-gestützter Software informieren. Solche Formate bieten Raum für Fragen, Feedback und eigene Ideen der Mitarbeitenden. Das senkt Berührungängste und stärkt die Bereitschaft, sich aktiv mit den neuen digitalen Möglichkeiten auseinanderzusetzen.

Was Unternehmen jetzt konkret tun können

Wer KI sinnvoll einsetzen will, muss nicht morgen das ganze Unternehmen umkrempeln. Es reicht, den ersten Schritt zu gehen:

- Bestandsaufnahme machen: Welche Prozesse kosten aktuell viel Zeit? Wo gibt es repetitive Aufgaben? Wo liegen die größten Engpässe?
- Digitalisierungsgrad überprüfen: Sind Daten digital verfügbar? Welche Systeme werden genutzt? Gibt es Schnittstellen?
- Einen Pilotfall definieren: Etwa E-Mail-Kategorisierung im Servicepostfach oder automatisierte Vorlagen für Mieterkommunikation.
- Tool sorgfältig auswählen: Nicht das „populärste“ oder „modernste“, sondern das am besten zu den Bedürfnissen passende Produkt ist entscheidend.

Benutzerfreundlichkeit und Datenschutz sollten Priorität haben.

- Team einbinden und begleiten: Schulungen, Feedbackrunden, klare Zuständigkeiten.
- Datenschutz und rechtliche Prüfung einplanen: Was geschieht mit personenbezogenen Daten? Passen Sie Datenschutzrichtlinien bei Bedarf an.
- Kleine Schritte dokumentieren und auswerten: Welche Effekte treten ein? Was lässt sich verbessern? Wo gibt es Widerstände?

Künstliche Intelligenz ist da. Und sie bleibt

Künstliche Intelligenz wird die Wohnungswirtschaft nachhaltig verändern. Unternehmen, die sich frühzeitig mit der Technologie beschäftigen, schaffen nicht nur Entlastung im Tagesgeschäft, sondern sichern auch die eigene Zukunftsfähigkeit. Dabei ist nicht entscheidend, alles sofort umzusetzen. Entscheidend ist, überhaupt zu beginnen. Mit der richtigen Strategie wird KI zu einem zentralen Baustein für langfristigen Erfolg in einer sich wandelnden Branche.

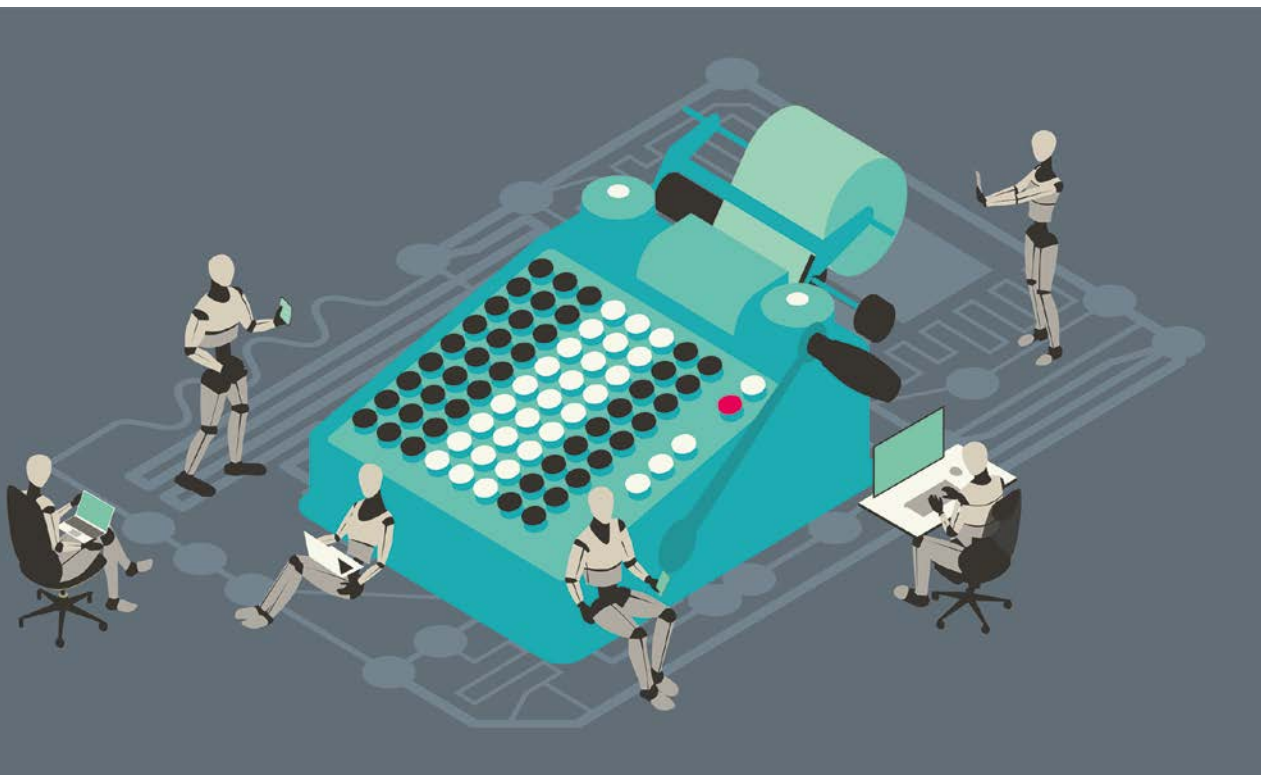
Durch einen klaren Blick auf die eigenen Prozesse, einen realistischen Anspruch an die Technologie und eine offene Kommunikation im Team kann KI zu einem echten Gewinn für jedes Wohnungsunternehmen werden. Nicht als abstrakte Zukunftsvision oder technologische Bedrohung, sondern als pragmati-

scher Helfer im Alltag. Wer frühzeitig beginnt, erste Erfahrungen sammelt und die Mitarbeitenden aktiv mitnimmt, schafft die Grundlage für eine Unternehmenskultur, in der Digitalisierung nicht überfordert, sondern entlastet. So wird aus anfänglicher Skepsis echte Gestaltungsfreude – und aus einer technischen Option ein strategischer Vorteil. —

KI: Was sie kann – und was (noch) nicht

Künstliche Intelligenz (KI) bezeichnet Technologien, die in der Lage sind, Aufgaben zu übernehmen, die bislang menschlicher Intelligenz vorbehalten waren: analysieren, bewerten, interpretieren, entscheiden. Dabei geht es nicht um futuristische Roboter oder Science-Fiction-artige Maschinen, sondern um Software, die auf der Basis großer Datenmengen selbstständig Muster erkennt und daraus Vorschläge ableitet oder Aktionen auslöst. Grundlage ist meist das sogenannte „maschinelle Lernen“: Systeme werden mit Trainingsdaten gefüttert und lernen dabei, Ähnlichkeiten, Strukturen und Zusammenhänge zu erkennen. Je mehr qualitativ hochwertige Daten ein System verarbeitet, desto besser werden seine Ergebnisse.

Anders gesagt: KI arbeitet nicht intuitiv wie ein Mensch, sondern rechnerisch – sie bewertet Wahrscheinlichkeiten und ist dort besonders stark, wo große Datenmengen, wiederkehrende Abläufe oder klar strukturierte Entscheidungsregeln vorliegen.



Die operative Realität in vielen Unternehmen ist geprägt von Personalmangel, steigendem Bearbeitungsaufwand, erhöhter Dokumentationspflicht und wachsenden Erwartungen von Eigentümern und Mietern

Auf der Suche nach einer neuen Herausforderung?

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?

Unser Stellenmarkt-Team hilft Ihnen gerne weiter.
stellenmarkt@haufe.de

www.stellenmarkt.haufe.de



Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Property Manager (m/w/d)

Geschäftsführung (m/w/d)

Immobilienmakler (m/w/d)

Technische Leitung (m/w/d)

Technischer Projektleiter (m/w/d)

Bekanntmachung

Gemäß § 52 GmbH-Gesetz geben wir Ihnen folgende Meldung bekannt.

Mit Wirkung vom 13.11.2025 ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|----------|
| • Dr. Katja Strauss-Köster | Bürgermeisterin | Herdecke |
| • Irmingard Schewe-Gerigk | Regierungsangestellte | Herdecke |

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung vom 13.11.2025 wie folgt zusammen:

- | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| • Iris Stalzer | Bürgermeisterin | Herdecke |
| • Gustav Müller | Lehrer | Herdecke |
| • Christian Brandt | Lehrer | Herdecke |
| • Andreas Disselnkötter | Lehrer | Herdecke |
| • Christian Paletta | Diplom-Ökonom | Hamm (Westf.) |
| • Frank Mohrherr | Vorstand Sparkasse | Herdecke |

Der Aufsichtsrat setzt sich mit Wirkung ab dem 01.01.2026 wie folgt zusammen:

- | | | |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| • Iris Stalzer | Bürgermeisterin | Herdecke |
| • Gustav Müller | Lehrer | Herdecke |
| • Christian Brandt | Lehrer | Herdecke |
| • Andreas Disselnkötter | Lehrer | Herdecke |
| • Christian Paletta | Diplom-Ökonom | Hamm (Westf.) |
| • Frank Walter | Sparkassendirektor | Herdecke |

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

Bekanntmachung

Die Gesellschaft hat am 21.11.2025 den Jahresabschluss 2024 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Wetterstr. 7, 58313 Herdecke

HAUFE.de/Immobilien

Die
Wohnungswirtschaft
DW



**Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft**

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Hintergrundinformationen zu gegenwärtigen Themen
- Neues aus Wohnungsunternehmen und Verbänden
- Überblick der branchenrelevanten Termine und Personalien
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (VdWg) vertritt als Fach- und Prüfungsverband die Interessen von rund 150 Wohnungsgenossenschaften im Land und gestaltet die Rahmenbedingungen für bezahlbares, nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen in Sachsen-Anhalt.

Für die strategische und operative Führung des Interessenbereichs suchen wir zum 1. Juli 2026 eine erfahrene Führungspersönlichkeit als



Vorstandsmitglied für den Interessenbereich Verbandsdirektor*in (m/w/d).

Ihre Kernaufgaben umfassen insbesondere:

- Vertretung der Verbands- und Mitgliederinteressen gegenüber Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Öffentlichkeit sowie aktive Mitgestaltung wohnungs- und genossenschaftspolitischer Themen.
- Repräsentation des Verbandes nach innen und außen sowie Weiterentwicklung der Verbandsmarke und der Netzwerke auf Landes- und Bundesebene (insbesondere VdW Sachsen-Anhalt und GdW).
- Stärkung der Mitgliederbeziehungen, Weiterentwicklung von Service- und Weiterbildungsangeboten und Führung eines motivierten Teams in einem modernen, kooperativen Führungsstil.

Ihr Profil:

Abgeschlossenes Hochschulstudium, mehrjährige einschlägige Berufs- und Leitungserfahrung, fundierte Kenntnisse der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, sicheres Auftreten in Politik und Öffentlichkeit sowie ausgeprägte kommunikative und konzeptionelle Fähigkeiten.

Wir bieten eine verantwortungsvolle Schlüsselposition mit hoher Sichtbarkeit, Gestaltungsspielraum, einem engagierten Team und einer der Bedeutung der Aufgabe angemessenen Vergütung.

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Gehaltsvorstellung und frühestmöglichem Eintrittstermin bis spätestens 31. März 2026 an den **Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.**, z. Hd. Verbandsratsvorsitzenden Lutz Haake, Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg oder per E-Mail an haake@hallebwg.de.

Wir sind eine innovative und wachsende Unternehmensgruppe mit ca. 25 Mitarbeitern an drei Standorten, die sich auf Lösungen zur Müllmengenerfassung und individuelle Abfallkonzepte für die Wohnungswirtschaft spezialisiert hat.

Unser Anspruch ist es, die Wohnungswirtschaft nicht nur mit Technik zu versorgen, sondern als **strategisch und fachlich zu beraten**, um Prozesse zu optimieren, Kosten zu senken und Nachhaltigkeit messbar zu machen.

Zur langfristigen Verstärkung unseres Teams suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen engagierten

Vertriebsmitarbeiter/Kundenbetreuer (m/w/d)

für Niedersachsen, Teile von Sachsen-Anhalt und weitere Regionen. Die volle Stellenanzeige finden Sie unter <https://www.imvisio.de/jobs/>.

Wenn Sie eine neue Herausforderung suchen und in einem dynamischen Umfeld Verantwortung übernehmen möchten, freuen wir uns auf Ihre Bewerbung!

imvisio GmbH

Hauptstr. 48

38530 Diddlese

E-Mail: personal@imvisio.de



HAUFE

Schon gewusst?

Mit dem Haufe Stellenmarkt profitieren Sie von unserer Reichweite in Ihrem Branchenumfeld.

www.stellenmarkt.haufe.de

HAUFE

Finden
statt suchen:
Jobs für Fach- und
Führungskräfte

Im **Haufe Stellenmarkt** finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Urteile

MIETRECHT

- 77 Folgen einer **unberechtigten Kündigung**
- 77 **Mietpreisbremse** – und neuer Mietvertrag?
- 78 Unverständliche **Abkürzung für Betriebskosten**
- 78 **Unzulässigkeit gewinnbringender Untervermietung** von Wohnraum

WEG-RECHT

- 78 Überwälzung von **Anwaltskosten; Hausordnung**
- 79 **Notwendige Warmwasserversorgung** im Saunabereich?
- 79 Estrich als **gemeinschaftliches Eigentum**
- 79 **Negativbeschluss**; mehrere Alternativen für die GdWE



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Folgen einer unberechtigten Kündigung

Aus dem Urteil

Spricht ein Vermieter eines langfristigen Mietvertrags eine unberechtigte Kündigung wegen eines behaupteten Schriftformmangels aus, so macht er sich gegenüber dem Mieter grundsätzlich schadensersatzpflichtig, wenn dieser aufgrund der Kündigung das Mietobjekt räumt und herausgibt. Den Mieter trifft regelmäßig kein Mitverschulden, wenn er die Mietsache räumt und an den Vermieter herausgibt, ohne sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder einen Rechtsstreit zu führen.

Bedeutung für die Praxis

Der Vermieter verletzt den Mietvertrag, wenn er das Mietverhältnis schuldhaft ohne Grund kündigt, anfechtet oder vom Vertrag zurücktritt. Entschuldigt ist ein Rechtsirrtum nur dann, wenn der Irrrende bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte. Der Schuldner darf nicht das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage dem Gläubiger zuschieben. Je mehr das Gewicht der geltend gemachten Kündigungsgründe für eine Wirksamkeit der Kündigung spricht, umso weniger kann dem Mieter zugemutet werden, sich auf eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter einzulassen oder es auf einen Rechtsstreit ankommen zu lassen. HO

OLG München, Beschluss vom 23.7.2025,
32 U 3422/24 | BGB §§ 280, 550, 573

Mietpreisbremse – und neuer Mietvertrag?

Aus dem Urteil

Die Mietpreisbremse und damit die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB gelten nur, wenn ein Mietvertrag neu abgeschlossen wird. Eine Mietvertragserneuerung ebenso wie ein Parteiwechsel fallen nicht unter den Anwendungsbereich. Vereinbaren die ursprünglichen Parteien des Mietvertrages, dass die bisherigen Mieter aus dem Vertrag ausscheiden und neue Mieter in den Mietvertrag eintreten, kommt es auf die konkrete Vertragsgestaltung – und deren Auslegung – an.

Bedeutung für die Praxis

Es ist zwischen der Beendigung des alten Mietvertrags und Abschluss eines neuen Mietvertrags (Novation – mit der Folge, dass die Vorschriften der Mietpreisbremse Anwendung finden) und einem Austausch von Mietern durch andere Mieter im Wege der dreiseitigen Vereinbarung (bei dem kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird) zu unterscheiden. Bei der Auslegung gilt zu beachten, dass bei der Feststellung des Willens der Parteien, das alte Mietverhältnis aufzuheben und durch ein neu begründetes Rechtsverhältnis zu ersetzen, große Vorsicht geboten und von einer Novation ausnahmsweise nur dann auszugehen ist, sofern die Parteien einen solchen Willen unzweifelhaft zum Ausdruck bringen. Im Zweifel ist daher nur von einer Vertragsänderung auszugehen. HO

AG Neukölln, Urteil vom 10.12.2025, 5 C 181/25
BGB §§ 398, 556g

Unverständliche Abkürzung für Betriebskosten

Aus dem Urteil

Die Verwendung von nicht erläuterten, unverständlichen Abkürzungen von Kostenpositionen führt zur formellen Teilunwirksamkeit der Abrechnungsposition. Unbeachtlich ist, ob die Mieterseite durch entsprechende Nachfragen bei der Hausverwaltung Klarheit über die Bedeutung bekommen könnte.

Bedeutung für die Praxis

Die Betriebskostenposition „Beleuchtung/Allg. Strom Am S. 1“ ist als unzulässige Vermischung verschiedenster Kostenarten formell unwirksam, da sie über die reinen Kosten der Beleuchtung hinausgeht. Die Begriffe „Allgemeinstrom“ und „Kosten der Beleuchtung“ werden auch nicht synonym verwendet. Vielmehr handelt es sich in der Verwaltungspraxis um eine Auffangposition, in der alle Stromkosten erfasst werden, für die es keine separaten Zähler gibt. Daneben führt auch die Verwendung von nicht erläuterten Abkürzungen von Kostenpositionen ebenfalls zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung. Entsprechendes lässt sich auf nicht verständliche Kostenumlagen im Rahmen der zu bezeichnenden Kostenarten übertragen. Kostenpositionen wie zum Beispiel „Wartung/Prüfung BA“, „Wartung/Prüfung BOF“ oder „Lüftung/RWA“ sind nicht aus sich heraus verständlich und damit für den Mieter gedanklich nicht nachvollziehbar oder prüfbar. HO

Unzulässigkeit gewinnbringender Untervermietung von Wohnraum

Aus dem Urteil

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums ist nicht gegeben, wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.

Bedeutung für die Praxis

Ein Mieter kann die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat. Ob das Interesse des Mieters an einer gewinnbringenden Untervermietung hierfür ausreicht, war durch Auslegung zu ermitteln. Danach ist – unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung sowie der Erwägungen des Gesetzgebers – die Untervermietung von der Überlegung getragen, dem Mieter die Wohnung im Falle einer wesentlichen Änderung seiner Lebensverhältnisse zu erhalten. Der Zweck der Untervermietung besteht hingegen nicht darin, dem Mieter hierdurch eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen. Die Rechtsposition des Mieters reicht nicht soweit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre. HO

Überwälzung von Anwaltskosten; Hausordnung

Aus dem Urteil

§ 16 Abs. 2 WEG gilt nicht für Schadensersatzansprüche solange und soweit diese nicht anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind. Die Kosten des von der GdWE gegen die betroffene Eigentümerin eingeschalteten Anwalts bilden einen Schadensersatzanspruch, der gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden muss.

Grundsätzlich ist es unzulässig, dass Miteigentümer Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss der anderen Berechtigten allein nutzen. Das gilt auch für das Abstellen von Gegenständen, insbesondere auf Dauer. Ein Beschluss kann klären, wie die Verfahrensweise bei derart unzulässigem Gebrauch aussehen soll. Ausnahmen sind bei unbedingt benötigten Gegenständen möglich. Gegenstände wie Fahrräder von Gästen, Schuhe vor den Wohnungstüren oder Blumen einzelner Bewohner haben auf den Gemeinschaftsflächen nichts zu suchen. Der monierte Beschluss regelt zulässigerweise die Verfahrensweise für das unzulässige Abstellen von Gegenständen, ohne Ausnahmen zu verunmöglichen.

Bedeutung für die Praxis

Die GdWE kann sich nie selbst Ansprüche gegen Eigentümer durch Beschluss verschaffen, soweit es nicht um Zahlung von Hausgeld (inklusive Sonderumlagen, Rücklagen) geht. Bei der Hausordnungsregelung per Beschluss können im Wege der Auslegung trotz generellen Verbots Ausnahmen zuzulassen sein (temporäres Abstellen eines Rollstuhls; Haltung eines Blindenhundes). OR

Notwendige Warmwasserversorgung im Saunabereich?

Aus dem Urteil

Durch Negativbeschluss konnte der Einbau einer Duscharmatur mit automatischer Spüleinrichtung in der Dusche im Saunabereich der GdWE abgelehnt werden. Eine Warmwasserdusche im Saunabereich ist keine zwingende Voraussetzung für dessen Nutzbarkeit. Die Möglichkeit, die Kaltwasserdusche zu belassen, ist eine zulässige Alternative. Denn es ist allgemeinkundig, dass nicht die Wassertemperatur, sondern die Verwendung von Seife/Duschgel oder anderen geeigneten Hygieneprodukten, die mechanische Reinigung und die Dauer und Gründlichkeit entscheidend für die Effizienz der Hygienemaßnahme ist. Eigentümer könnten sich in ihrem Sondereigentum ohne großen Aufwand warm abduschen, bevor sie sich in den Saunabereich begeben. Es ist nicht zwingend für einen Saunabesuch innerhalb einer GdWE eine Möglichkeit zu schaffen, sich vor dem Saunieren aus Hygienegründen unmittelbar im Saunabereich warm abzuduschen. Zudem hätte die GdWE auch andere Maßnahmen ergreifen können, als eine Duscharmatur mit automatischer Spüleinrichtung einbauen zu lassen.

Bedeutung für die Praxis

Die Anfechtung eines Negativbeschlusses ohne Kombination mit einer Beschlussersetzungsklage macht meist wenig Sinn. Er verändert auch nach Bestandskraft nicht die Rechtslage und es muss nur am Tag der Beschlussfassung noch Handlungsalternativen der GdWE geben. OR

Estrich als gemeinschaftliches Eigentum

Aus dem Urteil

1. Für Schäden und Beeinträchtigungen, die aus einem Mangel des Gemeinschaftseigentums herrühren, hat allenfalls die GdWE einzustehen.
2. Auch wenn der räumlich umgrenzte Bereich eines Balkons oder einer Dachterrasse sondereigentumsfähig sein kann, stehen alle konstruktiven Teile, beispielsweise der Estrich und andere Isolierschichten, zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Hieraus folgt, dass es sich bei allen Bauteilen, die Bestandteil des Isolationskonzeptes – sei es gegen Schall, Feuchtigkeit oder Wärme – sind, um zwingendes Gemeinschaftseigentum handelt (Anschluss BGH, Urteil vom 21.2.1985, VII ZR 72/84; MDR 1986, 45; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7.6.1999, 3 Wx 131/99, ZMR 1999, 726 und OLG Köln, Beschluss vom 21.9.2001; 16 Wx 153/01, ZMR 2002, 377).

Bedeutung für die Praxis

Die Festlegungen in Teilungserklärungen zur Zuordnung von Bauteilen zum Sondereigentum sind nicht selten nichtig (und allenfalls in eine Kostentragungsregelung umzudeuten), wenn diese Gebäudeteile zwingend gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG sind. Ob der Estrich zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum zu rechnen ist, ist umstritten (vgl. Schneider in A/R/S, 6. Aufl. WEG, § 5 Rn. 59). OR

Negativbeschluss; mehrere Alternativen für die GdWE

Aus dem Urteil

Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war.

Dies ist nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gibt. Es verhält sich insofern anders als bei der Beschlussersetzungsklage, die trotz eines auf eine bestimmte Maßnahme gerichteten Klageantrags schon dann begründet ist, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines so genannten Grundlagenbeschlusses vorliegen (BGH, Urteil vom 23.6.2023, V ZR 158/22, ZMR 2023, 1000). Die Eigentümer haben mit der Ablehnung nur entschieden, (derzeit) nicht gegen die bauliche Veränderung vorgehen zu wollen.

Die Eigentümer konnten zum Beispiel die bauliche Maßnahme genehmigen, deren Rückbau verlangen oder hinsichtlich der Grünfläche eine Benutzungsregelung treffen und auch entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Pflege durch die GdWE erfolgen soll.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht ist bei bestehendem Ermessen respektive Beurteilungsspielraum der GdWE an den Wortlaut des Klageantrags bei der Beschlussersetzungsklage nicht gebunden. Der Betroffene muss nur sein Klageziel deutlich genug formulieren. OR



Die Deswos realisiert mit lokalen Partnerorganisationen, wie hier im indischen Tamil Nadu, nachhaltige Projekte, die auf die Bedürfnisse vor Ort zugeschnitten sind

597

ZAHL DES MONATS

Wohnungsunternehmen

sind Mitglied bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos) und setzen sich gemeinsam dafür ein, weltweit menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen. Mit ihrer Mitgliedschaft unterstützen sie Projekte in Asien, Afrika und Lateinamerika. Als gemeinnützige Fachorganisation der deutschen Wohnungswirtschaft hat sich die Deswos der Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut im Globalen Süden verschrieben – mit auf die Bedürfnisse vor Ort zugeschnittenen Projekten.

Jedes Deswos-Mitglied trägt durch seine Beiträge oder Spendenaktionen dazu bei, dass für Menschen in Not Häuser gebaut, Schulprojekte unterstützt oder Zugänge zu sauberem Trinkwasser geschaffen werden. So leistet die sozialorientierte Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag für globale Gerechtigkeit, Frieden und Freiheit. Der GdW hat etwa 3.000 Mitgliedsunternehmen.

Und: Ist Ihr Unternehmen schon Deswos-Mitglied? Weitere Informationen: www.deswos.de

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Dr. Esther Wiemann



Gerald Makuzwa



Björn Hartwig



Liane Schirmer



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

Dr. Esther Wiemann, Redakteurin, 040-211165-39, esther.wiemann@haufe-lexware.com

Gerald Makuzwa, Redakteur, 0761-898-3577, gerald.makuzwa@haufe-lexware.com

Björn Hartwig, Redakteur, 040-211165-38, bjoern.hartwig@haufe-lexware.com

Liane Schirmer, Redaktionsassistentin, 040-211165-37, liane.schirmer@haufe-lexware.com

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, Hallerstraße 76, 20146 Hamburg

Geschäftsführung: Dr. Carsten Block, Iris Bode, Frank Enders, Matthias Schätzle, Carsten Schröder, Christian Steiger

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
Hallerstraße 76, 20146 Hamburg,
redaktion@diwohnungswirtschaft.de,
www.diwohnungswirtschaft.de

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.9.2025. <https://media.haufe.de>

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

Bezugspreise: Jahresabonnement (Print inkl. Digitalversion) 179 €, inkl. 7% MwSt. Einzelheft 16 €. Digitalversion 169 €, inkl. 7% MwSt. Abbestellkündigungen sind mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu richten (Preise ab dem 1.10.2025, Bestellnummer A06504J), <https://shop.haufe.de/dw>

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.



Magazin jetzt hier bestellen



nachhaltig produziert



HAUFE

„WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN BRAUCHEN MEHR KRIMINALPRÄVENTIVE BERATUNG.“



Dr. Sandra Zenk

Architektin, Fachaufsicht für den Bereich städtebauliche Kriminalprävention, Zentralstelle urbane Sicherheit, Hessisches LKA

L'Immo vom 09.02.2026

Foto: Hessisches LKA

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



Passt.



Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de