

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

05 / 2022



**DigiWoh: Das  
Kompetenz-  
zentrum für die  
Branche**  
Seite 72

## Thema des Monats

**08**

Vom innerstädtischen Gewerbe-  
gebiet zum gemischten Quartier

**18**

Smart Building:  
Haus- & Gebäudetechnik 4.0

**76**

Digitales Mindset: Das Umdenken  
im Unternehmen etablieren



Partner der  
Immobilienwirtschaft

# Smarte Digitalisierung Ihres Immobilienbestandes

**Gebäudekonnektivität 4.0: alle Gebäudeinformationen und Verbrauchsdaten in einer einzigen Datenplattform**



Eine gemeinsame Funk-Infrastruktur vernetzt alle smarten Anwendungen in Ihren Beständen. Anbieterunabhängig, technologieneutral und in Echtzeit. Steuerung und Datenerfassung in einer einzigen Datenplattform – **das ist Gebäudekonnektivität 4.0!**

**Erfahren Sie mehr und sprechen Sie uns an:**  
[vodafone.de/immobilienwirtschaft/gk](https://vodafone.de/immobilienwirtschaft/gk)

Together we can



EDITORIAL

# Nichts ist unmöglich ...

Angenommen, Sie treten morgens aus Ihrer Wohnungstür und ein durchdringendes Piepsen erinnert Sie daran, dass der Herd noch an ist oder die Balkontür geöffnet. Und sobald Sie aus dem Haus sind, regelt die Heizung die Temperatur automatisch runter ... Was für mich ehrlicherweise etwas unheimlich klingt, könnte schon bald Alltag sein. Intelligente Haus- und Gebäudetechnik ist dennoch vor allem ein spannendes Feld, auf dem quasi täglich neue Mitspieler dazukommen. Und deshalb stellen wir Ihnen diesen Bereich in unserem Thema des Monats (ab Seite 18) vor.

Darin lesen Sie zum Beispiel, wie sich ein Forschungsprojekt mit einer einheitlichen „Sprache“ für Smart Building beschäftigt, welche Lösungen es für (mehr) Energieeffizienz gibt oder wie es Wohnungsunternehmen bereits heute geschafft haben, ihre Mieter dank intelligenter Technik finanziell spürbar zu entlasten. Die technisch-digitale Transformation der Wohnungswirtschaft ist definitiv im Fluss!

Wenn auch Sie mit Ihrem Unternehmen in die digitale Zukunft gestartet sind, dann bewerben Sie sich gemeinsam mit dem PropTech, welches Sie bei der Realisierung unterstützt hat, für einen neuen Award: Die Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft ([www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de)) suchen Teams, die die Branche voranbringen. Als Hauptpreis winkt unter anderem ein Auftritt in unserem L'Immo-Podcast, in dem wir über Ihr Projekt sprechen und unseren Hörerinnen und Hörern vorstellen.

Es bleibt spannend, nicht nur in dieser Ausgabe ... Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



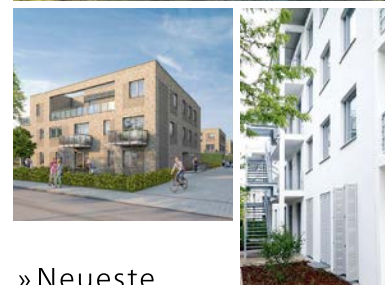
Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



1987  
2022  
**35**  
JAHRE  
ERFAHRUNG



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



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

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

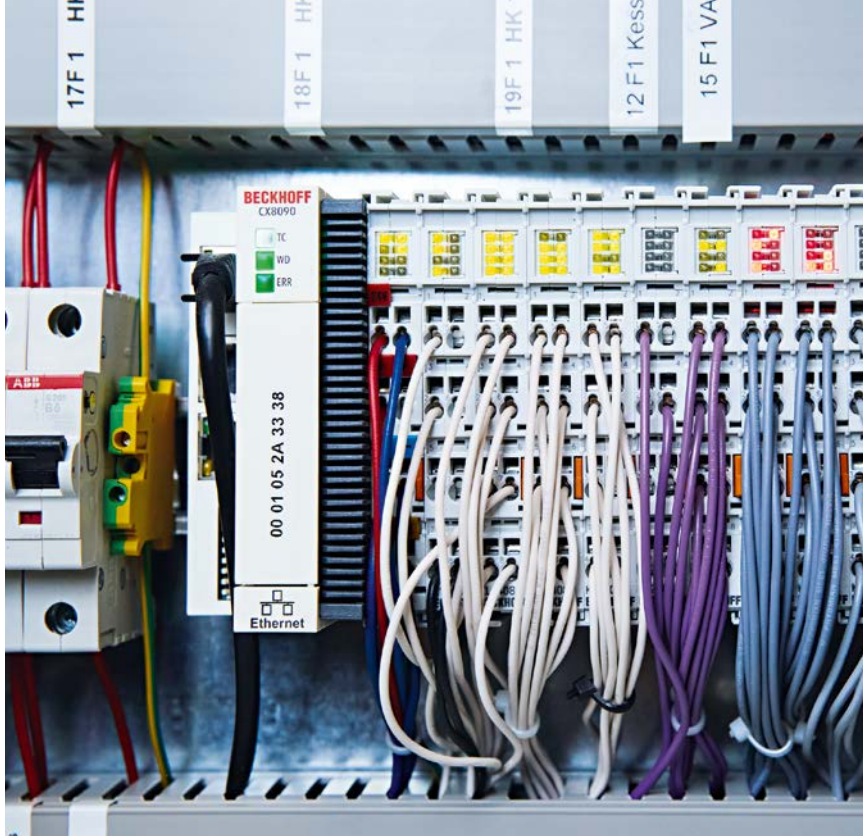
wowi@iwb-ingenieure.de  
[www.iwb-ingenieure.de](http://www.iwb-ingenieure.de)



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

18



08



Eine Mischung aus historischen Gewerbe- und modernen Wohngebäuden wird das Quartier Kolbenhöfe in Hamburg-Ottensen prägen

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Kolbenhöfe – ein Quartier wie kein anderes**  
Wandel eines innerstädtischen Gewerbegebiets zu einem gemischten Quartier

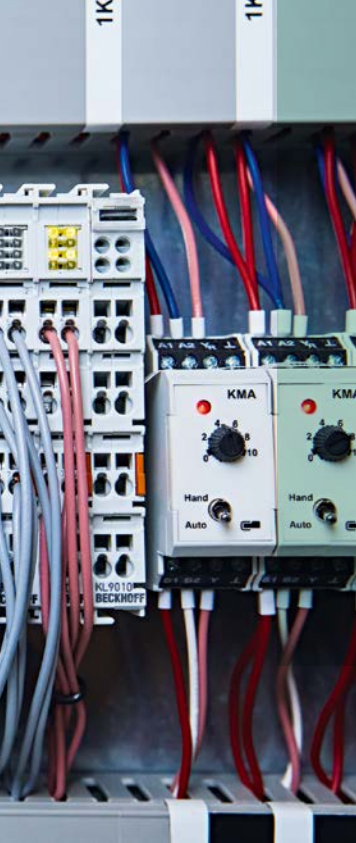
## BAUEN UND TECHNIK

- 12 **Meldungen**
- 18 **Digitalisieren wir endlich die Gebäude!**  
Viele smarte Lösungen sind bereits einsetzbar
- 20 **Sprechen IoT-Lösungen für Gebäude künftig eine Sprache?**  
Das Forschungsprojekt DROPS

- 24 **Digitales Gebäudemanagement für mehr Effizienz**  
Monitoring von Heizanlagen
- 28 **Haus- und Gebäudetechnik intelligent einbinden**  
Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß mit Regel- und Überwachungstechnik senken
- 32 **Wenn der Aufzug weiß, wo Du hinwillst**  
Intelligente Aufzugstechnik
- 36 **Wie man Elektromobilität richtig managt**  
Integration von Lastmanagement in die Gebäudetechnik
- 40 **Bruttowarmmieten-neutral energetisch modernisieren**  
Geringinvestive und intelligente Maßnahmen
- 44 **Hohe Qualität für sozial geförderten Wohnraum**  
Moderne Modul-Architektur
- 50 **Mit Respekt und Perspektive**  
Wohnen im Denkmal
- 54 **Plattenbauten klug saniert**  
Seniorenrechtliches Wohnen in Dresden-Gorbitz
- 62 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 64 **Meldungen**
- 70 **Externes Rating als Chance für die Wohnungswirtschaft**  
Neue Möglichkeiten der Unternehmensfinanzierung



## THEMA DES MONATS

### TDM Smart Building: Haus- & Gebäudetechnik 4.0

Wie steht es um die digitale Zukunft von Gebäuden? Lösungen für optimalen Wirkungsgrad, Konnektivität und Komfort sind gefragt. Die digitalisierten Prozesse sind in einem intelligenten Gebäude eng miteinander verwoben. Gebäudesysteme dienen als Infrastruktur, die Daten liefern und mit Akteuren intelligente Steuerungen ausführen.

- 72 Ein Kompetenzzentrum hilft bei der Digitalisierung**  
Transformation der Wohnungswirtschaft
- 76 Digitales Mindset: Die Haltung der Mitarbeitenden entscheidet**  
Wie lässt sich ein Umdenken im Unternehmen verankern?
- 78 Aus dem Unternehmen, für das Unternehmen**  
Zukunftswerkstatt bringt Innovationen voran
- 84 IDW ERS IFA 3: Neuer Standard zum Ausweis von Immobilien**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 88 Stellenmarkt**

### URTEILE

- 93 Mietrecht**
- 94 WEG-Recht**
- 96 Letzte Seite, Impressum**

# 72



Ziel von DigiWoh ist es, den Erfahrungsaustausch innerhalb der Branche zu intensivieren. Arbeitsgruppen befassen sich mit konkreten Themen



## BAD- UND STRANG- MODERNISIERUNG AUS EINER HAND

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



*Unser Spezialgebiet: Badoptimierung  
mit bodengleicher Dusche*

### Ihre Vorteile:

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



Weitere Informationen:  
[www.blome.org](http://www.blome.org)

# Stadt und Quartier



## Vonovia-Quartier „Halsker Sonnengärten“

Auf einem 60.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Gewerbeareal in der Berliner Siemensstadt bauen Vonovia SE und Ten Brinke Group ein Quartier für alle Generationen. Der Name erinnert an die Berliner Industriegeschichte und die Firma Siemens & Halske. Bis Ende 2024 entstehen am Saatwinkler Damm rund 960 teils barrierefreie Mietwohnungen mit bis zu fünf Zimmern – ein Viertel davon mietpreisgebunden. Das trapezförmige Grundstück und die Positionierung der vier- bis siebengeschossigen Häuser sollen für weitläufige Sichtbezüge sorgen. Begrünte Begegnungszonen mit Spielflächen und ein geschwungener autofreier Quartierspfad verbinden die Gebäude. Kleine Pocket-parks schaffen Ruhezone für Jung und Alt. Extensiv begrünte Dächer und unversiegelte Flächen sollen dafür sorgen, dass das Regenwasser dirket im Quartier versickert.

## BBSR-Bauland-Studie veröffentlicht

400.000 Wohnungen pro Jahr will die Bundesregierung ermöglichen. Platz ist da, neue Flächen müssten kaum versiegelt werden, wie die Studie zeigt. Kurzfristig könnten circa 100.000 ha Bauland aktiviert werden, 53 % davon im Innenbereich der Kommunen, denn Baulücken bieten großes Potenzial.

Download: [t1p.de/BBSR-Bauland-Studie](https://t1p.de/BBSR-Bauland-Studie)



## Strategien für den Siedlungsbau der Nachkriegsmoderne

Matthias Brunner, Maren Harnack, Natalie Heger, Hans Jürgen Schmitz (Hg.): Transformative Partizipation, 160 Seiten, 29,80 €, Jovis, ISBN 978-3-86859-691-5

Das Buch befasst sich mit Beteiligungsprojekten in deutschen und österreichischen Großwohnsiedlungen. Es betrachtet, welche Ideen und Ziele die jeweiligen Formate prägten und welche Institutionen entstanden. Ein Fokus liegt auf künstlerischen Partizipationsformen und deren Potenzial, Reflexionsprozesse über Identität und Image der Siedlungen in Gang zu bringen.

## Save the date

### „Großsiedlungen – Wohnquartiere mit Zukunft“

Die ganztägige Veranstaltung findet am 17. Oktober 2022 in Lübeck statt. Veranstalter sind der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. Die DW ist Medienpartnerin.

# 193 km

**Hecken, rund  
100.000 Groß-  
bäume, 365 ha  
Rasen- sowie  
188 ha Gehölzflä-  
che und 24.000 m<sup>2</sup>  
Gründächer – all  
das findet sich  
in den Quartie-  
ren der Saga  
Unternehmens-  
gruppe Hamburg.**

## City-Frühling zur Vitalisierung der Frankfurter Innenstadt

Wie in den Vorjahren auch, unterstützt das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (Wowi FFO) die Stadt bei den Aktivitäten zur Vitalisierung der Frankfurter Innenstadt. Mit vielfältigen Aktivitäten versuchen das Stadtmarketing der Stadt Frankfurt (Oder) beziehungsweise die städtische Messe und Veranstaltungs GmbH, die Vereinigung „Händlerstammtisch“ sowie verschiedene Kulturorganisationen alljährlich, die Bürgerinnen und Bürger der Doppelstadt Frankfurt (Oder)/Sublice auf die Attraktivität der Frankfurter Innenstadt und der dortigen kulturellen sowie kommerziellen Angebote aufmerksam zu machen. Auch der diesjährige City-Frühling lud mit einem bunten Programm und vielfältigen Angeboten in die Innenstadt ein. Vom 8. bis 10. April erwartete Besucher auf der Frankfurter Magistrale rund um die Karl-Marx-Straße ein buntes Geschäftstreiben, gastronomische Angebote, ein Flohmarkt sowie Theater- und Musikaufführungen. In der gesamten Innenstadt war auch das Wowi-Maskottchen „Franko“ unterwegs.



Um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern, unterstützt die Wowi FFO die Stadt mit vielfältigen Aktionen

## Offen. Vielfältig. Individuell. IT-Lösungen von Dr. Klein Wowi.

Dr. Klein Wowi bietet Ihnen fast 70 Jahre Erfahrung in wohnwirtschaftlichen Prozessen, Herausforderungen und IT-Know-how. Gestalten Sie mit uns Ihr individuelles, unternehmensspezifisches IT-Ökosystem: Die modular zusammenstellbaren IT-Lösungen aus unserem Haus können medienbruchfrei um diverse bestehende und neue Partnerlösungen erweitert werden. Bleiben Sie flexibel und lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft der Wohnungswirtschaft gestalten!



**WOWICONTROL** – das Management-Informationssystem zur faktenbasierten Steuerung von Wohnungsunternehmen



**WOWIFIN** – die smarte Ausschreibungsplattform für wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen



**WOWIPOINT** – das ERP-System mit offenem Schnittstellenkonzept und umfangreichem Netzwerk an Partner-Lösungen

**Think forward**



## Augustiner Tor – modernes Wohnen in historisierender Fassade

Mit dem Neubau von zwei Geschäfts- und Wohnhäusern am ehemaligen Standort des Rathauses in der Lindenallee hat die Wobag Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG ein wichtiges innerstädtisches Bauprojekt realisiert. Eine Mischung aus modernem, energieeffizientem Wohnen und einer Fassade, die sich mit Satteldach, Gauben und Balkonen an die verschwundene Schwedter Altstadt anlehnt, war als bauliche Charakteristik gewünscht. Ein Ensemble mit Tiefgarage und 57 Mietwohnungen wurde realisiert – mit 19 verschiedenen von den Standardwohnungen abweichenden Grundrissen. Auch kleine Gewerbeflächen entstanden – und eine Besonderheit: Das Schwedter Standesamt, das sich seit jeher in der Lindenallee befand, hat auch im Zuge des Neubaus „Augustiner Tor“ seinen Standort behalten. Es wird durch dieselben Bronzezäune betreten, die auch schon im alten Rathaus ihren Platz hatten. Die Skulptur „Das Liebespaar“ auf dem Vorplatz weist Paaren nun den Weg.



Im Rahmen der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden Wünsche ermittelt: möglichst viele abenteuerliche Spiel- und Klettergeräte

## Neuer Spielplatz in Nürnberg-Langwasser

Die WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen, Geschäftsbereich Bauträger und Stadtentwicklung, hat für rund 360.000 € einen neuen 2.200 m<sup>2</sup> großen Spielplatz angelegt, bei dem der Naturbaustoff Holz eine wichtige Rolle spielt. Zwischen der bisherigen WBG-Bestandsbebauung und den Neubauten des Quartiers Schönlebenpark entstand eine Oase, die für Kinder aller Altersgruppen passende Spielangebote bereithält.



### Stadtumbau in Leherheide

Die Gewoba AG Bauen und Wohnen hat zum Stadtumbau in Bremerhaven-Leherheide eine Dokumentation herausgegeben. Der detaillierte Bericht zeigt Stadtteilhistorie sowie Zahlen und Fakten zur Entwicklung des Stadtteils auf und stellt das im Stadtumbauprozess gebündelte Engagement zur Stadtentwicklung dar. Das gemeinsame Engagement von Lokalpolitik, Stadtteilakteuren und Wohnungswirtschaft macht das Wohnviertel im Norden Bremerhavens zu einem guten Beispiel der Erneuerung einer Nachkriegssiedlung der 1960er Jahre.

Download unter:  
[www.gewoba.de/gewoba/presse/mediencenter/publikationen](http://www.gewoba.de/gewoba/presse/mediencenter/publikationen)



### Industriebrachflächen-Recycling in Bürstadt

Damit auf der Brache des OLI-Werks II ein attraktives Wohnquartier entstehen kann, mussten 8.500 m<sup>2</sup> Fläche geräumt und angrenzende Gebäude abgerissen werden. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren“ unterstützt NHW-Projektstadt die Entwicklung.



## Konzepttag „Mobilität im Quartier“

Eine intelligente Mobilität mit kurzen Wegen, vielfältigen Angeboten und flexibler Nutzbarkeit stand im Mittelpunkt des Konzepttags bei der Baugenossenschaft Langen eG. Am Beispiel der Anna-Sofien-Höfe in Langen diskutierte die Genossenschaft mit Vertretern von Stadt und Stadtwerken über alternative und zukunftsweisende Mobilitätskonzepte. Für die Siedlung mit ihrer altersgerechten, bezahlbaren Architektur, ergänzenden Pflegeangeboten und einer auf Kommunikation ausgerichteten Freiraumplanung sind eine Mobilität auch ohne Auto und der Zugang zu klimaverträglichen Verkehrsmitteln wichtig. Alle Bewohner müssten mitziehen und die Partner echte Alternativen zum eigenen Auto bieten.



## „Mein Pop-up-Laden“

Im Märkischen Viertel in Berlin stellt die Gesobau AG einem Personaldienstleister, der Berufsorientierung mit virtuellen Elementen und individuelles Job-Coaching für Jugendliche anbietet, im Rahmen ihres Förderwettbewerbs „Mein Pop-up-Laden“ ein Ladenlokal zur Verfügung.



# Finanzierung. Persönlich digital.

Mit der einzigartigen Ausschreibungsplattform WOWIFIN haben Sie Ihre Finanzierungs-Prozesse jederzeit im Blick. Wir laden Sie ein, selbst aktiv zu werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Einfach und transparent Ausschreibungen verfolgen und eine Vielzahl von Kreditgebern berücksichtigen wissen. WOWIFIN – die starke Kombination aus digitaler Effizienz, Transparenz und persönlicher Beratung für Ihre optimale Finanzierung.

**Think forward**

[drklein-wowi.de](http://drklein-wowi.de)



**DR. KLEIN WOWI**

## KONVERSION

# Kolbenhöfe – ein Quartier wie kein anderes

Im Hamburger Stadtteil Ottensen entsteht auf einer Fläche von rund 7,5 Fußballfeldern ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten mit einzigartiger Vielfalt. Der Wandel eines innerstädtischen Gewerbegebiets zu einem gemischten Quartier bringt allerdings auch Herausforderungen mit sich.

Von Silke Kok



Insgesamt entstehen im Quartier Kolbenhöfe 675 Wohnungen, ein Drittel davon geförderter Wohnungsbau. Einige bauliche Spuren der gewerblichen Vergangenheit bleiben erhalten. Auch weitere Arbeitsplätze entstehen



Im Gegensatz zu vielen anderen Konversionsprojekten wurden die historischen Gewerbebauten nicht vollständig abgeräumt. Sie werden das künftige Quartier prägen und mit seinen Charme ausmachen

## Das Quartier Kolbenhöfe

**Kolbenhöfe I:** ehemaliges Kolbenschmidt-Werksgelände: 420 Wohnungen

**Kolbenhöfe II:** Henkel-Schwarzkopf-Areal: 255 Wohnungen bis 2025

Die Altoba plant 208 Wohnungen, davon 198 öffentlich gefördert, auf fünf Baufeldern. In den Kolbenhöfen I baut sie auf zwei Baufeldern 129 Wohnungen, davon 119 öffentlich gefördert. Die Altoba-Gebäude der Kolbenhöfe II umfassen 79 ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen auf drei Baufeldern. Das gesamte Quartier entsteht im Hamburger Drittelmix (je 1/3 Eigentums-, frei finanzierte und sozial geförderte Wohnungen). Noch stehen nicht alle Wohnungsgrößen und ihre Verteilung fest. Im Baufeld 1 der Kolbenhöfe I (Lilly-Giordano-Stieg 3, 5 und 7; siehe Visualisierung auf Seite 10) entstehen exemplarisch folgende Wohnungen:

### öffentlich gefördert

- 21 Zweizimmerwohnungen
- 14 Dreizimmerwohnungen
- 10 Vierzimmerwohnungen

### frei finanziert

- 1 Zweizimmerwohnung
- 9 Vierzimmerwohnungen

### Nutzungsgebühren/Kaltmiete

- 6,60 €/m<sup>2</sup> im 1. Förderweg sowie für die öffentlich geförderten Wohnungen der Baugemeinschaft
- 12,50 bis 14 €/m<sup>2</sup> frei finanziert (im Durchschnitt 12,71 €/m<sup>2</sup>)

[www.altoba.de/kolbenhoeefe](http://www.altoba.de/kolbenhoeefe) und [www.kolbenhoeefe.de](http://www.kolbenhoeefe.de)

**D**ie Mischung macht's. Die Zeiten der Schlafstädte und der strikten Trennung von Wohnen und Arbeiten sind auch in Hamburg lange vorbei. Der ehemalige Industrie- und Arbeiterstadtteil Hamburg-Ottensen hat sich seine Vielfalt stets bewahrt und gehört nicht nur darum zu den am stärksten nachgefragten Stadtteilen Hamburgs. Gemeinwohlorientierte Vermieter wie die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) tragen hier bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts mit fairen Mieten zur sozialen Mischung bei, indem sie Wohnraum für alle Einkommensschichten anbieten. Heute kaum noch vorstellbar: Hätten sich die Bewohnerinnen und Bewohner Ottensens nicht erfolgreich gegen den Abriss ihrer Gründerzeit-Häuser gewehrt, wären große Teile des heutigen Szene-Stadtteils in den 1970er Jahren in eine autogerechte Bürostadt „City-West“ verwandelt worden.

Ein neues, lebendiges Quartier mit einer ganz besonderen Vielfalt entwickelt sich zurzeit an der Ottenser Friedensallee: die Kolbenhöfe. Auf einem ehemaligen Industriegelände und einer benachbarten Gewerbefläche erbauen die Rheinmetall Immobilien GmbH, die Otto Wulff Projektentwicklung GmbH und die Altoba ein neues Quartier zum Arbeiten und Wohnen mit insgesamt rund 675 Wohnungen. Voraussichtlich 208 Wohnungen baut die Altoba, hiervon 198 öffentlich gefördert. 20 Wohnungen davon entfallen auf die Baugemeinschaft „Kolbenhöfe Linie 1“. Es entsteht ein Zuhause für alle Generationen: 40 der Altoba-Wohnungen werden Seniorenwohnungen sein. Außerdem baut sie zwei Kitas sowie vier Gewerbeeinheiten.

### Bauliche Integration ehemaliger Werksgebäude

Mehr als 100 Jahre lang war das Kolbenschmidt-Areal rein industriell genutzt worden. Zunächst durch eine Gießerei; später wurden Kolben gefertigt. Nach dem

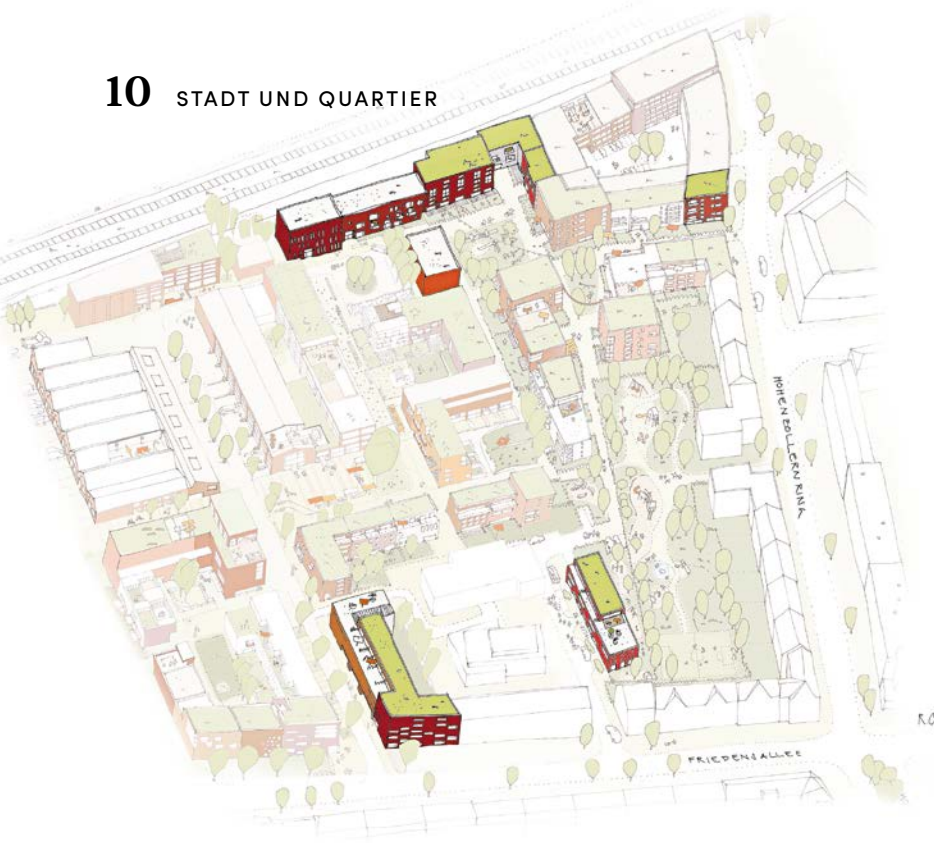


**Silke Kok**

Leiterin Kommunikation  
und Soziales  
Altonaer Spar- und  
Bauverein eG  
HAMBURG

Aus für das zu Rheinmetall Automotive gehörenden Kolbenschmidt-Werks in Ottensen im Jahr 2009, übernahm Rheinmetall Immobilien die Entwicklung des Geländes. 2018 wurde die Fläche durch das benachbarte Areal der Firma Henkel-Schwarzkopf ergänzt. Auf dem jetzt 54.000 m<sup>2</sup> großen Areal entsteht ein Quartier mit einer besonderen Mischung aus Altem und Neuem, aus Wohnen, Gastronomie, Büros und Handwerk. Ein kultureller Anziehungspunkt wird das Hamburger Konservatorium mit Akademie, Musik-Kita und Konzertsaal werden, das ebenfalls hier angesiedelt sein wird.

Dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangen war eine umfangreiche Bürgerbeteiligung unter der Überschrift „Dialogwerkstatt Friedensallee“. Den parallel laufenden städtebaulichen Realisierungswettbewerb gewann das Büro Coido Architects. Durch die Integration historischer Gebäudebestandteile aus rotem Backstein wird die Industriegeschichte >



Das Quartier Kolbenhöfe – mit hervorgehobenen Altoba-Neubauten – wird im Süden von der Friedensallee, der S-Bahn im Norden und dem Hohenzollernring im Osten eingerahmt

des ehemaligen Kolbenschmidt-Areals auch künftig die Identität des Quartiers prägen. Die Ersten, die bereits einen dieser geschichtsträchtigen Orte bezogen haben, sind die Mitglieder der neu gegründeten Genossenschaft Kolbenwerk eG. In der ehemaligen Werkshalle 7 haben bereits rund 20 Handwerks- und Kleingewerbebetriebe ihre Arbeit aufgenommen. Ursprünglich als Zwischennutzer auf dem ehemaligen Industrieareal aktiv, ist es ihnen gelungen, ihren Verbleib im Quartier zu bewirken und diesem von Anfang an eine einzigartige Prägung zu verleihen.

### Aufwendige Sanierung und Baustellenorganisation

Das Wohnquartier entsteht im Hamburger Drittelmix aus frei finanziertem und gefördertem Mietwohnungsbau sowie Eigentumswohnungen. Die Altoba leistet ihren Beitrag zu dieser Mischung, indem sie den Großteil des öffentlich geförderten Wohnraums erstellt. Die Genossenschaftswohnungen entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zweier Wohnanlagen der Altoba mit insgesamt fast 2.000 Wohneinheiten.

Aus einem Gewerbegebiet wird ein gemischtes Quartier zum Wohnen und Arbeiten. Das bringt Herausforderungen mit sich. Zu den schwierigsten Aufgaben zählte es, den kontaminierten Boden des ehemaligen Industriegeländes zu sanieren. Die Sanierung erfolgte in den Jahren 2016/2017 durch die damaligen Eigentümer.

Eine große Herausforderung im Bauablauf bildet die enge Überplanung der Grundstücke. Raum für die Baustelleneinrichtung, für Container, Material et cetera ist knapp. Die unterschiedlichen Baubeginne sowie Bauverzögerungen von bis zu einem Jahr gegenüber den ursprünglichen Terminplanungen

führten und führen zu logistischen Herausforderungen. Gleichzeitig müssen die bereits aktiven Handwerks- und Gewerbebetriebe ihren Betrieb unbeeinträchtigt aufrechterhalten können. So beanspruchen Kunden- und Lieferverkehr ungehinderten Zugang und die Gewerbetreibenden sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen Arbeitsplätze und Tiefgaragen zu jedem Zeitpunkt unbeeinträchtigt erreichen können. Ab Frühjahr 2022 – so viel war abzusehen – würden dann die Mitglieder der Altoba als erste Mieterinnen und Mieter der neuen Wohngebäude hinzukommen. Schließlich müssen auch sie das Areal gefahrlos queren können, um zu ihren Wohnungen auf dem Bau Feld 1 zu gelangen. Um diese Anforderungen und Zeitpläne zu verwirklichen, beauftragten die verschiedenen Bauherren für die Logistikkoordination der Großbaustelle Kolbenhöfe ein Logistikunternehmen.

### Gemischtes Quartier der kurzen Wege

Die Palette der Gewerbebetriebe auf dem Gelände der Kolbenhöfe ist bereits jetzt eindrucksvoll – von Motorrad- und Tischlerwerkstätten über Designer bis hin zum Kunstschmied sowie einer Surf- und Skateboard-Manufaktur, um einige Beispiele zu nennen. Diese Vielfalt ist ein wichtiges Signal des erfolgreichen gemeinsamen Bemühens der Gewerbetreibenden und des Bezirks sowie der Behörden,



Gartenseite eines der Altoba-Gebäude im Bau Feld 7 der Kolbenhöfe II. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien oder (Dach-) Terrassen

Arbeitsplätze in der inneren Stadt zu erhalten. Und sie wird eine Bereicherung für das Wohnumfeld aller künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sein, die es bunt und lebendig lieben.

Besondere Anforderungen an die Lärmtoleranz ihrer Nachbarschaft werden die Gewerbetreibenden dennoch nicht stellen. Das beauftragte Lärmschutz-



Die Hamburger Stadtteile Ottensen und Bahrenfeld waren bis weit in die 1980er Jahre stark gewerblich geprägt. Luftbild des Kolbenschmidt-Areals aus den 1960er Jahren – dem heutigen Gelände der Kolbenhöfe I

gutachten zeigt: Durch die klare, funktionale Strukturierung des Geländes, durch anforderungsgemäße Schallschutzmaßnahmen bei den geräuschintensiveren Gewerken sowie durch deren beschränkte Betriebszeiten ist der reguläre Schallschutzstandard für innerstädtische Neubauten auch in den Kolbenhöfen ausreichend. Für die Altoba-Gebäude auf dem Baufeld 1 – dem ersten Bauabschnitt der Kolbenhöfe – entstehen allerdings Lärm-Herausforderungen durch die Nähe zur S-Bahn-Linie, die das Quartier zum Norden hin begrenzt. Durch die Ausrichtung

der Wohnräume in die südliche Hofsituation sowie spezielle Schallschutzfenster konnte der Geräuschbelastung entgegengewirkt werden.

Die Nähe zur benachbarten S-Bahn-Station ist jedoch gleichzeitig ein ökologischer Pluspunkt, der einen Verzicht auf das eigene Auto leicht macht. Die Multifunktionalität des Areals entspricht außerdem der Idee eines Quartiers der kurzen Wege. Die Kolbenhöfe sind als autoarmes Quartier angelegt, das ein umfangreiches Bike- und Carsharing-Angebot aufweisen soll. Insgesamt 850 Fahrradstellplätze sollen in den Tiefgaragen des Quartiers entstehen. Der Pkw-Stellplatzschlüssel hingegen beträgt 0,4, wobei 80 % dieser Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet sein werden. Und auch die extensive Dachbegrünung im Quartier trägt zur ökologischen Qualität der Kolbenhöfe bei.

### Fortschritt Baufeld für Baufeld

Start der Bauarbeiten für den Altoba-Neubau auf dem Baufeld 1 der Kolbenhöfe I war im Frühjahr 2020. Im Mai 2022 ziehen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner der Kolbenhöfe dort ein. Bereits gebaut wird seit Ende 2020 auch auf dem Baufeld 4. Hier errichtet die Genossenschaft bis voraussichtlich Sommer 2023 74 geförderte Wohnungen und eine Kita. Im Frühjahr 2022 war Baubeginn auf dem Baufeld 7 (Kolbenhöfe II) für 19 geförderte Wohnungen und eine Kita.

Aktuell behindert die Corona-Pandemie weiterhin den Bauablauf. Krankheitsbedingte Ausfälle, aufwendige Maßnahmen zum Infektionsschutz, aber auch Lieferengpässe führen zu Bauverzögerungen. Ihr Ziel hat die Altoba trotzdem fest im Blick: Die letzten Bauarbeiten auf dem Gelände der Kolbenhöfe will die Genossenschaft im Jahr 2028 abschließen. —

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

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

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

# Bauen und Technik



## Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur ausgelobt

Zum zehnten Mal suchen die Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis e. V. und die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB e. V. Vorbilder der Nachhaltigkeit im Bausektor. Projekte können bis zum 24. Juni 2022 eingereicht werden. Die nominierten und ausgezeichneten Projekte sollen Innovation, Nachhaltigkeit und eine hohe architektonische Qualität vereinen. Der Preis wird am 2. Dezember beim Deutschen Nachhaltigkeitstag in Düsseldorf verliehen.

**8,5 Mio. € will die Ardensia eG in diesem Jahr in die Erneuerung ihres Wohnungsbestands investieren.**



## Geförderter Wohnraum in Ingelheim

Die Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim GmbH errichtet in der Binger Straße in Ingelheim zwei Wohngebäude mit 29 Wohnungen. Alle Wohnungen werden mit einem Darlehen in Höhe von 4,7 Mio. € und einem Tilgungszuschuss von 1,6 Mio. € vom Land Rheinland-Pfalz gefördert.

## Denkmal-Speicher in Spandau fertig saniert

Am Havelufer in Berlin-Spandau hat die Buwog Bauträger GmbH die Sanierung denkmalgeschützter Speicher abgeschlossen. Sie sind ein Wahrzeichen des Stadtteils und stammen aus den 1930er Jahren. Nach gut zweijähriger Bauzeit sind in den beiden südlichen Speichern 82 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen mit Balkonen zur Wasserseite entstanden. Die sanierten Speicher sind Teil des Gesamtquartiers „Speicherballett“, das noch bis 2026 entwickelt wird. Die nördlichen Speicher wurden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz abgerissen und sollen in Form eines historischen Fußabdrucks auf einer rund 100 Jahre alten Bodenplatte neu errichtet werden. Auf einem Baufeld östlich der Parkstraße entstehen sechs Gebäude mit 262 Mietwohnungen, südlich der Speicher entstehen drei Wohngebäude mit teils abgerundeten Dächern für Eigentumswohnungen.

## Aufzüge in Lübben-Nord

Die Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG baut 31 Aufzüge in Lübben-Nord ein – der letzte Baustein der barrierearmen Umgestaltung von fünf Häusern mit 340 Wohnungen.



## Energetische Quartiersentwicklung abgeschlossen

**Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) hat ihr Modernisierungsprogramm im Stadtteil Wiesbaden-Biebrich beendet.** 2018 hat sie mit Vollmodernisierungen von 150 Bestandswohnungen begonnen und seitdem insgesamt 10,2 Mio. € investiert. Die Maßnahmen sollen die Energiebilanz der Wohnungen, von denen 45% mit Belegungsbindung vergeben werden, verbessern und den CO<sub>2</sub>-Verbrauch um etwa 74% reduzieren. Die Gebäude erhielten eine energiesparende Wärmedämmung mit neuem Fassadenputz. Auch die oberste Geschoss- und die Kellerdecken wurden gedämmt, die Dacheindeckung sowie Wohnungs- und Haustüren, Treppengeländer und Fenster erneuert. Gasbrennwertkessel versorgen die Bewohnerinnen und Bewohner, unterstützt durch Wärmepumpen. Die Heizkörper wurden inklusive des Heizrohrsystems ausgetauscht und eine kontrollierte Lüftung eingebaut. Neue, vorgestellte Balkone ersetzen die alten, einige Wohnungen erhielten zudem erstmalig einen Freisitz. Außerdem wurden die Elektroinstallationen erneuert, die Wohnungen mit modernen Bädern ausgestattet, die Küchen neu gefliest und durch die Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen mehr Wohnraum für Familien geschaffen.



### Trinkwasserverteilungssysteme auf dem Prüfstand

Prof. Carsten Bäcker et al.,  
Gebr. Kemper GmbH + Co. KG

Die Fachhochschule Münster und der Trinkwasserhygiene-Spezialist Kemper haben konventionelle Trinkwasserverteilungssysteme untersucht, Schwachstellen identifiziert und Lösungskonzepte entwickelt, um die Legionellen-Kontamination des Trinkwassers zu reduzieren. Die Kompetenzbrochure für Fachplaner und Fachhandwerker dokumentiert die gewonnenen Erkenntnisse und erläutert Installationsregeln.

Interessierte erhalten die kostenlose Broschüre als Download unter [www.kemper-olpe.de](http://www.kemper-olpe.de).



## Studie zu einem klimaneutralen Gebäudebestand

### Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e. V. haben eine Studie „Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie?“ vorgelegt. Darin geht es um praxiserichte und wirtschaftlich umsetzbare Vorschläge für einen klimaneutralen Gebäudebestand. So senke eine weitere Verschärfung der Gebäudestandards den realen Energieverbrauch in Mehrfamilienhäusern kaum noch. Es sei sinnvoller, Gebäude „mit Augenmaß“ zu modernisieren und den verbleibenden Bedarf mit erneuerbarer Energie zu decken. Dafür müssten die Gebäude mindestens „Niedertemperatur-ready“ sein. Das bedeutet eine Erhöhung und Dämmung insoweit, dass es mit einer Niedertemperaturheizung auskommt, die ihrerseits mit erneuerbarer Energie betrieben werden kann.

Download der Studie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de).



## „Kleefelder Gärten“ in Hannover fast fertig

**Mit den Hofgärten an der Kleefelder Lathusenstraße entstehen drei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 83 Wohnungen.** Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG übernimmt die Gebäude schlüsselfertig von einer Baugesellschaft. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen weisen Größen zwischen 42 und 95 m<sup>2</sup> auf und verfügen über Loggien und Balkone. Geheizt werden die Gebäude des Neubauprojekts mittels Fernwärme. Ein begrünter Innenhof bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen. Ab Herbst 2022 sollen die Wohnungen nach Angaben des Wohnungsunternehmens „zu fairen Konditionen“ vermietet werden. Eine Besichtigung kann virtuell über die Homepage der Wohnungsgenossenschaft erfolgen, zwei Wohnungen sowie das gesamte Wohnumfeld lassen sich dabei zusätzlich in 3D erkunden. „Eine Neubauwohnung zu mieten fühlt sich fast so an, als würde man im Eigenheim wohnen – jedoch verbunden mit allen Vorteilen, die eine Wohnungsgenossenschaft bietet“, freut sich Vorstandsvorsitzender Christian Petersohn.



v.l.: Michael Ose (WBG), Joachim Bundfuß (TV Bleicherode), Manuel Telle (E.Magis Energieberatung), Andreas Fiedler (Heldele), Stephan Pein (Teleglas), Sven Dörmann (WBG)

## Starke Partner für Glasfaserausbau

Mit dem Projekt „WBG-TV 2030“ will die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG) gemeinsam mit ihren Partnern alle ihrer rund 7.000 Wohnungen mit Glasfaseranschlüssen ausstatten. Rund 1.200 Wohnungen in Nordhausen wurden bereits 2021 nachgerüstet, in diesem Jahr sollen weitere 2.000 in Bleicherode und Nordhausen folgen. Die Realisierung der Baumaßnahmen übernimmt die WBG-Tochter WVG Nordhausen mbH. Die Arbeiten sollen im Juni 2022 abgeschlossen sein.



# 1,3 Mio. €

will die **GW Wernigerode mbH 2022** in die **Komplett-**  
**sanierung von leerstehenden Wohnungen investieren.**

## Weinberg Carré vor der Fertigstellung

**Das Ulmer Baugebiet am Eselsberg wächst.** Auf dem Grundstück entlang des Weinbergwegs entstehen 162 Wohnungen, eine integrierte Tiefgarage für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohnumfelds sowie 950 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche. Das gemeinsame Projekt von Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) und Ulmer Heimstätte eG im Baugebiet Am Weinberg nach den Plänen des Stuttgarter Architekturbüros Steinhoff-Haehnel soll das neue Wohnviertel bereichern. Mehr als 40% der Wohnungen werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert.



## Bauen in Serie

Um preiswerten Wohnraum mit Kaltmieten zwischen 9 und 11 €/m<sup>2</sup> zu realisieren, haben die **LEG Bauen GmbH** und die **Goldbeck West GmbH** eine Kooperationsvereinbarung für serielles Bauen geschlossen. In einer Pilotphase sollen circa 500 Wohneinheiten entstehen.



### Handbuch Smart Home

Frank-Oliver Grün,  
320 Seiten, 39,90 €,  
Stiftung Warentest,  
ISBN 978-3-7471-0489-7

Ob Lichtsteuerung, Alarmanlagen oder energiesparende Thermostate – Viele rüsten ihre Immobilie mit smarten Geräten um oder planen, es zu tun. Das Handbuch Smart Home der Stiftung Warentest gibt einen Überblick über mehr als 30 Systeme, informiert über Gerätesicherheit sowie den Schutz des Netzwerks und der Privatsphäre. Der Ratgeber liefert Checklisten zur Ermittlung des Bedarfs sowie Beispielkalkulationen und hilft bei der Einschätzung der realen Kosten, inklusive Zeit- und Arbeitsaufwand.



## SIE SEHEN SCHNELLEN BAUFORTSCHRITT.

Bauzeit sparen mit vorgefertigten Installationswänden. Jetzt produktiver bauen im Projektgeschäft mit TECESystem.

Mehr zu TECESystem unter  
[bauen-on-demand.de](http://bauen-on-demand.de)



**TECE**  
close to you



### Dachräume – Entwerfen, Konstruieren, Bewohnen

Ulrike Wietzorrek und Thomas Jocher, 320 Seiten, 59,90 €, Detail Verlag, ISBN 978-3-9555-3533-9

Im Ausbau der Dächer liegt ein großes Nachverdichtungspotenzial für den dringend benötigten urbanen Wohnraum. Aber auch der Neubau geneigter Dächer mit seinen Raumqualitäten tritt wieder zunehmend in den Fokus des Bauens. Die Publikation informiert über die notwendigen Planungsparameter beim Entwerfen von Dachräumen zum Wohnen – von der Erschließung, über den Brandschutz bis zur Baukonstruktion und der Dachdeckung. Praxisbeispiele zeigen detailliert, wie die Umsetzung gelingt.

## 149 Wohnungen in Oberhausen-Alstaden modernisiert

Seit Sommer 2019 hat die Vivawest GmbH an 28 Gebäuden mit 149 Wohnungen rund um die Straßen Kleine Kluckstraße und Kluckstraße in Oberhausen-Alstaden umfassend gearbeitet. Modernisierungsmaßnahmen und begleitende Instandsetzungsarbeiten haben hier den Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter erhöht. Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser wurden gedämmt und die Kelleraußentüren erneuert. Die Gebäude aus den Baujahren 1940, 1943, 1957 und 1974 haben eine neue Zentralheizung sowie neue Fenster und Haustüren erhalten. Darüber hinaus wurden Regenrinnen und Fallrohre erneuert und Vordächer angebaut. Zudem hat das Wohnungsunternehmen Balkone errichtet und mit dem Einbau einer Gegensprechanlage zusätzliche Sicherheit für die Mieter geschaffen. Außerdem erstrahlen die Treppenhäuser in neuen Farben. Begleitende Instandsetzungsarbeiten sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen runden die umfassende Modernisierungsmaßnahme ab. Rund 8,3 Mio. € hat Vivawest in die Modernisierung der 149 Wohnungen investiert.



## Solarstrom für die Mieterinnen und Mieter in Neukölln

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihre dritte Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage (PV) ausgestattet. In Kooperation mit der Bürgerenergie Berlin eG kann den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft damit günstiger Solarstrom vom eigenen Dach zur Verfügung gestellt werden. Die Anlage auf dem Dach des Hochhauses „Apartmenthaus Bremen“ im Mariendorfer Weg im Berliner Bezirk Neukölln hat eine Leistung von 44,22 kWp. Damit werden rund 160 Wohnungen versorgt. Vor der Installation der PV-Anlage war die Sanierung der Dachfläche nötig, da die zuvor ungenutzte Fläche nicht genügend Dachlast für die Solarpaneele aufweisen konnte. Auch Statik, Dämmung und Dachabdichtung mussten in diesem Zuge überprüft und angepasst werden. Weitere Umbaumaßnahmen waren im Keller nötig, um die technische Anlage in die Gebäudetechnik zu integrieren und an das öffentliche Stromnetz anzuschließen.



**26 Einfamilienhäuser zur Vermietung:** In Blankenfelde-Mahlow errichten die Hilfswerk-Siedlung GmbH und die Deutsche Reihenhaus AG die Gebäude im Projekt „145 m<sup>2</sup> Familienglück“ mit vorgefertigten Modulen. Die Mieten sollen bei 10 €/m<sup>2</sup> liegen.



Richtfest mit Vertreterin und Vertretern vom Berliner Senat, dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der Gesobau und des Architekturbüros Arnold und Gladisch Architekten

## „Stadtgut Hellersdorf“ wächst

**Das Quartier „Stadtgut Hellersdorf“ mit künftig rund 1.500 Mietwohnungen nimmt weiter Form an:** Die Gesobau AG errichtet in einem weiteren Bauabschnitt 448 Wohnungen, für die kürzlich Richtfest gefeiert werden konnte. Das Neubauprojekt auf dem Grundstück an der Kastanienallee im Berliner Ortsteil Alt-Hellersdorf umfasst insgesamt 13 Wohngebäude mit 408 Wohnungen sowie ein Studierendenwohnhaus mit weiteren 40 Wohnungen. Die Wohngebäude umfassen vorwiegend Zwei- und Vierzimmerwohnungen und werden um Einheiten mit einem, drei und fünf Zimmern ergänzt. Die Wohnflächen liegen zwischen 31 und 110 m<sup>2</sup>, rund ein Drittel des Wohnraums wird als geförderter Wohnraum zu einer Nettokaltmiete ab 6,50 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Das Studierendenwohnhaus wird mit zehn Wohngemeinschaften – als dreier- oder sechser-WG – und 30 Einzimmerwohnungen bis zu 84 jungen Menschen Platz zum Leben und Lernen bieten. Zusätzlich entstehen auf allen Stockwerken Gemeinschaftsflächen für gemeinsame Aktivitäten und den Austausch mit den anderen Studierenden.

Die Fertigstellung dieses Teil-Bauabschnitts ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

**Mehr als 80 % der Mieterinnen und Mieter kennen ihren Heiz- und Warmwasserverbrauch gar nicht oder nur ungefähr, wie der Messdienstleister Ista mitteilt.**



## IP VIDEO TÜRSTATION

So individuell wie Ihre Immobilie mit dem DoorBird 3D Konfigurator.

Legen Sie Maße, Stil und Funktionen individuell fest und wählen Sie aus über 50 Farben und Materialien! Sie erhalten sofort Preis, Lieferzeit und eine technische Zeichnung.

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



**TDM** SMART BUILDING – HAUS- & GEBÄUDETECHNIK 4.0

# Digitalisieren wir endlich die Gebäude!

Viele smarte Lösungen für Energieeffizienz, Konnektivität, Komfort und lebenslanges Wohnen sind bereits einsetzbar. Doch warum werden sie nicht realisiert? Gibt es ein Einsichtsproblem?

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

**D**ie Digitalisierung hat viele Produkte des täglichen Lebens vom Telefon bis hin zum Auto grundlegend verändert. Die neuen technischen Möglichkeiten führten zu völlig neuen Produkteigenschaften, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen. Das Produkt Mietwohnung hat sich, was die digitalen Möglichkeiten betrifft, aber kaum verändert. Gibt es etwa gute Gründe, auf die Vorteile der Digitalisierung zu verzichten?

Versäumnisse bei der Digitalisierung erwischen uns immer eiskalt. Was die Kommunikation per Fax zur Bekämpfung der Ausbreitung des Coronavirus für die Gesundheitsämter ist, ist für Wohnungsunternehmen der Brief an die Mieterinnen und Mieter zur Information über unterjährige Verbräuche gemäß novellierter Heizkostenverordnung. Beides erfüllt pro forma die gestellten Minimalanforderungen, ist in der Praxis aber völlig ungeeignet, die Aufgabe wirklich gut zu lösen. Dabei ist die Umsetzung der Novelle der HeizkostenV, deren Kern ja seit 2018 bekannt ist, nur die Spitze des „digitalen Eisbergs“, der auf die Unternehmen zukommt.

### Digitalisierung des Heizungskellers

So hat uns spätestens der Ukrainekrieg die Abhängigkeit von fossilen Energielieferungen schonungslos vor Augen geführt. Was ist, wenn kein Gas mehr aus Russland fließt, weil Russland nicht mehr liefert oder wir aus Sanktions- oder Klimaschutzgründen keinen Gebrauch mehr von russischem Gas machen wollen? Dann müssen alle Hebel zur kurzfristigen Senkung der Gasverbräuche in Bewegung gesetzt werden. Sind Wohnungsunternehmen darauf vorbereitet? Aus dem Forschungsprojekt „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ (Balt-Best) wissen wir, dass eine effiziente Betriebsführung den Verbrauch im Mittel um mehr als 10 % senken kann – ein Potenzial, das bisher im Wesentlichen brachliegt. Das Heben dieses Potenzials setzt aber voraus, dass die Betriebsführung kontinuierlich überwacht und optimiert wird. Ohne die Digitalisierung des Heizungskellers ist das kaum erreichbar.

Ein weiteres, möglicherweise sogar das größere, Potenzial besteht darin, den Mietern beim Energiesparen zu assistieren. Es geht darum, dass sie die Raumtemperaturen möglichst exakt an ihren persönlichen Bedarf anpassen können. Ohne programmierbare Thermostatventile ist das kaum zu erreichen. Derartige elektronische Ventile können – anders als manuelle Thermostate – bei „dauergekippten“ Fenstern den Heizkörper abstellen. Die steigenden Heizkosten werden ohnehin dazu führen, dass Mieter sich selbst mit entsprechenden Geräten ausstatten. Was zunächst wie ein (Kosten-) Vorteil für Vermieter aussieht, wird sich mittelfristig als Nachteil erweisen. Denn mit Informationen über den konkreten Wärmebedarf ließe sich die produzierte Wärme-

menge durch die Heizung exakt auf den jeweiligen Bedarf anpassen. Die zentrale Heizungsanlage würde das mit hoher Effizienz belohnen. Doch lässt sich das in einem Zehnfamilienhaus mit fünf unterschiedlichen Varianten smarter Thermostate erreichen?

Der „digitale Eisberg“ hält weitere Herausforderungen bereit. Zwar ist es möglich, auch Bestandsgebäude auf Wärmepumpenbetrieb umzurüsten. Doch gilt das nur für Gebäude, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen auskommen, da andernfalls ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist. Aber sind die Betriebsparameter der Bestandsgebäude bekannt? Umrüstmöglichkeiten können erst geprüft werden, wenn Aufzeichnungen der Temperatur- und Leistungsverläufe der ganzen Heizperiode vorliegen.

### Mehrwerte

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung macht es notwendig, endlich das Potenzial der Dachflächen auf Mehrfamilienhäusern zu erschließen. Einerseits sind die Einspeisevergütungen in das Verteilnetz so gering, dass darüber eine Refinanzierung der Anlagen kaum darstellbar ist, andererseits unterliegen die Stromkosten aktuell ähnlichen Preissteigerungen wie die Kosten für Erdgas. Daher sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Mieterstromprojekte nie so gut gewesen wie aktuell. Eine digitale Infrastruktur für Abrechnung und Management des Mieterstroms würde vieles vereinfachen, zumal Vermieter beim Mieterstrom auch Informationspflichten gegenüber den Mietern haben – zum Beispiel die Aufbereitung der Vorjahres- oder Vormonatsverbräuche.

Abrunden lässt sich die Diskussion über die Digitalisierung von Wohngebäuden mit dem Anwendungsfeld „Wohnen im Alter“. Zwar liegt der Fokus

auf dem barrierefreien Umbau von Badezimmern oder Wohnungszugängen. Mieter wünschen sich aber oftmals weitere Funktionen wie Einbruchschutz, automatische Notfallerkennung bis hin zu einer Infrastruktur, die einen vergessenen Herd automatisch abschaltet und Sorgen vor Wohnungsbränden minimiert. Ohne eine digitale Infrastruktur in der Wohnung ist das nur schwer realisierbar.

Diese Beispiele erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern zeigen, was in Gebäuden möglich und notwendig ist. Die Technik ist vorhanden,

vielen ist preiswerter als vielleicht vermutet. Wie so oft bei der Digitalisierung besteht in vielen Fällen ein Kompetenzproblem, dem ein „Einsichtsproblem“ bei den Akteuren vorausgeht. Ein proaktives Verhalten setzt voraus, sich neugierig mit den technischen Möglichkeiten auseinanderzusetzen. Das bedeutet, sich die Frage zu stellen: „Was kann man damit alles machen?“ Und wenn noch alles wie bisher funktioniert, gilt es, sich Handlungsoptionen für die zukünftigen Herausforderungen zu schaffen.

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**

Professur für  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM

**Durch eine Digitalisierung von Haus und Wohnung können Vermieter und Mieter letztlich nur gewinnen.**

TDM FORSCHUNGSPROJEKT DROPS

# Sprechen IoT-Lösungen für Gebäude künftig eine Sprache?

Noch herrscht babylonisches Sprachengewirr zwischen den IoT-Lösungen für Gebäude. Das Forschungsprojekt DROPS will durch einen offenen Datenstandard eine Universalsprache für Smart Buildings entwickeln und Transparenz in die Materialsammlung bringen. Ein Vorhaben, das es in sich hat.

Von Dagmar Hotze

Immobilienunternehmen, die ein Smart Building bauen wollen, haben einiges vor sich: Sie müssen nicht nur Architekten finden, die sich auf die Planung intelligenter Gebäude verstehen, sondern auch einen Systemintegrator an der Seite haben, der sich mit den diversen Standards von IoT-Lösungen für Gebäude auskennt und weiß, sie zu einem vernetzten Ökosystem zu verbinden. Soll ein Bestandsgebäude schlau nachgerüstet werden, verhält sich die Sache ähnlich: Auch dafür ist erhebliches IT-technisches Wissen notwendig, damit die softwarebasierten Komponenten untereinander und mit bereits vorhandenen Geräten kommunizieren. Hinzu kommt die Notwendigkeit, alle verbauten Produkte systematisch zu dokumentieren, um die Informationen für die Bewirtschaftung nutzen zu können, weshalb an der digitalen Planung mittels Building Information Modeling (BIM) kein Weg vorbeiführt.

## Standard-Wirrwarr schreckt ab

Angesichts dieser Komplexität machen nicht wenige Immobilienunternehmen einen großen Bogen um Smart Buildings, obwohl sie ein wichtiger Baustein für die Entwicklung zukunftsfähiger Städte sind. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit erneuerbaren Energien ist nur ein Anwendungsfall. Zwar entstehen seit Jahren beispielgebende Projekte, wie etwa das 2015 fertiggestellte Aktiv-Stadthaus der AGB Frankfurt Holding GmbH, das von der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH zwischen 2017 und 2019 realisierte Smart-City-Quartier „Future Living Berlin“ und das seit 2017 im Bau befindliche 88 ha umfassende Wohnquartier Franklin Village nordöstlich der Mannheimer Innenstadt.

Doch über den Status von Leuchttürmen hinaus haben es schlaue Gebäude und vernetzte Stadtviertel bisher nicht geschafft. Zu unbekannt ist das Terrain



**Dagmar Hotze**  
freie Journalistin  
STENDAL

auf das man sich für die Planung begeben muss. Zumal es keine einheitliche Definition gibt, was ein Gebäude als Smart Building qualifiziert. Ist es bereits schlau, wenn Außentemperaturfühler mit Heizungsthermostaten gekoppelt sind und die Beleuchtung per Präsenzmelder funktioniert?

Vor allem hadern die am Bau Beteiligten mit der Sprachenvielfalt von IoT-Lösungen: XMPP, DDS, CoAP, KNX, Modbus, BacNet, EnOcean, Zigbee, Z-Wave, Bluetooth, LoRa – um nur einige Standards und Protokolle zu nennen – sind für die meisten böhmische Dörfer. Wie sollen sie beurteilen, welche Lösung die richtige ist? Doch warum müssen sich Bauherren und Planer überhaupt mit dieser Frage beschäftigen? Schließlich ist es nicht ihre Aufgabe, dem Sprachen-Wirrwarr beizukommen, sondern Sache der Produktanbieter.

## Meilenstein für das Bauen

Auf Initiative des digitalen Immobilienverwalters Reos GmbH haben sich das Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE, der Projektentwickler Strabag Real Estate GmbH und die Hafencity Universität (HCU) im Rahmen des Forschungsprojekts DROPS zusammengetan, um gemeinsam einen offenen Standard für alle betriebsrelevanten Daten zu definieren. DROPS steht für „Datenstandards für Ressourcen-Optimierte Produktions- und Serviceprozesse in Gebäuden und Quartieren“. Dazu gehören die in der Planungs- und Bauphase gesammelten Informationen zum Building Information Modeling (BIM) ebenso wie die Daten der eingesetzten Materialien, auch Data of Material (DoM) genannt. Während Reos den IoT-Standard entwickelt, kümmert sich Drees & Sommer, um alle Fragen zu BIM und zur Kreislauffähigkeit von Materialien und übernimmt zugleich die Projektkoordination. Strabag Real Estate wird den konzipierten IoT-Standard in einem Neubau anwenden. Die Ergebnisse des Vorhabens analysiert und dokumentiert die HCU.

Das Team hat sich viel vorgenommen. Gelingt es ihm in den drei Jahren Projektlaufzeit, das Standard-Wirrwarr zu harmonisieren, wäre das ein Meilenstein für die Konzeption von Smart Buildings. Es gäbe eine Lingua franca, über die sich alle IoT-Lösungen verständigen können. Das Senden und Empfangen von Daten ginge problemlos. Zudem bestünde über die zu entwickelnde Cloud-Plattform, die als Datendreh-scheibe fungieren wird, die Möglichkeit, das Potenzial schlauer Gebäude für einen optimalen Betrieb auszuschöpfen. Aufgrund der im BIM hinterlegten und ständig aktualisierten Informationen ließen sich darüber hinaus alle Bauteile wiederverwenden.

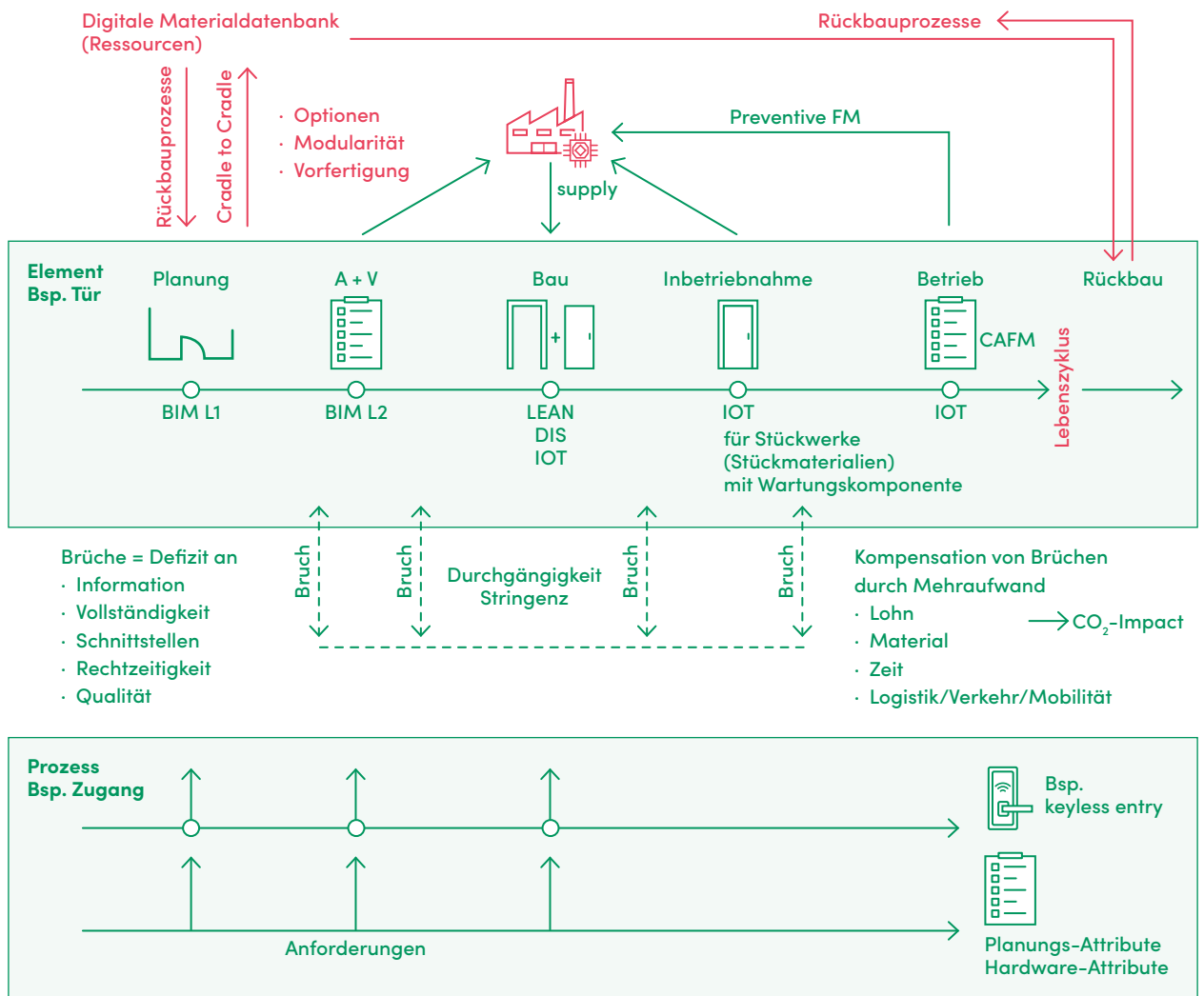
Nicht umsonst zählt das Vorhaben zu den wichtigsten vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) geförderten strategischen Einzelprojekten im Rahmen der Entwicklung digitaler

Technologien und wird mit 2,3 Mio. € unterstützt. Auch ist es kein Zufall, dass Reos den Anstoß gab. Denn das 2017 gegründete PropTech verfügt aus zahlreichen, teilweise gebäudetechnisch äußerst anspruchsvollen Wohnungsbauprojekten, wie der Ver-netzung des Stadtquartiers Südkreuz in Berlin, über profunde Expertise in intelligenter Gebäudetechnik und kennt die vielen praktischen Herausforderungen, die es zu lösen gilt, bevor die Technik wirklich rund läuft. Aus der Sicht von Reos-Chef Tom Leppin ist das nicht nur mühsam, sondern erschwert die Eta-blierung von Smart Buildings am Immobilienmarkt. Das soll sich durch die Ergebnisse von DROPS ändern.

**Schnittstellen-Problematik auflösen**

Von den insgesamt acht Arbeitspaketen, die das bis Ende 2023 laufende Projekt umfasst, sind drei >

**Skizzierung des Forschungsprojektes**



bereits erledigt. Abgeschlossen ist die Analyse vorhandener IoT-Standards und die Identifikation relevanter Stakeholder, wie Hersteller und Planer, deren Unterstützung wichtig für Akzeptanz des offenen Standards ist. Zudem erstellte das Team von Reos gemeinsam mit den Kollegen von Drees & Sommer eine Liste mit Attributen, die der IoT-Standard beinhalten soll und die mit Hilfe von BIM in die Gesamtarchitektur einfließen. Dazu gehören beispielsweise der Objektname (zum Beispiel „Sensor\_1“ oder „Steckdose\_1“), die Geräte-Seriennummer und die Raumbezeichnung, damit jedes Bauteil eindeutig identifizierbar ist. Hinzu kommen geometrische und funktionale Merkmale. Auch eine Systemarchitektur ist skizziert, die für das Zusammenspiel von Hard- und Software sorgt.

Ferner tüftelte der zuständige Reos-Projektleiter Michael Leupold an der Beschreibung für eine Standard-Schnittstelle zur Ansprache eines IoT-Gateways. Der Clou: Sein Ansatz hebt die Inkompatibilität von IoT-Lösungen dadurch aus, dass sich die Geräte anhand ihrer Funktionen erkennen und zuordnen, unabhängig davon, welchen Standard sie nutzen. „Wir wollen ja keinen eigenen Standard entwickeln, sondern die vorhandenen harmonisieren“, erklärt der Wirtschaftsmathematiker und Elektrotechniker seine Herangehensweise an die Schnittstellen-Problematik. Auf diese Weise ist ein Datenaustausch zwischen IoT-Lösungen möglich, auch wenn sie verschiedene Sprachen sprechen.

Diese in der IT als „Mapping Service“ bezeichnete Zuordnung von Daten müsse man sich wie die laufende Aktualisierung eines Telefonbuchs vorstellen, erläutert Leppin. „Gibt es Änderungen, werden sie an entsprechender Stelle eingearbeitet.“ Mit der Zeit entstehe so eine dynamische Datenbank, die jede Menge strukturierte Informationen enthalte. Diese systematische Protokollierung ist nicht nur essenziell für die Planung eines smarten Gebäudes, sondern auch für dessen smarte Bewirtschaftung, da stets aktuelle Informationen über Ressourcenverbräuche und Anlagenzustände abrufbar sind. Obendrein ist die Abhängigkeit von Herstellern passé, da sich jedes Gerät in das digitale Ökosystem integrieren lässt.

### Interoperabilität als Wettbewerbsvorteil

Aktuell ist man bei Reos damit beschäftigt, das vierte Arbeitspaket vorzubereiten, in dem die Standard-Schnittstelle auf ihre Einsatzfähigkeit überprüft wird. Als Testfeld dienen die Kommunikationsabläufe in Fassadenkomponenten zur Sonnenschutzsteuerung, die bereits 2019 Gegenstand einer Studie der HCU zum energieoptimierten Bauen waren. Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für einen Workshop mit rund 30 ausgewählten Hardwarepartnern, Sensorherstellern und Projektentwicklern, um mit ihnen die Implementierung des Datenstandards zu erörtern.

Prinzipiell kämen auch Proptechs für eine Teilnahme in Betracht, meint Leppin. Aktiv würden sie

aber nicht angesprochen. Seitens der Hersteller sei das Interesse an einer Beteiligung groß, berichtet Leupold. Denn jeder wisse, dass Interoperabilität in Zukunft das entscheidende Kriterium für die Wahl einer IoT-Lösung sein werde, was natürlich zur Mitarbeit motiviere. Leppin geht davon aus, dass Interoperabilität demnächst ein Wettbewerbsvorteil sein wird und Hersteller von proprietären Lösungen in Ausschreibungen das Nachsehen haben werden.

### CO<sub>2</sub>-Bilanz auf Knopfdruck

Während man bei Reos mit dem IT-Part beschäftigt ist, kümmert sich BIM-Manager Balte Jorns bei Drees & Sommer um die Dokumentenvorlagen für die digitale Planung des zu bauenden Smart Buildings und schafft so eine Infrastruktur, um BIM in die Arbeitsprozesse zu integrieren. Hier steckt der Teufel im Detail: „Alle Bauteile müssen einheitlich benannt sein, damit die Datensätze maschinell lesbar sind und korrekt weiterverarbeitet werden können“, so der Architekt. Beispielsweise dürften Sensoren nicht erst als „Sensor 1“ fortfolgend betitelt sein, um dann mit Unterstrich als „Sensor\_1“ irgendwo aufzutauchen. Genauso wie es nicht gestattet ist, dass Stahlträger sowohl unter dem Namen „Stahlträger“ als auch mit der Abkürzung „STW“ vorkommen.

Was trivial klingt, hat weitreichende Folgen, denn interpretiert BIM die Bauteile aufgrund fehlerhafter Bezeichnung unterschiedlich und ordnet sie falsch zu, entsteht kein kohärentes Gebäudemodell, was aber Sinn und Zweck von BIM ist, um etwaige Fehler bereits in der Planungsphase zu erkennen und zu beheben und nicht erst auf der Baustelle oder im Betrieb. Umgekehrt lassen sich Potenziale ausschöpfen, die ohne digitales Gebäudemodell unentdeckt blieben.



Austausch statt Funkstille: Mit DROPS soll die Kommunikation verschiedener IoT-Lösungen im Gebäude möglich werden



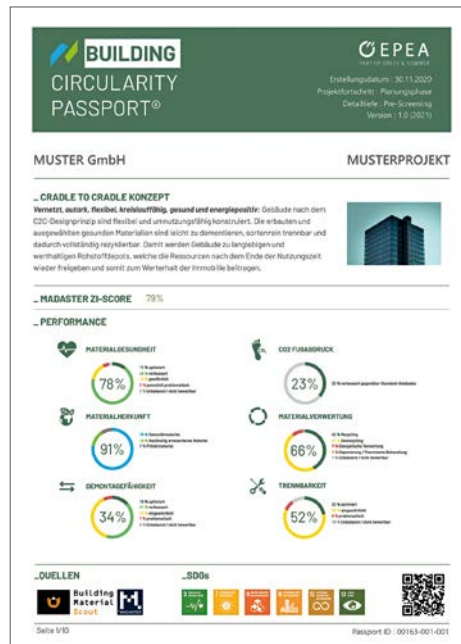
Im Fall von IoT-Lösungen bietet BIM den Vorteil, vernetzte Funktions- und daraus folgende Wirkungsweisen im Gebäude am Computer simulieren zu können. So lassen sich beispielsweise Szenarien für das optimale Heizen und Kühlen entwerfen oder eine aufeinander abgestimmte Kommunikation zwischen sicherheitstechnischen Anlagen überprüfen. Deshalb wacht der BIM-Manager, bei dem die Fäden zusammenlaufen, mit Argusaugen darüber, dass alles seine Ordnung hat.

Zumal auch die Kreislauffähigkeit der Materialien abzubilden ist. Hier bringt Drees & Sommer seine Expertise aus ersten realisierten Cradle-to-Cradle-Projekten (C2C) ein, wie dem Bau des Holz-Hybridgebäudes „The Cradle“ in Düsseldorf und dem ersten hierzulande nach C2C-Prinzipien konzipierten Wohnhochhaus „Moringa“ in der Hamburger Hafencity. Die von Drees & Sommer entwickelte BIM-fähige Systematik und Datenbank ermöglicht, die Informationen aus dem BIM-Modell verlustfrei in einen elektronischen Materialpass zu transferieren. Per Knopfdruck ist so die Materialverwertbarkeit oder der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes ersichtlich.

### Chance für innovative Wertschöpfungsketten

Ab Mitte des Jahres wird am Prototypen des offenen Datenstandards gewerkelt. Am Jahresende soll die Cloud-Plattform erstellt sein, die für die Datenverarbeitung zuständig ist. 2023 kommt der Standard dann in einem Neubauprojekt der Strabag Real Estate in der Elbmetropole zum Einsatz. In welchem Projekt, dazu wollte man sich nicht in die Karten schauen lassen. Ob ein normenreifer Standard entsteht, der Eingang in die Richtlinienreihe 2552 „Building Information Modeling“ des VDI findet, die der komplexen Thematik eine Ordnung gibt, bleibt abzuwarten.

Für Reos-Chef Tom Leppin ist wichtig, der Immobilienbranche mit dem Projekt zu demonstrieren, dass der Einsatz von Building Information Modeling in der Planung die Grundvoraussetzungen für eine effiziente Nutzungsphase ist. Noch seien die vielen Vorzüge, die BIM für die Gestaltung von innovativen Wertschöpfungsketten entlang des Gebäudelebenszyklus bietet, hierzulande nicht erkannt, bedauert er. Die Ende 2023 vorzustellenden Forschungsergebnisse werden zeigen, ob der DROPS „gelutscht“ ist.



Muster eines Gebäude-Materialpasses der Epea GmbH – Part of Drees & Sommer

„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](http://www.montana-energie.de)

Wechseln Sie jetzt! > 089/641 65 214 oder [geschaeftskunden@montana-energie.de](mailto:geschaeftskunden@montana-energie.de)

TDM MONITORING VON HEIZANLAGEN

# Digitales Gebäudemanagement für mehr Effizienz

Wie kann die Digitalisierung dazu beitragen, den Herausforderungen des Klimaschutzes für die Wohnungswirtschaft erfolgreich zu begegnen? Eine Antwort darauf, wie eine Erhöhung der Effizienz und Senkung des Endenergiebedarfs gelingen kann, liefert die Vivawest GmbH.

Von Benjamin Weber

**D**ie Vivawest GmbH hat sich bereits weit vor der Bekanntgabe des Ziels der Bundesregierung, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen, intensiv mit dem Thema Klimaschutz beschäftigt und im vergangenen Jahr eine Klimaschutzstrategie verabschiedet. Im Fokus liegen dabei vor allem die energetische Gebäudemodernisierung, der Energieträgerwechsel von Heizungsanlagen und der energieeffiziente Neubau sowie perspektivisch die Umsetzung dezentraler Energieversorgungskonzepte auf Basis regenerativer Energieträger. Die Erfahrung aus diesen Maßnahmen und aus bereits erfolgreich durchgeführten Projekten im Rahmen der Digitalisierung von Prozessen im Kerngeschäft hat dazu geführt, digitale Lösungen und Klimaschutz miteinander zu verknüpfen.

Mit Blick auf den Bestand galt es, folgende konkrete Fragestellungen zu beantworten: Wie können Heizungsanlagen effizienter betrieben, alternative Methoden zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit einer umweltschonenden Wärmeversorgung gefördert werden sowie Mieterinnen und Mieter von der Senkung der Betriebs- und Energieverbrauchskosten profitieren? Und wie gelingt dies vor dem Hintergrund, die Prozesse im Notfallmanagement sowie der Entstörung und Wartung zu vereinfachen und dabei die aktuell vorhandene und



**Benjamin Weber**

Geschäftsführer  
der Marienfeld  
Multimedia GmbH  
GELSENKIRCHEN

zukünftige technische Ausstattung eines Gebäudes einzubinden?

Eine Lösung für möglichst alle bestehenden Gebäude und deren Technik gab es jedoch noch nicht am Markt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Marktanbietern wurde mit der Phoenix Contact GmbH & Co. KG ein Projektpartner identifiziert, der große Kompetenzen im Bereich der Automatisierungstechnik und der energieeffizienten Betriebsführung technischer Komponenten besitzt. Kurzerhand entschieden sich Vivawest und der Dienstleister für die gemeinsame Entwicklung einer Lösung: das digitale Gebäudemanagement. Derzeit werden mit diesem System öl- und gasbetriebene Heizanlagen ab einer Leistung von 100 kW ausgestattet.

## Die Herzstücke: Gebäudecontroller und Gebäudemanagementplattform

Das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen hat in einem Projekt insgesamt 700 Heizungsanlagen mit einem zentralen Steuerungssystem ausgestattet. Dadurch werden der Verbrauch und somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen von über 15.000 Wohnungen um rund 12 % reduziert – ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, der die Mieterinnen und Mieter hinsichtlich ihrer Heizkosten entlastet.

Das erste Herzstück innerhalb des Gebäudes ist der Gebäudecontroller. Dieser ist ein Computer, der speziell für die Anforderungen der Digitalisierung von Gebäuden entwickelt wurde. Er wird im



Die Herzstücke des digitalen Gebäudemanagements sind der Gebäudecontroller (grüne Box im Verteilerkasten) und die Gebäudemanagementplattform

Gebäude installiert und über eine Kommunikations-Infrastruktur mit den unterschiedlichen Messeinrichtungen (wie Gaszähler, Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler), der Heizanlage und weiteren Komponenten (beispielsweise zur Überwachung von Öltanks) des Gebäudes verbunden. Er überwacht und steuert die Komponenten und liest die Messeinrichtungen aus.

Die Gebäudemanagementplattform ist eine auf dem Internet of things (IoT) basierende Software-Lösung, die auf den Servern von Vivawest betrieben wird – das zweite Herzstück des Systems. Die Aufgaben der Gebäudemanagementplattform umfassen unter anderem:

- die Erfassung, Bearbeitung, Visualisierung und Archivierung der Daten,
- den Betrieb von Anwendungen zur Überwachung und Steuerung der Komponenten,
- den Datenaustausch mit weiteren (ERP-) IT-Systemen zum Austausch von Mess-, Auftrags- oder Bestandsdaten,
- das Ausrollen von neuer Betriebssoftware sowie die regelmäßige Aktualisierung des Betriebssystems.

Die Gebäudecontroller und die Gebäudemanagementplattform synchronisieren ihre Daten regelmäßig. Hierüber wird gewährleistet, dass alle Komponenten über aktuelle Datenstände verfügen und diese auch bei einem zu berücksichtigenden Ausfall der Kommunikationsstrecken handlungsfähig bleiben.

Alle relevanten Daten werden gesammelt und über das Internet an die Gebäudemanagementplattform weitergeleitet, die mit der Software Emalytics von Phoenix Contact betrieben wird. Dort werden sie verarbeitet und können zur Betriebsüberwachung >



Willkommen in der Zukunft -  
Pakete 24/7 empfangen und retournieren

und Steuerung der Heizanlage sowie zur Fernablesung der Zähler genutzt werden. Die Anpassung von einzelnen Einstellungen erfolgt in Echtzeit.

### Wichtiger Beitrag zur Mieterakzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen

Für die Wohnungswirtschaft ist das Ziel der Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 eine Herkulesaufgabe. Die Gebäude müssen aufwendig energetisch modernisiert sowie die Wärmeerzeugung dekarbonisiert werden und gleichzeitig ist dafür Sorge zu tragen, dass Wohnen weiterhin für die Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleibt. Innovationen wie das digitale Gebäudemanagement können dazu beitragen, die Akzeptanz für diese Maßnahmen bei den Mietern zu erhöhen.

Die von Vivawest und Phoenix Contact entwickelte Lösung ist unabhängig von Hersteller, Typ und Alter der Heizungsanlage und daher auf alle Bestandsheizungen des Wohnungsunternehmens anwendbar. Das heißt: Altanlagen können mit modernen Regelungsmethoden betrieben werden, die beispielsweise Wetterprognosen berücksichtigen und somit direkt nach Installation der Technik Energieeinsparungen realisieren können. Im Durchschnitt konnte durch den Einsatz des digitalen Gebäudemanagements eine Energieeinsparung von rund 12 % erzielt werden.

### Störungen bereits im Vorfeld erkennen

Für die Mieterinnen und Mieter verläuft die Installation des digitalen Gebäudemanagements übrigens unbemerkt, da sich die Heizsysteme weiter im Betrieb befinden und nicht ausgeschaltet werden müssen.

## Über die Vivawest GmbH

Vivawest ist einer der größten Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen mit knapp 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr sowie mehr als 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet das Wohnungsunternehmen nach eigenen Angaben ökonomische Effizienz mit ökologischer und sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Region. Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ entwickelt das Unternehmen lebenswerte Quartiere und qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraumangeboten vom Single-Apartment bis zum Einfamilienhaus. Neben dem kontinuierlichen Modernisierungsprogramm, das rund 1.500 Wohnungen pro Jahr umfasst, sind Neubauinvestitionen ein integraler Bestandteil des Geschäftsmodells von Vivawest.




Eines der digitalisierten Gebäude von Vivawest befindet sich im Lütgenholz im Quartier Borsig-West in Dortmund



Über die digitale Gebäudemanagementplattform lassen sich Daten jederzeit in Echtzeit monitoren

Die weiteren Vorteile des Systems sind neben einer einheitlichen Sommer- und Nachtabenkung die jederzeit verfügbare aktuelle Verbrauchsinformation sowie eine Transparenz über die Anlagenzustände für Vivawest. Zudem hat diese technische Neuerung auch für die internen Abläufe bei dem Unternehmen Vorteile gebracht: Die Anlagen können zentral gesteuert werden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden durch die Anwendungen der Gebäudemanagementplattform über drohende Störungen bereits im Vorfeld informiert und Monteure können effizienter eingesetzt werden. Das bedeutet nicht nur einen Gewinn von Informationen, sondern vor allem eine Vereinfachung der Prozesse.

Es ist davon auszugehen, dass die Senkung des Energieverbrauchs und die CO<sub>2</sub>-Reduktion in der erweiterten Projektphase noch gesteigert sowie die Automatisierung der Betriebsführung vorangetrieben und weitere Anwendungen entwickelt werden können. Sollte sich dies, ebenso wie die avisierte Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt bestätigen, wird geprüft, wie das digitale Gebäudemanagement in den kommenden Jahren ausgerollt werden kann.

A photograph of a shower head in the upper left corner, with water spraying downwards. The water droplets are captured in mid-air, creating a dense pattern of small circles. Below the shower head is a wooden floor with horizontal planks. To the right, a cardboard box is partially visible, its top edge open. The lighting is soft, highlighting the texture of the wood and the spray of water.

# LEITUNGEN, DIE NICHT GENUTZT WERDEN, MACHEN SICH LEGIONELLEN ZUNUTZE.

**Fakt ist: In leer stehenden Einheiten wachsen Bakterien in den Leitungen und breiten sich ungehindert in der gesamten Trinkwasseranlage aus.**

Innovative Lösungen, wie Sie die Trinkwassergüte erhalten, finden Sie auf [viega.de/Trinkwasser](https://www.viega.de/Trinkwasser)

The Viega logo consists of the word "viega" in a bold, lowercase, sans-serif font. The letters are white and set against a black rectangular background. Below this black rectangle is a solid yellow horizontal bar.

**viega**

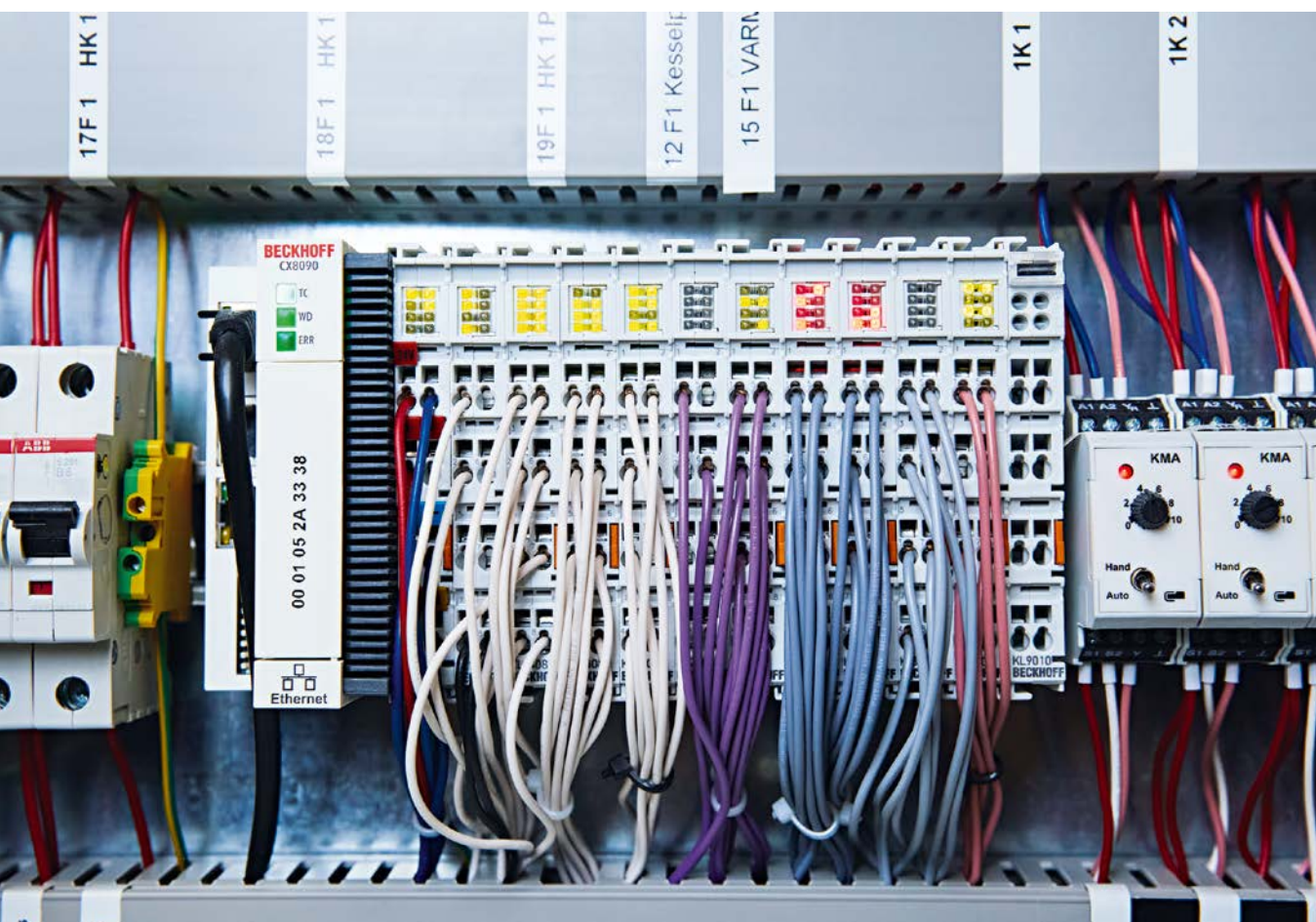
Viega. Höchster Qualität verbunden.

TDM HAUS- UND GEBÄUDETECHNIK INTELLIGENT EINBINDEN

# Versteckte Sparpotenziale heben

Eine ausgefeilte Regel- und Überwachungstechnik für Heizanlagen senkt in Objekten der Spar- und Bauverein eG Dortmund den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die Mitglieder der Genossenschaft profitieren von sinkenden Nebenkosten und besserem Service.

Von Karsten Statz



Verfügt die Heizungsanlage über Softwareschnittstellen, ist die Anbindung an die Fernwartung und Gebäudeleittechnik vergleichsweise einfach

**N**och nie stand die Energieversorgung so im Fokus wie zurzeit. Zu den Herausforderungen des Klimawandels kommt die Frage der Versorgungssicherheit und der Unabhängigkeit von russischen Gas- und Erdöllieferungen. Der rasche Umstieg auf erneuerbare Energien wird vielerorts als Königsweg aus der Misere propagiert. Es ist absehbar, dass dieser noch Jahrzehnte benötigen und nötigen Maßnahmen die Kapazitäten der Wohnungswirtschaft bis an die Grenze ihrer Belastbarkeit fordern wird.

Parallel zum Umstieg auf CO<sub>2</sub>-neutrale Technologien steckt in der Optimierung bestehender Heizanlagen und dem Einbau gasbetriebener Blockheizkraftwerke (siehe Infotext) ein großes Potenzial, schnell und kostengünstig realisierbarer Einsparungen – sowohl bei den Energiekosten als auch beim Ausstoß von Treibhausgasen. Die Spar- und Bauverein eG Dortmund nutzt diese Möglichkeit aktuell erfolgreich in sieben Objekten, in zwei wurden dazu dezentrale Blockheizkraftwerke (BHKW) installiert. Ein bis zu 34 % niedrigerer Energieverbrauch und beim Einsatz von BHKW ein bilanziell mehr als 100 % niedrigerer Ausstoß von Kohlendioxid wurden im Jahr 2021 erreicht (siehe Tabelle). „Durch den optimierten Einsatz und die aktive Steuerung der Wärmeenergie konnten wir erhebliche Einsparungen realisieren. Gerade bei den aktuell explodierenden Beschaffungspreisen für Gas erzielen wir einen großen Nutzen für unsere Mitglieder und die Umwelt“, sagt Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG. Auch die bis 2026 weiter steigenden Kosten der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fallen durch die Heizungsoptimierungen geringer aus.

### Experten analysieren, justieren und steuern aus der Ferne

Möglich werden diese Einsparungen durch die enge Zusammenarbeit mit der ENVI Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH in Witten. Als ersten Schritt installierten die Experten eine umfangreiche Regels- und Fernwartungstechnik, die die bestehende Heizungsregelung, zusätzliche Temperaturfühler sowie die Zähler für Gas, Wasser und Strom über neue oder vorhandene Software-Schnittstellen in



**Karsten Statz**  
Leitung Vorstandsstab  
Kommunikation  
Spar- und  
Bauverein eG  
DORTMUND

die selbst entwickelte Gebäudeleittechnik integriert. Meist geschieht dies im Rahmen einer anstehenden Sanierung der Heizungsanlage.

Anhand vorhandener Parameter vieler hundert im System gespeicherter Anlagen erfolgt ein erster, computergestützter Abgleich mit den Einstellungen der Anlage. Dieser Abgleich lokalisiert grundsätzliche Optimierungsmöglichkeiten, etwa Laufzeiten von Kesseln, Vor- und Rücklauftemperaturen oder die Laufzeit der Warmwasserzirkulation. „Zum Beispiel überlegen wir, wie wir trotz der hohen Temperaturen für die Warmwasserbereitung eine Brennwertnutzung realisieren können, die bei Gas-Brennwertgeräten erst bei Rücklauftemperaturen unter 55 °C funktioniert“, sagt Dr. Wilfried Ponischowski, Geschäftsführer der ENVI GmbH. „Unsere Messungen zeigen, dass bei einer zentralen Warmwasserbereitung eine Brennwertnutzung so gut wie nicht stattfindet. Wir entwickeln Konzepte, wie dies zumindest in der Heizperiode möglich wird.“ Ein Beispiel ist die Beimischung des Rücklaufs der Warmwasserbereitung zum Heizungsvorlauf. Um den Kessel bei minimaler Rücklauftemperatur betreiben zu können, wird die erforderliche Heizleistung nicht konstant, sondern schwankend eingebracht. >

## Sind Gas-BHKW noch zeitgemäß?

Die enorm gestiegenen Preise für Erdgas und die Diskussionen um die Abhängigkeit von Gaslieferungen aus Russland legen nahe, dass sich der Einbau eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks nicht auszahlt. Das Gegenteil ist der Fall: Die Einnahmen, die die Stromeinspeisung in das Netz des Versorgers generiert, sind 2021 und zu Beginn des Jahres 2022 deutlich stärker gestiegen als die Kosten für den Kauf des Brennstoffes Erdgas. Teilweise haben sich neu installierte BHKW bereits nach einem Jahr zu einem Drittel amortisiert, weiß Experte Dr. Wilfried Ponischowski. Auch die Umwelt profitiert: Da in vielen dichtbesiedelten Gebieten, wie zum Beispiel im Ruhrgebiet, der BHKW-Strom vor allem Kohlestrom ersetzt, kommt es zu einem enormen Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen von bis zu 100 %.

Perspektivisch sind BHKW mindestens für die nächsten zehn bis 15 Jahre (das entspricht der Lebensdauer einer Anlage) eine sehr effiziente und klimaschonende Übergangstechnologie – zumindest solange, bis Wind- und Solarstrom auch die Deckungslücke beim Strombedarf im Winter schließen. „Denn Wärmepumpen werden im Winter auf absehbare Zeit mit Strom aus Kohle- oder Gaskraftwerken betrieben, da die Photovoltaik im Winter deutlich weniger Strom liefert als im Sommer“, so Wilfried Ponischowski. Die Nutzung der Abwärme eines BHKW auf hohem Temperaturniveau wird in den nächsten Jahrzehnten dazu beitragen, Gebäude zu heizen, deren Energiestandard erst nach und nach hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand verbessert werden kann.

Nicht zuletzt bieten die sich abzeichnenden neuen gesetzlichen Grundlagen für den Verkauf von Strom an Mieterinnen und Mieter beziehungsweise Genossenschaftsmitglieder attraktive Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft. BHKW werden als Bestandteil einer dezentralen Versorgungsstrategie und als Bestandteil multivalenter Energiekonzepte mit Einbindung erneuerbarer Energien wie Solarthermie und Photovoltaik mittelfristig an Bedeutung gewinnen.

## Kosten- und Energieeinsparungen durch intelligente Betriebsführung

Energie- und Kosteneinsparungen (1.1. bis 31.12.2021)*				CO <sub>2</sub> -Einsparung	
Die Liegenschaften	kWh	%	€	kg	%
Projekt A (3 Einheiten)	19.431	14%	1.360 €	4.294	14%
Projekt B (50 Einheiten)	17.498	4%	1.225 €	3.867	4%
Projekt C (33 Einheiten)	93.460	22%	6.542 €	20.655	22%
Projekt D (58 Einheiten)	282.112	23%	19.748 €	62.347	23%
Projekt E (100 Einheiten)	381.506	26%	26.705 €	334.501	über 100
Projekt F (87 Einheiten)**	413.016	12%	28.911 €	283.575	über 100
Projekt G (92 Einheiten)	114.125	12%	7.989 €	25.222	12%
<b>Gesamteinsparungen für das Jahr 2021</b>	<b>1.321.148</b>		<b>92.480 €</b>	<b>291.974</b>	

\* wenn eine kWh Energie 7 ct kostet und Kohlestrom durch BHKW-Strom ersetzt wird

\*\* ohne Dezember 2021

Die Kosten- und Energieeinsparungen durch die intelligente Betriebsführung der Heizanlagen in sieben Objekten der Spar- und Bauverein eG Dortmund im Jahr 2021 sind beachtlich: 1,3 Mio. kWh, 92.000 € und fast 292 t CO<sub>2</sub> sprechen für sich.

Grün unterlegt sind die Objekte, in denen ein BHKW eingebaut wurde. Deren CO<sub>2</sub>-Reduktion liegt – durch den Ersatz von Kohlestrom und die Gutschrift der Emissionen der Heizenergie, die über die Abwärme des BHKW gewonnen wird – bilanziell bei über 100%.

Ein weiteres Beispiel ist die Ermittlung objektspezifischer Behaglichkeitsgrenzen. Dazu werden die Nutzermeldungen direkt bei ENVI in einer Software verwaltet. Über die Fernparametrierung lassen sich



ENVI-Geschäftsführer Dr. Winfried Ponischowski vor einer Heizungsanlage

die erforderlichen Einstellungen im Nutzerdialog direkt vornehmen. Dazu erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude eine Service-Telefonnummer, unter der sie ohne Umwege einen ENVI-Mitarbeiter erreichen, der im Normalbetrieb manuelle Anpassungen an der Heizgrenztemperatur vornehmen kann.

Die Einstellung der Parameter für die Regelung erfolgt dynamisch, teilweise sogar stündlich, anstatt – wie oft – manuell nur einmal im Jahr. „Wir wissen mehr über die jeweiligen Betriebszustände der Anlage, die Verbräuche und Bedürfnisse der Nutzer und können so den Anlagenbetrieb hin zu einem Optimum entwickeln“, fasst Dr. Ponischowski diese Strategie der stetigen Optimierung zusammen.

### Fernüberwachung senkt Wartungs- und Reparaturkosten

„Die EDV-gestützte Überwachung der Heizanlage zahlt sich auch beim Wartungs- und Reparaturaufwand aus. Nicht nur, dass bei einer Fehlfunktion der Fehler schnell lokalisiert wird, sondern auch, dass die genaue Ursache für den Fehler oder den Ausfall meist sofort bekannt ist“, sagt Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter bei der Spar- und Bauverein eG Dortmund. Das spart Kosten für Anfahrt und Fehlersuche, nötige Maßnahmen lassen sich direkt an die Wartungsfirma übermitteln. Dabei dient die Rückmeldung sinkender Raum- oder Warmwassertemperaturen auch als Frühwarnsys-

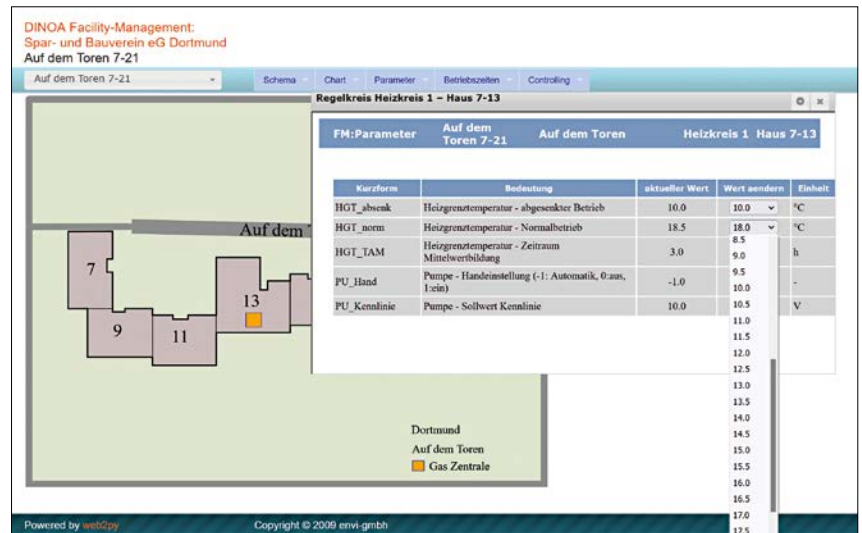


tem. „Bevor eine Anlage komplett kalt wird, können zusätzliche Heizkessel einer Kaskadenlösung oder der Spitzenlastkessel einer BHKW-Anlage die Beheizung komplett übernehmen. Die Bewohner bemerken im Idealfall gar keinen Ausfall“, erklärt er.

Und der Vorteil für das Wohnungsunternehmen? Die geringere Bruttomiete mache das Objekt auf dem Markt attraktiver, wovon die Genossenschaftsmitglieder profitieren, so Ebrecht. „Durch geringere Energiekosten ergeben sich zudem höhere Potenziale für die Bestandserhaltung, was die Wirtschaftlichkeit der Immobilie insgesamt verbessert.“ Eine Umlage für die Installation der Fernüberwachung und Fernwartung erhebt der Spar- und Bauverein nicht. Lediglich bei größeren Sanierungen der Heizungsanlage, in



Foto eines der Objekte, in denen die Spar- und Bauverein eG Dortmund mit ENVI an der Optimierung der Heizungsanlagen arbeitet



Anlagensteuerung eines Sparbau-Objekts

die die Fernüberwachung integriert ist, erfolgt eine Beteiligung der Mieterinnen und Mieter.

„Der automatisierten Überwachung und Regelung von Heizungsanlagen gehört die Zukunft“, ist sich Ebrecht sicher. „Die zu realisierenden Einsparungen von Energie und Treibhausgasen führen zu schnellen Amortisationszeiten der Investition bei geringen bis negativen Kosten der CO<sub>2</sub>-Vermeidung – bei den aktuell rasant steigenden Preisen schneller als jemals zuvor. Zudem sind intelligente Regelungskonzepte zentraler Bestandteil multivalenter Heizsysteme, die fossile und regenerative Energieträger optimal kombinieren, und so eine Entwicklung hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand befördern.“

Weitere Informationen:

[www.sparbau-dortmund.de](http://www.sparbau-dortmund.de) und [www.envi-gmbh.de](http://www.envi-gmbh.de)

## Große Aufgaben nachhaltig gelöst

Kompakt, einfach installiert und in Kaskade bis zu 150 kW Leistung



### Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 5000 AW:

- ▶ Die nachhaltige Lösung für **Mehrfamilienhäuser und Gewerbe**
- ▶ Geringe Stellfläche und **einfache Installation**
- ▶ Einfache Modernisierung dank **Vorlauftemperatur von 65 °C**
- ▶ Schalloptimiert für den **Einsatz in Wohngebieten**
- ▶ Erstklassige Zugänglichkeit **bei Wartung und Service**

**Bosch kann Heizungs-Power!**



TDM INTELLIGENTE AUFZUGSTECHNIK

# Wenn der Aufzug weiß, wo Du hinwillst

Die Digitalisierung hat die Aufzugstechnik erobert: Der Aufzug erkennt, welches Stockwerk Bewohner ansteuern wollen, schon bald soll KI eine drohende Aufzugsstörung frühzeitig feststellen und den Monteur rechtzeitig entsenden. Beim Umgang mit den erhobenen Daten ist aber Sorgfalt geboten.

Von Christian Hunziker

**W**er in der Wohnanlage Future Living Berlin im Berliner Stadtteil Adlershof zuhause ist, muss keinen Knopf betätigen, um den Aufzug in Bewegung zu setzen. Dieser weiß nämlich schon im

Vorfeld, in welche Etage der Bewohner oder die Bewohnerin zu fahren gedenkt. Denn der Aufzug hat sich die üblichen Wege der Mieterinnen und Mieter gemerkt – beispielsweise, dass Frau Müller montags bis freitags von ihrer Wohnung in der zweiten Etage ins Untergeschoss fährt, wo ihr Auto steht, während sie samstags das Erdgeschoss ansteuert, um zu Fuß zum Bäcker zu gehen.

Mit diesem System stellt das von der Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) realisierte Objekt noch eine Ausnahme in der Wohnungswirtschaft dar. Doch smarte Aufzugstechnologien, die auf Digitalisierung und Vernetzung setzen, gibt es auch in anderen Wohnkomplexen. Der Aufzug, das wird dabei deutlich, ist nicht mehr nur Fortbewegungsmittel, sondern Teil einer vernetzten Gebäudetechnologie, die Wohnungsunternehmen neue Perspektiven eröffnet.

## Barrierefreiheit und Komfort

Im Fall des Future Living Berlin, das mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 ausge-

zeichnet wurde (siehe DW 07/2021, Seite 58), basiert das System auf der Port-Technologie des Aufzugherstellers Schindler. Dieses System umfasst nicht nur den Aufzug selbst, sondern auch eine schlüssellose Zugangskontrolle, die via Chipkarte oder App auf dem Smartphone funktioniert. Natürlich ist damit die manuelle Wahl des Fahrziels nicht blockiert: Die Bewohnerinnen und Bewohner können auch ein anderes Stockwerk ansteuern als das vom System vorgeschlagene. „Bei der Steuerung über die App“, ergänzt Birgid Eberhardt, Bereichsleiterin Smart Home/AAL bei der GSW Sigmaringen, „können auch mehrere Ziele (zum Beispiel die eigene Wohnung, die Tiefgarage und die Wohnung von Freunden) vordefiniert und mit einem Klick ausgewählt werden.“

Doch wozu soll das gut sein? Es gehe darum, dass die Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben könnten, antwortet Eberhardt. „Smarte Aufzüge stellen einen zusätzlichen Baustein in der Ausgestaltung der Barrierefreiheit und im Designfor-All-Ansatz dar. Denn Menschen im Rollstuhl, mit Gehhilfen wie Stöcken oder Rollatoren, Elternteile mit Kinderwagen oder kleinen Kindern an der Hand und Mietende mit Einkaufstüten schätzen es, dass sie nichts abstellen oder manövrieren müssen, sondern der Aufzug einen automatischen Transfer ermöglicht.“ Offenbar kommt dieses Prinzip gut an: Laut einer von der GSW Sigmaringen vorgenommenen Befragung sind 83 % der Mieter mit der automatischen Aufzugsteuerung zufrieden oder sehr zufrieden, weitere 10 % immerhin teilweise zufrieden.



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

Entwickelt wurde das Port-System nach Angaben von Schindler ursprünglich für viel frequentierte Gebäude mit mehreren Aufzügen, also zum Beispiel für große Bürogebäude. So nennt Schindler-Pressesprecherin Bianca Berger unter anderem den 190 m hohen Omniturm in Frankfurt am Main, der neben Büroflächen 147 luxuriöse Mietwohnungen enthält. Derzeit wird laut Berger zudem im ebenfalls in Frankfurt stehenden Wohnturm 160 Park View die Port-Technologie für die Aufzugssteuerung und die Zutrittsregelung eingebaut.

Eine automatische Zielwahlsteuerung, wie sie in diesen Projekten umgesetzt wird, „schafft einen



Mit dem Port-Terminal in den Wohnungen des Future Living Berlin lässt sich nicht nur der Aufzug rufen, sondern auch die Haustür öffnen



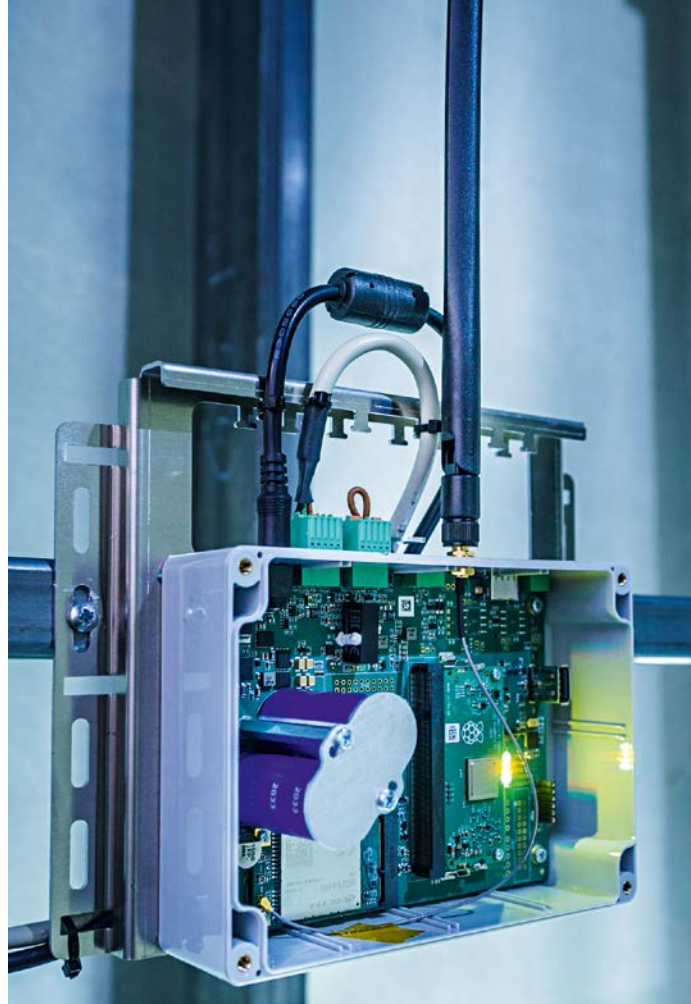
Acht Aufzüge vom Typ Schindler 3300 stehen in der Wohnanlage Future Living Berlin zur Verfügung

schönen Komfort für die Nutzer, bedeutet aber auch, dass personenbezogene Daten gesammelt werden“, gibt Ludwig von Busse, Geschäftsführer der Simplifa GmbH, zu bedenken. „Das beinhaltet ein gewisses Risiko, dass Hacker in den Betrieb des Aufzugs eingreifen“, sagt der Chef eines Dienstleisters rund um die Aufzugsbewirtschaftung. Das Thema Sicherheit werde sehr ernst genommen, entgegnet Birgid Eberhardt von der GSW Sigmaringen. Sie verweist darauf, dass Schindler die Aufzüge in einem eigenen, besonders gesicherten Netzwerkbereich betreibt. „Daten, die dort fließen, auf Endgeräten vor Ort oder in der Cloud gespeichert werden, sind zudem verschlüsselt“, ergänzt sie.

#### Das Potenzial von Künstlicher Intelligenz

Die Simplifa GmbH ihrerseits setzt auf ein System, das zwar keine personenbezogenen Daten sammelt, aber mit Künstlicher Intelligenz (KI) arbeitet. Im Vordergrund steht dabei, einen effizienten Betrieb der Aufzüge sicherzustellen. „Simplifa kümmert sich um alles, was mit Daten und Prozessen zu tun hat“, erklärt Unternehmensgründer von Busse. „Wir arbeiten mit einer KI, die Prüfberichte, Angebote, Rechnungen und andere Dokumente rund um den Aufzug lesen, auswerten und in andere Systeme exportieren kann.“ Dieses System sorgt laut dem Geschäftsführer für Schnelligkeit und Transparenz, indem es Mängel erkennt und den zuständigen Dienstleister automatisch auffordert, ein Angebot zur Behebung des Mangels zu unterbreiten. „Wenn der Monteur dann vor Ort ist, weiß er genau, welcher Aufzugstyp ihn erwartet“, sagt von Busse. „Wenn man bedenkt, dass ein Aufzug im Durchschnitt zweimal im Jahr eine Störung hat, ergibt sich daraus ein erhebliches Einsparpotenzial bei den Betriebskosten.“

Konkret arbeitet die Firma mit einem IoT-Device, also einer Box, die auf Basis des Internet of Things >



Mit einer Sensorik-Box werden alle Aufzüge der Vonovia ausgerüstet, ohne personenbezogene Daten zu sammeln

(IoT) und damit mit KI funktioniert. „Dieses Device kann auf jedem Aufzug installiert werden und setzt sich mit Simplifa in Verbindung, wenn es feststellt, dass mit dem Aufzug etwas nicht in Ordnung ist“, erklärt von Busse. Die Daten blieben dabei im Eigentum des Wohnungsunternehmens. Allerdings ist das System noch nicht so weit, dass es im Voraus erkennt, dass eine Störung droht, und den Monteur vorbeischiekt, bevor der Aufzug stehen bleibt. Dafür sei die nötige Zuverlässigkeit des Systems noch nicht gegeben, begründet dies von Busse. Er stellt aber in Aussicht, dass bereits 2023 diese Predictive Maintenance (vorausschauende Wartung) angeboten wird.

## Über das Projekt Future Living Berlin

Im Berliner Stadtteil Adlershof, im Technologie- und Wissenschaftspark Adlershof, errichtete die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW Sigmaringen) ein Neubauprojekt, das einen ganzheitlichen Smart-Home-Ansatz verfolgt. Die gesamte Gebäudetechnik, die Energieerzeugung, die Mobilität, Ambient-Assisted-Living-Lösungen sowie Sharing-Angebote werden über digitale Komponenten gesteuert und kombiniert. In acht Gebäuden entstanden 87 smarte Wohnungen sowie 19 Gewerbeeinheiten, deren Zugang über eine Chipkarte oder ein Smartphone möglich ist. In dem Projekt, das vor etwa zwei Jahren fertiggestellt wurde, verfolgt das Wohnungsunternehmen das Ziel, Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

## Vonovia mit digitaler Fernüberwachung

Simplifa ist nicht der einzige Anbieter in diesem Bereich. Bereits 2019 hat die Vonovia SE das Start-up Dynamic Components übernommen. Auf Basis der von diesem Start-up entwickelten Technologie stattet der Wohnungskonzern derzeit alle 3.300 Personenaufzüge in seinem Bestand mit Sensorik-Boxen aus. Die von diesen erfassten Informationen werden laut Vonovia auf einer digitalen Plattform dargestellt und bieten einen ganzheitlichen Überblick über Betriebsdaten, Statistiken, Dokumente und Ansprechpartner. „Zentral dabei ist, dass Daten aus unseren Gebäuden – in diesem Fall von Aufzügen – in Echtzeit übermittelt werden und uns dabei helfen, strategische Entscheidungen schneller und mit mehr Weitsicht zu treffen“, sagte Dr. Michael Geisinger, IoT-Spezialist bei Vonovia, beim Start der Umrüstung.

Ziel sei dabei Predictive Maintenance, erklärt Pressesprecher Tristan Hinseler. Voraussetzung für die vorausschauende Wartung sei allerdings eine große Datenmenge. Bereits jetzt habe Vonovia weit über 100 Mio. Aufzugsfahrten erfasst, was eine Steigerung der Mieterzufriedenheit ermögliche: „Einen Aufzugs-Stillstand“, sagt Hinseler, „können wir proaktiv durch unser System erkennen und melden.“ Zudem würden die Daten allen am Prozess beteiligten Parteien in Echtzeit zur Verfügung gestellt, auch den



So sieht die IoT-basierte Box des Aufzugsdienstleisters Simplifa aus

Hausmeistern. Diese könnten deshalb Rückfragen der Mieterinnen und Mieter zum Bearbeitungsstatus der Reparatur kompetent beantworten.

Vonovia verarbeitet dabei keine personenbezogenen Daten. Auch die Gefahr eines Hackerangriffs bestehe nicht, versichert Hinseler: „Das System besitzt keine Schnittstelle zur Aufzugssteuerung. So sind potenzielle Hacker nicht in der Lage, die Aufzüge an sich zu beeinflussen.“

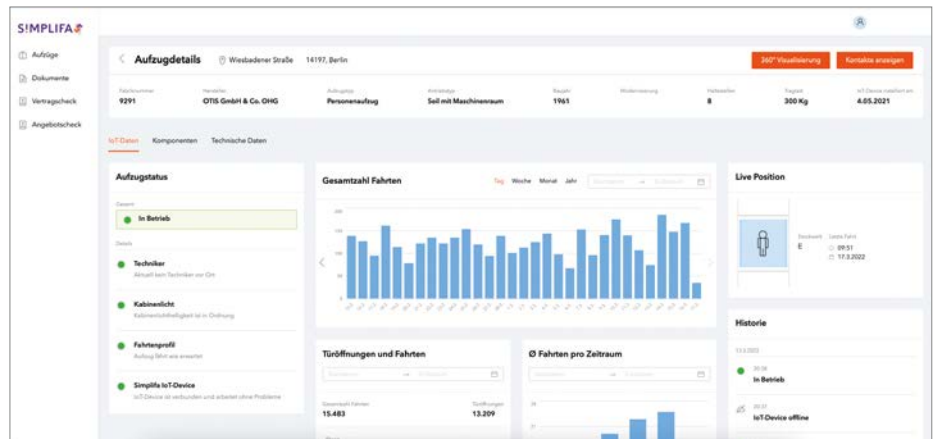
Das gilt auch für ein Wohnhochhaus in der Einbecker Straße in Berlin-Lichtenberg, dessen Gebäudetechnik das Wohnungsunternehmen Heimstaden GmbH weitgehend digitalisiert hat.

Der schwedische Wohnungskonzern arbeitet dabei mit dem Technologieunternehmen Metr und dem Aufzugsdienstleister Aufzughelden zusammen. Das Metr-System umfasst nicht nur die Aufzugsanlagen, sondern bietet auch eine digitale Plattform für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) insgesamt, also auch für Heizungsanlage, Trinkwasserversorgung und Schließanlage.

„Heimstaden steuert die Aufzüge nicht“, betont deren Unternehmenssprecher Michael Lippitsch. „Wir überwachen beziehungsweise monitoren diese lediglich.“ Datenschutz habe für das Wohnungsunternehmen eine sehr hohe Priorität. Insofern plane es auch keine automatische Zielsteuerung, wie sie die GSW Sigmaringen in Berlin-Adlershof realisiert hat.

#### Was die Zukunft bringt

Derweil arbeiten Aufzugsspezialisten weiter an digitalen Lösungen. Der Hersteller Otis etwa brachte 2021 ein neues System namens Gen3 auf den Markt, das auf einer IoT-Plattform aufbaut und den Zustand der Anlage rund um die Uhr überwacht. Auch beim Wettbewerber Schindler sieht man die Entwicklung noch nicht am Ende angelangt. „Wir sind überzeugt, dass sich intelligente Aufzugslösungen weiter in der Wohnungswirtschaft etablieren werden“, sagt



Das System von Simplifa liefert zwar zahlreiche Informationen zum Betrieb der Aufzugsanlage, aber keine mieterbezogenen Daten

Pressesprecherin Bianca Berger. Das gelte nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Bestand, der ohne Weiteres nachgerüstet werden könne. Digitale Lösungen machten Komfort und Barrierefreiheit für alle zugänglich – „auch jenseits des Luxussegments“.

Birgid Eberhardt von der GSW Sigmaringen weist hingegen auf den Kostenaspekt hin: Digitalisierung müsse „auch in Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Mietenden stehen“. Wenn sie sich aber in Zukunft durchgesetzt habe, könnten sich, so Eberhardt, neue Geschäftsmodelle entwickeln – zum Beispiel „Aufzugfahren as a service“, also ein System, das eine individuelle Abrechnung der Betriebskosten je nach Anzahl der zurückgelegten Fahrten ermöglicht.

»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**.



Mehr erfahren unter [www.resvio.de](http://www.resvio.de)

Zutritt via Smartphone, RFID-Karte oder Key Fob möglich.



dormakaba



TDM INTEGRATION VON LASTMANAGEMENT IN DIE GEBÄUDETECHNIK

# Wie man Elektromobilität richtig managt

Die Wohnungswirtschaft muss sich auf die Elektromobilität einstellen. Das reicht von der gesetzlich geforderten Vorbereitung der Ladeinfrastruktur über ein intelligentes Lademanagement bis hin zu eigenen Ladetarifen für die Mieter. Wie all das gelingen kann, zeigt ein Projekt in Bochum.

Von Frank Urbansky

**D**as Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zwingt die Wohnungswirtschaft schon heute, zumindest die baulichen Vorbereitungen für die E-Ladeinfrastruktur zu treffen. Beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder einzelne davon mit einem Leerrohr ausgestattet werden. Wird umfassend saniert, gilt diese Regelung ebenfalls.

Doch das ist nur ein Anfang. Letztlich müssen diese Vorrichtungen auch mit Leben, sprich einer Ladeinfrastruktur, gefüllt werden. Und die muss man so effizient wie möglich managen. Eine Auslagerung an Dritte bietet sich hier an, insbesondere Netzbetreiber und Stromversorger verfügen über das nötige Know-how.

## Eigenerzeugter Strom ist günstiger als Netzstrom

Durch die aktuell steigenden Strompreise, wenngleich sie durch den Wegfall der EEG-Umlage ab Sommer etwas sinken sollten, ist es zudem ratsam, auf einen hohen Versorgungsgrad mit selbst erzeugter elektrischer Energie zu setzen. Bei Immobilien bietet sich generell Photovoltaik (PV) an, die auf Dächern, Fassaden und Nebenflächen installiert und zur Lastabdeckung mit Batteriespeichern kombiniert werden kann.

Der finanzielle Vorteil ist leicht ersichtlich: Strom aus dem Netz kostet für Endverbraucher derzeit gut 31 ct/kWh. Durch den Wegfall der EEG-Umlage könn-



**Frank Urbansky**  
freier Journalist  
LEIPZIG

te er um 6 ct/kWh sinken – allerdings nur dann, wenn die Netzbetreiber diese Ersparnis auch komplett an ihre Kunden weitergeben. Eigenerzeugter PV-Strom kostet derzeit 10 ct/kWh inklusive aller Abschreibungen und Betriebskosten, in Kombination mit einem Batteriespeicher sind es etwa 20 ct/kWh.

## Intelligentes Energiemanagement ist notwendig

Bei eigenerzeugtem Strom für das eigene E-Mobilitätsangebot braucht es ein dezentrales Energiemanagementsystem (EMS), bei dem nötige Lasten in



Das Steuern von Ladesäulen muss möglichst intelligent mittels eines Managementsystems erfolgen

erzeugungsfreier Zeit durch die Speicher abgedeckt werden. Dabei gilt es auch, die Anlage sachgerecht zu installieren und Überlastungen und damit Brände zu vermeiden. Schon ab 25 kWp, für ein Wohngebäude eine eher kleine Anlage, muss am Wechselrichter eine 70 %ige Abregelung hergestellt werden oder diese fernsteuerbar sein.

Ein Eigenverbrauch in den Ladestationen ist unbedingt empfehlenswert. Eine Einspeisung ins Netz wird nur noch gering vergütet und spielt die Investitionskosten nicht wieder ein. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Menge an bürokratischem Ballast.

Allerdings: Mit der Versorgung der Ladesäulen steigt auch die Komplexität des benötigten EMS. Denn die Ladestationen haben eine eigene Logik. Autos werden meistens abends und in der Nacht geladen – also dann, wenn eine PV-Anlage keinen Strom produziert. Hier muss mit Batteriespeichern ein Ausgleich geschaffen werden.

Das Prinzip ist auch für ein komplettes Wohnquartier denkbar. Die Hochskalierung auf viele Ladesäulen würde eine Reduzierung der Kosten je Mieter und Ladesäule ergeben. Denn in einem Quartier lohnen sich große Batteriespeicher und ein einheitliches

EMS, das alle Ladesäulen bedient. Das ist in jedem Fall wirtschaftlicher, als für jedes Wohngebäude eine einzelne isolierte Lösung zu finden. Zudem lassen sich die Lasten bei größtmöglicher Eigenerzeugung (eben PV auf vielen Dächern), größtmöglicher Speichermöglichkeit und vielen Ladesäulen besser steuern. So bleibt die Ladeinfrastruktur Teil der Wohnimmobilie und wird von den Mieterinnen und Mietern genutzt.

### Erste Erfahrungen in Bochum

Erfahrungen, wie genau das funktioniert, gibt es bisher nur wenige. Zwei entsprechende Vorhaben wurden von der VBW Bauen und Wohnen GmbH aus Bochum und dem Verkehrsunternehmen Bogestra AG gemeinsam mit den Stadtwerken Bochum realisiert. Am Bochumer Hustadtring 81 wurde im Mai 2020 eine erste Mobilitätsstation eröffnet, vor Kurzem in der Flussesiedlung eine zweite. Zudem stehen seit Juni 2021 an der Werrastraße, direkt an der Fahrradtrasse Lothringen, zwei E-Autos, Pedelecs und E-Lastenräder für den Verleih bereit. Das Angebot wird von der Bogestra betreut, die dafür allen Interessierten – auch Nichtmieterinnen und -mietern der VBW – eine App zur Verfügung stellt. >



Eine Ladesäule für E-Autos mit einer Leistung von 11 kW vor einem frisch sanierten Wohnblock

INTERVIEW MIT KARIN JAHN

## „Eigenes Geschäftsmodell mit Ladestrom ist nicht wirtschaftlich“



Karin Jahn ist Projektleiterin Energie-systemanalyse beim Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung IFAM.

### Was muss ein Wohnungsunternehmen beachten, wenn es Infrastruktur für Elektromobilität installiert?

Es muss eine ganze Reihe von Fragen geklärt werden. Hierzu gehören insbesondere die Anzahl der Ladepunkte und ihre Ladeleistung. Die Art des Lademanagements, die verfügbare Netzkapazität, die Möglichkeiten zur Erweiterung des Netzanschlusses durch den Netzbetreiber sowie der verfügbare Platz für die erforderliche Infrastruktur sind ebenso Teil der Überlegungen wie die Frage nach der Abrechnung des Ladestroms.

### Welche Voraussetzungen seitens der Gebäudeautomation und Haustechnik müssen geschaffen werden?

In den meisten Bestandsgebäuden kommt die elektrische Infrastruktur an ihre Grenzen, wenn noch Ladestationen für E-Fahrzeuge hinzukommen. Es kann sein, dass der Hausanschluss erweitert oder ein zweiter Anschluss installiert werden muss. Gegebenenfalls kann dies durch ein kluges Lademanagement vermieden werden.

Außerdem muss geklärt werden, ob ausreichend Platz für die zusätzlich erforderliche Infrastruktur vorhanden ist, also für Hausanschluss, Zähler-schrank, Strom- und Platzkapazitäten für zusätzliche Zähler und Schutz-einrichtungen.

### Wie kann das Lademanagement in die Gebäudeautomation eingebunden werden?

Man unterscheidet das statische und das dynamische Lastmanagement. Beim statischen Lastmanagement wird die rechnerisch freie Netzkapazität gleichmäßig auf alle in Betrieb befindlichen Ladepunkte aufgeteilt und es wird sichergestellt, dass keine Überlast am Netzanschlusspunkt auftritt.

Bei begrenzter Netzkapazität bedeutet das, dass die Ladeleistung bei vielen angeschlossenen Fahrzeugen geringer sein sollte als die maximale Leistung der Ladestationen.

Das dynamische Lastmanagement berücksichtigt neben der Last durch Laden der E-Fahrzeuge auch die Auslastung durch den Strombedarf der Haushalte und den Allgemeinstrom. Laden mehrere Fahrzeuge gleichzeitig, werden alle Ladepunkte nach einem einstellbaren Algorithmus herabgere-gelt, wenn der Strombedarf der Haus-halte so groß ist, dass die verbleibende Netzkapazität nicht für die volle Lade-leistung ausreicht. Voraussetzung da-für ist, dass in der errichteten Ladein-frastruktur die Norm ISO 15118 für die Kommunikation zwischen Fahrzeug und Säule implementiert wurde.

### Sind dabei auch Komponenten einer Künstlichen Intelligenz (KI) denkbar?

KI-Komponenten zur Lastver-schiebung sowie die Priorisierung nach Ladezustand der Fahrzeugbat-terien sind bei den derzeit gängigen Systemen noch nicht integriert.

### Welche Vorteile hat die Wohnungswirtschaft bei der Installation von E-Ladeinfrastruktur?

Im Bereich des Imagemarketings illustriert es die Bereitschaft, sich für Nachhaltigkeit einzusetzen und offen für Innovationen zu sein. Zudem kön-nen Wohnungsunternehmen für die zukünftig wachsende Zielgruppe der E-Autofahrer interessant werden. Zum anderen kann die Ladeinfrastruktur dazu beitragen, die Lebensqualität in und rund um die Immobilien zu stei-gern. Nimmt in einem Quartier die An-zahl der Elektroautos zu, reduziert dies die Feinstaubbelastung und den Lärm.

Ein weiterer Aspekt ist die Siche-rung der Attraktivität von Innenstadt-wohnungen in sehr guten Lagen. Au-ßerdem spielt die Mieterbindung durch die Bereitstellung von Ladestationen eine Rolle.

### Welche Geschäftsmodelle für die Wohnungswirtschaft oder für Dritte sind generell denkbar?

Im Prinzip sind eine ganze Reihe von Geschäftsmodellen denkbar. Diese hängen davon ab, wie der technische Anschluss der Ladestationen erfolgt.

Werden die Ladestationen an Stell-plätzen über Wohnungszähler ange-schlossen, ergibt sich für die Woh-nungswirtschaft kein Geschäftsmodell – wohl aber für den Stromanbieter: Die Bewohner haben die freie Auswahl der Stromanbieter, der Verbrauch in der Wohnung und an der Ladestation läuft über den Wohnungszähler und wird dort durch den Stromanbieter abge-lesen. Den Stromanbieter kann somit mehr Strom verkaufen.

Bei anderen Anschlussarten könn-ten andere Geschäftsmodelle zum Tra-gen kommen. Bei einigen Anschluss-varianten stellt sich die Frage, ob eine Anbindung zu einem Ladeinfrastruk-tur-Betreiber über ein Backend-Sys-tem benötigt wird. Dieses bietet neben der Differenzierung von Nutzern die Fernüberwachung und Fehlerdiagno-se sowie die Möglichkeit der externen Abrechnung der Ladevorgänge. Der Nachteil liegt jedoch in den höheren Betriebskosten. Entscheidend ist die Frage, ob die Ladestation einer fes-ten Nutzergruppe oder wechselnden Nutzern zugänglich sein soll. Wenn die Ladepunkte den Nutzern fest zugeord-net werden können, ist kein Backend-System erforderlich.

In der Praxis ist es oft so, dass ein eigenes Geschäftsmodell, das auf dem Verkauf von Ladestrom an Mieterinnen und Mieter beruht, für Wohnungs-unternehmen nicht wirtschaftlich um-setzbar ist. Hier bietet aber die Stell-platzvermietung mit Elektroanschluss eine Möglichkeit zur Refinanzierung der Ladestation.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Frank Urbansky.





Eigene Geschäftsmodelle für E-Mobilität lassen sich für die Wohnungswirtschaft nur schwer darstellen

Zudem betreibt die VBW im Quartier Bergen eine eigene Ladestation für E-Autos. Ihr sollen weitere folgen, für zehn Standorte sind sie bereits bestellt. Sie verfügen über jeweils 22 kW Ladeleistung, wovon derzeit aber nur 11 kW freigeschaltet werden. Die übrigen 11 kW sollen für einen zweiten Stellplatz vorgehalten werden, der sich ebenfalls direkt an der Ladestation befindet.

Gesteuert wird die Ladeinfrastruktur mit einem intelligenten Lastmanagement. Dafür musste ein gesonderter Straßenanschluss mit einer eigenen Unterverteilung für die Zähler erstellt werden. Die geplante Strommenge konnte allerdings nicht durch PV auf den Bestandsgebäuden gedeckt werden – ein Problem, das sehr häufig bei der Installation einer neuen Ladeinfrastruktur in Bestandsgebäuden gelöst werden muss. Je Ladepunkt kalkuliert das Bochumer Wohnungsunternehmen mit rund 18.000 € brutto. Sie werden per gesonderter Nutzungsvereinbarung dem jeweiligen Kunden, also VBW-Mieterinnen und -Mieter, überlassen. Die Stadtwerke Bochum liefern den benötigten Strom und rechnen diesen direkt mit den Kunden ab.



**Webinar**  
Energieeffizienz  
steigern



## AnySight – die intelligente Heizungsüberwachung für die Wohnungswirtschaft

- ▶ Plug & Play: Bei Erstanfahrt in kürzester Zeit installierbar
- ▶ Universell & flexibel: Für alle zentralen Heizsysteme
- ▶ Frühzeitige Meldung bei abweichenden Temperaturen
- ▶ Hohe Effizienz & weniger Stress: Alle wichtigen Daten für den Störfall hinterlegt
- ▶ Volle Übersicht im Kundenportal
- ▶ Zukunftssicher & klimafreundlich



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

GERINGINVESTIVE UND INTELLIGENTE MASSNAHMEN

# Bruttowarmmieten-neutral energetisch modernisieren

Für Wohnungsvermieter steigt der Handlungsdruck, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen spürbar zu senken. Neben der Forcierung der Gebäudesanierung und der Realisierung neuartiger, serieller Sanierungsverfahren sind geringinvestive Effizienzmaßnahmen eine Option. Doch was wirkt sich wie wirtschaftlich aus? Ein Testbericht.

Von Till Eichmann

**D**er Handlungsdruck auf die Wohnungswirtschaft, den CO<sub>2</sub>-Verbrauch zu senken, wächst von Jahr zu Jahr. Daher ist davon auszugehen, dass die Sanierungsrate in den kommenden Jahren von jetzt rund 1% deutlich ansteigen

wird. Problematisch wird dabei der Fachkräftemangel im Baubereich sein. Es gibt im Markt zwei Ansätze, die eine energetische Optimierung von Gebäuden mit weniger Arbeitseinsatz ermöglichen und die bisherige, klassische Sanierung ergänzen können:

- das serielle Sanieren sowie
- das portfolioweite Umsetzen geringinvestiver Effizienzmaßnahmen.

## Alternativen zur klassischen Gebäudesanierung

Das serielle Sanieren, zum Beispiel nach dem holländischen Energiesprong-Prinzip, soll durch einen hohen Vorfertigungsgrad bei einer steigenden Anzahl an Sanierungen ähnlicher Gebäudetypen eine Preisreduzierung ermöglichen und weniger Arbeitskräfte benötigen. Dafür werden komplette Dach- und Wandelemente inklusive der Leitungen für Photovoltaikanlagen, haustechnischer Plug-and-Play-Lösungen für Wärmepumpe, Lüftung und Wechselrichter verbaut. Doch sowohl die klassische Sanierung als auch die serielle Sanierung sind sehr kapitalintensiv. Daher werden üblicherweise jährlich auch nur 1 bis 3%

des Gebäudebestands eines Wohnungsunternehmens saniert.

Gerade bei den derzeit steigenden Energiepreisen ist demzufolge der portfolioweite Einsatz geringinvestiver Effizienzmaßnahmen besonders interessant, denn diese sind – um eine wichtige Erkenntnis vorwegzunehmen – bezahlbar, einfach umsetzbar und Bruttowarmmieten-neutral:

- das Investitionsvolumen liegt pro Gebäude bei rund 3.000 bis 15.000 €,
- es gibt ausreichend Dienstleister im Markt, die Leistungen anbieten
- und bei den aktuellen Energiepreisen ist die Kostenreduzierung durch die Energieersparnis häufig höher als die auf die Mieter umlegbaren Kosten für die Umsetzung der Leistung.

## Wirtschaftlicher Erfolgstest

In den letzten vier Jahren konnte das Beratungsunternehmen Green Invest Berlin GmbH diverse Energieeffizienz-Techniken (zum Teil von verschiedenen Anbietern) in eigenen Objekten<sup>1</sup>, aber auch in den Gebäuden anderer Wohnungsunternehmen testen.

Wird der Spritverbrauch von Autos beispielsweise von Produktgeneration zu -generation weiter reduziert und die Performance diesbezüglich auch durch Nutzer, Medien und Fachöffentlichkeit kritisch überwacht, ist das beim Energieverbrauch von Heizungen in Immobilien weniger der Fall. Der Schornsteinfeger überprüft zwar die Verbrauchswerte, eine Optimierung und eine Überwachung des Gesamt-



**Till Eichmann**  
Geschäftsführer  
Green Invest Berlin  
GmbH  
BERLIN

systems mit dem Ziel einer Verbrauchsreduzierung findet allerdings selten statt. Selbst wenn die Anlage nach einer umfassenden energetischen Sanierung anfangs gut eingestellt war, konnte Green Invest beobachten, dass schon wenige Jahre später meist an verschiedenen Stellen Einstellungen vorgenommen wurden, die zu einer Verbrauchssteigerung führten. Daher galt es, nach Systemen zu suchen, die das Heizungssystem monitoren und optimieren.

### Testumgebung und -ablauf

Vor diesem Hintergrund hat sich die Green Invest – eingebunden in das vom Bundeswirtschaftsministerium geförderte Projekt „Einsparzähler“<sup>2</sup> des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle – in den letzten Jahren intensiv mit geringinvestiven Effizienzprodukten verschiedener Anbieter befasst und in mehreren Immobilien getestet. Ein Portfolio an größtenteils Mehrfamilienhäusern stand als Testpool für smarte Effizienzprodukte – wie beispielsweise die Lösungen von Egain, myWarm, Senercon, Valovo, Perto oder Red Kilowatt – zur Verfügung.

Um die Energieeinsparung zu messen, wurde ein Zeitraum von mindestens drei Monaten vor der Umsetzung der Maßnahme mit dem Zeitraum nach der Umsetzung verglichen. Die Analyse des Verbrauchs vor und nach der Umstellung beziehungsweise dem Einbau einer neuen Lösung wurde mit dem Heizungsmonitor von „CO2online“ durchgeführt. Das Monitoring sollte dabei Fehler aufdecken und die Höhe der Einsparung, die von Objekt zu Objekt sehr unterschiedlich sein kann, über das gesamte jeweilige Portfolio dokumentieren. Die Rentabilität ergab sich dann aus der Einsparung an Energiekosten abzüglich laufender Kosten im Verhältnis zu den Investitionen.

### Ergebnisse der Analysen

Vier Effizienzmaßnahmen werden nun vorgestellt.

#### WETTERVORAUSSCHAUENDE/ SMARTE HEIZUNGSSTEUERUNG

Unter diesen Sammelbegriff fallen smarte Systeme diverser Anbieter, welche alle die Optimierung der Heizungsanlage zum Ziel haben. Einige prüfen dabei den Wetterbericht und die erzielten Temperaturen in den Wohnungen und optimieren darüber die Heizkurve. Andere optimieren das gesamte Heizungssystem oder greifen direkt in die Steuerung der Heizungsanlage ein. Nicht bei jedem der zwölf Testobjekte wird eine hohe Einsparung erzielt. Die Einsparungserfolge lagen zwischen 3 und 23 %. Je schlechter das Heizungssystem vor der Maßnahme eingestellt war, umso größer war die erzielbare Ersparnis.

Wesentlicher Treiber bei der Rentabilität, die durchschnittlich bei 31 % lag, ist die beheizte Fläche beziehungsweise die Gebäudegröße, denn die Investitionskosten sind bei kleinen Gebäuden nur unwesentlich geringer als bei großen Gebäuden. Daher

Abb. 1:

### Smarte Heizungssteuerung: Einsparung an Gas/Fernwärme (in kWh)

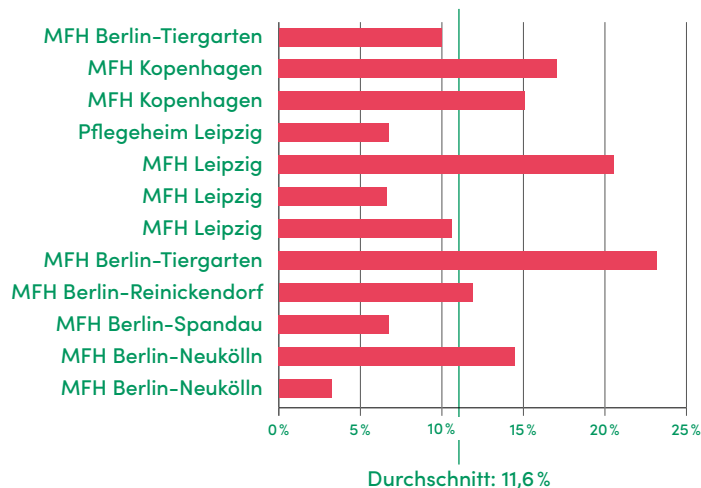
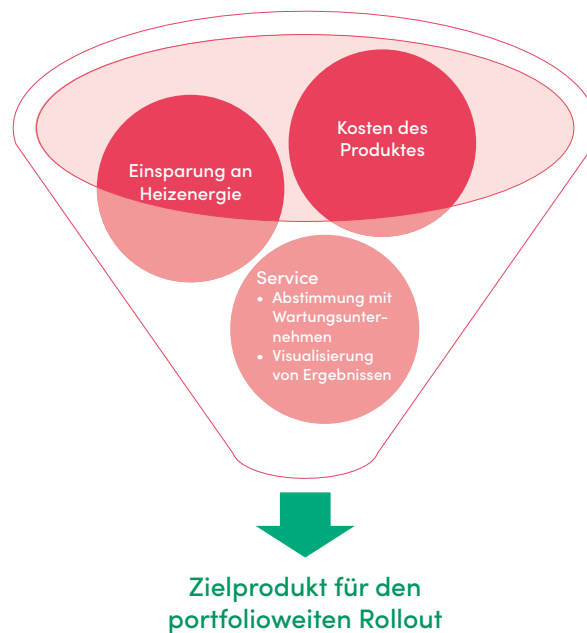


Abb. 2:

### Beurteilungskriterien für Effizienzdienstleister



Entscheidend bei der Anbietersauswahl ist neben der erzielten Energiekosten- und Emissionsreduktion auch die Qualität der Serviceleistungen beziehungsweise der Zusammenarbeit mit dem Heizungswartungsunternehmen

sind die Kosten pro Quadratmeter bei großen Gebäuden niedriger und die Rentabilität folglich höher.

Aus Sicht der durchgeführten Testprojekte erscheint es sinnvoll, mit mehreren Anbietern Pilotprojekte zu realisieren, da sich die Qualität der Dienstleistung erst im Rahmen der Projekte zeigt. Wichtig ist dabei insbesondere, wie gut der Dienstleister mit den bestehenden Wartungsunternehmen der >

Heizung zusammenarbeitet. Eine funktionierende Kommunikation zwischen den beiden Partnern verhindert, dass bei Problemen der Heizungsanlage die Gründe jeweils beim anderen Partner gesehen werden.

#### HYDRAULISCHER ABGLEICH

Ein hydraulischer Abgleich gleicht die in einem verzweigten hydraulischen System herrschenden verschiedenen Volumenströme aus. Konsequenz ungleicher Volumenströme ist, dass die Rücklauftemperaturen – und damit die Energieverbräuche – höher sind als bei einem optimierten System. Ergibt sich also an bestimmten Strängen oder Kreisen des Systems ein zu geringer Volumenstrom, wird der Durchfluss anderer Stränge oder Kreise gezielt gedrosselt, um einen Ausgleich zu erreichen.<sup>3</sup>

Der hydraulische Abgleich – also die Messung und gezielte Regelung der Volumenströme – gehört allerdings zu den teureren unter den geringinvestiven technischen Effizienzdienstleistungen. Man erkennt zwar eine Einsparung, jedoch ist die Rentabilität im Durchschnitt mit 14,2 % geringer als zum Beispiel bei den smarten Heizungssteuerungen.

Ein hydraulischer Abgleich erscheint deshalb insbesondere dann erforderlich, wenn hydraulische Probleme in einem Objekt vorhanden sind oder wenn extrem niedrige Vorlauftemperaturen erforderlich sind – wie zum Beispiel beim Einsatz von Wärmepumpen.

#### REDUZIERUNG DER FERNWÄRMELEISTUNG

Bei Objekten, die mit Fernwärme versorgt werden, wird seitens des Fernwärme-Anbieters neben den Kosten für den tatsächlich angefallenen Verbrauch auch die theoretisch notwendige maximale Wärmezufuhr bei Außentemperatur von rund -14 °C (Normaußentemperatur) in Rechnung gestellt. Häufig wird

**Klimaschutz, ESG-Kriterien oder steigende Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine erhöhen den Druck zur Verbrauchsreduzierung aktuell enorm. Geringinvestive Effizienzdienstleistungen helfen, schnell Energie einzusparen.**

dieser Wert auf Basis geschätzter Daten berechnet. Überdies wird er nach einer energetischen Sanierung, die Dank einer besseren Dämmung eine Verbrauchsreduzierung zur Folge hat, häufig nicht nach unten angepasst.

In jedem Fall lohnt es sich deshalb, den Wert durch ein Ingenieurbüro überprüfen zu lassen. Im

Abb. 3:

#### Hydraulischer Abgleich: Einsparung an Fernwärme (in kWh)

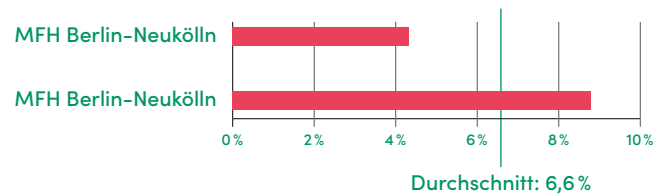
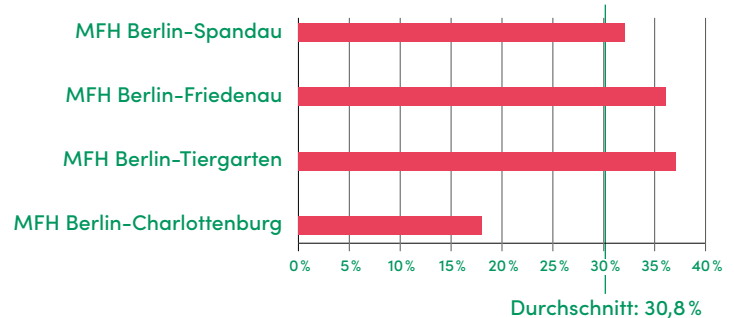


Abb. 4:

#### Fernwärme: Reduzierung der maximal notwendigen Wärmezufuhr (in kWh)



Fall der Gebäude der Green Building KG hat das beauftragte Ingenieurbüro nur im Erfolgsfall eine Gebühr in Höhe der Hälfte der Einsparung des ersten Jahres verlangt. Diese Überprüfung ist bei jedem Fernwärme-beheizten Haus zu empfehlen. Man kann eigentlich nur gewinnen und bisher gab es auch nach einer Reduzierung keine Beschwerden seitens der Mieter, dass die gewünschte Temperatur auch bei kaltem Wetter nicht erreicht worden wäre.

#### PUMPENTAUSSCH

Eine weitere sinnvolle Effizienzmaßnahme ist der Austausch der alten Heizungspumpe. Neue Pumpen kommen zum Teil mit 5 bis 10 % des Strombedarfs der alten Pumpe aus. Hier kann das bewährte Heizungsunternehmen angefragt werden. Es gibt jedoch auch Start-up-Unternehmen wie Perto, die sich auf den Austausch von Heizungspumpen spezialisiert haben und anhand eines Fotos der Pumpe eine Investitionsempfehlung inklusive Angebot für einen Austausch der Pumpe unterbreiten.

#### Gebäudeinformationen dank smarter Heizungssteuerung

Neben den Kosteneinsparungen können einige Effizienzdienstleistungen allerdings auch noch mit weiteren Vorteilen aufwarten. So erhält der Eigentümer

beziehungsweise das Heizungswartungsunternehmen mit einer smarten Heizungssteuerung in der Regel auch gleich einen aktuellen Überblick via App und/oder Webseite über den Gas-/Fernwärmeverbrauch oder die Vor- und Rücklauftemperaturen. Damit ist ein erster Schritt in Richtung der Gebäudedigitalisierung erreicht. Die genaue Berechnung von CO<sub>2</sub>-Verbräuchen wird damit vereinfacht. Und auch bei einem hydraulischen Abgleich werden – je nach Anbieter – Informationen über die Stränge und die damit verbundenen Heizkörper (inklusive Heizleistung) zur Verfügung gestellt.

### Fazit

Der Einsatz geringinvestiver Effizienzdienste lohnt sich, auch wenn die Einsparung je nach Gebäude sehr unterschiedlich ausfallen kann. In einem Mehrfamilienhaus in Berlin-Neukölln konnte über eine Fernwärme-Leistungsreduzierung eine Ersparnis von rund 7.100 € pro Jahr erzielt werden. Und auch die Energieersparnis über die smarte Heizungsoptimierung lag bei ein paar Gebäuden bei bis zu 23 %. Auf der anderen Seite gab es auch Gebäude, bei denen mit den vorgestellten Effizienzmethoden nur geringe Ersparnisse erreicht werden konnten. Folglich ist zu empfehlen, diese Dienstleistungen über das gesamte Portfolio auszurollen, um im Durchschnitt eine gute Reduzierung erzielen zu können.

Vergleicht man den Return on Investment (ROI) von Komplettsanierungen mit dem von geringinvestiven Maßnahmen, wird eines klar: Es gibt keinen günstigeren Weg, um CO<sub>2</sub> einzusparen, als mit Effizienzprodukten. In Anbetracht der aktuell vorgesehenen Verteilung von CO<sub>2</sub>-Kosten auf Mieter und



Objekt in Berlin-Neukölln: Reduzierung der Anschlussleistung von 203 kW auf 90 kW, Einsparung der Anschlussleistung : 56 %, Einsparung Grundpreis (brutto) je Jahr: rund 7.100 €

Eigentümer dürfte es für Gebäudeeigentümer noch interessanter werden, mittels geringinvestiver Methoden und Dienstleistungen Energie einzusparen. Nach Erfahrungen des Autors ist auf diese Weise portfolioübergreifend eine 10 bis 15%ige CO<sub>2</sub>-Einsparung möglich.

<sup>1</sup> Der Autor ist sowohl Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Green Invest Berlin GmbH als auch der privaten Wohnungsgesellschaft Green Building KG.

<sup>2</sup> [www.bafa.de/DE/Energieeffizienz/Einsparzaehler/einsparzaehler\\_node.html](http://www.bafa.de/DE/Energieeffizienz/Einsparzaehler/einsparzaehler_node.html)

<sup>3</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Hydraulischer\\_Abgleich](https://de.wikipedia.org/wiki/Hydraulischer_Abgleich)

**Monatliche Verbrauchsinformationen**

**Vergleich zu anderen**

Ihr Zuhause: 400 kWh  
525 kWh  
Vergleichbare Haushalte: Sie haben 14 % weniger verbraucht

Heizung	Warmwasser
406 kWh (Vorlauf: 447 kWh, Rücklauf: 365 kWh, Differenz: 12%)	54 kWh (Vorlauf: 122 kWh, Rücklauf: 68 kWh, Differenz: 8%)

**Verbrauchsinformationen gemäß Heizkostenverordnung**

# Vielseitig!

Das Digitale Brett im Treppenhaus: **Entscheiden Sie sich für das Original!**

- monatliche Verbrauchsinformationen für alle Haushalte
- Mobilitätsangebote in der Umgebung
- Unternehmensnews
- Schadensmeldungen

Das Digitale Brett

Näher dran am Mieter!

[www.dasdigitalebrett.de](http://www.dasdigitalebrett.de)

## MODERNE MODUL-ARCHITEKTUR

# Hohe Qualität für sozial geförderten Wohnraum

Der Wohnungsbau braucht mehr Verlässlichkeit, Tempo und Qualität. Die Modulbauweise schafft mit straffen Prozessen, kurzen Baustellenzeiten und einem hohen Maß an Kosten- und Qualitätssicherheit Abhilfe. 2020 realisierte die Dreieichbau AöR so ein sozial gefördertes Ensemble.

Von Iris Darstein-Ebner



21 Wohnungen beherbergt Haus A, 16 Haus B. Beide Modulgebäude weisen eingerückte Eingangshöfe auf

Im Stadtgebiet der südhessischen Stadt Dreieich sollen in den kommenden Jahren rund 400 vorzugsweise öffentlich geförderte, bezahlbare neue Wohnungen entstehen – hochwertig gestaltet und nachhaltig gebaut. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, wird auch auf die moderne, schnelle Modulbauweise gesetzt. Auf dem ehemaligen Opel-Gelände an der Hainer Chaussee im Dreieicher Stadtteil Dreieichenhain wurden dafür insgesamt vier Baufelder erschlossen – perfekt geeignet für eine ergänzende Wohnbebauung im städtischen Kontext. Die Baufelder 3 und 4 standen mit 5.271 m<sup>2</sup> für insgesamt 37 Wohneinheiten verteilt auf zwei Gebäude zur Verfügung. Diese wurden zu 80 % gefördert und zu 20 % frei finanziert. Das Investitionsvolumen der Dreieichbau belief sich auf 7,4 Mio. €. Die Planungs- und Bauzeit dauerte für beide Gebäude zusammen – inklusive eines viermonatigen Zeitraums zur Erteilung der Baugenehmigung – nur 16 Monate. Seit dem 1. Dezember 2020 sind die Wohnungen bezogen.

### Wohnungsmix

Der Entwurf der innovativen beiden Dreigeschosser des kommunalen Wohnungsunternehmens Dreieichbau AöR basiert auf dem von der Alho Systembau GmbH gemeinsam mit dem Essener Büro Koschany + Zimmer Architekten (KZA) entwickelten



**Iris  
Darstein-Ebner**  
Architekturkontext  
STUTTGART

## Rahmenvertrag zum seriellen Bauen

2018 hat der GdW für die deutsche Wohnungswirtschaft das Planen und Bauen in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau erstmals zusammengeführt und anschließend einen Rahmenvertrag für die gesamte Branche geschlossen. So ist ein Katalog mit neun verschiedenen universell einsetzbaren modular errichteten Modellgebäuden entstanden, die je nach Grundstück und Umgebung an die Bedürfnisse vor Ort angepasst und gestaltet werden können. Insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen, die als öffentliche Auftraggeber unter das Vergaberecht fallen, soll dieser Rahmenvertrag ermöglichen, mit Hilfe vordefinierter modularer Bausysteme eigene Projekte nach entsprechender individueller Einzelkonfiguration schnell und unbürokratisch zu realisieren und das umständliche und zeitaufwändige Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zu verkürzen.



Auf einem ehemaligen Gewerbegelande in Dreieich wurden vier Baufelder für die innerstädtische Nachverdichtung erschlossen. Zwei dreigeschossige Häuser mit insgesamt 37 barrierefreien, teilweise rollstuhlgerechten Ein- bis Fünfstückerwohnungen errichtete die kommunale Dreieichbau

Baukastensystem, das 2018 als prämiertes Konzept in die Vereinbarungen des GdW Rahmenvertrags aufgenommen wurde. Es bietet einen Kanon unterschiedlicher Modultypen mit einem Seitenverhältnis von 1:2 in der Mindestgröße von 3,75 × 7,515 m für unterschiedliche Wohnungstypen. Aus dieser Grundriss-Matrix heraus werden – maßgeschneidert für den jeweiligen Standort und nach Vorgabe des gewünschten Wohnungsschlüssels – die Wohnungen und angepasst an die städtebaulichen Vorgaben das Wohngebäude konfiguriert. Für die Situation in Dreieich wurden entlang der Straße zwei dreigeschossige Häuser konzipiert, die einen vielfältigen Wohnungsmix bereitstellen: insgesamt 37 barrierefreie, teilweise rollstuhlgerechte Ein- bis Fünfstückerwohnungen mit Größen zwischen 51 und 102 m<sup>2</sup>.

21 Wohneinheiten sind in Haus A untergebracht. Durch die auf beiden Längsseiten angeordneten, eingerückten Eingangshöfe entsteht eine aufgelockerte S-Form mit stimmigen Proportionen. In Haus B daneben befinden sich weitere 16 Wohneinheiten auf rechteckigem Grundriss.

### Grundrissfreiheit

Was beide Gebäude so besonders macht: Mit der freitragenden Konstruktion der Raummodule und auf Basis des für den GdW-Wettbewerb entwickelten Modulbaukastens sind Raumgrößen und Grundrisse unabhängig voneinander auf jeder Etage individuell planbar. Diesen Vorteil nutzen die Planer kreativ, um innerhalb der Gebäude flexibel auf die Wohn- und Grundrissanforderungen einzugehen und die Etagen abwechslungsreich zu gestalten. Dabei orientiert sich das Raumangebot für Singles, Paare und Familien genau an den vom Land Hessen vorgegebenen Richt- >

linien für geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit genauen Flächenvorgaben für die einzelnen Wohnungsgrößen. Dennoch konnte mit offenen Küchen, fließend ineinander übergehenden Raumverbänden sowie bodentiefen Fensterflächen in allen Wohn- und Schlafräumen eine helle und großzügige Atmosphäre geschaffen werden.

Haus A verfügt zudem über eine Aufzugsanlage zur barrierefreien Erschließung der 21 Wohnungen. Insgesamt konnte ein wesentlich höherer Anteil an barrierefreien Wohnungen geschaffen werden, als es die Hessische Bauordnung fordert.

### Hochwertig, abwechslungsreich, bezahlbar

Die Flexibilität im Innern der Gebäude offenbart sich dem Betrachter bereits an den Fassaden: Im Gegensatz zum konventionellen Wohnungsbau, bei dem die Fenster und Balkone häufig aus statischen Gründen stringent übereinander angeordnet werden, platzier-

ten die Architekten sie bei den Modulgebäuden bewusst frei an der Fassade. Sie folgen dabei der inneren Organisation im flexiblen Modulbaukasten, bei dem gleiche Wohnungstypen nicht direkt übereinander positioniert werden müssen.

Außerdem kam ein neues Balkonsystem zum Einsatz, bei dem die geräumigen Freisitze nicht als separate Trag-Konstruktion dem Baukörper vorangestellt werden, sondern an einer filigranen Stahlkonstruktion – mal hier, mal da – angehängt wurden. Auf diese Weise entstand ein lebhaftes, abwechslungsreiches und spannungsvolles Fassadenbild. Vor- und Rücksprünge an den Außenwänden sowie Hell-Dunkel-Kontraste bei der Putzgestaltung geben den Baukörpern zusätzlich räumliche Tiefe.

### WDVS als günstigstes Fassadensystem

Trotz dieser möglichen Vielfalt bei der Gestaltung von Modulbaufassaden (siehe nebenstehenden Info-

INTERVIEW MIT DIRK BÖTTCHER

## „Hohe Qualität dank witterungsunabhängiger, präziser Vorfertigung“



Der Architekt Dirk Böttcher ist Technischer Vorstand der Dreieichbau AÖR und erklärt, was für ihn den Ausschlag für die Modulbauweise gab.

### Herr Böttcher, wie kam es zu dem modularen Gebäudeensemble an der Hainer Chaussee in Dreieich?

Die Dreieichbau AÖR wurde Mitte 2017 als Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Dreieich gegründet mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Der Schwerpunkt liegt hierbei in der Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums. Zur Erfüllung dieser Aufgabe wurde mit der Gründung der Dreieichbau AÖR das Grundstück Hainer Chaussee 49-55 übertragen. Hier sind bereits die ersten 100 Wohnungen entstanden; davon sind 80 % mit Mitteln des Landes Hessens öffentlich geförderte Wohnungen. In einem strukturierten Workshop-Verfahren haben wir mehrere Unternehmen aufgefordert, Konzepte innerhalb eines vorgegebenen Kostenrahmens für eine Bebauung vorzulegen. In einem an-

schließenden Verhandlungsverfahren wurde der Wettbewerb dann für Alho als Mindestbieter entschieden.

### Zu welchem Quadratmeterpreis können Sie die Wohnungen vermieten?

Gemäß den Vorgaben des Fördergebers ist die Miethöhe auf 8,50 €/m<sup>2</sup> begrenzt. Bereits bei den ersten Begehungen, die wir in den fertiggestellten Wohnungen mit potenziellen Mietern durchführten, waren die Besucher vielfach überrascht, dass bei sozial geförderten Wohnungen mit diesem moderaten Mietpreis eine so hohe Raumqualität möglich ist. Sehr positiv bewertet wird auch die äußere architektonische Gestalt der Gebäude, die geprägt ist durch die frei abgehängten großzügigen Balkone und die bodentiefen Fenster.

### Wie unterscheidet sich aus Ihrer Sicht ein Projekt in Modulbauweise von einem konventionell errichteten Gebäude?

Der größte Unterschied liegt im Planungsverlauf mit seinen sehr frühen Festlegungen bezüglich Grundrissgestaltung, Ausführungsqualitäten und Details. Dadurch und durch die präzise,

witterungsunabhängige Vorfertigung der Module im Werk genießen Bauherren eine hohe Qualitätssicherheit. Die sehr kurze Bauzeit von meist nur wenigen Monaten vor Ort macht die Gebäude im Vergleich zu konventionell errichteten wesentlich früher vermietbar und finanziell verwertbar als konventionell errichtete. Das ist ein nicht unerheblicher geldwerter Vorteil!

Modulgebäude sind während der gesamten Ausbauphase temperaturstabil und witterungsgeschützt, weil mit Abschluss der Montage die Baukörper faktisch geschlossen sind und es keine „Feuchteinträge“ wie im konventionellen Rohbau gibt. Entsprechende Bauschäden kommen also erst gar nicht vor. Und schließlich ist noch die leise, wesentlich saubere, und vom Platzbedarf her geringere Baustelleneinrichtung zu nennen. Gerade im innerstädtischen Bauen und bei Nachverdichtungsprojekten punktet hier die Modulbauweise deutlich.

### Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Iris Darstein-Ebner





Die Flexibilität des Gebäudes beginnt bereits an den Fassaden: Fenster und Balkone folgen der inneren Organisation im flexiblen Modulbaukasten, bei dem einzelne Wohnungstypen nicht streng übereinander positioniert werden müssen

text) herrschen im sozial geförderten Wohnungsbau aus Kostengründen meist Wärmedämmverbundsysteme vor. Damit sei eine Gleichförmigkeit verbunden, die eine gewisse Individualität im Stadtbild vermissen lasse, bemängeln Kritiker. Die Antwort auf die Fragen, warum das so ist, sei simpel, erklärt der Technische Vorstand der DreieichBau AÖR, Dirk Böttcher: „Wer bezahlbaren Wohnraum mit akzeptablen Mieten schaffen will, muss genau kalkulieren.“ Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sei im Vergleich zu vorgehängten Fassaden die preiswertere Lösung, bestätigt auch Michael Lauer, Architekt im Wohnungsbau bei Alho. Während WDVS zur Zeit der Bauphase netto durchschnittlich rund 130 €/m<sup>2</sup> Fassadenfläche kostete, hätte eine hinterlüftete Fassadenkonstruktion mit vorgehängter Aluminium-

Welle bereits mit netto 200 €/m<sup>2</sup> zu Buche geschlagen; bei einer Verkleidung aus Faserzement, HPL, oder Holz wären Preise zwischen 250 und 300 €/m<sup>2</sup> angefallen.

### Hochwertige Materialien

Bei der Alho-Modulbauweise kommen innovative, langlebige, wiederverwendbare, auf alle Fälle recyclingfähige Fassadenprodukte und -systeme zum Einsatz. Das war auch der Dreieichbau wichtig, denn sie bieten eine Fülle an funktionalen, konstruktiven und ästhetischen Möglichkeiten. So verwendet das Modulbau-Unternehmen robuste und ballwurfsichere WDVS, die aus ökologischen Gründen auf Basis von Mineralwolle anstelle von Polystyrol-Hartschaum aufgebaut sind. Ein weiterer wichtiger Grund „pro Mineralwolle“ ist der Brandschutz im Stahlmodulbau. „Da bei marktüblichen WDVS die Brandschutz- >

## Fassadensysteme im Modulbau

Bei der Fassadengestaltung ist in der Modul-Architektur grundsätzlich alles realisierbar, was auch konventionelle Bauweisen bieten – Putz auf Wärmedämmverbundsystem, Vorsatzmauerwerk oder vorgehängte, hinterlüftete Fassadenelemente aus Holz, Metall, HPL (High Pressure Laminate), Faserzement oder Keramik. Auch Kombinationen davon sind möglich. Vorhangfassaden aus Glas können in Pfosten-Riegelbauweise, als Elementfassade oder als Doppelfassade mit transparenten oder opaken Füllungen, festverglast oder mit zu öffnenden Fensterflügeln hergestellt werden. Module können versetzt vor- oder zurückspringend angeordnet werden, Staffelgeschosse sind ebenfalls möglich.



# Miele

Die Basis  
unbeschwertes  
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](http://www.miele.de/pro/kleineriesen)





Mit dem Modulbaukasten sind Raumgrößen und Grundrisse unabhängig voneinander auf jeder Etage individuell planbar. Diesen Vorteil nutzten die Planer kreativ, um auf die unterschiedlichen Wohn- und Grundrissanforderungen einzugehen und die Etagen abwechslungsreich zu gestalten

klasse des Gesamtsystems der des Dämmstoffes entspricht, wird ein WDVS mit einem nichtbrennbaren Dämmstoff wie Mineralwolle auch insgesamt als ‚nicht brennbares‘ Komplettsystem eingestuft“, erläutert Michael Lauer.

Eine zentrale Anforderung wohnungswirtschaftlicher Bauherren wie der Dreieichbau ist, dass der Wartungsaufwand im laufenden Betrieb gering ist und Folgeschäden weitestgehend minimiert oder ausgeschlossen werden können. So verhindert die Vorfertigung im Werk Feuchtigkeitseinträge und daraus hervorgehende Bauschäden. Darüber hinaus setzt Alho als Anbieter konsequent auf Markenprodukte mit garantierter Qualität – zum Beispiel hinsichtlich der verwendeten Putze, die CO<sub>2</sub>- und wasserdampfdurchlässig, hoch witterungsbeständig und äußerst widerstandsfähig gegen Mikroorganismen wie Pilze und Algen ausgerüstet sind, um Verfärbungen und Feuchteschäden vorzubeugen. Als Fassadenanstriche werden Farben mit selbstreinigendem „Lotus-Effekt“ gewählt. Sie sorgen dafür, dass das Wasser nach dem Regen abperlt und sich die Oberfläche von selbst sauber und trocken hält.

### Individualität bei der Modulbauweise

Die Fassade hat als Visitenkarte eines Gebäudes auch identitätsstiftende, baukulturell-gestalterische Bedeutung. „Entscheidend für die Zukunft des modularen Bauens im Wohnungsbau wird sein, dass Modulbauweise nicht mit belangloser, repetitiver Architektur in Verbindung gebracht wird“, erklärt Christoph Zielinski, Leiter des Kompetenzzentrums Wohnungsbau bei Alho. Architekten sollten sich darum dem Thema widmen und dafür sorgen, dass die

große Qualität und Flexibilität der Modulbauweise nicht nur im Grundriss, sondern auch an der Fassade sichtbar werde – ganz nach dem Motto „Individualität in Serie“. Je nach Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz, Wertbeständigkeit oder Pflegeintensität gelte es, unterschiedliche Fassadenmaterialien in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Wie konventionelle Bauten sind auch Modulgebäude auf eine dauerhafte Nutzung ausgelegt. Im Gegensatz zu Massivbauten ist ein Rückbau aber wesentlich einfacher und nachhaltiger möglich – bis hin zum Versetzen des Gebäudes. Wissen Bauherr und Architekt dies von vornherein, können sie zum Beispiel die Fassade als demontierbare Konstruktion planen und entsprechend wieder-

verwertbare Materialien wählen. Die Entscheidung hierfür liegt allein beim Bauherrn und seinem Budget. Bei der Dreieichbau AÖR waren das im Fall der beiden Gebäude Baukosten von 2.007 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Kostengruppen 300 und 400).

Und so gilt auch beim Bauen mit Raummodulen: Es kommt drauf an, was man daraus macht! Wenn Bauherren bereit sind, in langanhaltende hochwertige Qualität zu investieren, dann entstehen modulare Wohngebäude mit hoher Individualität. —



Hochwertige Materialien kennzeichnen die Innenräume in allen Modulgebäuden, sodass sich die Mieter rundum wohlfühlen können



## Die Gegensprechanlagen von Intratone – Innovative Lösungen für die digitale Türkommunikation

Unterschiedliche Bau- oder Modernisierungsprojekte erfordern unterschiedliche Systeme! Mit den Intratone Gegensprechanlagen finden Sie das optimale Produkt für Ihr individuelles Gebäudekonzept!

### Modelle für die verschiedensten Projekte:

- ✔ Video-Gegensprechanlagen für unmissverständliche Zutrittskontrolle
- ✔ Digitale Namensschilder mit Onlineverwaltung
- ✔ Scroll-Systeme mit bis zu 1000 Namenseinheiten
- ✔ Mit Ruftaste für unmittelbare Kommunikation
- ✔ Barrierefreiheit dank Blindenschrift und induktiver Höranlage

### Drahtlose Installation über das Globale Mobilfunknetz

Intratone nutzt GSM seit jeher für eine innovative, sichere und flexible Gebäudekommunikation und Zutrittskontrolle. Daher arbeiten alle unsere Anlagen und Geräte digital und datensicher, damit Hausverwalter, Bewohner sowie Besucher eine zukunftsfähige Gebäudesicherheit so unkompliziert wie möglich erleben und mitgestalten können.

Dank einfacher Installation ohne aufwendige Verkabelung bis in jede einzelne Wohnung, brauchen Sie Zeitverluste und hohe Kosten bei der Einrichtung einer neuen Gegensprechanlage nicht mehr zu befürchten.

Außerdem: Bis zu 1920g Kunststoff-, 4800g Elektronik- und 320m Kabel-Abfälle werden dank GSM-Netz eingespart!



Erleben Sie die digitalen Innovationen von Intratone und informieren Sie sich auch online unter [www.intratone.de/gegensprechanlagen](http://www.intratone.de/gegensprechanlagen)



### Intratone GmbH

Niederkasseler Lohweg 191  
D - 40547 Düsseldorf

T +49 (0) 211 / 601 770-0  
E [info@intratone.de](mailto:info@intratone.de)  
W [www.intratone.de](http://www.intratone.de)

## WOHNEN IM DENKMAL

# Mit Respekt und Perspektive

Die Siedlung Werderau in Nürnberg ist ein Beispiel für die sozialreformerischen Ansätze verantwortungsvoller Industrieller zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die denkmalgerechte Sanierung stilprägender Baugruppen durch die WBG Nürnberg gab dem Stadtteil ein Stück seiner Identität zurück.

Von Volker Lehmkuhl

**D**ie Werderau wurde von 1910/11 bis 1936 im Süden Nürnbergs errichtet. Damals noch weitgehend auf freiem Gelände, aber fußläufig zum Werk der MAN, der damaligen Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg AG. Heute ist der Stadtteil mit der ehemaligen Werkssiedlung eng umrahmt von Autobahnen, Schnellstraßen und Bahnanlagen.

Namensgeber war Johann Ludwig Werder (1808 – 1885), ein deutscher Erfinder Schweizer Herkunft und Mitarbeiter eines der Vorläuferunternehmen der MAN, der unter anderem ein für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts modernes Hinterladergewehr erfunden hatte.

## Gartenstadtgedanken

Initiator der Werderau war Anton von Rieppel, seit 1908 Generaldirektor der MAN. Beeinflusst vom Gedanken der Gartenstädte und motiviert durch die schlechten Wohnbedingungen der Arbeiter und Angestellten der rasch wachsenden Maschinenfabrik, gründete er mit anderen Teilhabern, darunter die MAN selbst, die Baugesellschaft Werderau GmbH. Der beauftragte Architekt Ludwig Ruff errichtete bis zum Kriegsbeginn 1914 in mehreren Baugruppen vorwiegend Einfamilienhäuser für Meister und Angestellte. Die meisten der in dieser Zeit entstandenen 117 Häuser waren mit nur 55 bis 70 m<sup>2</sup> sehr klein. 26 Häuser für „Beamte“, wie die höheren Angestellten



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

der MAN genannt wurden, haben allerdings Wohnflächen von 110 bis 200 m<sup>2</sup>. Bis 1936 wuchs die Werderau auf insgesamt 174 Einfamilienhäuser und 68 Mehrfamilienhäuser mit 473 Wohnungen. Durch die Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt, aber nicht vollständig zerstört, konnten die Gebäude nach dem Krieg ohne größere Veränderungen wiederaufgebaut werden.

Die meisten Gebäude des heutigen Stadtteils entstanden erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Ihre Architektur ist rein zweckmäßig und von den Prinzipien der Gartenstadt völlig unbeeinflusst. Die „alte“ Werderau erfuhr jedoch 1984 Denkmal- und Ensemble-schutz. 2007 übernahm die WBG Nürnberg mehrere Häuser um den zentralen Volckamerplatz und entlang der Heisterstraße. Die vier von 1913 bis 1922 er-



Blick auf den Volckamerplatz mit dem zentralen Doppeltor und die davor verlaufende Heisterstraße. Auch die Einfassung der Mietergärten dahinter wurde restauriert

richteten Baugruppen mit 13 Häusern beherbergen 68 Mietwohnungen von 60 bis 150 m<sup>2</sup> und fünf Gewerbeeinheiten, darunter eine Kindertageseinrichtung, insgesamt 5.322 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Häuserzeile mit den markanten Erkern der Eckhäuser an der Heisterstraße und dem Doppeltor des zentralen Gebäudes gehören zu den prägenden Gebäuden des Stadtteils. Die handwerklich und architektonisch hochwertige Ausführung mit zahlreichen schmückenden Details und die aufwendig gestalteten ausgebauten Mansarddächer mit den stilprägenden Gauben zeigen die großen Ambitionen der Initiatoren, die sich später während der Kriegsjahre und der Weltwirtschaftskrise nicht mehr fortführen ließen.

#### Aufwendige Sanierung bis ins Detail

Die rund 100 Jahre alten Gebäude wurden von 2018 bis 2020 umfassend saniert, nachdem die Pla- >

## Vom „Arbeiterbarock“ zum „Kolosseum“

Der 1878 geborene Architekt Ludwig Ruff plante nicht nur die Gartenstadt Werderau. Seine Arbeiten prägten Nürnberg und Franken mit vielen weiteren Gebäuden. Sein Werk reicht von einfachen Reihenhäusern über Villen und Wohnblocks bis zu Kriegerdenkmälern. Als Hausarchitekt der MAN plante er nicht nur eine Fortbildungsschule und eine Bibliothek, sondern auch ein Verwaltungsgebäude in Duisburg. Seine Architektursprache wandelte sich in seiner prägenden Zeit ab 1908 vom barock-bayerischen Stil der Arbeitssiedlung Werderau über Anklänge an die Moderne hin zu einem klassizistisch-monumentalen Baustil.

Über den Nürnberger Gauleiter Julius Streicher, für den er eine Fabrikantenvilla umbaute, lernte Ruff Adolf Hitler kennen. Dieser beauftragte ihn mit dem Entwurf der Kongresshalle auf dem Nürnberger Reichsparteitagsgelände. Dieser dem antiken Kolosseum in Rom nachempfundene Monumentalbau ist nach Prora das zweitgrößte Gebäude des Dritten Reiches. Obwohl niemals fertiggestellt, prägt es bis heute das ehemalige Reichsparteitagsgelände. Nach dem plötzlichen Tod von Ludwig Ruff 1934 setzte sein Sohn Franz Ruff die Arbeit daran nahtlos fort.



Der Kopfbau Ecke Volckamerplatz / Heisterstraße demonstriert das Selbstbewusstsein von Auftraggeber und Architekt



Die Fassaden am Volckamerplatz machen den Gestaltungsanspruch und Vorzeigecharakter der Siedlung deutlich



Die weniger aufwendig geschmückten Rückseiten, hier ein Treppenhaus, wurden ebenfalls in den originalen Fassungen restauriert

nungen davor bereits weitere anderthalb Jahre in Anspruch nahmen. Die ursprünglichen Gestaltungsmerkmale und Details wiederherzustellen und damit auch die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Stadtteil sowie das Wohnumfeld zu stärken, gehörte zum Auftrag. Den Arbeiten gingen intensive Recherchen voraus: „Es gibt an den Häusern eine Vielzahl unterschiedlicher Fassadenelemente und allein 20 verschiedene Typen von Dachgauben“, berichtet Susanne Klug, Geschäftsführerin des federführenden



Die Treppenhäuser erhielten anhand der Befunduntersuchungen des Restaurators ihre ursprünglichen, individuellen Farbfassungen zurück

Büros Fritsch Knodt Klug + Partner mbB Architekten. Ein Restaurator ermittelte für jedes Treppenhaus ein eigenes Farbkonzept. Wände, Treppengeländer, Wohnungseingangstüren hatten sechs bis acht unterschiedliche Farbtöne. Diese wurden nach den Befunden originalgetreu restauriert.

Ein umfangreicher, aber sehr spannender Fund waren die alten Haustüren. „Ursprünglich sah es so aus, als ob die Türen in den 1960er Jahren ausgetauscht wurden“, sagt Susanne Klug. „Doch unter einfachen Brettern und einer Lattung kamen die originalen Türblätter zum Vorschein, zwar um ihre Schmuckelemente beraubt, aber noch komplett.“ Anhand von Fotos aus der Entstehungszeit wurden bis auf eine Tür alle wieder in ihre ursprüngliche Schönheit zurückversetzt und übernehmen heute eine wichtige stilprägende Funktion.

Als einzige Maßnahme innerhalb der während der Sanierung vermieteten Wohnungen erhielten diese neue Heizkörper und einen Fernwärmeanschluss. Renovierungen der Räume oder gar Änderungen am Grundriss gab es nicht.

Die erstaunlich gut erhaltenen, aufwendig konstruierten Mansarddächer wurden nach der Begutachtung durch einen Statiker vorwiegend mit Mineralwolle gedämmt und neu mit bauzeitlich korrekten Biberschwanzziegeln gedeckt. Eine besondere Herausforderung war die Dämmung der Dachgauben. Deren barocke Formen sollten auch mit einem verbesserten Dämmstandard erhalten bleiben. Für jede Gaube zeichneten die Architekten Detailpläne, um die Proportionen bestmöglich zu bewahren. Auch die Dachschrägen wurden im Detail geplant. Unter anderem aufwendige Flaschnerarbeiten für die zahlreichen Anschlüsse und die Kuppeln der kleinteiligen Dachlandschaft erforderten eine intensive Objektüberwachung durch das planende Architekturbüro.

# Einladung

Forum Wohnungswirtschaft:

## Auf dem Weg zur Dekarbonisierung: Lösungswege für Ihre Klimastrategie



- spannende Vorträge
- Networking
- Energieeffizienz- und Emissionsoptimierung
- Vorstellung der Software mevivoECO

### Orgelputz und Gartenpfeiler

Defekte Fenster wurden gegen besser gedämmte Holzfenster mit zweifacher Wärmeschutzverglasung ausgetauscht. Noch intakte Kunststofffenster blieben aus Kostengründen fürs Erste erhalten. Eine Dämmung der Fassaden kam wegen der zahlreichen Schmuckelemente nicht infrage. Der nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs aufgebraute Außenputz wurde im Zuge der Sanierung stilecht als „Orgelputz“ rekonstruiert. Dabei schleudert der Stukkateur den Putz mit einem handbetriebenen Putzwerfer, auch Putzhexe genannt, auf die Wand. Das Ergebnis ist eine relativ raue Wandoberfläche, die die bauzeitlichen Gegebenheiten sehr gut wiedergibt.

Die Sanierung umfasste auch die Gärten der Gebäude: Ein Steinmetz setzte die zahlreichen historischen Betonpfeiler und -mauern der Mietergärten hinter den Häusern in stand, die Holzzäune erhielten wieder ihre typischen Staketen. Neue Grillplätze und



Die aufwendigen Details der ersten Bauabschnitte wurden akribisch gesichert und wiederhergestellt. Die Putze erhielten mit einer händisch bedienten sogenannten Putzorgel ihre bauzeitliche Fassung

vom Landschaftsarchitekten gestaltete Grünflächen verbessern das Wohnumfeld.

Insgesamt kostete die denkmalgerechte Sanierung 7,2 Mio. €. Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gab es keine. Die Mieter beteiligten sich daran durch eine leichte Mieterhöhung von circa 0,63 €/m<sup>2</sup>.

„Wir können nicht nur Neubau, sondern auch Denkmalsanierung“, sagte WBG-Geschäftsführer Ralf Schekira anlässlich einer Auszeichnung durch den Bezirk Mittelfranken. Zuvor würdigte bereits eine lobende Erwähnung des Architekturpreises der Stadt Nürnberg die Sanierung des zentralen Kerns der Siedlung Werderau. —



### PRÄSENZVERANSTALTUNG

9.00 Uhr bis 15.30 Uhr

28.04.2022 Forum Berlin-Brandenburg

09.06.2022 Forum Hamburg

30.06.2022 Forum Bochum

14.07.2022 Forum München



Jetzt anmelden unter  
[tinyurl.com/forumwowi](https://tinyurl.com/forumwowi)

SENIORENGERECHTES WOHNEN IN DRESDEN-GORBITZ

# Plattenbauten klug saniert

Mit der „Höhenpromenade“ hat die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) nicht nur den zentralen Teil der Großsiedlung Dresden-Gorbitz grundlegend erneuert, sondern dabei auch ein Quartier für seniorengerechtes Wohnen geschaffen. Ein Bericht über die in dem Großprojekt gesammelten Erfahrungen.

Von Sabine Mutschke



Luftbild, auf dem die EWG-Würfelhäuser auf der Höhenpromenade (untere Bildhälfte mittig) zu erkennen sind



**D**er Stadtteil Dresden-Gorbitz wird gern unterschätzt. Vor über 40 Jahren wurde hier der Grundstein gelegt für eine Neubausiedlung, in der Ende der 1980er Jahre rund 35.000 Menschen ihr Zuhause hatten. Zu DDR-Zeiten galt es als das große Los, eine Wohnung im Plattenbau zu beziehen – mit Zentralheizung, meist mit Balkon und mit exzellenter Infrastruktur von der Straßenbahnlinie über die Kaufhalle bis hin zu Schule und Poliklinik.

Nach der Wiedervereinigung setzte in Dresden-Gorbitz ein Trend ein, der in vielen ostdeutschen Neubaugebieten zu beobachten war. Trotz umfangreicher Sanierungsprogramme wanderten immer mehr Menschen ab, in erster Linie einkommensstarke Bevölkerungsgruppen und junge Familien. Zurück blieben auch viele Senioren und jene, die schon auf das Rentenalter zusteueren. Das hatte Folgen: Im Jahr 2002 standen 25 % der Wohnungen in Gorbitz leer. Diese Entwicklung und die sozialen Begleiterscheinungen trübten das Bild des Stadtteils in der öffentlichen Wahrnehmung. Auch aufgrund dieser Situation wurde Gorbitz in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ein Schwerpunkt dieses Programms war die Aufwertung der „Höhenpromenade“ – das Quartier im Zentrum von Gorbitz.

Dank der Fördermittel gestaltete die Landeshauptstadt zwischen 2012 und 2015 die Fußgängerzone „Höhenpromenade“ entlang der Straßenbahn inklusive der Wege, Radwege, Bänke und Pflanzungen sowie die beiden Plätze Amalie-Dietrich- und Merian-Platz in diesem Quartier komplett neu und barrierefrei.

### Ausgangspunkt: struktureller und demografischer Wandel

Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) bewirtschaftet von ihren rund 9.000 Wohnungen knapp 6.000 in Gorbitz, in denen etwa 10.000 Menschen leben.

Bereits kurz nach der Jahrtausendwende zeichnete sich ab, dass die rund 400 unsanierten EWG-Wohnungen am Leutewitzer Ring entlang der Höhenpromenade nicht mehr dem Bedarf entsprachen und dass es für herkömmliche Plattenbauwohnungen



**Sabine Mutschke**

Mutschke PR- und  
Marketingberatung  
DRESDEN



Im Wohnquartier Höhenpromenade wurden aus grauen Plattenbauten der EWG moderne, barrierearme und seniorengerechte Wohngebäude

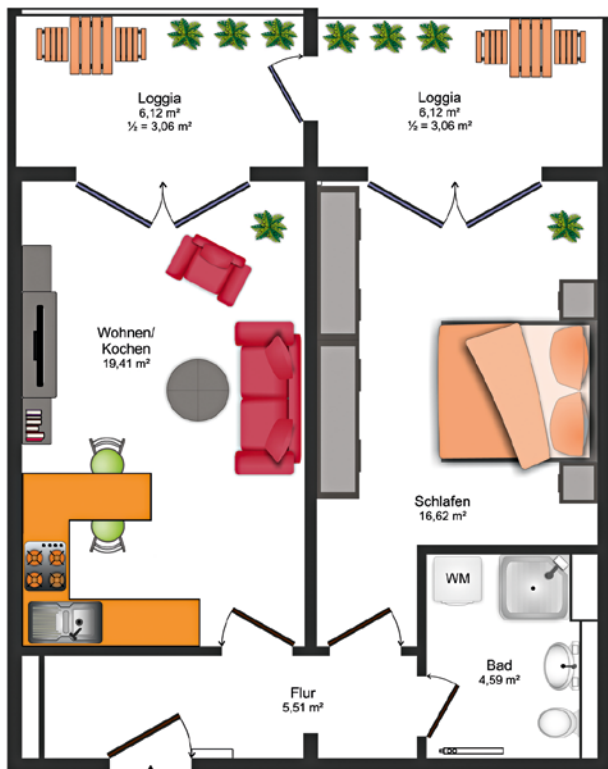
kaum mehr Interesse gab. Gleichzeitig war klar, dass viele Gorbitzer Bewohnerinnen und Bewohner bald das Seniorenalter erreichen und sich ein Bedarf an seniorengerechten Wohnungen entwickeln wird.

Deshalb begann die EWG vorausschauend mit der seniorengerechten Sanierung von zunächst 47 kleinen Zweizimmerwohnungen mit Aufzug und barrierefreien Zugängen. Damit war im Jahr 2008 der Startpunkt für ein großes Sanierungsprogramm gelegt. Innerhalb von zwölf Jahren wurden in mehreren Bauphasen 377 Wohnungen modernisiert, davon 90 % seniorengerecht. Im Sommer 2021 konnte die Fertigstellung der Höhenpromenade gefeiert werden. Die Genossenschaft investierte 28 Mio. €.

### Erfahrungen und Erkenntnisse

Die Wohnungsgröße und der Grundriss der Zweizimmerwohnungen wurden bei den ersten Sanierungen nicht verändert. Allerdings stellte sich bei vielen Senioren zunehmend der Bedarf nach einem dritten Zimmer heraus. Diese Erkenntnis stellte die EWG vor große Herausforderungen, prägte aber das Erneuerungsgeschehen für die nächsten Jahre entscheidend.

Viele Herausforderungen bei Grundrissänderungen im Plattenbau sind historisch begründet. Zu DDR-Zeiten war Baumaterial schwer zu bekommen und wurde knapp geplant. Daher wurde auch die Statik auf das Minimum berechnet. Sollen Grundrisse geändert werden, sind Originalunterlagen der Statiker also unverzichtbar. Bei der Höhenpromenade kam >



Grundriss einer seniorengerechten Wohnung

jedoch erschwerend hinzu, dass die Statik-Unterlagen des früheren Wohnungsbaukombinates fehlten, denn die EWG hatte die Wohnungen erst 1990 in ihren Bestand übernommen. „Durch glückliche Umstände haben wir die Berechnungen bei einem Statiker im Ruhestand aufgetrieben“, erinnert sich Lutz Scholz,

## Zahlen und Fakten zum Projekt Höhenpromenade

**Vormals:** 425 unsanierte, nicht marktgerechte Plattenbauwohnungen

**Projekthalt:** Umbau des Plattenbau-Bestandes in 377 Wohnungen, davon 336 (90%) seniorengerecht

Neubau eines Hauses mit 4 Vierzimmer-Familienwohnungen (Leutewitzer Ring 47)

rund 59% Zweiraumwohnungen, durchschnittliche Wohnfläche 49 m<sup>2</sup>  
rund 38% Dreiraumwohnungen, durchschnittliche Wohnfläche 67 m<sup>2</sup>

**Investitionssumme:** ca. 28 Mio. €

**Baubeginn:** 2008, mehrere Projektphasen und Bauabschnitte

**Fertigstellung:** Ende 2020

**Bestandsmieten:** zwischen 6,03 und 7,49 €/m<sup>2</sup> kalt

**Neuvertragsmiete:** zwischen 6,60 und 7,80 €/m<sup>2</sup> kalt

Projektleiter bei der EWG. Dadurch mussten keine Schätzungen vorgenommen werden, wenn zum Beispiel Wände zu versetzen waren oder Stützmauern mit neuen Gründungen oder Ringanker geplant wurden.

Wer Wohnungen zusammenlegen will, muss mit unterschiedlichen Fußbodenhöhen rechnen – auch das war eine der Erkenntnisse aus der umfassenden Modernisierung der Bestände. „Dass die Fußböden in angrenzenden Wohnungen oft unterschiedlich hoch sein könnten, vermuteten wir Praktiker im Unternehmen zwar. Es überraschte dann aber schon, dass die Differenz bis zu 7 cm betrug“, erinnert sich Scholz. Die Differenz musste mit geeigneten Estrichen und Trittschalldämmung ausgeglichen werden – eine Herausforderung.

### Hürden und Barrieren

Als Hürden im wahrsten Sinne des Wortes erwiesen sich die Schwellen zu den Balkonen. Die Sanierung der Balkone war nicht nur wegen der unterschiedlichen Höhen der Böden im Innen- und Außenbereich knifflig. Auch die bisher über 20 cm hohen Schwellen inklusive Türrahmen wären Stolperfallen für Seniorinnen und Senioren gewesen. Sie wurden auf circa 5 cm reduziert und mit Hilfe einer eigens entwickelten Winkelkonstruktion aus rutschfestem Riffelblech überbrückt, welches in die Fensterbank geschoben wurde. Dadurch konnte nicht nur ein regelkonformer Anschluss des Wärmedämmverbundsystems geschaffen, sondern auch die Trittfestigkeit des Balkonaustrittes gewährleistet werden.

Für eine barrierearme Zuwegung zu den Häusern wurde zudem mehr >



Die Hanglage macht den großen Charme der Großsiedlung Gorbitz aus. Die seniorengerechte Modernisierung der Gebäude der Höhenpromenade galt es durch die barrierearme Erneuerung der Außenanlagen zu flankieren

# T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Direkt  
beraten lassen:

**0800  
33 03333**

## Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Mieter höchste Priorität.

## Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft)  
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Fläche benötigt. Die EWG-Gebäude der Höhenpromenade standen jedoch auf eng bemessenen „Inselgrundstücken“. Straßen, Wege und Grünflächen vor den Häusern sind – nicht untypisch für viele in der DDR-Zeit entstandenen Wohnsiedlungen – teilweise städtisches Eigentum gewesen. Die EWG musste also mit der Stadt über den Zukauf von Grundstücken verhandeln, damit seniorenfreundliche, für Rollator geeignete Zuwegungen auf eigenen Flächen entstehen konnten. Schließlich benötigen sanft ansteigende Rampen und Wege mehr Fläche.

Für die Verhandlungen zum Grundstückskauf musste die EWG extra Zeit einplanen. Generell empfiehlt EWG-Projektleiter Lutz Scholz, Zeitreserven für die Abstimmung mit verschiedenen Ämtern einzukalkulieren. Das betrifft zum Beispiel auch die Auflagen des Brandschutzes zum zweiten Rettungsweg, der durch die Feuerwehr bestätigt werden muss.



Erfolgreiche Modernisierung: früher triste, schlecht nachgefragte Platte mit hohem Leerstand, heute: schicke und stark nachgefragte, seniorenrechtliche Wohnanlage

## Siedlungsporträt Dresden-Gorbitz

Die Wohnsiedlung liegt am westlichen Rand der sächsischen Landeshauptstadt und ist mit heute rund 12.400 Wohnungen und 21.000 Einwohnern immer noch das größte „Neubaugebiet“ Dresdens. Städtebaulich wird die Siedlung von einer zentralen Ost-West-Achse mit Straßenbahntrasse – der Höhenpromenade – geprägt, die von einer grünen Nord-Süd-Achse gekreuzt wird. Im Schnittpunkt der Achsen befindet sich das Zentrum der Siedlung mit öffentlichen Einrichtungen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

In den 1980er Jahren waren die Wohnungen vor allem bei Familien sehr begehrt, obwohl der Bau von Freiflächen, Spiel- und Sportanlagen oder Einkaufsmöglichkeiten nicht abgeschlossen war. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre setzte aufgrund inzwischen existierender Wohnalternativen ein drastischer Bevölkerungsverlust ein. Defizite wie die architektonische Monotonie und die gering strukturierten Grünflächen fielen nun deutlich auf. Seit 1993 investieren Bund, Land und Kommune daher intensiv Fördermittel: Im Rahmen des Wohnumfeldprogramms wurden unter anderem ein Wohngebietspark geschaffen, die Renaturierung von Bachläufen eingeleitet, Grün- und Freiflächen erneuert sowie Gemeinbedarfseinrichtungen modernisiert.

Die Stadt erarbeitet gemeinsam mit Wohnungsunternehmen, Vereinen, Kirchengemeinde, weiteren Akteuren und mit Beteiligung der Bewohner ein integriertes Handlungskonzept im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Auch ein Stadtteilmaking wurde etabliert. Nach der Privatisierung der kommunalen Bestände wurde die Umsetzung abgestimmter Konzepte jedoch zeitweise schwieriger; private Eigentümer beteiligten sich an den Kooperationen nur zurückhaltend. Die EWG setzte jedoch eine quartiersbezogene Sanierungs- und Umbauplanung um, die die städtebauliche Struktur der Siedlung aufnahm. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wurden insgesamt 1.600 Wohnungen abgerissen beziehungsweise teiltrückgebaut. So entstanden zum Beispiel in der „Kräutersiedlung“ durch den Rückbau sechsgeschossiger Plattenbauzeilen auf drei oder vier Geschosse, die Herausnahme von Segmenten und teilweise vollständigen Rückbau kleinteilige Gebäude sowie neue städtebauliche Strukturen. Neu geschaffene Freiflächen werten die Quartiere auf. Einige Erdgeschossbereiche erhielten eine Terrasse mit Garten. Auf Abrissflächen entstanden Neubauprojekte mit 188 Wohnungen. Auch der Umbau der Höhenpromenade zum seniorengerechten Quartier ordnet sich ins ganzheitliche Erneuerungsgeschehen ein.

### Lieber in Jahresscheiben planen, statt Marathonprojekte anzuschieben

Die wichtigste Erkenntnis aus zwölf Jahren Erneuerungs- und Projektarbeit ist für die EWG der Grundsatz, das Gesamtprojekt zu strukturieren und in einzelnen Jahresscheiben zu planen. So konnte das Vorhaben auf der einen Seite immer an den Bedarf und die Wünsche der Genossenschaftsmitglieder angepasst werden – wofür die Planer auch in engem Austausch mit der Vermietungsabteilung standen. Die kürzeren Projektphasen ermöglichten auf der anderen Seite auch den Wechsel zu einem neuen Planungsbüro während des Modernisierungsprozesses. Nach zwei Jahren übernahm die IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude die Planung und Bauleitung, die sich auch bei Nachfolgeprojekten als ein zuverlässiger Partner der EWG erwies.

Die Höhenpromenade – hier eine historische Aufnahme – bildet die zentrale Achse des Neubaugebiets Dresden-Gorbitz, dessen Grundstein im August 1981 gelegt worden war.

Sie ist etwa 500 m lang und zieht sich vom Amalie-Dietrich-Platz den Gorbitz-Hang hinauf bis zum Merian-Platz. Die nur sechsgeschossigen Wohngebäude wurden gestaffelt und unter Berücksichtigung der Hanglage angeordnet, um günstige Blickbeziehungen ins Elbtal herzustellen. Dazwischen wurden vier Pavillons errichtet, von denen drei erhalten sind. Hier und in den Erdgeschossen befanden sich früher Ladenlokale. Heute ist die Nutzung durch Arztpraxen oder Nachbarschaftshilfeverein auf Senioren zugeschnitten



Natürlich änderten sich auch Normen, Gesetze und Förderprogramme im Verlauf des zwölfjährigen Umsetzungsprozesses. So wurde zum Beispiel ab 2019 nach der sächsischen Förderrichtlinie „Seniorenrecht Umbauen“ gebaut, die neue Anforderungen mit sich brachte. Insgesamt 116 neue, komplett schwellenfreie Wohnungen mit ebenerdigen Duschen entstanden auf dieser Basis.

#### Vielfalt hilft

Eine sicher auch für andere Wohnungsunternehmen wichtige Erkenntnis gewann Lutz Scholz mit seinem Team: Barrierearme Wohnungen werden besser an-

genommen als rollstuhlgerechte. „Das beruht auf der Erfahrung, dass Rollstuhlfahrer – wenn es irgendwie geht – lieber in eine barrierearme Wohnung ziehen. Denn diese ist meist kleiner und daher im Mietpreis günstiger, weil sie nicht die in der DIN geforderten Flächen für die Bewegung des Rollstuhls benötigt“, erklärt er. „Auch zusätzliche Kosten, wie für automatisch öffnende Türen, fallen dort weg.“ Daher bietet die EWG auf der Höhenpromenade nur zwei komplett rollstuhlgerechte Wohnungen an.

Im Sommer 2021 wurde das Umbauprojekt feierlich vollendet. Die 377 Wohnungen an der Höhenpromenade sind momentan alle vermietet, der Bedarf >

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPASST:

Wir suchen die  
**DIGITALPIONIERS**  
der Wohnungswirtschaft **2022**

Bewerbt euch bis zum 31.05.2022 unter [www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de)

Mit Unterstützung von:



**DIGITALPIONIERS**  
der Wohnungswirtschaft



Ein Freisitz ist immer ein Qualitätsmerkmal und Vermietungsargument. Damit die Wohnungen Senioren auch ansprechen, galt es, die Schwellen am Balkonzugang zu minimieren und den Einbruchschutz zu optimieren

ist groß. Das liegt auch an den verschiedenen Wohnungstypen, die im Laufe der zwölf Jahre entstanden sind. Diese Vielfalt hat sich in der Vermietung bewährt, denn verschiedene Wohnungsgrößen, Grundrisse und Nettomieten führen zu mehr Flexibilität.

### Fazit

„Als Genossenschaft haben wir laut Satzung die Aufgabe, unsere Mitglieder gut mit Wohnraum zu versorgen“, sagt EWG-Vorstand Antje Neelmeijer. „Das bedeutet im weiteren Sinne auch, den Wohnraum an ihren Bedarf anzupassen.“ Und im Stadtteil Gorbitz ist das gelungen. „Für die EWG ist das Konzept der Sanierung der Wohnungen an der Höhenpromenade aufgegangen“, ergänzt Vorstandskollege Michael Reichel. Durch den seniorengerechten Umbau konnten viele langjährige Genossenschaftsmitglieder in ihrem gewohnten Umfeld bleiben und sind nicht aus Gorbitz abgewandert. Gleichzeitig zog das neue Wohnungsangebot Senioren aus anderen Stadtteilen an. Für sie hat der oft unterschätzte Stadtteil Gorbitz deutlich an Attraktivität gewonnen. Das alles wirkt sich stabilisierend auf die Bewohnerstruktur im Stadtteil aus. —

Weitere Informationen:  
[www.ewg-dresden.de/wohngebiete/gorbitz/](http://www.ewg-dresden.de/wohngebiete/gorbitz/)  
[www.ewg-dresden.de/barrierearm-wohnen/](http://www.ewg-dresden.de/barrierearm-wohnen/)

### INTERVIEW MIT ANTJE NEELMEIJER

## „Wir haben gelernt, große Projekte in kleinen Schritten zu planen“



Seit Mitte der 1990er Jahre erneuert die EWG ihren Wohnungsbestand in Dresden-Gorbitz. Vorständin Antje Neelmeijer erläutert das Vorgehen sowie die Portfolio- und Modernisierungsstrategie.

**Frau Neelmeijer, was hat Sie veranlasst, sich für die Höhenpromenade auf ein spezielles Wohnangebot für Senioren zu konzentrieren?**

Der ausschlaggebende Grund war die Nachfrage unserer Mitglieder. Viele haben inzwischen das Rentenalter erreicht oder sind auf dem Wege dahin.

Von unseren knapp 6.000 Plattenbauwohnungen in Gorbitz war 2008 kaum eine barrierefrei. Da lag es auf der Hand, ohnehin sanierungsbedürftige Objekte seniorengerecht umzubauen. Die Höhenpromenade haben wir dafür ausgewählt, da sie für ältere Menschen ideal gelegen ist. Ob Arzt, Supermarkt oder Straßenbahn – es

ist alles nach einem kurzen Fußweg zu erreichen.

**Viele andere Wohnungsunternehmen hätten für barrierearme Wohnungen wohl eher Neubauten gewählt. Warum haben Sie die Seniorenwohnungen im Bestand realisiert?**

In einer Genossenschaft ist es eine wichtige Aufgabe, den Wohnungsbestand zu erhalten. Diesen Auftrag haben wir von den Mitgliedern. Mit der Modernisierung der Gebäude wird das ganze Quartier attraktiver, und das war damals zwingend nötig. Davon abgesehen ist die Sanierung des Bestandes immer noch preiswerter als neu zu bauen.

**Was hat Sie bei der Erneuerung am stärksten gefordert?**

Die größte Herausforderung waren die statischen Gegebenheiten im Plattenbau und das definierte Raster der tragenden Wände. Um Schwellen-

freiheit herzustellen, mussten wir massiv in die Gebäudestruktur eingreifen. Ohne Fördermittel wäre das aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar gewesen.

**Was würden Sie – die Erfahrungen des langjährigen Erneuerungsgeschehens in Gorbitz rekapitulierend – anderen Unternehmen empfehlen?**

Auf jeden Fall empfiehlt sich eine schrittweise Planung. Man sollte Zeitpuffer haben, um das Projekt immer wieder mit der Nachfrage und den Anforderungen abzugleichen. Manchmal eröffnen sich sogar neue Fördertöpfe. Auch wir haben in den zwölf Jahren immer mal pausiert und das Konzept weiterentwickelt. Das hat sich ausgezahlt – heute sind alle Wohnungen vermietet.

**Vielen Dank für das Gespräch.**  
Die Fragen stellte Olaf Berger.

# *Glasfaser bis in die Wohnung*

**Ganz entspannt mit unserem  
zuverlässigen FTTH-Service.**

**Kostenfreien  
Vor-Ort-Termin  
vereinbaren**

Gelassen bleiben und mit aller Ruhe von unserer Erfahrung profitieren: Als Experten begleiten wir Sie persönlich vom kostenfreien Vor-Ort-Gespräch über die Koordination der Arbeiten bis zum Service danach. Entscheiden Sie sich für FTTH – Ganz einfach mit M-net.



**m-net.de/ftth**

**M-net**

# Produkte

## Künstliche Intelligenz für den Keller



Verbrauchsdaten und -zustände werden in einer Cloud gespeichert und lassen sich zentral über eine Web-Oberfläche abrufen

Die IoT-Plattform „Gebäudekonnektivität 4.0“ von Vodafone bietet jetzt auch eine Lösung für intelligente Heizungskeller: Das Greentech Ener-IQ ist seit Kurzem Partner der Lösung. Mit einer modularen Cloudsoftware erfasst das Start-up in Echtzeit alle relevanten Betriebsdaten und ermöglicht ein permanentes Monitoring zur Überwachung der Anlage. Mithilfe von Künstlicher Intelligenz liefert die Software umfassende Analysen und entwickelt Handlungsempfehlungen zur Optimierung des Systems, so der Anbieter.

Weitere Infos: [www.eneriq.com](http://www.eneriq.com)

## Grundsteuer 2022

**Die Grundsteuerreform stellt Wohnungsunternehmen vor eine große Aufgabe. Die Haufe Group stellt verschiedene Lösungen bereit: Mit der intuitiven Partnersoftware von Fino Taxtech etwa ist der Grundsteuerprozess in nur drei Schritten umgesetzt.**

Weitere Infos: [www.shop.haufe.de/grundsteuerdigital-immobilien](http://www.shop.haufe.de/grundsteuerdigital-immobilien)

## Digitaler Manager für Rauchwarnmelder

Das Verwalten großer Rauchwarnmelderbestände in der Wohnungswirtschaft ist bislang papier- und arbeitsintensiv. Der „Rauchwarnmelder-Manager“ des Anbieters Ei Electronics will Abhilfe schaffen. Die cloudbasierte Software besteht aus einer Inspektions-App für mobile Android-Endgeräte sowie einer Web-Anwendung, die alle Daten in der Cloud verfügbar macht. Die App dient zum Überprüfen der Melder, entweder bei einer Vor-Ort-Prüfung oder per Fernauslesung – dann kann der jährliche Prüftermin sogar kontaktlos ohne Betreten der einzelnen Wohneinheiten erfolgen. Die App speichert die Inspektionsergebnisse im Mobilgerät und transferiert alle Daten an die Web-Anwendung. Dort angekommen, lassen sich alle Informationen über den Web-Browser abrufen und bearbeiten. Mitarbeiter haben beispielsweise die Möglichkeit, so der Anbieter, existierende Bestände nach selbstgewählten Kriterien zu filtern, Daten zu Dokumentationszwecken zu exportieren oder neue Bestände über Dateien im CSV-Format zu importieren. Über eine Organizer-Funktion besteht die Möglichkeit, sich an Termine erinnern zu lassen oder Aufträge für das Servicepersonal zu generieren.

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



Mit dem Rauchwarnmelder-Manager von Ei Electronics sollen Wohnungsunternehmen ihren Administrationsaufwand reduzieren können

## WC-Design für kleinere Raumverhältnisse



Das neue Compact-WC-Modell der Badserie Geberit iCon besitzt gegenüber der aktuellen Version eine um 4 cm kürzere Abmessung und erreicht damit eine Ausladung von lediglich 49 cm

Wenn wenig Platz im WC-Bereich vorhanden ist, muss auf hohen Komfort und modernes Design dennoch nicht verzichtet werden. Das will der Hersteller Geberit mit dem neuen WC-Modell der Badserie Geberit iCon beweisen, das gegenüber der weiterhin im Sortiment verbleibenden Version eine um 4 cm kürzere Abmessung besitzt. Geberit bringt das „iCon WC Compact“ ab Juni 2022 auf den Markt. Ausgestattet mit einem neu entwickelten Spülverteiler aus recyceltem Kunststoff, wurde das WC strömungstechnisch optimiert. Über den Spülverteiler wird das ausströmende Wasser aus dem Spülkasten im WC gesteuert. Das optimierte Spülsystem gewährleistet so laut Hersteller eine kraftvolle und besonders gründliche Ausspülung der WC-Keramik. Der WC-Sitz ist zudem mit einer „QuickRelease“-Funktion ausgestattet. Für die Reinigung lässt sich der WC-Sitz dadurch inklusive Deckel einfach mit einem Handgriff abnehmen und wieder aufstecken.

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





**Am 03. und 04. November  
in Hamburg**

---

# **Bauen und Wohnen 5.0**

**Was braucht die Wohnungswirtschaft?**

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



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

Das Veranstaltungsformat von

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

In Kooperation mit

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland  
**GdW**

# Markt und Management



## Ein großartiger Arbeitsplatz

**Die ProPotsdam GmbH ist erneut als sehr guter Arbeitgeber ausgezeichnet worden.** Das Unternehmen des Unternehmensverbands ProPotsdam konnte sich den Titel „Beste Arbeitgeberin in der Region Berlin/Brandenburg in der Kategorie von 251 bis 500 Mitarbeitende“ sichern. Bei der bundesweiten Initiative „Great Place to Work“ machen jedes Jahr mehr als 600 Unternehmen aller Größenordnungen mit. „Besonders gefreut hat uns, dass überdurchschnittlich viele Mitarbeitende uns als Arbeitgeberin weiterempfehlen würden“, erklärt Personalleiterin Bianca Künkel.



## Lipsia startet Ausbildungsoffensive

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG sorgt für Verstärkung ihrer Tochterfirma Lipsia Bau und Sanierung GmbH: Eine Ausbildungsoffensive umfasst ab August 2022 ein verstärktes Lehrangebot in den Berufen Elektroniker (Fachrichtung Energie und Gebäudetechnik), Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie Maler.



## Doppelt verfassungswidrig

**Eine Vergesellschaftung von privaten Wohnkonzernen, wie sie der erfolgreiche Berliner Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ durchsetzen will, wäre gleich in doppelter Hinsicht nicht mit dem Grundgesetz vereinbar,** lautet das Fazit eines Gutachtens im Auftrag der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Zum einen fehle eine marktbeherrschende Stellung, zum anderen sei die geplante Entschädigung der Konzerne unterhalb des Verkehrswerts verfassungswidrig. „Eine Sozialisierung ist dann möglich, wenn eine auch für die Gesellschaft relevante, problematische Macht von marktdominanten Unternehmen gebrochen werden soll“, heißt es im Gutachten. Dies sei in Berlin jedoch nicht gegeben. Unabhängig davon sei eine angemessene Entschädigung erforderlich, die sich am Verkehrswert orientieren müsse. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ plant jedoch erhebliche Abschläge bei der Entschädigung. „Die wären verfassungsrechtlich ebenso wenig gerechtfertigt“, so die Autoren. Damit sei die Verfassungswidrigkeit des Berliner Vorhabens in zweifacher Hinsicht attestiert.

Sind Sie vorbereitet?

ENVIRONMENTAL  
SOCIAL  
GOVERNANCE

Klima-  
neutralität  
& ESG



- CO<sub>2</sub>-Monitoring ✓
- Bestandserfassung ✓
- Unternehmensfahrplan  
>CO<sub>2</sub>-Reduktion< ✓

## Nachhaltig erfolgreich

Nachhaltigkeitsthemen werden für die Wohnungswirtschaft künftig eine noch wichtigere Rolle spielen. Gestiegene Anforderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen und der zunehmende gesellschaftliche Druck sind dabei nur zwei Faktoren. Wir betrachten Ihr Unternehmen ganzheitlich oder fokussieren Einzelthemen. Sie erhalten individuelle Lösungen für die Erreichung Ihrer Klimaziele.

Sie wollen live mehr Input?  
Alles rund um Nachhaltigkeit  
und ESG auch bei unserem  
Event-Highlight in Berlin im Mai:



**avestrategy**  
Ein Produkt der BBT GmbH

## Aareon Kongress 2022: Pioneering Tomorrow

Nach zwei Jahren virtuellem Austausch ist es soweit: Auf dem Aareon Kongress vom 1. bis 3. Juni 2022 trifft sich die Immobilienwirtschaft wieder persönlich. Erstmals findet der größte Branchentreff Deutschlands auf der Zeche Zollverein in Essen, einem UNESCO-Weltkulturerbe, statt. Auf der Agenda stehen prominente Impulse, Diskussionsrunden und Workshops. Zu den Keynote Speakern gehören neben Claus Kleber, dem langjährigen Anchorman des „heute journal“, auch Janina Kugel, Multi-Aufsichtsrätin unter anderem bei Siemens und Autorin, und GdW-Präsident Axel Gedaschko. Weitere Impulse zum Motto „Pioneering Tomorrow“ in der Immobilienwirtschaft kommen vom neuen Aareon-Vorstandsvorsitzenden Hartmut Thomsen, Aareon-Vorstandsmitglied Dr. André Rasquin und dem Vorstandsvorsitzenden der Aareal Bank, Jochen Klösges. Im Rahmen der Abendveranstaltung verleiht Schirmherr Axel Gedaschko den 19. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft unter dem Motto „Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie“.

Weitere Informationen: [www.aareon-kongress.de](http://www.aareon-kongress.de)

## Neues Vorstandsmitglied der WG „Carl Zeiss“

Die Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG hat seit 1. Februar ein neues Vorstandsmitglied: Den Diplom-Betriebswirt und ehemaligen Bankvorstand Andreas Deiß. Er wird befristet bis zum 31. Dezember 2022 den Vorstand neben Iris Hippauf und Sylvana Donath ergänzen, bis ein neues Vorstandsmitglied gefunden ist. Sein Aufgabenschwerpunkt wird im Bereich Finanzen und in der Spareinrichtung der Jenaer Genossenschaft liegen.



Von links: Iris Hippauf, Sylvana Donath, Andreas Deiß



## Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft

**Es gibt zahlreiche Wettbewerbe für innovative Start-ups.** Die PropTech-Szene dreht den Spieß jetzt um und prämiert in diesem Jahr erstmalig die „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“. Für den neuen Award haben sich Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft zusammengetan: Den Preis verleihen gemeinsam das Magazin DW Die Wohnungswirtschaft, die Netzwerk-, Event- und Knowledge-Plattform Blackprintpartners, das Kompetenzzentrum Digitalisierung DigiWoh sowie die PropTechs Kiwi und Metr. Gesucht werden innovative Projekte, die die Wohnungswirtschaft für die digitale Zukunft rüsten. Bewerben können sich Wohnungsunternehmen und Start-ups im PropTech-Bereich mit ihren gemeinschaftlichen Digitalprojekten. Die drei besten Projekte erhalten eine Einladung zur Real PropTech im September 2022 in Frankfurt am Main, wo die Preisverleihung stattfindet und das Gewinnerprojekt gekürt wird. Die Gewinner erhalten neben der Auszeichnung eine kostenfreie einjährige Netzwerkpartnerschaft von Blackprintpartners. Zusätzlich können sie beim L'Immo Podcast von Haufe.Immobiliens ihre Innovation vorstellen. Weiter erwartet sie ein Design Thinking Workshop und sie dürfen das Siegel für ein Jahr in ihrer Kommunikation verwenden. „Wir sehen täglich innovative Projekte in der Wohnungswirtschaft und finden, es ist höchste Zeit, diesen mehr Sichtbarkeit zu geben“, sagt Karsten Nölling, CEO von Kiwi. „Wir freuen uns, mit dem Award ein Zeichen für Digitalisierung der Wohnungswirtschaft zu setzen“, ergänzt Dr. Franka Birke, PropTech-Beauftragte des ZIA und CEO von Metr.

Weitere Informationen: [www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de)

## Bayernheim untersucht Betreibermodelle

**Im Rahmen ihrer repräsentativen Studie „Nachhaltig Wohnen“ beschäftigt sich die Bayernheim GmbH gemeinsam mit ihrem Partner RealFM e.V. mit nachhaltigen Betreibermodellen für die Wohnungswirtschaft.** „Während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes entfallen rund 80 % des Energie- und Ressourcenverbrauchs auf dessen Betrieb“, so Ralph Büchele, Geschäftsführer der Bayernheim. Mit der richtigen Organisationsstruktur, digitalen Prozessen und datenbasierten Optimierungswegen sei der nachhaltige Betrieb von Wohngebäuden aber möglich – insbesondere, wenn fünf Aspekte beachtet würden: 1. Das Facility Management muss digital werden. 2. Digitalisierung und Smart Buildings fordern andere Qualifikationen von Facility Managern. 3. Gebäude benötigen eine Ökologie-Kennzahl für den optimalen Betrieb. 4. Zur Förderung ökologischer Innovation muss das System der Betriebskostenabrechnung überarbeitet werden. 5. Erst mit Standardisierung werden nachhaltige Betreibermodelle skalierbar.

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



Stefan Wismann und Dr. Christian Jaeger

## Staffelübergabe bei der Wohn + Stadtbau

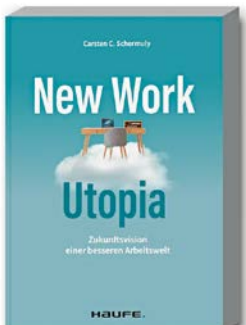
**Die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH hat einen neuen Geschäftsführer: Am 1. April 2022 hat Stefan Wismann die Aufgabe von Dr. Christian Jaeger übernommen. Wismann war in den Jahren zuvor als Leiter der Bauabteilung im Unternehmen tätig. Dr. Jaeger wurde zum 1. Juni 2022 in den Vorstand der Bremer Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen bestellt.**



### ESG in der Immobilienwirtschaft

Veith, T. et al. (Hrsg.),  
1. Auflage, 2021, 400  
Seiten, 69,95 €, Haufe,  
ISBN 978-3-648-15078-8

„ESG in der Immobilienwirtschaft“ ist ein umfassendes Praxishandbuch zum Thema „Environmental Social Governance“ und die Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Die Autoren zeigen, welche Rolle ESG bei Neubau, Sanierung und Immobilienmanagement sowie bei Investment-Prozessen und Immobilienbewertungen spielt.



### New Work Utopia

Carsten C. Schermuly,  
1. Auflage, 2022, 150  
Seiten, 29,95 €, Haufe,  
ISBN 978-3-648-15934-7

Sie erhalten Einblicke in bekannte und neue Maßnahmen der New-Work-Organisationsentwicklung und sehen, wie New Work in einem Unternehmen der Zukunft mit digitaler Unterstützung erfolgreich praktiziert wird.

# 12,2 %

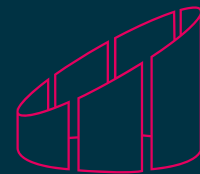
sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland durchschnittlich im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen, teilt das Statistische Bundesamt mit.

### Sehr gute Nachhaltigkeitsleistung der Gesobau

In einem externen und unabhängigen Nachhaltigkeits-Rating wurde die Nachhaltigkeitsleistung der Berliner Gesobau AG von der Imug Rating GmbH für 2022 insgesamt als „sehr gut“ eingestuft. Bewertet wurden die Aspekte: ESG-Management, Produkte und Dienstleistungen sowie Kontroversen. Es war die erste Untersuchung der Imug Rating bei dem Wohnungsunternehmen, das mit 88 von insgesamt 100 möglichen Punkten bewertet wurde. Für die Nachhaltigkeitswirkung des Produkt- und Dienstleistungsangebotes der Gesobau vergab die Ratingagentur Bestnoten und stufte sie zu 100 % als positiv ein. Die Datenerhebung und die Bewertung erfolgten im Zeitraum Oktober bis Dezember 2021.

MUTIG  
KONTROVERS  
NAH DRAN

## Neue Immobilienmesse für die Real Estate Branche im Norden.



REAL  
ESTATE  
ARENA

18. – 19. MAI 2022  
Messegelände Hannover

- + 100+ Aussteller\*innen und Partner\*innen
- + Bundesweiter Fokus auf B- und C-Städte
- + Innovatives 3K-Konferenzformat  
Keynote > Kontroverse > Konstruktiv
- + Fach- und Gesellschaftsthemen aus der Real Estate Branche

ALLE INFOS UND TICKETS:  
[www.real-estate-arena.com](http://www.real-estate-arena.com)  
#rea2022



Deutsche Messe

# ZEITFRESSER ERLEDIGT!



## Evolution of Work nach Homeoffice-Pflicht

Der Wegfall der Homeoffice-Pflicht seit dem kalendari-  
schen Frühlingsanfang stellt Arbeitgeber in Deutschland  
vor die Herausforderung, zukunftsorientierte Arbeitswel-  
ten für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gestal-  
ten. Die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft  
PricewaterhouseCoopers (PwC) Deutschland und das  
Berliner Architektenteam Kinzo haben dafür einen funk-  
tionsübergreifenden Ansatz entwickelt, der die durch die  
Pandemie veränderten Bedarfe von Menschen, Räu-  
men und Prozessen einbezieht und der Unternehmen als  
Wegweiser in die Arbeitswelt von morgen dienen kann.

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



V.l.n.r.: Jens Zillmann (Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt), Ronald Meißner (Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt), Mirjam Luserke (Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften), Rainer Seifert (vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) und Frank Emrich (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft)

## Verbände mahnen zur Versorgungssicherheit und dem Erhalt des sozialen Friedens

Auf einer Pressekonferenz in Leipzig haben die Vorstandsmitglieder und Verbands-  
direktoren der fünf mitteldeutschen im GdW organisierten Verbände der Wohnungs-  
und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen Stellung  
bezogen: Hätten vor dem Krieg in der Ukraine noch Themen wie Leerstand oder  
explodierende Baupreise im Fokus gestanden, so seien es nun vielmehr die Unter-  
bringung und Versorgung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen und die energetische  
Versorgungssicherheit der Bestände. Doch nicht alles könne die Branche alleine  
stemmen: Es brauche eine schnelle und verlässliche Unterstützung bei der Ausstat-  
tung leerstehender, sofort bezugsfähiger Wohnungen sowie verbindliche Zusagen,  
was Kostenübernahmen betrifft, forderte VSWG-Vorständin Mirjam Luserke.



### Liebeserklärung ans Wohnen

Pünktlich zum 1. April hat sich die VBW Bauen und Wohnen GmbH einen Scherz erlaubt: „Daheim in Bochum. Du & Ich – ein Beziehungsratgeber“ ist eine „Liebeserklärung an die eigenen vier Wände und ans Wohnen in Bochum“ aus der Feder des VBW-Pressesprechers Dominik Neugebauer. Auf insgesamt 84 Seiten zeigt er den Leserinnen und Lesern, wie die ihre Beziehung zum Wohnraum verbessern können. „Eine Beziehung, die keine Anerkennung findet, und in die man nicht investiert, geht irgendwann kaputt“, sagt Neugebauer und verweist etwa auf das Kapitel „Einrichtung ist keine Einbahnstraße“ – eines von acht weiteren Kapiteln wie „Peeling für die Wände“ oder „Knarzen ist des Wohnungs Schnurren“.

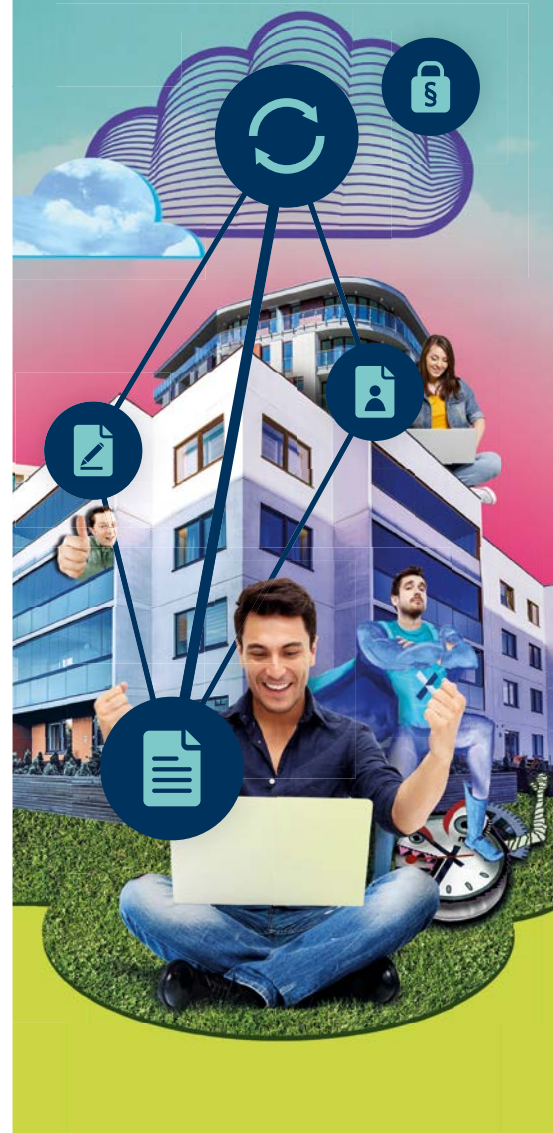
# 41%

haben die Neubaumieten deutschlandweit in den vergangenen zehn Jahren zugelegt. Das geht aus dem aktuellen „Immobilienpreisindex“ für das erste Quartal 2022 des Forschungsinstituts Empirica hervor.

### SWG Strausberg erweitert Kundenservice um neues Mieterportal

Ob den Mietvertrag anfordern, eine Reparatur anmelden oder aktuelle Neuigkeiten im Wohnumfeld erfahren – Ende Februar 2022 ist das neue Mieterportal der Strausberger Wohnungsgesellschaft mbH (SWG) online gegangen. Auf der Plattform können Mieterinnen und Mieter ihre Daten rund um das Mietverhältnis verwalten und Anliegen melden. Per E-Mail werden die Kunden anschließend über den aktuellen Bearbeitungsstand ihrer Anliegen auf dem Laufenden gehalten. Bereits nach einer Woche verzeichnete die SWG rund 800 Anmeldungen.

# MEHR ZEIT DANK AUTOMATISCHER DOKUMENTEN-VERWALTUNG



Mit **Haufe axera** und **d.velop documents cloud** bekommen Sie Ihre Dokumente in den Griff. Schnell. Mobil. Prozessorientiert. Und revisionssicher.

Jetzt informieren unter [www.axera.de/erledigt-zeitfresser](http://www.axera.de/erledigt-zeitfresser)

## HAUFE AXERA

## NEUE MÖGLICHKEITEN DER UNTERNEHMENSFINANZIERUNG

# Externes Rating als Chance für die Wohnungswirtschaft

Die Gewoba in Bremen hat sich im Wirtschaftsjahr 2020 entschieden, die gute Bonität der Unternehmensgruppe durch ein externes Rating zu unterlegen und bestätigen zu lassen. Ein Erfahrungsbericht.

Von Michael Stührmann

**G**rundlage der Entscheidung für einen Ratingprozess der Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen waren die immer komplexer werdenden Kreditnebenabreden (Covenants) sowie die erforderliche Erschlie-

ßung weiterer Refinanzierungsquellen für zukünftige Investitionen außerhalb des Bankensektors. Zudem wollte die Gewoba auf Grundlage des Ratings konditionelle Vorteile bei Kreditaufnahmen – insbesondere bei Förderbanken – erzielen sowie Financial Covenants durch einen Rating Trigger substituieren. Ein Rating Trigger ermöglicht den Investoren ein Kündigungsrecht, sofern ein vertraglich definiertes Mindestrating nicht erreicht wird. Spürbare konditionelle Vorteile gibt es insbesondere bei den Konditionsverhandlungen mit internationalen Förderbanken.

## Die Vorbereitungen

Mit der Beauftragung der Ratingagentur Standard & Poor's waren zunächst übliche wirtschaftliche Unterlagen, die auch Banken oder andere Kreditgeber bei Kreditvergaben auf Grundlage des § 18 Kreditwesengesetzes abverlangen, vorzulegen. Dazu gehören insbesondere Bilanzen, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Unterlagen, die die Existenz von Refinanzierungsquellen unterlegen (zum Beispiel Kreditverträge, Verträge über bestehende Fazilitäten). Aber auch regionale Marktdaten wie Durchschnittsmieten und Kaufpreisentwicklungen sowie portfoliobezogene Daten wie Modernisierungszustand oder Leerstandsquoten waren vorzulegen. Die wirtschaftlichen Unterlagen wurden ausgewertet und übliche Bilanzrelationskennzahlen und Ertragskennzahlen ermittelt.

In einem nächsten Schritt wurden offene Fragen in einem Managementgespräch erläutert. Der Fokus der Fragen lag auf finanzwirtschaftlichen Themen,

im Rahmen des jährlich stattfindenden Re-Rating-Prozesses kamen aber auch zunehmend Fragen zum Thema IT-Sicherheit auf.

## Vom Ergebnis zum Re-Rating

Von der Vorlage aller erforderlichen Unterlagen bis zur Bekanntgabe des abschließenden Ratingergebnisses vergingen fünf Wochen. Die Gewoba hat sich aufgrund des guten Ratingergebnisses für eine Veröffentlichung entschieden.

Jährlich erfolgt nun ein Re-Rating-Prozess, in dem das ursprüngliche Rating überprüft wird. Erforderlich ist neben dem jährlichen Managementgespräch im Rahmen des Re-Ratings-Prozesses aber auch die anlassbezogene Kommunikation mit der Ratingagentur. Denn Sachverhalte, die die finanzwirtschaftliche Entwicklung wesentlich positiv oder negativ beeinflussen können, sollten der Ratingagentur auch außerhalb von turnusgemäßen Neubewertungen und Managementgesprächen offengelegt werden. Eine offene Finanzkommunikation ist wichtig, schließlich ist das Vertragsverhältnis mit Rating-Agenturen in der Regel auf eine längere Zeit ausgelegt, formal aber jederzeit unter Einhaltung von Fristen kündbar. Insbesondere mögliche kreditvertragliche Vereinbarungen verpflichten Wohnungsunternehmen jedoch, jährlich ein neues Rating vorzulegen. Ein Wechsel der Ratingagenturen ist dabei möglich.

## Zwei unterschiedliche Risikoprofile

Die Ratingsystematik wurde der Gewoba transparent offengelegt. Die Ratingagentur unterscheidet zwischen dem Unternehmensrisikoprofil und dem finanzwirtschaftlichen Risikoprofil. Während das unternehmensbezogene Risikoprofil die Kernpunkte Branchenrisiko, Marktposition, Unternehmensführung und Strategien abbildet, bezieht sich das finanzwirtschaftliche Risikoprofil auf finanzwirtschaftliche Kennzahlen, Stabilität der Verbindlichkeitenstruktur sowie die Liquidität: Exemplarisch für die Beurteilung der finanzwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit steht



**Michael Stührmann**  
Leitung Unternehmensfinanzierung  
Gewoba AG Wohnen und Bauen  
BREMEN



das EBITDA in Verhältnis zum Gesamtumsatz, während für die Analyse der Verbindlichkeitsstruktur sowohl die Fähigkeit des Unternehmens bewertet wird, die Finanzierungskosten zu decken, als auch innerhalb angemessener Zeiträume die Verbindlichkeiten aus den Ertragsströmen tilgen zu können. Maßgeblich für eine erste Bewertung ist das EBITDA im Verhältnis zu den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten sowie das EBITDA im Verhältnis zum Zinsaufwand.

### Das Bewertungssystem

Die Kernthemen werden unterschiedlich gewichtet und nach dem Schulnotensystem Note 1 – 6 bewertet. Bei der Liquidität zum Beispiel ist die Bewertung abhängig von dem Liquiditätsdeckungsgrad für die nächsten zwölf Monate. Ein Liquiditätsdeckungsgrad von 1,1 entspricht der Bewertung Note 4. Daneben gibt es für jedes Kernthema aber auch „weiche“ Faktoren, die die Note positiv oder negativ beeinflussen können. Wenn der Liquiditätsdeckungsgrad zum Beispiel 1,1 beträgt, wird neben der rein rechnerischen Ermittlung auch berücksichtigt, ob es möglicherweise instabile Zugänge zu Refinanzierungsquellen gibt.

Die Wohnungswirtschaft profitiert häufig von Fazilitäten, also kurzfristigen Kreditmöglichkeiten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und die nicht auf Basis vertraglicher Vereinbarungen, sondern ohne vertragliche Zusage der Kreditinstitute oder ihrer vertraglichen Zusage nicht länger als 365 Tage gewährt werden. Da derartige Vereinbarungen Kreditinstitute in der Eigenkapitalunterlegung oder in der Liquiditätsreserve entlasten, ergeben sich daraus konditionelle Vorteile für den Kreditnehmer. Die Aufrechterhaltung oder Inanspruchnahme solcher Kreditmittel ist aber von dem Wohlwollen der Kreditinstitute abhängig und insofern keine „sichere“ Refinanzierungsquelle im Rahmen der Ratingbewertungsmethodik.

Aber auch andere Faktoren begrenzen die Einstufung in eine bestimmte Ratingnote. So führen zum Beispiel negative Bewertungen (Note 5 oder schlechter) innerhalb der Kernthemen zu Kappungen in der Bewertung des Stand-Alone-Credit-Profiles.

Das Rating gliedert sich bei kommunalen Wohnungsgesellschaften in ein Stand-Alone-Credit-Profil, also die Bewertung der kommunalen Wohnungsgesellschaft ohne Berücksichtigung der kommunalen Eigentümerstruktur und einem Issuer Credit Rating, also der Einbezug der Bonität des kommunalen Eigentümers sowie deren grundsätzlichen Bereitschaft und Möglichkeit der Unterstützung der Wohnungsgesellschaft im Krisenfall. Das Issuer-Credit-Rating wird in der Regel vom Stand-Alone-Credit-Profil abweichen. Häufig heben kommunale Eigentümerstrukturen das Issuer-Credit-Rating.

Exemplarisch für ein Stand-Alone-Credit-Profil steht eine Liquiditätsunterdeckung von < 1,0. Sofern die rechnerische Liquiditätsunterdeckung nicht durch stabile Zugänge zu externen Finanzmitteln ausgeglichen werden kann, kann die Stand-Alone-Rating Einstufung nicht über eine bestimmte Ratingnote hinaus erfolgen.

### Erfolgreiches Issuer-Rating

Die Gewoba hat erstmalig im Juli 2020 das Issuer-Rating „A“ zugewiesen bekommen. Dieses hervorragende Ergebnis ist im Juli 2021 bestätigt worden, mit dem Ausblick „stabil“. Auf Basis des externen Ratings hat die Gewoba im November 2021 erstmalig Namensschuldverschreibungen platziert und auch hier einen Rating-Trigger mit den Investoren vereinbart. Für die Gewoba war die Beauftragung eines externen Ratings richtig und vorteilhaft. Auf dieser Basis können auch zukünftig – neben den Kreditinstituten – gute und tragfähige Refinanzierungsquellen erschlossen werden.

## Tabelle zur Liquiditätsbeurteilung

	Liquiditätsquellen im Verhältnis zu Verwendungsmöglichkeiten der Liquidität in den kommenden 12 Monaten					
Ratio	> 2,50	(1,75; 2,50]	(1,25; 1,75]	(1,00; 1,25]	(0,75; 1,00]	≤ 0,75
Ursprüngliche Bewertung	1	2	3	4	5	6
<b>Faktoren, die die ursprüngliche Bewertung positiv beeinflussen</b>	<b>Faktoren, die die ursprüngliche Bewertung negativ beeinflussen</b>					
Außergewöhnlicher Zugang zu externen Finanzierungen: wir werden die ursprüngliche Bewertung um zwei Punkte nach oben korrigieren	Unsicherer Zugang zu externen Finanzierungen; wir werden die ursprüngliche Bewertung um zwei Punkte nach unten korrigieren					

## TRANSFORMATION DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Ein Kompetenzzentrum hilft bei der Digitalisierung

Vor zwei Jahren ging das Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft (DigiWoh) an den Start. Eine Plattform für den internen Austausch und eine Datenbank, die einen Überblick über Proptechs gibt, zählen zu den bisherigen Erfolgen. Doch es gibt noch viel zu tun.

Von Christian Hunziker

**A**rne Rajchowski nimmt kein Blatt vor den Mund. „Branchenübergreifend sind wir Deutsche Konferenzweltmeister, was das Thema Digitalisierung betrifft“, sagt der Digitalisierungsexperte und Leiter des Kompetenzzentrums

Digitalisierung der Wohnungswirtschaft e. V. (DigiWoh). „Aber wenn man bei einzelnen Themen konkret nachfragt, wird die Luft ganz schnell dünn.“

Konferenzen mit vielen klugen Vorträgen und wenig praktischem Nutzen – das ist genau das, was DigiWoh nicht veranstalten will. Das Kompetenzzentrum, das im April 2020 unter maßgeblicher Beteiligung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gegründet wurde, setzt stattdessen auf Praxisbezug. „Unser Ziel ist es, den Erfahrungsaustausch innerhalb der Branche zu intensivieren, Methodenwissen bereitzustellen und dazu beizutragen, dass die gleichen Fehler nicht noch einmal gemacht werden“, verdeutlicht dies Rajchowski. „Wir wollen also zum Beispiel nicht über die Notwendigkeit von Mieter-Apps sprechen, sondern aufzeigen, wie eine Mieter-App richtig eingeführt wird.“

## Was bisher erreicht wurde

Mit einem leichten Schmunzeln bezeichnet Rajchowski DigiWoh als „eine Art Selbsthilfegruppe zur Di-

gitalisierung der Wohnungswirtschaft“. An dieser Selbsthilfegruppe beteiligen sich (Stand März 2022) 75 Wohnungsunternehmen sowie 13 Fördermitglieder aus der Industrie. An den Start gegangen war DigiWoh mit gut 30 Mitgliedern, von denen 16 an der Gründung beteiligt waren.

Eine wichtige Rolle in der praktischen Arbeit spielen laut dem Leiter der DigiWoh-Geschäftsstelle Arbeitsgruppen, die sich mit konkreten Themen befassen – etwa dem Beitrag der Digitalisierung zum Klimaschutz, dem Umgang mit ERP-Systemen, der Umsetzung der Heizkostenverordnung und der Vernetzung von Gebäuden. Auch dem Erfahrungsaustausch kommt eine große Bedeutung zu. Als Beispiel dafür nennt der DigiWoh-Leiter die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Sigmaringen, die offen über ihre Erkenntnisse aus dem digitalen Vorzeigewohnprojekt Future Living Berlin (siehe DW 7/2021, Seite 58) berichtet hat. Aber auch unkonventionelle Ideen setzt das DigiWoh-Team um: „Wir haben einen Kabinenbauer für Kreuzfahrtschiffe eingeladen und darüber diskutiert, ob sich eine Wohnung wie eine Schiffskabine gestalten lässt“, erzählt Rajchowski.

Besonders stolz ist er auf ein Tool, das die Geschäftsstelle gemeinsam mit den Mitgliedern entwickelt hat: die Datenbank [www.proptech-search.de](http://www.proptech-search.de). „Dieses Tool“, erklärt Rajchowski, „gibt nicht nur einen Überblick über rund 80 Proptechs und ihre Lösungen, sondern zeigt vor allem auch auf, welche Wohnungsunternehmen diese Lösungen schon er-



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

**DIGIWOH PropTech Search**

Alle Anwendungsbereiche Alle Anbieter Mir bekannte Produkte (0) Produkt hinzufügen Über das Projekt

Arne Rajchowski Admin Ausloggen

**Finde das IT-Produkt, das zu deinem Projekt passt.**

Für welchen Einsatzbereich suchst du? **Suchen**

**Beliebte Anwendungsbereiche** [Alle ansehen](#)

- Datenanalyse (33)
- Gebäude- und Wohnungsdienste (27)
- Smart Building und lot (26)
- Dokumenten- & Datenmanagement (26)
- Kaufmännische Verwaltung (24)
- Mieterdienste (23)

Impressum Datenschutz

Eines der erfolgreich umgesetzten Projekte von DigiWoh: die PropTech-Datenbank. Sie zeigt auf, welche Wohnungsunternehmen Lösungen von PropTechs nutzen

folgreich nutzen.“ Bereits vorher freigeschaltet worden war eine interne Kollaborationsplattform, die den Austausch unter den Mitgliedern ermöglicht.

Trotzdem sind noch nicht alle Ziele erreicht.

Aus zeitlichen Gründen zurückstellen musste DigiWoh den geplanten Aufbau einer Berater-Datenbank. Und auch der angestrebte Überblick über Digitalisierungsprojekte in der Wohnungswirtschaft existiert noch nicht vollständig – „die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unternehmen“, begründet dies Rajchowski, „haben ja noch anderes zu tun.“

#### Positive Resonanz ...

Dennoch fällt die Resonanz von Branchenvertretern positiv aus. „Unsere Erwartung – einen

Austausch zu Digitalisierungsthemen über Unternehmensgrenzen hinweg gemeinsam zu betrachten und zu bewerten – wurde bisher vollständig erfüllt“, sagt Stefan Klotz, Business Development Manager bei der Haufe-Lexware Real Estate AG. „Für Haufe als



**„Für Haufe ist DigiWoh eine spannende Initiative, in der wir uns auch zukünftig aktiv engagieren werden.“**

Stefan Klotz, Business Development Manager  
Haufe-Lexware Real Estate AG



**„DigiWoh könnte die Anforderungen der Wohnungswirtschaft bündeln und im offenen Dialog teilen“**

Ursula Keller, Geschäftsfeld Entwicklung Wohnungswirtschaft bei der Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG

Fördermitglied der ersten Stunde ist DigiWoh eine spannende Initiative, in der wir uns auch zukünftig aktiv engagieren werden.“ Besonders hebt Klotz hervor, dass unter dem Dach von DigiWoh „Diskussion und Inspiration stattfinden, die die Branche vorantreiben: Gemeinsam werden Themen diskutiert, wertvolles Feedback gegeben, welches wiederum zur digitalen Weiterentwicklung führt.“

Die Erwartungen erfüllt sieht auch Ursula Keller, Geschäftsfeld Entwicklung Wohnungswirtschaft bei der Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Hager Group – ein Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen für elektrotechnische Installationen in Immobilien – ist zwar nicht Mitglied von

DigiWoh, gab aber nach eigenen Angaben einen wesentlichen Anstoß zur Gründung des Kompetenzzentrums, als sie 2018 gemeinsam mit dem GdW den Workshop „Wohnen in 2030“ durchführte. Für die Zukunft wünscht sich Keller „eine intensivere >

DIGIWOH ERFAHRUNGEN UND METHODEN

# Konzeption von Digitalprojekten

Modell zur Konzeption von eigenen Digitalprojekten in Wohnungsunternehmen



Ein weiteres Projekt von DigiWoh: E-Books, die konkrete Schritte für die Umsetzung von Digitalisierungsprojekten aufzeigen

Interaktion zwischen Wohnungsunternehmen und herstellender Industrie“. Als Anbieter passender Lösungen für die Wohnungswirtschaft baue Hager unter anderem auf Partnerschaften, die Entwicklungen dynamisch vorantrieben. „DigiWoh“, so Ursula Keller, „könnte die Anforderungen der Wohnungswirtschaft bündeln und im offenen Dialog mit Herstellern wie Hager, PropTechs, Serviceplattform-Anbietern und weiteren Marktplayern teilen.“

### ... und leise Kritik

Die Nähe zu Softwarefirmen sieht man hingegen bei der Jenawohnen GmbH kritisch. Um den Erfahrungsaustausch unter den Wohnungsunternehmen zu verbessern, sollte es einen geschützten Bereich geben, zu dem Vertriebsmitarbeiter von Softwarefirmen keinen Zugang haben sollten, heißt es beim Jenaer Wohnungsunternehmen, das seit 2020 Mitglied von DigiWoh ist. Softwareunternehmen sollten demnach nur bei Bedarf eingeladen werden.

Positiv hebt man bei der Jenawohnen hervor, dass die Kolleginnen und Kollegen von DigiWoh in kurzer Zeit viele Themen adressiert und entsprechende Workshops angeboten hätten. Problematisch sei allerdings, dass der Digitalisierungsgrad und die IT-Landschaft der Mitglieder sehr heterogen seien. Sinnvoll wäre es laut dem thüringischen Wohnungsunternehmen deshalb, unter dem Dach von DigiWoh einen Austausch unter denjenigen Unter-

nehmen zu organisieren, die einen ähnlichen Erfahrungshintergrund und ähnliche Probleme haben.

Dass die Mitglieder von DigiWoh eine unterschiedliche Ausgangsbasis haben, bestätigt Arne Rajchowski: „Manche stehen bei der Digitalisierung noch ganz am Anfang, während andere schon einen weiten Weg zurückgelegt haben.“ Die Bedürfnisse der Mitglieder seien zudem sehr verschieden: Für eine Wohnungsgenossenschaft in Sachsen-Anhalt sei es vielleicht wichtiger, ihre Wohnungen mit digitalen Mitteln seniorengerecht auszustatten, als eine Mieter-App einzuführen.



Welches Potenzial die Digitalisierung bei der Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden hat, zeigt dieses unter dem Dach von DigiWoh erstellte Anschauungsmodell für Software-Lösungen

Positiv beurteilt Rajchowski die Zusammenarbeit mit den Fördermitgliedern aus der Industrie. Insbesondere Innovationspartnerschaften könnten gute Ergebnisse bringen. Als konkretes Beispiel dafür nennt er ein gemeinsam entwickeltes Mock-up (also ein Anschauungsmodell) für Software-Lösungen, die Klimaschutzmaßnahmen für Gebäude abbilden.

### Austausch auf Arbeitsebene

Für die nächste Zeit hat sich Rajchowski einiges vorgenommen. So plant er ein Barcamp – eine Tagung mit offenen Workshops – im Digitalformat, das sich an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der zweiten und dritten Linie richtet – also zum Beispiel an Innovationsmanager und Digitalverantwortliche. „Wir brauchen mehr Austausch auf der Arbeitsebene“, ist er überzeugt. In Umsetzung ist zudem die Erstellung von E-Books, die Erfahrungen aus



## „Wir müssen es schaffen, Digitalisierungsthemen normal werden zu lassen.“

Arne Rajchowski, Leiter des Kompetenzzentrums Digitalisierung der Wohnungswirtschaft

der Gestaltung von Digitalprojekten in konkrete Planungsmodelle überführen. „In übersichtlicher Form“, erklärt Rajchowski, „wollen wir aufzeigen, welche Fragen bei einem Projekt gestellt werden müssen.“ Schließlich möchte DigiWoh weitere Mitglieder –

insbesondere auch kleinere Gesellschaften und Genossenschaften – als Mitglieder gewinnen. Der jährliche Mitgliedsbeitrag beträgt 2.000 €, hinzu kommt eine einmalige Aufnahmegebühr von 2.000 €.

Und wenn man noch weiter in die Zukunft

blickt? „Wir müssen es schaffen, Digitalisierungsthemen normal werden zu lassen“, antwortet Rajchowski. „Vielleicht braucht es DigiWoh in zehn Jahren dann nicht mehr“, so eine zarte Prognose. —

Weitere Informationen:

[www.digiwoh.de](http://www.digiwoh.de), [www.proptech-search.de](http://www.proptech-search.de)

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

## Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!  
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

[ibb.de/vermieter\\_investoren](http://ibb.de/vermieter_investoren)



## TRANSFORMATION VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Digitales Mindset: Die Haltung der Mitarbeitenden entscheidet

Digitale Transformation in der Wohnungswirtschaft bedeutet weit mehr als Ausrüstung mit innovativer Software und neuesten Endgeräten. Sie muss auch in den Köpfen der Menschen stattfinden. Doch wie lässt sich eine entsprechende Haltung im Unternehmen schaffen und verankern?

Von Nicole Jähnichen

**V**om vernetzten ERP-System bis zur kundenfreundlichen Vermietungslösung: Die Digitalisierung bietet Wohnungsunternehmen eine breite Palette an Möglichkeiten, ihre Bestände effizienter zu bewirtschaften und den Mieterinnen und Mietern sowie Mitgliedern exzellente Services zu bieten. Mit der Auswahl der passenden Software und leistungsfähigen elektronischen Devices wie Notebooks und Tablets ist es allerdings nicht getan. Digitalisierungsexperten sind sich einig, dass das Fundament für eine nachhaltige erfolgreiche digitale Transformation auf einer weiteren Säule fußt: dem sogenannten digitalen Mindset der Beteiligten.



**Nicole Jähnichen**  
freie Journalistin  
MÜNCHEN

## Vom „Muss das sein?“ zum „Packen wir es an!“

Doch was macht ein digitales Mindset aus? Carol Dweck, bekannt für ihre Forschung auf dem Gebiet der Motivations- und Entwicklungspsychologie, hat aufgezeigt, dass sich Menschen in ihrer Haltung unterscheiden, wenn sie mit neuen Herausforderungen konfrontiert werden. Es gibt diejenigen, die die Einstellung haben: „Es ist gut so, wie es ist. Müssen wir das denn unbedingt ändern?“ Fehler und Umwege bestärken sie in ihrer Meinung, dass Neues gleichbedeutend mit Risiko ist: „Hab ich doch gleich gesagt, dass das nicht klappt. Hätten wir besser die Finger davon gelassen.“ Dweck nennt diese Haltung ein Fixed Mindset.

Als Gegenpol dazu identifiziert die Psychologin eine wachstumsorientierte Haltung, das Growth Mindset. Menschen mit dieser Einstellung begreifen Ungewohntes als Chance und zeigen sich deswegen flexibel in Zeiten des Wandels: „Wenn wir wollen, können wir alles erreichen.“ Rückschläge und Irrwege auf dem Weg zum Ziel sehen sie als Lernchancen. Genau diese Denkhaltungen sind förderlich, wenn

es um digitale Transformation geht. Ein digitales Mindset ist daher immer auch ein Growth Mindset, ergänzt um die Besonderheiten, die die technologischen Herausforderungen mit sich bringen.

Sieht man sich die Merkmale an, die in verschiedenen Untersuchungen als kennzeichnend für ein digitales Mindset von Teams, Mitarbeitenden und Organisationen herausgearbeitet wurden, wird die Schnittmenge offensichtlich: Man ist offen für digitale Transformationsprozesse, geht sie proaktiv und flexibel an, hinterfragt den Status quo auf Verbesserungspotenzial und betrachtet Rückschläge als etwas ganz Normales.

## Erfolgsbeispiele aus der Praxis

Die gute Nachricht: Ein digitales Mindset kann sich entwickeln. Die schlechte Nachricht: Top-down anordnen lässt es sich nicht. Im Unternehmen muss sich erst eine entsprechende Kultur der Offenheit und Flexibilität verankern. Das funktioniert nur Schritt für Schritt und unter Einbeziehung aller, die vom digitalen Wandel betroffen sind. Verantwortliche aus dem Vorstand, den Abteilungen oder dem Projektmanagement können eine noch so ausgeklügelte Digitalisierungs- beziehungsweise Automatisierungsstrategie entwerfen – erkennen die Beteiligten den Sinn dahinter nicht, ist jede Investition in das IT-Vorhaben umsonst. Wenn alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der Buchhaltung bis zur Technik offen sind für Veränderungen, weil sie den Benefit für ihre tägliche Arbeit erkennen, wenn sie neue Prozesse aktiv mitgestalten können, kann die Digitalisierung nachhaltig Früchte tragen.

Doch wie etabliert man eine entsprechende Haltung? Für Stefan Klein, Leiter der Bereiche Controlling, IT und Marketing bei der Schweriner Wohnungsgenossenschaft eG (SWG), ist klar: „Es braucht dafür erst einmal einen gemeinsamen Aufbruch, einen Weckruf, der motiviert und den Sinn des geplanten IT-Projekts für alle transparent macht.“

### Ein Workshop als Aufbruchsignal

Für die SWG, die mit über 10.000 Mitgliedern zu den größten Genossenschaften in Mecklenburg-Vorpommern zählt, war die Initialzündung ein Impulsworkshop der Haufe Group mit dem Titel „Digitales Mindset & New Work“. Er war eingebettet in die Zukunftswerkstatt der SWG, die alle fünf Jahre stattfindet, um die mittelfristigen Ziele der Genossenschaft festzustecken. „Wenn man am Anfang der Digitalisierung steht, brennt es an jeder Ecke. Das Dringlichkeitsgefühl, dass etwas geschehen muss, stellt sich dann von ganz alleine ein“, erklärt Klein. Die Anfänge der Digitalisierung habe man schon lange hinter sich gelassen. „Schon in den 1990er Jahren haben wir das Klemmbrett gegen den PC getauscht“, erzählt er. „Je höher aber der Digitalisierungsgrad in einem Unternehmen ist, desto schwieriger wird es, eine breite Akzeptanz für neue IT-Vorhaben zu wecken. Man muss dann von der Einstellung ‚Alles ist gut so, wie es ist‘ in ein Aufbruchdenken kommen. Man muss den Menschen im Unternehmen die Möglichkeiten und Chancen digitaler Neuerungen aufzeigen, damit sie motiviert mitgehen, damit sie Freude und Spaß am Neuen haben.“

### Lernen von Pinguinen

Wie sich das am besten bewerkstelligen lässt, demonstrierte die Referentin des Workshops anhand eines Fahrplans, der sich am sogenannten Pinguin-Prinzip orientiert. Es wurde von den Change-Experten John P. Kotter und Holger Rathgeber als Schritt-für-Schritt-Szenario entwickelt. Indem es das eingängige Bild einer vom Schmelzen ihrer Eisscholle bedrohten Pinguin-Kolonie aufgreift, macht es deutlich, wie man in Zeiten von disruptiven Veränderungen gemeinsam im Team umdenken lernt und Mut fasst, Neues auszuprobieren.



**„Es braucht einen gemeinsamen Aufbruch, der motiviert und den Sinn des Projekts für alle transparent macht.“**

Stefan Klein,  
Leiter Controlling, IT und Marketing bei der SWG

Demnach fällt digitale Transformation weitaus leichter, wenn alle Beteiligten

1. die Dringlichkeit spüren, dass sich etwas ändern muss.
2. gemeinsam mit Führungskräften die neuen Prozesse mitgestalten und ihre Anforderungen einbringen dürfen.
3. ihre Ängste und Befürchtungen mitteilen können.
4. im Bewusstsein handeln, dass Fehler auf dem Weg zum Ziel in Ordnung sind.
5. auch kleinere Teilerfolge gemeinsam feiern.



6. Digitalisierung als permanenten Prozess der Weiterentwicklung begreifen.

Welche Wirkung diese Grundsätze entfalten, hat die SWG, die das ERP-System Haufe Wowinex im Einsatz hat, bereits bei größeren Projekten getestet. So wurde beispielsweise eine Handwerkerlösung erfolgreich angebunden. Auch mit der Einführung eines Tools zur Wohnungsabnahme hat die SWG gute Erfahrungen gemacht: „Früher gab es im Unternehmen Stimmen, die sagten: ‚Oh nein, nicht schon wieder was Neues.‘ Nach dem Workshop ging eine regelrechte Digitalisierungswelle durch die SWG“, berichtet Klein. „Alle einbeziehen und gemeinsam Ideen für eine effizientere Zusammenarbeit entwickeln, ist seither die Devise.“

### Digitales Mindset auch im Fokus des Nachwuchses

Auch in anderen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiß man heute um die Relevanz des digitalen Mindsets. Wie sehr es auch den Führungskräftenachwuchs beschäftigt, zeigt die ausgesprochen positive Resonanz auf einen Online-Workshop zur Digitalisierung und digitalen Transformation, der im November 2021 vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) für Mitglieder des Young-Leader-Networks veranstaltet wurde. Das Netzwerk wurde von zukunftsorientierten Wohnungsbaugenossenschaften ins Leben gerufen, um den Austausch junger Nachwuchskräfte aus der Wohnungswirtschaft zu fördern. Die Teilnehmenden nahmen aus dem Workshop etliche Digitalisierungsimpulse mit in ihre Unternehmen. So vor allem die Erkenntnis, dass die Haltung „Wir wollen“ schon die Hälfte von „Wir können“ ist.

Die Haufe Group veranstaltet den Impulsworkshop „Digitales Mindset & New Work“ gerne auch in Ihrem Unternehmen. Für Kunden der ERP-Software Haufe Wowinex ist dieser Impulsworkshop bis zum 30. Juni 2022 kostenfrei. Fragen richten Sie bitte an [Soeren.Roggenbau@haufe-lexware.com](mailto:Soeren.Roggenbau@haufe-lexware.com).

ZUKUNFTSWERKSTATT BRINGT INNOVATIONEN VORAN

# Aus dem Unternehmen, für das Unternehmen

Wie kann man innovative Ideen entwickeln, mit ihrer Umsetzung das Unternehmen voranbringen und sogar die Mitarbeiter fördern? Der Gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH gelang dies mit einer Zukunftswerkstatt. Ein Projekt- und Erfahrungsbericht.

Von Holger Münch und Torsten Regenstein

**M**it welchen zukunftsweisenden Themen soll sich die Gewobau Rüsselsheim als kommunales Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren beschäftigen“, so lautete die Fragestellung aus dem Aufsichtsrat vor rund drei Jahren. Zunächst war diese Fragestellung mit den Führungskräften des Unternehmens diskutiert worden, doch schnell war klar: Es sollte keine Chefsache werden, die top-down bearbeitet wird. Vielmehr entstand die Idee, eine Zukunftswerkstatt durchzuführen, die auch eine Bühne für kreative und mutige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sein soll. Doch damals ahnte niemand, wie facettenreich die durch die Gewobau-Beschäftigten daraufhin erarbeiteten Ergebnisse schließlich sein würden.

## Externe Beratung

Um dieses Vorhaben über die Zeit zu begleiten, wurde das Beratungsunternehmen Connekt beauftragt. Die Rahmenparameter für die Zukunftswerkstatt besprachen und vereinbarten die Autoren dieses Artikel, Gewobau-Geschäftsführer Torsten Regenstein und der damalige Gewobau-Prokurist und Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft Holger Münch, der dann auch die Projektleitung übernehmen sollte, sowie Peter Wallner von Connekt. Die Beteiligten verständigten sich darauf, dass die Mitarbeitenden, die sich



**Holger Münch**

Geschäftsführer  
Bad Nauheimer Wohnungsbaugesellschaft  
BAD NAUHEIM

an diesem Vorhaben beteiligen wollen, beratend unterstützt werden sollten. Es wurde auch ein großzügig bemessenes Budget verabschiedet, damit die Mitarbeitenden für die einzelnen Themen Schulungen und Seminare abhalten oder auch Dienstreisen zu anderen Unternehmen antreten konnten. Wichtiger Grundsatz war: Die beteiligten Beschäftigten sollten die Förderung erhalten, die sie benötigten.

Die Auftaktveranstaltung für interessierte Mitarbeitende fand im Mai 2019 statt – auch ein Mitglied des Aufsichtsrats war dabei. Die Geschäftsleitung erläuterte ihre Intention, das Projekt „Zukunftswerkstatt“ durchzuführen.

Der Workshop startete mit einer Erwartungsrunde und einem Impulsvortrag von Peter Wallner. Danach sammelten die Teilnehmenden in Kleingruppen per Brainstorming Ideen zu folgenden Fragestellungen:

- Welche Entwicklungen können Sie sich in der Wohnungswirtschaft für die nächsten zehn bis 15 Jahre vorstellen?
- Welche Entwicklungen sind für ein regionales, kommunales, mittelständiges Wohnungsunternehmen wie die Gewobau Rüsselsheim besonders zu beachten?
- Welche Erwartungen werden die Mieterinnen und Mieter zukünftig an ihr Zuhause beziehungsweise an ihre Vermieter haben?

Die auf Metaplanwänden gesammelten und nach Kategorien sortierten Antworten und Statements



**Torsten Regenstein**

Geschäftsführer  
Gewobau Rüsselsheim  
RÜSSELSHEIM



wurden als Startpunkt festgelegt und – nachdem in wechselnden Kleingruppen und mit zunehmender Konkretisierung der Fragen fünf wesentliche Themenkomplexe herausgearbeitet wurden – folgende Clusterung vorgenommen:

- Digitalisierung
- Demografie/Gesellschaft/Mieterschaft
- Lebenswerte Quartiere
- Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum
- Weiterentwicklung des Gesellschafterauftrags

### Handlungsfelder

Im Nachgang zum Workshop wurden Projektteams für die genannten Handlungsfelder gebildet. Jedes Projektteam erhielt einen Koordinationspaten, der die Steuerung beziehungsweise die Verantwortung für das zugeordnete Thema übernahm.

Ein paar Wochen später fand ein weiterer Workshop mit den Koordinationspaten statt, der die verschiedenen Cluster und ihre Bedeutung nochmals betrachtete. Insgesamt 36 erarbeitete Handlungsfelder wurden daraufhin nach „Zurückstellen“, „Beobachten“ und „Umsetzen“ kategorisiert. Am Ende einigten sich die Teilnehmenden darauf, darauf, die folgenden Handlungsfelder als erste Projekte anzugehen:

- Digitales schwarzes Brett
- Strategische Quartiersentwicklung
- Flexible Grundrisse und Wohnräume
- Wohnraummanager
- Mobilitätskonzepte

Für die weitere Bearbeitung entwickelten der Gewobau-Prokurist und der Unternehmensberater für jedes Handlungsfeld einen sogenannten Steckbrief als Handlungsrahmen. Im Anschluss übernahm

men die Koordinationsteams Patenschaften für die einzelnen Handlungsfelder und bearbeiteten diese mit den Teilnehmenden.

### Arbeitsweise

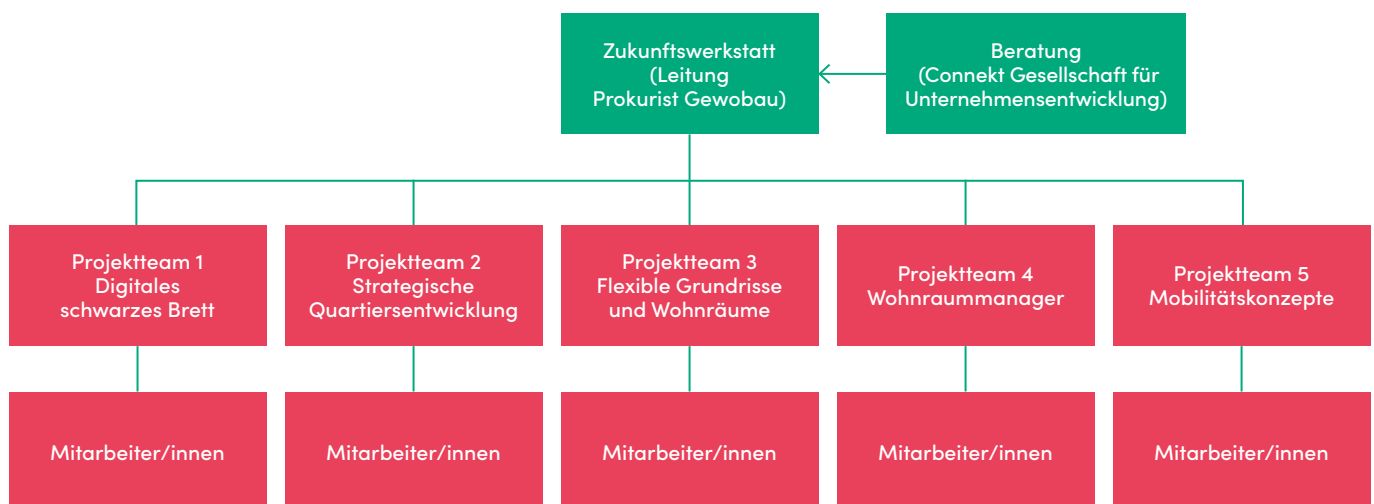
Für die Koordinationspaten wurden Schulungen und Coachings zur Projektsteuerung organisiert, sodass sie ihre zukünftige Aufgabe selbstständig übernehmen konnten. Um Fragen zu klären oder um neue Impulse bekommen zu können, sollten sich alle Teammitglieder, insbesondere die Koordinationspaten,



Schulung für Teilnehmende der Zukunftswerkstatt – denn Ergebnisse fallen nicht vom Himmel

während der Bearbeitungsphase an Connekt wenden können. Raum für Abstimmungen schuf ein monatlicher Jour fixe zwischen den Koordinationspaten und dem Gewobau-Prokuristen. Die Geschäftsführung legte zudem fest, ein Mal pro Jahr über die Erkenntnisse und Ergebnisse der Mitarbeitenden informiert zu werden. >

## Struktur der Arbeit der Zukunftswerkstatt





Ein extern unterstützter Prozess hilft dabei, Ideen und Visionen zu konkreten Plänen und Umsetzungsschritten zu strukturieren. Von dem dabei vermittelten Know-how profitieren auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Nach ungefähr einem Dreivierteljahr fand ein Termin des gesamten Projektteams der Zukunftswerkstatt statt, um die ersten Bearbeitungsergebnisse zu sichten und diese mit der Geschäftsführung und Connekt zu besprechen.

Externe Räumlichkeiten, die von der Gewobau dafür jeweils angemietet wurden, boten den Teams mit entsprechendem Ambiente eine Bühne, um ihre Erkenntnisse aus den einzelnen von den Projektteams bearbeiteten Handlungsfeldern vorzutragen. Für jedes Handlungsfeld waren rund 45 Minuten vorgesehen – ausreichend Zeit, die es den Projektteams auch ermöglichte, ein Feedback aus dem Plenum zu erhalten und neue Ideen zu den jeweiligen Handlungsfeldern zu sammeln.

Die in den Projektgruppen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter galt es für eine neue Arbeitsweise zu sensibilisieren. So sollten bei dieser Zukunftswerkstatt vereinbarte Fristen nur eine Orientierung geben und eine Verlängerung jederzeit möglich bleiben – schließlich stand und steht das Tagesgeschäft der Mitarbeitenden im Vordergrund und übergroßer Arbeitsdruck sollte das wichtige, aber grundsätzlich nachgeordnete Projekt der Zukunftswerkstatt nicht beeinträchtigen.

Weitere Workshops im Oktober 2020 und November 2021 wurden erfolgreich durchgeführt und mit der Zeit wuchs auch die Zahl der Teilnehmenden: Im Schnitt engagierten sich immer gut 10 % der Gewobau-Belegschaft.

### Zukunft ist schon heute

Bei einzelnen Handlungsfeldern wurde bereits während der Workshopzeit begonnen, sie von der Theorie

in die Praxis umzusetzen – und das durchaus mit Erfolg. So wurden die Gewobau-Mieter mit selbst-entworfenen Fragebogen zu verschiedenen Themen befragt – und die Ergebnisse in die Bearbeitung der Handlungsfelder eingebunden. Auch nahmen die Beschäftigten Kontakt zu anderen Unternehmen auf und gingen Kooperationen ein. Erste Umsetzungserfolge sind bereits zu verzeichnen.

**Die Zukunftswerkstatt ist fester Bestandteil des Unternehmensalltags geworden. Sie bietet Mitarbeitern die Möglichkeit, sich einzubringen und weiterzuentwickeln.**

### DIGITALES SCHWARZES BRETT

Als zeitgemäße Weiterentwicklung des klassischen schwarzen Brettes, das in fast allen Treppenhäusern der Gewobau-Wohnanlagen hängt, soll das digitale schwarze Brett künftig der jeweiligen Hausgemeinschaft Informationen ohne

größeren Papier-, Verwaltungs- und Personalaufwand schneller und direkter bereitstellen. Die Projektgruppe bewertete die Vor- und Nachteile „normaler“ und „interaktiver“ Displays und prüfte Hürden, wie das Brandschutzkonzept oder den Internetanschluss. In einer Pilotphase mit zehn Treppenhäusern testete das Unternehmen daraufhin die Akzeptanz. Die Haustafeln wurden von den Mietenden gut angenommen: In den ersten sechs Monaten gab es insgesamt rund 17.000 Aufrufe; vor allem Informationen zu Wohnungsangeboten und Hausreinigungen wurden abgerufen. Eine Mieterbefragung ermittelte zudem eine überwiegend positive Reso-

nanz. Im Rahmen des Workshops im November 2021 wurde die Ausweitung auf größere Wohngebäude mit mehr als 30 Mietparteien beschlossen, um möglichst viele Mieter mit digitalen Hausinformationstafeln erreichen und Ankündigungen von Wartungen, TÜV-Prüfungen oder Reparaturen ohne großen Aufwand ankündigen zu können. „Mittlerweile wurden sie in weiteren 26 Hauseingängen montiert. Im Zuge der Einführung einer Mieter-App sollen beide Systeme miteinander verbunden werden“, erklärt Projektleiter Andreas Diwisch.

#### STRATEGISCHE QUARTIERSENTWICKLUNG

Wohnungsunternehmen verfügen über viele Informationen zu Sozialstruktur, Marktumfeld, Bestandsqualität, Zielgruppeneignung oder Wohnlagen, die für die Entwicklung der Wohngebiete von hoher Bedeutung sind, jedoch häufig in unterschiedlichen und nicht allen Mitarbeitern zugänglichen Systemen vorgehalten werden. Im Rahmen dieses Handlungsfeldes bewertete die Projektgruppe unter anderem das InWIS-Programm „SQIS“ und arbeitete später im engen Austausch mit InWIS die Anregungen der

unterschiedlichen Gewobau-Abteilungen ein. Im Folgenden pflegt InWIS die Geodaten ein, sodass mehr Informationen über die Quartiere mit den geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gebündelt werden können. Die entstehenden Synergien sollen, laut Koordinatorin Yvonne Eisenstein, helfen, die Strategie für die Quartiere weiter auszubauen. Ein weiterer Meilenstein wird die Implementierung des Wohnraumentwicklungsplans der Gewobau sein, der bis 2030 die Nachverdichtungspotenziale ermittelt um die Umsetzung besser zu fokussieren.

#### FLEXIBLE GRUNDRISSSE UND WOHNÄRÄUME

Da ein Großteil des Gewobau-Portfolios aus Bestandsbauten der 1960er Jahre – insbesondere in den Rüsselsheimer Quartieren Haßloch-Nord und Berliner Viertel – mit kleinen schmalen Räumen und Bädern besteht, war es eine wichtige Frage, wie diese Bestände nachhaltig und wirtschaftlich in die Zukunft geführt werden können. Die vor diesem Hintergrund durchgeführten Umfragen ergaben, dass ein Großteil der Mieter in „nicht passenden“ Wohnungen wohnt. Jeweils rund ein Viertel der Befragten empfindet >

## Zentrale Lösung mit dezentralen Vorteilen.

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

**Buderus**



Logamax kompakt WS170  
Logamax kompakt WS160



die Wohnung als zu klein beziehungsweise zu groß; gut die Hälfte würde ihre Wohnung gerne gegen eine größere Wohnung tauschen. „Der größte Wechselanreiz war, den Wohnraum der Haushaltsgröße anzupassen“, erklärt die Projektteamleiterin Sabine Meyer. „An einem Mehrgenerationen-Objekt hatte sogar ein Viertel der Befragten Interesse.“

Während der vergangenen zwei Jahre entstand über die Zukunftswerkstatt ein intensiver Austausch mit der Initiative „OptiWohn“ und dem Architekturbüro „werk.um“, die sich mit dem suffizienten Wohnen und Fragen von gemeinschaftlichen und Cluster-Wohnformen beschäftigen, sowie zu Studierenden der Hochschule Mittweida, die sich mit möglichen Geschäftsmodellen, Wirtschaftsplänen und Zielgruppen von Vermietern befassen. Vor diesem Hintergrund rückte die Relevanz von Wohnflächenreduzierung in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaneutralität in den Fokus – verursacht doch jede zusätzliche Neubauwohnfläche 300 bis 400 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Das Ziel, bei einer möglichen Umgestaltung von Bestandsgebäuden die Wohnfläche effizienter zu nutzen und den Neubau von Wohnungen gegebenenfalls zu reduzieren, wurde als zentral herausgearbeitet.

Ein nächster Schritt war die wirtschaftliche und bautechnische Betrachtung eines ausgewählten Bestandsgebäudes aus den 1960er Jahren im Berliner Viertel. Dieses galt es, in Bezug auf das Cluster-Wohnen mit zubuchbaren Räumen (Gäste- und Arbeitszimmer) sowie das gemeinschaftliche und barrierefreie Wohnen zu untersuchen. Mittlerweile besteht Einigkeit, 2024 ein Cluster-Wohnprojekt als Pilot zu realisieren. Die Fachabteilungen Technik und Vermietung bearbeiten bereits die technischen, mietrechtlichen und organisatorischen Aspekte.

### WOHNRAUMMANAGER

Oft bewohnen ältere Mietparteien große Wohnungen, die von jungen Familien händeringend gesucht werden. So werden im Berliner Viertel und in Haßloch-Nord 25 % der Dreizimmerwohnungen von nur einer Person bewohnt. Gleichzeitig wollen ältere Mieter gerne barrierearm wohnen. „Das verdeutlicht den Handlungsbedarf, Wohnungen und Flächen optimal zu nutzen“, sagt Sabine Meyer, die auch dieses Projekt leitet. Die Gewobau wird dieses Aufgabenfeld deshalb in einer Arbeitsstelle bündeln, sodass versierte Kolleginnen und Kollegen mit Fingerspitzengefühl mithilfe von Datenplattformen und auf der Basis der Erfahrungen vergleichbarer Modelle anderer Wohnungsunternehmen aktiv auf mögliche Zielgruppen zugehen können.

Auf diese Weise sollen für eine Art Wohnungstauschbörse inklusive Umzugshilfe ein Maßnahmenkatalog sowie ein Potenzialkonzept erstellt werden. Ein attraktives Paket für ältere Mieterinnen und Mieter soll auch eine persönliche Unterstützung zum Beispiel beim Packen und Aussortieren oder Einrichten der neuen Wohnung beinhalten.

### MOBILITÄTSKONZEPTE

In einigen Vierteln Rüsselsheims besteht ein großes Parkplatzdefizit, gleichzeitig wünschen sich viele Menschen autofreie Stadtteile sowie emissionsarme und leise Wohngebiete. Lösungen für eine zukunftsweisende Mobilität zu finden, war daher zentrale Aufgabe der zuständigen Projektgruppe: Sie erarbeitete dazu eine Mindmap, prüfte ÖPNV-Angebote, untersuchte das Mobilitätsverhalten der Mieter und besuchte Veranstaltungen. Neben E-Ladesäulen sollen die im letzten Jahr realisierte Fahrradservicestation und das Lastenrad-Sharing sowie perspektivisch ein ÖPNV-Mieterticket und regelmäßige Informationen der Anwohner über Sharing-Möglichkeiten die alternative Mobilität im Quartier ausgestalten. Derzeit prüft das von Kathrin Frick geleitete Projektteam in Abstimmung mit der Stadtverwaltung für das Berliner Viertel den realen Parkplatzbedarf und wird mit der technischen Abteilung Standorte für Parkflächen sowie die für alternative Mobilitätskonzepte erforderlichen Mobilitätshubs auswählen.

### Fazit

Die Zukunftswerkstatt ist über die letzten Jahre ein fester Bestandteil des Unternehmensalltags geworden und soll den Mitarbeitern weiterhin die Möglichkeit geben, zukunftsweisende Themen zu initiieren und voranzutreiben. Der Gewobau Rüsselsheim ist das entstandene „Wir-Gefühl“ und der aus dem „Wir verändern gemeinsam etwas“ entstandene Spirit besonders wichtig.

Der nächste Workshop findet im vierten Quartal 2022 statt. Ein großer Dank gilt allen Beteiligten und insbesondere den Projektverantwortlichen. —



Eines der Projekte der Zukunftswerkstatt: die Fahrradservicestation im Stadtteil Haßloch-Nord, die Kathrin Frick und Holger Münch hier testen

HAUFE.

# „WENN KÜNFTIG WENIGER KINDER GEBOREN WERDEN, KÖNNTE DAS AUCH AN DEN WOHNUNGEN LIEGEN.“



**Prof. Dr. Harald Simons**  
Vorstand empirica

L'Immo vom 04.04.2021

Foto: empirica

**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](https://podcast.haufe.de/immobilien)



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# IDW ERS IFA 3: Neuer Standard zum Ausweis von Immobilien

Gegenstand des Entwurfs einer neuen Stellungnahme des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) ist der Ausweis von Immobilien in der Handelsbilanz und die Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses.

Von Ingeborg Esser

**N**ach dem IFA 1 „Abgrenzungen von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“ und dem IFA 2 „Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz“ widmet sich der neue Standard IFA 3 dem Ausweis der Immobilien in der Handelsbilanz und der Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses, sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen. Er wurde am 3. Februar 2022 vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss verabschiedet, steht seit Ende Februar in der Entwurfsfassung zur Verfügung und wird in ungefähr einem halben Jahr zum Standard werden.

## Worum geht es im Standard?

Es geht um Fragen der Abgrenzung von Anlagevermögen und Umlaufvermögen, den Ausweis im Rahmen des Erstellungsprozesses von baulichen Anlagen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie um Ausweisfragen beim Verkauf (siehe Abbildung 1).

## Abgrenzung von Anlage- und Umlaufvermögen

Maßgeblich für die Zuordnung zum Anlage- oder Umlaufvermögen ist der bei der Anschaffung oder Herstellung verfolgte Zweck. Dem Anlagevermögen sind solche Immobilien zuzuordnen, die bestimmt sind,

dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Dies ist der Fall, wenn die Immobilie wiederholt zur betrieblichen Nutzung zur Verfügung steht. Dabei ist auch auf den Geschäftsgegenstand des Unternehmens abzustellen. Ist eine Zuordnung nicht eindeutig möglich, kommt es auf den subjektiven Willen des Bilanzierenden an, der allerdings nicht willkürlich sein darf, sondern im Sinne einer objektivierten Betrachtung. Dem Umlaufvermögen sind alle Immobilien zuzuordnen, die nicht Anlagevermögen sind (siehe Tabelle 1).

## Umgliederungen vom Anlage- ins Umlaufvermögen und umgekehrt

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

Sollen vermietete Immobilien des Anlagevermögens veräußert werden, kommt eine Umgliederung jedoch nicht in Betracht, wenn die Immobilie oder die Wohnungen weiterhin vermietet werden. Das ist auch dann der Fall, wenn das Gebäude zunächst in Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Der Verkauf erfolgt also direkt aus dem Anlagevermögen und bis zum Verkauf werden weiterhin Abschreibungen vorgenommen. Diese Betrachtungsweise ist damit zu begründen, dass den erzielten Mieterträgen, die unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, auch ein wirtschaftliches Korrektiv gegenüberstehen sollte, nämlich die Abschreibungen. Im Umlaufvermögen dagegen würden keine laufenden Abschreibungen erfolgen.

Werden dagegen Immobilien des Umlaufvermögens, zum Beispiel wegen Verkaufsschwierigkeiten,



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

# ESG IM BESTAND

Initiator der DGNB  
seit 2007

EU-Forschung und Entwicklung  
**NACHHALTIGKEIT**  
im Bestand



**MIT AiBATROS®  
MACHEN SIE  
IHRE IMMOBILIEN  
SCHON HEUTE FIT  
FÜR DIE ZUKUNFT**

- ✓ PORTFOLIOS NACHHALTIG ENTWICKELN
- ✓ CO<sub>2</sub> ZIELORIENTIERT EINSPAREN
- ✓ RISIKEN DATENBASIIERT MINIMIEREN

**ESG-IM-  
BESTAND.DE**

CalCon

EIN UNTERNEHMEN  
DER AAREON GRUPPE

Aareon



Jede Neubau- oder Modernisierungsmaßnahme ist in der Bilanz darzustellen; auch eine Zuordnung zum Umlauf- und Anlagevermögen ist zu treffen

in die Vermietung übernommen, sind sie dann in der Regel dem Anlagevermögen zuzurechnen und umzugliedern. Etwas anderes kann sich ergeben, wenn sie weiterhin im Verkaufsprospekt bleiben und das Immobilienunternehmen möglichen Erwerbern eine Vermietungsgarantie gibt.

### **Bauvorbereitungskosten**

Bauvorbereitungskosten entstehen für Maßnahmen, die dem eigentlichen Herstellungsprozess oder aber auch Maßnahmen, die dem Erwerb von unbebauten Grundstücken vorgelagert sind. In der Regel sind das Planungsleistungen, geologische Untersuchungen, >

Abb. 1

## **Gliederung des Standards**

- 1 Abgrenzung von Anlage- und Umlaufvermögen
  - 1.1 Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens
  - 1.2 Umgliederung bei Änderung der Zweckbestimmung
- 2 Bauvorbereitungskosten und bauliche Anlagen im Erstellungsprozess
  - 2.1 Dem Erstellungsprozess vorgelagerte Maßnahmen
  - 2.2 Bauliche Anlagen im Erstellungsprozess
    - 2.2.1 Ausweis im Anlagevermögen
    - 2.2.2 Ausweis im Umlaufvermögen
  - 2.3 Umfassende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen
- 3 Verkauf von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens

Tabelle 1:

**Beispiele**

Beispiele für eine Zuordnung zum Anlagevermögen	Beispiele für Umlaufvermögen
Immobilien die für eine Vermietung und Verpachtung genutzt werden sollen	Immobilien, die zum Zweck der Weiterveräußerung erworben werden, auch wenn sie davor modernisiert werden
Musterhäuser eines Fertighausherstellers	Bebaute Immobilien eines Bauträgers, die als Musterhäuser genutzt werden, bei denen aber die Veräußerungsabsicht dominiert

Tabelle 2:

**Umbuchungen im Vermögen**

Anlagevermögen	Umlaufvermögen
	Grundstücke ohne Bauten
Bauvorbereitungskosten	Bauvorbereitungskosten
Umbuchung	Erfolgswirksame Umbuchung
Anlagen im Bau	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
Umbuchung	Erfolgswirksame Umbuchung
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Architektenwettbewerbe und vergleichbare Aufwendungen.

Da diese Aufwendungen anfallen, bevor die eigentliche Entscheidung zum Erwerb beziehungsweise zur Herstellung eines Vermögensgegenstands getroffen wurde, sind sie nach der allgemeinen Sichtweise grundsätzlich nicht aktivierungsfähig (siehe IDW ERS HFA 13 n. F.). Bei Immobilienmaßnahmen ist hier allerdings eine andere Sichtweise geboten, da diese Maßnahmen erforderlich sind, um den danach folgenden Prozess überhaupt zu gewährleisten. Weil die Aufwendungen auch verhältnismäßig hoch sind, ist bereits in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen (JAbschl WUV) eine eigenständige Ausweisung für diese Aufwendungen vorgegeben.

Nicht zu den Bauvorbereitungskosten zählen aber Nebenkosten des Grundstückserwerbs, die vor dem Zugang (Eigentumsübergang) des Grundstücks anfallen, wie beispielsweise Notarkosten, Gebühren für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder Grunderwerbsteuer. Diese Zahlungen sind unter dem Posten „geleistete Anzahlungen“ auszuweisen, solange das Eigentum an dem Grundstück noch nicht auf den Erwerber übergegangen ist.

Mit Beginn des Herstellungsprozesses sind die Bauvorbereitungskosten dem zu errichtenden

Vermögensgegenstand zuzurechnen. Denkbar ist aber auch, dass Teile davon außerplanmäßig abzuschreiben sind, wenn die tatsächlich realisierte Baumaßnahme vom Umfang her von den Ursprungsplanungen abweicht. Sollten Teile der aktivierten Aufwendung gar nicht verwirklicht sein, sind sie als Abgang zu erfassen.

**Abbildung des Herstellungsprozesses im Anlage- und Umlaufvermögen**

Mit Beginn der Erstellung der baulichen Anlagen werden im Anlagevermögen die Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgebucht. Dort wird die Erstellung aktiviert und mit Fertigstellung wird auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Erst dort beginnen die Abschreibungen (siehe Tabelle 2).

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



bebaute Grundstück als ein Vermögensgegenstand (Produkt) gesehen (siehe Tabelle 2).

Auch umfassende Modernisierungen im Anlagevermögen können sinnvollerweise über die Position „Anlagen im Bau“ abgebildet werden. Ob auch der (Rest-)Buchwert des Gebäudes dorthin umbucht wird, hängt davon ab, ob die Modernisierung in bewohntem oder unbewohntem Zustand erfolgt. Sollte auch der Buchwert auf Anlagen im Bau umbucht werden, weil die Maßnahme so umfassend ist, dass sie nur in unbewohntem Zustand erfolgen kann, wird die planmäßige Abschreibung insoweit ausgesetzt.

#### Abbildung des Verkaufs von Immobilien

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

Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen werden ohnehin immer „brutto“ dargestellt. Der Abgang bei Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ er-

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

#### Fazit

Der neue Standard des IDW stellt noch einmal dar, wie der Bau- oder Modernisierungsprozess in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden ist. Außerdem werden einige wichtige Grundsätze der Abgrenzung und Zuordnung zum Umlauf- und Anlagevermögen getroffen. Der Standard ist noch nicht abschließend, sondern kann sich in der Konsultationsphase noch in einigen Punkten ändern. —

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

**HAUFE.**  
**green**  
estate

**JETZT  
ABONNIEREN**



**Das exklusive Fachbriefing von Haufe.Immobilien für den klimaneutralen Bestand mit Informationen über rechtliche Rahmenbedingungen, Technologien, Fördermöglichkeiten und Best-Practice-Beispielen.**

**Alle 14 Tage neu.**



[www.green-estate.de](http://www.green-estate.de)

## FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

## BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### **Baumanagerin / Baumanager (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Frankfurt am Main  
[Job-ID 028507665](#)

### **Mitarbeiter für den Bereich Betriebs- und Heizkosten (m/w/d)**

Neusser Bauverein GmbH  
Neuss  
[Job-ID 028137008](#)

### **Verbandsdirektor\*in (m/w/d)**

Verband der Wohnungsgenossenschaften  
Sachsen-Anhalt e.V.  
Magdeburg  
[Job-ID 028110869](#)

### **Kaufmännische Leiter\*in (m/w/d)**

IGW – Iserlohner Gemeinnützige Woh-  
nungsgesellschaft mbH  
Iserlohn  
[Job-ID 028104258](#)

### **Hauptamtlicher Vorstand Technik (m/w/d)**

Bauverein Bayreuth eG  
Bayreuth  
[Job-ID 028111030](#)

### **Bilanzbuchhalterin | Bilanzbuchhalter (m/w/d) als stellv. Abteilungsleitung im Rechnungswesen**

Wohn + Stadtbau Wohnungsunterneh-  
men der Stadt Münster GmbH  
Münster  
[Job-ID 028426783](#)

### **Abteilungsleitung Planung und Neubau (m/w/d)**

BREBAU GmbH  
Bremen  
[Job-ID 027903087](#)

### **Geschäftsführung (w/m/d)**

Wohnbau GmbH Göppingen (WGG)  
Göppingen  
[Job-ID 028109872](#)

### **Geschäftsführer (m/w/d)**

„Elstertal“-Infraprojekt GmbH  
Gera  
[Job-ID 028110035](#)

### **Ingenieur (m/w/d) für das Technische Gebäudemanagement**

Landesbetrieb Bau und Immobilien Hes-  
sen (LBIH)  
Darmstadt  
[Job-ID 028214613](#)

### **Project Manager (m/w/d) Technical Due Diligence**

Allianz Real Estate GmbH  
Stuttgart  
[Job-ID 028202422](#)

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

**Buchungsschluss** für die nächste Ausgabe ist am **06. Mai 2022**

### **Für Arbeitgeber:**

Sie möchten eine Stellenanzeige aufgeben?

### **Online-Buchung**

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

Sie haben Fragen zu unserem Stellenmarkt?



### **Ihr Ansprechpartner:**

**Jonas Cordruwisch**  
Tel. 0931 2791-557  
[stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

**Bekanntmachung**

Herdecker Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH  
Wetterstraße 7, 58313 Herdecke

Die Gesellschaft hat am 15.12.2021 den Jahresabschluss 2020 im elektronischen Bundesanzeiger (HRB 5008) veröffentlicht.

**Einladung**

zur 94. ordentlichen Mitgliederversammlung am Montag,  
30. Mai 2022 um 18.00 Uhr, in Bremen, ATLANTIC Hotel an  
der Galopprennbahn, Ludwig-Roselius-Allee 2, in der TURF LOUNGE

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
4. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021
6. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020
7. Wahlen für den Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Anhang sowie der Bericht des Vorstandes zusammen mit dem Bericht des Aufsichtsrates liegen in der Zeit vom 23. Mai bis 27. Mai 2022 in der Geschäftsstelle, Stader Straße 70, zur Einsicht für die Mitglieder aus. Eine Terminvereinbarung ist zwingend erforderlich.

Das Hygienekonzept zum Ablauf der Mitgliederversammlung ist unbedingt zu beachten.  
Bremen, den 01. April 2022 Der Vorsitzende des Aufsichtsrates M. Ludwig  
**Gemeinnütziger Beamten- Wohnungsverein eG, Stader Str. 70, 28205 Bremen**

**HAUFE.de/Immobilien**

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

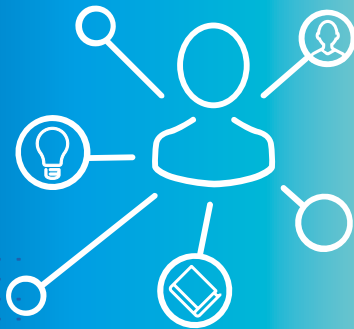


Jede Woche die aktuellsten  
Informationen mit dem Newsletter  
Wohnungswirtschaft

**HAUFE.**

**SCHON GEWUSST?**

—  
MIT DEM STELLENMARKT  
VON HAUFE ...



...ERREICHEN SIE PASSIV SUCHENDE  
BEWERBER, DIE TIEFES  
BRANCHEN-KNOW.HOW BESITZEN.

Finden statt Suchen –  
Jobs für Fach- und Führungskräfte



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und bewirtschaftet einen Bestand von ca. 3.500 Mietobjekten in Bitterfeld - Wolfen und Sandersdorf - Brehna.

Zur Verstärkung unseres technischen Teams suchen wir eine/n

## Bauingenieur/Wirtschaftsingenieur (Bau)/Techniker (m/w/d)

**Ihr Aufgabenbereich**

- Planen, Beauftragen und Überwachen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich der Koordination der benötigten Fachplanungsbüros
- Planen, Beauftragen und Überwachen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Wohnungen
- Projektsteuerung/ Projektleitung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen
- Erstellen von Leistungsverzeichnissen für alle Gewerke
- Verantwortung der Bereiche Fuhrparkmanagement und Arbeits- und Gesundheitsschutz

**Ihr Profil**

- Abgeschlossenes Studium zum Bau- oder Wirtschaftsingenieur (Bau), Facility Management, staatlich geprüfter Techniker bzw. vergleichbare Ausbildung
- Erste Erfahrungen im Umfeld der Immobilienwirtschaft oder des Hochbaus sind wünschenswert jedoch nicht Voraussetzung
- Kenntnisse im Baurecht, HOAI und VOB
- Kenntnisse in der Anwendung allgemein- und branchenüblicher IT-Systeme
- Freude am Umgang mit Menschen und ein hohes Maß an Teamfähigkeit
- PKW Führerschein

**Unser Angebot**

- spannender und vielseitiger Arbeitsbereich den Sie weitgehend und eigenverantwortlich ausfüllen können
- ein aufgeschlossenes engagiertes Team
- leistungsgerechte Vergütung nach Tarif der Wohnungswirtschaft
- Flexibles Arbeitszeitmodell
- Ggfs. Unterstützung bei der Wohnungssuche

**Interesse?**

Ihre aussagefähige Bewerbung senden Sie bitte mit Angabe Ihres frühestmöglichen Eintrittstermin per Post oder per E-Mail an:

**Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**  
Burgstraße 37, 06749 Bitterfeld-Wolfen  
E-Mail: [neubi@neubi-bitterfeld.de](mailto:neubi@neubi-bitterfeld.de)

NEUE BITTERFELDER  
**NEUBI**  
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

*Mehr als dein Zuhause*

**HAUFE.**

# FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



## IM HAUFE STELLENMARKT

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



Hier finden:  
[www.stellenmarkt.haufe.de](http://www.stellenmarkt.haufe.de)

Mit 4.500 eigenen Wohnungen in Kassel, Fulda und Bad Wildungen sind wir die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Für unseren Standort in Kassel suchen wir zur Unterstützung im Bereich IT-Services zum nächstmöglichen Termin in Vollzeit (38,5 Stunden/Woche) einen

## **IT- Systemadministrator (w/m/d) in Vollzeit**

Sie sind in einem IT-Team der erste Ansprechpartner (m/w/d) für unsere Mitarbeiter\*innen am Standort Kassel und Bad Wildungen. Sie betreuen unsere Software und Hardware der Arbeitsplätze, führen Softwareinstallationen und Konfigurationen aus. Sie pflegen unsere Serverlandschaft, die aus physischen und virtuellen Servern besteht. Des Weiteren zählt die Verwaltung der Active Directory und Netzwerkumgebung zu Ihren Aufgaben sowie die Einrichtung und Organisation von Kommunikationstechnologien. Bei uns haben Sie die Möglichkeit der Entwicklung und Umsetzung eigener Ideen in einem innovativen Team. Unser IT-Team arbeitet mit einem örtlichen externen IT-Systemdienstleister eng zusammen.

### **Ihr Profil:**

- Abgeschlossene Ausbildung im IT-Bereich oder ein erfolgreich abgeschlossenes Studium im Bereich IT oder Vergleichbares
- Erfahrung in der Administration von IT-Systemen (Windows Server, Exchange, Microsoft 365)
- Ausgeprägtes Sicherheitsverständnis im IT-Umfeld
- Erfahrung in der Betreuung von Arbeitsplätzen im Unternehmensumfeld
- Gute Kenntnisse im Bereich Virtualisierung (VMware), Netzwerktechnik (Routing, NAT, VLAN etc.)
- Analytische Problemlösungsfähigkeiten
- Bereitschaft, sich stets in neue Bereiche einzuarbeiten und bekannte Techniken zu vertiefen

Wir erwarten von Ihnen Teamfähigkeit, Dienstleistungsorientierung und Flexibilität in der Arbeitszeitgestaltung sowie einschlägige Berufserfahrung. Die Stelle ist nach den Maßgaben des wohnungswirtschaftlichen Tarifs vergütet. Besonderheiten sind in Haustarifverträgen und mitarbeiterfreundlichen Betriebsvereinbarungen geregelt, was die 1889 zu einem attraktiven Arbeitgeber macht. Wir ermöglichen unseren Mitarbeitern\*innen mobiles Arbeiten.

Wenn diese Stellenausschreibung Ihr Interesse geweckt hat, senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen, vorzugsweise per E-Mail, bitte bis 27. Mai 2022 an:

### **Vereinigte Wohnstätten 1889 eG**

Tobias Jung  
 Friedrich-Ebert-Str. 181  
 34119 Kassel  
 jung@die1889.de



# DESWOS



Jede  
Spende  
zählt!

## Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

# Urteile

## MIETRECHT

- 93 **Auswechslung** eines Mieters
- 93 **Belegeinsicht** und Zurückbehaltungsrecht
- 94 **Wohnen** in Abgrenzung zum ambulant betreuten Wohnen
- 94 **Mietrückforderung** durch Inkassodienstleister

## WEG-RECHT

- 94 **Notwendigkeit** und Anforderungen von Vergleichsangeboten
- 95 **Verkürzung** der Ladungsfrist, Ort und Beginn der Eigentüerversammlung
- 95 **Wanddurchbruch**; Voraussetzung für eine Beschlussersetzung
- 95 **Entziehung** von Wohnungseigentum; Abmeierung



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Auswechslung eines Mieters

### Aus dem Urteil

Schließt der Vermieter im Mietvertrag mit Mitgliedern einer Wohngemeinschaft ein Wechselrecht der WG-Mitglieder nicht ausdrücklich aus, haben die bisherigen Mieter gegenüber dem Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Entlassung eines ausscheidenden und Aufnahme eines neuen Mitglieds.

### Bedeutung für die Praxis

Wird bewusst an eine Wohngemeinschaft vermietet, die naturgemäß von Beginn an auf eine gewisse Fluktuation angelegt ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass es dem Vermieter grundsätzlich nicht auf die konkrete Zusammensetzung der WG ankommt. Dies wird insbesondere bei studentischen WGs anzunehmen sein. Anders als bei der Vermietung an eine Einzelperson oder an eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ist bei einem Mietvertrag mit einer studentischen WG für den Vermieter nämlich bereits bei Vertragsschluss offensichtlich, dass die einzelnen Mieter nur über einen gewissen Zeitraum und jeweils unterschiedlich an der Wohnung interessiert sein werden, da mit einem Ortswechsel verbundene Studienplatzwechsel oder der Eintritt in das Berufsleben anstehen können. Verweigert der Vermieter in diesen Fällen unberechtigterweise die Zustimmung zu einem Mieterwechsel, hat er für den entstehenden Mietausfallschaden einzustehen. Der Mieter kann in einem solchen Fall regelmäßig Schadensersatz in Höhe der monatlich entgangenen anteiligen Mietzahlungen beanspruchen. HO

LG München I, Beschluss vom 17.2.2022,  
14 S 15283/21 | BGB §§ 241, 280, 553

## Belegeinsicht und Zurückbehaltungsrecht

### Aus dem Urteil

Der Gesetzgeber sieht Mieter preisgebundenen Wohnraums im Hinblick auf das Belegeinsichtsrecht nicht schutzbedürftiger an als Mieter preisfreien Wohnraums und will Mietern preisgebundenen Wohnraums auch keine über die Rechtsprechung des BGH hinausgehenden Rechte einräumen.

### Bedeutung für die Praxis

Mieter können in einem laufenden Mietverhältnis die Rückzahlung der auf die vereinbarten Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangen, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert. Die Mieter sind auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung durch ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geschützt, solange ihnen eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist. Durch diesen Einbehalt können sich Mieter schadlos halten und Druck auf den Vermieter ausüben. Überdies können Mieter ihren Anspruch auf Vorlage der Belege einklagen. Diese vorgenannten Grundsätze gelten auch für preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnraum. Für preisgebundenen Wohnraum existiert mit § 8 Abs. 4 WoBindG und § 29 Abs. 1 NMV zwar eine ausdrückliche gesetzliche Regelung des Rechts des Mieters auf Einsicht in die Unterlagen, die der Vermieter zur Abrechnung von Betriebskosten heranzieht. Weitergehende Rechte eröffnen diese Normen allerdings nicht. HO

BGH, Beschluss vom 26.10.2021, VIII ZR 150/20  
BGB §§ 242, 273, 556

## Wohnen in Abgrenzung zum ambulant betreuten Wohnen

### Aus dem Urteil

Kann eine betroffene Person im Rahmen ihres Wunsch- und Wahlrechts nach § 8 SGB IX selbst die für sie erforderlichen Eingliederungshilfeleistungen, gegebenenfalls bei unterschiedlichen Trägern, auswählen, fehlt es an einer stationären Einrichtungen gleichgestellten ambulant betreuten Wohnform.

### Bedeutung für die Praxis

Stationäre Einrichtungen sind solche Einrichtungen, die dem Zweck dienen, Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie tatsächliche Betreuung und Pflege zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden. Demgegenüber sind ambulant betreute Wohnformen entgeltliche Angebote, die dem Zweck dienen, Volljährigen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt oder einer Wohnung bei gleichzeitiger Inanspruchnahme extern angebotener entgeltlicher Leistungen tatsächlicher Betreuung oder Pflege zu ermöglichen. Ambulant betreute Wohnformen sind stationären Einrichtungen gleichgestellt, wenn die in der ambulant betreuten Wohnform extern angebotenen Leistungen tatsächlicher Betreuung oder Pflege als Rund-um-die-Uhr-Versorgung durch professionelle Betreuungs- oder Pflegekräfte zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden und der Anbieter der extern angebotenen Betreuungs- und Pflegeleistungen nicht frei wählbar ist. HO

## Mietrückforderung durch Inkassodienstleister

### Aus dem Urteil

Zur Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr

### Bedeutung für die Praxis

Die Aufforderung, die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, ist nicht als eine – einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete – Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen. Denn es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Mieter zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen. Die Rückforderung der überzahlten Miete und das darin bereits angelegte, in die Zukunft gerichtete Herabsetzungsbegehren bilden eine sinnvoll nicht voneinander zu trennende Einheit. Das Herabsetzungsverlangen stellt das an den Vermieter gerichtete Begehren dar, künftig sich aus der Mietpreisbremse ergebende Rückzahlungsansprüche anzuerkennen und in Abzug zu bringen. Damit handelt es sich nicht um eine Forderungsabwehr, sondern um eine Form der Forderungsdurchsetzung. HO

## Notwendigkeit und Anforderungen von Vergleichsangeboten

### Aus dem Urteil

Es ist auch bei einem Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung erforderlich, drei vergleichbare Angebote einzuholen; dies gilt jedenfalls bei einem Ausfall im Sommer. Die Bieter müssen auch bei einer verhältnismäßig jungen Anlage die Reparaturmöglichkeit selbst vor Ort prüfen. Das bloße Einsetzen eigener Preise in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens genügt nicht. Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer circa zehn Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000 € in Auftrag zu geben, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

### Bedeutung für die Praxis

Bei Maßnahmen, die zu Kosten von mindestens 3.000 € führen, sind nach herrschender Meinung mindestens drei (vgl. dazu kritisch Greiner, WEG, § 4 Rn. 36) Vergleichsangebote beziehungsweise Alternativangebote einzuholen (vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 474; LG München I, ZMR 2014, 668). Dabei darf es nicht nur um die Höhe des Werklohns gehen, sondern auch um die Art der Maßnahme. Es darf nicht ein Unternehmen das Leistungsverzeichnis vorgeben, während andere zum scheinbaren Zweck besserer Vergleichbarkeit hieran gebunden werden sollen. Die kostengünstigste Komplettenerneuerung einer Anlage ist gegenüber einer gut vertretbaren Reparatur selten vorzugswürdig. Zumindest müssen die Eigentümer hinreichend über beide Wege informiert sein, bevor sie abstimmen. OR



## Verkürzung der Ladungsfrist, Ort und Beginn der Eigentümerversammlung

### Aus dem Urteil

Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung kann – auch im Sommer – grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung rechtfertigen, jedoch nicht lediglich auf drei Tage. Eine 20 oder 25 m<sup>2</sup> große Waschküche ist bei 23 stimmberechtigten Eigentümern als Versammlungsort unzumutbar. Dies gilt erst recht in Zeiten der Corona-Pandemie.

Der Beginn der Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr an einem Freitag beeinträchtigt unzumutbar die Teilnahmemöglichkeit berufstätiger Eigentümer.

### Bedeutung für die Praxis

Grundsätzlich soll eine Versammlung so stattfinden, dass ein ortsansässiger berufstätiger Eigentümer daran teilnehmen kann, ohne Urlaub zu nehmen. Das dürfte dazu führen, dass eine Versammlung in der Zeit von Montag bis Freitag in der Regel erst nach 17:00 Uhr beginnen darf. Ausnahmen vor dem Hintergrund einzelfallbezogener Besonderheiten (zum Beispiel Großanlage oder hohe Zahl der TOPs) sind allerdings möglich.

Da der WEG-Verwalter in der Regel durch seinen Sachbearbeiter die Eigentümerversammlung leiten oder mitprotokollieren lässt, muss er auch die Regelungen des Arbeitszeitgesetzes im Auge haben. § 3 ArbZG regelt: „Die werktägliche Arbeitszeit der Arbeitnehmer darf acht Stunden nicht überschreiten. Sie kann auf bis zu zehn Stunden nur verlängert werden, wenn innerhalb von sechs Kalendermonaten oder innerhalb von 24 Wochen im Durchschnitt acht Stunden werktäglich nicht überschritten werden.“ OR

## Wanddurchbruch; Voraussetzung für eine Beschlussersetzung

### Aus dem Urteil

Wenn vor dem 1.12.2020 ein Negativbeschluss erging (hier: zum Antrag auf Gestattung des geplanten Wanddurchbruchs), so ist ein Zustimmungsantrag als Beschlussersetzungsklage auszulegen. Der Negativbeschluss genügt dem Erfordernis der Vorbefassung.

§ 21 Abs. 8 WEG a. F. ist eine Verfahrensnorm; insoweit gilt beim Altverfahren auch noch analog § 48 Abs. 5 WEG n. F. altes Verfahrensrecht. Materiell-rechtlich dagegen kommt es auf die Rechtslage bei Schluss der mündlichen Verhandlung an.

Ein Durchbruch einer Stahlbetonwand ist keine Bagatellmaßnahme; er beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer, wenn der Bauwillige nicht vor Beschlussfassung beziehungsweise -ersetzung nachweist, dass die Gebäudestatik nicht beeinträchtigt wird.

### Bedeutung für die Praxis

Der Durchbruch im Bereich einer nachweislich nichttragenden Wand kann nach § 20 WEG als nicht privilegierte bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Wenn eine bauliche Maßnahme weder andere Eigentümer beeinträchtigt noch gegen gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer verstößt, das heißt, ein Anspruch auf sie besteht, dann ist ausnahmsweise ein Beschluss nicht erforderlich (§ 242 BGB; LG Berlin, ZMR 2021, 411). OR

## Entziehung von Wohnungseigentum; Abmeierung

### Aus dem Urteil

Die Entziehung des Wohnungseigentums kann begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer über mehrere Jahre die Beschlussumsetzung (Austausch der Fenster seiner Wohnung) trotz Erwirkens eines Duldungstitels, Durchführung des Vollstreckungsverfahrens et cetera vereitelt.

Bei der erforderlichen Abwägung kann zum Beispiel zu berücksichtigen sein, dass dem Wohnungseigentümer keine Obdachlosigkeit droht und dass die Erhaltungsmaßnahmen für ihn mit nur geringem Aufwand und unerheblichen Unannehmlichkeiten verbunden sind. Eine vorherige Abmahnung muss nicht mehr erfolgen, wenn sie von vornherein unzumutbar ist oder offenkundig keinen Erfolg bietet. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnungseigentümer während des gegen ihn laufenden gerichtlichen Entziehungsverfahrens die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fortsetzt (BGH, Beschl. v. 25.1.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525).

### Bedeutung für die Praxis

Die Abmahnung oder/und die Unterlassungsklage sind die Maßnahmen erster Wahl. Als letztes und schärfstes Mittel (ultima ratio) wird die Abmeierungsklage (Entziehungsklage) angesehen. Im Regelfall bedarf es einer (förmlichen) Abmahnung sinnvollerweise (nicht aber zwingend) mit Androhung der künftigen Entziehung des Wohnungseigentums. Die Abmahnung muss zugehen (§ 130 BGB), denn sie ist eine rechtsgeschäftsähnliche Erklärung. OR



## 5

## ZAHL DES MONATS

## Elektrisch unterwegs

Laut Krafftahrt-Bundesamt verfügten 2021 rund 5% aller in Deutschland zugelassenen Pkw über einen Elektroantrieb – einschließlich Hybrid-Pkw. Unter den Mieterinnen und Mietern liegt der Anteil der Elektroauto-Besitzer je nach Sozialstruktur des Bestandes, bei 2 bis 4%.<sup>1</sup> Allerdings haben deutlich mehr Mieter Interesse an einer Ladesäule an ihrem Haus.

„Wir gehen davon aus, dass vor dem Hintergrund steigender Kraftstoffpreise die Anfragen von Mietern zunehmen werden. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sollten die Wohnungsunternehmen deshalb nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand mitdenken,“ sagt Katrin Trunec von Analyse & Konzepte Immoconsult.

<sup>1</sup> Das zeigen Mieterbefragungen von Analyse & Konzepte Immoconsult.

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Nikola Schellig



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

## DAS DW-TEAM

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

**Olaf Berger**, Redakteur, 040-211165-35, olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de

**Annika Weyde**, Redakteurin, 040-211165-59, annika.weyde@diewohnungswirtschaft.de

**Nikola Schellig**, Redakteurin, 040-211165-44, nikola.schellig@diewohnungswirtschaft.de

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

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

**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:** Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey, Matthias Schätzle, Christian Steiger, Dr. Carsten Thies, Björn Waide

**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, Fax: 040-211165-3332, redaktion@diewohnungswirtschaft.de, www.diewohnungswirtschaft.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:** Robert Koch, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10 · A-1010 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

Alexander Mahr, 0931-2791-452, stellenmarkt@haufe.de

## BUCHUNGEN/DISPOSITION/DRUCKDATEN

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2022.

www.mediacentral.haufe.de

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

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

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

**Erscheinungsweise:** monatlich

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



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

# AKTUALISIERTES GRUNDLAGENWERK DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT



## IMMOBILIENWISSEN FÜR STUDIUM UND PRAXIS

Dieses Handbuch enthält eine Zusammenstellung aktueller Themengebiete der Immobilienwirtschaft in einführenden Darstellungen. Ausgewiesene Immobilienexpertinnen und -experten bieten eine verständliche und schnelle Orientierung über die wichtigsten Fragestellungen, Inhalte und Probleme ihres Fachgebiets. Für Studierende, Teilnehmende in der Aus- und Weiterbildung sowie Praktiker:innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

- + **Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik**
- + **Immobilienmarketing, Immobiliencontrolling und Immobilienbewertung**
- + **Wertermittlung von Immobilien und Real-Estate-Asset-Management**
- + **Sozialmanagement und Quartiersentwicklung**
- + **In der 2. Auflage: bezahlbares Wohnen und ökologische Transformation, Digitalisierung, neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

ISBN 978-3-648-15819-7

1.000 Seiten

Buch: **69,95 €** [D] | eBook: **59,99 €** [D]

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

**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](mailto:projekte@miele.de)

**Miele. Immer Besser.**