

Die Wohnungswirtschaft

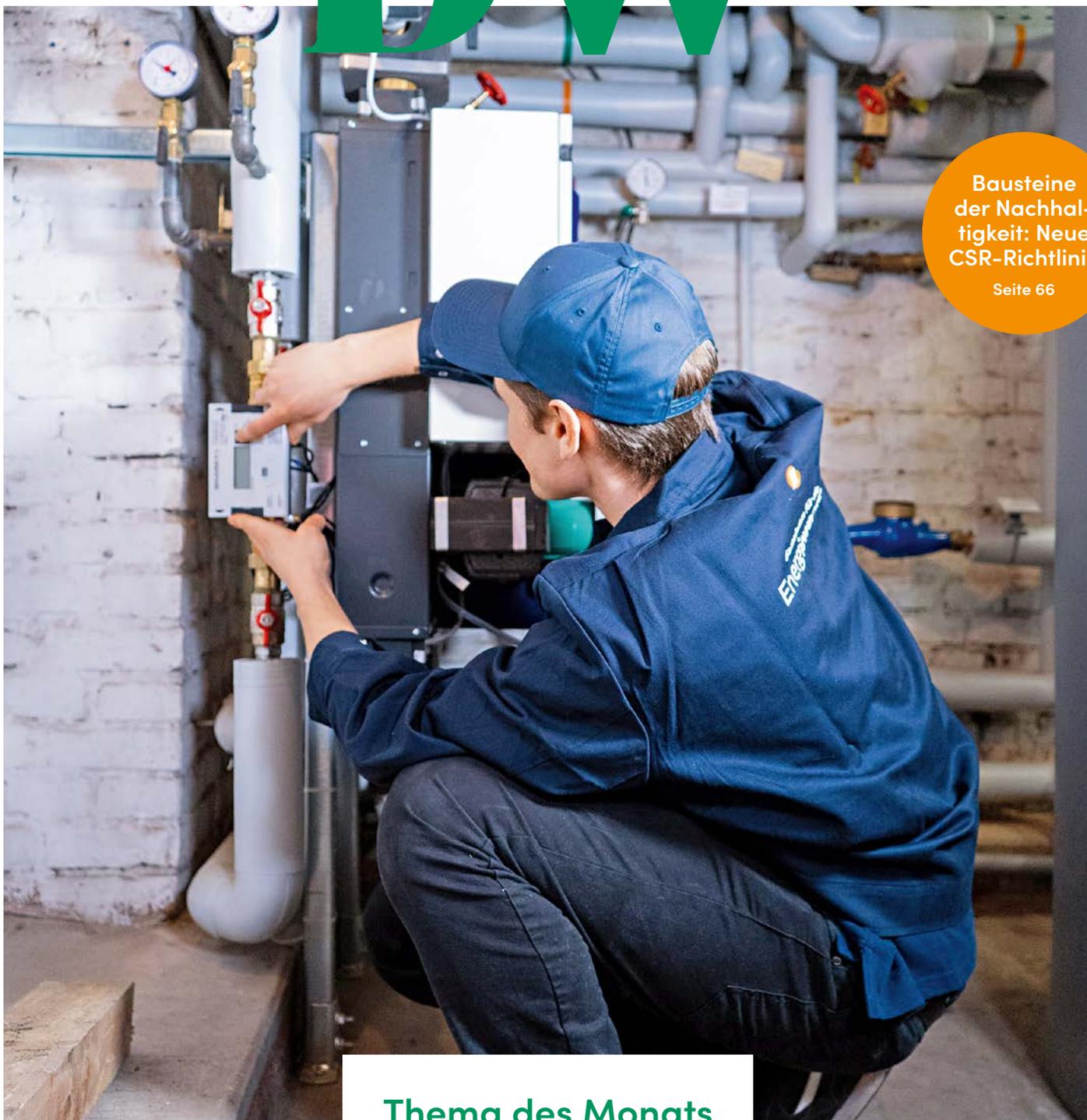
DW

76. Jahrgang

04 / 2023

Bausteine
der Nachhaltig-
keit: Neue
CSR-Richtlinie

Seite 66



Thema des Monats

10

Mit Kooperationsprojekten
Quartiere langfristig entwickeln

20

Mess- und Regeltechnik
im Gebäude

54

Finanzierung: Wenn
Kredite grün werden





intratone
einfach.intelligent.

Drahtlose Video-Gegensprechanlagen von Intratone – komfortabel, nachhaltig und barrierefrei

Intratone liefert mit seinen drahtlosen Gegensprechanlagen vielfältige Lösungen für eine zukunftsweisende Türkommunikation und sorgt für eine sichere und komfortable Zutrittskontrolle.

Für eine nachhaltige Türkommunikation

Dank GSM-Technologie sind bei den Gegensprechanlagen keine aufwändigen Verkabelungen bis in einzelne Wohneinheiten mehr nötig, wodurch bis zu 1920 g Kunststoff-, 4800 g Elektronik- und 320 m Kabel-Abfälle eingespart werden. Zudem reduziert das ortsunabhängige Konfigurieren in Echtzeit nicht nur kraftstoffaufwändige Anfahrten zu den Geräten, sondern auch die Papierverschwendung. So kann der Arbeitsalltag von Wohnungsunternehmen **effizienter und nachhaltiger** gestaltet werden.

Mit den **DITA-Gegensprechanlagen** findet sich dabei für jedes individuelle Gebäudekonzept das optimale Produkt:

- ✓ **Kabellos & kostengünstig**
Schnelle und einfache Montage erspart Zeit, Kosten und Ressourcen
- ✓ **Handsfree Transponder**
Komfortable und schnelle Zutrittskontrolle
- ✓ **Video-Gegensprechanlagen**
Annahme bequem per Festnetztelefon, Tablet oder Smartphone möglich
- ✓ **Digitale Namensschilder mit Online-Verwaltung**
Klingelschilder in Echtzeit und aus der Ferne anpassen
- ✓ **Code-Tastaturen**
für Dauer- oder Kurzzeitzugänge für Dienstleister
- ✓ **Barrierefreiheit**
Blindenschrift, induktive Höranlage verbindet sich automatisch mit geeigneten Hörgeräten



Intratone GmbH
Niederkasseler Lohweg 191
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0
E info@intratone.de
W www.intratone.de



Erleben sie die digitalen Innovationen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter:
www.intratone.de/gegensprechanlagen

EDITORIAL

Der Status-Quo wird sich radikal verändern

Digitalen Plattformen gehört die Zukunft. Für digitale Ökosysteme braucht es sowohl Kompetenzen als auch zuverlässige Partner. Zahlreiche PropTechs bieten Lösungen an, die mittels Schnittstellen in bestehende ERP-Systeme integriert werden können. Dennoch schreibt sich das leichter, als es letztlich in der Praxis umgesetzt wird oder werden kann. Was ist messbar? Wie kommt man an Daten? Und wie lassen sich diese verarbeiten? Viele Fragen – um sie im Unternehmen beantworten zu können, braucht es nicht zuletzt eine gute Strategie. Für die Anwendung der „Mess- und Regeltechnik im Gebäude“, unserem Thema des Monats (ab Seite 20), stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe einige praxiserprobte Umsetzungen und Herangehensweisen vor. Was allen gemein ist: Es geht um die Reduzierung der CO₂-Emissionen und mehr Energieeffizienz. Es geht aber auch um Komfort und bezahlbares Wohnen. Daten werden zum Asset.

Und während Ende März die Jury des „DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft“ die zahlreichen Einreichungen zum Thema „Wärmewende im Bestand intelligent gestalten“ sichtet – die Siegerprojekte werden am 19. Juni in Frankfurt gekürt – geht der Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ in die zweite Runde: Nach einem erfolgreichen Start in 2022 geht es also weiter. PropTechs und Wohnungsunternehmen können sich jetzt mit ihren digitalen Innovationen gemeinsam noch bis 7. Juli 2023 hier bewerben: www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de. Let's get digital!

Ihre



© ruesterphotos.com

Iris Jachertz
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner
in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



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



» Neueste
Entwicklungen in der
Gebäudesteuerung
– Smart-Home?!
Zukunftsorientierte
Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an! «

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

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

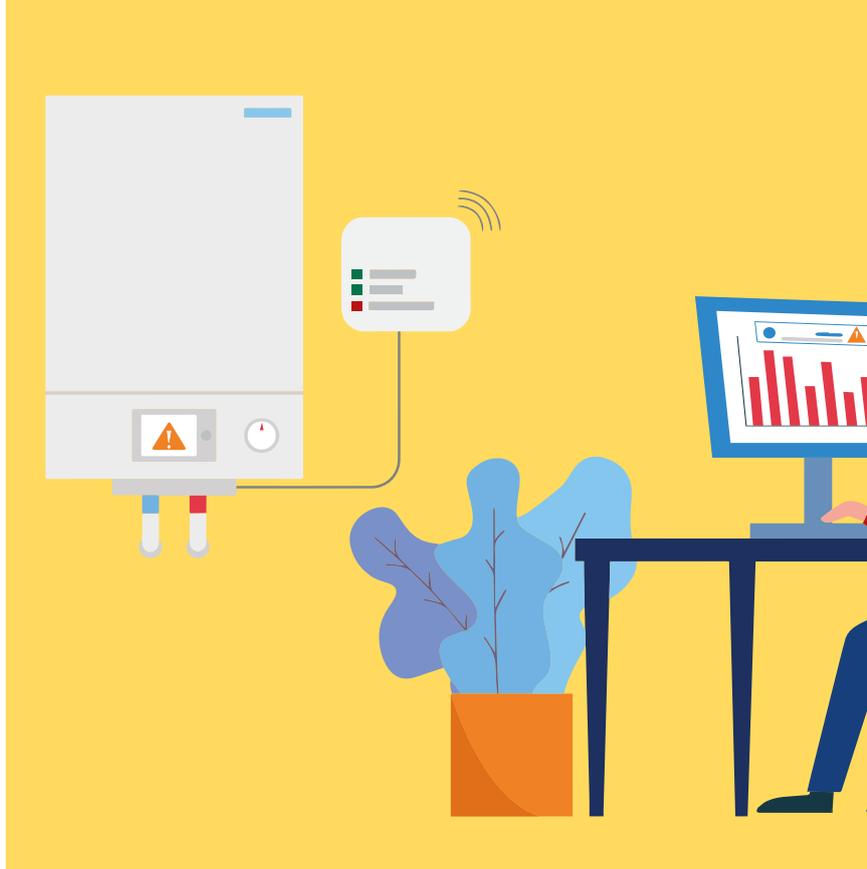
wowi@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

Inhalt

20



10



Vor allem in Großwohnsiedlungen kommt Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle bei der Umsetzung integrierter sozialer Stadtteilentwicklungsstrategien zu



WIR FEIERN JUBILÄUM

04 Interview mit Alexander Rychter,
Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen

STADT UND QUARTIER

06 Meldungen
10 Zusammen mehr bewegen
Mit Kooperationsprojekten Quartiere langfristig entwickeln!

BAUEN UND TECHNIK

- 14 Meldungen
- 20 Brauchen Gebäude Mess- und Regelungstechnik?
Mess- und Regeltechnik im Gebäude
- 22 Helfen PropTech-Lösungen bei der Energie- und Klimakrise?
Messen, regeln, managen
- 26 In Eigenleistung zum digitalen Heizungskeller
Installation von Sensorik
- 30 Alles im Blick
Digitalisierung im Heizungskeller
- 34 So geht bezahlbarer Klimaschutz
Smarte Heizungssteuerung
- 36 Kleine Box im Keller mit großer Wirkung
Heizungsanalyse in Echtzeit
- 40 Die neue HeizkostenV als Basis der Digitalisierung
Interoperable Erfassungsgeräte
- 44 Die Seehaus-Siedlung: Wo NVA-Offiziere wohnten
Wohnen im Denkmal
- 48 Produkte

MARKT UND MANAGEMENT

- 50 Meldungen
- 54 Wenn Kredite grün werden
Finanzierung



THEMA DES MONATS

TDM Mess- und Regeltechnik im Gebäude: Wie moderne Lösungen Wohnungsunternehmen und Mieter beim Energiesparen unterstützen

Wer Energieerzeugungsanlagen in Gebäuden optimieren möchte, muss wissen, welche Parameter verändert werden können. Dank smarterer Systeme können auch Bestandsanlagen exakt analysiert und effizient gesteuert werden. Das Thema des Monats liefert Beispiele und Anstöße.

- 58** „Haben wir schon immer so gemacht“ ist Vergangenheit
Wie Veränderungsprozesse gelingen können
- 62** Transformation in den Bergen
Neues Bildungsformat
- 66** Bausteine der Nachhaltigkeit – ein Überblick
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 70** Stellenmarkt
- URTEILE**
- 77** Mietrecht
- 78** WEG Recht
- 80** Letzte Seite, Impressum

62

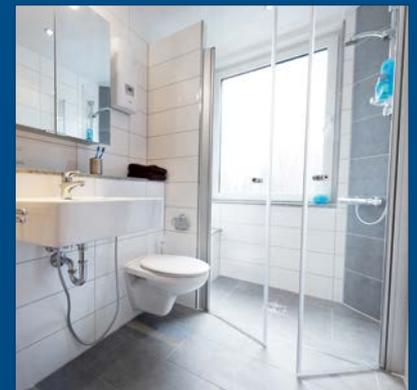


Die klassische Konferenz mit Vorträgen und Kaffeepausen war gestern. Das Format Bildungsbergtour lädt zum Austausch in der Natur ein



BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

Blome GmbH & Co.KG – Ihr Partner für
Projekt- und Hochhausmodernisierung,
Einzelbäder und strangweise Badsanierung



Unser Spezialgebiet: Badoptimierung
mit bodengleicher Dusche

Ihre Vorteile:

- » kurze Modernisierungszeiten:
nur 10 - 15 Tage
- » im bewohnten Zustand –
Sie müssen nicht entmieten
- » bewährtes Hygienekonzept
COVID-19
- » Mietermanagement
- » TGA-Planung
- » Brandschutzkonzepte



Weitere Informationen:
www.blome.org

Die Wohnungswirtschaft DW



INTERVIEW MIT ALEXANDER RYCHTER

„Sorge bereitet uns die Diskussion um die Verschärfung energetischen Ordnungsrechts.“

Über die teils unterschiedlichen Herausforderungen von Wohnungsunternehmen in Ballungsräumen einerseits und ländlichen Regionen andererseits spricht Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Unternehmen bewirtschaften allein in NRW rund 1,1 Mio. Wohnungen. Ist das ein Alleinstellungsmerkmal?

Nordrhein-Westfalen ist ein Stück weit die „Bundesrepublik im Kleinen“.

Es hat nicht den einen Wohnungsmarkt. Wachstumsregionen liegen eng beieinander, daneben gibt es Landesteile, in denen die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aktuell eher rückläufig sind. Genauso vielfältig ist im Übrigen auch die Mitgliederstruktur des VdW –

von der kleinen Genossenschaft bis zur großen börsennotierten Aktiengesellschaft.

Auch das nördliche Rheinland-Pfalz zählt zum Verbandsgebiet. Welche Herausforderungen bringt dort die Wohnungspolitik mit sich?

In Rheinland-Pfalz mangelt es in Großstädten wie Mainz, Koblenz und Trier an bezahlbaren Wohnungen. Allerdings ist der Akzent etwas anders, da Rheinland-Pfalz im Umland der Großstädte ländlicher strukturiert ist. Hier gilt es, Stadt-Umland-Kooperationen anzustoßen, um der Mietpreisentwicklung in den Großstädten entgegenzuwirken. Ein Ansatz dazu sind neue kommunale Wohnungsunternehmen. Die rheinland-pfälzische Wohnungswirtschaft unterstützt hierbei, um neue Wohnungsmarktakteure aus der Taufe zu heben.

Gleichzeitig hat sich die rheinland-pfälzische Landesregierung im Streben nach Klimaneutralität sogar ein noch ehrgeizigeres Ziel gesetzt als NRW: Rheinland-Pfalz will zwischen 2035 und 2040 klimaneutral sein. Das Finanzministerium, das in Rheinland-Pfalz auch für das Bauen zuständig ist, denkt dabei klimaneutrales und bezahlbares Wohnen immer zusammen und gestaltet die Wohnraumförderbedingungen ähnlich gut wie Nordrhein-Westfalen. Nichtsdestoweniger ist das Ziel – gelinde gesagt – anspruchsvoll. **Wie unterscheidet sich die Situation bei der Wohnraumverfügbarkeit und den Mietpreisen zwischen ländlichen Räumen und Ballungsgebieten?**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen ist Interessenvertretung und Dienstleister für seine rund 480 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen und im nördlichen Rheinland-Pfalz. Er ist der größte wohnungswirtschaftliche Regionalverband.

Das Verbandsgebiet des VdW Rheinland Westfalen erstreckt sich vielerorts auf Ballungsräume. Ihre Mitgliedsun-

In den Metropolregionen und Schwarmstädten entlang der Rheinschiene sowie im südlichen Ruhrgebiet, aber auch in Universitätsstädten wie Aachen und Münster, wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. In den von ehemaliger Industriekultur und Strukturwandel geprägten Landesteilen wie dem nördlichen Ruhrgebiet oder dem Bergischen Land sieht die Situation noch anders aus, aber auch hier nimmt die Zahl preiswerter Wohnungen spürbar ab. Die stärksten Wachstumsdynamiken verzeichnen wir in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster.

Gibt es Projekte, von denen vor allem ländliche Regionen profitieren?

Südwestfalen mit Hochsauer- und Siegerland sowie Ostwestfalen-Lippe sind zwar weniger von verdichteten Räumen geprägt, sie sind gleichzeitig aber aufgrund zahlreicher industrieller Weltmarktführer und Hidden Champions hochattraktiv. Die Landespolitik nimmt vor allem diese Landesteile mit dem strukturpolitischen Förderinstrument der sogenannten Regionale in den Fokus, zuletzt mit der Regionale 2022 „Urban Land Ostwestfalen-Lippe“, ein fortführendes Projekt ist für 2025 geplant. Außerdem war für uns das GdW-Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“ wichtig. Wir konnten gerade in Richtung Politik verdeutli-

„Das Wohn- und Stadtquartier bietet die Plattform, auf viele Fragen zukunftsfähige Antworten zu geben.“

chen, welche Rolle die Wohnungswirtschaft bei der Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensorte spielt und wo es sehr deutliche Defizite gibt.

Das Thema „Nachhaltigkeit“ ist in aller Munde – aber nicht eindeutig definiert. Was bedeutet die Begrifflichkeit für Ihre Mitgliedsunternehmen?

Wohnungswirtschaft handelt immer dann nachhaltig, wenn sie dauerhaft bezahlbares, klimagerechtes und generationengerechtes Wohnen

ermöglicht. Und dauerhaft können nur wirtschaftlich tragfähige Projekte sein. Das Thema Nachhaltigkeit aber wird gegenwärtig sehr stark auf die aktuellen klimapolitischen Herausforderungen reduziert. Nachhaltigkeit hat aber eben auch eine soziale und eine ökonomische Dimension. Und gerade was diese Dimensionen betrifft, sind die Klimaziele der EU für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, aber vor allem für die Menschen, die bei ihnen wohnen, eine immense Aufgabe.

„Die stärksten Wachstumsdynamiken verzeichnen wir in den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster.“

Was uns große Sorgen bereitet, ist die Diskussion um die immer weitere Verschärfung energetischen Ordnungsrechts, beispielsweise durch die EU-Gebäuderichtlinie oder die GEG-Novelle. Die Wohnungswirtschaft wird ihre Klimaziele sowie eine Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes nur im Zusammenspiel aus wohnungs- und betriebswirtschaftlich machbaren baulichen Anforderungen und einer konsequenten Umstellung der Energieerzeugung auf regenerative und im Idealfall quartiersnahe Energieversorgungssysteme erreichen. Ich würde es begrüßen, wenn das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz die mögliche Rolle der Wohnungswirtschaft als zunehmend wichtigen Teil bei der Energieversorgung unseres Landes anerkennt. Wichtig sind auch der Ausbau serieller Sanierung, das Werben für den Baustoff Holz und andere alternative Baustoffe, vermehrte Dach- und Fassadenbegrünung, Klimaresilienz und Starkregenprävention, die Einbindung blauer Infrastruktur sowie Antworten auf die Verkehrswende.

Im Jahr 2027 findet die Internationale Gartenausstellung (IGA) Metropole Ruhr statt und Ihr Verband ist Kooperationspartner. Es geht um eine grü-

ne Quartiersentwicklung – können Sie dazu schon mehr verraten und vielleicht ein besonderes Projekt nennen?

Die IGA ist für uns eine große Chance zu zeigen, welche Rolle gerade die Wohnungswirtschaft bei der Transformation dieser ehemals von Bergbau und Schwerindustrie geprägten Region spielen kann. Sie ist auch ein Meilenstein für das Ruhrgebiet an sich – auf dem weiteren Weg des Strukturwandels hin zu einer grünen und klimaneutralen Industrie, aber vor allem auch Bildungsregion im Herzen Europas. Mit unserem Projekt „100 Wohngärten“ wollen wir ganz unterschiedliche Entwicklungen anstoßen – von ganz klein bis ganz groß.

Wenn Sie die Herausforderungen unserer Zeit vergleichen mit denen aus vergangenen Jahrzehnten – sind Unterschiede erkennbar, womit Ihre Verbandsmitglieder konfrontiert waren? Hat sich der Dialog mit der Politik verändert?

Die Wohnungswirtschaft befindet sich seit Jahren im Krisenmodus – ob Coronakrise, Energiekrise, Baukostenkrise oder der Zustrom von Geflüchteten. Der Dialog mit Bundes- und Landespolitik wurde in den zurückliegenden Jahren sektoral geprägt: Für die Energiepolitik ging es um erneuerbare Energien sowie klimagerechtes Bauen und Sanieren, für die Umweltpolitik um Klimaresilienz und Ressourcenschonung, für die Verkehrspolitik um Elektromobilität und Ladeinfrastruktur, und für die Wohnungspolitik um mehr bezahlbaren Wohnraum. Dieses sektorale Denken können wir uns einfach nicht mehr leisten. Das Wohn- und Stadtquartier bietet die Plattform, auf all diese Fragen zukunftsfähige Antworten zu geben.

In diesem Jahr wird die DW Die Wohnungswirtschaft 75 Jahre – was schätzen Sie an der DW?

Danke, dass Sie meine verbandliche Arbeit – sowohl beim BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, als auch seit 2010 beim VdW Rheinland Westfalen – mehr als 25 Jahre begleitet haben. Als Bochumer wünsche ich Ihnen für die Zukunft ein herzliches „Glück auf“.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Jachertz. —

Stadt und Quartier



Künstlerin aktiviert Bewohner im Quartier zum Mitmachen

Workshops, Filmabende, Konzerte, Lesungen, und Arbeitskreise für und mit den Menschen im Quartier – dieses Ziel verfolgt die Saga-GWG-Stiftung Nachbarschaft im Hamburger Stadtteil Dulsberg. Mit der Bildhauerin Elena Greta Felcini ist bis Anfang 2024 die zweite Künstlerin in das offene Atelier im Quartier eingezogen. Die Stiftung unterstützt die Arbeit mit finanziellen Mitteln und die Künstlerin mit einem monatlichen Zuschuss für den Lebensunterhalt und einer kostenfreien Überlassung einer Wohnung.



Kita ergänzt Neubauten
Für den Bremer Stadtteil Arsten hat Brebau GmbH eine neue Tagesstätte für 100 Kinder gebaut. Die Kita ist eine Ergänzung zu den 144 Mietwohnungen und 21 Reihenhäusern, die das Bremer Wohnungsunternehmen jüngst fertiggestellt hatte.

GGW schafft Perspektive für Wohnungslose

Ein Gebäude gezielt für wohnungslose Menschen in besonderen Lebensverhältnissen haben die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (GGW) und diakonische Stiftung „Bethel regional“ eröffnet. Das Haus im Gelsenkirchen-Bismarck – hier verfügt die GGW über 150 Wohnungen – wurde renoviert und stellt bis zu zwanzig Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen oder Suchtproblemen eine verbesserte Erstversorgung zur Verfügung. Ziel des Angebots ist es, neben den Wohngruppen ein breites und durchlässiges Unterstützungsspektrum in einem normalen Wohnmilieu mit gemischter Mieterschaft anzubieten, das den Betroffenen dabei helfen soll, wieder eine geregelte Tagesstruktur aufzubauen, einen Arbeitsplatz zu finden und ihre Teilhabemöglichkeiten am gesellschaftlichen Leben zu festigen sowie langfristig wieder in eine eigene Wohnung zu ziehen.

55 ha

pro Tag wuchs die Siedlungs- und Verkehrsfläche im vierjährigen Mittel der Jahre 2018 bis 2021 in Deutschland. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes steig die Flächeninanspruchnahme (Flächenverbrauch) von 54 ha täglich damit leicht um 1 ha an.

Mieter versorgen die Natur mit Wasser

Die Versorgung von Bäumen und Sträuchern im Quartier mit ausreichend Wasser in den Sommermonaten – das ist das Ziel eines Projekts namens „Gießkannen-Helden“, an dem sich die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum beteiligt. In der Buseloh- und der Flussesiedlung sind insgesamt vier Tanks für jeweils 1.000 l aufgestellt worden, in denen Regenwasser vom Dach gesammelt wird. Die Mieter sind aufgefordert, zur Gießkanne zu greifen und die Natur mit Wasser zu versorgen.



96%

aller Befragten einer Forsa-Umfrage für das Dornieden Wohnbarometer wünschen sich die energieeffiziente Bauweise einer Immobilie, die sich langfristig über niedrige Energiekosten auszahlt. 86% wünschen sich eine möglichst hohe Eigenversorgung mit Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, direkt vor Ort erzeugt.



„Schweizer Foyer“ wird neuer multifunktionaler Dreh- und Angelpunkt für Bremer Quartier

Auf der Fläche einer ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife baut die Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen im Stadtteil Bremen-Osterholz das „Schweizer Foyer“.

Der Komplex auf dem etwa 5.000 m² großen Areal soll zum multifunktionalen Dreh- und Angelpunkt des sozialen Geschehens im Quartier werden. Der fünf- bis achtgeschossige barrierefreie Neubau in roter Backsteinoptik wird insgesamt 18 preisgebundene Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Größe von 50 bis 85 m² für Alleinerziehende, Familien und Singles bieten. Auf den unteren Etagen des Gebäudes ist Platz für neun Gewerbeflächen für Einzelhandel, soziale Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen.

Neben dem neuen Ortsamt Osterholz wird in dem neuen Gebäude, den das Bremen Büro Schröder Architekten (SAR) entworfen hat, zudem eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich 50 Plätzen einziehen. Geplant ist auch die Schaffung von zwei Intensivpflege-Wohngemeinschaften sowie mit Blick auf die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner ein Carsharing-Angebot.

Die Fertigstellung des gesamten Areals ist für Sommer 2024 vorgesehen.



Die wichtigsten Aspekte der Mobilität der Zukunft

Kai Vöckler/Peter Eckart/Martin Knöll/Martin Lanzendorf (Hg.), Die Zukunft der Mobilität, 264 Seiten, 42 €, Jovis-Verlag, ISBN 978-3-86859-742-4

Klimawandel, Ressourcenverknappung sowie steigende Verkehrsbelastungen erfordern ein neues umweltschonendes und menschenfreundliches Mobilitätsdesign. Das Buch gibt einen Überblick über Forschungen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Sozialwissenschaft, Geografie, Verkehrsplanung Kommunikation und Psychologie.



Das „Zimmer mit Aussicht“ in Erkner wird ehrenamtlich begleitet

Erkner Kieztreff bietet für alle Generationen neue Perspektiven

„Zimmer mit Aussicht“ – diese Bezeichnung steht für neues Angebot, das die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH und der AWO Kreisverband Fürstenwalde gemeinsam geschaffen haben. Das städtische Unternehmen und der Wohlfahrtsverband wollen mit dem neuen Anlaufpunkt im Kiez einen lebendigen Ort der Begegnung schaffen und Angebote der Selbsthilfe sowie für ehrenamtliches Engagement im Herzen von Erkner ermöglichen. Zudem können Besucher das gesamte Beratungs- und Betreuungsportfolio der AWO von der Einzelberatung für schwierige Lebenslagen bis hin zu unterschiedlichen Gruppenangeboten für Jung und Alt nutzen.

Neusser Bauverein setzt mit Seniorenzentrum Akzent in neuem Mehrgenerationen-Quartier

Ein lebendiges, alters- und generationengerechtes Quartier als Bereicherung für den Neusser Stadtteil Norf hat die Neusser Bauverein GmbH geschaffen. Das städtische Wohnungsunternehmen baute erstmals auch ein Seniorenzentrum, das an den Betreiber Diakonie Rhein-Kreis Neuss übergeben wurde. In dem Zentrum mit 80 Plätzen befinden sich eine Diakoniestation, eine Tagespflege-Einrichtung und ein Nachbarschaftstreff mit Café und Gemeinschaftsraum, das den Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Stadtteils zur Verfügung steht. Die Bewohner des nebenan liegenden Mehrfamilienhauses haben die Möglichkeit, auf das umfangreiche Service-Wohnen-Angebot der Diakonie zurückzugreifen. Insgesamt sind in dem Mehrgenerationen-Quartier auf dem etwa 27.000 m² großen Gelände an der Nievenheimer Straße insgesamt acht Gebäude mit 234 Wohnungen – 87 davon öffentlich gefördert – entstanden. Ziel des Bauvereins war es, mit den Neubauten bezahlbaren und attraktiven Wohnraum mit einer Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen für alle Schichten der Neusser Bevölkerung zu schaffen.



Eine generationenübergreifende Wohnanlage mit insgesamt 234 Wohnungen hat der Neusser Bauverein errichtet. Ende 2022 zogen die ersten Mieter ein

20 Mio.

Menschen in Deutschland werden bis Mitte der 2030er Jahre laut Statistischem Bundesamt im Rentenalter (ab 67 Jahren) sein. Dies wird auch zu einem Anstieg der Pflegebedürftigkeit führen – und entsprechende Angebote erfordern.



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

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

BAU 2023

Wir sehen uns auf der
BAU 2023 in München!
Stand 333, Halle A2

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

MIT KOOPERATIONSPROJEKTEN QUARTIERE LANGFRISTIG ENTWICKELN

Zusammen mehr bewegen

In großen Wohnsiedlungen haben Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle als Akteur. Im Rahmen integrierter Entwicklungsstrategien setzen sie zum Beispiel Städtebaufördermittel ein, um Quartiere sozial zu stabilisieren. Viele Maßnahmen begünstigen sich gegenseitig.

Von Olaf Cunitz



Wohnungsunternehmen sind wichtige Akteure sozialer Stadtteilentwicklung – wie die GWH in der Wiesbadener Großwohnsiedlung Schelmengraben

Der Schelmengraben im Ortsteil Dotzheim der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein Stadtquartier, in dem etwa 6.500 Menschen unterschiedlicher Generationen und Kulturen leben. Mit 2.200 der insgesamt 2.500 Wohnungen ist die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen größter Vermieter in der Großsiedlung. Zugleich ist der Schelmengraben das größte Wohnquartier im gesamten Bestand der GWH.

Erkennungszeichen der Siedlung ist die besondere Architektur aus den 1960er und 1970er Jahren. Diese geht zurück auf ihren Schöpfer, den Architekten und Stadtplaner Ernst May. Seine 1963 erstmals veröffentlichten Pläne für Wiesbaden dienten als Grundlage für den Bau des Schelmengrabens sowie weiterer Großwohnsiedlungen in der Stadt. Von 1969 bis 1979 wurde im Schelmengraben mit mehreren Hochhäusern und der Blockbebauung neuer Wohnraum „auf der grünen Wiese“ geschaffen. Dieser wurde aufgrund des großen Wohnungsbedarfs dringend benötigt, der durch den Wachstumsprozess der Stadt nach dem Zweiten Weltkrieg entstand.

Die Wohnungen im Schelmengraben zeichneten sich vor allem dadurch aus, dass sie den gestiegenen Ansprüchen von Familien an die Wohnqualität gerecht wurden. Dazu gehörten unter anderem mehr Wohnfläche, ein Bad, eine eigenständige Küche und eine umbaute Loggia, statt eines einfachen Balkons. Zudem legte Ernst May bei der Planung seiner Großquartiere großen Wert auf geräumige Grünflächen. Neben grünen Wiesen bietet das Quartier genügend Raum für vielseitige Begegnungsmöglichkeiten wie Spielplätze und Sitzgelegenheiten. Die Infrastruktur vor Ort umfasst außerdem vier Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie zwei Seniorenwohnanlagen und ein Seniorenheim.

Eine Sozialraumanalyse des Amts für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt aus dem Jahr 2019 hat ergeben, dass der Stadtteil die höchste soziale Bedarfslage, das heißt den höchsten Handlungsbedarf, innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets aufweist, um Menschen Teilhabe zu ermöglichen und sie in schwierigen Lebenslagen zu unterstützen. Neben einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenquote sind auch Herausforderungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Wohnen, soziale Einbindung und politische Teilhabe höher als in anderen Teilen Wies-



Olaf Cunitz

Leiter Quartiersentwicklung
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
FRANKFURT/MAIN



Mit Mitteln aus den Städtebauförderprogrammen „Soziale Stadt“ respektive „Sozialer Zusammenhalt“ werden beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung von Wegebeziehungen oder Spielplätzen finanziert

badens. „Trotz des Fokus auf die Lebensqualität bei der Planung dieser Quartiere haben Großsiedlungen wie der Schelmengraben aufgrund wirtschaftlicher und sozialer Entwicklungen schon lange mit ihrem Image zu kämpfen. Und das, obwohl die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Quartier meist als sehr lebenswert empfinden“, sagt Stefan Bürger, Vorsitzender der Geschäftsführung der GWH. „Aus diesem Grund legen wir in unserer strategischen Quartiersentwicklung für diese Großsiedlungen auch ein Augenmerk auf die Kommunikation.“

Soziale Bedarfe erkennen und entgegenwirken

Um dem städtebaulichen und sozialen Handlungsbedarf nachzukommen, ist der Schelmengraben seit Sommer 2012 Teil eines Bund-Länder-Programms. Damals startete das Programm unter dem Namen „Soziale Stadt Plus“. Im Jahr 2020 wurde das Programm vom zuständigen Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zu „Sozialer Zusammenhalt“ umbenannt und weiterentwickelt. Das Städtebauförderungsprogramm hat zum Ziel, städtebauliche, sozioökonomische und funktionale Missstände in verschiedenen Stadt- und Ortsteilen Deutschlands anzugehen. Dabei sollen die Lebensqualität im Quartier sowie die Lebensbedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner verbessert werden.

Konkret bedeutet dies, dass in das Programm aufgenommene Stadt- und Ortsteile bei Investitionen in die Infrastruktur Unterstützung erhalten. Langfristig sollen diese Investitionen mehr Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit erreichen. Zudem sollen die baulichen Maßnahmen in Kombination mit sozialen Maßnahmen zu besseren Bildungschancen führen, die Integration >

und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken, zu mehr Umweltgerechtigkeit sowie zu mehr Sicherheit vor Ort führen. Als wesentlicher Bestandteil dafür dienen Formate der Bürgerbeteiligung sowie die Vernetzung verschiedener Akteursgruppen.

Akteure arbeiten im Schelmengraben Hand in Hand

Für die Umsetzung des Projekts hat das zuständige Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden die BauHaus Werkstätten Wiesbaden GmbH mit dem Stadtteilmanagement beauftragt. Es fungiert als Schnittstelle zwischen Politik, Akteuren und Gremien im Schelmengraben und arbeitet eng mit der GWH zusammen. In den nunmehr über zehn Jahren Programmlaufzeit wurden zahlreiche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt.

So organisierte das Stadtteilmanagement beispielsweise 2020 eine Mieterbeteiligung zur Neugestaltung von Eingangsbereichen sowie Außenanlagen an drei der Punkthochhäuser im Schelmengraben. Zudem besteht ein Quartiersrat, der sich seit 2020 als Bürgerbeteiligungsgremium mit allen relevanten Belangen im Schelmengraben beschäftigt und den sozialen, wohnumfeldverbessernden Entwicklungsprozess begleitet. Er versteht sich als Interessenvertretung und Anlaufstelle für alle Bewohnerinnen und Bewohner und fungiert als Bindeglied zwischen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Politik und Wohnerschaft. Aktuell besteht das Gremium aus elf Bewohnerinnen und Bewohnern, Vertreterinnen und Vertretern des Ortsbeirats Dotzheim, der Landeshauptstadt Wiesbaden, der Stadtteilkonferenz Schelmengraben, des Mieterbunds Wiesbaden und Umgebung sowie der GWH, die die Organisation des Quartiersrats finanziert.



Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Wohnumfelds betreffen meist auch sehr intensiv genutzte Flächen der Wohnungswirtschaft

„Ganzheitliche Quartiersentwicklung ist seit 25 Jahren fester Bestandteil unseres gemeinwohlorientierten unternehmerischen Handelns. Daher haben wir das Förderprogramm als Chance begriffen, gemeinsam mit der Stadt Wiesbaden und durch Beteiligungsprozesse mit den Menschen vor Ort, die Lebensqualität im Schelmengraben mit einer Vielzahl von Projekten zu erhöhen“, sagt Stefan Bürger. Die Wohnerschaft profitiert jetzt von Spiel- und Fitnessgeräten für Groß und Klein, barrierefreien Hauseingängen, moderner Beleuchtung, einem Büro des Reparaturservices sowie neuen Abfallstandorten. „Insgesamt haben wir als GWH allein im Jahr 2021 etwa 5,6 Mio. € im Schelmengraben für Instandhaltung, Modernisierung und Quartiersentwicklung investiert. Aus dem Programm ‚Sozialer Zusammenhalt‘ sind zusätzlich 1 Mio. € in solche Maßnahmen geflossen“, so Bürger.

Ergänzend hierzu wurden im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ weitere Wohnumfeldverbesserungen erreicht, Pflanzbeete angelegt sowie Beleuchtungskonzepte umgesetzt. Durch die zur Verfügung stehenden Mittel des Programms konnten zusätzliche Projekte umgesetzt und damit eine weitere Verbesserung der Lebensqualität im Quartier erreicht werden. Das ist ein wesentlicher Effekt des Programms, sicher aber auch der speziellen Situation im Schelmengraben mit der Stadt und nur einer Wohnungsgesellschaft als Hauptakteuren.

Darüber hinaus hat die GWH im Quartier Schelmengraben parallel zum Programm „Sozialer Zusammenhalt“ zahlreiche soziale Initiativen unterstützt oder ins Leben gerufen. Dabei sind der Mittagstisch und Seniorentreff in Kooperation mit den Johannitern, die Unterstützung einer Urban-Gardening-Initiative und die Schuldnerberatung durch die AG Schelmengraben hervorzuheben. Zusätzlich wurden wiederkehrende Aktivitäten wie das Schmücken eines zentralen Weihnachtsbaums oder ein St.-Martins-Umzug initiiert. Über eine Quartierswebsite und einen begleitenden Facebook-Kanal fördert die GWH die Vernetzung der Akteure und kommuniziert Ereignisse und Geschichten aus dem Quartier auch in die Stadtgesellschaft.



Die Verknüpfung investiver und nichtinvestiver Mittel ist ein großes Plus von Städtebaufördermaßnahmen zur sozialen Stabilisierung von Quartieren

Verstetigung der erfolgreichen Zusammenarbeit

Um soziale und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen auch nach dem Ende des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ fortführen zu können, steht die GWH im Austausch mit dem Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden. Hierfür hat die GWH ein Verstetigungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst verschiedene geplante Maßnahmen und Ideen wie etwa weitere Begegnungspunkte im Freiraum, einen generationsübergreifenden Quartierstreff, einen Jugendtreff, ein Quartiersbüro, Anreize für Gewerbetreibende, Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden zur Reduzierung des Energieverbrauchs und Erhöhung der Barrierefreiheit sowie die Sensibilisierung der Bewohnerschaft zum Thema Nachhaltigkeit und vieles mehr.

„Programme wie ‚Sozialer Zusammenhalt‘ liefern wichtige Impulse und tragen einen wichtigen Teil dazu bei, Dynamik in Quartiere zu bringen. Als Wohnungsunternehmen haben wir die Chance, diese Dynamik aufzunehmen, und die Aufgabe, die Entwicklung strategisch fortzuführen. Denn Quartiere von der Größe des Schelmengrabens lassen sich nur



Oft arbeiten die Stadtteilentwicklungsakteure Hand in Hand – wie hier bei der Beteiligung von sehr jungen Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern

durch kontinuierliche Arbeit weiterentwickeln und verändern“, resümiert Stefan Bürger. „Aber auch dort wo es keine Förderprogramme gibt, ist die enkelfähige Weiterentwicklung unserer Großquartiere ein wesentlicher Baustein unserer nachhaltigen Unternehmensphilosophie.“

Weitere Informationen: www.gwh.de

ICH ARBEITE FÜR
DIE ENERGIEWENDE.

CO₂-neutrale Wärmelösungen
für Ihr Mehrfamilienhaus.

www.gasag-solution.de



Bauen und Technik



Mietwohnungsbau im Nürnberger Norden

In der Nähe des Nürnberger Nordbahnhofs errichtet die WBG Nürnberg GmbH ein Mehrfamilienwohnhaus mit 34 Wohnungen auf einem ehemaligen Garagengrundstück. Zwölf Wohnungen sind durch den Freistaat Bayern gefördert, drei Einheiten davon sind für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Im Erd- und Untergeschoss entstehen ein Parkdeck und eine Tiefgarage mit 47 Plätzen.

GWU Eckernförde stellt 41 Wohnungen fertig

Einen dreigeschossigen Neubau mit 41 Wohnungen stellte das genossenschaftliche Wohnungsunternehmen (GWU) Eckernförde eG im Kieler Stadtteil Wik im Dezember 2022 fertig. Der Bau besitzt zwei getrennte Hauseingänge. Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zu den Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, die jeweils zwischen 42 und 98 m² groß und mit Einbauküchen ausgestattet sind und über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. 37 Wohnungen in dem Neubau sind öffentlich gefördert, nur vier Einheiten sind frei finanziert. Beheizt wird das Gebäude im KfW-Standard 55 mit Fernwärme. Zudem wurden auf dem Grundstück zwei Carsharing-Plätze errichtet.



GdW-Präsident Axel Gedaschko, Bauministerin Klara Geywitz und HDB-Hauptgeschäftsführer Tim-Oliver Müller (von links)

Startschuss für neue Rahmenvereinbarung

Gemeinsam haben das Bundesbauministerium, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) ein europaweites Ausschreibungsverfahren für zukunftsweisende Konzepte des seriellen und modularen Wohnungsbaus gestartet. Bewerbungen um eine Teilnahme am Verfahren können sich Bieter und Bietergemeinschaften aus den Bereichen Bauplanung und Bauausführung bis zum 10. April. Bis Herbst 2023 soll daraus eine neue Rahmenvereinbarung werden, die zweite nach 2018. Für Wohnungsunternehmen bietet die Rahmenvereinbarung laut GdW den Vorteil, dass die Angebote mit geringerem Aufwand lokal angepasst realisiert werden können. Das bringe einen deutlichen Zeitgewinn, da nicht einzeln in jedem Unternehmen und für jedes Projekt erneut europaweit ausgeschrieben werden müsse. Eine Rahmenvereinbarung soll die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben wesentlich verkürzen und für Kalkulierbarkeit sorgen.

Weitere Informationen: www.gdw.de/seriellesbauen2-0

Weitere Informationen: www.gdw.de/seriellesbauen2-0

3.538

**sozial gebundene
Mietwohnungen hat
der Freistaat Bayern
im Jahr 2022
gefördert.**

Gewobag stattet Aufzüge mit intelligenter Technik aus

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin will ihre rund 1.500 Aufzugsanlagen im Bestand bis Mitte des Jahres mit Sensoren ausrüsten. Diese sammeln stetig Daten über die Aufzüge, welche im Anschluss von einer Künstlichen Intelligenz analysiert werden sollen. Stillstände und Abweichungen im Fahrverhalten sind somit rund um die Uhr überprüfbar. Das Unternehmen erhofft sich, potenzielle Störungen durch das Monitoring reduzieren beziehungsweise vermeiden und bei Ausfällen die Reparatur schnellstmöglich in die Wege leiten zu können. Auch Kosten zu sparen, sei ein Grund.



337 neue Wohnungen in Berlin-Kreuzberg

Auf dem Gelände des ehemaligen Postscheckamts am Halleschen Ufer im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg baut die Degewo AG sechs Wohngebäude mit 337 Mietwohnungen mit Größen von 33 bis 101 m², wovon 172 überwiegend barrierefrei sind. Der sieben- und achtgeschossige Gebäudekomplex im KfW-55-Standard wird Gewerberäume und eine Kindertagesstätte beinhalten und soll bis Mitte 2024 bezugsfertig sein.





Handbuch Tiefbaurecht

Fuchs/Maurer/Schalk,
931 Seiten, 169 €,
Verlag C.H.Beck,
ISBN 978-3-406-76765-4

Das Handbuch bringt die aktuellsten Themen eines besonderen Rechtsgebiets auf den Punkt: Von der richtigen Ausschreibung über die korrekte Ausführung und Abrechnung bis hin zu Fragen von Schadensfällen und abweichenden Bodenbedingungen wird das komplette Spektrum des Tiefbaurechts betrachtet, systematisch aufgearbeitet und kommentiert. Dabei legen die Autoren den Fokus auf eine praxisgerechte Herangehensweise und auf die neuesten juristischen Entscheidungen.

Vivawest baut barrierefrei in Gelsenkirchen

Verteilt auf fünf Gebäude mit drei Geschossen und einem zusätzlichen Staffageschoss hat die Vivawest Wohnen GmbH vergangenes Jahr an der Breddestraße in Gelsenkirchen 74 barrierearme Wohnungen mit zweieinhalb bis vier Zimmer und Größen zwischen 64 und 126 m² fertiggestellt. Alle Wohnungen verfügen über eine Video-Gegensprechanlage, elektrisch betriebene Rollläden und ein Bad mit bodengleicher Dusche. Einige Wohnungen haben zudem ein zweites Bad mit Badewanne oder ein Gäste-WC sowie je nach Stockwerk über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Ein Aufzug in jedem Haus ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen, den Kellerräumen und der Tiefgarage mit 73 Stellplätzen. Zudem stehen zehn Außenparkplätze zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme.



GAG setzt in Neubau auf elektronisches Schließsystem

Die Kölner GAG Immobilien AG setzt in einem Neubau im Kölner Stadtteil Chorweiler auf ein elektronisches Schließsystem. Per Knopfdruck auf einen kleinen Transponder können die Mieterinnen und Mieter der 88 Wohnungen Haus-, Wohnungs- und Kellertüren sowie die Tiefgarage öffnen. Die unterschiedlichen Zugangsberechtigungen werden digital programmiert und können problemlos verwaltet werden. Das ermöglicht den Hausmeistern, Technikräume ohne einen Generalschlüssel zu betreten. Insgesamt wurden vier Eingangstüren, 88 Wohnungstüren, vier Tiefgarageneinfahrten inklusive Nebeneingängen und 35 Keller- und Technikraumtüren mit der Technik ausgestattet. Laut Pressemitteilung erhofft sich die GAG durch die Digitalisierung neben einem Komfortgewinn für Mieter und Mitarbeitende auch eine höhere Effizienz und Sicherheit im Gegensatz zum analogen System.

Effizienzhaus-Neubau in Hannover

Bis Herbst 2023 will die Spar- und Bauverein eG in Hannover ein dreigeschossiges Wohngebäude fertigstellen. Der Neubau im Effizienzhaus-40-EE-Standard erhält eine Solarthermie-Anlage mit Erdspeicher, um die Wärmeversorgung sicherzustellen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt in sonnenarmen Zeiten Heizung und Warmwasserbereitung und eine PV-Anlage erzeugt den Strom für die Wärmegegewinnung.



15 %
Energieeinsparpotenzial bieten digitale Technologien laut einer Techem-Umfrage.

Volkswohnung modernisiert Gebäude

Im Rahmen einer Vollmodernisierung hat die Volkswohnung GmbH ein sechsgeschossiges Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren in der Karlsruher Innenstadt komplett entkernt und energetisch saniert. Durch neue Grundrisszuschnitte konnte die Anzahl der Wohnungen von 28 auf 46 vergrößert werden. Die Aufstockung des Flachdaches schuf weitere vier Wohnungen und wurde in Holzbauweise umgesetzt: mit Wänden in Holztafelbauweise und Decken aus Brettsperholz. Auf der Gebäuderückseite wurde ein außenliegendes Treppenhaus mit Aufzugsturm fertiggestellt.



SIE SEHEN SICHERHEIT BEI SANIERUNGSPROJEKTEN.

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

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



TECE
close to you

7,96 Sekunden

dauert eine durchschnittliche Aufzugsfahrt in Deutschland laut dem Liftmanagementunternehmen Hundt Consult.



Der SWD-Neubau ist von offenen Laubengängen und einem Wohnturm an der Nordseite geprägt

Neubau in Düsseldorf fertiggestellt

Mit der Fertigstellung des ersten Gebäudes hat die SWD städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG den Startschuss für die Entwicklung des Wohnquartiers Lacombletstraße gelegt. Bei dem Neubau handelt es sich um ein KfW-55-Effizienzhaus, das aufgrund eines Fernwärmeanschlusses CO₂-reduziert beheizt werden kann. Eine Dachbegrünung soll im Winter für eine zusätzliche Wärmedämmung und im Sommer für eine Kühlung des Hauses sorgen. Insgesamt entstanden 38 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen mit 2.663 m² Wohnfläche. Das Gebäude besteht aus einem langen Wohnriegel mit fünf Etagen sowie einem vorgebauten Wohnturm mit sechs Etagen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei und können dank eines Fahrstuhls im Wohnturm und der Laubengängerschließung komplett barrierefrei erreicht werden. Das Kellergeschoss teilt sich auf in eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen für PKW sowie Mieterkeller mit Wasch- und Trockenräumen.



Gewoba will bis 2025 insgesamt 249 Wohnungen in der Gartenstadt Werdersee schaffen

Insgesamt neun Mehrfamilienhäuser mit 249 Wohnungen will die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen (Gewoba) bis voraussichtlich Ende 2025 am Werdersee realisiert haben. Der Wohnungsmix des Projekts im Bremer Ortsteil Huckelriede sieht die gesamte Bandbreite von Zwei- bis Fünfstückerwohnungen aufgeteilt auf Reihen-, Einfamilien- und Mehrparteienhäusern vor. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei gebaut und sind mit Fußbodenheizung, Vinylboden und Einbauküchen ausgestattet. Die Wohnungen verfügen in der Regel über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Die Neubauten erhalten eine energieeffiziente Haustechnik, Dämmung im Verblendmauerwerk sowie Fenster mit Dreifachverglasung. Wärme und Strom bekommen die Mieterinnen und Mieter aus Blockheizkraftwerken im Quartier. Die Gewoba strebt für den Neubau das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude NaWoh/QNG an.



BGB-Bauvertragsrecht – zweite Auflage

Leinemann/Kues, 875 Seiten,
139 €, Verlag C.H.Beck,
ISBN 978-3-406-77585-7

Das Werk behandelt das gesamte Bau- und Werkvertragsrecht, die Vorschriften über den Architekten-, Ingenieur- und Baurägervertrag sowie die kaufrechtliche Mängelhaftung für Baustoffe. Die Neuauflage berücksichtigt die Diskussion um die Vergütung bei Leistungsänderungen, die Auswirkungen der neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure auf das Architektenrecht im BGB sowie die neueste Literatur und Rechtsprechung.

Neubau mit Nutzungsmix in Essen

Im Essener Stadtteil Kupferdreh errichtet die Allbau-Gruppe einen dreistöckigen Neubau: Im Erdgeschoss werden ein Kiosk sowie eine Kita mit Platz für 70 Kinder untergebracht. In den beiden oberen Stockwerken entstehen 16 geförderte Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 61 und 97 m². Ein abgesetztes Staffelgeschoss schließt den Wohnungsbau oberhalb des zweiten Obergeschosses ab und erhält eine nachhaltige Dachbegrünung. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 vorgesehen. Die Investitionskosten werden sich voraussichtlich auf rund 8,1 Mio. € belaufen.

Neubau für Menschen in besonderen Notlagen in Berlin

Einen achtgeschossigen Neubau im KfW-55-Standard mit 85 Apartments für Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit Bedrohte, Alleinerziehende mit Kindern und schutzbedürftige Frauen hat die landeseigene Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH im Januar in Berlin-Marzahn fertiggestellt. Betreiber wird die Stiftung Unionhilfswerk Berlin.

App hier übernehmen wir.

Mit der neuen Heizkostenverordnung sind Sie verpflichtet, Ihre Bewohner jeden Monat über den Wärmeverbrauch zu informieren. Das gilt für alle Häuser mit fernablesbarer Messtechnik. Dafür haben wir für Sie **ista EcoTrend** entwickelt. Sie stellen uns die Daten Ihrer Bewohner einfach im ista Webportal bereit – und dann übernehmen wir für Sie. Registrierung Ihrer Bewohner, Zustellung der Verbrauchsinformation per App oder E-Mail und die Beantwortung von Fragen Ihrer Bewohner. Das ist einfach und komfortabel – für Sie und Ihre Bewohner. Das ist EcoTrend. Erfahren Sie jetzt mehr: ista.ly/ecotrend-dw

Mitdenken ist gut. Vorausdenken ist ista.





TDM MESS- UND REGELTECHNIK IM GEBÄUDE

Brauchen Gebäude Mess- und Regelungstechnik?

Hinsichtlich des geplanten Einbauverbots von neuen Gasheizungen ab 2024 fragen sich viele Unternehmen: Lassen sich alle Gebäude auf Wärmepumpen umstellen? Welche Variante ist in welchem Gebäudetyp sinnvoll und ist die Umstellung nach heutigen Maßstäben bezahlbar?

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Der Aufreger dieser Tage ist das geplante Verbot des Einbaus von neuen Gasheizungen ab 2024. Viele Wohnungsunternehmen fragen sich: Lassen sich alle Gebäude, bei denen die Gasheizung ausfällt, auf Wärmepumpen umstellen?

Welche Art von Wärmepumpen sind in welchem Gebäudetyp sinnvoll? Können wir Wärmepumpen mit dem Strom der PV-Anlage im Winter betreiben? Ist die Umstellung nach heutigen Maßstäben bezahlbar?

Doch kann man dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vorwerfen, die Abhängigkeit vom Energieträger Gas schnell reduzieren zu wollen? Ich denke, nein. Und muss man Verständnis dafür haben, dass viele Wohnungsunternehmen (immer noch) keine Daten zur Verfügung haben, um die Diskussion über Chancen und Risiken der Umstellung auf Wärmepumpen qualifiziert zu führen? Ich halte das für nachlässig.

Lord Kelvin, der Namensgeber der Einheit für Temperatur, formulierte vor 140 Jahren: „Wenn man das, worüber man spricht, messen und in Zahlen ausdrücken kann, weiß man etwas darüber; wenn man es aber nicht messen kann, wenn man es nicht in Zahlen ausdrücken kann, ist das Wissen dürftig und unbefriedigend.“ Insofern brauchen Immobilien nicht nur eine umfangreiche Messtechnik, sondern auch eine systematische Auswertung der Daten im Hinblick auf die genannten Fragestellungen.

Messen kostet Geld, nicht messen kann aber noch teurer sein, wenn der Gesetzgeber Maßnahmen beschließt, die in der Breite nicht funktionieren.

Regelungstechnik? Unverzichtbar!

Als auf dem Klimagipfel der Wohnungswirtschaft in Konstanz im Februar ein Vortragender vorschlug, zukünftig die Gebäudetechnik wegzulassen oder mindestens deutlich zu reduzieren und nur noch Lowtech-Gebäude zu bauen, gab es spontanen Beifall aus dem Publikum. Der Frust bei Investoren und Betreibern von Immobilien über die vermeintlich nicht beherrschbare Anlagentechnik ist groß. Dabei ist es die Regelungstechnik, die darüber entscheidet, wie effizient die Anlagentechnik läuft, und es ist die Messtechnik, die für die Optimierung die notwendigen Informationen zur Verfügung stellt.

Natürlich ist Regelungstechnik in Gebäuden vorhanden und unverzichtbar. Jedes Thermostatventil ist ein Regler, Vorlauftemperaturen und Volumenströme in Heizungsanlagen müssen geregelt werden. Meist sind es lokal arbeitende Regler, die unauffällig ihren Dienst verrichten. Gebäude aber sind Systeme, deren Energieeffizienz-Performance vom Zusammenspiel der verschiedenen, bislang weitgehend eigenständigen Regelkreise abhängt. Effizienz entsteht dadurch, dass man nichts macht, was man nicht muss: keine Wärme bereitstellt, die nicht benötigt wird, keine

Luft transportiert, die nicht gebraucht wird, keine Räume beleuchtet, die nicht belegt sind. Hier liegt das Problem: Kommunizieren Regler nicht, ist die Systemoptimierung viel komplexer als notwendig.

Gesamtoptimierung: Ein Fall für die KI?

Daher muss die nächste Generation von Reglern und technischen Anlagen kommunikationsfähig sein. Aktuell entstehen jedoch vielfach Datensilos – das heißt, Hersteller verbinden ihre Systeme mit der Cloud, sammeln die Daten ihrer Anlagen ein und optimieren die Betriebsführung und/oder Regelungstechnik ihrer Systeme. Systemübergreifender Datenaustausch? Weitgehend Fehlanzeige!

Wollen wir Energie im Gebäude optimal nutzen, müssen Heizungsanlagen wissen, wann welche Temperaturen im Gebäude benötigt werden, idealerweise durch die Abfrage von Smart-Home-Systemen in den Wohnungen. Wollen wir wissen, welche Wärmemenge dafür produziert werden muss, müssen wir Wetterdaten mit bauphysikalischen Eigenschaften der Gebäude verrechnen. Wollen wir Stromkosten sparen, müssen Wärmepumpen mit den PV-Anlagen, den Blockheizkraftwerken et cetera kommunizieren und auf zeitvariable Tarife in Abhängigkeit des Wärmebedarfs der nächsten Stunden reagieren. Wollen wir wissen, ob es sinnvoll ist, den Strom der lokalen PV-Anlage einzuspeisen, zu speichern oder direkt zu verbrauchen, braucht es dazu neben den genannten Infor-

mationen zusätzlich den Ladezustand des lokalen Energiespeichers (Wärme oder Batterie). Um zu erfahren, wann es sinnvoll und technisch möglich ist, die E-Mobile der Mieterinnen und Mieter zu laden, braucht man Lastprofile des Gebäudes, Tarifinformationen des Energielieferanten und idealerweise den Ladestatus der Fahrzeuge. All diese Informationen müssen in das lokale Energiemanagement einfließen. Die energetische Gesamtoptimierung der Gebäude ist komplex und wird zukünftig ein Fall für die Algorithmen

der künstlichen Intelligenz werden. Um Verfahren zu entwickeln und zu optimieren, braucht es Daten von realen Gebäuden und Szenarien.

Kommen wir zurück zu der Ausgangsfrage: Wie viel und vor allem welche Art der Mess- und Regelungstechnik braucht ein Gebäude? Wollen wir bei gleichbleibendem oder steigendem Komfortstandard mehr Klimaschutz und weniger CO₂-Emissionen zu geringen Kosten haben, viel mehr als heute. Und vor allem brauchen wir vernetzte und vernetzbare Produkte. Unternehmen sollten bei den anstehenden Investitionen darauf achten, nun Schritte in die richtige Richtung zu gehen, das heißt in die stärkere Vernetzung. Dass es dazu auch Fachkompetenz in den Unternehmen braucht, sollte auch klar sein. Oder ist das ein anderes Thema?

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

Professur für
Energiefragen der
Immobilienwirtschaft
EBZ Business School
BOCHUM

„Immobilien brauchen nicht nur eine umfangreiche Messtechnik, sondern auch eine Auswertung der Daten.“

TDM MESSEN, REGELN, MANAGEN

Helfen PropTech-Lösungen bei der Energie- und Klimakrise?

Steigende Energiepreise sowie verschärfte Anforderungen an die Effizienz von Heizungsanlagen zwingen Wohnungsunternehmen zum Handeln. Der Druck ist enorm, denn selbst neuere Anlagen, die regenerative Energieträger nutzen, sind selten fit für die Energiewende. Können PropTech-Lösungen hier helfen?

Von Dagmar Hotze

Auf die Wohnungsunternehmen kommt beim Thema Energie viel Arbeit zu: Da sind zum einen die aufgrund explodierter Energiepreise und der Fragen zur Handhabung der Gaspreisbremse mit Sicherheit anstehenden Diskussionen mit Mieterinnen und Mietern über die Höhe oder die Korrektheit der Nebenkostenabrechnung für das zurückliegende Jahr. Zum anderen gilt es, die Energiewende im Heizungskeller zu forcieren, um effektiv Energie und CO₂ einzusparen. Denn nicht nur der nächste Winter – in dem es die Mieterschaft kostenverträglich warm haben will – kommt bestimmt, auch die Politik erwartet von der Branche, dass sie energiefressende Gebäude und Anlagen konsequent auf Diät setzt.



Dagmar Hotze
freie Journalistin
HAMBURG

Kleiner Eingriff, große Wirkung

Die Hamburger Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) macht jetzt Nägel mit Köpfen. In den nächsten Wochen wird sie über 1.000 ihrer insgesamt 7.657 Wohnungen mit dem Regelsystem „Paul“ ausstatten, um durch die damit verbundene Digitalisierung der Gebäudetechnik eine Steigerung der Nebenkosten abzuschwächen. Das System der 2017 gegründeten Paul Tech AG nutzt Sensoren sowie motorisierte Ventile (genannt Aktoren) an der Trinkwasseranlage und dem Heizungsnetz. Künstliche Intelligenz regelt optimal Temperatur und Volumenstrom und sorgt für einen ständigen hydraulischen Abgleich. Die dadurch zu erwartende Energieeinsparung liegt laut Unternehmenssprecherin Nicole Messmer-Pohan bei mindestens 15 %. Zudem sei die Lösung nahezu investitionsfrei, weil die Technik umlagefähig sei. Ferner ließen sich die eingesparten Energiekosten – nach Abzug einer Gebühr für das PropTech-Unternehmen – zwischen Vermieter und Mietern aufteilen. Entwickelt wurde

„Paul“ von Fachleuten aus dem SHK-Installationsbereich. Auslöser war die Legionellenbekämpfung und die Frage, wie sich diese durch die ständige Kontrolle der Mindesttemperatur automatisieren lässt. „Aktuell planen wir die Umsetzung“, sagt BGFG-Vorstand Peter Kay. Überzeugt habe die Lösung, weil sie nur minimal in die vorhandene Technik eingreife, der Einspareffekt aber spürbar sein solle. „Wir erhoffen uns ein signifikantes Abbremsen der Nebenkosten in Zeiten steigender Energiepreise, damit alle gut durch die kalten Monate kommen.“ Nach der nächsten Abrechnungsperiode im Jahr 2024 wisse man sicherlich mehr.

Virtueller Ingenieur überwacht Prozesse

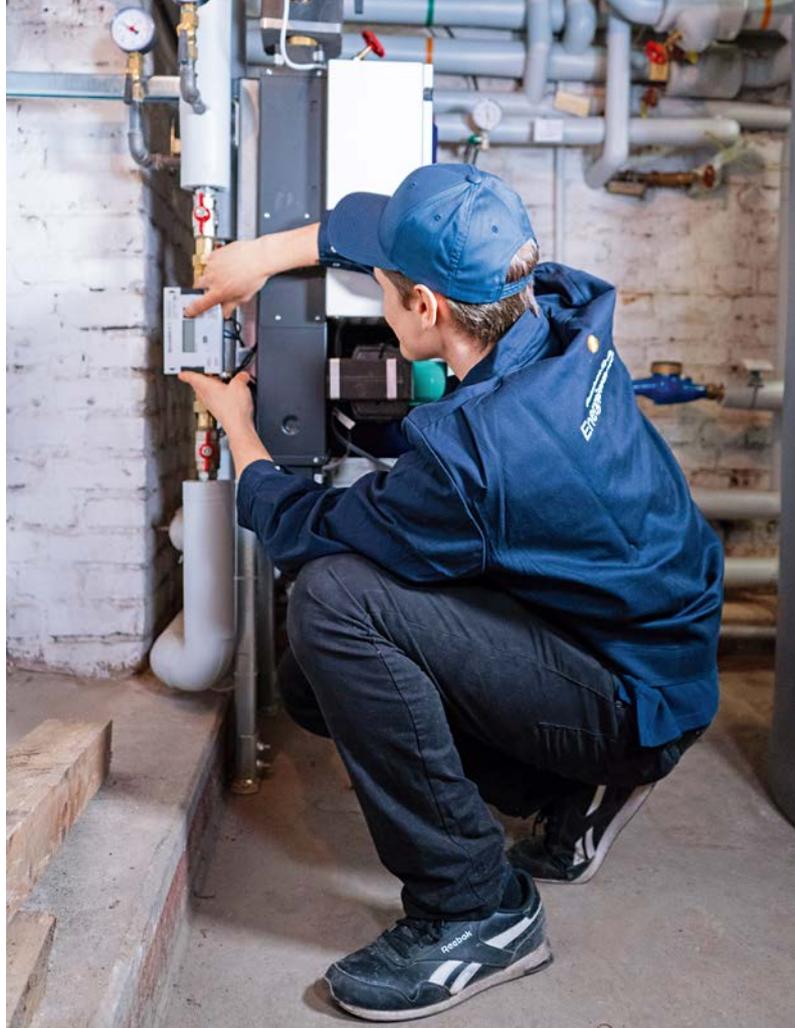
Auch die Würzburger Wohnungsgenossenschaft eG (WWG), die 1.029 Wohnungen in 137 Gebäuden bewirtschaftet, setzt beim Einsparen von Wärmeenergie auf das Können künstlicher Intelligenz. Zur Optimierung von vier Heizungsanlagen arbeitet sie im Zuge des Forschungsprojekts „Kinergy“ mit dem ebenfalls in Würzburg beheimateten PropTech Ener-iq zusammen. Wie in Hamburg, so liefern auch hier an die Anlagen angebrachte Sensoren laufend Daten, die mittels künstlicher Intelligenz aufbereitet werden, sodass ineffiziente Prozesse schnell aufzuspüren sind. „Denn wenn eine Anlage ineffizient läuft, ist trotzdem die Heizung und warmes Wasser da, aber sie verbraucht vermutlich mehr Energie“, erläutert Sebastian Reeg, technischer Leiter der WWG. Bei den Wärmeerzeugern erkannte die Technik etwa, dass ein Heizkessel immer die Maximaltemperatur erreichte und dann hart abgeschaltet wurde, was seine Effizienz reduzierte. Außerdem stellte sie das permanente Durchströmen eines Gaskessels fest, was zu einer ungewollt niedrigen Gesamttemperatur führte und nachfolgend wiederum zu einer zu niedrigen Warmwassertemperatur. Insgesamt deckte die künstliche Intelligenz 64 Probleme und Potenziale auf, an deren (Be-)hebung momentan die Techniker arbeiten.

THEMA DES MONATS

Nach Erfahrungen mit rund 900 Heizungsanlagen in Deutschland sieht Sven Rausch, Geschäftsführer von Ener-iq, das Einsparpotenzial von Energie und CO₂ bei rund 20 %. „Wir bieten Wohnungsunternehmen einen virtuellen Ingenieur, der ständig Erkenntnisse liefert.“ Diese seien nämlich rar. Viele Wohnungsunternehmen wüssten schlichtweg nicht, was wärmetechnisch in ihren Heizungskellern vor sich gehe, wobei das Alter der Anlage und ob sie konventionelle, regenerative Energieträger oder einen Mix aus beidem nutze, egal sei. „Mit digitaler Technik lässt sich schon nach ein bis zwei Monaten eine erste Analyse durchführen“, so der Informatiker. Zu erkennen ist zum Beispiel, ob eine Regelung falsch eingestellt ist oder ein Sensor nicht richtig verbaut wurde, sodass gleich an der richtigen Stelle nachjustiert werden kann, was Zeit und Geld spart und obendrein das Handwerker-Personal entlastet.

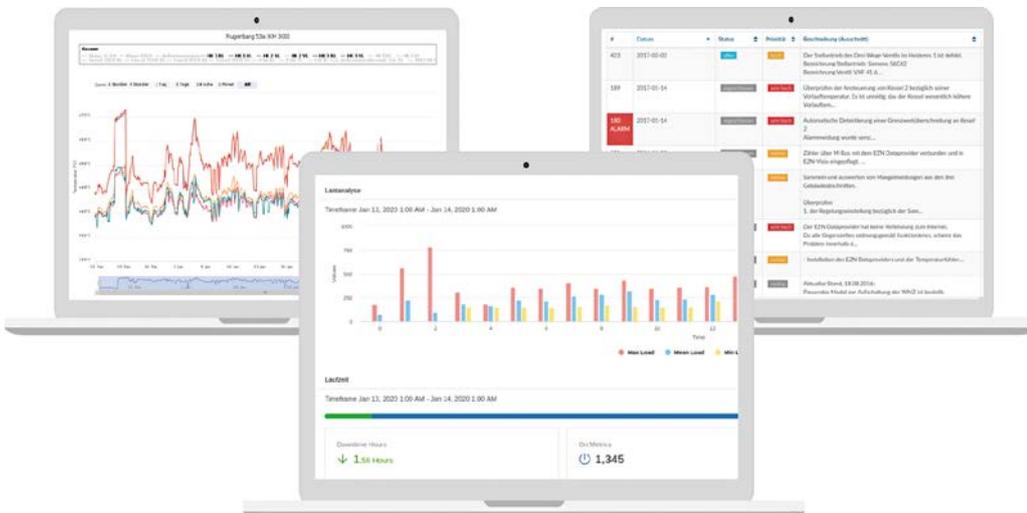
Komplexe Systeme einfach steuern

Bits und Bytes helfen nicht nur, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen konventioneller Heizungsanlagen, die auf Gas und Öl basieren, zu reduzieren. Ebenso vernetzen sie regenerative Energieerzeuger miteinander und steuern deren Prozesse aufeinander abgestimmt. Denn auch hier gibt es offensichtlich viel zu tun, wie Paul Hock, Chef des Berliner PropTechs Green Fusion, berichtet: „Gerade für eine vernetzte Energieversorgung in Quartieren ist eine interoperable Lösung unerlässlich.“ Die wäre häufig aber nicht vorhanden, so dass Wärmepumpe, PV-Anlage und Geothermie parallel oder sogar gegeneinander liefern. Um die Anlagen zu koppeln, entwickelten der Ingenieur und sein Team eine Software, die eine herstellerunabhängige Bedienung und Auswertung hybrider Energiesysteme durch offene und standardisierte Schnittstellen bietet. Das Resultat ist ein di-



Der digitale Heizungsähler von KUGU arbeitet mit künstlicher Intelligenz

gitaler Energiemanager, der zum Beispiel in einem energetisch sanierten 21-Parteien-Haus mit rund 2.400 m² in Berlin-Pankow eine Erd- und eine Luftwärmepumpe sowie eine Geothermie- und eine PV-Anlage, die die alten Gaskessel ersetzen, vernetzt steuert. Lediglich ein Gaskessel dient als Back-up in Spitzenlastzeiten. Maximal 33 kWh/m² benötigt das Gebäude an grüner Energie jährlich. Zuvor war es >



Über Schnittstellen werden bei Ener-iq Daten aus Heizungsanlagen erfasst und an die cloudbasierte Plattform gesendet, dort aufbereitet und analysiert

ein ordentlicher Energieschlucker und ein Klimasünder obendrein. Über eine Anzeigetafel im Hausflur sehen die Bewohnerinnen und Bewohner, wie viel Energie sie verbrauchen und wie viel erzeugt wird. Bei einer Störung erkennen sie sofort, wo der Fehler liegt, und können reagieren. Neben kleineren Wohnungsgesellschaften zählen laut Hock auch größere Player wie die Gewobag AG zu den Kunden. Außerdem wäre die Lösung auch deshalb für Eigentümer interessant, weil die Energie- und CO₂-Daten exportierbar seien, um sie mit anderen Werten zu vergleichen, etwa mit denen in der Datenbank der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft Co2online. Dadurch ließe sich die Performance des eigenen Gebäudes besser einordnen.

Mehr Transparenz durch digitale Zähler

Jüngst kooperiert Green Fusion mit dem PropTech Kugu, das Wohnungsunternehmen mit einer Software-as-a-Service-Lösung und intelligenten Algorithmen in die Lage versetzt, über digitale Zähler die Energieeffizienz im Heizungskeller zu steigern und

die Heizkostenabrechnungsprozesse weitestgehend automatisiert durchzuführen. Die Zähler nutzen zur Datenübertragung OMS 4 (Open Metering System), ein drahtloser Funkstandard für uni- und bidirektionale Zähler und Gateways, der im Einklang mit den Anforderungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik steht. Eine Bewohner-App erlaubt ein tagesaktuelles Tracking von Verbrauchsdaten und erhöht damit die Transparenz der Heizkostenabrechnung. „Rund 1.000 Heizungsanlagen haben wir bereits optimiert und erzielen Energieeinsparungen zwischen 12 und 13 %“, berichtet Christopher von Gumpfenberg, der das Unternehmen 2016 zusammen mit Leopold Kuttner gründete. Bei den derzeitigen Energiepreisen amortisierten sich die Investitionskosten von 90 bis 150 € pro Anlage in ein bis zwei Jahren, ist sich der Gründer sicher. Zu den Lösungsnutzern gehören unter anderem die TAG Immobilien AG und die zuvor bereits erwähnte Gewobag. Letztgenannte sucht den Markt systematisch nach pfiffigen PropTech-Lösungen ab und schuf mit

INTERVIEW MIT KARSTEN MITZINGER

„Die Heizungsbranche steht vor einem grundlegenden Wandel“



Als Tochterunternehmen der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin kümmert sich die Gewobag Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) unter anderem um die Energiewende des Unternehmens. Warum verstärkt mit PropTechs zusammengearbeitet wird, erläutert Gewobag-ED-Geschäftsführer Karsten Mitzinger.

Warum setzen Sie bei der Energiewende im Heizungskeller auf die Lösungen von PropTechs?

Die Heizungsbranche steht vor einem grundlegenden Wandel: Stand bis vor wenigen Jahren die Versorgungssicherheit im Fokus, sind künftig intelligente Lösungen zur effizienten und nachhaltigen Wärmeversorgung notwendig. Start-ups und PropTechs setzen bei Energiedaten unserer bestehenden Heizungsanlagentechnik an. Diesen Fokus haben die konventionellen Heizungsdienstleister oft nicht. Die kontinuierlich gesammelten Verbrauchswerte und Betriebsdaten

unserer Anlagen sind die Grundlage für Lösungen zur Effizienzsteigerung. **Welche PropTech-Lösungen nutzen Sie im Wärmebereich zur Steigerung der Energieeffizienz und zur CO₂-Reduktion?**

Die Gewobag ED hat bereits vor mehreren Jahren damit begonnen, mit einem Softwareunternehmen eine Energiedatenplattform zu entwickeln. Dort werden fortlaufend Brennstoffverbräuche und Wärmemengen erfasst. Daraus lässt sich der Nutzungsgrad jeder Anlage ermitteln. Mit zusätzlichen Lösungen von Start-ups werden auch ältere Heizungsanlagen erfasst und die Plattform wird mit weiteren Daten angereichert. Ein anderes Start-up testet aktuell Lösungen für die effizientere Brennstoffnutzung der Systeme anhand selbst entwickelter Algorithmen.

Können Sie durch den Einsatz von PropTech-Lösungen bereits Energie einsparen und CO₂-Emissionen reduzieren und wenn ja, in welcher Höhe?

Durch die zuvor beschriebene Lösung zur Datenerfassung konnten Unregelmäßigkeiten in der Heizungsregelung aufgedeckt und beseitigt werden. Nur durch die Datenerfassung kann zudem die Wirksamkeit von Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen überhaupt realistisch ermittelt werden. Dadurch können wir künftig besser ableiten, welche Anlagen besonderen Optimierungsbedarf haben, und passende Maßnahmen durchführen. Der weitere Fokus liegt auf dem Absenken von Vorlauftemperaturen, was unmittelbar zu Energieeinsparungen und somit zur Reduzierung der CO₂-Emissionen führt. Mithilfe unserer Start-up-Partner werden wir weitere Erkenntnisse sammeln und Einsparpotenziale nutzen – dies geschieht durch intelligente Analysen der bisher angehäuften Energiedaten mit energetischen Immobiliendaten.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Dagmar Hotze.

einem 2021 ins Leben gerufenen Innovationspreis – den Kugu gewann – ein Vehikel, um mit kreativen Köpfen und Unternehmen in Kontakt zu kommen und Pilotprojekte zu initiieren.

Kooperation mit PropTechs

Die Beispiele zeigen, dass es sich für Wohnungsunternehmen lohnt, gemeinsam mit PropTechs an der Energiewende im Heizungskeller zu arbeiten. Denn neben einer funktionierenden Lösung, die zeitnah relevante Ergebnisse liefert, kaufen sie auch das digitale Know-how der jungen Talente ein, das für die Transformation weiterer technischer oder kaufmännischer Prozesse nützlich sein kann. Ob Wohnungsunternehmen auf eigene Lösungen oder auf Kooperationen mit PropTechs setzen – die Politik erhöht das Tempo der Energiewende. So sieht die am 1. Oktober 2022 in Kraft getretene EnSimiMaV (Verordnung zur Sicherheit der Energieversorgung)¹ beispielsweise vor, dass Immobilieneigentümer in den nächsten zwei Jahren wirksame Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion von Erdgas ergreifen müssen. Zudem müssen sogenannte Worst Performing Buildings² (WPB), das sind Wohngebäude in der Energieeffizienzklasse H mit einem Endenergieverbrauch von über 250 kWh/m², vorrangig bis spätestens 2030 mindestens auf das Niveau eines Effizienzhauses 70 saniert werden³. Abwarten ist also keine Option. Stattdessen heißt es, schnellstens aktiv zu werden.

¹ Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen unter <https://11p.de/bg6wg>.
² Worst Performing Building (WPB) – die neue Gebäudekategorie auf der Webseite der KfW-Bank unter <https://11p.de/we0rw>.
³ Factsheet der Deutschen Energie Agentur „First Worst: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren“ unter <https://11p.de/jzxlz>.



Mittels Dashboard der Lösung von Green Fusion hat man die Anlage jederzeit unter Kontrolle



Zum digitalen Heizungszähler gehört bei Kugu auch ein Gateway



»Ich spare mir gerade die Fahrt zur Liegenschaft, weil ich dem Heizungstechniker von hier aus Zutritt verschaffen kann.«

Heiko Winter, Leiter Bestand

Einfacher geht's nicht:
 Zutrittsmanagement in der Cloud
 mit resivo von dormakaba.



Lösungen live auf der BAU 2023 erleben.
go.dormakaba.com/de-bau

BAU 2023
 17.–22. April · München

TDM INSTALLATION VON SENSORIK

In Eigenleistung zum digitalen Heizungskeller

Informationstechnisch gleichen deutsche Heizungskeller bis heute einer Black Box. Doch das Start-up Sensaru ändert das gerade.

Von Volker Lehmkuhl

Wer als Entscheider eines Wohnungsunternehmens erfahren will, was in den Heizungskellern seines Gebäudebestands genau passiert, blickt in den allermeisten Fällen buchstäblich ins

Nichts. Außer den Energiemengen, Kosten für den Brennstoff und einigen direkt am Wärmeerzeuger oder Zähler ablesbaren Daten sind detaillierte Informationen Mangelware. Dabei ist das Wissen um die Einstellung und Funktion einer Heizanlage nicht nur bares Geld wert, sondern senkt die Nebenkosten der Mietenden und erhöht so die Attraktivität des Wohnungsbestands.

Wer jedoch wissen will, welche Vor- und Rücklauftemperaturen je nach Tageszeit, Nutzerverhalten und Witterung vorherrschen, ob die Heizkurve der Anlage richtig eingestellt ist, es Leckagen gibt, alle Komponenten auch wirklich funktionieren und was Gas-, Wasser- und Stromzähler anzeigen, ist bislang auf die Expertise seines Fachbetriebs für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik oder des eigenen Gebäudemanagements angewiesen. Deren Analyse ist allerdings stets nur eine Momentaufnahme. Eine kontinuierliche, internetbasierte Datenerfassung? Sofortige Warnmeldungen beim Ausfall der Heizung? Automatisierte Auswertungen und Hinweise zur Optimierung direkt auf den eigenen PC? Meistens Fehlanzeige!



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG

Sensormontage vom Hausmeister

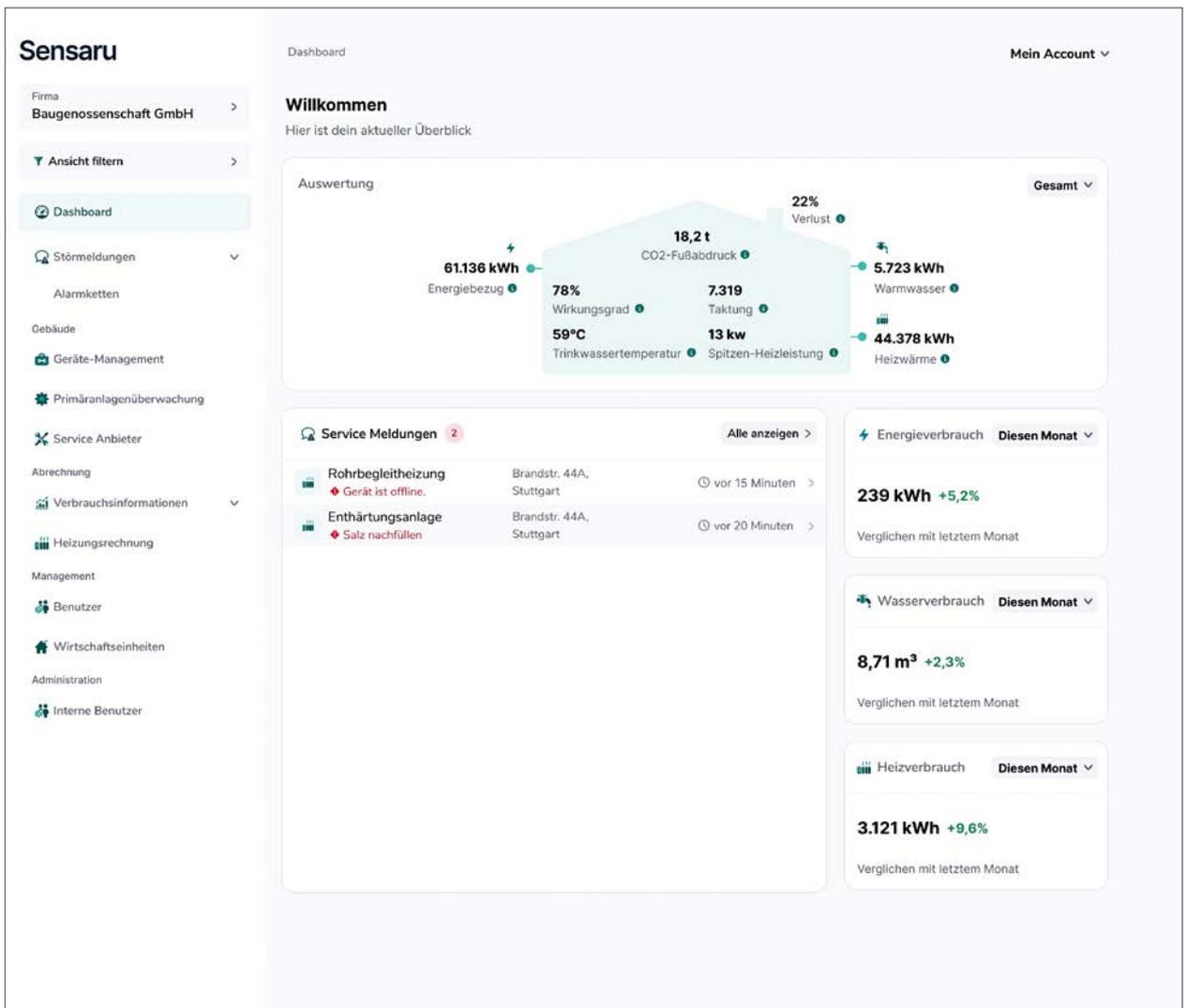
Um das zu ändern, war bislang eine Messtechnik notwendig, die aufwendig und zeitintensiv von Fachleuten installiert werden muss. Das Start-up Sensaru beispielsweise hat nun ein Konzept zur Marktreife gebracht, das gezielt auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft hin entwickelt wurde und dafür sorgt, dass Heizungssysteme in vielerlei Hinsicht keine Black Box mehr sind. Kernstücke sind aktuell sechs unterschiedliche Funksensoren, etwa für Temperaturen, Leitungsdrucke, Leckagen und Zählerstände, die jeweils innerhalb von Minuten in Eigenleistung installiert werden können. Ein Gateway pro Keller stellt per reichweitenstarker Schmalband-Mobilfunkverbindung (Narrowband IoT) die sichere Verbindung zum Server des Dienstleisters her, der die Daten verschlüsselt und datenschutzkonform speichert. Das Anlernen der Sensoren erfolgt durch einfaches Anhalten an das Gateway, aufwendiges Konfigurieren ist nicht erforderlich. „Die Montage der Sensoren und der Übertragungstechnik dauert pro Heizungskeller weniger als eine Stunde und kann von jedem halbwegs technisch versierten Person sicher erledigt werden“, verspricht Matthias Zeh, Geschäftsführer der Pforzheimer Sensaru GmbH. Eine in die Sensoren integrierte Batterie stellt bis zu zehn Jahre lang die Stromversorgung sicher, eine 230-Volt-Steckdose ist nicht erforderlich. „Wir reagieren damit nicht nur auf den Mangel an Fachkräften, sondern auch auf die technischen und baulichen Rahmenbedingungen in den meisten Gebäuden in Deutschland“, betont Zeh.

Zügig Effizienzpotenziale realisieren

Er sieht im Ernten der „low hanging fruits“, der einfach zu hebenden Effizienzpotenziale, große Chancen für die Wohnungswirtschaft, bestehende Heizungsanlagen zu optimieren und Brennstoffkosten zu sparen. „In einem Forschungsprojekt mit 20 Mehrfamilienhäusern war in keinem einzigen Gebäude die Heizanlage richtig eingestellt und alle Kessel waren in ihrer Leistung zu groß dimensioniert – mit den entsprechenden Möglichkeiten Brennstoff zu sparen oder neue Heizgeräte entsprechend kleiner auszulegen.“ Teilweise werden einfachste, aber teure Mängel, wie ein bei Dämmarbeiten abgerissener Außentemperaturfühler, erst durch den Einsatz der Sensorik entdeckt.

Dokumentation und Auswertung erfolgen automatisiert und cloudbasiert über eine per Internet-

browser erreichbare Oberfläche. Nach zwei bis drei Monaten liegen ausreichend Daten vor, die gezielte Optimierungen der Anlagensteuerung erlauben, beispielsweise das Absenken der Vorlauftemperatur, das Einschalten der bisher vergessenen Nachtabsenkung oder die Optimierung von Speichertemperaturen und Ladezeiten für die Warmwasserversorgung. Die Software schlägt entsprechende Maßnahmen vor, über eine Schnittstelle lassen sich die Daten aus den Heizungskellern zudem herunterladen und weiterverarbeiten. Die Technik ist bewusst auf große Datenbestände ausgelegt, mehrere tausend Heizungskeller pro Anwender lassen sich laut Zeh problemlos verwalten. Für die nächsten Monate ist ein funkbasierter Wärmemengensensor als Ergänzung angekündigt. Die Monitoring-Software erstellt auf Knopfdruck einen Energiereport der Immobilie >



Das Dashboard von Sensaru erlaubt die exakte Auswertung von Mess- und Anlagendaten in der Cloud. Mehrere tausend Anlagen lassen sich so verwalten



Das Starterpaket mit einem Gateway und drei Sensoren ist in weniger als einer Stunde installiert



Die Sensoren für die Überwachung der Zählerstände werten die magnetischen Impulse zum Beispiel eines Gaszählers aus

und erleichtert damit die seit 2023 für Wohnungsunternehmen vorgeschriebene Ermittlung der CO₂-Emissionen. Nicht zuletzt erlangen Unternehmen effektive Kontroll- und Überwachungsmöglichkeiten über die Erfolge von Wartungs- und Sanierungsmaßnahmen in ihren Gebäuden.

Umrüstung auf Wärmepumpen prüfen

Eines der ersten Wohnungsunternehmen, das die Technik einsetzt, ist die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH in Nordhorn (Gewo Nordhorn). Das kommunale Unternehmen im äußersten Südwesten Niedersachsens hat ein älteres Mehrfamilienhaus mit der Technik von Sensaru ausgerüstet, parallel zur vorhandenen Messtechnik. „Damit können wir exakt vergleichen, wie gut die Messgenauigkeit und die Datenqualität ist“, sagt Geschäftsführer Reno Schütt. Mit seinem Team hat er gezielt ein Gebäude ausgewählt, das von Senioren bewohnt wird. „Obwohl die Bewohnerinnen und Bewohner bekanntermaßen temperatursensibel sind, haben wir dort die Vorlauftemperatur der Heizanlage abgesenkt, um zu prüfen, ob und wie der Einbau einer Wärmepumpe ohne energetische Verbesserungen des Gebäudes

„Hier wurden gezielt Hürden aus dem Weg geräumt, die uns den Blick auf die Funktionalität und Effizienz unserer Heizungstechnik immer verstellt haben.“

Gewo-Nordhorn-Geschäftsführer Reno Schütt

und ohne den Austausch von Heizkörpern machbar ist“, sagt Schütt. Er ist von dem Installationskonzept überzeugt. „Die Sensoren sind wirklich total einfach zu installieren, unsere technische Hausverwaltung hat das problemlos umgesetzt.“

Für konkrete Aussagen zu Einsparpotenzialen, Datengenauigkeit und Optimierungsvorschlägen ist die Anfang 2023 installierte Messtechnik in Nordhorn noch zu kurz im Einsatz. Matthias Zeh berichtet von Primärenergieeinsparungen von durchschnittlich 11 und in der Spitze von 18 %, allein durch eine optimierte Einstellung der Heizanlage und ohne die Installation weiterer Effizienztechnik.

Hemmnisse beseitigt

Reno Schütt ist zuversichtlich, dass das Konzept in der Wohnungswirtschaft auf großes Interesse

stoßen wird: „Hier wurden gezielt Hürden aus dem Weg geräumt, die uns den Blick auf die Funktionalität und Effizienz unserer Heizungstechnik immer verstellt haben“, sagt Schütt, der mit acht Gebäuden seines Unternehmens am Forschungsprojekt „Feldanalyse zur Betriebsoptimierung von Mehrfamilienhäusern“ des Instituts für Solarforschung Hameln teilgenommen hat. „Dort wurden hohe Einsparpo-

tenziale ermittelt und genau die systemischen Fehler lokalisiert, welche die Messtechnik nun beseitigt“, so der Geschäftsführer der Gewo Nordhorn.

Eine der wichtigsten Hürden, die Sensaru zur Seite räumt, sind die Kosten für Anschaffung, Installation und Betrieb. Ein Starterpaket mit drei Sensoren für Vor- und Rücklauftemperatur, die Druckmessung des Wasserkreislaufs der Heizungsanlage und die Ablesung des Gaszählers sowie einem Gateway kostet weniger als 500 € brutto. Bis zu zehn der komplett in Deutschland entwickelten und hergestellten Sensoren lassen sich je Gateway integrieren. Die Installation erfolgt in Eigenleistung. Das notwendige Abonnement für die Cloudlösung zur Datenspeicherung und -auswertung kostet ab 5 € pro Heizungskeller und Monat – Kosten, die angesichts der hohen Energiepreise bereits bei geringen Einsparungen von Brennstoff überkompensiert werden können.

Fazit: Lösung ohne großes Risiko

Lösungen wie die bei der Gewo Nordhorn eingesetzten, können zum elementaren Bestandteil der Wärmewende sowohl im Neubau als auch im Bestand werden. Warum? Ohne Daten gibt es keine guten Entscheidungsgrundlagen. Das Risiko, bei der Umstellung auf Wärmepumpen, erneuerbare Energien und Wärmenetze von falschen Annahmen oder Bedingungen auszugehen, ist für die Wohnungswirtschaft groß. Auch Niedrigtemperatursysteme auf der Basis erneuerbarer Wärmequellen sind auf exakte Anlagendaten angewiesen. Und: Bis das letzte Gebäude dekarbonisiert ist, lassen sich viele Kubikmeter Erdgas, Hektoliter Erdöl und Tonnen von Kohlenstoffdioxid einsparen. Nicht zuletzt



Mit dem Gateway können zum Beispiel Anlagentemperaturen, Leckagen und Zählerstände überwacht werden

stärken neue, innovative Anbieter mit attraktiven Preismodellen den Wettbewerb in dem dringend notwendigen Prozess der Digitalisierung. Das nutzt den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, ihren Kunden und der Umwelt.

Weitere Informationen:
www.gewo-nordhorn.de, www.sensaru.com



Technik fürs Leben

Mehr Nachhaltigkeit für alle Wohnobjekte

Mehr Effizienz mit den leistungsstarken Wärmepumpen von Bosch.



• Für Neubau und Sanierung • 4–400 kW Leistung

www.bosch-einfach-heizen.de



Noch Fragen: bit.ly/wowi-2023 oder QR-Code scannen:



TDM DIGITALISIERUNG IM HEIZUNGSKELLER

Alles im Blick

Ein Ortsbesuch bei der GBG in Mannheim: Das Unternehmen setzt als Treiber für Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand auf eine Kombination einer eigenen, digitalen Tochtergesellschaft und einem Start-up.

Von Heiko Brohm

Heizung und Warmwasseraufbereitung – es ist eine Menge Anlagentechnik, die in den Kellern von Wohnhäusern steckt. Was genau zu jedem Zeitpunkt in jeder Anlage vor sich geht, ist von außen allerdings nicht ersichtlich. „Wir

wissen oftmals zu wenig über den exakten Zustand der Heizanlagen. Meist erst dann, wenn eine Mieterin oder ein Mieter ein Problem mit der Heizung meldet, beginnt die Suche.“ Oft hat Matthias Henes genau das erlebt. Der technische Prokurist der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH kennt das Phänomen nur zu gut. „Die Meldungen kommen unspezifisch, dann gilt es herauszufinden, wo überhaupt ein Problem steckt, und das kann dann dauern.“ Abhilfe schafft eine einfache Idee: Sensoren überwachen die Arbeit der Heizanlagen und senden ihre Daten an die Zentrale. Dort können die Beschäftigten des Bereichs Haustechnik alles digital im Blick behalten. Wenn es eine Störung gibt, wissen sie gleich, was los ist. „Oder noch besser: Wir bemerken die Störung wegen abweichender Werte schon, bevor sie überhaupt auftritt.“

Das ist keine Zukunftsmusik, sondern in Mannheim Realität: Knapp 20.000 Wohnungen besitzt die GBG, in den Gebäuden stecken rund 650 Heiz- und Warmwasseranlagen. 250 davon wurden jetzt im ersten Rollout mit dem sogenannten Anlagenwächter



Heiko Brohm

Leiter Unternehmens-
kommunikation
GBG – Mannheimer
Wohnungsbau-
gesellschaft mbH
MANNHEIM

ausgestattet. Die Erwartungshaltung von Matthias Henes ist deutlich: „Wir gehen von weniger und kürzeren Einsätzen der Vertragshandwerker aus – und auf Dauer von einer optimierten Einstellung der Anlagen, die hilft, Energie zu sparen. Zudem setzen wir darauf, die Emissionswerte der Gebäude zu erfassen und eine gute Datengrundlage für jedes Gebäude zu erhalten.“ Zunächst gilt es, die Anlagenwächter und die Analysesoftware richtig einzustellen. Der Ist-Soll-Abgleich muss so funktionieren, dass er weder zu früh noch zu spät eine Warnmeldung sendet.

Tochterunternehmen als digitaler Dienstleister

Die Expertinnen und Experten lesen die Daten auf einem vom Tochterunternehmen Servicehaus GmbH bereitgestellten Dashboard ab. Dieses Vorgehen ist eine der Besonderheiten in Mannheim: Die GBG hat frühzeitig ein Tochterunternehmen zur digitalen Dienstleisterin aufgebaut: die Servicehaus wiederum hat mit dem Berliner Unternehmen Metr Building Management Systems GmbH einen Partner gefunden und sich zudem an dem Start-up beteiligt. Auf diesem Weg wurden die Gebäude in Mannheim mit Gateways von Metr ausgestattet, die die Datenübermittlung ermöglichen. Im ersten Schritt wurden über diese Gateways die Daten der digitalen Zähler übertragen, jetzt kommen die technischen Werte der Heiz- und Trinkwasseranlagenwächter dazu. Die Anlagenüberwachung ist somit Teil eines ganzheitlichen Smart-Metering-Projekts der GBG-Gruppe.



Neben ihrem Schwerpunkt Wohnungsbau setzt die GBG auch andere Projekte um, so den Bau des Technischen Rathauses für die Stadt Mannheim

Die digitale Überwachung der Anlagen soll sich auf verschiedene Weise bezahlt machen. „Wir gehen davon aus, dass wir die Anlagen genauer steuern und sowohl Verbräuche als auch Reparaturkosten senken können“, sagt Henes. „Wir erkennen Störungen früher und schneller, wir sparen Zeit bei der Fehlersuche“, ergänzt er. Zudem steige für die Mieterinnen und Mieter der Wohnkomfort, weil die ohnehin geringen Ausfallzeiten der Haustechnik weiter reduziert werden.

Und für das Unternehmen bieten die aufbereiteten Daten eine gute Basis für die Klimabilanzierung.

Daten sind wichtigste Grundlage

Bereits im Jahr 2020 wurden die ersten Gateways installiert, die die Daten übermitteln. In einer Pilot-

phase wurden die Heiz- und Trinkwasseranlagen zusammen betrachtet. „Dadurch wurden technische Synergien ermittelt, die es ermöglicht haben, eine kostengünstige Lösung zu entwickeln“, sagt Robin Schwarz, Geschäftsführer der Servicehaus GmbH. Dabei haben die Servicehaus und die Spezialistinnen und Spezialisten von Metr, die für Softwareentwicklung und Datenarchitektur zuständig sind, sehr von der praktischen Kompetenz der GBG Haustechnik profitiert.

„Diese Bündelung der Anwendungen ist wesentlich, damit die Systeme wirtschaftlich arbeiten und einen Mehrwert bieten“, sagt Schwarz. Dafür müssten Wohnungsunternehmen frühzeitig Entscheidungen treffen und sich auf ein System und wenn möglich einen Dienstleister festlegen, aber gleichzeitig offen für weitere Nutzungen bleiben. Zudem ist aus Sicht der Digitalisierungsexperten der Servicehaus eine Datenstrategie nötig. „Die Unternehmen müssen sich intensiv damit beschäftigen, wie sie mit der riesigen Menge an Daten umgehen wollen und wer sie sammeln oder auswerten soll“, sagt Schwarz.

Doch die Datensammlung ist ja nur der erste Schritt, die darauffolgende Analyse ist mindestens genauso wichtig. Die GBG Unternehmensgruppe hat sich hier zu einer Aufgabenverteilung entschieden, in der das Wohnungsunternehmen von der Digitaltochter bereits die „fertigen“ Daten geliefert bekommt, die über sogenannte Dashboards aufbereitet abgerufen werden können.

Diese lassen sich neben Trinkwasser- und Heizanlagen auf alle möglichen Systeme erweitern, Aufzüge oder Hebeanlagen etwa, auch Feuchtigkeitssensoren zur frühzeitigen Erkennung von Schäden am Dach oder an Leitungen, sind denkbar. Die Bedeutung der ausgelesenen Daten geht über die reine Anlagen-

Use Case: Beschleunigung der Reduktion der CO₂-Emission durch datenbasierte Anlageneffizienz

Multifunktionale Lösung für vernetzte Gebäudeinfrastruktur

Trichterfunktion:

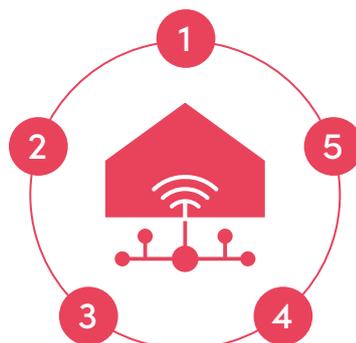
Servicehaus übernimmt Digitalisierung der Bestände und bündelt die Anforderungen

Smarte Vernetzung der Gebäude:

Skalierbares IoT-Gateway von Metr bildet die Grundlage für herstellerübergreifende Auslesung von Gebäudetechnik

Datenanalyse:

Intelligente und vorausschauende Speicherung und Aufbereitung schafft eine effiziente Nutzung der Daten



Ziel:

Effiziente Allokation der wesentlichen Informationen aus den Gebäuden zur Ableitung emissionsreduzierender Maßnahmen

Datengesteuertes Monitoring:

Das datengesteuerte Monitoring der Heizanlagen durch Metr wird von Servicehaus auf der eigenen Plattform gebündelt

INTERVIEW MIT DR. FRANKA BIRKE UND ROBIN SCHWARZ

„Daten sind für Unternehmen ein zentrales Asset geworden.“



Um ihre Bestände zu digitalisieren, gehen Wohnungsunternehmen unterschiedliche Wege. Die Mannheimer GBG setzt auf ein eigenes Tochterunternehmen, die Servicehaus GmbH, das wiederum mit dem Start-up Metr kooperiert, an dem es inzwischen auch beteiligt ist. Metr-Geschäftsführerin Dr. Franka Birke und Servicehaus-Geschäftsführer Robin Schwarz berichten über ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit.

Wohnungsunternehmen stehen vor der riesigen Herausforderung, ihre Bestände zu dekarbonisieren – welche Rolle spielt die Digitalisierung dabei?

DR. FRANKA BIRKE: Der Gebäudesektor zählt zu den großen Emittenten von CO₂. Um hier Energie einsparen zu können, kommt Digitalisierung vor allen Dingen an zwei Punkten ins Spiel: Einmal bei der Prozesseffizienz, also konkret bei der Steuerung von Heizanlagen und damit bei der Realisierung von Einsparungen. Und zweitens natürlich beim Thema Daten. Denn viele gesetzliche Vorgaben und Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz benötigen Daten aus den Gebäuden, die jedoch oft viele Jahrzehnte alt sind und nicht auf Datenanalyse ausgelegt waren.

ROBIN SCHWARZ: Genau darum lautet die Frage für uns auch gar nicht mehr, ob wir Digitalisierung hierbei einsetzen sollen, sondern vielmehr darum, wie wir das möglichst schnell, wirkungsvoll und kosteneffizient tun können. Wir müssen das Thema Nachhaltigkeit völlig neu denken. Es betrifft alle Entscheidungen. Die Basis dafür können nur Daten und eine Digitalstrategie liefern.

DR. BIRKE: Daten sind für Unternehmen so ein zentrales Asset geworden, sie sind Bestandteil der Wertschöpfung. Die Servicehaus in Mannheim hat das aus meiner Sicht schon früh erkannt und ist darum auch schon weit. Wer heute in der Wohnungswirtschaft noch keine Digitalisierungsstrategie

hat, der sollte sich beeilen, um nicht den Anschluss zu verpassen.

Wie genau funktioniert das Modell in Mannheim, wo die Servicehaus als Tochter der GBG arbeitet?

SCHWARZ: Wegen der wachsenden Anforderungen hat die GBG vor rund fünf Jahren entschieden, die Servicehaus zu ihrer Digitalisierungstochter zu entwickeln. Die Idee ist, dass ein Wohnungsbauunternehmen eine Trichterfunktion benötigt, bei der alle Anforderungen und Angebote rund um Daten und Digitalisierung eingehen und mit Expertise bearbeitet werden. Die GBG selbst benötigt dann nicht in jeder Abteilung eigene Digitalisierungsexperten, das wäre ineffizient und teuer. Diese Kompetenzen bauen wir bei der Servicehaus auf, wir bieten die fertig aufbereiteten Daten für die Fachabteilungen der GBG an. Künftig wollen wir das auch für andere Unternehmen anbieten.

Können Sie ein Beispiel nennen?

SCHWARZ: Am naheliegendsten ist hier sicher die unterjährige Verbrauchsinformation, die die GBG laut Gesetz ihren Mietenden monatlich zur Verfügung stellen muss. Von der Erhebung der Daten bis zur digitalen Zurverfügungstellung in der App hat die Servicehaus das Thema übernommen.

Welche Rolle spielt in diesem Modell das Start-up Metr?

DR. BIRKE: Wir sind mit unseren Produkten Teil der Basis, die die Servicehaus eingerichtet hat. Als Metr bieten wir auf unserer Plattform für die technische Gebäudeausrüstung verschiedene Lösungen an, mit denen die Verbräuche von Gebäuden erfasst, verarbeitet und optimiert werden können. Wir wissen, was in Gebäude fließt und was verbraucht wird und wir bündeln solche Daten über ein einheitliches System, unsere Gateways. Wir können also verschiedenste Daten aus einem sehr heterogenen Gebäudebestand digitalisieren und daraus dann auch Optimierungspotentiale ableiten, so

wie wir es in Mannheim bei der GBG und Servicehaus machen.

Wie läuft die Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft einerseits und einem jungen Unternehmen aus der PropTech-Szene andererseits?

DR. BIRKE: Wir haben uns bei einem Branchentreffen kennengelernt und gemerkt, dass wir die gleichen Ziele haben. Die Servicehaus hatte Interesse an unseren Lösungen, uns gleichzeitig aber auf Augenhöhe als Entwicklungspate unterstützt und uns Freiraum gelassen. Wir entwickeln schließlich für den gesamten Markt. Daraus ist unsere gemeinsame Reise entstanden.

SCHWARZ: Natürlich beschäftigen uns auch Abstimmungsfragen, um die gesetzten Ziele zu erreichen – dieser konstruktive Austausch gehört dazu. Neben den technischen Lösungen, die wir jetzt einsetzen können, haben wir gemeinsam viel Wissen aufgebaut.

Wohin führt der Weg jetzt? Ist die Digitalisierung der Gebäude abgeschlossen?

SCHWARZ: Das wird sie wahrscheinlich nie. Wir bauen als Servicehaus gemeinsam mit Metr weiter eine Basis bei der Vernetzung der Gebäude auf, über die verschiedenste Daten- und IoT-Themen laufen können. Denn das ist ja unser Grundsatz: Wir brauchen eine Infrastruktur, die auch für Aufgaben funktioniert, an die wir heute noch gar nicht denken. Das ist herausfordernd, weil es auch Investitionen nötig macht, die sich erst in Zukunft auszahlen werden. Es geht also weiter.

DR. BIRKE: Auf die Wohnungswirtschaft kommen aktuell sehr viele Anforderungen zu – insbesondere um dem Thema Nachhaltigkeit dauerhaft gerecht werden zu können. Da geht es um Energieerzeugung und -verteilung, aber auch um Mobilität und weitere Quartiersangebote. Das Fundament dafür muss jetzt gelegt werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Heiko Brohm.

überwachung hinaus, sind sich Matthias Henes und Robin Schwarz einig. „Im Zuge unserer Klimastrategie ist es wichtig, Daten zu sammeln und zusammenzuführen, um Funktionsweisen und Verbräuche verstehen und verändern zu können“, so Henes. Nur so könne langfristig ein Verbrauchs- und Emissions-Monitoring erfolgen.

Wichtig ist Matthias Henes dabei ein überlegtes Vorgehen – passend zum Grundgedanken der Wohnungswirtschaft, wonach sich für alle auszahlt, was langfristig funktioniert. Gerade weil durch neue Technologien schnellere Entscheidungen gefragt sind, lohnt sich das Monitoring der Anlagen. „Die Digitalisierung bietet uns un-

Die Anlagenüberwachung ist Teil eines ganzheitlichen Smart-Metering-Projekts der GBG-Gruppe.

zählige Möglichkeiten, jedes Unternehmen muss für sich entscheiden, welche davon es für sinnvoll hält.“ Bei der Digitalisierung kommt laut Robin Schwarz als Hürde hinzu, dass sich der wirtschaftliche Nutzen nicht immer kurzfristig einstellen lässt, was Investitionsentscheidungen natürlich erschweren. „Klar ist aber: Sowohl für die Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter als auch zur Erfüllung der Klimaschutzziele ist eine smarte Haustechnik unverzichtbar“, sagt Schwarz.

Die GBG Mannheim wird in den kommenden Jahren die mit den ersten 250 digital ausgestatteten Heiz- und Trinkwasseranlagen gewonnenen Ergebnisse auswerten. „Auf die Erfahrungen sind wir gespannt“, sagt Henes. Bereits heute ist geplant, die weiteren Anlagen schrittweise bis etwa 2030 ebenfalls mit dem Anlagenwächter zu versehen. „Wir werden dabei genau beobachten, wo wir als Unternehmen und wo unsere Mieterinnen und Mieter beziehungsweise die Gesellschaft als Ganzes weiter profitieren können. Das bleibt unser Maßstab“, sagt Matthias Henes. —



Das Wohnhaus Am Aubuckel hat die GBG im Jahr 2022 saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Es bietet 60 geförderte Wohnungen



Die neue Heizkostenverordnung.

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährigere Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails.

Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

TDM SMARTE HEIZUNGSSTEUERUNG

So geht bezahlbarer Klimaschutz

Sanieren war gestern, smartes Heizen ist heute? Ganz so einfach ist die Situation im Gebäudebereich mit Blick auf die Klimaschutzziele nicht. Wie in den meisten Fällen bestimmt auch hier eine Kombination aus verschiedenen Komponenten den Erfolg.

Von Lena Fritschle

Die Vollausrüstung von Liegenschaften mit smarten Heizkörperthermostaten kann eine entscheidende Rolle beim Energieeinsparen spielen. „Der größte Vorteil der smarten Thermostate für den Mieter liegt darin, dass diese ihm

die Möglichkeit bieten, selbst etwas zu tun. Er muss dann beim Thema Heizenergie sparen nicht darauf warten, dass vielleicht der Vermieter etwas unternimmt. Der Mieter steht dem Thema Heizkostensparen nicht hilflos gegenüber“, erklärt Dipl.-Ing. (FH) Steffen Karg seine Entscheidung, gemeinsam mit Kalo smarte Thermostate einzusetzen. Der Diplom-Ingenieur ist hauptamtliches Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Letter eG in Seelze in der Region Hannover. Karg sieht nicht nur den Gewinn auf Mieterseite, er ist zudem vom Vorteil für die Genossenschaft überzeugt: „Als Vermieter profitieren auch wir von der Nutzung der smarten Thermostate durch unsere Mieter. Wir reduzieren dadurch den CO₂-Fußabdruck unserer Häuser.“

CO₂-Fußabdruck

Im Sommer 2022 hatte sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Letter eG dazu entschlossen, zwei Gebäude des genossenschaftlichen Bestandes im Zuge eines „Leuchtturmprojektes“ mit smarten



Lena Fritschle
Referentin Verbände &
Medien
Kalorimeta GmbH
HAMBURG

Thermostaten auszustatten. Seine Genossenschaft gehört damit zu den 14 Wohnungsunternehmen, die in der laufenden Heizperiode 2022/2023 die smarten Thermostate des Unternehmens Tado GmbH in Mehrparteienhäusern mit Zentralheizung testen. Über die vergangenen zehn Jahre haben sich diese bereits als Lösung für private Haushalte etabliert – in mehr als 400.000 Wohneinheiten wurden bisher mehr als zwei Millionen Thermostate installiert. Dadurch konnten durchschnittlich bereits 22 % Energie eingespart werden. Neu ist der Ansatz, über die Gebäudeeigentümer eine Vollausrüstung von Mehrfamilienhäusern zu erreichen und so noch einmal größere Einsparpotenziale zu erschließen.

Ziel beim Einsatz der smarten Thermostate: keine Heizenergie verschwenden

Vorteile der smarten Thermostate gegenüber konventionellen Geräten sind beispielsweise, dass sich die gewünschte Raumtemperatur auf das Grad Celsius genau einstellen lässt und die Temperatur nach dem Öffnen eines Fensters automatisch gedrosselt wird, um keine Heizenergie zu verschwenden. Über die Steuerungs-App bekommen die Bewohnerinnen und Bewohner stetig Einblick in die eigenen Verbräuche, können die Heizungen von unterwegs steuern oder Heizpläne einspeichern. So können sie beispielsweise festlegen, dass die Heizung automatisch herunterfährt, wenn sie morgens die Wohnung verlassen, und wieder hochfährt, sobald sie nach der

Arbeit nach Hause kommen. Dass das nicht nur für die sogenannten „Digital Natives“ ziemlich attraktiv ist, berichten Amy und Frank Wattendorff. Das Rentner-Ehepaar wohnt in einer denkmalgeschützten Genossenschaftswohnung der Spar- und Bauverein eG in Hannover. Zu Beginn der Heizperiode wurden bei ihnen, wie bei allen in der Hausgemeinschaft, smarte Thermostate installiert. Frank Wattendorff ist insbesondere Fan der App: „Der größte Vorteil besteht darin, dass ich, wenn ich die Wohnung für mehrere Stunden verlassen will, sämtliche Heizkörper per App herunterregulieren kann. Das geht ganz einfach, und ich muss nicht herumlaufen und jeden Heizkörper einzeln per Hand einstellen.“ Amy Wattendorff hat sowohl das Klima als auch das eigene Portemonnaie im Blick: „Wir erhoffen uns von den smarten Thermostaten eine spürbare Entlastung bei den Heizkosten. Daneben ist uns auch wichtig, unsere CO₂-Emissionen zu reduzieren. Wir sind ökologisch denkende Menschen“, erzählt die 68-Jährige.

Die Erfahrung der Wattendorffs kann Marcus Tenhagen bestätigen. Er ist Head of PropTech bei Tado und hat mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Vorständen und Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern der 14 an den Pilotprojekten zur Installation smarter Thermostate teilnehmenden Wohnungsunternehmen gesprochen und die Ergebnisse analysiert. Sein Fazit: „Kaum ein Mieter kannte vor Projektbeginn smarte Thermostate. Doch das Interesse an einfachen Lösungen und digitalen Assistenzsystemen zur kontinuierlichen Einsparung von Energie und Kosten ist überwältigend – das zeigt ein Wert, den wir so nicht erwartet hatten: Mieterinnen und Mieter nutzen die Steuerungs-App im Schnitt an jedem zweiten Tag.“

Angepasst an die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft

Mit Blick auf die Energie- und Klimakrise ist der Bedarf an schnellwirksamen Lösungen auch und insbesondere für Mehrparteienhäuser hoch. Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der Noventic Group und der Kalorimeta GmbH (Kalo), hat das Potenzial der smarten Thermostate für den professionellen und flächendeckenden Einsatz in der Wohnungswirtschaft erkannt: „Durch eine smarte Heizungssteuerung können die Wohnungsunternehmen ohne große Investitionen und Aufwand ihre Gebäude in bessere Energieklassen heben und den Wohnraum bezahlbar halten. Die smarten Thermostate sind ein sicherer, effektiver und kurzfristig umsetzbarer Hebel zu weniger Emissionen im Gebäudebereich und insbesondere für den Bestand eine attraktive Lösung“, betont Then.

Ausgerichtet sind die neu entwickelten, smarten Heizkörperthermostate speziell an den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft: Im Gegensatz zu herkömmlichen Geräten verfügen sie über eine längere Akkulaufzeit, die an die Eichzyklen des Submeterings angepasst ist. Die Thermostate müssen daher sel-



Über die App lassen sich die mit den smarten Thermostaten verbundenen Heizkörper herunterregulieren



Die smarten Thermostate müssen auf alle Ventilgewinde passen

tener ausgetauscht werden, was sie für Wohnungsunternehmen kosteneffizienter macht. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die Thermostate auch ohne App und mit geringem technischen Verständnis nutzen können, was für eine breitere Nutzerakzeptanz sorgt. Die smarten Thermostate können zudem mit der Zentralheizungssteuerung gekoppelt werden, was für zusätzliche Einsparungen sorgt und die Grundlage für einen kontinuierlichen hydraulischen Abgleich schafft. Die Verwaltung von Mieterwechseln und Leerstand wird durch eine zentrale Online-Plattform erleichtert. Darüber hinaus können weitere wohnungswirtschaftliche Prozesse wie die Fernablesung der Heizkostenverteiler über die Funkinfrastruktur angebunden werden. Dies bedeutet für die Wohnungswirtschaft eine höhere Effizienz und Kostenersparnis. —

TDM HEIZUNGSANALYSE IN ECHTZEIT

Kleine Box im Keller mit großer Wirkung

Ein Pilotprojekt in 35 Hauskellern lieferte für die Vonovia SE so überzeugende Ergebnisse, dass sie nun bis Ende 2023 insgesamt etwa 2.500 ihrer Heizungsanlagen und Wärmepumpen mit einem Fernüberwachungssystem ausstatten wird.

Von Holger Hartwig

Es ist eine unscheinbare, graue Box. Etwas größer als ein DIN-A4-Blatt, vergleichbar mit einem Internet-Router. Sie ist bereits in vielen Kellern der Mehrfamilienhäuser eines der größten deutschen Vermietungsunternehmen zu finden.

Ihre Aufgabe: Sie soll darauf aufpassen, dass die Gaszentralheizungen und Wärmepumpen mit allen ihren Komponenten optimal funktionieren. Und das hat sie: Bis zu 15 % Energie- und CO₂-Einsparungen werden erzielt. Nach der Pilotphase sind bereits 1.000 Geräte installiert, bis zum Jahresende sollen weitere 1.500 folgen. Stephen Guhr, Geschäftsführer der Vonovia Energie Service GmbH: „Fehlerhaft eingestellte Zentralheizungen verbrauchen mehr Energie als nötig. Dadurch verursachen sie vermeidbare CO₂-Emissionen und Energiekosten. Gemeinsam mit der Othermo GmbH haben wir in den vergangenen Jahren eine zentrale Lösung entwickelt, um Anlagen optimal einstellen zu können.“

Herstellerunabhängiges System

Für Guhr und die Vonovia als Wohnungsunternehmen habe schon vor der Energiekrise festgestanden, dass „wir eine effektive Lösung für einen effizienteren Energieeinsatz für unsere Bestände benötigen, denn eine sofortige Abkehr vom Erdgas wird nicht gelingen“. Seit 2018 habe man sich intensiv mit der Thematik beschäftigt. „Wir haben dann für den Bestand repräsentative Heizungsanlagen ausgesucht

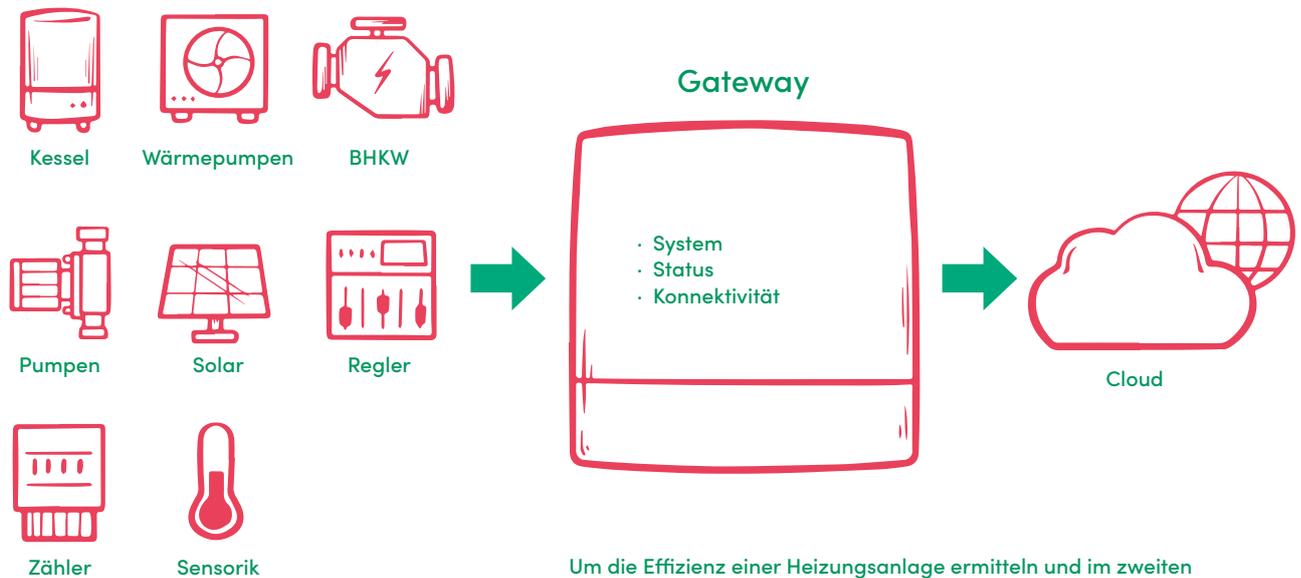


Holger Hartwig
Agentur Hartwig 3c
HAMBURG/LEER

und diese durch Pilotanbieter für etwa sechs Monate mit Hardware ausgestattet.“ Eines der Unternehmen, die eine Lösung angeboten haben, sei das Start-up Othermo gewesen, das in der Pilotphase mit der besten Lösung überzeugt habe. Dabei habe man wichtige Erkenntnisse gewonnen. Guhr: „Wir konnten feststellen, dass nicht alle Heizungen optimal auf das jeweilige Gebäude parametrierbar waren. Durch die eingesetzte Überwachungslösung und gewonnene Erkenntnisse konnte der Betriebszustand optimiert und der Energiebedarf um bis zu 15 % gesenkt werden.“ Zudem habe sich bestätigt, dass Ausfallrisiken und Fehlermeldungen sich im Vorfeld detektieren lassen und „deren frühzeitige Behebung einen Totalausfall von Heizungen vermeidet“. Darüber hinaus sei durch die Betriebsoptimierung mit Blick auf die Klimafreundlichkeit der Anlage möglich, „unnötige CO₂-Emissionen durch Anpassung der Heizkurve zu vermeiden“.

Alles, was eine Schnittstelle hat, wird angebunden

Othermo hat also ein Fernüberwachungssystem entwickelt, das Heizungsausfälle in Echtzeit erkennt und kontinuierlich bei der optimierten Einstellung der Anlagentechnik unterstützt. „Es wird sichergestellt, dass die Energie, die aufgewendet wird, auch optimal genutzt wird“, so Guhr. Überzeugend an dem System des kleinen Unternehmens sei, dass die Installation einfach und das Monitoring intuitiv und anwenderorientiert sind. Vor allem aber funktioniere das System herstellerunabhängig.



Um die Effizienz einer Heizungsanlage ermitteln und im zweiten Schritt verbessern zu können, werden bei einer softwarebasierten Überwachung vom Kessel bis zur Sensorik zahlreiche Komponenten eingebunden

Das Prinzip der Technik erklärt Dr. Dennis Metz, Geschäftsführer und Gründer der Othermo GmbH, mit wenigen Worten: „Alle Bestandteile der Heizungsanlage im Keller eines Hauses, die – etwas vereinfacht dargestellt – einen Stecker haben, werden an unsere Box angeschlossen. Anschließend werden über die Datenschnittstelle kontinuierlich die Betriebs- und Zählerdaten ausgelesen. Die Auswertung der Daten erfolgt in Echtzeit. Bei Problemen werden die Gebäudeeigentümer umgehend informiert, sodass Störungen schneller behoben oder ganz vermieden werden können und Mehrfachanfahrten reduziert werden, weil zum Beispiel der Techniker direkt das richtige Ersatzteil dabei hat.“

Einfach zu montierende Plug-and-Play-Lösung

Die Installation der Gateway-Box erfolgt per plug-and-play. Sie wird an der Wand im Keller montiert und dann unabhängig vom Hersteller mit der Heizungssteuerung, den Zählern und weiteren Komponenten wie beispielsweise Pumpen verbunden. Die erfassten Daten werden kontinuierlich über Mobilfunk übermittelt, das heißt die Heizungsanlage wird so an das Internet der Dinge (IoT) angeschlossen. Dr. Metz: „In der Cloud werden die Daten dann weiterverarbeitet und können über ein webbasiertes Portal aufgerufen werden.“ Auf Basis dieser IoT-Daten könne die Anlage optimiert werden. „Mit unserer Lösung sehen die Betreiber nicht nur, was falsch läuft, sondern können vom Schreibtisch aus die Parameter anpassen, sodass der Anlagenbetrieb effizienter läuft.“

Beste Lösung aus fünf Modellen

Aus Sicht der Vonovia hat das Konzept überzeugt. Guhr: „Für eine gute IoT-Lösung braucht man eine Hardware, die an möglichst vielen Anlagen unkompliziert und in kurzer Zeit installierbar ist. Ebenso wichtig ist die Software.“ Es seien seinerzeit fünf auf dem Markt angebotene Lösungen pilotiert worden, um den besten Weg für eine effizientere Energieverwendung zu finden. „Für unsere Bedürfnisse konnte Othermo in beiden Komponenten, das heißt der Soft- und der Hardware, überzeugen“, so der Geschäftsführer.

Datengetriebenes Modell mit Potenzial

Bei der heute eingesetzten Monitoring-Lösung arbeitet Vonovia auf der eigenen IoT-Plattform Vonovia Asset Observation eng mit Othermo zusammen. Zwischenzeitlich hat sich Vonovia auch als Gesellschafter am Start-up beteiligt. Guhr: „Der Aufbau von datengetriebenen Modellen zur Reduktion der CO₂-Emissionen und Senkung der Ausfallzeiten bietet enormes Potenzial für mehr Effizienz und besseren Service. In der Beteiligung sehen wir dafür große Möglichkeiten.“ Das Konzept des Heizungsanlagenoptimierers – das unterstreicht auch Geschäftsführer Dr. Metz, der das operative Geschäft verantwortet – stehe aber weiterhin mit einer eigenen Nutzeroberfläche allen anderen interessierten Immobilieneigentümern zur Nutzung bereit. „Wir sind interessiert am Erfahrungsaustausch mit anderen Vermietern und teilen gerne unsere Lernkurve“, so Guhr. Pilotprojekte würden durch Othermo weiterhin unkompliziert angeboten werden. >

INTERVIEW MIT DR. DENNIS METZ

„Bis zum Energieträgerwechsel zu warten, wäre ein Fehler“



Dr. Dennis Metz ist Geschäftsführer der Othermo GmbH. Das Start-up aus Alzenau in Unterfranken hat eine Lösung für die herstellerübergreifende Fernüberwachung und -optimierung von Heizungsanlagen und Energiezentralen entwickelt.

Herr Metz, die Optimierung von Heizungsanlagen, Energiezentralen und Wärmenetzen ist in aller Munde. Die Möglichkeiten, sich als Wohnungsunternehmen dem Thema zu stellen, sind vielfältig. Worauf kommt es zu Beginn an?

Ganz klar: Die Chancen der Digitalisierung zu nutzen. Leider gibt es für die Optimierung von Heizungsanlagen keine allgemeingültigen Parameter, da diese von den individuellen Eigenarten des Gebäudes abhängig sind. Kombiniert mit den jahreszeitlichen Schwankungen ist es für einen Monteur daher sehr schwierig, innerhalb weniger Minuten die Heizungsanlage optimal einzustellen. Neben der Optimierung der Anlagen bietet die Digitalisierung der Anlagen noch einen weiteren Vorteil: Das Störmanagement kann deutlich effizienter gehandhabt werden. Dadurch werden Mehrfachanfahrten reduziert und es kommt zu weniger Mieterbeschwerden.

Was sind weitere Aspekte?

Der wesentliche Faktor für den Erfolg einer Fernüberwachung ist, dass ein möglichst ganzheitliches Bild des Heizungskellers – neben dem Wärmeerzeuger zum Beispiel auch die Zähler oder weitere Komponenten – in die Datenerfassung und -analyse integriert wird. Wichtig ist, dass nicht nur Daten ermittelt werden, sondern auch die Möglichkeit besteht, mit den Anlagebestandteilen zu kommunizieren, um bei Störungen im Anlagenbetrieb einwirken zu können und die Parameter mit Blick auf die Effizienz unkompliziert erneut bequem vom Schreibtisch neu konfigurieren zu können.

Können alle Komponenten mit Fernüberwachung und einer Transparenz-Technik ausgestattet werden?

Anlagen, die älter als zwölf bis 15 Jahre sind, haben leider häufig noch keine Datenschnittstelle. In diesem Fall kann man über zusätzliche Sensorik zumindest ein wenig Transparenz schaffen, ein Fernzugriff ist in dem Fall aber leider nicht möglich. Jüngere Anlagen haben in aller Regel solch eine Schnittstelle. Hier steuern wir knapp 90 % der Anlagen an, die man typischerweise in Kellern in Deutschland findet.

Wie funktioniert ein modernes Fernüberwachungssystem?

Sie können es sich vereinfacht so vorstellen: Das Gateway verbindet sich kommunikativ mit allen Komponenten im Heizungskeller. Die Daten werden anschließend über einen vorhandenen Internetanschluss oder über ein integriertes Mobilfunkmodem in die Cloud geschickt, wo ein sogenannter digitaler Zwilling erstellt wird. Dieser enthält alle Informationen über die jeweiligen Komponenten. Diese Daten werden dann weiterverwendet, zum Beispiel, um Alarmer auszulösen, für die Visualisierung der Daten und für die Identifikation von Optimierungspotenzial.

Welche Anforderungen sollte ein Wohnungsunternehmen an eine Fernüberwachung stellen?

Die Lösung muss einfach zu installieren sein, damit ein Rollout in den Bestand bezahlbar bleibt. Um weitere Datensilos zu vermeiden, sollte die Lösung hersteller- und technologieübergreifend funktionieren und auch bei einem Umbau, zum Beispiel auf eine Wärmepumpe, weiterhin nutzbar sein. Zudem sollte die Anbindung der Komponenten über die Datenschnittstelle erfolgen, damit die Anlage aus der Ferne optimiert werden kann. Zu guter Letzt sollte das Thema Datensicherheit berücksichtigt werden: Wer hat Zugriff

auf die Daten und wer im Unternehmen darf Parameter anpassen?

Welche Lösungen gibt es aktuell auf dem Markt?

Auf der einen Seite gibt es die Herstellerlösungen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist allerdings problematisch, dass jeweils nur die eigenen Produkte angebunden werden können. Dadurch fehlen viele relevante Informationen und es werden weitere Datensilos aufgebaut. Auf der anderen Seite gibt es die klassische Automatisierungstechnik, die in der Regel zu kostenintensiv ist. Dann existiert eine Vielzahl an sogenannten Retrofit-Lösungen. Hier werden zusätzliche Sensoren im Heizungskeller verbaut. Damit ist allerdings oft kein Fernzugriff möglich und eine Optimierung der Anlage ist nur mit viel Aufwand machbar. **Was wäre aus Ihrer Sicht der größte Fehler, den ein Wohnungsunternehmen bei der Herangehensweise an das Thema machen könnte?**

Ganz eindeutig: abzuwarten. Es gibt Lösungen, die schnell, einfach und dazu noch in Relation zu den Einsparpotenzialen preiswert sind. Die Frage der Energieeffizienz nur über die Modernisierung der Infrastruktur lösen zu wollen, ist der falsche Weg. Ebenso, wie abzuwarten, bis bei den Anlagen der irgendwann anstehende Energieträgerwechsel durchgeführt wird.

Wie weit ist die Branche bei diesem Thema? Was erwarten Sie in den nächsten Jahren?

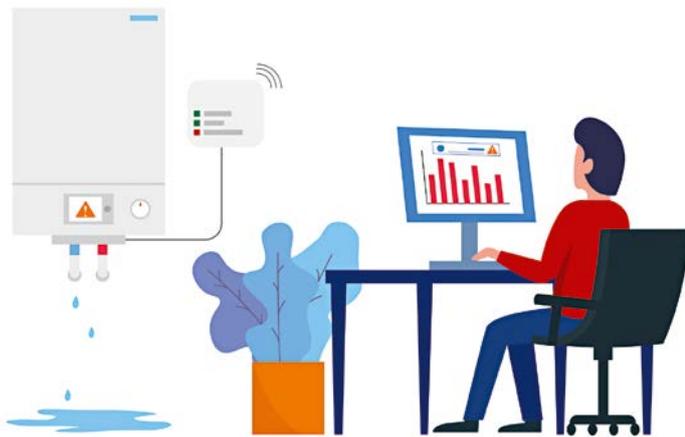
Die Branche wacht langsam auf. Die Themen Energieträger und -effizienz sind politisch, gesellschaftlich und gesetzlich – anders als noch vor eineinhalb Jahren – in den Fokus gerückt. Ich bin überzeugt, dass die Fernüberwachung und -optimierung der Heizungsanlagen jeglicher Art bei allen Unternehmen auf die Agenda kommt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Holger Hartwig.

Kosten für Optimierung klar definiert

Bei der Frage, ob sich die Implementierung einer Fernüberwachung einer Heizungsanlage auch rein wirtschaftlich neben dem Energieeinspar- und Klimaaspekt lohnt, kommt vom Entwickler Dr. Metz ein eindeutiges „Ja“. „Die Lösung amortisiert sich bei vielen Unternehmen schon allein durch die Einsparungen beim Betrieb, da weniger Anfahrten notwendig sind, der gesamte Prozess bei Störungen effizienter wird und Kundenbeschwerden reduziert werden.“ Die einmaligen Kosten für die Box belaufen sich auf etwa 1.000 €. Zudem fällt eine monatliche Nutzungspauschale von etwa 25 € an. Und was kostet das System am Ende die Mieterinnen und Mieter? Bei Vonovia aktuell keinen Cent. „Wir nehmen keine Umlage der Kosten auf die Mieterinnen und Mieter vor.“



Per Mobilfunk werden die Daten aus dem Heizungskeller übertragen und können webbasiert von jedem Ort der Welt abgerufen werden

Wir stehen vor der Herausforderung, so viel Erdgas einzusparen wie nur möglich. Wir wollen unnötige CO₂-Emissionen vermeiden und unsere Mieterinnen und Mieter in diesen Zeiten stark steigender Energiepreise nach Kräften unterstützen“, sagt Guhr. Der Auf- und Ausbau von datengetriebenen Modellen zur Reduktion von Energieverbräuchen sei aus Sicht des Bochumer Unternehmens dabei unabdingbar.

Experte: Fernüberwachung ist alternativlos

Ähnlich wie Vonovia sieht auch Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, der an der EBZ Business School in Bochum die Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft inne hat, die Situation. Der Experte hat sich in den vergangenen Jahren im Forschungsprojekt Baltbest intensiv mit dem Monitoring von Heizungsanlagen auseinandergesetzt und unter anderem das Pilotprojekt von Vonovia begleitet. „Für mich steht fest, dass ein dauerhaft effizienter Anlagenbetrieb nur erreicht werden kann, wenn man die Betriebsführung rund um die Uhr automatisiert überwacht“, betont er. Die einzelnen Bestandteile einer Anlage würden eine so große Datenmenge liefern, dass eine effizienzsteigernde Feintuning möglich ist. Wichtig sei dabei, dass die Kontrolle des Systems nicht mehr zwingend vor Ort erfolgen muss, sondern auch per Fernüberwachung möglich ist. Dazu Grinewitschus: „Die Fernüberwachung ist alternativlos. Die digitale Optimierung ist eine preiswerte Möglichkeit, die Heizkosten zu sparen und die CO₂-Emissionen zu verringern. Wer heute eine Heizungsanlage betreibt, der kommt um die neuen digitalen Möglichkeiten in Zeiten, in denen die Klimafreundlichkeit im Fokus steht und die Energiepreise steigen, nicht mehr herum.“


Miele

Die Basis
unbeschwertem
Wohnens.

Die Kleinen Riesen: professionelle Wäschepflegesysteme für Wohnanlagen.

Mit einer professionellen Waschmöglichkeit steigern Sie den Wohnkomfort in Ihren Immobilien deutlich. Die langlebigen und wirtschaftlichen Kleinen Riesen bieten neben kurzen Laufzeiten und einer intuitiven Touch-Bedienung mit jederzeit änderbarer Sprache auch besonders bequeme, digitale Reservierungs- und Bezahlprozesse.

Miele Professional. Immer Besser.

Infos: 0800 22 44 644 | www.miele.de/pro/kleineriesen



TDM INTEROPERABLE ERFASSUNGSGERÄTE

Die neue HeizkostenV als Basis der Digitalisierung

Die neue Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und die mit ihr verbundenen Anforderungen ermöglichen der Wohnungswirtschaft, die Digitalisierung deutlich voranzubringen. Wohnungsunternehmen scheinen dafür gut aufgestellt. Doch setzen sie ihre nächsten Schritte strategisch richtig?

Von Peter Gerhardt

Seit dem 1. Dezember 2021 gilt die neue Heizkostenverordnung (HeizkostenV). In mehreren Stufen wird sie die bisherige Heizkostenabrechnung beziehungsweise ihre technische Basis verändern respektive ergänzen. Den Anfang macht dabei die für die Wohnungsunternehmen wohl arbeitsintensivste und für die Bewohner und Mieter augenscheinlichste Veränderung durch die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI). Bereits vor der aktuellen Energiekrise und den daraus gesetzlich folgenden Informationsanforderungen an Bewohner legte die neue HeizkostenV fest, dass Wohnungsnutzer zusätzliche, aktuellere und vergleichbare Informationen über ihren Wärmeverbrauch benötigen, um besser Energie einsparen zu können.

Überall dort, wo eine fernauslesbare Geräteinfrastruktur die schnelle und effiziente Auslesung der Verbrauchswerte für Wärme und Warmwasser ermöglicht, sollten sie darum seit Januar 2022 einmal im Monat verschiedene Informationen zu ihrem Energieverbrauch bekommen, wie zum Beispiel die Verbrauchshöhe in Kilowattstunden, den Durchschnittsverbrauch der Liegenschaft und den eigenen Verbrauch des gleichen Monats vor einem Jahr. Sie können sich damit zu Verbrauchshöhe und -entwicklung ein besseres Bild machen und Einsparmaßnahmen ableiten.



Peter Gerhardt

Geschäftsführer
Synectis Consult GmbH
BAD SODEN AM
TAUNUS

Sollten bekommen? Ja, sollten. Denn die Ergebnisse einer Expertenbefragung unter 35 Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltern im Sommer 2022 zeigen, dass bei Weitem nicht alle Verantwortlichen für Wohnimmobilien die UVI zeitgerecht eingeführt hatten.

Wohnungsunternehmen: Die Hälfte bietet UVI und nutzt Datentausch

Die Wohnungsunternehmen waren jedoch deutlich weiter als die Immobilienverwalter. Zum Befragungszeitpunkt hatten annähernd 50 % der befragten Wohnungsunternehmen die UVI pünktlich oder zumindest mit leichten Verzögerungen eingeführt. Nur 15 % der befragten Verwalter machten die gleiche Aussage – 85 % dagegen konnten die UVI nur für Teilbestände oder noch gar nicht liefern.

Das lässt bereits ahnen, dass die befragten Wohnungsunternehmen offenbar progressiver und vorausschauender agierten als die Verwalter und auch die hochwertigeren IT-Systeme einsetzen. Gleiches zeigt sich auch bei einem Blick auf den Datentausch zwischen Messdiensten und Wohnungswirtschaft. Auch hier zeigen sich gravierende Unterschiede. Während 47 % der befragten Wohnungsunternehmen angaben, dass der Datentausch zwischen ihnen und den beauftragten Messdienstleistern schon vollständig digitalisiert sei und nur 13 % noch gar keinen Datentausch hatten, war dies bei den Verwaltern beinahe entgegengesetzt. 50 % der befragten Ver-

walter gaben an, noch keinen Datenausch zu nutzen – und nur 25 % von ihnen arbeiteten vollständig mit Datenausch. 40 % (Wohnungswirtschaft) und 25 % (Immobilienverwalter) sagten, den Bestand erst teilweise auf Datenausch umgestellt zu haben (siehe Abbildung 1).

Beide Ergebnisse verwundern auf den ersten Blick, da Immobilienverwalter oft direkt den Bewohnern gegenüber in der Verantwortung stehen, wenn diese gleichzeitig Wohnungseigentümer und damit ihre Auftraggeber sind. Und der Druck zur Digitalisierung und damit Modernisierung der Prozesse und der Infrastruktur sollte bei selbstnutzenden Eigentümern größer sein, da hier das oft zitierte Investor-Nutzer-Dilemma im Mietverhältnis weniger zum Tragen kommt. Trotzdem zeigen die Ergebnisse der Umfrage klar, dass die Wohnungswirtschaft (zumindest die befragten Unternehmen) die Notwendigkeit zur Digitalisierung deutlich besser erkannt und auch aufgegriffen hat.

Alles gut also für die Wohnungswirtschaft? Digitalisierung erledigt und die Moderne der Immobilienbewirtschaftung betreten? Nicht ganz.

Interoperabilität als strategischer Hebel

Der dritte Komplex der Umfrage, der hier thematisiert werden soll, betrifft die Frage der Nutzung von wirklich strategischen Chancen, die sich aus der novellierten HeizkostenV ergeben. Dazu zählen insbesondere die praktischen und vielschichtigen Möglichkeiten, welche die durch die HeizkostenV vorgeschriebene sukzessive Modernisierung der Geräteinfrastruktur für die Verbrauchserfassung mit sich bringt: Also der Umstieg auf fernauslesbare und interoperable Erfassungsgeräte.

Kurz zur Einordnung: Die Interoperabilität der Geräte ermöglicht es, dass die erfassten Verbrauchswerte für Wärme und Warmwasser in den Wohnungen einfach durch verschiedene Dienstleister genutzt werden können. Sie sind nicht mehr ausschließlich in der Hand des für die Infrastruktur Verantwortlichen, also in der Regel des Messdienstleisters. Die Fernauslesbarkeit der Geräte ermöglicht es, die energetischen Daten in einem deutlich kürzeren Intervall zu erheben und zu nutzen. Also bei Bedarf noch deutlich öfter als für die Heizkostenabrechnung oder die unterjährige Verbrauchsinformation nötig. Immobilienverantwortliche bekommen damit eine vielfältig einsetzbare und von multiplen Dienstleistern nutzbare Energiedateninfrastruktur. Verstärkt wird das perspektivisch noch durch die Anforderung, dass die Erfassungsgeräte für Submetering mit einem Smart Meter Gateway kommunizieren können müssen. Die gebündelten Energiedaten können dann neben Informationen zu Warmwasser und Wärme auch solche zu Strom oder Erdgas enthalten. Ein echter „Game-Changer“ im Vergleich zum starren System vergangener Jahre.

Abb. 1:

Indikator für Digitalisierung: Datenausch mit Messdienstleistern

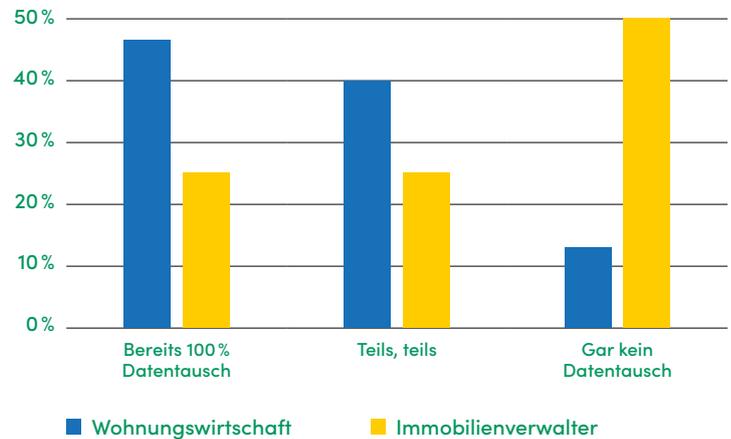
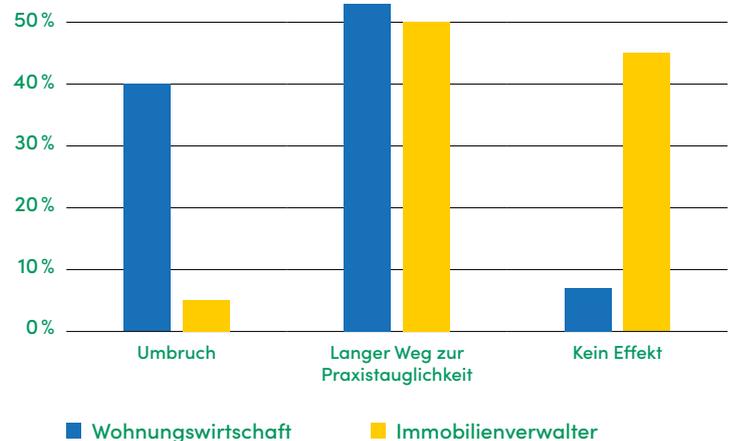


Abb. 2:

Auswirkungen der Interoperabilität: Umbruch oder kein Effekt?



Immerhin 40 % der Wohnungsunternehmen sahen diese Veränderung ähnlich und stimmten der Aussage zu, dass die Interoperabilität in den nächsten fünf Jahren einen Umbruch auslösen wird. Nur 7 % sahen gar keine Effekte. Auch hier anders die Immobilienverwalter: Nur 5 % sahen den schnellen Umbruch, 45 % dagegen gar keine Effekte (siehe Abbildung 2). Die Wohnungswirtschaft hat das Ohr also offensichtlich besser auf der Schiene. >

Aber kann sie auf den herannahenden Zug auch aufspringen?

Strategische Überlegungen für die Wohnungswirtschaft

Ja, wenn sie sich hierzu klar bekennt und sich entsprechend in doppelter Hinsicht strategische Gedanken macht:

1. Wofür kann und möchte ein Wohnungsunternehmen energetische Daten nutzen? Die Möglichkeiten sind vielfältig und beginnen bei einer möglichst einfachen und voll digitalen UVI mittels einer App. Das kann die App des Messdienstleisters sein, aber eben auch die App des Wohnungsunternehmens oder eines Drittanbieters. Was für die Wärme in einer Wohnung funktioniert, funktioniert ebenso für Energie insgesamt auf Gebäudeebene: Als Gesamtüberblick über den energetischen Zustand oder als CO₂-Reporting für das Portfolio.

Abseits des rein informativen, analytischen Charakters eignen sich Daten aber vor allem, um Prozesse aktiv zu steuern und zu automatisieren. Im Bereich energetischer Wohnungs- und Gebäudedaten geht es um die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung des Verbrauchs und der CO₂-Emissionen. Das umfasst den effizienteren Betrieb von Heizungsanlagen ebenso wie die Optimierung des Gesamtsystems aus Wohnung, Verteilungssystem und Erzeugung.

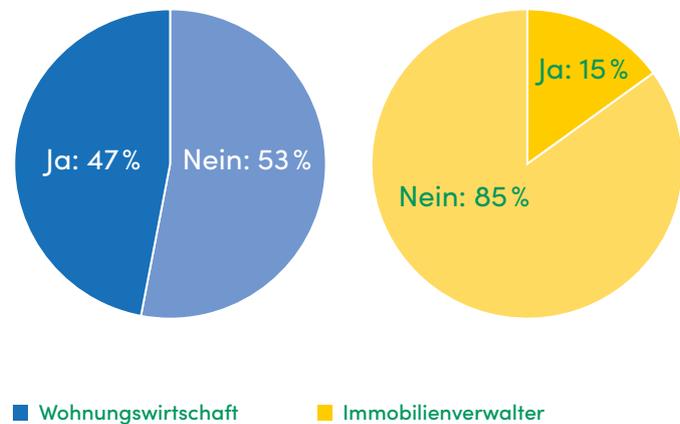
2. Wie muss die energetische Sensorik-Infrastruktur (Geräte, Datenauslesung, -bündelung und -aufbereitung) zukünftig aufgestellt sein und was bedeutet das für den Einkaufsprozess? Wohnungsunternehmen müssen (auch aus regulatorischer Sicht) zunächst einmal sicherstellen, dass ihre Dienstleister zuverlässig interoperable, OMS-fähige Geräte verbauen, die auch mit einem Smart Meter Gateway kommunizieren können. Sie sollten zudem darauf achten, die Vertragslaufzeiten für Geräte-Miete und -Service und für die darauf fußenden Datendienstleistungen in den Verträgen zu entkoppeln oder entsprechende Exit-Klauseln einzubauen. Sie sollten sich zusichern lassen, dass die Geräte bei Bedarf einfach und unkompliziert von Dritten ausgelesen werden können – und zwar auch per Funk. Sie sollten entsprechende Service-Level-Agreements in den Dienstleister-Verträgen verankern. Jede neue Ausschreibung für Messdienstleistungen muss als strategischer Startpunkt in die Gebäudedigitalisierung gewertet werden, nicht als reine Beschaffungsmaßnahme. Flexibilität muss oberstes Gebot sein. Die Innovationskurve im Bereich Sensorik und Datenübertragung ist noch nicht am Ende, sie steigt eher noch an. Neue Nutzungsmöglichkeiten werden hinzukommen.

Fazit

Die im Rahmen der Umfrage kontaktierten Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter be-

Abb. 3:

Trägt die Novelle der HeizkostenV zur Digitalisierung bei?



Weitere Ergebnisse der Umfrage zur novellierten HeizkostenV

- Insgesamt sehen 37% der befragten Immobilienverantwortlichen Vorteile in der novellierten HeizkostenV, 63% sehen keine Vorteile.
- 94% sehen Nachholbedarf bei der UVI.
- 85% kritisieren das bürokratische Prozedere bei der Umsetzung der UVI als zu groß. Bemängelt wurde unter anderem der monatliche Papierversand. Auch die verordnete Mitteilungspflicht zu den angefallenen Verbrauchswerten verursache hohen Mehraufwand. Darum wünschen sich viele der Befragten eine Bereitstellungspflicht (31%) oder die Umwandlung in eine „Kann-Lösung“ (45%).
- Bei 17% gab es zudem Befürchtungen, dass die Darstellung der Verbrauchswerte in Kilowattstunden keine für die Mieter verständliche und für die verantwortlichen Parteien einheitlich umsetzbare Maßnahme ist.
- Annähernd 30% bemängeln einen hohen unbezahlten Mehraufwand durch die UVI.
- 20% hoben die gestiegene Verbrauchstransparenz für Mieter oder Bewohner hervor.
- 73% der befragten Wohnungsunternehmen haben im Zuge der novellierten HeizkostenV ihre Abrechnungssoftware aktualisiert, aber nur 35% der befragten Verwalter.

urteilen einige Aspekte der novellierten HeizkostenV und der mit ihr verbundenen Veränderungen der Sensorik- und Dateninfrastruktur sowie der Digitalisierung insgesamt sehr unterschiedlich (siehe Abbildung 3). Hinsichtlich Umsetzung der UVI und auch des Datenaustauschs mit den Messdienstleistern sind Wohnungsunternehmen deutlich weiter. Sie sehen zudem deutlich größere Auswirkungen durch zukünftige Interoperabilität der Erfassungsgeräte. Entsprechend dürften sie die daraus resultierenden Chancen vermutlich ebenfalls progressiver angehen.

Dazu müssen sie sich jedoch die mit der Interoperabilität verbundenen Flexibilitätsvorteile auch in den mit Messdienstleistung verbundenen Partnerschaften sichern – durch professionelle Ausschreibungen, die eine kluge Anbieterwahl und ein flexibles Vertragskonstrukt zum Ergebnis haben, die Service-Level-Agreements und Exit-Klauseln enthalten. So legen Wohnungsunternehmen die Grundlage für eine selbstbestimmte, proaktive und strategische Digitalisierung des energetischen Immobilienmanagements.

Informationen zur Umfrage

Die vorgestellte Umfrage wurde im Sommer 2022 im Auftrag der Synectis Consult GmbH, einem auf die Wohnungswirtschaft spezialisierten Beratungsunternehmen für die Digitalisierung insbesondere energiewirtschaftlicher Prozesse, und des Deumess e.V., einem Verband von rund 170 zumeist mittelständischen, regional agierenden Messdienstleistern und Energiedienstleistern, durchgeführt.

Im Rahmen der Umfrage wurden insgesamt 50 Marktteilnehmer aus der Submetering-Branche, aus der Wohnungswirtschaft sowie aus Immobilienverwaltungen zu positiven und negativen Auswirkungen der im Dezember 2021 in Kraft getretenen Novelle der HeizkostenV befragt. 35 der Teilnehmer waren direkt für die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien verantwortlich, als Wohnungsunternehmen oder Immobilienverwalter. 30 % von ihnen bewirtschafteten weniger als 1.000 Wohneinheiten, 30 % zwischen 1.000 und 3.000 Wohneinheiten und 40 % mehr als 3.000 Wohneinheiten.

WATERCryst®
Wassertechnik

KALKSCHUTZ

ABER NATÜRLICH

NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN

TRINKWASSERHYGIENE-PROPHYLAXE

CO₂ EINSARPOTENTIAL

www.watercryst.com

WOHNEN IM DENKMAL

Die Seehaus-Siedlung: Wo NVA-Offiziere wohnten

Von der Knappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt profitieren auch die Städte im Umland. So auch Strausberg. Besonders begehrt sind die Wohnungen in der denkmalgerecht sanierten Seehaus-Siedlung der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG. Ein Ausflug.

Von Christian Hunziker

Als die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG (Aufbau) im Jahr 2004 die Seehaus-Siedlung vom Bund übernahm, herrschte in der Siedlung „Zucht und Ordnung“, wie Frank Wessel schmunzelnd erzählt.

Damals hätten noch viele ehemalige Offiziere der Nationalen Volksarmee (NVA) in der Siedlung gewohnt, berichtet der technische Vorstand der Strausberger Genossenschaft. Diese Zusammensetzung der Mieterschaft war kein Zufall: Die Anlage mit ihren 228 Wohneinheiten in 26 zwei- oder dreigeschossigen Häusern war in den 1950er Jahren ausdrücklich für Offiziere errichtet worden und gilt als erste zusammenhängende Offizierssiedlung der DDR. In Strausberg – eine Stadt mit heute rund 27.000 Einwohnern, etwa 35 km östlich von Berlin gelegen und mit der S-Bahn an die Hauptstadt angebunden – befand sich zu DDR-Zeiten der Sitz des Ministeriums für Nationale Verteidigung.

Heute ist bei einem Spaziergang durch die Siedlung nichts mehr von militärischer Zucht zu spüren. Seit 2004 habe sich viel geändert, und zahlreiche junge Familien seien eingezogen, sagt Wessel. Aber auch ältere Menschen wohnen nach wie vor gern hier. Gerade parkt eine Seniorin ihren E-Scooter in einem der eigens dafür errichteten Service-Häuschen. Ansonsten ist es ruhig an diesem herbstlichen Vormittag. Dass die nur wenige Gehminuten von der Straus-

berger Innenstadt entfernte Wohnanlage sehr beliebt ist, erschließt sich schnell. „Die Siedlung“, bringt es Sirko Hellwig auf den Punkt, „hat eine gute Lage, ist schön durchgrünt und liegt so nah am Straussee, dass man im Sommer die Mieter im Bademantel zum See gehen sieht.“

Start mit Schwierigkeiten

Hellwig, Architekt und Vorstandsmitglied der Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau (IHT) eG in Eisenhüttenstadt, ist maßgeblich daran beteiligt, dass die Aufbau zwischen 2013 und 2020 die Seehaus-Siedlung denkmalgerecht sanierte – und zwar so überzeugend, dass sie in diesem Jahr dafür mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg ausgezeichnet wurde.

Dabei war der Start der Sanierung nicht einfach, wie sich Wessel erinnert, der seit 2011 im Vorstand der „Aufbau“ eG ist. Das damalige Planungsbüro tat sich schwer mit dem Denkmalschutzstatus, den die Seehaus-Siedlung seit 2004 innehat. Bewegung in die Sache brachte die IHT, die über umfangreiche Erfahrungen mit denkmalgeschützten Immobilien verfügt und unter anderem in Eisenhüttenstadt die ehemalige Gaststätte Aktivist (jetzt Sitz der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG) saniert hatte.

„Am Anfang gab es über viele Details Diskussionen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde“, blickt Architekt Hellwig zurück. „Wir fanden dabei



Christian Hunziker
freier
Immobilienjournalist
BERLIN



Die großzügig gestalteten, grünen Innenhöfe machen den besonderen Reiz der Seehaus-Siedlung aus

aber immer eine für beide Seiten akzeptable Lösung.“ Während die Wohnungen selbst im Wesentlichen unangetastet blieben, stellte die Gebäudehülle die Planer vor Herausforderungen. Denn der energetische Zustand war ausgesprochen schlecht, der Energieverbrauch entsprechend hoch. Bei der Dämmung der Fassade einigten sich Denkmalbehörden und Eigentümer auf einen 8 cm dicken Dämmputz, über dem ein grober Kratzputz angebracht wurde. Die



Das Eingangsportal der Wriezener Straße 15. Der originale Farbton des Putzes des Portals unterscheidet sich leicht vom neuen Kratzputz der übrigen Fassade

Gesimse wurden lediglich 3 cm dick gedämmt, um die Proportionen zu wahren. „Dämmputz hat den Vorteil, von der Denkmalpflege gut akzeptiert zu werden“, sagt Hellwig. Die Dicke der Dämmung wurde nach seinen Worten so berechnet, dass Tauwasser- und damit Schimmelbildung vermieden wird.

Proportionen bleiben gewahrt

Ein Vorteil dieser Lösung besteht darin, dass die Proportionen der Fassade nicht wesentlich verschoben worden sind. Das ist wichtig, weil die historischen Wohngebäude teilweise überraschend repräsentativ gestaltet sind. Das betrifft insbesondere die als Erstes errichteten Häuser in der Wriezener Straße 15 bis 21: Mit ihren Eingangsportalen mit Travertinsäulen, ihren Fensterbänken aus Beton oder Naturstein und dem filigran gestalteten Gesims am Dach erinnern sie an die denkmalgeschützte, ebenfalls in den 1950er Jahren errichtete Innenstadt von Eisenhüttenstadt und sogar ein wenig an die (allerdings deutlich aufwendiger gestalteten) Prachtbauten in der Berliner Karl-Marx-Allee (ehemals Stalinallee).

Allerdings hielten die damaligen Bauherren diesen hohen Standard nicht durch. „Aus Kostengründen wurden immer mehr Abstriche vorgenommen“, berichtet Genossenschaftsvorstand Frank Wessel. „So verzichtete man zum Beispiel auf die Säulen aus Travertin.“ Interessanterweise stellten die Arbeiter bei den Sanierungsmaßnahmen jedoch fest, dass auch in den anderen Häusern Fundamente für die Säulen eingebaut worden waren. >



Die Fassaden der in den späteren Bauabschnitten entstandenen Wohnhäuser sind relativ schlicht

Schaut man bei den Häusern Wriezener Straße 15 bis 21 genau hin, bemerkt man einen leichten farblichen Unterschied zwischen dem Putz des Eingangsportals und dem neuen Kratzputz der restlichen Fassade. „Der Denkmalschutz wollte, dass hier der Originalputz erhalten bleibt“, erklärt Wessel. Das Eingangsportal wurde deshalb auf ganzer Gebäudehöhe nicht mit einer Außendämmung versehen, sondern von innen gedämmt. Zu den weiteren Maßnahmen der energetischen Sanierung gehörten die Ertüchtigung der vorhandenen Dachgeschossdämmung und die Aufspritzung einer Kellerdeckendämmung. Dadurch gelang es, die Heizkosten um 30 % zu reduzieren.

Miete von 6,25 €/m²

Kosten ließ sich die Genossenschaft die Maßnahmen rund 10 Mio. €. Davon stammten 7,5 Mio. € aus dem KfW-Programm „Energetische Sanierung Denkmal“ und 900.000 € aus Bankdarlehen; außerdem investierte die Aufbau 1,5 Mio. € Eigenkapital. Das Nutzungsentgelt nach der Sanierung beträgt laut einem bereits 2013 gefassten Beschluss für Bestandskunden maximal 6,25 €/m². Vor der Sanierung lagen die Kaltmieten nach Angaben der Genossenschaft zwischen 2,80 und 6,25 €/m².

Im Gegenzug zum erhöhten Nutzungsentgelt erhielten die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur eine gedämmte Fassade und eine niedrigere Nebenkostenabrechnung, sondern auch neu gestaltete Außenbereiche. Zwei Spielplätze ließ die Genossenschaft anlegen und drei Service-Häuschen, die nicht nur die Mülltonnen aufnehmen, sondern auch Platz für die bei Senioren beliebten E-Scooter bieten. Außerdem wurden Wege gepflastert, von Hecken umrandete Begegnungsflächen geschaffen

sowie zahlreiche Bäume und Hecken gepflanzt. „Uns lagen auch die Außenanlagen am Herzen, die wir neu und familiengerecht gestaltet haben“, sagt dazu Vorstand Wessel. Neu geschaffen wurden außerdem fünf barrierefreie Wohnungen. Dies gelang durch den Umbau ehemaliger Gewerbeflächen in der Wriezener Straße 23/25.

Unstimmigkeiten um letztes Gebäude

Alles gut also? Das nun doch nicht. Von den 26 denkmalgeschützten Häusern der Siedlung sind nämlich erst 25 saniert – und das hat einen Grund: Um das Gebäude Wriezener Straße 13 gibt es Streit zwischen Denkmalschützern und Genossenschaft. „Der Denkmalschutz möchte dieses Gebäude äußer-

lich originalgetreu erhalten, was bedeutet, dass wir eine Innendämmung anbringen müssten“, erläutert Wessel. „Das wäre aber unverhältnismäßig teuer, da wir die Bäder komplett neu machen müssten und außerdem Wohnfläche verlieren würden.“ Die Folge dieser Meinungsverschiedenheit ist, dass die Genossenschaft das Haus vorerst nicht saniert – und die Bewohner hohe Heizkosten zu tragen haben.

Trotzdem zieht Frank Wessel ein positives Fazit: „Sicher, am Anfang war es schwer mit dem Denkmalschutz. Aber wenn man sich einigt, ist der Denkmalschutz letzten Endes etwas Gutes.“



Schlicht, doch von hoher Qualität: Dieses Haus in der Ringstraße verdeutlicht, warum die Seehaus-Siedlung eine beliebte Adresse ist



Make
**BETTER
DECISIONS**

KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

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

#EFFIZIENT

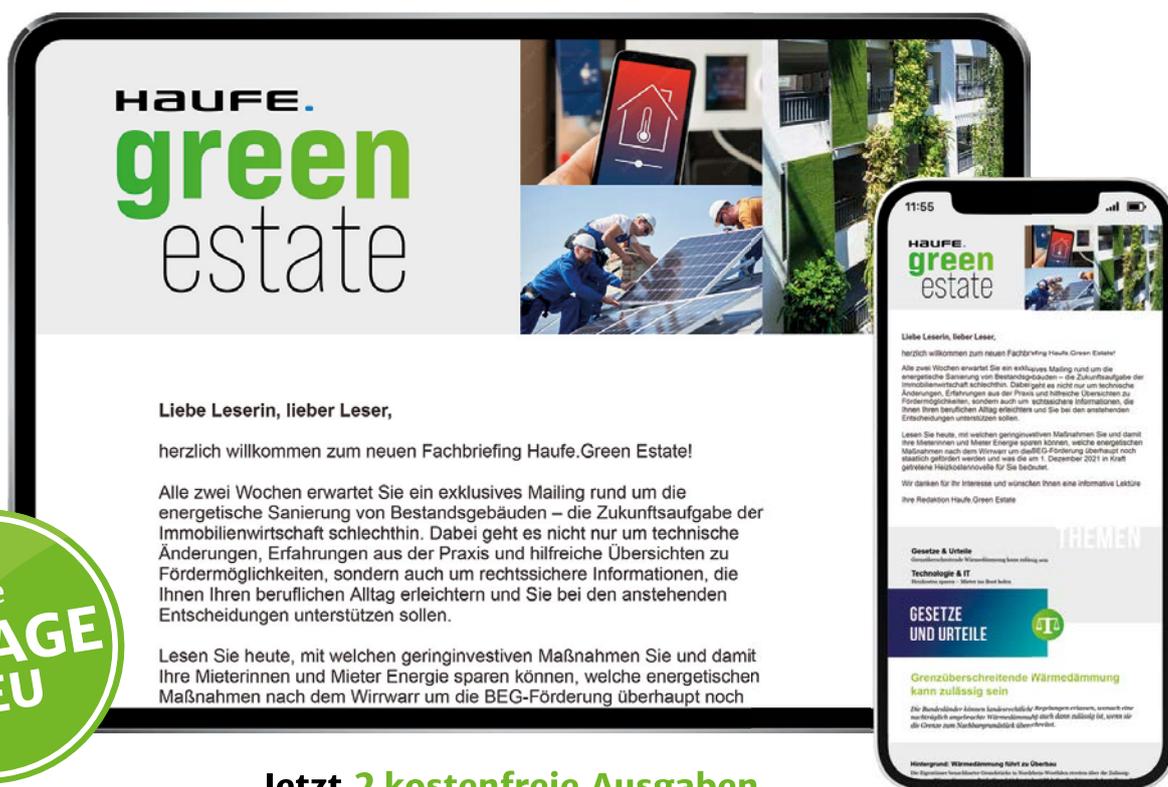
Effiziente Bauweisen und
Technologien sowie aktuelle
Fördermöglichkeiten

#BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte,
energetisch nutzwertige
Materialien und Praxisbeispiele

#RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung
und Rahmenbedingungen
– kompakt und verständlich



Alle
**14 TAGE
NEU**

**Jetzt 2 kostenfreie Ausgaben
des Fachbriefings sichern**

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



HAUFE.
greenestate

Produkte

Software ermittelt Stromverbrauch in Echtzeit



Stromverbrauch in Echtzeit darstellen kann eine Software-Lösung des Kölner Unternehmens Einhundert Energie

Eine Software-Lösung zur Visualisierung von Daten über den Stromverbrauch in einem Gebäude und für die Abrechnung von Verbräuchen der Mieter bietet die Kölner Einhundert Energie GmbH. Über eine Software-Plattform werden die Energieflüsse in Gebäuden visualisiert und dabei beispielsweise dokumentiert, wie viel Strom aus der Mieterstromanlage oder aus dem allgemeinen Netz kommt. Für die Mieterinnen und Mieter ist die Software ebenfalls mit Nutzen verbunden. So werden die aktuellen Kosten in Echtzeit aufgeführt und auch die Abrechnung erfolgt monatlich in Echtzeit. Das bedeutet aus Sicht der Verbraucher, dass die Abschlagslogik normaler Stromrechnungen entfallen kann und der Kunde nur das zahlt, was er wirklich verbraucht hat. Die Rechnungen sind über das Portal auch jederzeit herunterladbar. Zudem wird dem Kunden angezeigt, wie viel CO₂ er durch den Bezug mit Ökostrom (im Vergleich zum deutschen Strommix 2020) einspart.

Die Software-Lösung ist Teil eines Service-Pakets, das das Kölner Unternehmen für Immobilieneigentümer anbietet. Im Mittelpunkt steht die Beratung, Finanzierung, Installation und der Betrieb der Photovoltaik- oder BHKW-Mieterstromanlagen.

Weitere Informationen: www.einhundert.de

Neuentwicklung bietet mehr Möglichkeiten bei der Balkonverglasung

Innerstädtische Nachverdichtung und extremere Wetterbedingungen erhöhen die Anforderungen an sichere Fassaden- und Balkonverglasungen. Insbesondere für den zukunftsfähigen Geschosshausbau sind verbesserte Schallschutz- und Windlastwerte sowie höhere Energieeffizienz das Gebot der Stunde. Der Fenster- und Fassadenspezialist Solarlux reagiert auf diese Anforderungen und präsentiert die Lösung Proline T. Der modulare Ganzglas-Baukasten soll die technischen Möglichkeiten von Balkonfassaden auf ein neues Niveau heben und gleichzeitig höchste gestalterische Ansprüche an eine filigrane Gebäudehülle erfüllen. Neben dem Neubau eignet sich das neue Schiebe-Dreh-System auch für die Modernisierung von Bestandsbalkonen. Als zusätzlicher Wärmeschutz leistet die Verglasung einen wichtigen Beitrag zu einer energieeffizienten Gebäudehülle. Eine Montage auf existierenden Brüstungen soll ebenso möglich bleiben wie die Kompletterneuerung.

Weitere Informationen: www.solarlux.de



Mit der Systeminnovation Proline T eröffnet Solarlux neue technische und gestalterische Möglichkeiten bei beweglichen Balkonfassaden

Schimmelbildung mit Sensortechnik gezielt vorbeugen



Über eine App können zur Vorbeugung gegen Schimmelbildung relevante Daten wie Raum- und Wandtemperatur oder relative Feuchte der Luft eingesehen werden

Das Absenken der Raumtemperatur spart zweifellos Energie. Mit der Absenkung steigt zugleich aber die Gefahr von Schimmelbildung, was am Ende zu beachtlichen Folgeschäden führen kann. Eine neue intelligente Sensorik bietet die Firma Objektus an. Sie unterstützt Hausverwaltungen dabei, aufkommende Risiken durch ein Luftfeuchte-Monitoring frühzeitig zu erkennen und Folgeschäden gar nicht erst entstehen zu lassen. Kernelement der Lösung zur Vorbeugung von Schimmel ist ein von der Firma Sentinum GmbH entwickelter Sensor, der relevante Daten wie Raumtemperatur, Wandoberflächentemperatur und relative Feuchte der Luft permanent erfasst und über den Abgleich mit cloudbasierten Referenzdaten das Risiko aufkommender Schimmelbildung ermittelt. Bei Überschreiten definierter Grenzwerte löst der Sensor Alarm aus. Zusätzlich kann die Sensorik auch in das ERP-System der Hausverwaltung oder des Wohnungsunternehmens eingebunden oder per App von jedem internetfähigen Endgerät aus abgerufen werden.

Weitere Informationen: www.objektus.de

Bedarfsgenaue Hausstationen für Nahwärmenetze

In Wohnquartieren sind zentrale Wärmeerzeugungsanlagen auf dem Vormarsch. Solarkollektoren, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke versorgen Straßenzüge über Nahwärmenetze. Damit die Verteilung in dem Heizungskeller funktioniert, ist eine maßgeschneiderte Hausübergabestation notwendig. Der Hersteller Malotech GmbH bietet Stationen für Objektgrößen im Leistungsspektrum von 20 bis 300 kW an, die auch bei Schwankungen im Wärmenetz dank der eingesetzten Technik einen konstanten Volumenstrom im Objekt garantieren. Die jeweilige Station wird vormontiert und anschlussfertig geliefert.

Weitere Informationen: www.malotech.de

3-in-1-Lösung für die Abdichtung von Keramikbelägen

Ob auf Balkonen, Terrassen oder auch in Bädern: Verbundabdichtungen mit keramischen Belägen kommen häufig zum Einsatz. Mit MB FL 2K bietet der Hersteller Remmers jetzt eine Neuerung für die Abdichtungsarbeiten im Verbund. Die durchdachte Drei-in-Eins-Lösung vereint die Anwendungen Abdichten, Fliesen Kleben und Verfugen. Für größtmögliche optische Gestaltungsfreiheit lässt sich der helle Basisfarbton des Materials in weitere Farbnuancen einfärben.

Weitere Informationen: www.remmers.com



Abdichten, Kleben und Verfugen von keramischen Belägen ermöglicht eine neue 3-in-1-Lösung des Herstellers Remmers

Dünnschichtige Fußbodenheizung mit Temperaturwahl

Beim Heizen weniger Energie verbrauchen – das ist in Zeiten steigender Energiepreise das Ziel vieler Investitionen und Sanierungen bei Immobilien. Der Hersteller Gutjahr trägt will jetzt in doppelter Hinsicht mit seiner Lösung für die Fußbodenheizung dazu beitragen. Zum einen heizt sich der Bodenbelag mit der neuen Lösung IndorTec Therm-E aufgrund eines extrem dünn-schichtigen Aufbaus schnell auf und ist damit sehr energiesparsam. Zum anderen gibt es ein neues Thermostat mit On-off-Funktion, mit der sich der Energiebedarf reduzieren lässt. Mit dem Thermostat kann zudem die Temperatur der Fußbodenheizung nach Wunsch exakt zwischen 0 und 40 °C eingestellt werden. Außerdem ist bei dieser Fußbodenheizung eine automatische Nachtabsenkung eingebaut. Vorteile bietet laut Hersteller auch der einfache Einbau der Heizung. Sie liege sofort plan und lasse sich deshalb problemlos auf jedem beliebigen Untergrund verkleben. Die Heizkabel haben dabei bei jeder Länge denselben Querschnitt. Dadurch können sie präzise einrasten und so werden kleine Knick im Heizkabel vermieden, die ansonsten einen Hitzestau verursachen könnten.

Weitere Informationen: www.gutjahr.com



IP VIDEO TÜRSTATION

- ✓ Moderne IP-Video-Technologie für Neubauten und Bestandsgebäude
- ✓ Einfache Installation via PoE
- ✓ Schlüsselloser Zutritt per App, RFID, Keypad oder Fingerprint
- ✓ Integration in Gebäude- und Hausautomation möglich
- ✓ Kompatibel mit KNX, Loxone, AVM FRITZ!Fon, SIP u.v.m.

DoorBird steht für die Verbindung von exklusivem Design mit innovativer IP-Technologie im Türkommunikationsbereich.



Designed,
developed and
made in Germany

www.doorbird.com

Part of ASSA ABLOY

Markt und Management



Qualitätssiegel für Spar- und Bauverein Dortmunder

Im Alter in der eigenen Wohnung leben und Unterstützungsleistungen nutzen, die man benötigt – das ist das Service-Konzept der Dortmunder Spar- und Bauverein eG. Die Genossenschaft, die die Betreuung gemeinsam mit der Diakonie Dortmund anbietet, hat nun erneut für die Qualität ihrer Service-Häuser Kuithan- und Bauernstraße (Foto) das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW“ erhalten. Anerkannt werden damit sowohl die Gebäudeausstattung als auch das Serviceangebot.

20.000

Wohnungen weniger als geplant werden die GdW-Mitgliedsunternehmen 2023 und 2024 in Deutschland bauen können, ergab eine Umfrage des GdW. Als Grund nennen zwei Drittel der Unternehmen die nicht verlässliche Bundesförderung.

Neues Führungsduo in Rostock

Die Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (Wiro) hat ein neues Duo an der Unternehmensspitze. Ralf Zimlich (auf dem Foto links) als Vorsitzender der Geschäftsführung wird seit 1. März unterstützt durch Wolfgang Medger als interimistischen operativen Geschäftsführer. Vorgesehen ist, die zweite Stelle in der Geschäftsführung langfristig neu zu besetzen und die Verantwortungsbereiche neu zu ordnen.



Mietspiegelrecht

Börstinghaus/Clar
441 Seiten, 89 €, C.H. BECK
ISBN 978-3-406-74710-6

Die Neuerscheinung bietet eine Darstellung der Änderungen aus dem Mietspiegelreformgesetz sowie eine komplette Kommentierung der neuen Mietspiegelverordnung zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln, von Verfahren und Datenauswertung zum Beispiel Tabellen- und Regressionsanalyse, von Dokumentation und Veröffentlichung. Das Buch erläutert alle wesentlichen Begriffe.

Joseph-Stiftung neuer Vorstand

Zum 1. Oktober 2023 wird Josef Weber zum neuen Vorstandsmitglied der Joseph-Stiftung in Bamberg berufen und lenkt künftig zusammen mit Andreas F. Heipp deren Geschicke. Der Architekt, Stadtplaner und derzeitige Stadtbaurat Erlangens wird beim kirchlichen Wohnungsunternehmen die Nachfolge von Vorstand Dr. Klemens Deinzer antreten, der sich zum 31. Oktober 2023 in den Ruhestand verabschiedet wird. Josef Weber übernimmt künftig den Bereich Wohnen, Geschäftsbesorgungen, Personal und Beteiligungen.



DIGITALPIONIERE

der Wohnungswirtschaft

Jetzt mitmachen: Award für Digitalpioniere geht 2023 in die zweite Runde

Gesucht werden bereits abgeschlossene oder laufende Gemeinschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen und PropTechs, welche die Innovationskraft der Wohnungswirtschaft vorantreiben und sie für die digitale Zukunft rüsten. Bewerben können sich die Projektpartner gemeinsam, indem sie das Online-Bewerbungsformular auf www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de bis zum 7. Juli 2023 ausfüllen und absenden. Eine namhafte Jury wählt die besten Projekte aus. Die Nominierten erhalten eine Einladung zur REAL PropTech Conference in Frankfurt am Main am 7. und 8. September 2023. Dort findet auch am Abend des 7. September die Preisverleihung statt. Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft haben sich zusammengetan und den Award „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ mit der Unterstützung von DW Die Wohnungswirtschaft, Blackprint, dem DigiWoh sowie den PropTechs Kiwi und Metr auf die Beine gestellt. Die Ausschreibung fand 2022 zum ersten Mal statt. Nach der Premiere gibt es nun die Fortsetzung.

GdW zeigt Wohntrends 2040

Wie wollen die Menschen in Zukunft wohnen? Das skizziert die Studie „Wohntrends 2040“, die InWIS und Analyse & Konzepte Immo-Consult im Auftrag des GdW erstellt haben. Dabei handelt es sich um die Neuauflage der im Jahr 2018 publizierten Studie „Wohntrends 2035“. Seitdem haben sich die Wohnwünsche der befragten Mieterhaushalte in Deutschland stark verändert. Neben einer höheren Umzugsbereitschaft aufgrund gestiegener Lebenshaltungskosten spielen jetzt vor allem Klimaschutz und Sparen eine Rolle – nicht zuletzt wegen hoher Energiekosten. Vereinsamung aufgrund des demografischen und sozialen Wandels und neue Arbeitswelten sind weitere Themen der Studie.

Weitere Informationen und Bestellung: www.gdw.de

„Mit Erdgas
und Strom
bin ich bestens
versorgt!“



Unser Rundum-sorglos-Service für Sie

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle für Erdgas und Strom
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice
- ✓ Digitales Kundenportal
- ✓ Projektbegleitung bei Konzeption und Einbau gemeinschaftlicher Ladeinfrastruktur
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

Vertrauen Sie uns –
einem der größten mittelständischen Energie-
lieferanten in Deutschland mit über 60 Jahren
Markterfahrung. www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder
geschaeftskunden@montana-energie.de

500

Mitglieder hat jetzt der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). Die Stadtbau Marktoberdorf GmbH & Co. KG ist dem schnell wachsenden GdW-Regionalverband beigetreten, der seit 2013 fast 50 neue Mitgliedsunternehmen aufgenommen hat.



Lars Dormeyer

Berliner WBM bekommt neuen Geschäftsführer

Lars Dormeyer wird ab der Jahresmitte 2023 Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM). Der Diplom-Ingenieur und Diplom-Wirtschaftsingenieur verfügt über langjährige Führungserfahrung in der Immobilienwirtschaft. Er folgt auf Christina Geib, die aus persönlichen Gründen auf eigenen Wunsch Ende März 2023 aus der Geschäftsführung ausgeschieden ist. Dormeyer wechselt innerhalb Berlins das Unternehmen. Aktuell steht er noch an der Spitze des Bereiches Assetmanagement beim landeseigenen Wohnungsunternehmen Degewo AG. Bei der WBM mit ihrem Bestand von etwa 33.000 Mietwohnungen wird der 50-Jährige an der Seite von Geschäftsführer Steffen Helbig die Verantwortung für die Bereiche Bestandsmanagement und Quartiersentwicklung übernehmen.

Strampeln für den Senegal: Unternehmen organisieren Spendentour für die DESWOS

Etwa 400 km Radfahren für den guten Zweck – das ist das Ziel einer Radtour, bei der in drei Etappen Spenden für ein Schulbauprojekt der DESWOS gesammelt werden sollen. Die vom 5. bis 7. Juni 2023 von Hannover nach Berlin führende Fahrt soll das DESWOS-Projekt „Bessere Ernährung und Existenzsicherung für Kleinbauern und ihre Familien“ im Senegal unterstützen. Dieses Projekt hilft einer landwirtschaftlichen Kooperative bei der Errichtung von Gebäuden für den Schulunterricht, denn aufgrund klimatischer Veränderungen hat man dort mit Problemen bei der Ernährung, der medizinischen Versorgung und dem Ausbau der Infrastruktur zu kämpfen. Die Unternehmen Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover e.G., Bauverein Neustadt a. Rbge. eG, Ostland Wohnungsgenossenschaft eG und Buderus organisieren die Spendentour und laden Unterstützerinnen und Unterstützer ein, ebenfalls mitzufahren oder die radelnden Akteure auf Teilstücken zu begleiten. Start ist beim VdW Niedersachsen Bremen; das Ziel ist der GdW in Berlin. Stationen werden in Braunschweig, Gifhorn, Wolfsburg, Stendal, Rathenow und Potsdam sein.

Über Anmeldungen bis zum 5. Mai oder Spendenzusagen freuen sich Frau Mahn (mahn@heimatwerk.de) und Frau Meier (meier@bauverein-neustadt.de).



Mit kräftigem Tritt in die Pedale Spenden für die DESWOS sammeln – das planen unter anderem Ostland-Vorstand Andreas Wahl (r.) und Detlef Meine von Buderus

HWS macht einen „Top Job“

Das evangelische Wohnungsunternehmen Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) Berlin, zählt zu den besten Arbeitgebern Deutschlands. Ausgezeichnet wurde es vom Zentrum für Arbeitgeberattraktivität (Zeag GmbH) auf Basis einer Mitarbeiter- und Managementbefragung sowie eines Benchmarkings des Instituts für Führung und Personalmanagement an der Universität St. Gallen. Die Zeag kürt jährlich die attraktivsten Arbeitgeber des deutschen Mittelstands. Das „Top Job“-Siegel 2023 wurde vom Schirmherr Sigmar Gabriel verliehen. Die HWS überzeugte bei ihrer zweiten Teilnahme am Wettbewerb unter anderem durch ein besonders gutes Mitarbeiterfeedback für Motivation und Dynamik. Sie darf nun für die nächsten zwei Jahre das Arbeitgebersiegel tragen.

Saga-Vorstand Wendel ausgeschieden

Zum Jahreswechsel 2022/2023 ist Wilfried Wendel aus dem Vorstand der Saga-Unternehmensgruppe ausgeschieden. Dr. Thomas Krebs ist weiterhin Vorstandssprecher.



Gewobag vermietet Lagerräume

Wohnungswechsel, Auslandsaufenthalt, Renovierung: Die Nachfrage nach sicheren und flexiblen Lagermöglichkeiten außerhalb der eigenen Wohnung steigt seit Jahren. Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin macht über die Tochtergesellschaft Gewobag ID den Berlinern mit dem „Gewobag Lagerraum“ seit September 2022 ein eigenes Selfstorage-Angebot an bald drei Standorten. Die Flächen sind über ein Smart-Lock-Zugangssystem geschützt, per Video und Einbruchmeldesystem überwacht. Reservierung, Buchung, Abrechnung und Zugang zu den Lagerabteilen erfolgen digital per Smartphone.

Weitere Infos: www.gewobag.de/lagerraum-berlin



Rethink HR

Julia Collard / Sven Schnitzler
400 Seiten, 39,95 €, Haufe
ISBN 978-3-648-15057-3

Arbeiten wir am richtigen Ort und mit Werten, die alle vertreten können? Wird Führung wertschätzend umgesetzt? Und wie kann HR-Arbeit in der Zukunft gestaltet werden? Die Arbeitswelt befindet sich inmitten einschneidender Veränderungen: Personalarbeit, die geprägt ist von Prozessen und dem Denken in Silos, passt nicht mehr in das New Normal. New Work braucht New HR. Das Buch versammelt Beiträge verschiedener Autoren zum Thema HR der Zukunft sowie unterschiedliche Erfahrungen und Perspektiven zu einer menschenfokussierten und integrierenden Personalarbeit.

Heizkosten abrechnen? Ganz einfach.

Digital erfasst – korrekt und schnell abgerechnet.
Unsere Heizkostenabrechnung schafft Transparenz,
Rechtssicherheit und klare Verhältnisse für alle.
Ganz einfach.



FINANZIERUNG

Wenn Kredite grün werden

Die EU-Taxonomie legt fest, welche wirtschaftlichen Aktivitäten als nachhaltig gelten. Das ist auch für die Wohnungswirtschaft von elementarer Bedeutung. Denn es dürfte in Zukunft schwieriger werden, für nicht nachhaltige Projekte eine Finanzierung zu bekommen.

Von Christian Hunziker

Was die Europäische Kommission in Brüssel und das Europäische Parlament in Straßburg beschließen, schien für den Vorstand einer deutschen Wohnungsgenossenschaft oder die Geschäftsführerin einer kommunalen Wohnungsgesellschaft lange Zeit weit weg und wenig relevant zu sein. Doch dass die EU-Kommission 2018 den Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen („Action Plan on Sustainable Finance“) beschloss, hat direkte Auswirkungen auf die deutsche Wohnungswirtschaft – bereits jetzt schon und noch mehr in Zukunft.

Denn mit dem Aktionsplan will die EU-Kommission die Kapitalströme so lenken, dass sie wirtschaftlichen Aktivitäten zugutekommen, die Nachhaltigkeitszielen verpflichtet sind. Konkret festgelegt sind diese Ziele in einem Klassifikationssystem, der sogenannten EU-Taxonomie (siehe Infobox auf Seite 55). Und dieses Regelwerk betrifft auch deutsche Wohnungsunternehmen. „Momentan hat die EU-Taxonomie zwar noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen, die einen Kredit benötigen“, sagt Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. „Aber es gibt Anzeichen, dass sie zukünftig eine größere Rolle spielen wird und dass es mittel- bis langfristig nur noch für taxonomiekonforme Projekte Kredite zu günstigen Konditionen geben wird.“



Christian Hunziker

freier
Immobilienjournalist
BERLIN

Günstige Kredite für grüne Projekte

Bereits heute böten einige Banken etwas günstigere Darlehenskonditionen für nachhaltige oder Klimafreundliche Projekte, stellt Jens Tolckmitt, der Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V., fest. Allerdings bleibe es abzuwarten, ob Kredite durch die Einhaltung grüner Kriterien dauerhaft signifikant günstiger würden. „Zukünftig“, betont Tolckmitt, „dürfte aber vor allem die Risikoeinschätzung zwischen ‚grünen‘ und ‚nicht grünen‘ Immobilien ganz automatisch dazu führen, dass die diesbezüglichen Finanzierungen unterschiedlich mit Eigenkapital unterlegt und deshalb letztlich auch unterschiedlich bepreist werden müssen.“ Als Herausforderung bezeichnet Tolckmitt die Verfügbarkeit und Qualität der für die Nachhaltigkeitsbewertung erforderlichen Daten. „Dieses Datenmaterial zur Verfügung zu haben ist künftig für die Ausreichung taxonomiekonformer grüner Darlehen oder die Refinanzierung über taxonomiekonforme Anleihen unabdingbar“, sagt der vdp-Hauptgeschäftsführer. Dabei weist er darauf hin, dass die dafür notwendigen Informationen weit über die derzeit im Rahmen der Immobilienfinanzierung zur Verfügung stehenden Daten hinausgehen. Als „hilfreich“ bezeichnet er deshalb den vom GdW entwickelten Taxonomie-Check, der genau diese Daten verfügbar machen will (siehe Interview).

Auch Christian Gebhardt beobachtet, dass die Banken noch daran arbeiten, die Kriterien der Taxonomie für sich auszulegen. „Das ist nicht trivial“, erläutert der GdW-Experte, „was man daran merkt, dass

die Banken derzeit mit komplett unterschiedlichen Fragebögen auf die Wohnungsunternehmen zukommen.“ Hilfestellung bietet dabei auch die 2022 vom GdW neu aufgelegte branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, die als Leitlinie für die Nachhaltigkeitsberichterstattung dient.

Die sechs Ziele der EU-Taxonomie

Mit der Taxonomie hat die Europäische Union ein Klassifikationssystem für nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten entwickelt. Im Bereich Umwelt definiert die Taxonomie sechs Ziele:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

In Arbeit ist auch eine Taxonomie, die soziale Ziele festlegt. Sie ist jedoch bisher nicht verabschiedet.

Technische Kriterien müssen erfüllt sein

Und wie sehen das die Banken? Eine umfangreiche Kriterienliste wendet beispielsweise die Berlin Hyp an, die sich selbst als nachhaltiger Immobilienfinanzierer versteht und nach eigenen Angaben einen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele leisten will. Um die Transformation zum klimaneutralen Gebäudebestand zu unterstützen, hat die Berlin Hyp verschiedene Kreditmodelle entwickelt. Dabei steht beim Transformationskredit die energetische Verbesserung von Gebäuden im Vordergrund, während der Taxonomiekredit der Finanzierung von Investitionen dient, die auf den Kriterien der EU-Taxonomie-Verordnung basieren.

„Um die Taxonomiekonformität zu erreichen, muss ein Objekt direkte technische Eignungskriterien erfüllen“, erläutert der Vorstandsvorsitzende der Berlin Hyp, Sascha Klaus. Orientierungspunkt ist dabei die EU-Taxonomie, die in Bezug auf das Umweltziel „Klimaschutz“ qualitative und/oder quantitative Schwellenwerte definiert. So gilt zum Beispiel für den Bau von neuen Wohngebäuden, dass der >



Beim neuen Wohnquartier, das die Pro Potsdam in der Heinrich-Mann-Allee errichtet, erfolgt die Energieversorgung überwiegend aus regenerativen Quellen. Solche Projekte, die Wert auf Nachhaltigkeit legen, dürften zukünftig bei der Finanzierung bevorzugt werden

Primärenergiebedarf um mindestens 10 % unter den nationalen Schwellenwerten liegen muss. Bei Renovierungsmaßnahmen muss der Primärenergiebedarf um mindestens 30 % verringert werden.

Konkret berichten kann die Berlin Hyp bisher von einem Taxonomiekredit, der allerdings nicht die Wohnungswirtschaft betrifft: Für den Neubau eines Bürogebäudes in München stellte das Institut dem Projektentwickler Neuplan einen Taxonomiekredit in Höhe von 111 Mio. € zur Verfügung. Das hat für den Kunden finanzielle Vorteile: „Wir incentivieren die Finanzierung von taxonomiekonformen Immobilien mit einem Margenabschlag von bis zu zehn Basis-

punkten und bieten unseren Kunden damit einen reduzierten Darlehenszins“, erklärt Klaus. „So wollen wir einen Anreiz schaffen, die Kriterien der EU-Taxonomie in der Immobilienwirtschaft umzusetzen.“

Auch ein anderer wichtiger Akteur auf dem Markt der Immobilienfinanzierung, die Bayerische Landesbank (Bayern LB), bietet bei Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien in bestimmten Konstellationen eine Konditionsvergünstigung an, wie Pressesprecher Matthias Lücke sagt. Kriterien sind demnach die Einhaltung bestimmter Energiekennwerte, eine Zertifizierung nach einem gängigen System und die Einhaltung bestimmter KfW-Effizienzhaus-Standards. Noch

INTERVIEW MIT CHRISTIAN GEBHARDT

„Die Banken sind sehr gespannt auf unseren Taxonomie-Check“



Banken stehen unter zunehmendem Druck der Regulatorik, in Zukunft nur noch nachhaltige Projekte zu finanzieren. Doch woher sollen die dafür benötigten Daten und Informationen kommen? Mit einem sogenannten Taxonomie-Check will der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Hilfestellung leisten. Wie der Check ausgestaltet werden soll, erklärt Christian Gebhardt, Leiter Betriebswirtschaft beim GdW.

Herr Gebhardt, der GdW plant die Einführung eines Taxonomie-Checks. Wie soll dieser funktionieren?

Der Taxonomie-Check orientiert sich im ersten Schritt an den ökologischen Kriterien und soll als Nachweis gegenüber den Banken Verwendung finden, wenn Wohnungsunternehmen einen Kredit für nachhaltige Neubaulmaßnahmen benötigen. Auch für das interne Portfoliomanagement kann der Taxonomie-Check Anwendung finden, um die Taxonomiekonformität von Neubauvorhaben zu beurteilen. Maßstab sind dabei die sechs ökologischen Ziele der EU-Taxonomie, von denen zwei Ziele – Klimaschutz sowie Anpassung an den Klimawandel – bereits nationales Recht geworden sind. Dabei kann das Wohnungsunternehmen eines der sechs Umweltziele als

Hauptziel auswählen. Zusätzlich muss es bei den anderen fünf Umweltzielen sogenannte Do-No-Significant-Harm-Kriterien erfüllen. Das bedeutet, dass ein Unternehmen mit seinen Aktivitäten keines der anderen fünf Ziele schädigt.

Das klingt ausgesprochen kompliziert. Wie soll das umgesetzt werden?

Der Taxonomie-Check des GdW wird zusätzlich zu dem vom GdW entwickelten Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) angeboten. Hier soll die Möglichkeit bestehen, den Taxonomie-Check entweder neben der NaWoh-Zertifizierung oder als eigenständige Leistung zu beauftragen. Das Wohnungsunternehmen stellt dann anhand von Steckbriefen die relevanten Informationen zusammen, die danach von einer zentralen Stelle auf Vollständigkeit – aber nicht auf Inhalt – geprüft werden.

Ein konkretes Kriterium ist zum Beispiel – wie von der Taxonomie vorgegeben –, dass ein Neubau in Bezug auf den Primärenergiebedarf 10 % besser sein muss als der jeweilige nationale Standard. Auch Themen wie die thermische Hülle und die Recycelbarkeit der Baustoffe spielen eine Rolle. Dabei wird unterschieden zwischen harten Ja-/Nein-Kriterien, die zwingend erfüllt sein müssen, und weichen,

qualitativen Kriterien, die man anhand einer Punktzahl erreichen kann.

Wie ist die Resonanz der Banken auf Ihren Taxonomie-Check?

Sie sind sehr gespannt, da sie intern selber erhebliche Schwierigkeiten haben, die technischen Kriterien der Taxonomie zu definieren.

Wann geht der Check an den Start?

Wir sind derzeit dabei, zusammen mit einem externen Partner das Produkt zu entwickeln. Anschließend etablieren wir die dahinterliegenden Prozesse: Wer macht den Check? In welchem Kostenrahmen bewegt er sich? Starten werden wir voraussichtlich in zweiten Quartal dieses Jahres.

Sie sprechen es an: Wie viel kostet der Check?

Das steht noch nicht fest. Es wird ein überschaubarer Betrag sein, der wahrscheinlich kleiner sein wird als die 5.000 bis 6.000 €, die das NaWoh-Siegel kostet.

Ist der Taxonomie-Check nur für GdW-Mitglieder gedacht?

Nein. Auch hier docken wir an das NaWoh-Siegel an, das ja allen Unternehmen offensteht. Der Check wird also für alle Wohnungsunternehmen zugänglich sein.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.

sei Nachhaltigkeit jedoch kein Ausschlusskriterium für die Finanzierung, erklärt Lücke weiter.

Nächstes Thema: Soziale Nachhaltigkeit

Wie bedeutend Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung geworden ist, belegt eine Zahl des vdp: Ende 2022 waren nachhaltige Pfandbriefe mit einem Volumen von rund 17,5 Mrd. € im Umlauf. Zahlreiche Institute wie die Hypovereinsbank, die DZ Hyp, die Bayern LB und die Berlin Hyp haben in letzter Zeit solche Pfandbriefe ausgegeben, um sich zu refinanzieren. Dabei bezieht sich Nachhaltigkeit nicht nur auf ökologische, sondern auch auf soziale Aspekte. So hat die Berlin Hyp im Mai 2022 erstmals einen Sozialen Pfandbrief emittiert, dessen Erlöse für Darlehen verwendet werden, mit denen bezahlbarer Wohnraum in Deutschland und den Niederlanden finanziert wird. Auch gegenüber den Finanzierungskunden hat die Berlin Hyp ein solches Produkt in Vorbereitung: Ein Social Loan (also ein soziales Darlehen) befindet sich „in der finalen Entwicklungsphase“, sagt der Vorstandsvorsitzende Sascha Klaus.

Allerdings sind im sozialen Bereich die exakten Kriterien noch schwieriger zu definieren als im ökologischen, zumal das entsprechende Rahmenwerk, die Sozialtaxonomie der EU, noch nicht verabschiedet ist. Für Jens Tolckmitt vom vdp sind hier noch viele Fragen offen. „Nachdem die ‚grüne‘ Taxonomie extrem komplex und viel zu umfangreich ausgefallen ist, wünschen wir uns für die ‚soziale‘ Taxonomie eine Lösung, mit der die Marktteilnehmer arbeiten und die möglichen Ziele auch erreichen können“, sagt er. Um die EU-Kommission auf dem Weg zu einer handhabbaren und praxisnahen sozialen Taxonomie zu unterstützen, seien Ideen aus der Praxis



Die Deutsche Pfandbriefbank finanziert dieses nachhaltige Wohn- und Büroprojekt in der Münchner Innenstadt, das der Projektentwickler Bauwerk in Holz-Hybrid-Bauweise realisiert



Ökologische und soziale Nachhaltigkeit verbindet die Spar- und Bauverein eG Dortmund in ihrer Klimaschutzsiedlung Ewige Teufe. Dort gibt es ein Gebäude für Menschen mit Unterstützungsbedarf

unabhängig, betont Tolckmitt. Der vdp unterstützt deshalb eine Initiative des GdW, Kriterien für die soziale Nachhaltigkeit festzulegen – „denn gerade im Gebäudesektor“, so Tolckmitt, „sind soziale Kriterien von erheblicher Bedeutung“.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPAST:

Wir suchen die
DIGITALPIONIERS
der Wohnungswirtschaft **2023**

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

Powered by:

CREMSOLUTIONS
A PROCTER AND KEMPER COMPANY

Veranstaltet von:

 metr

 KIWI
OPENING DOORS

 Die
Wohnungswirtschaft
DW

 blackprint
pioneering real estate

 DIGIWOH



DIGITALPIONIERS
der Wohnungswirtschaft

WIE VERÄNDERUNGSPROZESSE GELINGEN KÖNNEN

„Haben wir schon immer so gemacht“ ist Vergangenheit

Eine andere Form der Zusammenarbeit, systematisches Projektmanagement und Praxisbezug – das sind vereinfacht gesagt die Erfolgsfaktoren des Veränderungsprozesses bei der Wohnbau Gießen. Das kommunale Unternehmen macht sich so fit für die Herausforderungen der Zukunft. Ein Praxisbericht.

Von Dorothee Haberland

Wie viele andere, steht das Gießener kommunale Wohnungsunternehmen, vor großen Herausforderungen: Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen fordert die weitere Bereitstellung

sozialen Wohnraums, deshalb ist die städtische Tochter beauftragt worden, ein ambitioniertes Neubauprogramm umzusetzen. Den Zeitpunkt zum Erreichen der Klimaschutzziele hat die Stadt Gießen zudem auf 2035 vordatiert, was zeitnah zusätzlich eine umfangreiche energetische Sanierung des Gebäudebestands notwendig macht. Natürlich sollen die Mieten dabei weiterhin sozial verträglich und bezahlbar bleiben. Doch damit nicht genug: Der Regiebetrieb Wohnbau Immobilienservice GmbH, eine 100-prozentige Wohnbau-Tochter, schrieb seit längerem rote Zahlen. Zusätzlich erschweren die aktuelle Weltlage, Lieferengpässe, Preissteigerungen, Förderchaos et cetera die Routineaufgaben des Unternehmens. An Aufgaben mangelt es der Wohnbau also nicht.

Stillstand ist keine Lösung

Lag der Fokus des Unternehmens bis einschließlich 2019 auf der sozialen Ausrichtung, stand mit dem Wechsel der Geschäftsführung Anfang des Jahres 2020 eine Neuausrichtung an. Nach intensiver Bestandsaufnahme und Analyse war klar: Die Wohn-



Dorothee Haberland
Geschäftsführerin
Wohnbau Gießen
GmbH
GIESSEN

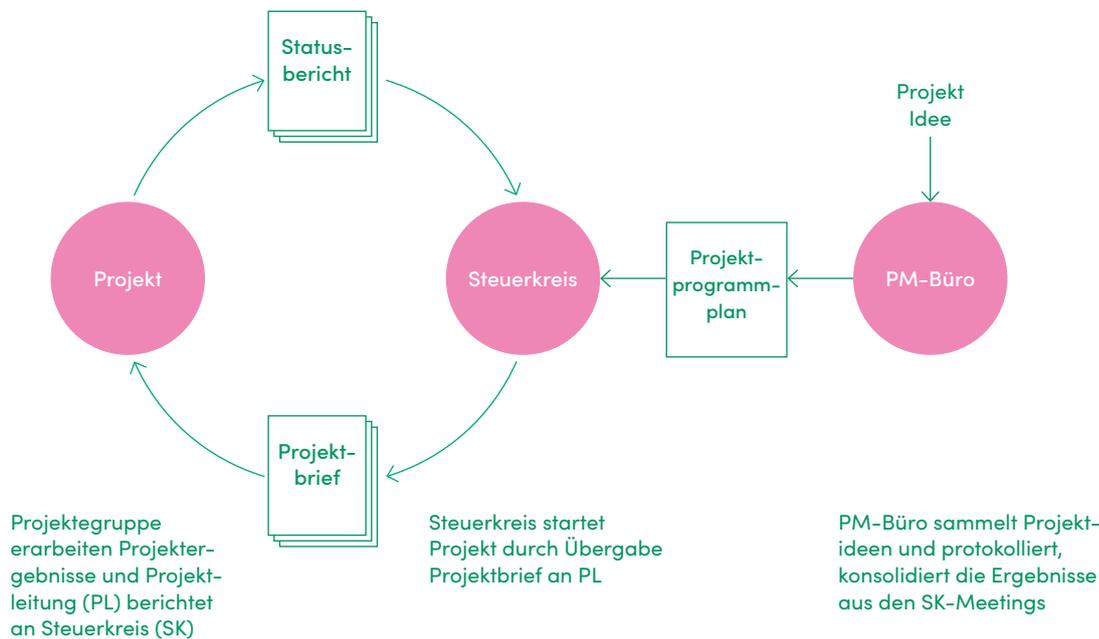
bau kann die beschriebenen Aufgaben nur erfüllen und zukünftig erfolgreich der größte Vermieter von bezahlbarem Wohnraum in Gießen bleiben, wenn sie sich als Unternehmen neu organisiert. Veraltete, oft auch gewohnte oder liebgekommene Strukturen galt es zu entflechten, Prozesse kritisch zu überprüfen und zu vereinfachen. Es brauchte Standards, der Wirtschaftsplan erforderte eine Anpassung an die aktuelle Situation und die IT eine längst überfällige Modernisierung. So weit, so komplex.

Kurz nach der Bestandsaufnahme begannen die Corona-bedingten Einschränkungen, brachten Unruhe und Verunsicherung in die Mitarbeiterschaft. Persönliche Kontakte wurden rar, der Vertrauensaufbau erschwert. Dennoch – und vor allem auch deshalb – wurde begonnen, eine offene und transparente Kommunikationskultur zu etablieren.

Projektmanagement mit System

Nicht alle Mitarbeiter erkannten gleichermaßen den Handlungsbedarf. Trotzdem entstanden schnell viele neue Ideen (IT- und Organisationsprojekte, Prozessoptimierungen und die Vision, ein neues Kundencenter zu schaffen). Um diese Projekte neben dem Corona-bedingt erschwerten Tagesgeschäft initiieren und umsetzen zu können, bedurfte es Motivation, Raum für neue Ideen, Ressourcen und vor allem engagierter Mitstreiter. Die Einführung eines Projektmanagements (PM) hat dabei sehr geholfen.

Darstellung der Arbeitsweise und Struktur des Projektmanagementsystems



Externe Beratung – internes Projektmanagement

Wie funktioniert das PM im Alltag der Wohnbau? Im PM-Büro als Zentrale des PM-Systems werden alle Projekte verwaltet, im Projektprogrammplan abgebildet und für den Steuerkreis vor- und nachbereitet.

Der Steuerkreis tagt einmal monatlich. Hier wird der Geschäftsleitung und den anderen Projektleitern der jeweiligen Projektstand präsentiert und die nächsten Schritte besprochen. Wie die Mitarbeitenden sich engagieren, wie gut die Projekte vorankommen und wie viel Fachkompetenz sich dabei zeigt, ist anerkanntswert.

Das Besondere an den einzelnen Projekten ist, dass sie grundsätzlich von den Mitarbeitenden geleitet und bearbeitet werden. Nur wenige werden durch externe Berater unterstützt.

Auch wenn für die Umsetzung des Veränderungsprozesses der Wohnbau mit der Eins Consulting GbR ein Partner zur Seite steht, der Erfahrungen mit Organisationsentwicklungs- und Veränderungsprozessen hat, stand von Anfang an fest, dass die Veränderung hauptsächlich von innen, aus dem Kreis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, kommen sollte – und nicht top-down.

In den vorbereitenden Gesprächen wurde schnell erkennbar, dass es nicht um einzelne Maßnahmen geht, sondern darum, die jeweiligen Prozessschritte immer in eine Grundarchitektur einzubetten, die aus dem Zusammenspiel von Führung, Strategie, Strukturen, Prozessen und Kultur besteht. Die erste Frage war dabei immer die nach dem relevanten System für die jeweiligen Veränderungsvorhaben.

Bei der Wohnbau und ihrem Regiebetrieb wurde daher gleich zu Beginn je eine „Spurgruppe“ aus zehn Mitarbeitern aller Bereiche aktiv. Ihre Rolle war das Erspüren von, insbesondere für die Mitarbeiter, wichtigen Themen, auch der atmosphärischen. So wurde

„Oft scheitern Veränderungsvorhaben am falschen Timing und/oder die Beteiligten, also die Mitarbeitenden, werden zu spät oder gar nicht eingebunden.“

Sven Volprich
Geschäftsführer Eins Consulting

im Veränderungsprozess deutlich, was als sensibel oder bedeutsam angesehen wurde oder auch, mit welchen Widerständen zu rechnen sein würde. Gleichzeitig war allen Mitarbeitenden klar, dass sie sich immer aktiv an die Spurgruppe wenden konnten, um Themen zu adressieren. Die Rolle wurde im Unternehmen transparent kommuniziert und jeder Mitarbeiter hatte auch die Möglichkeit, im Team mitzuwirken. Da einzelne Projektgruppen sehr schnell Ergebnisse erarbeiteten und ein reger Austausch bereichsübergreifend stattfand, konnten sich die Spurgruppen im Verlauf des Veränderungs- >



Das neu geschaffene Kundencenter ist für die Wohnbau ein wesentlicher Schritt im Transformationsprozess und Anlass, viele Abläufe neu aufzusetzen und die Servicequalität des Unternehmens zu verbessern

prozesses auflösen. Ihre Funktion ist sukzessive in die Abläufe eingegangen.

Ziele vorgeben, gemeinsam Wege finden

In den ersten Monaten wurden 20 mitarbeitergeführte Projekte gestartet. Für viele Mitarbeiter war es neu, sich verantwortlich einzubringen und bereichsübergreifend zu arbeiten. Die neue Fehlerkultur braucht noch weitere Übungsfelder. Nicht jeder glaubt, dass Fehler erlaubt sind und Entscheidungen korrigiert werden dürfen. So galt und gilt es immer wieder, zu ermutigen, Verantwortung zu übernehmen und die Prozesse aktiv mitzugestalten. Wichtig ist die Transparenz, die unter anderem durch den monatlichen Steuerkreis sichergestellt wird.

Ein wesentlicher Baustein des Veränderungsprozesses war die Schaffung des neuen Kundencenters. Bislang wurden Kunden und Interessenten nur wenige Sprechstunden angeboten, die meisten Prozesse waren sehr papierlastig. Das Konzept war zügig definiert: erweiterte Erreichbarkeiten, digitaler Service, einfachere Verfahren, eine besser funktionierende Vertretungssituation. An dieser Vision orientierten sich auch die Planung und die Umbauarbeiten des neuen Kundencenters.

„Im neuen Kundencenter können 80 % der Anliegen sofort erledigt werden. Ein enormer Zeitgewinn für alle.“

Thierry Fimmel
Bereichsleiter Kundenservice

Eine Projektgruppe leitete den Umbau, eine weitere entwickelte neue Prozessabläufe. Ihre Mitglieder erkannten, dass die bisherigen individuellen Verfahren, die sich über die Jahre in den Teams eingespielt hatten, nicht zum Ziel führen würden. Gemeinsam mit Thierry Fimmel, seit Anfang 2022 Bereichsleiter Kundenservice, wurden Prozesse überprüft und vereinheitlicht. So kann das Gros der Kundenanfragen nun von jedem Kundenbetreuer unabhängig von Bezirkseinteilungen erledigt werden. Da in dieser Projektgruppe die Kundenbetreuer stark vertreten waren, wurden Hindernisse, Befürchtungen und Blockaden früh erkannt und bewältigt. Durch die neu eingeführten, digitalisierten Prozesse sind schon jetzt viele Abläufe für Kunden und Mitarbeiter einfacher und neue Servicelevel erreicht worden.

Die Planung des Kundencenters setzte einen rollierenden Umzugsprozess für alle Mitarbeitenden in Gang, an dessen Ende niemand mehr in seinem bisherigen Büro arbeitete. Allein diese Aktion rief die unterschiedlichsten Reaktionen auf Veränderung hervor: Lust auf Neugestaltung, Ärger über viel Arbeit und Aufräumen, aber auch Freude über neue Arbeitsplatznachbarn. Ein vielschichtiges Spannungsfeld. Aber bereits in dieser Phase fanden sich neue Arbeitsbeziehungen zwischen den Bereichen.

Hier kommt zum Tragen, dass die Erfahrungen im Umgang mit Veränderungen subjektiv sehr verschieden verarbeitet werden. So verhalten sich Menschen, die mit einer zuversichtlichen und vertrauensvollen Haltung gute Erfahrungen gemacht ha-

ben, anders als jene mit schlechten Erfahrungen. Bei denen entsteht das Gefühl, immer nur Nachteile in Kauf nehmen zu müssen und sich zum Mitgestalten nicht eingeladen fühlen. Daraus resultiert dann das unterschiedliche Engagement in und für Veränderungsprozesse. Hier die Zukunftsorientierten, die sich mit Neugier und vielen Lösungsideen einbringen, da die eher Skeptischen, die sich häufig auf die Tradition berufen, um ihre Verlustangst zu reduzieren. Wichtig ist, keine der unterschiedlichen Positionen auf der Möglichkeitsskala abzuwerten, sondern sie verstehen zu wollen und jeweils sinnvoll für das Neue zu nutzen.

Kommunikation als Erfolgsfaktor

Ein weiterer Erfolgsfaktor der Reorganisation ist die stetige Kommunikation zwischen Team-Mitgliedern und Führungskräften durch regelmäßige Info-Veranstaltungen, Newsletter und Team-Workshops, in denen sich die Geschäftsführung sowie ein Berater von Eins Consulting mit allen Teams über die aktuelle Situation in den einzelnen Bereichen austauschen. So werden wichtige Erkenntnisse für eine Anpassung, Beschleunigung oder auch Verlangsamung einzelner Projekte gewonnen.

Durch die Projektgruppen sind formelle und informelle Verbindungen auf Mitarbeiterebene entstanden, die fundamental für das Gelingen von Veränderungsprozessen sind. Gleichsam etablierte sich auch auf Führungsebene eine von der Verantwortung für das gesamte Unternehmen getragene kollegiale und fachliche Zusammenarbeit. Es wurde eine neue Kultur des Miteinanders geboren, die als Modell für das ganze Unternehmen mehr und mehr sichtbar wird. Damit ist Realität geworden, was Voraussetzung

für den langfristigen Erfolg ist: Jeder lebt vor, wovon die Rede ist.

Die neue Arbeitswelt der Wohnbau

Nicht nur das eingeführte PM-System hat viele Veränderungen in Gang gesetzt, sondern auch die neuen Strukturen und eine neu gebildete, sehr engagierte Führungsmannschaft. Zusätzlich zur Bereichsleitererebene gibt es eine zweite Führungsebene. Die Teamleiter sorgen für bereichsübergreifende Zusammenarbeit und optimierte Prozesse.

Ein Interessentenmanagementsystem, ein Bauprojektmanagement-Tool, ein Technisches Bestandsmanagement- sowie Controllingsystem, in der Tochter eine digitale Auftragsplanung und vieles mehr wurde innerhalb kürzester Zeit eingeführt. Nicht nur IT-Projekte wurden erfolgreich umgesetzt, sondern auch das Controlling und Risikomanagement weiterentwickelt. Eine systemunterstützte Portfolioanalyse versetzt die Wohnbau heute in die Lage, den Gremien eine langfristige Unternehmensplanung zu präsentieren, welche die Aspekte Erreichen der Klimaneutralität und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Dass in beiden Unternehmen ein frischer Wind weht, zeigt auch das neue Corporate Design. Weitere Projekte nehmen Kontur an beziehungsweise fungieren als Startblöcke für neue Abläufe. Für alle Projekte – wenn nicht für den ganzen Veränderungsprozess – gilt, dass innerhalb der Projektarchitektur experimentiert werden darf – nein: soll!

„Das haben wir schon immer so gemacht“ – das ist bei der Wohnbau kein Argument mehr. Hier haben sich viele engagierte Menschen getroffen. Sie machen jetzt vieles einfach und anders. —

FORUM WOHNUNGS WIRTSCHAFT

Lösungswege 2023
smart | digital | nachhaltig

Strategien auf dem Weg zur Klimaneutralität
im Gebäudebestand

26.04.2023 | Filharmonie Filderstadt

14.06.2023 | EBZ Bochum

06.07.2023 | Gastwerk Hamburg

Weitere Informationen und Anmeldung unter: tinyurl.com/forumwowi

oder per Mail an: mevivoECO@wowiconsult.eu

Unsere Partner:



BOSCH



EnBW



wowiconsult
digital.individuell.nachhaltig

Save the
Dates!

NEUES BILDUNGSFORMAT

Transformation in den Bergen

Die BBA Immobilienakademie hat mit der Bildungsbergtour 2022 als Experiment einen nachhaltigen beruflichen Austausch für Führungskräfte der Wohnungswirtschaft organisiert. 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer trafen sich zum gemeinsamen Wandern in der Sächsischen Schweiz.

Von Christin Hering

Wandern und Spaziergehen öffnen den Raum für intensive Gespräche. Die Bewegung beflügelt den Geist und legt des Pudels Kern besser frei als jede Konferenz im besten Tagungshotel. Die Nähe zur Natur lenkt den Blick auf das Wesentliche und macht den Austausch umso intensiver, so die Intention der Veranstaltenden. Die Offenheit aller Teilnehmenden war schon bewiesen, als sie sich für dieses Format anmeldeten. Die Bildungsbergtour war schließlich keine typische Konferenz mit Workshops, Vorträgen und Kaffeepausen. Sie war tatsächlich eine Tour über die Berge, bei der sich am Ende alle kennenlernen konnten – verbunden mit einem erweiterten Horizont im optischen wie im beruflichen Sinne.

Das Neue bietet vor allem Chancen

„Beziehungen sind das Gut des 21. Jahrhunderts. Deshalb wollten wir mit diesem Format die Menschen in den Vordergrund rücken und miteinander vernetzen, nicht ihre Funktionen und Organisationen“, sagt Sandra Niedergesäß, geschäftsführende Vorständin bei der BBA Immobilienakademie. „Die neuen Arbeitswelten und Methoden bieten große Chancen für die Wohnungswirtschaft. Wir haben sie direkt einfließen lassen. Schon im Vorfeld der drei Tage haben wir uns über die Internet-Plattform wonder.me, einem



Christin Hering

Texterin, Hering
Kommunikation
EBERSWALDE

virtuellen Treffpunkt für Teams, kennengelernt und konnten daher sofort einsteigen.“

Und dieser Einstieg hatte es in sich: „Zukunft als Chance“ nannte Zukunftsforscherin Carina Stöttner vom Berliner Thinktank Themis Foresight ihren Input. Sie stellte die großen Fragen dieser Zeit nicht nur als Herausforderungen dar, sondern positionierte die Immobilienwirtschaft als Teil der Lösungen. „Mit mehr Mut und Willen kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen, dass aus den Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Migration, Klimaanpassung, Energie- und Wasserknappheit eigene Chancen entstehen. Heute ist es ein Investment, morgen werden die Wohnungsunternehmen froh darüber sein, so investiert zu haben“, sagt Carina Stöttner.

Unternehmenskultur im Wandel

Für Vorstandsmitglied Thomas Fleck aus Berlin war es ein Anstoß, mit seinem Team noch mehr den Menschen in den Fokus zu rücken und die Zukunft im Sinne einer Wir-Kultur gemeinsam zu gestalten. Sein Team von der Wohnungsbaugenossenschaft Neues Berlin eG befindet sich bereits seit sieben Jahren im Wandel der Unternehmenskultur. „Wir sind schon lange dabei, können aber immer noch von anderen lernen“, sagt er mit Blick auf andere Teilnehmer. „Manche haben mich mit ihrer Leichtigkeit beeindruckt, wie sie den Wandel organisieren und Zukunft gestalten. Andere haben mir gezeigt, wie ich noch achtsamer mit mir selbst sein kann. Beides nehme ich gerne mit.“

Die Vorständin oder den Geschäftsführer als Menschen kennenzulernen und auch selbst als Mensch gesehen zu werden, das war für die meisten Teilnehmer eine besondere Erfahrung. „Genau das ist ja die Grundidee des neuen Arbeitens“, so Volker Klich von der Wohnungsgenossenschaft 1893 aus Eberswalde. „Die Ritterrüstung ablegen und stattdessen Erfahrungen und Fähigkeiten in den Mittelpunkt stellen. Jetzt, wo alle unter Gleichgesinnten erlebt haben, wie es sich anfühlt, Mensch zu sein und trotzdem mit großem Einsatz seinem Beruf nachzugehen, gelingt das in den Unternehmen vielleicht noch etwas besser“, fasst Volker Klich seine Erfahrungen zusammen.

Mehr als nur Wohnungsanbieter

Für Vorstand Thomas Buckreus aus Freiberg ist im Nachgang ganz klar, dass er noch mehr dafür tun möchte, dass sich die Menschen, die bei der Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG arbeiten, noch wohler fühlen und noch besser zusammenwachsen, auch wenn Rücksichtnahme und Dialog längst im

Unternehmen verankert sind. „Wir sind keine Anfänger in Sachen Transformation und trotzdem hat mir das Netzwerk sehr viel Mut gemacht, noch frecher zu sein und den Weg fortzusetzen. Ich bin mit mehr Energie nach Hause gefahren, als ich hingefahren bin“, sagt Buckreus.

Lösungsorientierung, Austausch und Menschsein sind die Schlüssel zum Erfolg unter veränderten Rahmenbedingungen, da waren sich die Teilnehmer einig. Wohnungsunternehmen sind schließlich nicht einfach nur Wohnungsanbieter, sondern gleichzeitig auch Arbeitgeber, sozialer Akteur und Institution mit Gewicht und Einfluss auf die Mitglieder und Mieter. Deshalb sind sie mit ihrer Außenwirkung und ihrem Innenleben so wichtig für die Transformation der gesamten Gesellschaft. Die meisten Menschen in Deutschland leben schließlich bei einem Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig ist Wohnen etwas, das alle gesellschaftlichen Bereiche berührt. Und deshalb stehen mutige Wohnungsunternehmen nicht nur vor Herausforderungen, sondern sie sind Teil der Lösungen. >



Gemeinsam geht's besser: Dr. Sebastian Herke aus Cottbus (links) und Thomas Fleck aus Berlin beim Wandern und Erfahrungen austauschen in der Sächsischen Schweiz

INTERVIEW MIT SANDRA NIEDERGESÄSS UND VOLKER KLICH

„Auf der Suche nach neuen Begegnungs- und Lernräumen“



Die Veranstalter und Ideengeber Volker Klich, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und Sandra Niedergesäss, geschäftsführende Vorstandin der BBA Immobilienakademie, erläutern die Bedeutung des Formats.

Messen, Tagungen, Workshops – Anlässe zum Netzwerken für Führungskräfte gibt es doch eigentlich genug. Nun das neue Format „Austausch beim Wandern“. Was war der Anlass für die „Bildungsbergtour 2022“?

VOLKER KLICH: „Anlass zum Netzwerken“ klingt ein wenig nach „Wir brauchen eine Rechtfertigung, uns auszutauschen“. Meines Erachtens ist das nicht der richtige Denkansatz. Richtig hingegen ist es, sich auf die Suche nach neuen Begegnungs- und Lernräumen zu machen. Schließlich bedarf es, angesichts der Aufgaben, die vor uns liegen, einer neuen Art des Denkens. Also ein Verändern des Unternehmens auf allen Ebenen und damit das Aufbrechen bisheriger Muster. Da passt ein neues Bildungsformat, wie die Bildungsbergtour, doch hervorragend hinein. Weg von „So machen wir das seit Jahren“ und hin zu: Die Welt verändert sich, die Branche verändert sich: Wo wollen wir hin? Die Wohnungswirtschaft ist nicht gerade als innovationstreibende Branche bekannt. Wer sagt denn, dass das so bleiben muss?

Deshalb geht der Weg hin zu neuen Formaten und hin zur Zeitenwende. Wenn Sie mit zwanzig anderen einen Berg bestiegen haben, macht das etwas mit Ihnen – mehr als jedes andere Format. Und offenbar haben wir bei allen Teilnehmenden den Nerv getroffen. Es zeigt sich hierbei übrigens auch, wie teamfähig die Teilnehmenden sind oder ob sie als Führungskraft im Turmzimmer ihrer 50 Jahre lang erprobten Ablauforganisation sitzen. **Im Vorfeld konnten sich die Teilnehmenden schon beim virtuellen Teamtreffpunkt auf der Internet-Plattform**

„wonder.me“ kennenlernen. Was stand da im Mittelpunkt, etwa die Kondition der Teilnehmerinnen und Teilnehmer?

SANDRA NIEDERGESÄSS: Vortreffen, ob digital oder analog, nutzen wir häufiger. Mit diesem didaktischen Instrument werden nicht nur die Vorkenntnisse und Lernziele konkreter, sondern auch die Gruppe aufeinander eingestimmt. Ein bisschen wie ein „Icebreaker“, wodurch alle Beteiligten dann beim tatsächlichen Start schlichtweg schneller arbeits- und aufnahmefähig sind. Bei diesem ganz speziellen Vortreffen ging es hauptsächlich um Fragen zum Ablauf und Anspruch. Eine Bildungsbergtour hatte bisher noch niemand aus dem Kreis erlebt und daher ging es viel um Orientierung.

VOLKER KLICH: Zudem konnten Erwartungshorizonte abgesteckt werden und Hemmschwellen abgelegt – genauso wie das Commitment, die Ritterrüstung „alias unsere grauen Anzüge und Blazer“ können zu Hause im Schrank bleiben. Solch ein Austauschtermin dient auch dazu, Organisatorisches zu besprechen. Von Tipps zur Wanderkleidung bis zur Erinnerung an Mückenspray erhielt die Wandergruppe wertvolle Informationen vor Reiseantritt.

Welche fachlichen Themen standen außer den großen Fragen zur Zukunftsfähigkeit und Unternehmenskultur bei den Gesprächen im Fokus?

VOLKER KLICH: Die genannten Themen alleine haben schon für viel Gesprächsstoff gesorgt. Im Fokus standen aber eher die Antworten beziehungsweise die Lösungsansätze. Auch hier hat die Gruppe mit viel Ehrlichkeit das Für und Wider besprochen. Weitere Themen, die aufgekommen sind, waren Krisenmanagement, klimaneutrales Bauen, aber auch das Thema New Pay.

SANDRA NIEDERGESÄSS: Unsere Branche steht vor großen Aufgaben. Diese zu bewältigen, hat ganz viel mit Zukunftsfähigkeit und Kultur zu tun,

diverse nachgelagerte Fachthemen leiten sich daraus ab. Die abstrakte Ebene muss man dann mit Leben füllen. Was bedeutet es konkret? Was heißt denn, die Unternehmenskultur verändern? Wie genau kann man denn zukunftsfähig bleiben? Die Antworten – und das ist meine Überzeugung – liegen zu einem großen Teil in der Gruppe. Dies sichtbar zu machen und „nach oben“ zu holen, ist Aufgabe des Formats.

Gab es abseits des fachlichen Austauschs auch andere Erlebnisse, die den Teilnehmerinnen und Teilnehmern im Gedächtnis haften bleiben werden?

VOLKER KLICH: Eines der einprägsamsten Erlebnisse war der Aufstieg auf die Schrammsteine über Leitern und Felsen. Das Motto war „Die Gruppe trägt dich“ und genau das ist auch hängengeblieben. Keiner wurde zurückgelassen und gemeinsam haben selbst die Zweifler den Aufstieg geschafft und konnten dann die großartige Aussicht genießen. Die Offenheit der Gruppe und das „Rüstung ablegen“ und erzählen, was auch mal nicht läuft. Genau das schafft Vertrauen und verbindet.

SANDRA NIEDERGESÄSS: Der Aufstieg unter Begleitung eines Resilienz- und Krisentrainers war für alle ein besonderes Erlebnis – so mein Eindruck. Ich kenne kein Vortragsseminar, das eindringlicher verdeutlicht, dass Veränderung immer an der gleichen Stelle beginnt: bei einem selbst! Dass unser Taxidienst uns am ersten Abend in der Schrammsteinbaude sitzen ließ und ein Teil der Gruppe dann im Dunkeln in die Unterkunft zurücklaufen wollte, hinterließ vermutlich vor allem bei mir als Veranstalterin einen bleibenden Eindruck. Ich sah Wölfe, Stolperfallen und sonstige Unwägbarkeiten vor meinem geistigen Auge. Das ist dann Führung unter Ungewissheit als mein ganz persönlicher Moment.

Danke für das Gespräch.

Die Fragen stellte Hans-Walter Neunzig

Viel Input für den Transformationsprozess

Alexander Keil und Kristina Willjes von der Unternehmensberatung Metaplan in Hamburg zeigten, wie Führungskräfte Strukturen aufbrechen können, wenn sie das gesamte Unternehmen im Blick haben – die Außenwirkung wie das formale und informelle Innenleben. Jede Entscheidung ziehe Entwicklungen nach sich und diese Wirkung gelte es mitzudenken.



Blick auf die Schrammsteine: Die Bildungsbergtour 2022 war eine Herausforderung für Körper und Geist



Team-Erfahrung in den Bergen: Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen trafen sich im September 2022 zur Bildungsbergtour in der Sächsischen Schweiz

Jedes Unternehmen, so die beiden Unternehmensberater, fände so den Weg, der am besten passt.

Dass auch das Vergütungssystem zur Unternehmenskultur passen muss, beschrieb Stefanie Hornung von der Organisation New Pay Collective. Die sieben Dimensionen Fairness, Transparenz, Selbstverantwortung, Partizipation, Flexibilität, Wir-Denken sowie Lern- und Anpassungsfähigkeit spielen ineinander und führen gemeinsam zur leistungsorientierten und individuellen Vergütung aller Mitarbeitenden.

Gerade in Transformationsprozessen spielt unternehmerische Resilienz eine wichtige Rolle. Uwe Rühl vom Beratungsunternehmen Resilience Operation Center in Nürnberg verglich das Wandern mit dem unternehmerischen Weg. Die Vorbereitung auf eine Wanderung lässt sich damit vergleichen, wie Führungskräfte ihre Unternehmensprozesse planen können: mit Augenmaß, mit Blick auf die Gegebenheiten und mögliche Veränderungen. Bei Veränderungen oder gar im Krisenfall weiß jeder, was zu tun ist.

Beim Wandern sind alle gleich

Für Dr. Sebastian Herke von der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH war die Bildungsbergtour eine gute Gelegenheit, ehrlich und ungeschminkt zu sehen, wo die anderen Unternehmen stehen: „Den ersten Schritt haben wir alle gemacht und nun war es vor allem interessant zu sehen, wer wo den Fokus setzt und wo wir durch Austausch voneinander lernen können. Wir Führungskräfte sind ja dafür da, Veränderungen zu gestalten. Darüber beim Wandern zu sprechen, hat bei mir bleibende Eindrücke hinterlassen.“

Annette Rothe von der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH war froh, nur von Menschen umgeben zu sein, die zum Umdenken bereit sind: „Wir machen alle das Gleiche, trotzdem mit unterschiedlichen Facetten. Und das wurde vor allem unterwegs in den Bergen deutlich, weil wir da besser ins Gespräch kamen, als in einem Workshop. Es ging eben nicht darum, welche Funktion wir haben, sondern welche persönlichen Erfahrungen wir beitragen können. Für diesen Austausch bin ich sehr dankbar.“

„Zwischen Alt und Neu liegt Gut“

Markus Röhl von der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG, hat konkrete Projektideen von den Kolleginnen und Kollegen mitgenommen, zu denen er in den nächsten Monaten in den engeren Austausch gehen möchte. „Mich interessiert auch, welche Strukturen die Unternehmen gefunden haben. Zwischen Alt und Neu liegt Gut“, zitiert er einen Buchtitel von Jule Jankowski. „Ich möchte wissen, wie sich Bewährtes in der neuen Arbeitswelt behaupten konnte.“

Die nächste BBA-Bildungsbergtour findet unter dem Motto „Vom Waldblick zum Weitblick“ vom 30.8. bis 1.9.2023 wieder in der Sächsischen Schweiz statt. Mehr Informationen unter www.bba-campus.de

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Bausteine der Nachhaltigkeit – ein Überblick

Durch die EU-Taxonomie-Verordnung und die Verabschiedung der Corporate Social Responsibility (CSR)-Richtlinie ergeben sich auch für die Wohnungswirtschaft neue Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit. Bisher liegt der Fokus auf den Umweltzielen. Es ist aber genauso wichtig, die sozialen Ziele im Blick zu behalten.

Von Ingeborg Esser und Christian Gebhardt

Die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft richtet ihr strategisches Handeln seit Jahrzehnten im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung aus (siehe Abbildung 1). Unternehmerische Entscheidungen bewegen sich seit jeher im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen an den Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung sowie an die betriebswirtschaftliche Rentabilität.



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

Baustein Nachhaltigkeitsberichterstattung DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX

Um die Nachhaltigkeitsaktivitäten der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft wirkungsvoller zu kommunizieren, haben der GdW und die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Grundlage der Entsprechenserklärung sind die 20 Kriterien des DNK. Die Branchenergänzung besteht aus einer Erläuterung dieser und weiterer spezifischer Kriterien und dient der begleitenden Information und Orientierung. Die branchenspezifische Entsprechenserklärung zum DNK hat sich am Markt etabliert und wird seit Jahren von vielen Wohnungsunternehmen angewandt. Durch die EU-Taxonomie und die Novellierung der Corporate Social Responsibility (CSR)-Richtlinie ergeben sich für Wohnungsunternehmen neue Anforderungen, auf die sich die Branche vorbereiten muss. Zwar betrifft die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

neben kapitalmarktorientierten Unternehmen nur große Unternehmen, allerdings wird erwartet, dass der Finanzsektor aufgrund der EU-Taxonomie auch Nachhaltigkeitsinformationen bei kleineren und mittleren Unternehmen abfragen wird. Während für große Unternehmen ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard verpflichtend vorgeschrieben wird, besteht für kleine und mittelgroße Unternehmen die Möglichkeit einer freiwilligen Anwendung.

Um die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen, hat der GdW gemeinsam mit der AGW die branchenspezifische Ergänzung des DNK weiterentwickelt und im Jahr 2022 aktualisiert. Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleine und mittelgroße, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, können die DNK-Kriterien direkt erläutern und somit – in sehr schlanker Form – über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten. Unternehmen, die bereits Nachhaltigkeitsberichte nach dem DNK durchführen, können sich auf die verpflichtende Berichterstattung vorbereiten, da es eine große Schnittmenge zwischen DNK und den Anforderungen der CSR-Richtlinie gibt.



**WP Christian
Gebhardt**
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

Nach der CSR-Richtlinie sind Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeitende, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz –, von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen. Für diese Unternehmen gilt dann: zwingende Berichterstattung im Lagebericht und verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltig-

tigkeitsberichterstattung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass alle großen Wohnungsunternehmen von der Regelung erfasst werden. Ob auch die kleinen und mittelgroßen Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand der Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und weiteren Angaben gemäß EU-Taxonomie-Verordnung unterliegen, wenn die landesrechtlichen Vorschriften, Satzungen oder Gesellschaftsverträge dies verlangen, muss noch geklärt werden.

Nach den Vorstellungen der EU-Kommission sollen bis Ende Juni 2023 verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) vorliegen. Die EU-Kommission stellt damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe wie die Finanzinformationen. Derzeit ist der GdW in einem überregionalen Arbeitskreis unter Einbindung der Regionalverbände und der AGW tätig und beteiligt sich an der Erarbeitung eines ESRS-Branchenstandards für Wohnungsunternehmen.

Der GdW wirkt weiterhin gemeinsam mit dem Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e. V. (DRSC) und dem RNE in einer Pilotgruppe an der Erarbeitung eines Standards für kleine und mittelgroße Unternehmen (KMU) mit. Ziel ist es, Erfolgsfaktoren für eine substanzielle und zugleich anwenderfreundliche KMU-Berichterstattung zu definieren und in den Erarbeitungsprozess auf europäischer Ebene (EFRAG) einzubringen. Dem DNK als bewährten nationalen Standard kommt dabei eine

besonders große Bedeutung zu. Nach Anpassung an die verabschiedete CSR-Richtlinie könnte dieser als KMU-Standard Anwendung finden.

Baustein nachhaltige Finanzierung

Während für die Aktivseite der Bilanz eines Wohnungsunternehmens hohe Anforderungen im Gebäudebereich beim Thema Nachhaltigkeit bestehen, gibt es für die Passivseite (mit Ausnahme der Förderdarlehen) bisher keine Vorgaben. Dies hat sich durch die Vorgaben der EU-Kommission im Zusammenhang mit der sogenannten EU-Taxonomie grundlegend geändert.

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu. Aus diesem Grund wurde der EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen, der einen Katalog von verschiedenen Maßnahmen vorsieht (siehe Abbildung 2), verabschiedet. Eine Maßnahme davon ist die Etablierung eines Klassifikationssystems (Taxonomie) für nachhaltige Finanzierungen.

Aus der EU-Taxonomie ergeben sich eine Reihe von Anforderungen, die in der GdW Arbeitshilfe 86 „Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft“ aus unterschiedlichen Sichtweisen dargestellt werden. Im Kern geht es darum, die Aktivitäten von Unternehmen anhand von Nachhaltigkeitskriterien zu beurteilen und den Finanzmarktakteuren diesbezügliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Zwar besteht >

Abb. 1:

Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung



Abb. 2:

EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen

Neuaustrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz / Langfristigkeit
1. Klassifikations-system/Taxonomie 2. Standards und Labels 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanz-beratung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutio-neller Anleger (DisclosureVO) 8. Prudenzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

bei vielen Anforderungen noch Rechtsunsicherheit und Regelungsbedarf, aber der Rahmen ist mit der Taxonomie bereits gesetzt.

Gemeinsam mit dem Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e.V. und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V. erarbeitet der GdW derzeit Kriterien für eine „Soziale Taxonomie“. Auf der Grundlage bestehender Anforderungen soll im Jahr 2023 in einem Arbeitskreis ein Set von möglichen Kriterien für eine soziale Taxonomie in der Wohnungswirtschaft erarbeitet werden.

Baustein Nachhaltiger Wohnungsbau

Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) wurde entwickelt, um die Qualität und Nachhaltigkeit neu errichteter Gebäude zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungs-

hilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es bleibt freiwillig und ist für neue Wohngebäude gedacht. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich dieses System insbesondere auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandshalter.

Besonderheiten sind eine ausführliche Behandlung des Bereiches Wohnqualität, das Herstellen eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld andererseits, und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn. Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Qualitätssiegel hat seit 2022 eine zusätzliche Bedeutung bekommen, da die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau in der Regel eine Zertifizierung erfordern.

Um das System noch weiter in die Breite zu tragen, wird der GdW ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel ab 2023 einen EU-Taxonomie-Check für Wohngebäude anbieten. Dieser kann auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden. Die Fertigstellung des Taxonomie-Checks soll im ersten Halbjahr 2023 erfolgen.

Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen der Immobilienbewertung

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung gewinnt vor dem Hintergrund weltweiter ESG-Vereinbarungen an Bedeutung. Maßnahmen des nachhaltigen Bauens und

Abb. 3:

Mögliche Kriterien zur Messung des Social Values

 Höhe der Miete	 Quartiersqualität	 Gemeinschaft	 Wohnqualität	 Sicherheit
<ul style="list-style-type: none"> · Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts 	<ul style="list-style-type: none"> · Grünflächen · (Kinder-) Betreuungsangebote · Schnellladesäulen · Pflegestützpunkte · Paketabholstationen 	<ul style="list-style-type: none"> · Generationsgerechte Flächen · Gemeinsame Veranstaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> · Fahrradstellplätze · Barrierefreier Zugang · Stellplätze Kinderwagen · Private Außenflächen · Nutzerfreundliche Mülltrennung · Stellplätze Rollatoren · Gestaltung Treppenhäuser · Ästhetisches Design 	<ul style="list-style-type: none"> · Einbruchshemmende Wohntüren · Außenbeleuchtung · Einsehbare Hauseingänge · Zutritt nur für Zugangsberechtigte · Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren · Smart-Living-Elemente

Bewirtschaftens haben somit auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert. Schwierigkeiten bestehen bisher in der Messbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung. Während es bei der ökologischen Komponente der Nachhaltigkeit bereits verschiedene Ansätze gibt, ist das Thema „Social Value“ bisher kaum betrachtet worden.

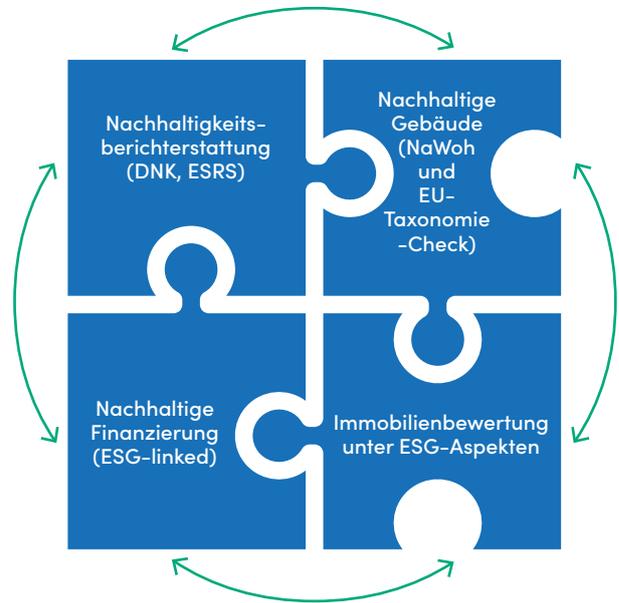
Der GdW hat zusammen mit einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft anhand von verschiedenen Wertkategorien ein Scoring-Modell zur Messbarkeit von sozialen Faktoren entwickelt (siehe Abbildung 3). Ziel ist es, anhand dieser Faktoren den Wertbeitrag von sozialen beziehungsweise gesellschaftlich relevanten Maßnahmen im Rahmen der Immobilienbewertung transparent zu machen und zu berücksichtigen. Dabei versteht sich dieser Vorschlag als offen für künftige Weiterentwicklungen und Ergänzungen. Wichtig war uns darüber hinaus, dass der soziale Beitrag jeweils der Immobilie direkt zurechenbar sein musste, um in der Bewertung berücksichtigt werden zu können.

Fazit

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft ist nicht nur eine Floskel, sondern fester Bestandteil des nachhaltigen Geschäftsmodells. Die Bausteine Nachhaltigkeitsberichterstattung, Nachhaltige Finanzierung, Nachhaltiger Wohnungsbau und Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen der Immobilienbewertung adressieren die Nachhaltigkeitsthemen (siehe Abbildung 4). Der GdW hat sich des Themas bereits vor Jahren angenommen und den Wohnungsunternehmen verschiedene Arbeitshilfen und Hilfsmittel zur Verfügung gestellt.

Abb. 4:

Bausteine der GdW-Nachhaltigkeitsausrichtung



Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

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

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.

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

 **Finanzgruppe**



Fair. Seriös.
Professionell.

FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

Tipp: Mit dem Jobmailer **kostenlos neue Jobs** per E-Mail erhalten!

BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Kaufmännischer Vorstand (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft Treptower
Park eG
Berlin

Job-ID 036206148

Kaufmännischer Vorstand/ Geschäftsführer (m/w/d)

Baugenossenschaft Dormagen eG
Dormagen

Job-ID 036162081

Vorstandsmitglied Technik (m/w/d)

Wohnungsbaugenossenschaft
Chemnitz-Helbersdorf eG
Chemnitz

Job-ID 036449014

Projektleiter für Bauprojekte (m/w/d)

GWG Reutlingen
Reutlingen

Job-ID 036450803

Geschäftsführender Vorstand (m/w/d)

Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Aufbau eG
Ulm

Job-ID 035938215

TGA-Ingenieur/-in (w/m/d)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Berlin

Job-ID 036737885

Abteilungsleiter Betriebs- und Heizkostenabrechnung (m/w/d)

Dawonia
München

Job-ID 036521020

Sachbearbeiter Vermietung/ Mahn- und Klagewesen (m/w/d)

Hertener Wohnstätten Genossenschaft eG
Herten

Job-ID 036322928

Immobilienkaufmann/ Immobilienfachwirt (m/w/d)

Essen-Nord
Essen

Job-ID 036010666

Vorstandsmitglied (m/w/d)

Braunschweiger Baugenossenschaft
Braunschweig

Job-ID 035740702

Technischer Vorstand (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft
Aufbau Dresden eG
Dresden

Job-ID 035384456

Mitarbeiter Immobilienmanagement (m/w/d)

ADAC Westfalen e.V.
Dortmund

Job-ID 035431668

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

Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **04. April 2023**

Für Arbeitgeber:

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

Online-Buchung

Bequem und direkt eine Anzeige nach
Ihren Wünschen schalten unter

www.stellenmarkt.haufe.de

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



Ihr Ansprechpartner:

Jonas Cordruwisch

Tel. 0931 2791-557

stellenmarkt@haufe.de

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG, Kaiserstr. 11, 51145 Köln

Einladung an die gewählten Vertreter/-innen zur Vertreterversammlung
am Dienstag, 16. Mai 2023, 18:00 Uhr im Leonardo Hotel,
Köln-Bonn-Airport, Waldstraße 255, 51147 Köln.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Beratung über:

2. Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2022
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG für das Jahr 2021

Beschluss über:

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2022
6. Verwendung des Bilanzgewinns 2022
7. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, gez. Jürgen Hollstein



Unsere Wohnungsgenossenschaft sucht
zur baldmöglichen Einstellung eine/n
Leiter/in Bautechnik (m/w/d)

Ausführliche Angaben finden Sie auf der
Homepage der Wohnungsgenossenschaft
„Aufbau“ Merseburg eG.

Vorstand
Wohnungsgenossenschaft
„Aufbau“ Merseburg eG
Wagnerstraße 2
06217 Merseburg

HAUFE.de/Immobilien



Jede Woche die aktuellsten
Informationen mit dem
Newsletter Wohnungswirtschaft

Jede Woche kurz und knapp:

- Aktuelle News aus dem Markt und der Redaktion
- Aktuelle Rechtsprechung des BGH

HAUFE.

SCHON GEWUSST?

—
MIT DEM STELLENMARKT
VON HAUFE ...



**...PROFITIEREN SIE VON
UNSERER REICHWEITE IN IHREM
BRANCHENUMFELD.**

Finden statt Suchen –
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de



» NATURWISSENSCHAFT,
TECHNIK, SAUBERE GEWÄSSER –
UND DIE WERTE STIMMEN AUCH. «

Der Ruhrverband ist eines der großen Wasserwirtschafts-
unternehmen in Deutschland und sorgt seit über 100 Jahren
für saubere Flüsse und Seen im Einzugsgebiet der Ruhr.

Werden Sie als

Technische/r Property Manager/in
Wohnungsverwaltung (m/w/d)
am Standort Essen

Teil unseres Teams!

Sind Sie interessiert?

Dann finden Sie weitere Informationen
zur ausgeschriebenen Stelle auf unserem
Bewerbungsportal

www.ruhrverband.de/karriere



GWG Reutlingen
Wohnungsgesellschaft mbH

WIR HABEN NOCH
PLATZ FÜR
VERSTÄRKUNG!

Bewirb Dich als
Abteilungsleiter Technik Bau (m/w/d)
Projektleiter für Bauprojekte (m/w/d)





Baumanagementherausforderung in der Chemnitzer Immobilienwirtschaft

Wir sind eine innovative Wohnungsbaugenossenschaft in Chemnitz, die über einen verwalteten Bestand von rd. 4.030 Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügt.

Soziales und gesellschaftliches Engagement, genossenschaftlicher Gemeinschaftssinn, sinnvolle bautechnische Leistungen und moderne, betriebswirtschaftliche Erfordernisse in Einklang zu bringen - dafür engagieren sich 30 Mitarbeiter und der Vorstand unserer Genossenschaft. Im Zuge einer Nachfolgeregelung suchen wir zum 01. November 2023 ein

Vorstandsmitglied Technik (m/w/d).

Gemeinsam mit Ihrem kaufmännischen Vorstandskollegen gestalten Sie die Entwicklung unserer Genossenschaft und übernehmen Verantwortung für die strategische Ausrichtung eines modernen, nach genossenschaftlichen Grundsätzen geführten wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmens.

Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich dabei auf die Entwicklung und Verwaltung des Bestandes und alle technischen Belange der Genossenschaft. Ihnen obliegt die Vorbereitung, Durchführung, Überwachung und Abrechnung von Erhaltungs-, komplexen Modernisierungs- und ggf. Neubaumaßnahmen. Ferner sind Sie verantwortlich für den gesamten Bereich der Energie- und Gebäudetechnik und wirken bei der Mitarbeiterführung sowie der Erstellung der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung aktiv mit.

Wir erwarten eine fachlich wie menschlich überzeugende Persönlichkeit mit abgeschlossenem technischen (Fach-) bzw. Hochschulstudium oder qualifizierter bautechnischer Ausbildung. Entscheidungskompetenz, unternehmerisches Denken, eine hohe Leistungsbereitschaft, Eigeninitiative und Durchsetzungskraft sowie die Fähigkeit Mitarbeiter erfolgreich zu führen und motivieren setzen wir ebenso voraus wie eine mehrjährige, mit Referenzprojekten belegbare und einschlägige Berufserfahrung. Sie identifizieren sich mit der genossenschaftlichen Idee, sind kommunikativ, team- und konfliktfähig. Anwendungssichere IT-Kenntnisse, Verhandlungsgeschick sowie ein überzeugendes Auftreten runden Ihr Profil ab.

Wir bieten Ihnen eine interessante, vielseitige und anspruchsvolle Führungstätigkeit und eine den Anforderungen entsprechende Vergütung.

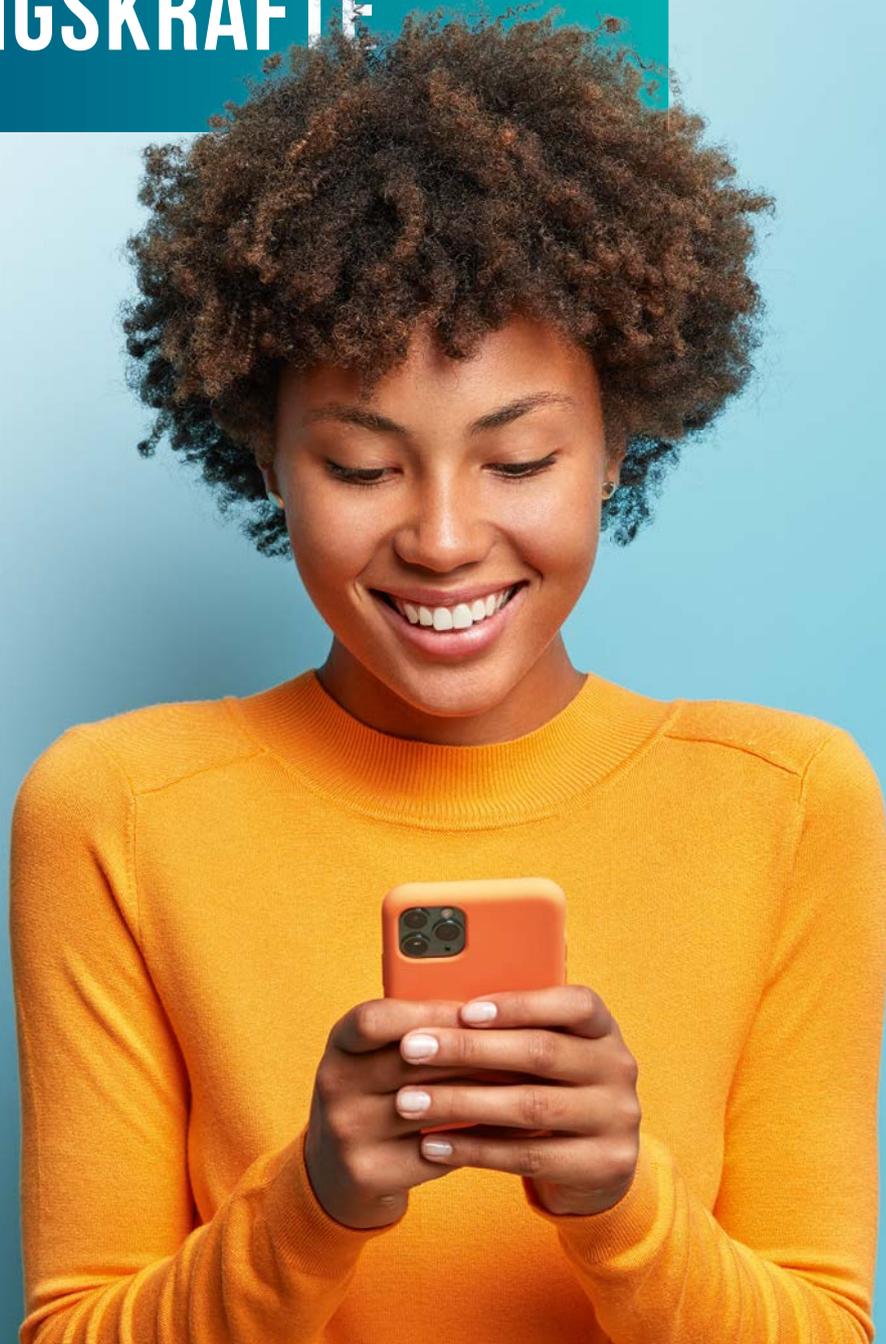
Aussagefähige Bewerbungsunterlagen mit Referenzen, Lebenslauf, Qualifikationsnachweisen und ausführlichem beruflichen Werdegang, für die wir vertrauliche und diskrete Behandlung zusichern, senden Sie bitte zeitnah an die:

FINANZ- UND WIRTSCHAFTSBERATUNG
DR. WINKLER GMBH
Herrn Dr. Winkler persönlich
Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz
post@dr-winkler.org

Wir sichern Ihnen eine vertrauliche und diskrete Behandlung Ihrer Bewerbungsunterlagen zu.

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Labore
Gewerbeflächen
Bibliotheken
Wohnungen
Bundesimmobilien
und vieles mehr auf www.bundesimmobilien.de

Kasernen
Truppenübungsplätze
Schlösser
Museen
Wälder
Leuchttürme
Ministerien

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

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

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

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

Die **Sparte Wohnen** bewirtschaftet einen Bestand von rund **38.000** eigenen Wohneinheiten. Neben dem aktuellen Fokus auf Modernisierung und Instandsetzung stehen wir für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und haben damit auch die Themen des demographischen Umbruchs und des Klimawandels fest im Blick.

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

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

Sie führen Ihre Abteilung mit rund 25 Mitarbeitenden, taktisch und operativ, mit dem Ziel, die Mieterzufriedenheit, die technischen Investitionen und das Controlling digital und persönlich zu optimieren. Zu den wesentlichen Aufgaben der technischen Projektsteuerung gehört z. B. die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion, Steuerung der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, Initiierung und Begleitung von Quartierskonzepten nach einschlägigen wohnungswirtschaftlichen Themen (z. B. Demographie, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Mobilität und Energie), Vorbereitung der technischen Bedarfsplanung und Begleitung der Umsetzung der Investitionsprojekte unter Einbindung externer Projektbeteiligter und die Durchführung regelmäßiger Termin-, Qualitäts- und Kostenkontrollen (Baucontrolling).

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann finden Sie die **vollständige Stellenausschreibung** auf www.interamt.de unter der **Stellenangebots-ID 914314**.

Bewerbungsschluss ist der **19. April 2023**.

www.bundesimmobilien.de

Die Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. ist Marktführer in der Vermietung in der Großen Kreisstadt Weinheim. Wir bewirtschaften 1.900 eigene Mietwohnungen und verwalten 700 Eigentumswohnungen. In der Stadtentwicklung sind wir ein wichtiger Akteur mit einem guten Namen. Im Rahmen der altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir einen

geschäftsführenden kaufmännischen Vorstand (m/w/d).

Sie verantworten die Geschäftsführung und die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft in enger Abstimmung mit dem nebenamtlichen Vorstandsvorsitzenden und dem Aufsichtsrat. Unterstützt werden Sie dabei in der operativen Führung und der Vertretung gegenüber den Akteuren in der Region von zwei Prokurist*innen.

Sie leiten ein Team von 18 Mitarbeiter*innen und sind gemeinsam mit unserer Architektin verantwortlich für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie den Neubau.

Als Genossenschaft legen wir besonderen Wert auf Kundenfreundlichkeit und Service für unsere Mitglieder. Daneben sind uns kaufmännische Sorgfalt und eine langfristig ausgerichtete Führung sehr wichtig.

Ihre Qualifikation:

- Abgeschlossenes Hochschulstudium oder eine vergleichbare immobilienwirtschaftliche Ausbildung mit entsprechender Zusatzqualifikation im kaufmännischen Bereich
- Umfangreiche Kenntnisse immobilienwirtschaftlicher und technischer Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft
- Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft
- Erfahrung in der Quartiersentwicklung
- Motivierender und wertschätzender Führungsstil
- Pflege von Netzwerken

Wir bieten:

- Ein gut aufgestelltes, wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen in einer Zukunftsregion mit positiven Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine verantwortungsvolle Position mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in einem genossenschaftlichen Umfeld
- Eine der Position angemessene Dotierung

Bitte richten Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung bis spätestens zum **15.04.2023** per E-Mail an:

Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.

z. Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Jörg Soballa
E-Mail: bewerbung@bg-weinheim.de

bgw
Baugenossenschaft
Weinheim

Passt.



Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

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



Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

Urteile

MIETRECHT

- 77 Schadensersatz wegen Einleitung eines Rechtsstreits?
- 77 Unwirksame **Überwälzung der Schönheitsreparaturen**
- 78 Vertragswidriger Zugriff des Mieters auf das **Mietkautionskonto**
- 78 **Wirtschaftlichkeitsgebot**

WEG-RECHT

- 78 **Durchsetzung der Nachbesserung** wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum
- 79 **Wegfall des Direktanspruchs** gegen den Verwalter
- 79 **Entlastung des Verwalters und des Beirats**
- 79 Negativbeschluss; **Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage**



RA Heiko Ormanschick

MIETRECHT
kanzlei@ormanschick.de
www.ormanschick.de



Dr. Olaf Riecke

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

Schadensersatz wegen Einleitung eines Rechtsstreits?

Aus dem Urteil

Allein in der Erhebung einer Klage oder in der sonstigen Inanspruchnahme eines staatlichen, gesetzlich geregelten Rechtspflegeverfahrens zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte kann weder eine unerlaubte Handlung noch eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung gesehen werden. Für die Folgen einer nur fahrlässigen Fehleinschätzung der Rechtslage haftet der ein solches Verfahren Betreibende außerhalb der im Verfahrensrecht vorgesehenen Sanktionen grundsätzlich nicht, weil der Schutz des Prozessgegners regelmäßig durch das gerichtliche Verfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Ausgestaltung gewährleistet wird. Ein dadurch nicht abgedeckter Schaden ist damit auch materiell-rechtlich nicht ersatzfähig.

Bedeutung für die Praxis

Aus dem jedem Vertragsverhältnis innewohnenden Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme folgt nicht bereits, dass aus Rücksicht auf den Vertragspartner von der gerichtlichen Klärung rechtlicher Divergenzen Abstand genommen werden müsste. Vielmehr ist bei der Beurteilung der Pflichtwidrigkeit zu berücksichtigen, ob ein objektiv nachvollziehbarer, vertretbarer Rechtsstandpunkt geltend gemacht wird. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, ob die Parteien die rechtlichen Grenzen des Vertretbaren einhalten. Ist dieses der Fall, fehlt es an der Pflichtwidrigkeit und damit an einer Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch. HO

LG Braunschweig, Urteil vom 6.1.2023,
6 S 118/22 | BGB §§ 241, 280, 823

Unwirksame Überwälzung der Schönheitsreparaturen

Aus dem Urteil

An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt bei unwirksamer Überwälzung das dispositive Gesetzesrecht, mit der Folge, dass der Vermieter in vollem Umfang die Erhaltungslast zu tragen hat. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand bestimmt sich nach den Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache. Den Parteien steht es mit Blick auf die Vertragsfreiheit grundsätzlich frei, einen unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand der Mietsache als vertragsgemäßen „Substandard“ zu vereinbaren.

Bedeutung für die Praxis

Um einen solchen Substandard handelt es sich jedoch nicht, wenn der Mieter sich verpflichtet hat, die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen. Die Parteien haben in diesen Fällen gerade nicht den unrenovierten Zustand als vertragsgemäß vereinbart. Mit Blick auf Art. 6 Abs. 1 Richtlinie 93/13/EWG und den über die Verpflichtung der Mitgliedstaaten nach Art. 7 Abs. 1 Richtlinie 93/13/EWG beabsichtigten Abschreckungs- und Sanktionseffekt bei der Verwendung missbräuchlicher AGB durch Unternehmer gegenüber Verbrauchern verbietet es sich, die Rechtsprechung des BGH, welche dem Vermieter entweder eine Kostenbeteiligung des Mieters oder ein ihm zustehendes Zurückbehaltungsrecht eröffnet, auf andere Konstellationen anzuwenden. HO

LG Berlin, Urteil vom 17.3.2022, 65 S 211/21
Richtlinie 93/13/EWG; BGB §§ 305, 306, 535

Vertragswidriger Zugriff des Mieters auf das Mietkautionskonto

Aus dem Urteil

Ein eigenmächtiger Zugriff des Mieters auf ein an den Vermieter verpfändetes Kautionsguthaben verletzt dessen vertraglich geschütztes Sicherungsrecht und kann eine ordentliche Kündigung rechtfertigen. Die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung kommt bereits dann in Betracht, wenn der Mieter unberechtigterweise das – die Höhe einer Monatsmiete übersteigende – Kautionsguthaben vollumfänglich umbucht und das Mietkautionskonto auflöst. Für die Annahme jedenfalls fahrlässigen Verhaltens spricht insbesondere, wenn der Mieter unter Berücksichtigung der Höhe des umgebuchten Betrags und seiner angespannten finanziellen Verhältnisse hätte erkennen können, dass er über das verpfändete Kautionsguthaben verfügt. Ein damit verbundenes Bankversehen (hier: unterlassene Eintragung eines Kontosperrvermerks) geht regelmäßig zu Lasten des mietvertragswidrig über das Kautionskonto verfügenden Mieters.

Bedeutung für die Praxis

Sobald die Kaution an den Mieter rechtswidrig ausgezahlt worden war, bestand ein Wiederauffüllungsanspruchs des Vermieters. Auch in der Nichterfüllung dieses Anspruchs erkannte das Gericht einen weiteren Pflichtenverstoß, der eine Verletzung des Mietvertrags darstellte. Eine Abmahnung des Pflichtenverstoßes war nicht erforderlich. Anders als bei einer fristlosen Kündigung gilt bei der ordentlichen Kündigung keine grundsätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung einer vorherigen Abmahnung. HO

Wirtschaftlichkeitsgebot

Aus dem Urteil

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrages geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

Bedeutung für die Praxis

Den Vermieter trifft gegenüber seinen Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (sogenannter Wirtschaftlichkeitsgrundsatz). Die Verletzung dieser Pflicht führt zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters, der auf Rückzahlung der unnötigen Kosten beziehungsweise auf Freihaltung von diesen gerichtet ist. Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt. HO

Durchsetzung der Nachbesserung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum

Aus dem Urteil

Die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum (hier: Altlastenverdacht) gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum (hier: nach § 439 Abs. 1 BGB) fallen nicht unter die Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kann solche Rechte auch nach der Änderung des WEG weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Bedeutung für die Praxis

Die Gesetzesänderung führt nicht zu einem Entfallen der Prozessführungsbefugnis der GdWE. Die primären Mängelrechte der einzelnen Wohnungseigentümer als Erwerber/Käufer werden nicht kraft Gesetzes vergemeinschaftet; sie können aber noch qua Beschluss zur Ausübung der GdWE übertragen werden. So hatte sich der Gesetzgeber das auch vorgestellt. Altbeschlüsse bleiben insoweit wirksam. Sie verstoßen insbesondere nicht – nach Abschaffung des § 10 Abs. 6 WEG a.F. – gegen ein gesetzliches Verbot. OR

Wegfall des Direktanspruchs gegen den Verwalter

Aus dem Urteil

Der Verwaltervertrag ist kein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr schutzbedürftig, weil er im Hinblick auf Ansprüche gegen die GdWE hinreichend abgesichert ist.

Nach § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der GdWE eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und Benutzung entspricht. Damit ist die Verwalterin aber hinsichtlich eines solchen Anspruchs gerade nicht verpflichtet. Vielmehr haftet die GdWE auch für Pflichtverletzungen seitens der Verwalterin, deren Verhalten ihr analog BGB zuzurechnen ist; das heißt, in der Pflichtverletzung eines Verwalters liegt zugleich eine Pflichtverletzung der GdWE.

Bedeutung für die Praxis

Die Ansicht des LG Braunschweig (vergleiche auch AG Hannover, ZMR 2021, 522 sowie Dötsch in Bärman, WEG, 15. Aufl. § 18 Rn. 219) überzeugt, auch wenn unter anderem Becker (Bärman WEG, 15. Aufl. 2023, § 27 Rn. 219) dies anders sieht.

Ein Direktanspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter besteht seit 1.12.2020 nur noch bei deliktischen Ansprüchen (§§ 823 ff. BGB).

OR

Entlastung des Verwalters und des Beirats

Aus dem Urteil

Es entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, dem Verwalter und dem Beirat Entlastung zu erteilen, wenn die von der Entlastung umfasste Abrechnung fehlerhaft ist. Denn das mit der Entlastung verbundene negative Schuldanerkenntnis steht dem bestehenden Anspruch, dass der Verwalter eine korrekte Abrechnung vorlegt und der Beirat diese prüft, entgegen. Maßgeblich für die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung ist der Zeitpunkt der Versammlung, daher ist es für den Erfolg der Anfechtung des Entlastungsbeschlusses ohne Relevanz, ob der Beschluss über die Abrechnung angefochten wurde.

Bedeutung für die Praxis

Da die Entlastung nach herrschender Meinung neben der Billigung des Verwalterhandelns auch ein negatives Schuldanerkenntnis (§ 397 Abs. 2 BGB) beinhaltet, führt sie zum Rechtsverlust auf Seiten der GdWE. Selbst wenn im Vertrag ein Anspruch auf Entlastung wirksam vereinbart worden wäre, scheidet eine solche aus, wenn Schadensersatzansprüche im Zeitpunkt der Beschlussfassung realistisch möglich erscheinen.

Ein guter/seriöser Verwalter beziehungsweise Beirat braucht keine Entlastung; einem Betrüger würde sie nichts nützen. Wirtschaftlich führt die Entlastung nur zu Vorteilen beim Versicherer der Entlasteten. OR

Negativbeschluss; Anfechtungs- und Beschlussersetzungs-klage

Aus dem Urteil

Ein Negativbeschluss entfaltet gegen eine erneute Beschlussfassung über denselben Gegenstand keine Sperrwirkung. Ein Rechtsschutzbedürfnis für dessen Anfechtung folgt in der Regel aber daraus, dass ein Wohnungseigentümer durch einen Negativbeschluss in seinem Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums aus § 18 Abs. 2 WEG – das auch bei Negativbeschlüssen Platz greift – verletzt wird. Wenn das bestehende Ermessen der Wohnungseigentümer es nicht erlaubt, keinen Positivbeschluss zu fassen, ist der Negativbeschluss für ungültig zu erklären.

Unerheblich ist es für die Beschlussersetzungsklage, ob bereits bei der vorausgegangenen Ablehnung des Beschlussantrags und zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer bestand.

Bedeutung für die Praxis

Die Anfechtung eines rechtswidrigen/ordnungswidrigen Negativbeschlusses kann – muss aber nicht (mangels Sperrwirkung) – erfolgen und wird dann mit der Klage auf Beschlussersetzung verbunden werden. Ändert sich zwischen der Beschlussablehnung und der mündlichen Verhandlung vor Gericht die Sach- und Rechtslage, so ist für die Beschlussersetzung die aktuelle Lage und für die Beschlussanfechtung die Lage am Tag der Eigentümerversammlung maßgeblich. OR

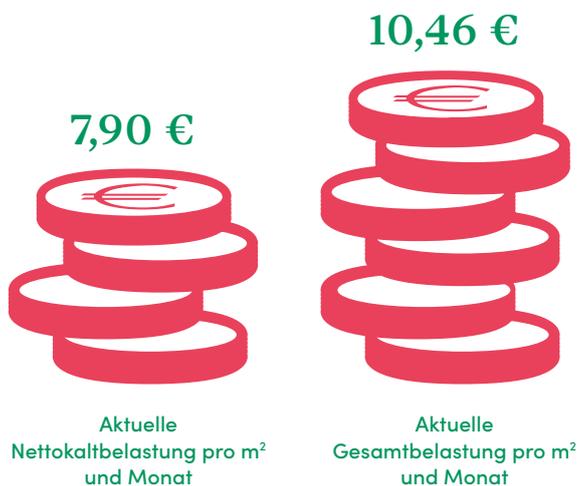
10,46

ZAHL DES MONATS

Kostensensibel

Mieterhaushalte zahlen in Deutschland durchschnittlich 7,90 €/m² nettokalt im Monat. Die Gesamtbelastung inklusive Nebenkosten liegt bei 10,46 €. Dies ist ein Ergebnis der „Wohntrends 2040“, einer repräsentativen Studie des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immo Consult und dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) im Auftrag des GdW.

Das hat Auswirkungen auf die Umzugsneigung: Auf die Frage, ob sie planen, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, äußern mittlerweile 37% der Mieterinnen und Mieter, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. 2018 hatte der Anteil noch bei 22% gelegen. Mehr als 15% derjenigen, die umziehen möchten, nennen als Grund dafür die Wohnkosten.



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

Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

DAS DW-TEAM

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

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

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

Nikola Schellig, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

Annika Weyde, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

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

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

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

HERAUSGEBER UND VERLAG
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Group
Standort Hamburg, Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

DW-STELLENMARKT

Jonas Cordruwisch, 0931-2791-557, stellenmarkt@haufe.de

BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

Tel. 0931-2791-770, Fax 0931-2791-477, daten@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2023. www.mediacycenter.haufe.de

ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

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



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post



HAUFE.



**„VIELE UNTERNEHMER SAGEN:
NACHHALTIGKEIT IST UNSERE DNA.
ABER SIE HANDELN OFT VÖLLIG GEGENSÄTZLICH.“**



Dr. Christine Lemaitre
Geschäftsführende
Vorständin DGNB

L'Immo vom 27.02.2023

Foto: DGNB

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 von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien



Miele



KÜCHENLÖSUNGEN

MIELE PROJEKTGESCHÄFT FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Erfolgsfaktoren für die Planung von langfristigen Projekten sind Fachwissen, Kompetenz und Erfahrung. Hinter dem Begriff Miele Projektgeschäft steht ein spezialisiertes Miele Team, welches Sie während des gesamten Planungs- und Realisationsprozesses in Bezug auf Küchen in Ihrem Bauvorhaben begleitet. Dabei sind uns Kundennähe, Professionalität und Zuverlässigkeit sehr wichtig.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Pläne und wie wir Sie unterstützen können: projekte@miele.de

Miele. Immer Besser.