

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

75. Jahrgang

09 / 2022

Kalte  
Nahwärme:  
unendlich viel  
Energie

Seite 28

## Thema des Monats

12

Vom Gefängnis zum modernen  
Stadtquartier in Düsseldorf

22

Neues Heizen: komfortabel,  
effizient und emissionsarm

54

„Übergangswohnen Plus“ schafft  
Wohnraum für Obdachlose



# GOLF BAUT AUF.

## BENEFIZ-GOLFTURNIERE 2022

Die Golfturniere zugunsten der DESWOS gehen weiter!

17.09.2022 in Apeldör, nördlich von Hamburg

02.10.2022 in Arosa im Kanton Graubünden (Schweiz)

Seit 2013 herrscht im jüngsten und einem der ärmsten Staaten der Erde Bürgerkrieg. Unter harten Lebensbedingungen leiden geflüchtete alleinerziehende Frauen und ihre Kinder und Jugendliche besonders. Diesen Menschen zu helfen ist das Ziel des Projekts im Südsudan.

Anmeldung und Infos zu allen Turnieren:  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

**HELFEN SIE MIT!**



EDITORIAL

# Ab sofort: das große Energiesparen

Denkmäler bleiben nachts im Dunkeln und geduscht wird künftig weniger ... Das sind nur zwei populäre Ansagen zum Energiesparen. Täglich gibt es dazu neue Tipps und News. Schön, wenn das Thema endlich Fahrt aufnimmt, tatsächlich hätte „man“ hier schon viel weiter sein können. Die Technik macht's möglich, die Politik – und nicht zuletzt vielleicht auch viele Einzelne unter uns – haben sich zu lange ein vermeintlich sicheres „Wohlstands-schläpfchen“ gegönnt.

Das ändert sich jetzt schlagartig:

Mit Ausrufung der Alarmstufe des Notfallplans Gas durch Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck Ende Juni ist Energiesparen das Gebot der Stunde. Das Energie-Sicherungsgesetz folgte Anfang Juli. Es bildet die Grundlage für strengere Vorschriften für den Füllstand der Gasspeicher und Vorgaben für öffentliche Gebäude, Büros und private Haushalte. Was uns diesen Winter genau erwartet, ist noch nicht so richtig klar. Außer, dass Heizen teurer wird und dies große Teile der Gesellschaft sehr hart treffen wird.

Langfristig, um der Gas- und vor allem auch Klimakrise etwas entgegenzusetzen, braucht es intelligente und nachhaltige Lösungen. Und genau darum geht es in unserem Thema des Monats (ab Seite 22). Fast 30 % des Endenergieverbrauchs gehen auf Haushalte zurück. Wohnungsunternehmen tun gut daran, hier die Kontrolle zu übernehmen. Was alles möglich ist und auch bereits umgesetzt wurde, lesen Sie in dieser Ausgabe!

Ihre



© ruesterphotos.com

**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin



Ihr kompetenter Partner  
in der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



» Nachhaltige Energieversorgung in Zeiten des Klimawandels?! Heizung, Klima, Lüftung – effizient, komfortabel und emissionsarm?! Sicher und bezahlbar! Sprechen Sie uns an!«

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

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**

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



Berlin · Braunschweig · Dortmund · Hamburg · Magdeburg · Pinneberg

# Inhalt

22



08



Die Ideen des Bauhauses in die heutige Zeit übertragen wollen die Initiativen „Neues Europäisches Bauhaus“ und „Bauhaus der Erde“. Was hat die Branche zu erwarten?

## STADT UND QUARTIER

- 04 **Meldungen**
- 08 **Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusivität im Fokus**  
Initiativen „Neues europäisches Bauhaus“ und „Bauhaus der Erde“
- 12 **Digitales und nachhaltiges Zuhause**  
Ein ehemaliges Gefängnis-Areal wird modernes Stadtquartier

## BAUEN UND TECHNIK

- 16 **Meldungen**
- 22 **Energetische Gebäudesanierung ist das Gebot der Stunde**  
Neues Heizen – komfortabel, effizient und emissionsarm
- 24 **Heizen mit niedrigen Temperaturen**  
Schritt für Schritt zum klimaneutralen Heizen
- 28 **Unendlich viel Energie**  
Kalte Nahwärmenetze
- 32 **Als Übergangstechnologie auch langfristig vorteilhaft**  
Blockheizkraftwerke und Kraft-Wärme-Kopplung
- 36 **Energiesparen leicht gemacht**  
Energieeffizienz und digitale Nutzerunterstützung
- 40 **Technische Umrüstung als Schlüsselfaktor**  
CO<sub>2</sub>-Reduzierung auf Quartiersebene
- 44 **Produkte**

## MARKT UND MANAGEMENT

- 46 **Meldungen**
- 50 **Die Branche und ihre ökonomische Bedeutung**  
Eine Datenanalyse der Wohnungswirtschaft
- 54 **Engmaschige Betreuung als Erfolgsfaktor**  
Übergangswohnen Plus in Bamberg

## THEMA DES MONATS

### **TDM** Neues Heizen – komfortabel, effizient und emissionsarm

Die Republik ist aufgewacht, der Füllstand der nationalen Gasspeicher scheint zum Seismograf des Effizienzbewusstseins geworden zu sein. Auch wenn viele Ideen so neu nicht mehr sind, einige Erkenntnisse und Praxisprojekte hingegen sind bedeutsam. Wir stellen Maßnahmen und Lösungsansätze vor.

- 58 **Papierloses Büro: Welche Erwartungen hat die Finanzverwaltung?**  
Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
- 62 **Stellenmarkt**

### URTEILE

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

# 50



Mit den üblichen Statistiken und Daten lässt sich die Bedeutung der Wohnungswirtschaft nur ungenau abbilden. Eine Analyse.



## 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

## Neue Station bündelt Angebot von mehreren Mobilitätsanbietern

**Ob Carsharing, E-Scooter, E-Bikes oder Lastenräder:** Die Berliner Gesobau AG sorgt im Wohngebiet Stadtgut Hellersdorf für neue Mobilitätsformen. Das Besondere: In Zusammenarbeit mit der Mobilitätsplattform der Berliner Verkehrsbetriebe Jelbi, werden die Sharing-Angebote verschiedener Dienstleister gebündelt und sind per App buchbar. Die neue Station ist Teil der Quartiersentwicklung, bei der auch 1.500 Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten entstehen.



### Städtebau im Wandel

Christa Reicher / Holger Hoffschröder (Hrsg.),  
Transformation und Mischung,  
352 Seiten, 35 €, Jovis,  
ISBN 978-3-86859-565-9

Weltweit stehen Städte und Regionen vor umfassenden Transformationsprozessen: sozialer und demografischer Wandel, Klimawandel, Digitalisierung und neue Technologien sind die Herausforderungen. Das Buch präsentiert vielfältige Konzepte und Strategien zur Gestaltung des Strukturwandels.



## Münchner Quartier soll Vorbildcharakter haben

**Großes energetisches Modernisierungspotenzial sehen die Gewofag und die Stadt München in der Weiterentwicklung des Quartiers Ramersdorf-Süd.** Für die Neugestaltung der Siedlung mit Häusern aus den Baujahren 1949 bis 1965 mit insgesamt 916 Wohnungen haben das Wohnungsunternehmen und die Landeshauptstadt ein Expertengremium zusammengestellt, das ein integriertes Gesamtkonzept entwickeln soll. Im Fokus stehen die Energie, Mobilitäts- und Verkehrsplanung. Ziel ist es, den in die Jahre gekommenen Bestand zu einem Vorbild für klimaneutral und -resiliente Quartiersentwicklung zu machen. Bis Ende 2022 soll das Konzept mit Empfehlungen für die weitere Herangehensweise fertig sein. Die Siedlung wird stadtwweit zudem Pilotcharakter haben, weil erstmals Gelder unter den neuen Bedingungen des städtischen Förderprogramms der KfW 432 für Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität und Wohnraumversorgung eingesetzt werden.

## Meileinstein-Tour dokumentiert die Quartiersrevitalisierung

**Vier Jahre, neun Standorte und 14 Meilensteine: Im Brandenburgischen Viertel in Eberswalde informiert seit Mai 2022 eine Meilenstein-Tour über die Schritte auf dem Weg zum revitalisierten Viertel.**

Der erste Meilenstein bezieht sich auf das Jahr 2017, als Alternative zum Abriss aufgezeigt wurden. 2020 unterzeichneten die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, die Stadt Eberswalde und das Land Brandenburg eine Vereinbarung über 60 Mio. € für die Wiederbelebung des Plattenbauviertels. Noch sind nicht alle Maßnahmen abgeschlossen. Die Erneuerung weiterer 208 Wohnungen ist geplant.

## Experten beraten über Zukunft der Großsiedlungen

Eine Fachtagung von VNW Verband Norddeutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. bringt am 17. Oktober in Lübeck Akteure aus Politik, Planung und Wohnungswirtschaft zusammen. Ziel ist es, über Strategien zur Weiterentwicklung der in den 1960er bis 1980er Jahren in Ost und West errichteten Wohnsiedlungen zu beraten. Im Fokus stehen Konzepte zum ergänzenden Bauen, zum Rückbau, zur Aufwertung des Freiraumes oder zur Belegungspolitik. Die DW ist Medienpartner.

# 48,13 ha

groß ist die Fläche, auf der der Entwicklungsträger ProPotsdam GmbH im Stadtwald Beelitz Laubbäume und Sträucher pflanzen lässt. Insgesamt werden dafür 1,3 Mio. € investiert. Die Fläche dient als ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Eingriffe im neuen Stadtquartier Krampnitz der brandenburgischen Landeshauptstadt.

## Mieter gestalten mit Wunschliste Berliner Kiezzukunft mit

Mit einem umfangreichen Beteiligungsverfahren hat der Wohnungskonzern Vonovia SE 244 Mietparteien in die Überlegungen zu der Entwicklung des Ziekowkieses in Berlin-Reinickendorf eingebunden. Herausgekommen ist eine detaillierte Wunschliste, die von Neubau und Modernisierung bis zum Thema Grünflächen und Verkehr reicht. Die Vonovia plant, die etwa 1.100 Wohnungen aus den 1950er Jahren umfassend zu modernisieren, etwa 450 Wohnungen neu zu bauen und das Wohnumfeld neu zu gestalten.

# 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



DEUTSCHER  
BAUHERRENPREIS  
2022

## Bauherrenpreis: Nominierte Pro- jekte stehen fest

**29 Wohnungsbauprojekte sind für den Deutschen Bauherrenpreis 2022 nominiert worden, der am 15. September während des Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik in Berlin vergeben wird.**

Die Jury unter dem Vorsitz von Susanne Wartzack, Präsidentin des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA, hat sich 187 Projekte angesehen. Nominiert wurden für diesen seit 1986 vergebenen Preis, der herausragende Wohnungsbauprojekte auszeichnet, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten umgesetzt wurden, unter anderem folgende Wohnungsunternehmen. In der Kategorie Neubaumaßnahmen: Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH, Gewoba AG, GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Bauverein Breisgau eG, Bauverein der Elbgemeinden eG, Saga Unternehmensgruppe, GAG Immobilien AG, Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH und WBG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen.

Mit ihren Projekten im Bereich Modernisierung eine Chance haben: HWG eG, Jenawohnen GmbH, ProPotsdam GmbH sowie die Baugenossenschaft Margaretenau eG.

Im Bereich Umnutzungen ist die Sozialbau Kempen Wohnungs- und Städtebau GmbH nominiert.

Weitere Informationen:  
deutscherbauherrenpreis.de



## Mehr Natur bringt die Nachbarn zusammen

**Mehr Natur im Quartier – dieses Ziel hatte sich die Saga gesetzt, als sie 2018 begann, das Hamburger Quartier Rahlstedt-Ost im Zuge des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) aufzuwerten.** Nach umfassender Biodiversitätsberatung durch Experten – unter anderem des Naturschutzbundes Deutschland (Nabu) – folgte die naturnahe Umgestaltung des Viertels. Dazu gehörte unter anderem, dass etwa 100 Nistkästen an den Fassaden angebracht und weitere etwa 60 gemeinsam mit Mietern unter Anleitung des Nabu gebaute Nistkästen in die Bäume gehängt wurden. Darüber hinaus ließ die Saga Unternehmensgruppe unter anderem einen Wildblumensaum, einen Mieter-Gemeinschaftsgarten und die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung durch Fachbetriebe realisieren. Positiver Nebeneffekt der Neugestaltung ist nach Unternehmensangaben, dass sich die Aufenthaltsqualität im Quartier deutlich verbessert hat. Für die Umgestaltung zu einer grünen Visitenkarte erhielt die Saga die Plakette des Projekts „Unternehmensnatur“, mit der der Nabu Firmen für ihr freiwilliges ökologisches Engagement ausgezeichnet.

## Neues Zuhause für 3.000 Menschen

Grünes Licht für den Bau des neuen Darmstädter Ludwigshöviertels auf der Konversionsfläche der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung hat die Bauverein AG Darmstadt erhalten. Der Bau der ersten Häuser startet im Herbst 2022. Das Gelände umfasst insgesamt 34 ha, davon stehen 15 ha für Wohnungen zur Verfügung. Dort entstehen 1.400 Wohnungen für etwa 3.000 Menschen. 25% der Wohnungen sind für Bezieher niedriger Einkommen vorgesehen. Geplant sind zudem Flächen für einen Nahversorger, ein Jugendzentrum, Schulen und drei Kitas.



### Klimawandel und die Folgen

Kommunaler Klimaschutz – Erfahrungen aus dem Projekt iResilience für gutes Klima; 92 Seiten; Difu; kostenloser Download unter: <https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/583552>

Hitzestress, vertrocknete Stadtbäume, Überflutungen: Wie die Stadtgesellschaft Quartiere verändern kann, damit diese lebenswert bleiben, zeigt die Publikation des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu).

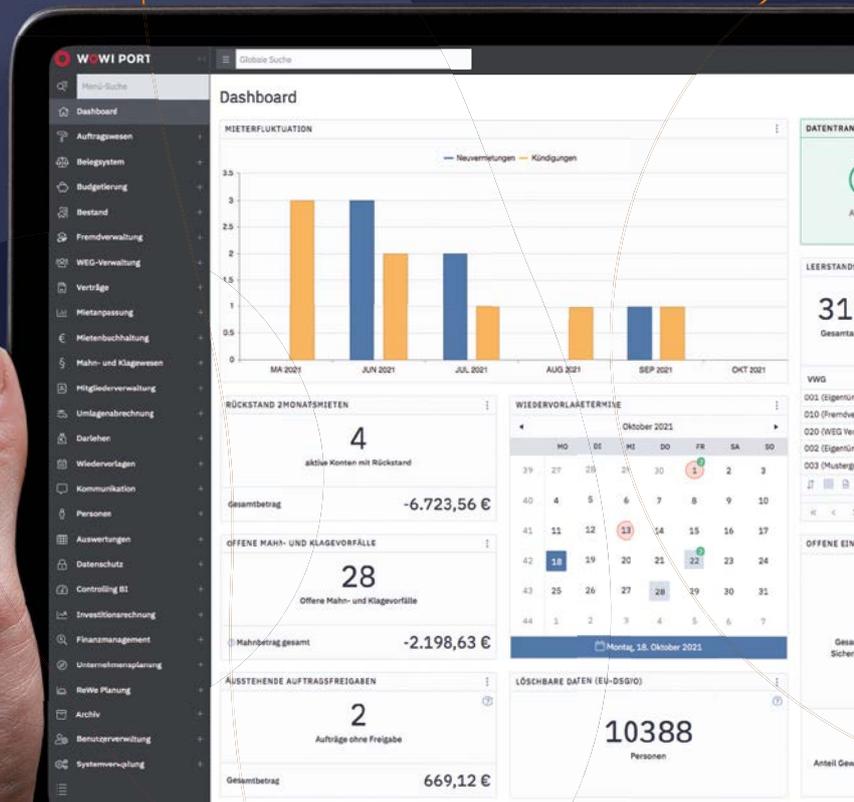
## Sozialbau Kempen konzipiert modernes Quartier als Bindeglied in die Nachbarschaften

Die unterschiedlichen Gebäudestrukturen der umliegenden Wohnbebauungen greift die Sozialbau Kempen Wohnungs- und Städtebau GmbH städtebaulich auf und macht ihr neues Quartier Wohnpark Funkenwiese damit zu einem gestalterischen Bindeglied. Auf der 17.500 m<sup>2</sup> großen Fläche, auf der früher das Funkenfeuer entzündet wurde, um den Winter auszutreiben, werden mit Gesamtkosten von 66 Mio. € sieben polygonale Gebäude mit vier bis sieben Geschossen gebaut, die einen offenen, neuen städtischen Lebensraum zu einem angrenzenden Biotop schaffen. Alle Häuser sind als „Effizienzhaus-55“ konzipiert und mit regionaler Fernwärme versorgt. Insgesamt werden bis Ende 2023 124 Miet- und 59 Eigentumswohnungen realisiert. Ziel ist es ferner, den Stadtteil frei von Verkehr zu halten.



# Die webbasierte ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft.

Sicher. Flexibel. Smart.



INITIATIVEN „NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS“ UND „BAUHAUS ERDE“

# Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusivität im Fokus

Gut 100 Jahre nach der Gründung wollen zwei Initiativen die Ideen des Bauhauses in die heutige Zeit übertragen: „Neues Europäisches Bauhaus“ und „Bauhaus der Erde“. Beide wollen den Kampf gegen den Klimawandel forcieren. Wird daraus mehr als eine Sammlung von Absichtserklärungen?

Von Christian Hunziker



Eines der Leuchtturmprojekte im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses heißt „NEBourhoods“. Es will die Münchner Großwohnsiedlung Neuperlach zu einem Vorzeigebispiel für Klimaneutralität und Lebensqualität machen

**G**reen Deal“ lautet die Überschrift für das Programm der Europäischen Union (EU), mit dem diese die Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zum Jahr 1990 um 55 % verringern und Europa bis 2050 klimaneutral machen will. Damit möchte die EU das im Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 vereinbarte Ziel erreichen, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen. Doch der „Green Deal“ müsse mehr

sein als ein politisches Programm, nämlich „ein neues kulturelles Projekt für Europa“, schrieb EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen in einem Beitrag, der im Oktober 2020 in großen europäischen Zeitungen veröffentlicht wurde.

Der Name dieses kulturellen Projekts lautet „Neues Europäisches Bauhaus“ oder „New European Bauhaus“ (NEB). Was dieses NEB genau sein wird, ist auch nach der Lektüre von Veröffentlichungen der EU-Kommission nicht so leicht zu definieren. Die Kommission bezeichnet NEB als „ein ökologisches, wirtschaftliches und kulturelles Projekt, mit dem Design, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Investitionen kombiniert werden sollen, um einen Beitrag zur Umsetzung des europäischen Grünen Deals zu leisten“. Zentrale Werte der Initiative seien „Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusivität“. Durch die in Zukunft zu realisierenden Projekte, so heißt es weiter, würden „Bürgerinnen und Bürger dabei unterstützt, nachhaltigere Wohnheiten anzunehmen, neue Produkte, Dienstleistungen oder Lösungen zu entwickeln und den Mitgliedern ihrer Gemeinden dabei zu helfen, Akteure des Wandels zu werden“.

### Fokussierung auf den Gebäudebestand

Was hat das NEB mit der Wohnungswirtschaft zu tun? Die Antwort: eine ganze Menge. Denn Ausgangspunkt des NEB ist die Feststellung, dass der Bau und der Betrieb von Gebäuden für rund 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich sind. Dass das Anliegen des NEB damit auch für deutsche Wohnungsunter-



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

## „Neuperlach soll zu einem europäischen Leuchtturm für Klimaneutralität und Lebensqualität gemacht werden“

Prof. Dr. Elisabeth Merk  
Münchner Stadtbaurätin



Im Juni trafen sich Vertreter der beiden Bauhaus-Initiativen auf einer Konferenz in Rom. Dabei waren unter anderem EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen (Mitte), Klimaforscher Hans-Joachim Schellnhuber (links daneben) und Bundesbauministerin Klara Geywitz (ganz rechts)

nehmen relevant ist, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag mehrerer Bundesministerien herausgearbeitet. In einem Positionspapier, das auf Grundlage eines virtuellen Auftaktdialogs im Mai 2021 erstellt wurde, benennt das BBSR mehrere vom NEB adressierte Handlungsfelder. Hervor heben die Fachleute die Fokussierung auf den Gebäudebestand, das verstärkte Handeln im Quartierszusammenhang sowie die Forderung, Emissionen und Ressourcenverbrauch im Lebenszyklus zu denken.

Konkrete Themen, die auch bei wohnungswirtschaftlichen Fachveranstaltungen diskutiert werden, spricht das BBSR ebenfalls an. So gelte es, die Modernisierungsquote deutlich zu erhöhen und dabei eine gerechte Verteilung der finanziellen Lasten zu beachten. Maßnahmen zur Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche könnten den Neubaubedarf senken, heißt es weiter. Erforderlich seien außerdem eine aktive

Bodenpolitik sowie eine Überprüfung des für den Neubau geltenden Regelwerks.

### 5 Mio. € für Leuchtturm München-Neuperlach

Doch werden diese Themen tatsächlich auf Ebene des NEB behandelt? Im Mai dieses Jahres gab die EU-Kommission fünf

Leuchtturmprojekte bekannt, die im Rahmen des NEB mit jeweils 5 Mio. € gefördert werden. Wer sich unter diesen Projekten allerdings konkret definierte Vorhaben vorstellt, wird enttäuscht. So heißt es zum Beispiel zu einem der großzügig geförderten Vorhaben mit Namen Desire, es werde „auf der Grundlage der drei Hauptthemen Inklusivität, Kreislaufwirtschaft und Vereinbarkeit von Städten mit der Natur (...) >

Kunst, Architektur und Design nutzen, um alternative Wege zur Umgestaltung von Gebieten in verschiedenen europäischen Städten zu erkunden“.

Nicht ganz so schwammig ist das einzige deutsche Vorhaben, das zum NEB-Leuchtturmprojekt erhoben wurde. Es nennt sich NEBOurhoods und bezieht sich auf die Münchner Großsiedlung Neuperlach. Das Projekt soll einerseits die Stärken des Stadtteils mit seinen ausgedehnten Grünflächen betonen, andererseits aber auch die Herausforderungen wie hohe Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittliches Bildungsniveau angehen. Ziel sei es, wie es die Münchner Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk formulierte, „Neuperlach zu einem europäischen Leuchtturm für Klimaneutralität und Lebensqualität“ zu machen. Getragen wird das vom Referat für

Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München koordinierte Projekt von etwa einem Dutzend Institutionen. Verbände oder Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind allerdings nicht darunter.

### Was denkt die Branche über die EU-Projekte?

Grundsätzlich positiv zum NEB äußert sich der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. zu dem EU-Ansatz. In einem Positionspapier kritisiert er jedoch die „einseitige Fokussierung auf bestimmte Baustoffe (zum Beispiel Holz)“. Diese sei nicht nur unrealistisch, sondern auch nicht kosteneffizient. Zudem verblieben die zurzeit vermittelten Begriffe wie Nachhaltigkeit, Ästhetik und Integration „auf einer soziologischen, fast philosophischen oder sozial-kulturellen Abstraktion“, heißt es in dem Papier weiter. „Wünschenswert wäre daher ein klarer Referenz- beziehungsweise Beurteilungsrahmen, sodass Projekte und Vorhaben, die im Rahmen des Neuen Europäischen Bauhauses realisiert werden sollen, klarer beurteilt und eingeordnet werden können.“ Noch sei unklar, wohin die Initiative führen werde und welchen Mehrwert sie bringe, merkt auch Dr. Özgür Öner an, der das Europabüro des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. leitet. „Die Initiative bleibt momentan noch zu abstrakt“, kritisiert Öner. Zwar seien Themen wie Kreislaufwirtschaft und Wiederverwertung von Baumaterialien, wie sie vom NEB angesprochen würden, für die Wohnungswirtschaft durchaus relevant. Es werde sich aber erst zukünftig zeigen, wie sich die NEB-Initiative auf die Arbeit der GdW-Unternehmen auswirken werde. Öner mahnt: „Ohne konkrete und vereinfachte Fördermöglichkeiten, die auch für kleinere Unternehmen zugänglich sind, besteht das Risiko, dass die Initiative nur aus Leuchtturmprojekten bestehen und sich nicht als Norm durchsetzen wird.“

### Eine zweite Initiative aus Potsdam

Neben dem NEB gibt es noch eine zweite Initiative, die an die historische Bauhaus-Bewegung anknüpft. Sie wurde 2021 in Potsdam als Bauhaus der Erde gGmbH gegründet, heißt jetzt aber nur noch Bauhaus Erde gGmbH (englisch: Bauhaus Earth). Nach eigenen Angaben strebt sie an, „die gebaute Umwelt in den nächsten Jahrzehnten nachhaltig zu transformieren“. Den Schwerpunkt legt sie dabei auf grundlegende Änderungen beim Bauen. Initiator Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Joachim Schellnhuber sagte bei der Vorstellung der Bewegung: „Ohne radikale Bauwende auf Basis einer bio-basierten Kreislaufwirtschaft wird das Pariser Klimaabkommen scheitern.“ Er plädiert deshalb dafür, hauptsächlich mit Holz und Bambus zu bauen.

### Überschneidungen bei beiden Projekten

Die Person Schellnhubers zeigt, dass es mannigfache Überschneidungen zwischen den beiden Bauhaus-

## Neues Europäisches Bauhaus

Das New European Bauhaus (NEB) ist eine Bewegung, die von der Präsidentin der Europäischen Kommission, Ursula von der Leyen, initiiert wurde. Die drei NEB-Werte sind Nachhaltigkeit (von Klimazielen über Nullverschmutzung und Biodiversität bis hin zur Zirkularität), Ästhetik (Erlebnisqualität und Stil über die Funktionalität hinaus) und Inklusion (von der Wertschätzung der Vielfalt bis hin zur Gewährleistung von Zugänglichkeit und Erschwinglichkeit).

Das NEB gliedert sich in drei Phasen: Konzeption, Realisierung und Verbreitung. Das Ziel der Konzeptionsphase war, herauszufinden, wo und wie NEB kreative Ideen in Bezug auf Kultur und Technologie beschleunigen, konkretisieren und materialisieren kann. In der Diffusionsphase (2023 und 2024) wird sich das NEB darauf konzentrieren, ausgewählte Ideen und Konzepte einem breiteren Publikum zugänglich zu machen. Die Initiative soll Innovatoren dabei helfen, die gesammelten Erfahrungen in Städten, ländlichen Gebieten und Ortschaften zu reproduzieren. Sie soll eine neue Generation von Architekten und Designern inspirieren sowie die Entstehung von Pilotmärkten für neue Lebensweisen in Gebäuden unterstützen, die im Einklang mit der natürlichen Umwelt und dem Klima stehen. Es ist geplant, das 2022 erstmals in Brüssel stattgefundenene NEB-Festival jährlich zu wiederholen.

## Bauhaus Erde gGmbH

Das Bauhaus der Erde will die gebaute Umwelt ganzheitlich in den Blick nehmen. Es geht um die Frage, wie diese in Zukunft ökologisch nachhaltig, sozial gerecht und ästhetisch ansprechend gestaltet werden kann. Die Initiative versteht sich als Motor einer Bürgerbewegung. Die Vision: ein Siedlungswesen, das regenerativ, polyzentrisch, digital, inklusiv und schön ist. Zu den zentralen Elementen der geforderten Bauwende gehören Wiederaufforstung degradierter Flächen, Wiederbefeuchtung von Moorflächen, nachhaltige Forstwirtschaft und die Nutzung der nachwachsenden Rohstoffe für Renovierungen. Zunächst besteht die Initiative aus einem Think-Tank, Innovationslab und Netzwerk. Das Land Brandenburg unterstützt das Projekt und fördert die „Bauhaus Erde“ gGmbH mit jährlich 500.000 €.

[www.bauhausdererde.org](http://www.bauhausdererde.org)



Im Holzbau (hier ein geplantes Holzhochhaus im schweizerischen Winterthur) sieht das Bauhaus Erde den Schlüssel zur Bauwende

Initiativen gibt. Denn der renommierte Klimaforscher, der lange das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung leitete, berät auch Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen beim NEB. Deutlich wurden die Überschneidungen während einer Konferenz, die im Juni 2022 in Rom stattfand und die von Bauhaus Erde

und der Päpstlichen Akademie der Wissenschaften organisiert war. Daran nahm neben Bundesbauministerin Klara Geywitz und namhaften Architekten auch EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen teil.

Inwieweit die Vorstellungen und die Projekte der Bauhaus Erde auch für die Wohnungswirtschaft relevant sind, diese Frage bleibt offen. Die Pressestelle von Bauhaus Erde lehnte Antworten unter Verweis auf die Urlaubszeit ab. In anderen Darstellungen hat Prof. Dr. Philipp Misselwitz, Geschäftsführer der Bauhaus Erde gGmbH, deutlich gemacht, dass die Interessen von Bauhaus Erde und Neuem Europäischem Bauhaus sich „in gewissen Zielen“ decken. Allerdings verfolge das Bauhaus Erde nicht einen europäischen, sondern einen globalen Ansatz.

Angesprochen auf das Verhältnis zwischen ökologischer und sozialer Frage, erklärt Misselwitz, die Bauhaus Erde gGmbH sei beratender Gast beim Bündnis bezahlbarer Wohnraum auf Bundesebene. „Wir wollen da mitwirken, wo Zielkonflikte zwischen Ökologischem und Sozialem aufzubrechen drohen.“ Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen bauen zu lassen, sei ein wichtiges Projekt, müsse aber gleichzeitig eine ökologische Bauwende einleiten. „Alles andere“, so Misselwitz, „wäre ein sehr negativer Präzedenzfall.“

Zurück zur europäischen Initiative, dem Neuen Europäischen Bauhaus. Was davon zu halten ist, hat der stellvertretende Chefredakteur der „Bauwelt“, Kaye Geipel, so auf den Punkt gebracht: „Im Kern bleibt es eng an ein technologiegetriebenes Verständnis des ‚Green Deals‘ gebunden und blendet die Notwendigkeit, die europäische Stadt auch sozial weiterzuentwickeln, weitgehend aus.“

Die Basis  
unbeschwerten  
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)



EHMALIGES GEFÄNGNIS-AREAL WIRD ZU MODERNEM STADTQUARTIER

# Digitales und nachhaltiges Zuhause

Maxfrei – das ist der Name eines grünen und autofreien Quartiers, das aktuell in Düsseldorf realisiert wird. Dahinter steckt der Ansatz, eine maximale Freiheit für die künftigen Bewohner zu schaffen – auf einem Areal, auf dem über 120 Jahre eine Justizvollzugsanstalt stand.

Von Marion Schaub

**Z**iel des familiengeführten Projektentwicklers Interboden aus Ratingen ist es, im Stadtteil Derendorf in mehreren Bauabschnitten ein vielfältiges und nachhaltiges Stadtquartier zu realisieren. Dabei werden viele neue Wege gegangen – vom Bewohnermix bis hin zu einer ausschließlich für das Quartier entwickelten App. Rund um die ehemalige Gefängniskapelle des bis 2012 betriebenen Düsseldorfer Gefängnisses Ulmer Höh' entstehen nun eingebettet in einen Park etwa 540 Wohnungen und circa 16.000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen – mit belebten Innenhöfen, einem großen Wasserspiel und Spielflächen sowie umfangreichen Nahversorgungs-, Service- und Gastronomieangeboten.

## Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie Studentenapartments

Bei der Konzeption wurde auf eine breite soziale Mischung auf dem ehemaligen Gefängnis-Areal Wert gelegt. Neben 200 freifinanzierten Wohnungen, die zu einem Preis von circa 8.000 €/m<sup>2</sup> verkauft werden, sind 170 geförderte Wohnungen und dazu noch einmal 170 geförderte Studentenapartments vorgesehen. Die geförderten Wohnungen und die Studentenapartments – letztere sollen für eine monatliche Kaltmiete von 257 € vermietet werden – werden bereits Ende 2023 fertiggestellt sein. Alle weiteren Bauabschnitte



**Marion Schaub**  
Projektentwicklerin  
Maxfrei  
Interboden GmbH &  
Co. KG  
RATINGEN

sollen im Spätsommer 2024 bezugsfertig sein – bevor dann Ende 2024 alle Baufirmen das Areal verlassen.

In Bezug auf den Nutzungsmix bestand die Herausforderung in der Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzepts. So wird zum Beispiel ein Teil der ehemaligen Gefängniskapelle der Ulmer Höh' für die Nachbarschaft und das Quartier nutzbar sein. Eine Gastronomie mit Außenterrasse soll zum Anlaufpunkt werden.

## Modernes Zuhause für Studenten

Im Quartiersalltag werden sich die Zukunftsthemen Bildung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit widerspiegeln. Das Studentenwohnheim vereint diese Themen. Es entstehen zwei Gebäude, die durch eine Brücke – eine verglaste Holzkonstruktion – verbunden sind. Ein großes Gemeinschaftswohnzimmer, das sich über zwei Ebenen erstreckt, bietet Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten. Der große Außencampus zwischen den beiden Gebäuden soll als Treffpunkt dienen. Zahlreiche Gemeinschaftsräume – ein Kinoraum für Filmabende, eine Gemeinschaftsküche, Lernräume, ein Waschcafé sowie Co-Working-Spaces – runden das Paket ab. Vorgesehen ist, dass die Studenten auch Mitglieder eines eingetragenen Vereins werden, der insbesondere die Selbstverwaltung zum Ziel hat.

Alle anderen Einheiten und Funktionen inklusive der Dienstleistungsangebote werden von einem Tochterunternehmen der Interboden Gruppe verantwortet beziehungsweise verwaltet.



Als Relikt der Vergangenheit stellt die ehemalige Gefängniskapelle der Ulmer Höh' eine Besonderheit dar. Davor entsteht als Anlaufpunkt für das Quartier eine Gastronomie mit Außenterrasse



Ein imposanter Blick auf das Maxfrei-Quartier mit einer Mischung aus seinen Eigentumswohnungen, sozial-geförderten Mietwohnungen und Apartments für Studenten bietet sich von einer der vielen Dachterrassen

### Digital unterwegs mit der Quartiersapp

Auch die Tatsache, dass die digitale Vernetzung einen Großteil des modernen Lebens in den virtuellen Raum überträgt, wird in das Quartierskonzept integriert: Mit einer eigens entwickelten Quartiersapp, die zur Kommunikation, der Steuerung von Smart-Home-Funktionen und dem Aufrufen von Services (Reinigungsangebote, Paketannahme oder Anmietung von Gästearts) dient, wird der Bogen in die digitale Zukunft geschlagen. Auch alle Dokumente und Verträge, die mit den Immobilien zusammenhängen, sind über die Quartiersapp abrufbar.

### Viel Grün

Nicht nur bei den Wohnformen wird auf Vielfalt und Modernität gesetzt. Auch ökologische Aspekte finden sich an vielen Stellen des Quartiers. Das Motto lautet: „Was begrünt werden kann, wird auch begrünt.“ Insgesamt verfügt das Quartier über rund 15.000 m<sup>2</sup> Grünfläche – das ist mehr als die Fläche von zwei



Attraktive Freiräume – hier eine Sitztreppe mit Wasserspiel und Blick auf die historische Kapelle – sind Bestandteil des Maxfrei-Konzepts

Fußballfeldern, die sich über Park-, Gartenanlagen und die Dächer erstreckt. Die begrünten Dächer dienen zudem auch als Regenrückhaltesysteme. Sie können Regenwasser besser aufnehmen und tragen zu einem angenehmeren Mikroklima bei. Auch etwa

120 Schatten spendende Bäume werden gepflanzt. Und in den Beeten des Quartiers darf dabei eine Blüte nicht fehlen: die Namensvetterin des Quartiers Blut-Storchschnabel *Geranium sanguineum* ‚Max Frei‘.

Das Konzept sieht auch viele Orte der Begegnung vor: ein großer Spielplatz, ein Wasserspiel sowie eine große Sitztreppe als offener Quartierstreff. Auch eine weitläufige, für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage lädt ein. Für die Bewohner stehen zudem exklusive Gärten in den Innenhöfen sowie Dachgärten zur Verfügung.

### Vor Ort produzierter Strom und Verzicht auf oberirdischen Autoverkehr

Das viele Grün wird nicht nur schön anzusehen sein. Neben dem CO<sub>2</sub>, das die Bäume binden, kommt durch die Solar-Panels jährlich eine Ersparnis von etwa 160 t CO<sub>2</sub> hinzu. Mehr als 1.100 Photovoltaikmodule auf den Dächern der nach dem Standard Effizienzhaus 55 BEG WG errichteten Häuser produzieren rund 400.000 kWh klimafreundlichen Ökostrom. Das entspricht etwa dem Jahresverbrauch von rund 200 Haushalten.

Auf oberirdischen Autoverkehr wird im Quartier zudem vollständig verzichtet. Car- und Bike-Sharing- sowie E-Mobilitäts-Angebote sollen darüber hinaus den Autoverkehr auch in der Quartiersumgebung verringern. Ziel ist es, im gesamten Areal eine ruhige, entspannte Atmosphäre zu schaffen und damit das Konzept eines modernen, digitalen und nachhaltigen Wohnumfeldes abzurunden.

### Eine weitere Besonderheit

Der konzeptionelle Ansatz des Quartiers sieht neben den Wohn-, Gewerbe- und Freiflächen sowie einer



Eine Besonderheit des Quartiers in Düsseldorf: der Studentencampus. Die Verwaltung der Apartments für Studierende soll ein Verein übernehmen

vierzügigen Kindertagesstätte vor dem Hintergrund der Geschichte als Gefängnisstandort auch eine Mahn- und Gedenkstätte für die Opfer des Nationalsozialismus vor.

Weitere Infos unter [www.maxfrei-quartier.de](http://www.maxfrei-quartier.de)

# SERIELL BAUEN

Mit der ALHO  
MODULBAUWEISE

## MODULARES BAUEN IST INDIVIDUALITÄT IN SERIE!

Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür. Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Serielles und modulares Bauen“ des GdW.

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.  
[www.alho.com](http://www.alho.com)



PARTNER  
Rahmenvertrag  
serielles und  
modulares  
Bauen



# Bauen und Technik

## WBM schafft Unterkunft für geflüchtete Menschen

Mit einem Neubau in Berlin-Spandau bietet die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) künftig 570 Menschen Wohnraum. Die Anlage mit 128 Wohnungen verfügt über einen begrünten Wohnhof, Fahrradstellplätze und Freiflächen. Die Ein- bis Fünfstückwohnungen sind in der Erstnutzung Menschen mit Fluchterfahrung vorbehalten und stehen danach dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung.



# 11.000

**Wohnungen schließt die Wohnungswirtschaft in Halle (Saale) im Rahmen einer FTTH-Offensive an leistungsfähige Glasfaserleitungen an. Die Aufrüstung erfordert knapp 11 km Tiefbauarbeiten und den Tausch der Hausverkabelung.**

## Denkmalgerechte Sanierung in der Altstadt Freibergs

Fünf Jahre lang sanierte die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg mbH (SWG) das historische Wohn- und Geschäftshaus in der Burgstraße 38 mit dem Ziel, nah am historischen Original zu bleiben. Resultat: Restaurierte Wandkonsolen, Sandsteinportale und -bögen in den vier Wohnungen.



Die roten Fensterfaschen an der Fassade nach historischem Vorbild sind von Weitem zu erkennen



### Robuste Architektur – Lowtech Design

Edeltraud Haselsteiner (Hrsg.), 200 Seiten, 59,90 €, Detail Verlag, ISBN 978-3-95553-585-8

Damit die Energiewende gelingen kann, braucht es ein gewisses Maß an Technik, doch sie ist nicht alles. Dauerhaftigkeit statt Hightech ist die Devise der Publikation, die Wege zu einer nachhaltigen Architektur aufzeigen will. Die Verwendung von lokal verfügbaren Rohstoffen und die Einbeziehung des ansässigen Handwerks sind nur zwei von vielen Strategien für Entwurf, Planung und Umsetzung von Lowtech-Projekten.

## 81 geförderte Wohnungen in Frankfurt

Im Schwedler-Carré auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs im Osten Frankfurts hat die ABG Frankfurt Holding zwei Mehrfamilienhäuser fertiggestellt. Der Neubau umfasst 81 geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen. Im Erdgeschoß verbindet beide Gebäude eine Kindertagesstätte. Das Bauprojekt erwarb die ABG von der Max Baum Immobilien GmbH schlüsselfertig.

„Mit Erdgas  
und Strom  
bin ich bestens  
versorgt!“



## Gustavshof in Offenbach erhält Siegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“

Das Neubauprojekt Gustavshof der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in Offenbach wurde mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ ausgezeichnet. Der Neubau wurde im KfW-Effizienzhaus-55-Standard ausgeführt. Die Außenwände bestehen aus monolithischem hochwärmedämmten Ziegelmauerwerk mit mineralischem Dämmputz. Die Energieversorgung erfolgt über nachhaltige Fernwärme. Bei der Vergabe des NaWoh-Qualitätssiegels werden fünf Hauptkriterien berücksichtigt: Wohnqualität (zum Beispiel Funktionalität, Barrierefreiheit, Freiflächen), technische (Schallschutz, energetische Qualität, Effizienz der Haustechnik, Brandschutz), ökologische (Treibhauspotenzial, Flächeninanspruchnahme, Energiegewinnung), ökonomische (Lebenszykluskosten, Investitionskosten, Zukunftsfähigkeit des Gebäudes) sowie Prozessqualität (Qualität der Bauausführung und Projektvorbereitung, Objektdokumentation, Übergabe und Inbetriebnahme).



## 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

## Bundesteilhabepreis: Projekte gesucht

Beim **Bundesteilhabepreis 2022** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales werden übertragbare Praxisbeispiele, Modellprojekte, Strategien und konkrete Konzepte zu inklusiven Sozialräumen prämiert. Im Fokus der Bewerbung sollte das Zusammenspiel von Qualität und Quantität des barrierefreien Wohnraums stehen.

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



**Bundesteilhabepreis 2022**

WOHNEN barrierefrei • selbstbestimmt • zeitgemäß



### SWD errichtet sechs Neubauten

Im Südosten Düsseldorfs baut die Städtische Wohnungsbau-GmbH & Co. KG Düsseldorf (SWD) sechs Mehrfamilienhäuser mit 91 teilweise öffentlich geförderten Wohnungen. Die KfW-55-Effizienzhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von fast 7.900 m<sup>2</sup> sind barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht gestaltet. Begrünte Dächer dienen im Winter als zusätzliche Wärmedämmung.

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)

## Beamten-Wohnungs-Verein errichtet Wohnhochhaus in der Berliner Gropiusstadt

Ein Ensemble aus einem zwanzigeschossigen Wohnhochhaus, einem fünfgeschossigen Stadthaus und einem einstöckigen Pavillon mit Fahrradraum und Gemeinschaftssaal hat die Beamten-Wohnungs-Vereins zu Berlin eG kürzlich im Berliner Bezirk Neukölln fertiggestellt. Das vom Büro Eike Becker Architekten entworfene Wohnensemble mit insgesamt 116 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rund 43 Mio. € ist das größte Neubauvorhaben der Genossenschaft der vergangenen 30 Jahre. Die Fassade des 60 m hohen Wohnturms ist mit hell und dunkel eloxierten Aluminiumplatten verkleidet. Am fünfgeschossigen Pavillon setzen Balkone von unterschiedlicher Größe und Anordnung Akzente. Bauziel war es, die in der Vergangenheit als sozialer Brennpunkt wahrgenommene Großwohnsiedlung Gropiusstadt aufzuwerten. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten. Vielfältige Gemeinschaftsflächen für die Bewohner runden das Angebot ab.



# 1068,2

**kWp jährlich werden die PV-Anlagen produzieren, die das Wohnungsunternehmen Vonovia SE auf den Dächern von 12 Berliner Wohnsiedlungen installieren will.**



In Rostock baut die Wiro direkt neben dem Barnstorfer Wald bis 2023 ein neues Quartier

## Neues Quartier im KfW 55-Standard in Rostock

In der Thierfelderstraße im Süden Rostocks entstehen bis Ende 2023 sieben Mehrfamilienhäuser, allesamt nach KfW-55-Standard. Von den 174 Wohnungen sind 40 öffentlich gefördert. Realisiert wird das Projekt durch die Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft (Wiro). Auf dem 2 ha großen Areal sorgt ein nachhaltiges Regenwassermanagement dafür, dass Niederschlag wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückkehren kann. Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung des alten Baumbestandes gelegt. Die Wärmeversorgung der Häuser ist mittels Wärmepumpenanlagen unter Ausnutzung von Geothermie geplant. Fernwärme sorgt für warmes Wasser. Wo dies möglich ist, kommen auf den Dachflächen Photovoltaikpaneele zum Einsatz. Der so gewonnene Strom wird für die Haustechnik genutzt, unter anderem für den Betrieb der Wärmepumpen. Um die Autos aus den Innenhöfen herauszuhalten, sind 155 Tiefgaragenstellplätze geplant. Der Müll wird in Unterflursystemen gesammelt.

## Neuer Wohnraum für Familien „Am Hühnerstein“

Geprägt durch familientypische Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet die Hochtaunus Baugenossenschaft eG derzeit im Bad Homburger Baugebiet „Am Hühnerstein“ zwei neue Gebäude mit 16 Wohnungen. Bewusst verzichtet die Genossenschaft auf den üblichen Wohnungsmix und setzt darauf, gut geschnittene Vierzimmerwohnungen zu schaffen und den Anforderungen von Familien gerecht zu werden. Gleichzeitig steht – trotz höherer Zimmerzahl – die Beibehaltung einer leistbaren Miete im Fokus.



## Grundsteinlegung für das Iris-Runge-Quartier

Das aktuell größte niedersächsische Wohnungsbauprojekt „Kronsrode“ wächst weiter. Nach der Fertigstellung der ersten Baufelder mit alleiniger Wohnnutzung, folgt die Erstellung zweier Nahversorgungszentren mit knapp 8.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche im Stadtteil Hannover-Bemerode, das Iris-Runge-Quartier und das Iris-Runge-Entree. Hier errichten der Bauträger Deltabau und die Meravis Immobiliengruppe 13 Gebäude mit 119 freifinanzierten und 42 geförderten Wohnungen sowie 4.400 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. In Kronsrode realisieren unter anderem fünf Hannoveraner Wohnungsunternehmen bis Ende 2023 insgesamt rund 1.300 geförderte und freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Studentenappartements.



## VIELSEITIGE ZUTRITTLÖSUNGEN

### FÜR JEDEN ZUTRITTPUNKT

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

### FÜR MASSGESCHNEIDERTE SYSTEME

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

### FÜR EFFIZIENTEN BETRIEB

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



**SECURITY ESSEN, 20.–23.9.2022**  
**HALLE 6, STAND 6B27**

SALTO Systems GmbH  
[www.saltosystems.de](http://www.saltosystems.de)



## Grundsteinlegung für 221 Wohnungen in Panketal

Mit dem Projekt Eichenring kauft die Berliner Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH erstmals eine Projektentwicklung in Brandenburg an.

Das rund 17.600 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt nur 250 m von der Berliner Stadtgrenze entfernt und befindet sich in räumlicher Nähe zum Klinikstandort Buch. Das Projekt Eichenring besteht aus zwei U-förmigen Gebäuden mit drei bis fünf Geschossen. Alle Wohnungen sind schwellenfrei ausgestattet, per Aufzug barrierefrei erreichbar und verfügen über eine Loggia, Terrasse oder einen Balkon. Auf den Dächern befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, welche die Mieter mit Grünstrom versorgt.

Eine besondere Herausforderung bei dem Projekt stellt der Baugrund dar: Da dieser aus Geschiebemergel besteht und somit kaum Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser bietet, wurde eine 1,2 m dicke Ringstauleitung um das gesamte Gebäude herum verlegt, damit sich das Regenwasser sammeln und kontrolliert abgeleitet werden kann. Neben den Wohnungen sind rund 840 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorgesehen. Die ersten Mieter sollen ab 2024 einziehen.

## Natürliche Ressourcen im Fokus: Holz-Hybrid-Ersatzbau in Bayreuth

Für ein Bestandsgebäude aus den 1950er-Jahren errichtet die Joseph-Stiftung derzeit im Bayreuther Stadtteil Birken einen Holz-Hybrid-Ersatzneubau mit 23 Mietwohnungen, elf davon öffentlich gefördert. Das viergeschossige Gebäude wird im Erdgeschoss in Massivbauweise mit Sichtbeton und in den Obergeschossen als tragende Holzkonstruktion und mit einer Holzfassade errichtet. Beheizt wird die Anlage mit einem Holzpellet-Kessel mit Pelletbunker. Die Warmwasserversorgung wird dezentral über elektrische Durchlauferhitzer realisiert. Die Wohnungen in den Erdgeschossen erhalten Terrassen, in den Obergeschossen vorgesetzte Balkone.



## LWB schafft Neubauwohnraum

Gleich zwei geförderte Neubauprojekte hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) vor Kurzem fertiggestellt. Das Quartier am Lindenauer Hafen wuchs um ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit sechs Zwei- und zwölf Dreiraumwohnungen, die mit Balkon oder Terrasse ausgestattet sind. In Leipzig-Möckern wurden in der Landsberger Straße 106 Wohnungen gebaut, die dank 100%iger Förderung durch den Freistaat Sachsen für 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden können. Beide Projekte umfassen jeweils auch die Errichtung einer Kita. Grüne Innenhöfe dienen als Treffpunkte für alle Generationen.



Neubau in der Landsberger Straße

# 1,6

**kWh/m<sup>2</sup> haben die Haushalte in Deutschland für Warmwasser und Heizung im Jahr 2021 mehr verbraucht als im Vorjahr. Das ergab die Wärme-kostenstatistik 2021 des Messdienstleisters Minol.**



## Mehr Wohnraum durch Aufstockung des Bestands

Im Quartier Dortmund-Kirchderne aus den 1960er Jahren hat die Spar- und Bauverein eG Dortmund durch Dachaufstockungen zusätzliche 28 Wohnungen geschaffen. Im Fokus der Maßnahme stand die energetische Optimierung der Bauten, unter anderem durch Fassaden- und Kellerdämmung sowie den Einbau dreifach verglasteter Fenster.

## Neubauprojekt im Berliner Südosten

Ein Quartier mit 583 Mietwohnungen baut die Degewo AG derzeit gemeinsam mit dem Projektentwickler KW-Development am Berliner Eisenhutweg.

Das Projekt wird vom Land Berlin zu 59 % gefördert; 2027 sollen die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen können. Die Nettokaltmieten werden gespreizt und reichen von 6,60 bis durchschnittlich 10 €/m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Wohnungen, die zwischen 1,5 und fünf Zimmern umfassen, wird barrierefrei gestaltet, und alle Wohnungen sollen mit dem Aufzug erreichbar sein. Auf dem 32.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 41.200 m<sup>2</sup> und zudem eine Kita, die Platz für 106 Kinder bietet. Die Gebäude erfüllen den KfW-55-Standard und verfügen über extensiv begrünte Dächer. Auch bei der Gestaltung der Innenhöfe des schallresistenten Baus wurde auf viel Grün gesetzt, um für eine ruhige Aufenthaltsqualität zu sorgen. 276 Stellplätze für PKW und Fahrräder stehen oberirdisch und in der Tiefgarage zur Verfügung.



Das durch KW-Development errichtete Quartier soll bis 2027 an die Degewo übergeben werden

# App hier übernehmen wir.

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

**Mitdenken ist gut. Vorausdenken ist ista.**





**TDM** NEUES HEIZEN – KOMFORTABEL, EFFIZIENT UND EMISSIONSARM

# Energetische Gebäude- sanierung ist das Gebot der Stunde

Die Energieversorgungslage ist aktuell angespannt, Energieeffizienzmaßnahmen sind auch aus klimatischen Gründen unerlässlich. Doch was können Wohnungsunternehmen kurzfristig tun? Wo muss der Staat nachhelfen? Gute Beispiele zeigen: Es lohnt sich nicht, länger zu warten.

Von Martin Bornholdt

**S**eit Beginn des Ukraine-Krieges kennen die Energiepreise nur noch eine Richtung: nach oben. Die Unabhängigkeit von russischen Energieimporten steht ganz oben auf der politischen Agenda. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Stärkung der erneuerbaren Energien und der sektorübergreifenden Senkung des Energieverbrauchs.

Während ersteres als übergeordnetes gesellschaftliches Interesse mit Vehemenz verfolgt wird, setzt die Bundesregierung beim Energiesparen auf Eigenverantwortung.

So ist derzeit die Verkürzung der Duschzeit bei geringerer Temperatur in aller Munde. Den Haushalten wird richtiges, bedarfsgerechtes Heizen und Lüften und der Wechsel auf wassersparende Armaturen empfohlen. Wohnungsunternehmen sollten jetzt aktiv in die Kommunikation mit ihren Mietern einsteigen – sowohl was die Höhe der Abschlagszahlungen betrifft als auch mit konkreten Hinweisen, wie diese ihren Energieverbrauch senken können. Derartige Tipps finden sich auch in der Kampagne zum Energiesparen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, werden allein aber nicht ausreichen.

### Energiespartipps: schön und gut – reichen aber nicht

Neueste Verbrauchstatistiken zeigen, dass Deutschland bereits Gas spart. Das entspannt die Versorgungslage etwas, reicht aber nicht aus, um Mietende vor Kostenexplosionen und Vermietende vor drohenden Zahlungsausfällen zu schützen. Mit der bevorstehenden Heizperiode wird es nämlich ernst. Besonders betroffen sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Gebäuden, an denen energetisch lange nichts mehr oder noch nie etwas gemacht wurde. Sie erwarten Kostensteigerungen von mehreren tausend Euro im Jahr. Die energetische Gebäudesanierung muss darum entsprechend gefördert werden. Doch bei den absehbar weiter hohen Energiekosten werden nun auch sehr viel mehr Maßnahmen wirtschaftlich und damit möglich.

Die jüngste, kurzfristige und kurzsichtige Beschneidung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zerstört aber Vertrauen und Planungssicherheit auf Seiten der Immobilienbesitzerinnen und -besitzer. Besonders hoch waren die BEG-Einschnitte für umfassende Modernisierungen. Vor allem Verbesserungen des Wärmeschutzes und der Anlagentechnik werden nun deutlich weniger attraktiv gefördert, wohingegen Investitionen in neue Heizungen weiterhin mit bis zu 40 % der Kosten bezuschusst werden. Der schnelle Ersatz von Gasheizungen ist zwar wichtig, reicht alleine aber nicht aus. Die Gebäude müssen insgesamt deutlich mit dem Verbrauch runter, damit er kostengünstig und schnell erneuerbar gedeckt werden kann.

#### Martin Bornholdt

Geschäftsführender  
Vorstand  
Deutsche Unter-  
nehmensinitiative  
Energieeffizienz e. V.  
(Deneff)  
BERLIN

### Auch ordnungsrechtliche Maßnahmen werden kommen

Förderung ist das eine, Fordern eine weitere Komponente, die den Gebäudesektor durch Energieeffizienzmaßnahmen mit dem nötigen Tempo auf einen klimaneutralen Kurs bringen kann. Viele Maßnahmen, die bereits ohne Förderung wirtschaftlich sind, werden jetzt gesetzlich verbindlich gemacht. Dazu zählen Heizungschecks und hydraulische Optimierungen, wie sie jetzt im Rahmen des Gassicherungspakets angekündigt wurden. Beides ist geringinvestiv, amortisiert sich extrem schnell und wirkt sofort und vor allem dauerhaft – anders als immer neue Entlastungszahlungen. Darüber hinaus müssen jetzt endlich die energetisch schlechtesten Gebäude, die auch die höchsten Energierechnungen aufweisen dürften, schnell modernisiert werden. Das Zauberwort heißt Minimum Energy Performance Standards (MEPS) für Gebäude. Die Bundesregierung will hier noch auf eine Richtlinie aus Brüssel warten, könnte aber in Anbetracht der aktuellen Lage bereits vorher aktiv werden. Auch stehen aktuell Eckpunkte einer Verpflichtung zu 65 % erneuerbarem Energieanteil beim Austausch von Heizungsanlagen zur Diskussion.

So oder so: Es gibt viel zu tun. Viele Beispiele – unter anderem von den in der Deneff vereinten über 220 Lösungsanbietern – zeigen, dass mehr möglich ist, als manche denken. Erste Wohnungsunternehmen

**„Unternehmen, die Investitionen in die energetische Modernisierung und Dekarbonisierung clever planen, und so Standing-Risiken im Portfolio angehen, werden krisen- und zukunftsfester.“**

fokussieren ihre Sanierungen nach dem Prinzip „Worst First“. Attraktiv ist vor allem die Kombination von Versorgungs- und Einsparmaßnahmen. Als Gewinnerin des Real Green Awards ist die Rheinwohnungsbau GmbH mit ihrem nachhaltigen Mieterstromprojekt in Duisburg ein gutes Beispiel. Mehr als 50 Mio. € investiert sie in die energetische Aufrüstung ihres Wohnungsbestands. Ziel

ist es, dass sich das Quartier selbst mit Energie versorgt und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf Null gesenkt wird. Ein wichtiger Schritt hin zu einer nachhaltigen und resilienten Wohnungswirtschaft, die aktiv wird, statt darauf zu warten, dass Strom und Wärme von selbst grün werden. Denn das wird ohne deutlich mehr Effizienz nicht gelingen.

Die Energiepreisentwicklung bleibt auf absehbare Zeit unberechenbar. Unternehmen, die Investitionen in die energetische Modernisierung und Dekarbonisierung clever planen und so Standing-Risiken in ihren Portfolios erkennen und angehen, werden krisen- und zukunftsfester. Die Politik muss das durch verlässliche Leitplanken unterstützen. Nur gemeinsam werden Hersteller, Dienstleister, Politik und Wohnungswirtschaft diese enormen Herausforderungen meistern.

TDM HEIZEN MIT NIEDRIGEN TEMPERATUREN

# Schritt für Schritt zum klimaneutralen Heizen

Niedrigtemperatur(NT)-ready ist ein Konzept, das unter anderem Wohnungsunternehmen einen konkret gangbaren Weg zu einem klimaneutralen Immobilienbestand aufzeigt. Wichtigster Indikator ist die Vorlauftemperatur des Heizsystems.

Von Volker Lehmkuhl

**V**orbereitet sein auf das, was kommt, ist einer der Erfolgsfaktoren der Wohnungswirtschaft. Und dass der Umbau des Bestands in Richtung einer klimaneutralen Strom- und Wärmeversorgung das Thema der nächsten Jahrzehnte bleibt, ist nun wirklich kein Geheimnis.

Und doch lassen Umfang und Komplexität der Aufgabe so manchen schaudern. Denn Patentrezepte gibt es keine, fast jedes Gebäude muss gesondert betrachtet werden. Allein die Planung, Kalkulation und Ausschreibung der Maßnahmen bindet große Ressourcen. Die Stärke des Konzepts von NT-ready (deutsch: Bereit für das Heizen mit niedrigen Temperaturen) liegt deswegen auch in der Reduktion dieser Komplexität und dem schrittweisen Vorgehen auf einem definierten Pfad. Und zwar bis zu einem Punkt, ab dem die Umstellung auf erneuerbare Energien technisch und wirtschaftlich sinnvoll machbar ist.

Entwickelt hat das Konzept ein Expertenteam des Instituts für Energie- und Umweltforschung (Ifeu) in Heidelberg. Der Gedanke dahinter: Heizsysteme auf der Basis erneuerbarer Energien funktionieren besonders effizient, wenn die Flüssigkeit, die durch die Heizflächen strömt, möglichst kühl ist. Das gilt insbesondere für Wärmepumpen, aber auch für Nahwärmenetze.

Eine möglichst vollständige Dämmung der Gebäudehülle und der Einbau einer Flächenheizung, meist im Fußboden, galt bislang als unabdingbare Voraussetzung für den Einbau einer Wärmepumpe.



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

Diese Sichtweise hat sich geändert und muss sich noch weiter ändern. Wärmepumpen arbeiten heute auch mit relativ niedrigen Jahresarbeitszahlen (JAZ) ab etwa 2,5 effizienter und klimaschonender als fossile Systeme. Und die Umstellung auf nicht mit Heizöl oder mit Erdgas betriebene Heizanlagen bleibt hinsichtlich der klima- und geopolitischen Abhängigkeiten auf Jahre hinaus eine zentrale Maxime.

## Fit machen für den Umstieg

Der Leitgedanke bei NT-ready ist, die Vorlauftemperatur der Heizanlage maximal auf 55 °C auslegen zu können. Sprich: Auch in der kältesten Winternacht wird das Gebäude mit dieser Temperatur im Heizkreislauf ausreichend warm. 55 °C sind dabei eine Orientierungsmarke, jedoch keine feste Grenze, die sich an existierenden Studien zur Effizienz von Wärmepumpen orientiert.

„Ein Grundproblem ist, dass viele Gebäude nicht für den Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme vorbereitet sind. Beim Ausfall des Heizkessels muss dieser rasch ersetzt werden, was aktuell noch häufig in Form eines Gaskessels geschieht“, sagt Dr. Martin Pehnt, Geschäftsführer des Ifeu. Er ist Mitautor einer Studie<sup>1</sup> zu NT-ready und vielfältig in verschiedene Konzepte zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands involviert.

Zusätzliche Relevanz und Dynamik gewinnt NT-ready durch die Ankündigung der Bundesregierung, im Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei einem Heizungstausch ab 2024 einen Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energie für die Beheizung und für Warmwasser vorzuschreiben, was in vielen Gebäuden das faktische Aus für fossile Heizsysteme bedeutet.

### Leitplanke zum Systemumstieg

Das Ziel einer maximalen Vorlauftemperatur von 55 °C erreicht ein altes Gebäude durch eine Vielzahl von Maßnahmen: Zuerst die Erneuerung der Gebäudehülle – sprich die Dämmung von Außenwand, Dach, oberster Geschoss- und Kellerdecke – und der Fenster. Es gelingt zum Teil aber auch durch vergleichsweise einfache Optimierungen der Heizanlage (Stichwort hydraulischer Abgleich) oder die Vergrößerung einzelner Radiatoren. Deren zu kleine Heizleistung im Verhältnis zur Heizlast treibt die nötige Vorlauftemperatur unnötig nach oben.

### Verschiedene Maßnahmenkombinationen

„Die Idee bei NT-ready ist, den Verantwortlichen eine Leitlinie für die kommenden Jahre an die Hand zu geben“, erklärt Martin Pehnt. Also jede Aktivität von Gebäudemanagement, Heizungsinstallateur, Schornsteinfeger und der Sanierungsplanung daraufhin zu prüfen, ob und wie man dem 55 °C-Ziel näherkommt. „Das kann analog zu einem individuellen Sanierungsfahrplan in der BEG-Förderung sein, muss aber nicht“, sagt Martin Pehnt. „Viele Punkte lassen sich im Rahmen der üblichen Hausbewirtschaftung erledigen, dafür braucht es keine Förderung“, so Pehnt. Auch sei der Wert von 55 °C nicht pauschal und absolut zu sehen: „Das soll nicht heißen, dass alle Gebäude darüber ungeeignet für erneuerbares Heizen sind, und alle darunter perfekt mit einer Wärmepumpe harmonieren.“ Die Warmwasserbereitung ist so auszulegen, dass sie hygienisch einwandfrei mit dem Temperaturniveau funktioniert oder ein zusätzlicher Temperaturhub zur Vermeidung einer Legionellenbildung vorgesehen ist.

Methodik und beispielhafte Ergebnisse liefert die ifeu-Studie unter anderem für zwei Mehrfamilienhäuser, der Baujahre 1955 (siehe Tabelle Seite 26) und 1995. Anhand von 16 unterschiedlichen Varianten zeigen die Autorinnen und Autoren, mit welchen Maßnahmenkombinationen eine maximale Vorlauftemperatur um die 55 °C erreicht wird. Sobald diese realisiert sind, ist das Gebäude NT-ready und bereit zur Umrüstung zum Beispiel auf eine Wärmepumpe oder ein Nahwärmenetz. Spannend ist dabei vor allem der hydraulische Abgleich und der gezielte Austausch unterdimensionierter Heizkörper. Bei einem ungedämmten Mehrfamilienhaus Baujahr 1955 reicht zum Beispiel die Dämmung der Gebäudehülle nach BEG an Außenwand, Fenstern, Außentüren in Kombination mit einem Austausch von einem Drittel der Heizkörper, um die maximale Vorlauftemperatur auf wärmepumpentaugliche 54 °C zu senken. Auch die Dämmung der Außenwand alleine plus ein Heizkörperaustausch macht das 67 Jahre alte Gebäude fit für den Umstieg auf erneuerbares Heizen. Der nur mit einer Entmietung mögliche Einbau einer Fußbodenheizung ist dafür nicht erforderlich.

### NT-ready ist kein Grund, sich auszuruhen

Auch wenn für viele alte Gebäude NT-ready schon ein wichtiger Schritt zu Klimaneutralität und Dekarbonisierung bedeutet, ist es für die handelnden Personen kein Grund, sich auszuruhen. „Mit dem Erreichen von NT-ready ist die Sanierungsbiographie eines Gebäudes noch nicht zu Ende“, betont Martin Pehnt. Ein Blick auf die Zusammenhänge verdeutlicht dies: Wärmepumpen arbeiten mit einer Vorlauftemperatur von 35 °C um 14 % effizienter als bei 55 °C. >

## 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.

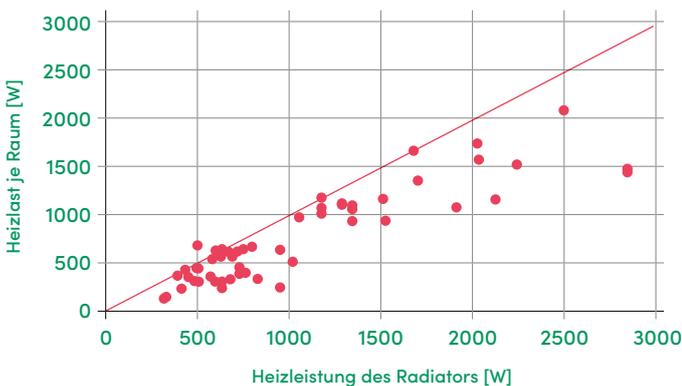
ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

## Optimierung der Heizanlage

Verhältnis Heizlast und Heizleistung je Raum in einem unsanierten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1955. Die Linie stellt das ideale Verhältnis dar. Überdimensionierte Heizkörper liegen unterhalb der Linie. Durch den Austausch der wenigen unterdimensionierten Heizkörper oberhalb der Linie lässt sich die nötige maximale Vorlauftemperatur senken.



Auch solarthermische Kollektoren und Niedertemperaturwärmenetze sind durch geringere Leitungsverluste bei niedrigen Betriebstemperaturen effizienter.

Als Herausforderung sieht Pehnt unter anderem die Umstellung von Einzelheizungen wie Einzelöfen oder Gas-Etagenheizungen, von denen es jeweils immerhin noch rund 1 Mio. Anlagen in Deutschland gibt. „Hier gebäude- oder quartiersweise zu einer Zentralisierung zu kommen, ist ein wichtiger Schritt zum Einsatz erneuerbarer Energien.“ Eine Lösung können externe Heizzentralen außerhalb des Gebäudes sein.

<sup>1</sup> Peter Mellwig, Dr. Martin Pehnt, Julia Lempik: „Energieeffizienz als Türöffner für erneuerbare Energien im Gebäudebereich“; Studie im Auftrag des Verbandes für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e. V., Ifeu Heidelberg 2021. Download von Factsheet, Kurzbericht und Langfassung (mit Checkliste) unter [www.ifeu.de/projekt/energieeffizienz-als-tueroeffner-fuer-erneuerbare-energien-im-gebäudebereich/](http://www.ifeu.de/projekt/energieeffizienz-als-tueroeffner-fuer-erneuerbare-energien-im-gebäudebereich/)

## Maßnahmenkombinationen für eine maximale Vorlauftemperatur: Vorlauftemperaturen MFH nach Sanierungspaketen

Berechnete Vorlauftemperaturen für 16 Varianten unterschiedlicher Maßnahmenpakete bei einem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1955, mit Konstanttemperatur-Ölkessel. Dessen baulicher Wärmeschutz entspricht der Baualtersklasse. Links (in blau) Kombinationen für die Dämmung der Gebäudehülle, oben nach GEG, unten nach BEG. Rechts die Auswirkungen durch den Teilaustausch der Heizkörper. Schon mit einem Teil der zur Verfügung stehenden Maßnahmen lässt sich die Vorlauftemperatur auf rund 55 °C senken, so dass die Umrüstung, zum Beispiel auf eine Wärmepumpe, wirtschaftlich tragbar und energieeffizient ist. Weitere Maßnahmen im Zuge der Bestandssanierung senken die Vorlauftemperatur weiter ab.

Varianten	Effizienz-niveau	Außenwand, Fenster, Türen	Dach, Dachfenster, Gauben, oberste Geschossdecke	Kellerdecke, Kellerwände, Bodenplatte	Außenwand	keine Anlagenmaßnahmen	Austausch des ungünstigen Heizkörpers	Austausch der fünf ungünstigen Heizkörper	Austausch von 1/3 der Heizkörper	
										Modernisierungspakete
Ist-Zustand	unsaniert						79	77	77	73
1	ENEV / GEG	X					64	63	60	55
2			X				77	77	76	69
3					X		79	77	77	71
4		X	X				64	62	57	52
5			X	X			77	77	74	69
6		X		X			64	63	60	53
7		X	X	X			64	62	56	52
8						X	68	67	64	58
9	KfW / BEG Einzelmaßnahmen	X					63	61	60	54
10			X				77	77	76	69
11				X			79	77	77	71
12		X	X				63	61	56	51
13			X	X			77	77	74	69
14		X		X			63	61	58	51
15		X	X	X			63	61	55	51
16						X	67	67	64	57



Make  
**BETTER  
DECISIONS**

# KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

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

**#EFFIZIENT**

Effiziente Bauweisen und  
Technologien sowie aktuelle  
Fördermöglichkeiten

**#BEST PRACTICE**

Zukunftsfähige Modellprojekte,  
energetisch nutzwertige  
Materialien und Praxisbeispiele

**#RECHTSSICHER**

Aktuelle Rechtsprechung  
und Rahmenbedingungen  
– kompakt und verständlich



Alle  
**14 TAGE  
NEU**



**Jetzt 3 kostenfreie Ausgaben  
des Fachbriefings sichern**

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



**Hier geht's zur  
Themen-Vorschau  
2022**



TDM KALTE NAHWÄRMENETZE

# Unendlich viel Energie

Kalte Nahwärmenetze könnten ein „Gamechanger“ bei der Wärmewende werden. Denn sie transportieren Umweltenergie aus beliebigen Quellen. Ein entscheidender Vorteil kalter Nahwärme ist die Möglichkeit, mehrere Wärmequellen parallel oder in Ergänzung zueinander einzusetzen.

Von Volker Lehmkuhl

**D**ie Welt hat eigentlich kein Energieproblem. Denn die Sonne liefert sehr viel mehr, als wir verbrauchen. Sie wärmt Luft, Boden und (Grund-) Wasser. Dazu kommt tiefe Erdwärme, Abwärme, zum Beispiel aus der

Industrie, aus Rechenzentren oder aus dem Abwasser. Die auf den ersten Blick billige fossile Energie machte die Nutzung dieser Energiequellen scheinbar aufwändig und kostenintensiv. Diese Sichtweise hat sich geändert. Dass Umweltwärme meist auf einem niedrigen Temperaturniveau vorliegt, galt als Hemmnis. Denn für die Gebäudeheizung im Bestand wurden und werden häufig hohe Temperaturen benötigt, um die hohen Transmissionsverluste der schlecht gedämmten Gebäudehülle auszugleichen.

Doch aufwendig gedämmte Hochtemperaturnetze sind vergleichsweise teuer und kämpfen systembedingt mit hohen Leistungsverlusten.

Besser gedämmte Gebäude und technische Fortschritte bei Wärmepumpen sowie die Versorgungs- und Preiskrise der fossilen Energien rücken die Potenziale der Umweltwärme auf niedrigem Niveau jetzt verstärkt in den Fokus.

## Wie funktioniert ein kaltes Nahwärmenetz?

Kalte Nahwärmenetze transportieren zum Beispiel Erdwärme mit einer Vorlauftemperatur von etwa -5 bis 15 °C, in der Regel sind es meist 0 bis 10 °C. Da es

keine genaue Definition des Temperaturbereichs gibt, zählen auch Netze bis circa 35 °C Vorlauftemperatur zur kalten Nahwärme. Die robusten Kunststoffrohre sind nicht isoliert, wegen des geringen Temperaturniveaus sind die Verluste trotzdem gering. Je nach Auslegung fungieren die Rohre sogar selbst als Wärmesammler für Energie aus dem Boden. So gewinnen die Stadtwerke SH GmbH & Co. KG im nördlichsten Bundesland 25 bis 40 % der nötigen Erdwärme über die Rohre, die vom Kollektor zu den Gebäuden verlaufen. Das senkt die Investitionskosten und erschließt neue Wärmequellen. Das je nach Anbieter für eine Haltbarkeit von 100 Jahren zertifizierte Kunststoffmaterial gibt keinerlei Stoffe an den Erdboden ab und kann auch in Trinkwasserschutzgebieten 3a/b eingesetzt werden.

## Auch für Bestandsimmobilien geeignet

Der Temperaturhub auf das für die Gebäudeheizung nötige Niveau erfolgt jeweils im Gebäude, also am Ende des Netzes und nicht am Anfang. „Ein kaltes Wärmenetz ist eine optimale Wärmequelle für den sehr energieeffizienten Betrieb dezentraler Sole/Wasser-Wärmepumpen und daher für Neubaugebiete, aber auch für Bestandsimmobilien mit höheren notwendigen Vorlauftemperaturen geeignet“, sagt Michael Riebesecker, Leiter Energieberatung beim Regensburger Ingenieursdienstleister Consolinno. Das Unternehmen hat bereits für acht nachhaltige und zukunftsfähige kalte Nahwärmenetze Machbarkeitsstudien durchgeführt, von denen sich zwei in der



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG





Beim Ausbau der Klosteramtsscheune in Dobbertin zu einer integrativen Wohnanlage wurde nach den Plänen des Chemnitzer Unternehmens Geocollect eine Erdkollektoranlage mit 150 kW Heizlast installiert

Umsetzung und weitere in der Planung befinden. Mit eigener Hard- und Software digitalisiert das Unternehmen Wärmenetze, steuert Wärmepumpen netzdienlich und in Abhängigkeit des Stromertrags von PV-Anlagen, automatisiert die Heizkostenabrechnung, überwacht die Wartung und Service von Wärmepumpen.

#### Projekte haben Ertragserwartungen erfüllt

Ähnliches berichtet Thorsten Bock, Bereichsleiter Technischer Vertrieb der Stadtwerke SH. Das Unternehmen, das in mehreren Kommunen in Schleswig-

## Förderprogramm Wärmenetze 4.0

Über das BAFA fördert die Bundesregierung die Planung und Umsetzung effizienter Wärmenetze. In einem ersten Fördermodul werden Machbarkeitsstudien zu 60% mit bis zu 600.000 € gefördert. Modul II unterstützt die Realisierung zu 50% bis zu 15 Mio. €. Maßnahmen zur Kundeninformation fördert das Modul III bis zu 80% und maximal 200.000 €. Innovative Projekte wie kalte Nahwärmenetze werden ab 20 Abnahmestellen gefördert.

[www.bafa.de](http://www.bafa.de) → „Wärmenetze“

Holstein aktiv ist, hat bereits sieben kalte Nahwärmenetze realisiert, drei weitere sind in der Planung. „Auslöser war ab 2013/2014 die geringe Bereitschaft von Bauherren, sich in neuen Einfamilienhaus-Wohngebieten an eine Erdgasleitung anschließen zu lassen“, sagt Thorsten Bock. Alle Projekte haben die Ertragserwartungen erfüllt, teilweise liefern die Erdwärmekollektoren sogar mehr Energie als berechnet.

#### Technik kann auch in Wasserschutzgebieten eingesetzt werden

Mittlerweile versorgen die Stadtwerke SH auch große Gebäude über ein kaltes Nahwärmenetz. So ist zusammen mit dem Genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) von 2017 bis 2020 das Projekt Noorblick entstanden. 91 Neubauwohnungen, mehrere soziale Einrichtungen und die neue GWU-Geschäftsstelle werden von einem Erdkollektor mit 250 kW Entzugsleistung und einer kombinierten Photovoltaik- und Solarthermieanlage (PVT) mit 85 kW elektrischer Spitzenleistung auf den Dächern mit umweltfreundlicher Energie versorgt. In den Gebäuden heben zehn Wärmepumpen mit 25 bis 30 kW Leistung die Erdwärme auf die passende Heiztemperatur. Da das Gebiet im Wasserschutzgebiet liegt, sind die 364 in Sandwichbauweise >



Besonders bei der Dekarbonisierung ganzer Quartiere sind kalte Nahwärmenetze eine gute Lösung. Hier besteht die Möglichkeit, mehrere Wärmequellen parallel oder in Ergänzung zueinander einzusetzen

verlegten Kollektoren nur mit Wasser gefüllt, einfache Solarabsorber unter den PV-Modulen sorgen in Kombination mit einer intelligenten Steuerung dafür, dass die Anlage nicht einfriert.

Bei anderen Anlagen mit Erdkollektoren ist die Vereisung dagegen ausdrücklich erwünscht. Denn beim Gefrieren entsteht zusätzliche Kristallisationswärme. Der physikalische Effekt ist ein zusätzlicher, kostenloser und beliebig oft wiederholbarer Energiebooster, der der Erwärmung des im Erdreich gebundenen Wassers auf 80 °C entspricht

### Überall verfügbar: Oberflächennahe Geothermie

Überhaupt erlebt die Erdwärmenutzung knapp unter der Oberfläche einen Boom. Während die Nutzung von Grundwasser oder Abwärme an besondere Gegebenheiten gekoppelt ist, ist der Erdboden in wenigen Metern

Tiefe am Ende des Sommers fast überall 15 bis 20 °C warm. In der Heizperiode entziehen Kollektoren diese Wärme und heizen damit Gebäude. Im nächsten Jahr erwärmen Sonne und Regen das Erdreich wieder. Ist

**„Mit einer Kombination aus Geothermie und einer thermischen Solaranlage lassen sich durchschnittlich höhere Vorlauftemperaturen erzielen als mit einer Geothermieanlage alleine. Das kann gerade im Bestand Gold wert sein.“**

Volkmar Frotscher  
Geocollect, Chemnitz

im Bestand oder auf kleineren Grundstücken der Platz knapp, haben effiziente Kollektoren Vorteile.

Ein Pionier dieser Technik ist das Chemnitzer Unternehmen Geocollect GmbH. Die robusten Kunststoffkollektoren stehen senkrecht in 1,50 m Tiefe im Boden und werden vor Ort zu Strängen von je 1 kW Entzugsleistung kunststoffverschweißt. Der Flächenbedarf beträgt nur ein Drittel der beheizten Gebäudelfläche. Stehen die Kollektoren auf zwei Ebenen im Erdreich, halbiert sich der Flächenbedarf nochmals. „Das ist im Bestand oder in städtischen Quartieren oft der Problemlöser, auch weil hier höhere Vorlauftemperaturen gefragt sind“, sagt Volkmar Frotscher, Vertriebsleiter von Geocollect. Auch hier gibt es keine Angst vor großen Anlagen. Zurzeit entsteht für einen privaten Investor eine Anlage mit einem halben MW Leistung.



Die Eckernförder GWU versorgt bei ihrem Projekt Noorblick 91 Neubauwohnungen mit einem Erdkollektor mit 250 kW Entzugsleistung

Die in kalten Nahwärmenetzen eingesetzten Sole/Wasser-Wärmepumpen sind nicht nur deutlich effizienter als entsprechende Luft/Wasser-Wärmepumpen, sondern auch kaum zu hören, langlebiger und – nicht zuletzt – unsichtbar, da es keine Außen-einheit gibt. Der wichtigste Vorteil dieser Technik: Die genutzten Wärmequellen weisen im Vergleich zur Außenluft im Winter höhere und stabile Tem-

peraturen auf. Das macht den Betrieb sehr effizient, Jahresarbeitszahlen von vier bis über fünf sind deshalb die Regel. Mit einem Teil Strom stellt die Wärmepumpe also drei bis vier Teile zusätzliche Wärme zur Verfügung. Das senkt die Betriebskosten deutlich. Die Anschaffungskosten sind höher, Sondenbohrungen und

Kollektoren liegen in etwa gleichauf. Je teurer aber Strom in Zukunft wird, umso schneller rentieren sich Anlagen zur Erdwärmenutzung, hat eine Studie im Auftrag von Geocollect ergeben.

Nicht zuletzt kann ein kaltes Nahwärmenetz mit Erdwärmekollektoren oder einer Erdsonde im Sommer auch kühlen. Mit einer Flächenheizung und der geeigneten Wärmepumpe sinkt durch das energiesparende natural cooling die Raumtemperatur um 2 bis 3 °C. Gleichzeitig wird mit der entzogenen Wärme das Erdreich regeneriert, was wiederum die Ausbeute im Winter erhöht.

### Quellenmanagement entscheidet über Autarkie-Grad

Ein entscheidender Vorteil kalter Nahwärme ist die Möglichkeit, mehrere Wärmequellen parallel oder in Ergänzung zueinander einzusetzen. So lässt sich zum Beispiel oberflächennahe Geothermie mit einer solarthermischen Anlage, einer PVT-Anlage zur gleichzeitigen Umwandlung von Sonnenenergie in Wärme und Strom oder einer Abwärmenutzung realisieren. Das richtige Management der einzelnen Quellen hat dabei eine große Bedeutung: „Zum Beispiel mit einer Kombination aus Geothermie und einer thermischen Solaranlage lassen sich durchschnittlich höhere Vorlauftemperaturen erzielen als mit einer Geother-

mieanlage alleine. Das kann gerade im Bestand Gold wert sein“, sagt Volkmar Frotscher von Geocollect. So kann im späten Winter die Solarthermie die aus dem abgekühlten Erdreich erzielbare Vorlauftemperatur anheben, da die Sonne da schon wieder Kraft hat.

### Fazit und Ausblick

Insbesondere bei der Dekarbonisierung ganzer Wohnquartiere sind kalte Nahwärmenetze eine Lösung für die Wohnungswirtschaft. Die Umweltwärme aus einer oder mehreren Quellen gelangen vergleichsweise kostengünstig in die Gebäude. Die Solewärmepumpen dort arbeiten effizient mit hohen Jahresarbeitszahlen und unproblematischem Handling. Der erste Hauptsatz der Thermodynamik besagt, dass die Energie in einem geschlossenen System wie der Erde konstant ist. Sprich: Energie wird nicht verbraucht, sie ist immer da. Man muss sie nur nutzen. Dafür sind kalte Nahwärmenetze zweckdienlich. —

Weitere Informationen: [www.consolinno.de](http://www.consolinno.de),  
[www.stadtwerke-sh.de](http://www.stadtwerke-sh.de), [www.geocollect.de](http://www.geocollect.de)

**Buderus**  
Heizsysteme mit Zukunft.

**Digital Live Event**  
11.10.2022

**Fachforum**  
**Wohnungswirtschaft**  
**2022** Klimaschutz und Wärmewende  
im Gebäudesektor.

Im DRIVE in Berlin tauschen wir uns mit hochkarätigen Gästen zu Herausforderungen und Chancen für die Zukunft des Blauen Planeten aus. Registrieren Sie sich hier: [meet.buderus.de](http://meet.buderus.de) oder über den QR-Code. Weitere Infos: [qr.buderus.de/fachforum\\_wowi\\_7](http://qr.buderus.de/fachforum_wowi_7)

TDM UMSTELLUNG AUF KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG UND BLOCKHEIZKRAFTWERKE

# Als Übergangstechnologie auch langfristig vorteilhaft

Die Umwandlung von Erdgas in Strom und Wärme per Kraft-Wärme-Kopplung ist eine interessante Variante der Heizungsanierung – vor allem mit Blick auf das Erreichen der Klimaziele. Doch ist diese Möglichkeit angesichts der explodierenden Preise für Erdgas noch rentabel?

Von Volker Lehmkuhl

**A**larmstufe beim „Notfallplan Gas“, es drohen Versorgungsengpässe, explodierte Preise. Die Situation bei der über Jahrzehnte stabilen Gasversorgung ist angesichts der weltpolitischen Gesamtsituation dramatisch.

Macht es unter diesen Umständen für Entscheider in der Wohnungswirtschaft weiterhin Sinn, über die Umrüstung einer Heizanlage auf ein mit Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk nachzudenken?

Für Dr. Wilfried Ponischowski, Geschäftsführer der envi Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH in Witten, die zahlreiche Projekte mit und für die Wohnungswirtschaft unter anderem für die Spar- und Bauverein Dortmund eG (siehe DW 5/2022, Seite 28) umgesetzt hat, ist die Antwort eindeutig. „Die grundlegende Situation hat sich ja nicht geändert: Uns steht zum Erreichen der Klimaziele eine begrenzte Menge an CO<sub>2</sub> zur Verfügung, die wir noch in die Atmosphäre ausstoßen dürfen. Deshalb sollten wir für die nichtregenerative Stromproduktion die Technik nutzen, die das Klima am geringsten belastet. Und da gehört die Kraft-Wärme-Kopplung auf jeden Fall dazu.“ Da nicht sofort alle Bestandsgebäude auf einen klimaneutralen Betrieb mit erneuerbaren Energien umrüstbar sind, sei ein Blockheizkraftwerk (BHKW) als Ersatz für eine in die Jahre gekommene Heizzentrale mindestens eine Option, so Ponischowski.



**Volker Lehmkuhl**  
freier Fachjournalist  
HERRENBERG

## Detaillierte Planung ist sinnvoll

Die turbulente Situation und die hohen Energiepreise würden allerdings ein noch genaueres Hinschauen erfordern. Im Fokus sollten die Objekte stehen, bei denen mit dem geringsten Aufwand die größten Einsparungen zu realisieren sind. Für den Physiker Ponischowski sind das Bestände mit einem Wärmebedarf von um die 350.000 kWh/a. Eine Zahl, die willkürlich erscheint, aber mit den Rahmenbedingungen der Förderung zu tun hat. Der Staat fördert BHKW der relevanten Größenklasse von bis zu 50 kW elektrischer Leistung bis zu einer Laufzeit von 3.500 Vollbetriebsstunden pro Jahr für zehn Jahre. Solche BHKW verfügen über eine thermische Leistung von etwa 100 kW. Multipliziert mit der geförderten Zahl der Betriebsstunden, ergibt sich so ein Wärmebedarf von rund 350.000 kWh/a. „Kleinere Anlagen müssen deswegen keineswegs unwirtschaftlich sein, allerdings sind ihre spezifischen Kosten höher“, so Ponischowski.

Eine wichtige Rolle spielt die räumliche Situation: Ist die Abgasführung einfach machbar? Sind schalltechnische Probleme zu erwarten? Ist ausreichend Aufstellplatz vorhanden? Und, nicht zuletzt, gibt es eine einfache Einbringmöglichkeit in die Heizzentrale? Diese Faktoren können die Installationskosten für ein BHKW und damit die Wirtschaftlichkeit stark beeinflussen. Containerlösungen seien laut Ponischowski möglich, meist aber teurer. Zudem stellt sich die Frage nach der Anbindung an die Leitungen im Haus und den Aufstellort. Anhand einer

Vorplanung berechnen Ingenieurbüros die Kosten und die Wirtschaftlichkeit und geben eine Empfehlung für oder gegen weitere Detailplanungen und Ausschreibungen. Für die Planungsphase rechnet man mit einem Jahr Vorlauf, die Umstellung erfolgt dann idealerweise in der heizfreien Zeit. Projekte, für die erst ein Nahwärmenetz aufgebaut werden muss, haben nach Expertendarstellung bis zu zwei Jahre Planungsvorlauf. Mitentscheidend pro oder contra BHKW ist auch die Liefersituation für den Brennstoff. Der Ersatz einer Ölzentralheizung durch ein Gas-BHKW muss aufgrund enormer Preise bei Neuverträgen genau kalkuliert werden. In diesem Fall würden die Wärmekosten für die Bewohner gegenüber einer mit Heizöl betriebenen Kessellösung steigen, da hohe Gaspreise auch den Preis für die zum Heizen genutzte Abwärme negativ beeinflussen.

### Experte empfiehlt Vollwartungsvertrag

Wer sich für ein Gas-BKHW entscheidet, dem empfiehlt Wilfried Ponischowski einen Vollwartungsvertrag für Service und Reparaturen mit dem Hersteller über zehn Jahre oder länger. Damit ist der Lieferant des BHKW verpflichtet, gegebenenfalls auch einen defekten Motor auszutauschen. Die Kosten für den Wartungsvertrag können auf die erzeugte Strommenge umgelegt werden, was sich durch einen um drei bis vier Cent höheren Preis pro Kilowattstunde Strom bemerkbar macht. Der klassische Betriebszeitraum für ein BHKW sieht eine Laufzeit von zehn Jahren vor, bevor die Anlage wegen fördertechnischer

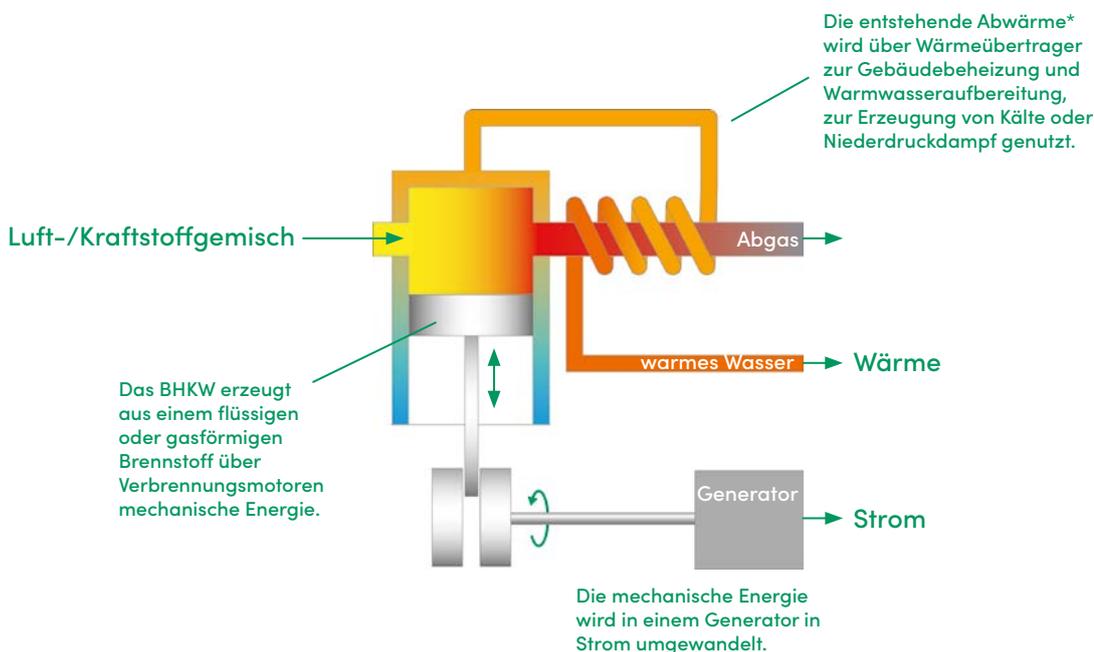


Die Nachfrage nach Blockheizkraftwerken steigt – sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für kleinere Einheiten. Die deutschen Hersteller haben dafür in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Produktionskapazitäten ausgebaut, so wie hier Vaillant in Gelsenkirchen

Bedingungen abgeschaltet wird. Diese vergleichsweise kurze Lebensdauer macht BHKW als Übergangstechnologie interessant.

Die Gestaltung des späteren Wärmepreises liegt in der Hand des Wohnungsunternehmens. Häufig bleibt der Wärmepreis gegenüber einer reinen Kessellösung gleich, sodass Mieterinnen und Mieter nicht zusätzlich belastet werden. Durch die lokale Stromproduktion entstehen zusätzliche Einnahmen. Ob diese an die Mieter weitergegeben werden oder die Ertragssituation des Unternehmens allgemein verbessern, obliegt dem Auftraggeber. >

## Technisches Prinzip eines BHKW



\*aus der Motorkühlung und der Verbrennungswärme

**Kraft-Wärme-Kopplung bietet weitere Vorteile**

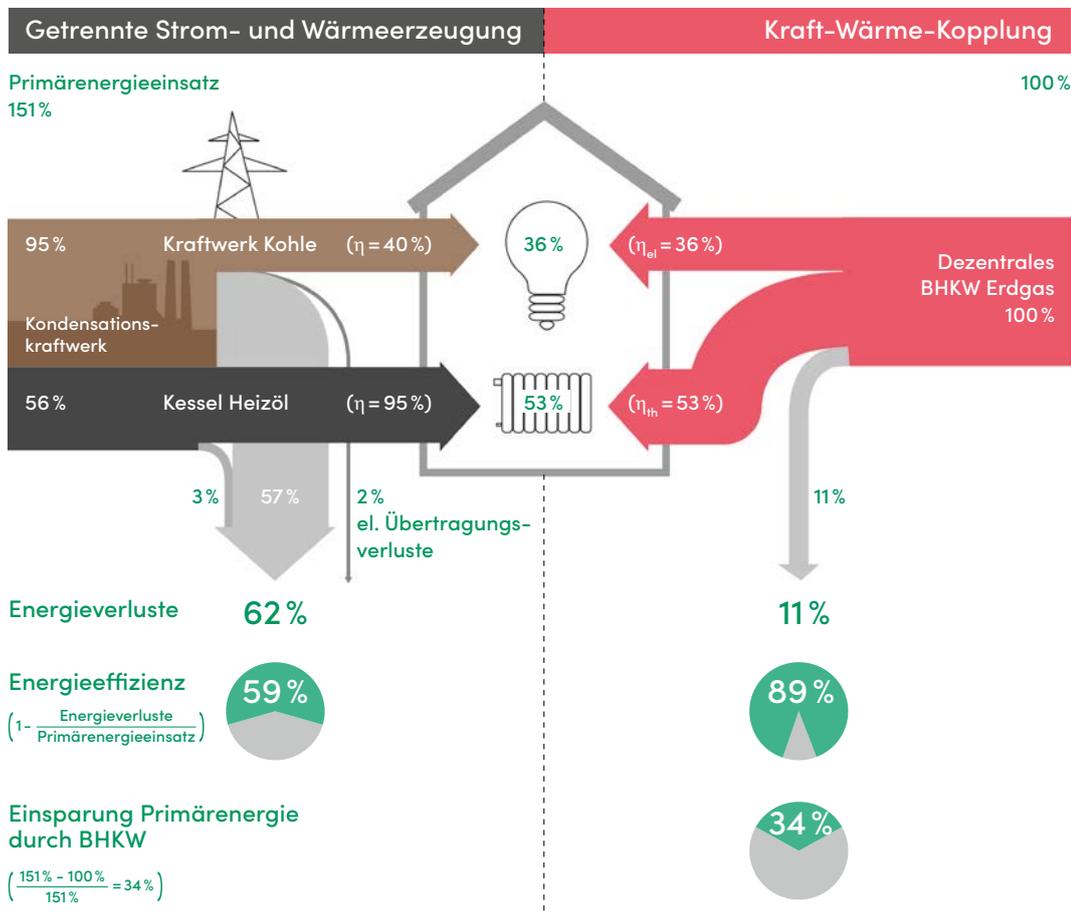
BHKW können auch eine sinnvolle Komponente in Mieterstrommodellen sein, wobei sich die Förderung für den an die Mieter abgegebenen Strom halbiert. Die Kürzung ist in der Regel geringer als die zusätzlichen Einnahmen durch den Direktverkauf des Stroms. Der zusätzliche Aufwand für Abrechnung und Verwaltung des Stromverkaufs muss berücksichtigt werden. Vor allem in Kombination mit Photovoltaik, Wärmepumpen und anderen erneuerbaren Energien sieht die Branche einen Vorteil für die lokale Kraft-Wärme-Kopplung. Claus-Heinrich Stahl, Präsident des Bundesverbands Kraft-Wärme-Kopplung e. V.: „Gerade in der Wohnungswirtschaft und der Quartiersversorgung bieten sich für Neuinvestitionen in KWK-Anlagen Hybridsysteme aus Kombinationen von KWK mit Wärmepumpen, Photovoltaik und Wärmespeichern sowie in Zukunft auch E-Ladestationen an.“ Vorteile sieht er vor allem bei einer flexiblen Fahrweise des BHKW zu den Hauptbedarfszeiten für

Strom. Wohnungsunternehmen könnten so durch die Kooperation mit Direktvermarktern an den Entwicklungen der Strompreisbörsen teilhaben. Von 6 bis 8 Uhr morgens und zwischen 17 und 22 Uhr seien die Börsenstrompreise am höchsten. Zeiten, in denen vor allem Strom aus Photovoltaikanlagen kaum zur Verfügung steht. „Moderne KWK-Anlagen in flexibler Fahrweise zu diesen Spitzenlastzeiten stützen das Stromsystem und ermöglichen die zeitlich entkoppelte Wärmeversorgung der Gebäude und die effiziente Ausnutzung der Treibstoffe in Ergänzung zu den volatilen erneuerbaren Energien“, so Claus-Heinrich Stahl.

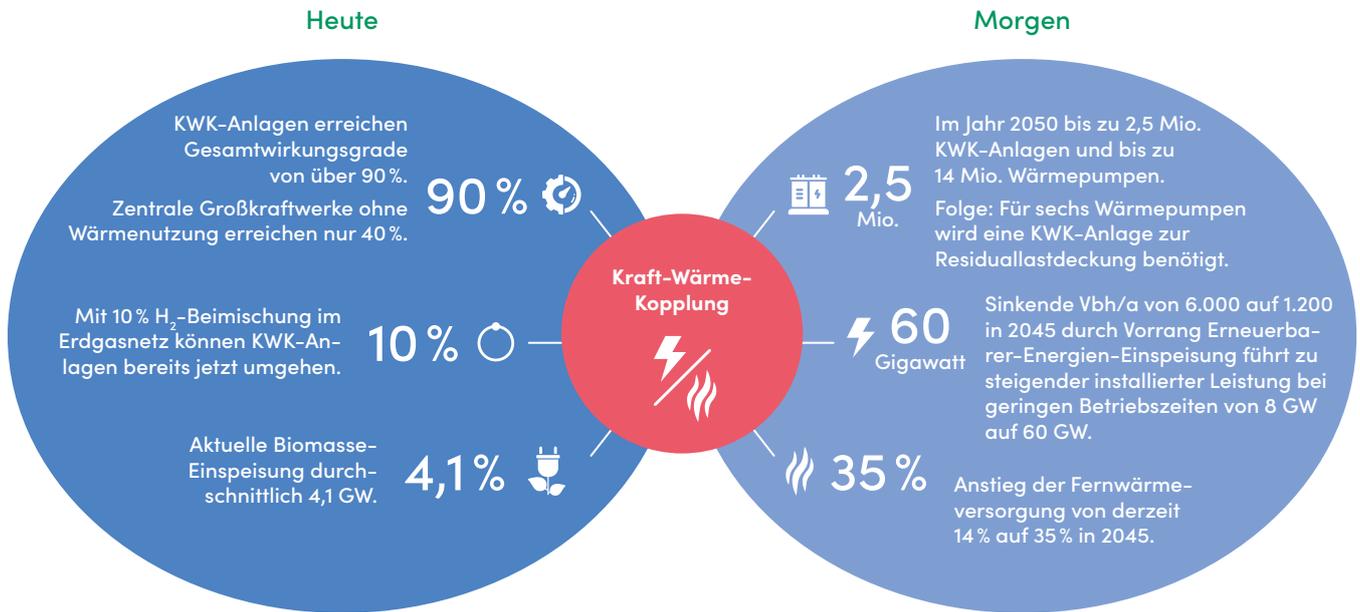
**Zentralisierte Versorgung leichter umzustellen**

Fazit: Auch wenn die Verwerfungen durch Liefereinschränkungen und den Krieg in der Ukraine zurzeit nur schwer zu kalkulieren sind, haben BHKW als Bestandteil der Energiewende mindestens als Übergangstechnologie ihre Berechtigung. Eine durch die

**Vergleich der Primärenergiebilanzen von Kraft-Wärme-Kopplung und getrennter Strom- und Wärmeerzeugung**



## Kraft-Wärme-Kopplung im erneuerbaren System



Installation eines BHKW zentralisierte Wärmeversorgung im Objekt oder im Quartier lässt sich später einfacher auf erneuerbare Quellen wie Brennstoffzellen oder Wärmepumpen umstellen als eine Vielzahl kleinster Heizanlagen. Auch wirtschaftlich sind gut geplante BHKW an attraktiven Standorten eine Option. Schließlich korrelieren die hohen Gaspreise mit hohen Preisen für den an die Mieter oder an der

Börse verkauften Strom. Gas ist mittlerweile ökologisch und ökonomisch zu wertvoll, um es einfach zu verbrennen. Besser man macht Strom daraus. Zunehmend wichtiger wird das Monitoring sowie das intelligente Steuern und Überwachen solcher Anlagen (siehe DW 5/2022, Seite 18 ff.). Denn je komplexer die Anlagen, umso gravierender wirken sich Betriebsstörungen aus.

Warum wir der passende Partner für die Wärme- und Wasserabrechnung Ihrer Immobilien sind? Weil wir Wert auf Details legen: Genauigkeit und Zuverlässigkeit bei der Arbeit, Transparenz bei der Abrechnung, Umsetzung gesetzlicher Vorgaben. Wie zum Beispiel bei der unterjährigen Information über Wärme- und Warmwasserverbrauch. Wir haben das Know-how, um individuelle und bedarfsgerechte Lösungen für Sie zu finden. Lernen Sie uns und unsere weiteren Leistungen kennen: [www.skibatron.de](http://www.skibatron.de)

# EIN FÜR DETAILS

**SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

SKIBATRON – EIN UNTERNEHMEN VON VIVAWEST

TDM ENERGIEEFFIZIENZ UND DIGITALE NUTZERUNTERSTÜTZUNG

# Energiesparen leicht gemacht

Beim Thema Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudebereich stehen vielfach bauliche Lösungen oder ein Anlagenaustausch im Fokus, nur selten geringinvestive Maßnahmen. Zu wenig wird gefragt, wie die Mieter beim Energiesparen unterstützt werden können.

Von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus

**D**ie Regelungstechnik für die Heizung in Mehrfamilienhäusern stand bisher nicht im Fokus vieler Wohnungsunternehmen. Die Gründe sind vielfältig, angefangen vom Vermieter-Mieter-Dilemma (Vermieter investiert, Mieter hat den Vorteil), der Umlagefähigkeit der Heizkosten bis hin zur mangelnden technischen Kompetenz der Unternehmen, einen effizienten Heizbetrieb zu organisieren beziehungsweise die Wirkung von Maßnahmen zu bewerten. Im Ergebnis sind die Systeme nicht darauf getrimmt, mögliche Einsparpotenziale zu erschließen. Funktionen wie die witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung, die Nachtabsenkung durch Absenken der Heizkennlinie und manuelle Thermostatventile sind letztlich alles Techniken, die bereits im letzten Jahrhundert verfügbar waren. Wirklich neue Funktionen sind bisher Fehlanzeige. Insofern ist es kaum verwunderlich, dass bei der Suche nach Einsparmöglichkeiten durch den Verbraucher das Duschen so gerne diskutiert wird (macht und kennt jeder, ist gut zu bewerten: je länger geduscht wird, umso teurer) oder dass von Unternehmen darauf verwiesen wird, dass bereits in der Vergangenheit alle Einsparmöglichkeiten erschlossen wurden.

Das Forschungsprojekt BaltBest, über das die DW bereits mehrfach berichtete, hat gezeigt, dass

eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern möglich ist, dass es dazu aber eines sorgfältig abgestimmten Zusammenspiels von Wärmeerzeugung, Hydraulik und Nutzerverhalten bedarf. Energiesparendes Verhalten kann durch Digitalisierung gut unterstützt werden. In den Fokus geraten unter anderem smarte Thermostate. Zuletzt forderte die Dena einen verpflichtenden Einbau dieser Geräte.

Schaut man sich die heute verfügbaren Produkte an, so fällt etwas auf: Die Funktionen sind auf den Raum beziehungsweise maximal auf die Wohnung fokussiert und die wesentlichen Funktionalitäten bestehen in der Programmierung von Zeitprofilen und gegebenenfalls – aufgrund eines Temperaturabfalls oder der Abfrage eines Fensterkontaktes – in der Erkennung offener Fenster. Das war nicht immer so. So gab es in der Vergangenheit smarte Thermostate, die auch den aktuellen und zukünftigen Wärmebedarf in den Wohnungen ermittelten und diesen an den Wärmeerzeuger kommunizierten oder die Wettervorhersage in die Betriebsführung einbezogen, um die Wärmespeicherfähigkeit der Gebäude auszunutzen. Aufgrund der mangelnden Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, diese Systeme einzusetzen, setzten Hersteller bei der Funktionalität der Geräte auf die Bedürfnisse des Endkunden. So sind mittlerweile viele preiswerte Lösungen verfügbar, kaum eines dieser Systeme reizt allerdings die Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern wirklich aus.



**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**

Stiftungsprofessur  
Energiefragen der  
Immobilienwirtschaft  
EBZ Business School  
BOCHUM

Die Wohnungswirtschaft steht vor einem (selbst verschuldeten) Dilemma: Wenn Mieter sich weiterhin selbstständig ausrüsten, werden auch zukünftig wohnungsübergreifende Effizienzfunktionen nicht verfügbar sein. Im Hinblick auf die enormen Herausforderungen der Branche im Bereich der Klimaneutralität wäre das keine wirklich clevere Vorgehensweise. Selbst die Ausrüstung der Wohnungen mit smarten Lösungen voranzutreiben, bedeutet, in Kooperation mit Herstellern Einfluss auf die Funktion der Geräte zu nehmen. Für die Digitalisierung des Produktes „Wohnung“ wäre das ein guter und wichtiger Schritt! Doch ist die Branche hierzu bereit und gut aufgestellt?

### Kleine Kunde über das Heizverhalten in Mehrfamilienhäusern

Im Forschungsprojekt BaltBest wurde das Heizverhalten von Mietern in 759 Wohnungen untersucht und Mieter daraufhin in verschiedene Heiztypen eingeteilt. Basis für die Bewertung war der normierte flächenbezogene Verbrauchswert (nfV), welcher es ermöglicht, den witterungsbereinigten Verbrauch einer einzelnen Wohnung in die Verbrauchsstruktur aller Wohnungen im Gebäude einzuordnen. Ein nfV von 1 besagt, dass der Verbrauch exakt dem Durchschnitt entspricht. Es hat sich gezeigt, dass die Betriebsstunden der Heizkörper einer der wesentlichen Einflussfaktoren auf den Verbrauch sind.

Folgende Nutzertypen wurden identifiziert:

- **Nicht-Heizer** (nfV < 0,2; 7 % der Mieter): Heizkörper werden nur in Ausnahmefällen eingeschaltet.
- **Sparfüchse/Geringverbraucher** (0,2 ≤ nfV < 0,5; 13 % der Mieter): Nur wenige Räume der Wohnung werden geheizt, diese auch nur für die Zeiträume, in denen eine Nutzung stattfindet.
- **Normalheizer** (0,5 ≤ nfV < 1,5; 60 % der Mieter): Der größte Teil der Heizkörper in der Wohnung ist für längere Zeiträume in Betrieb, moderate Heizleistung, Abschaltzeiträume erkennbar.
- **Vielverbraucher** (1,5 ≤ nfV < 2,5; 17 % der Mieter): Der größte Teil der Heizkörper in der Wohnung ist für längere Zeiträume in Betrieb, hohe Heizleistung, wenige Abschaltzeiträume erkennbar
- **Power-User** (2,5 ≤ nfV; 2 % der Mieter): Der Energieverbrauch dieser Gruppe ist deutlich überdurchschnittlich, Heizkörper sind die meiste Zeit eingeschaltet, laufen mit hoher Leistung, was darauf schließen lässt, dass die Lüftungszeiträume hoch sind.

### Welche Einsparungen bringen smarte Thermostate?

Gelingt es, die Betriebsstunden der Heizkörper zu reduzieren, werden Einsparungen erreicht. Das lässt sich durch Tipps zum energiesparenden Heizverhalten als auch durch den Einsatz von Smart-Home-Thermostatventilen erreichen. Wie stark Letzteres wirkt, wurde im BaltBest-Projekt untersucht, indem

in fünf Mehrfamilienhäusern 46 von 56 Wohnungen mit smarten Thermostaten ausgestattet wurden. Die nicht ausgestatteten Wohnungen (zehn Mieter entzogen sich der Umrüstung) dienten als Referenzgruppe. Anschließend wurden die erzielten Einsparungen innerhalb der verschiedenen Nutzerkategorien ausgewertet. Da sich deren Heizverhalten erheblich unterscheidet, sind die erzielten Einsparungen ebenfalls recht unterschiedlich:

#### • Nicht-Heizer

Bei der Kategorie der Nicht-Heizer haben Smart-Home-Systeme keine positive, sondern eher eine negative Wirkung auf den Energieverbrauch. Hinterlegte Zeitprogramme führen zu einer Beheizung von Räumen zu Zeitpunkten, in denen seitens der Mieter normalerweise keine Heizung erfolgen würde. Der Energieverbrauch beim Nachrüsten von Smart-Home-Systemen bei dieser Kategorie von Mietern steigt eher an.

#### • Sparfüchse/Geringverbraucher

Die Sparfüchse unter den Mietern heizen üblicherweise heute schon nicht mehr als notwendig. Es ist von einem sehr bewussten Heizverhalten auszugehen, die Zusammenhänge beim energiesparenden Verhalten dürfen für einen Großteil dieser Gruppe als bekannt vorausgesetzt werden. Smart-Home-Systeme führen bei dieser Kategorie von Mietern nicht unbedingt zu einer Reduzierung der Heizenergie-Verbräuche, sondern helfen dem Mieter, das persönliche Zeitprofil komfortabel zu optimieren.

#### • Normalheizer

Normalheizer zeichnen sich dadurch aus, dass eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der Wohnung >



Smarte, digitale, fernauslesbare und mitunter sogar programmierbare Thermostatventile, wie das Bluetooth-fähige Thermostat Danfoss Duo, helfen dabei die Energieeffizienz im Gebäudebestand zu erhöhen

Tabelle 1:

## Änderung der Energieverbräuche in den Gruppen nach Einbau der smarten Thermostate in den verschiedenen Nutzergruppen

Nutzergruppe	Anzahl der Wohnungen	Änderung des Verbrauchs (witterungsbereinigt)
ausgestattete Nichtheizer	1	+ 8,8%
ausgestattete Geringverbraucher	2	+ 10,6%
ausgestattete Normalverbraucher	36	- 6,7%
ausgestattete Vielverbraucher	7	- 16,1%
nicht ausgestattete Referenzgruppe	10	+ 15,2%

Tabelle 2:

## Änderung der Verbräuche auf Liegenschaftsebene nach dem Einbau smarter Thermostate

Nr. der Liegenschaft	Absoluter Verbrauch (vor Einbau) in kWh/m <sup>2</sup> a	Änderung des Verbrauchs nach Einbau (witterungsbereinigt)
15	130,11	- 7%
21	128,38	+ 0,13%
23	119,00	+ 0,41%
47	113,43	+ 1,21%
50	125,12	- 15%

vorliegt und sich ein Großteil der Heizkörper in der Heizperiode in Betrieb befindet. Smarte Thermostatventile können für diese Nutzergruppe einen signifikanten Beitrag leisten, da sich nun die Temperaturprofile in den einzelnen Räumen besser auf den jeweiligen Bedarf anpassen lassen.

### • Vielverbraucher

Vielverbraucher haben einen überdurchschnittlich hohen Energieverbrauch. Die Anzahl der Betriebsstunden der Heizkörper ist hoch, die hohen Verbräuche lassen sich nicht nur durch höhere Raumtemperaturen erklären. Das Lüftungsverhalten spielt bei hohen Verbräuchen ebenfalls eine signifikante Rolle. Vielverbraucher können von smarten Thermostatventilen profitieren, wenn diese die Anzahl der Betriebsstunden der Heizkörper durch Zeitprogramme reduzieren und Funktionen zum energieeffizienten Lüften unterstützen (zum Beispiel die Heizkörper abschalten, wenn das Fenster geöffnet wird).

### • Power-User

Power-User weisen einen extrem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auf. Diese Gruppe hat die höchsten Heizkörper-Betriebsstunden. Die resultierenden Mehrverbräuche lassen sich nicht nur über die höheren Temperaturen in der Wohnung erklären, ein wenig sachgerechtes Lüften

(zum Beispiel Kipplüften über längere Zeiträume) ist notwendig, um die hohen Verbräuche zu erreichen. Smarte Thermostatventile können einen wesentlichen Beitrag leisten, wenn sie offenstehende Fenster erkennen und die Heizkörper während der Lüftungszeiträume abschalten.

Die aufgetretenen Verbrauchsänderungen sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

### Einsparungen

Doch führen Einsparungen auf Wohnungsebene durch smarte Thermostate zwangsläufig zu signifikanten Einsparungen auf Liegenschaftsebene?

Die Verbräuche in den fünf Liegenschaften, die mit smarten Thermostatventilen ausgestattet wurden, haben sich nach dem Einbau wie in Tabelle 2 dargestellt entwickelt:

In zwei Liegenschaften waren signifikante Änderungen des witterungsbereinigten Verbrauchs, auch auf Liegenschaftsebene, zu erkennen. In den anderen Liegenschaften gab es keine nennenswerte Verbrauchsänderung. Bei der Betrachtung der Verbrauchsänderungen ist zu beachten, dass es von der Heizperiode 2019/2020 zu der Heizperiode 2020/2021 einen Corona-Effekt gab. Das bedeutet, dass die Verbräuche in den Liegenschaften im BaltBest-Projekt, bei denen keine Maßnahmen ergriffen wurden, um

## THEMA DES MONATS

5 % zugenommen haben – vermutlich durch eine längere Anwesenheitszeit in den Wohnungen (Home-Office et cetera). Damit kann ein gleichbleibender Verbrauch durchaus schon als positives Einsparergebnis betrachtet werden.

### Fazit

Ob und in welchem Umfang smarte Thermostate den Energieverbrauch auf Liegenschaftsebene reduzieren, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Zugehörigkeit der Mieter zu verschiedenen Heiztypen. Nicht alle Mieter werden gleichermaßen vom Einsatz von Smart-Home-Systemen profitieren. Da die Gruppe der Normalheizer und Vielverbraucher größer ist als die Gruppe der Nichtheizer und Geringverbraucher, ist eine Abnahme der Verbräuche auf Liegenschaftsebene zu erwarten. Überlassen die Wohnungsunternehmen den Mietern die Ausstattung der Wohnungen, werden sich vor allem Wenigverbraucher und sparsame Normalverbraucher selbst ausstatten. Die Einsparungen auf Liegenschaftsebene bleiben überschaubar. Die deutlich gestiegenen Heizkosten machen vor allem den gehobenen Normalverbrauchern und Vielverbrauchern zu schaffen. Diese Gruppen haben das größte Potenzial, von smarten Thermostaten zu profitieren.

Auch für Wohnungsunternehmen ist es vorteilhaft, wenn die Verbräuche der Liegenschaften sinken und die großen Verbrauchsstreuungen innerhalb der Liegenschaft abnehmen. Der rasante Anstieg der Energiekosten dürfte dazu führen, dass Mieter einer Unterstützung beim energiesparenden Verhalten wesentlich aufgeschlossener gegenüber stehen, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Die unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) ist ein wichtiges Werkzeug auf diesem Weg. Leider geht es Wohnungsunternehmen bei deren Gestaltung bisher eher um die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen als um die Erreichung einer Wirkung bei den Mietern. Sinnvoll wäre ein „betreutes Heizen“: Verbrauchsinformationen werden spezifisch für die Mieter aufbereitet – inklusive Tipps zum energiesparenden Heizen. Ein Traum, wenn hierbei auch Informationen aus smarten Thermostaten einfließen und Hinweise zur effizienten Nutzung der Geräte geben würden!

Diesen Ansatz untersucht die EBZ in dem vom Land NRW geförderten Forschungsprojekt „VISE-I: Smart User Interfaces und Feedbackfunktionen“ mit dem Wuppertal-Institut für Klima, Umwelt, Energie und der Technischen Hochschule Köln. Dabei geht es darum, herauszufinden, welche Informationen für Mieter wie aufbereitet werden müssen, um eine reale Wirkung auf das Nutzerverhalten zu erzielen. Smarte Thermostate sind in diesem Szenario ein wichtiger Baustein. —

Weitere Informationen: [www.energieeffizient-wohnen.de](http://www.energieeffizient-wohnen.de)



## Zeitgemäß wohnen, intelligent lüften

Mit der neuen Generation der **SAVE-Geräte** bietet Systemair nicht nur intelligente Wohnraumlüftungsgeräte, sondern auch eine flexible Auswahl an Bedienelementen.



ERFAHREN SIE MEHR UNTER:

 [kwl.systemair.de](http://kwl.systemair.de)

 **systemair**

TDM CO<sub>2</sub>-REDUZIERUNG DANK GANZHEITLICHEM KONZEPT

# Technische Umrüstung auf Quartiersebene als Schlüsselfaktor

Etwa 51 Mio. € wird die Rheinwohnungsbau GmbH (RWB) in die Klimaneutralität investieren. Knapp 800 Duisburger Wohnungen in 129 Häusern werden dafür grundlegend modernisiert. Die Herangehensweise könnte beispielhaft die klimaneutrale Sanierung von fast 40 % aller Wohnungsbauten in Deutschland werden.

Von Holger Hartwig

**D**as kirchliche Unternehmen aus Düsseldorf hat sich zum Ziel gesetzt, seinen gesamten Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Alena Hinke, Projektmanagerin bei RWB: „Unser erster Schritt war, für den gesamten Bestand die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu ermitteln. Dabei hat uns das Tool der Initiative Wohnen 2050 einen unverzichtbaren Dienst geleistet.“ Alle Daten seien eingespeist worden. Das Ergebnis: „Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck liegt – für alle unsere Gebäude berechnet – bei 23,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Insgesamt entspricht das einem Ausstoß von über 10 Mio. t.“

Als erstes Projekt für den langen Weg zur Klimaneutralität ihrer etwa 6.200 Wohnungen wählten Vorstand und Aufsichtsrat des Unternehmens bewusst das Wohngebiet Duisburg-Ungelsheim aus, das zu dem emissionsreichsten im Bestand gehört. Denn: Im Duisburger Quartier liegt der ermittelte CO<sub>2</sub>-Fußabdruck pro Jahr bei 40,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohnfläche – und macht damit mit einem Ausstoß von 1981 t CO<sub>2</sub> fast ein Fünftel der gesamten Klimabelastung der RWB-Objekte aus.

## Technische Umsetzung

Die RWB wusste, dass der größte Hebel zur Reduzierung der Emissionen des 60 Jahre alten Quartiers bei der Wärmeerzeugung lag. RWB-Geschäftsführer Thomas Hummelsbeck: „Das Pariser Klimaschutzabkommen sieht einen Wert von 6 bis 12 kg CO<sub>2</sub>-Ausstoß jährlich zur Erreichung der Klimaneutralität vor. Angesichts der Tatsache, dass wir bereits über die Hälfte unseres Gebäudebestandes energetisch modernisiert und darüber hinaus mehr als 10 % der Gebäude durch Abriss und Neubau ersetzt haben, war uns dies schnell klar.“ Der Heizwärmebedarf sei in den Vorjahren durch diverse energetische Maßnahmen bereits deutlich reduziert worden, so dass „wir

das Ziel eines klimafreundlichen Bestandes mit einem Ausstoß von jährlich 0 bis 6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Wohnfläche in den nächsten Jahrzehnten nur über eine technische Umrüstung der Energieversorgung erreichen können.“ Dabei reifte früh die Überzeugung, dass dafür die flächendeckende Installation von Wärmepumpen und die Nutzung von Solarstrom inklusive eines Mieterstrommodells sinnvoll erschienen.

Für die Herangehensweise und die sich anschließende Umsetzung suchte sich die RWB einen Partner: Gemeinsam mit der Ampeers Energy GmbH – eine im Mai 2019 in München als Spin-Off eines Fraunhofer Instituts gegründete Firma – wurde mittels einer ganzjährigen Energieflusssimulation die Kombination verschiedener Technologien ermittelt, die technisch und wirtschaftlich optimal sind. Dabei wurde eine softwarebasierte Dienstleistung genutzt, die die sektorenübergreifende und intelligente Energieoptimierung von Immobilien ermöglicht und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von der Planung bis in den Betrieb nachhaltig reduziert.

Kernidee des Konzeptes ist es, dass die Mieter ihren Strom durch PV-Anlagen auf den Dächern der Wohngebäude beziehen und die Wärmeversorgung über Wärmepumpen erfolgt. Das Ziel war somit definiert: Eine digitale Sektorenkopplung zu entwickeln und umzusetzen. Mittlerweile sind die ersten Häuser bereits auf das neue klimafreundliche Konzept umgestellt und die nächsten Objekte werden kontinuierlich in Angriff genommen. Ende 2022 sollen 25 Mehrfamilienhäuser auf das neue Konzept umgestellt sein.

## Mieterstrom: Mindestes die Hälfte soll ihn nutzen

Was sieht das Konzept im Detail vor? Im Kern geht es um die Gebäudeertüchtigung auf den BEG-Standard 70 EE, die Umrüstung von Gas-Zentralheizungen auf elektrisch betriebene Wärmepumpen sowie einen flächendeckenden Einsatz von PV-Anlagen. Hummelsbeck: „Wir wollten ein ganzheitliches Energiekonzept



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

## THEMA DES MONATS



Die Herausforderung, im Bestand CO<sub>2</sub> zu reduzieren, setzt die RWB bei 800 Wohnungen in Duisburg-Ungelsheim erstmals in die Praxis um

umsetzen. Einzelne Lösungen, die nur PV-Anlagen für Dächer oder Komponenten zur Wärmeversorgung beinhalten, kamen nicht in Frage. Unser übergeordnetes Ziel bei der Energiebereitstellung mittels Photovoltaik war von Beginn an, eine möglichst hohe Eigennutzung zu erreichen.“ Bis Ende 2026 werden deshalb im Quartier nun 89 Wärmepumpen installiert. Etwa 2.000 kWp soll aus PV-Anlagen gewonnen werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen der RWB gehen davon aus, dass mit dem erzeugten Strom langfristig sogar ein nennenswertes Plus erzielt werden kann. Das Konzept für das Quartier umfasst deshalb auch ein Mieterstrommodell der RWB. Hierfür wurde eigens ein Kommunikationskonzept entwickelt, „damit wir möglichst viele unserer Mieter mit ins Boot nehmen“, so Hummelsbeck. Ziel der RWB sei es schließlich, mindestens die Hälfte aller Mietparteien davon zu überzeugen, von den bisherigen Stromlieferverträgen hin zum Mieterstrom zu wechseln. >

### Das Quartier

Das Quartier Duisburg-Ungelsheim ist stark mit der Historie der Stadt verbunden. Das Mannesmann-Stahlwerk erwarb das Areal 1952, um darauf bis zu 1.500 Werkwohnungen zu bauen. Für diese „Mannesmannstadt“ verantwortlich zeichnete sich der Düsseldorfer Architekt Walter Euler. Unter dem Motto „Licht, Luft, Sonne und Grünflächen“ wurden bis 1961 insgesamt 129 Häuser mit einem unter 30m<sup>2</sup> großen Appartement, 253 Zweizimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 bis 70 m<sup>2</sup>, 531 zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnungen und 17 Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> gebaut. Mit Ausnahme eines fünfgeschossigen Baukörpers haben sämtliche Gebäude, die in den Jahren 1985 bis 1987 vom der RWB gekauft wurden, zwei bis vier Vollgeschosse und größtenteils Satteldächer.



Andreas Grunow

☎ 030-26006-201



Ester Seiffarth

☎ 030-26006-220

# avestrategy

Ein Produkt der BBT GmbH

Controlling leicht gemacht  
Hier Video ansehen



avestrategy.com



Ihre Software für  
Controlling, Finanz- und  
Portfoliomanagement

INTERVIEW MIT THOMAS HUMMELSBECK

## „Kleine Pilotprojekte sind keine Lösung“



Thomas Hummelsbeck ist Geschäftsführer der Düsseldorfer Rheinwohnungsbau GmbH. Er spricht über die Erfahrungen und Erkenntnisse, die sein Unternehmen bei der Gestaltung der klimafreundlichen Zukunft des Quartiers Duisburg-Ungelsheim sammelte.

**Herr Hummelsbeck, als Sie mit dem Projekt starteten, war die Corona-Pandemie noch kein Thema. Über Nacht musste die Konzeptions- und Planungsphase dann mit digitalen Tools und mittels vieler Meetings im virtuellen Raum absolviert werden. Ist es das erste große Projekt, das Sie ohne persönliche Treffen angeschoben haben?**

Ja, das stimmt. Jedoch war das für uns nicht totales Neuland, da wir in den Rheinwohnungsbau-Teams bereits seit Januar 2018 mobiles Arbeiten fest verankert hatten. Dennoch war dieses Projekt eine ganz andere Hausnummer. Weil es auch menschlich passen muss, ist es mir normalerweise sehr wichtig, dass ich mein Gegenüber persönlich kennenlerne. Doch das war nun nicht möglich. Ehrlich gesagt: Für mich war es fast unvorstellbar, dass wir so ein großes Vorhaben komplett digital planen.

Hilfreich war dabei ganz sicher, dass unser Team fast ausschließlich aus digital sehr affinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bestand. Die hatten keine Angst davor, so zu arbeiten. Im Rückblick kann ich feststellen: Es hat sehr gut funktioniert und es haben sich alle sehr auf die Aufgabe fokussiert. Mehr, als das manchmal in „analogen“ Planungsprozessen der Fall ist. Die Effizienz des gemeinsamen Arbeitens war bemerkenswert. Als Konsequenz setze ich heute viele Projekte und Aufgaben nach einer ersten Begegnung digital um – mit weniger Aufwand.

**Warum fiel die Wahl für das Vorhaben auf das Quartier Duisburg-Ungelsheim?**

Vorweg: Ich mag zwei Begriffe nicht mehr hören – Leuchtturm- und Pilotprojekt. Unser Ziel war es vielmehr, ein Vorhaben zu finden, das auf weite Teile unseres Bestands ausgerollt werden kann und das beispielhaft für die Herausforderungen nicht nur unseres Portfolios ist.

Für uns stand schnell fest: Wir wollen nicht mit kleinen Aufgaben beginnen. Unsere Stärke muss es stattdessen sein, keine Angst vor großen Investitionen und Mengengerüsten zu haben.

Die Wahl fiel dann schnell auf dieses Quartier, weil wir dort fünf Gebäudetypen haben, die von ihrer Grundstruktur mit weiten Teilen unseres Bestands vergleichbar sind. Wir wollten eine Blaupause, bei der wir so arbeiten, dass wir dann in einem Rutsch an anderen Standorten weiter machen können und von unseren Erfahrungen profitieren. Im Übrigen gehören fast die Hälfte aller Mietwohnungsbestände in ganz Deutschland der gleichen Baualtersklasse an wie unser Portfolio in Duisburg-Ungelsheim. Sie ähneln sich sehr bei den Herausforderungen, die mit der energetischen Sanierung verbunden sind. Insofern sind wir gerne ein „First Mover“.

**Wie sind Sie das Thema konkret angegangen?**

Wir haben eine Zwei-Säulen-Strategie gewählt, die sich einerseits auf die Gebäudehülle und -technik sowie andererseits auf die Frage konzentrierte, wie wir es für die Nutzer bezahlbar halten können. Dazu gehört auch ein attraktives Mieterstrommodell.

**Wie wird es weitergehen?**

Wir haben die ersten Projekte in diesem Quartier umgesetzt. Nun geht es Stück für Stück weiter. Wir haben etwa 300 Wohnungen ähnlicher Bauart im Nachbarstadtteil. Das wird die nächste Maßnahme sein.

**Welche Lerneffekte nehmen Sie bereits jetzt für weitere Sanierungen mit?**

Es kommt auf das Zusammenspiel von Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Stromerzeugung an. Vor allem mit Blick auf den Strom kann ich nur den Rat geben, sich mit den Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten frühzeitig zu beschäftigen. Da sind zum Beispiel die Herausforderung beim Zusammenlegen von Hausanschlüssen oder die Frage des Einsatzes intelligenter Messtechnik, die wir in dieser Detailtiefe nicht unbedingt erwartet haben. Örtliche Energieversorger können in diesen Fragen hilfreich sein, aber manche Stadtwerke scheinen doch noch eher in alten Strukturen zu denken. In Duisburg ist es erfreulicherweise anders ... **Welche Wünsche und Empfehlungen haben Sie in Richtung Politik, wenn es um die Förderung derartiger Sanierungsvorhaben geht?**

Wir agieren in Märkten, die nicht von hohen Netto-Mieten geprägt sind. Viele Maßnahmen, die mit Blick auf die Klimaziele erreicht werden sollen, lassen sich nicht über die Miete refinanzieren. Wir benötigen mehr Sicherheit mit einer langlebigeren Fördersystematik. Es wird zu viel zu schnell in Frage gestellt und verändert.

**Sie haben skizziert, dass fast die Hälfte aller Wohnungsgebäude in Deutschland die gleichen Rahmenbedingungen haben. Was raten Sie anderen Unternehmen, wie diese an das Thema herangehen sollten und welche Fehler sollten die Verantwortlichen dabei keinesfalls machen?**

Sie sollten keine Angst vor großen Zahlen und von Beginn an das Ziel haben, eine Serienreife bei den Vorhaben zu erreichen. Kleine Pilotprojekte sind keine Lösung. Wir haben beim Klimaschutz keine Zeit zu verlieren. Jeder Monat, der gewartet wird, ist ein verlorener Monat. Die damit verbundenen Aufgaben sind alternativlos.

**Danke für das Gespräch.**

Die Fragen stellte Holger Hartwig

### Mieterhöhungsbegrenzung sichert Preisstabilität

Bei den gesamten Planungen stand aus Sicht des Unternehmens auch die Frage im Raum, wie die klimafreundliche Ausrichtung für die Wohnungsnutzer bezahlbar bleibt. Die RWB stellte dazu ein Finanzierungskonzept auf, welches eine Mieterhöhungsbegrenzung bei Verwendung von KfW- sowie BAFA-Zuschüssen auf 1 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat kalkuliert. Angesichts der derzeitigen Preisentwicklungen für Gas werde sich zeigen, so ist Hummelsbeck überzeugt, dass auf Dauer der Wechsel in die strombetriebene Wärmeversorgung sinnvoll und – trotz der Mietanhebung für die Wohnungsnutzer – auch finanziell vorteilhaft ist. „Unserer Überzeugung nach liegt der Schlüssel für die Klimawende in den Quartieren und bei der dort lokal gewonnenen sowie genutzten Energie. Dies kann, so sind wir sicher, nur gelingen, wenn der volatile Solarstrom innerhalb des Quartiers durch Sektorkopplung optimal zu nutzen ist. Das bedeutet, dass beispielsweise bei hoher solarer Einstrahlung am Mittag der überschüssige Solarstrom mit Hilfe von Wärmepumpen in Wärme umgewandelt und gespeichert werden müsste“, so Hummelsbeck.

### Komplette Projektsteuerung erfolgte virtuell

Das millionenschwere RWB-Projekt hatte noch eine weitere Herausforderung zu meistern: Aufgrund der Corona-Pandemie waren persönliche Treffen der Akteure unmöglich. Die 20 Akteure der seit dem Projektstart beteiligten neun Partner trafen sich nahezu wöchentlich virtuell und schufen in Remote-Meetings die Voraussetzungen, dass die RWB-Gremien Ende 2020 – nach nur elf Monaten Planung – die Mittel für das Quartier freigaben. Aus Sicht der RWB hat die

digitale Zusammenarbeit mit allen Partnern sehr gut funktioniert. Die Verantwortlichen des Düsseldorfer Unternehmens sind sogar so optimistisch, dass sie erwarten, dass sich in den kommenden Jahren durch die guten Vorarbeiten auch auf den Baustellen die Abläufe reibungsloser darstellen.

### Erste Auszeichnung

Während auf die RWB und ihrer Partner noch viel Arbeit wartet, ist ihnen bereits eine erste Anerkennung zuteilgeworden. Von der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (Deneff) hat die RWB den Green Award 2022 erhalten, der im Rahmen des Projektes „Klimaschutzvorreiter in der Immobilienwirtschaft“ durch den Verein gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vergeben wurde. Gewürdigt wurde der Ansatz, der für mehr als 7 Mio. Häuser ähnlicher Bauart, die im Zeitraum von 1950 bis 1979 errichtet wurden, beispielgebend sein könnte. —

## Die Rheinwohnungsbau GmbH

Das Wohnungsunternehmen verfügt über einen Bestand von 6.175 Mietwohnungen (Stand 31. Dezember 2021) in Düsseldorf, Duisburg, Meerbusch und Berlin. Es wurde 1931 von den Steyler Missionaren gegründet. Hauptgesellschafter ist heute das Erzbistum Köln. Die christlichen Werte bilden auch heute noch das Wertefundament des Unternehmens. 66 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erwirtschaften eine Bilanzsumme von 388 Mio. € (Stand 31. Dezember 2021). Jährlich werden für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes etwa 8,5 Mio. € ausgegeben und durchschnittlichen etwas mehr als 25 Mio. € in den Neubau und die Modernisierung investiert.

# 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**



Bis zu  
45%  
Förderung  
möglich!



**Bosch kann Heizungs-Power!**

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

Noch Fragen: [bit.ly/bosch-wow1](https://bit.ly/bosch-wow1) oder QR-Code scannen:



# Produkte

## Baukastensystem für Flachdachentwässerung



Das Regenwasser wird durch die definierte Drossel des Retentionsaufsatzes zeitverzögert in den Ablauf eingeleitet

Flachdächer bergen grundsätzlich das Risiko von stehendem, d.h. nicht ablaufendem Regenwasser. Stehendes Wasser über einen langen Zeitraum gefährdet die Dichtigkeit des Daches. In großer Menge beeinflusst es die Statik des Daches und damit des gesamten Gebäudes. Daraus ergibt sich die besondere Relevanz des Themas Flachdach-Entwässerung. Als Lösung bietet die Firma ACO eine Spezialform der Flachdachentwässerung. Es handelt sich um eine außenliegende Entwässerung, d.h. die Verlegung der Rohrleitung erfolgt außerhalb des Gebäudes. Das bringt den Vorteil mit sich, ohne Aussparungen in der Tragkonstruktion bzw. ohne eine Durchdringung der Gebäude- decke auszukommen. Weiterhin reduziert diese Form der Entwässerung nicht das Volumen des Gebäudeinneren. ACO hat ein Baukastensystem entwickelt, das sich einerseits sowohl für Freispiegel- als auch Unterdruckentwässerung, andererseits sowohl zur Haupt- als auch Notentwässerung eignet. Es ist zudem für die speziellen Anforderungen von Gründächern konzipiert.

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

## Heizkosten: App-Lösung für monatliche Information

Mit der novellierten Heizkostenverordnung (HKVO) müssen unterjährige Verbrauchsinformationen umgesetzt werden. Mit Q eco bietet das Unternehmen Qundis eine Software-Lösung für die sichere und komfortable monatliche Verbrauchsinformation. Über eine App oder Internetzugriff können Wohnungsnutzer ihre Verbräuche für Wasser und Heizung anzeigen lassen. Mit einem weiteren Klick erhalten sie detaillierte Informationen zu den Verbräuchen und zudem Vergleichswerte andere Haushalte. Die Bereitstellung der Infos erfolgt über die Integration einer Software bei den Messdienstleistern. Auch der Eigentümer kann auf die Daten zugreifen. Datenschutz und Datensicherheit sind dabei umfassend berücksichtigt.

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

## Trinkwasserhygiene per System sicherstellen

Auch in Deutschland ist der Klimawandel mit steigenden Temperaturen im Sommer spürbar. Ein Trend, der die Einhaltung der Trinkwasserhygiene erschwert. Zur Realisierung einer Kaltwassertemperatur unter 25°C ist in vielen Systemen eine erhöhte Frequenz temperaturgeführter Spülmaßnahmen erforderlich, die dann mit einem steigenden Wasserverbrauch verbunden sind. Mit einem neuen System der Firma Kemper werden Spülungen durch eine aktive Temperaturhaltung überflüssig. In einer Kaltwasser-Zirkulation kommen ein Kühler sowie spezielle thermostatische Regulierventile zum Einsatz. Damit ist das System in der Lage, eine dauerhafte Temperaturhaltung unter 20°C zu gewährleisten. In Kombination mit der Strömungsteilertechnik wirkt die Zirkulation sogar bis an die Entnahmestellen.

Weitere Informationen: [www.kemper-olpe.de](http://www.kemper-olpe.de)

## Effiziente und leise Wärmepumpen-Lösung

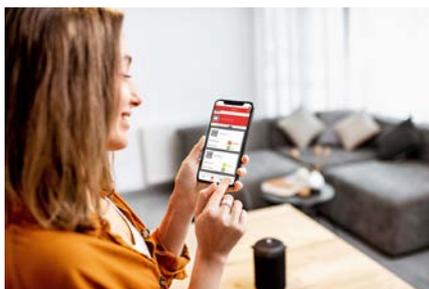
Flexibler Einsatz im Neubau, problemlose Nachrüstung im Bestand: Mit großem Abstand wird aktuell am häufigsten die Kombination einer Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert. Hier hat der Hersteller kermi sein Angebot mit der „pro“-Familie erweitert. Die aktuellen Modelle dieser Produktreihe sind nach Herstellerangaben hocheffizient, umfassend förderfähig, platzsparend und überzeugen mit flüsterleisem Betrieb. Kombiniert mit weiteren Komponenten der „pro“-Familie, wie den Wärmespeichern x-buffer combi pro und x-buffer flex mit Hydromodul pro oder der x-center pro Wandregelung, entsteht ein besonders effizientes Zusammenspiel. Die Regelung der Wärmepumpe erfolgt über ein großes, intuitives Touch-Display und kann mit dem Internet verbunden werden. So wird auch eine optionale Fernwartung ohne zusätzliches Zubehör möglich.



Eine einfache und schnelle Montage durch variable, ab Werk vormontierte, Module ermöglicht die neueste Generation der kermi-Wärmepumpen

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

## Funksensoren sorgen für sichere Fenster



Ist das Fenster geschlossen, geöffnet oder gekippt? Ein Blick auf die mit dem Smart-Home verbundene Handy-App sorgt für Klarheit

Die Kontrolle über den Zustand der Fenster über das Handy oder Tablet – das ermöglicht ein nahezu unsichtbar batteriebetriebener Funksensor, den der Hersteller Kneer-Südfenster in seine Kunststoff- und Aluminium-Kunststoff-Fenster optional einbaut. Die Sensoren erkennen den Status des Fensters und melden diesen an ein Smart-Home-System. Der Bewohner kann so immer im Blick haben, ob ein Fenster geöffnet, gekippt oder geschlossen ist. Für ein Mehr an Sicherheit überwacht der Sensor auch Erschütterungen. Auch Einbruchversuche werden sofort gemeldet.

Weitere Informationen:  
[www.kneer-suedfenster.de](http://www.kneer-suedfenster.de)

## Balkonzugang ohne Stolperfallen

Bei der Gestaltung hochwertiger Balkone und Terrassen sind schwellenfreie Übergänge fast ein Muss geworden – zumindest in Neubauten. Bei bestehenden Wohnungen gibt es hingegen oft noch „Stolperkanten“. Als Lösung für einen schwellenfreien Übergang hat Gutjahr ein Komplettsystem aus dem Spezialdrainrost AquaDrain BF-Flex und passenden Flächendrainagen entwickelt. Mit dem System wird eine dauerhafte Sicherheit und Funktionsgarantie der Entwässerung gewährleistet, so der Hersteller.

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



**light+building**  
autumn edition

**2.–6.10.2022**  
**Frankfurt am Main**



## Future-proof

Alle reden von Nachhaltigkeit – bei uns wird sie greifbar. Zukunftsorientierte Instandhaltungslösungen und Trends zum Anfassen.

**Weltleitmesse für Licht  
und Gebäudetechnik**

# Markt und Management



## Vivawest, GWV und Bogestra führen Mietertickets ein

Die Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) fördern die Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG (GWV) und die Vivawest Wohnen GmbH (Gelsenkirchen). Sie bieten ihren Mietern ab September vergünstigte Tickets für den ÖPNV an. Partner beider Vermieter ist der Mobilitätsdienstleister Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG (Bogestra). Bei Vivawest richtet sich das Pilotprojekt zunächst an alle Mieter, die in den Städten Bochum, Gelsenkirchen und Witten wohnen. Beide Vermieter unterstützen ihre Mieter bis Jahresende mit einem Zuschuss auf Abonnement- oder Monats tickets des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR) mit 10 €, ab 2023 ist eine Subventionierung von monatlich 7 € vorgesehen. Ziel ist es, so den Umstieg vom Auto auf Busse und Bahnen zu forcieren und damit zum Klimaschutz beizutragen sowie durch weniger Autoverkehr die Lebensqualität in den Wohnquartieren zu erhöhen. Die Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote in den Wohnquartieren ist für die GWV ein strategisches Handlungsfeld.

# 6.386

Wohnungen wollen die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. bis 2026 fertigstellen. 5.276 der Wohnungen werden in Potsdam und weiteren Städten des Berliner Umlandes errichtet.



## Kommunale Immobilien im Fokus

Marco Boksteen / Torsten Bölting,  
Praxishandbuch kommunale  
Immobilienwirtschaft,  
380 Seiten, 59,95 €, Haufe,  
ISBN 978-3-648-15870-8

Das Buch geht auf die strategische Ausrichtung, aber auch zentrale Fragen der kaufmännischen Steuerung kommunaler Immobilienbestände ein. Best-Practice-Beispiele dienen als Anregung.

## Meilenstein im Mieterservice

Die Services der Gebäude- und Wohnungsbau-gesellschaft Wernigerode mbH (GWV) sind mit der Mieter-App „GWV-Welt“ digital geworden. Da über 81% der Deutschen über 14 Jahre ein Smartphone zum Bestellen, Surfen und Kommunizieren nutzen, trieb ein GWV-Team die Entwicklung einer Mieter-App voran. Seit dem 1. Juli können die Mieterinnen und -Mieter 24 Stunden am Tag auf ihr Mieterkonto zugreifen, Salden, Voraus- oder Ratenzahlungen organisieren, Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen herunterladen, Reparaturmeldungen und weitere Anliegen übermitteln sowie deren Bearbeitung verfolgen. Man habe den Mieterservice auf ein neues Niveau heben können, so GWV-Geschäftsführer Christian Zeigermann.

## Ein sicheres Zuhause in der Krise

Eine neue Partnerschaft hat die Berliner Gesobau AG mit dem Jugendamt Marzahn-Hellersdorf geschlossen. Das Unternehmen stellt für die flexible Vermietung eine Krisenwohnung zur Verfügung. Die Wohnung, für die die landeseigene Wohnungsgesellschaft und das Jugendamt ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen haben, schafft die Möglichkeit zur kurzfristigen Unterbringung von Familien und jungen Volljährigen im Falle akuter Kindeswohlgefährdung. Die Ausstattung der Krisenwohnung wurde durch die Gesobau-Stiftung finanziert. Das Projekt hat Pilotcharakter. Die Gesobau kann sich vorstellen, derartige Partnerschaften auch in anderen Bezirken zu realisieren.



### CAWG komplettiert Vorstand

Die Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG) hat ihren Vorstand komplettiert. Kai Trussat folgt auf Thilo Koch. Der 43-jährige Diplom-Immobilienwirt (FH) ist gebürtiger Karl-Marx-Städter und war zuletzt zehn Jahre als kaufmännischer Vorstand bei einer Altenburger Wohnungsgenossenschaft tätig.



# IGIS SIX

immer  
auf Erfolgskurs  
mit dem führenden  
Bestandsmanagementsystem



lebenszyklusbasierte  
Investitionsprognose



unternehmens-  
individueller Klimapfad



ganzheitliche  
Investitionsplanung



Verkehrssicherungs- &  
Wartungsmanagement

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

## Real PropTech: Eine Konferenz zum Mitmachen

**Change als Chance – das ist das Leitmotiv der diesjährigen Real PropTech Conference am 7. und 8. September in Frankfurt am Main.**

Die Veranstaltung, die bereits zum sechsten Mal auf dem Union-Hallen-Gelände stattfindet, gilt als wichtige Zukunftskonferenz der Bau- und Immobilienbranche, wenn es um Digitalisierung, Innovation und Nachhaltigkeit geht. Sie gibt einen umfassenden Überblick zu GreenTech, ConTech und PropTech. Geplant ist neben der Präsentation vieler Unternehmen beispielsweise aus den Bereichen Projektentwicklung und Smart City, Planung und BIM, Gebäude- und Energieeffizienz sowie Asset- und Portfoliomanagement eine in diesem Umfang neue „Experience Area“ mit Möglichkeiten für die Besucher zum Mitmachen. Zudem stehen auf zwei Bühnen zahlreiche Gesprächsrunden zu den aktuellen Entwicklungen und Zukunftsperspektiven auf dem Programm. Zum dritten Mal wird auch ein Hackathon veranstaltet, bei dem die Teilnehmenden durch das Entwickeln kreativer und praxistauglicher Lösungen die Chance auf ein Preisgeld in Höhe von 5.000 € haben. Außerdem werden die Siegerprojekte des Awards „Digitalpioniere der Wohnungswirtschaft“ vorgestellt. Gesucht wurde das innovativste digitale Projekt der Wohnungswirtschaft, die ersten drei Plätze werden vor Ort ausgezeichnet.

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

## ProPotsdam schafft Wohnraum für Gastwissenschaftler

**Eine besondere Kooperation setzt in der brandenburgischen Landeshauptstadt einen neuen Akzent. Das städtische Wohnungs- und Immobilienunternehmen ProPotsdam GmbH und das Deutsche Geoforschungszentrum Potsdam (GFZ) haben eine Partnerschaft für die Anmietung von Wohnungen für Gastwissenschaftler unterzeichnet.** Die Bereitstellung des Wohnraums ist Teil des Projekts „ProPotsdam-Bonus“, das das Ziel hat, Wohnungen bevorzugt an Menschen zu vermieten, die in der Stadt arbeiten, einer Ausbildung nachgehen oder studieren. Aus Sicht des GFZ steigt durch die Kooperation die Attraktivität Potsdams für Spitzenforschende aus aller Welt und verbessert die Perspektiven, sich als Stadt der Wissenschaft zu profilieren. Neben der Kooperation mit dem GFZ hat ProPotsdam weitere Vereinbarungen auf städtischer Ebene für Berufe der Daseinsvorsorge geschlossen, unter anderem mit dem Klinikum Ernst von Bergmann, den Stadtwerken Potsdam sowie mit der Feuerwehr und sozialen Einrichtungen wie dem Frauenhaus Potsdam.



Dr. Stefan Schwartze und Dr. Oliver Bens vom GFZ sowie Martina Göhring und Jörn-Michael Westphal von ProPotsdam (v. l.) freuen sich über die Partnerschaft, die die Nutzung von Wohnungen durch Gastwissenschaftler ermöglicht



## Neuer SWD-Geschäftsführer in Düsseldorf

**Die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG (SWD) hat einen neuen Chef: Klaus Feldhaus.** Seit Juli ist er neuer technischer Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung. Der 47-Jährige bringt für die Aufgabe über 20 Jahre Erfahrung aus der Wohnungswirtschaft mit. Der Architekt kommt von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal. Dort war er zuletzt für den Bereich Großmodernisierungen und Neubau verantwortlich.

# 71%

**der Unternehmen des VdW Bayern haben aufgrund steigender Energiekosten Vereinbarungen über die Erhöhung der Betriebskosten- oder Heizkostenvorauszahlung mit Mietern geschlossen. Betroffen vom Kostenanstieg sind nach Verbandsangaben Zweidrittel der insgesamt 560.000 Wohnungen der Mitgliedsunternehmen.**



#### Alles rund um das Erbbaurecht

Dr. Matthias Nagel (Hrsg.),  
Erbbaurechtsgesetz: ErbbauRG,  
575 Seiten, 119 €, C.H. Beck,  
ISBN 978-3-406-78099-8

Das Erbbaurecht erlebt angesichts knapper werdender Flächen und steigender Bodenpreise vielerorts eine Renaissance. Der neu erschienene Kommentar bietet eine kompakte Betrachtung der Facetten des Erbbaurechtsgesetzes, setzt sich mit den praktischen Problemen auseinander, bietet eine wissenschaftliche Vertiefung und gibt Ratschläge für die Umsetzung rechtlicher Vorgaben in der täglichen Arbeit.

## HWG Halle erhält Auszeichnungen

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) ist erneut als familienfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet worden. Sie darf weitere drei Jahre das Zertifikat „Audit beruf- und familie“ der Hertie Stiftung tragen. Parallel gewann die HWG im Sommer auch, im Rahmen von Mieterbefragungen ermittelte, sogenannte Kundenkristalle des Beratungsunternehmens AktivBo. Sie siegte in den entsprechenden Unternehmenskategorien „Bestes Image“ und „Höchster Serviceindex“ und reüssierte in der Kategorie „Höchster Produktindex“ und „Größte Verbesserung Serviceindex“. Im Frühjahr war die HWG bereits von der Handwerkskammer Halle (Saale) als „Vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2021“ ausgezeichnet worden.



Ihr Partner  
für grünes  
Wärme-  
contracting

## Jetzt die Wärmeversorgung sicher und nachhaltig gestalten

Sie möchten die Versorgung Ihrer Immobilie bzw. Ihres Quartiers mit Wärme sicher, autark und klimafreundlich gestalten? Und das am besten ohne großen Aufwand und eigene Investition?

Mit grünem Wärmecontracting von EWE ist all das möglich. Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung und unser Know How. Gerne beraten wir Sie persönlich.

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie.

#### Lassen Sie sich unverbindlich beraten:

- ☎ 0441 803-1520
- ✉ [wowi@ewe.de](mailto:wowi@ewe.de)
- 🌐 [business.ewe.de/wowi](http://business.ewe.de/wowi)

EWE business. Gemeinsam läuft's.



# EWE

EINE DATENANALYSE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# Die Branche und ihre ökonomische Bedeutung

Bisher übliche Abgrenzungen und Statistiken zeichnen zwar ein Bild der Immobilienwirtschaft, können die genauen Dimensionen der Wohnungswirtschaft aber nur ungenau abbilden. Ein Grund, zu versuchen, die Wohnungswirtschaft anhand der Analyse von Daten und Statistiken darzustellen.

Von Prof. Dr. Günter Vornholz

**D**ie Wohnungswirtschaft wird in den Statistiken unzureichend erfasst. Übliche, bisher verwendete Abgrenzungen versuchen zwar ein statistisches Abbild der Immobilienwirtschaft zu liefern, sind aber wenig geeignet, um

die Dimension der Wohnungswirtschaft aufzuzeigen. Oftmals wird bei diesen Versuchen die Wohnungswirtschaft mit der Immobilienwirtschaft gleichgesetzt, obwohl in der Immobilienwirtschaft auch das Agieren mit Gewerbeobjekten berücksichtigt wird. In diesem Artikel soll die Wohnungswirtschaft unter anderem anhand von Daten aus der Dienstleistungsstatistik des Statistischen Bundesamtes analysiert und dargestellt werden.

## Abgrenzungen

Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist die Wohnungswirtschaft eine Branche, deren ökonomische Bedeutung sehr unterschiedlich interpretiert wird. Dies ist grundsätzlich auf die unterschiedlichen Abgrenzungen zurückzuführen.

Die umfassendste und auch am häufigsten verwendete Abgrenzung ist die der Immobilienwirtschaft im weiteren Sinne (i. w. S.). Dies schließt die Branchen ein, die sich mit der Entwicklung, Produktion, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien beschäftigen. Aussagen über die ökonomische Bedeutung der Wohnungswirtschaft lassen sich da-

raus jedoch nur sehr bedingt ableiten, da dies zum einen keine Abgrenzung nach der offiziellen Statistik des Statistischen Bundesamtes ist und zum anderen Branchen wie die Bauwirtschaft dominieren.

Die Branche „Grundstücks- und Wohnungswesen“ nach der Wirtschaftszweige-Systematik des Statistischen Bundesamtes wird auch als die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (i. e. S.) bezeichnet. Diese Unternehmen handeln, vermieten und verwalten Grundstücke und Immobilien und erbringen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien. Auch wenn der Name der Branche etwas anderes vermuten lässt, werden hier auch Tätigkeiten mit Gewerbeimmobilien erfasst.

Die hier als Wohnungswirtschaft erfassten wohnwirtschaftlichen Aktivitäten umfassen den Bau, die Bewirtschaftung, die Verwaltung und vor allem die Vermietung von Wohnimmobilien, um die Bevölkerung mit diesen zu versorgen. Wohnungsunternehmen (auch Wohnungs- und Wohnbaugesellschaften respektive -genossenschaften) sind mit allen Lebenszyklusphasen einer Immobilie befasst. In der Dienstleistungsstatistik des Statistischen Bundesamtes finden sich diese Tätigkeiten in den Klassen 68.10.1 und 68.20.1 sowie 68.31.1 und 68.32.1, die demnach hier als Teilbereich der Branche „Grundstücks- und Wohnungswesen“ als Wohnungswirtschaft bezeichnet werden. Dies sind der Kauf und Verkauf von Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen. Weitere Tätigkeiten sind die Vermietung und Verpachtung von Wohnungen, die Vermittlung



**Prof. Dr. Günter Vornholz**

Professur für  
Immobilienökonomie  
EBZ Business School  
BOCHUM



Die Bedeutung der sozialorientierten, professionellen Wohnungswirtschaft für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem und qualitativem Wohnraum ist unbestritten sehr groß

sowie die Verwaltung von Wohnungen. Berücksichtigt wird auch die Errichtung von Wohnimmobilien, wenn der Errichter Eigentümer der Gebäude bleibt und sie vermietet.

### Wohnungswirtschaft

Eine Möglichkeit, um die ökonomische Bedeutung aufzuzeigen, besteht darin, die verschiedenen Eigenschaften von Wohnimmobilien für die Menschen darzustellen. Wohnen gehört wie Essen und Trinken zu den Existenzbedürfnissen der Menschen. Die Wertigkeit von Wohnen zeigt sich beispielsweise in der Ausgabenbereitschaft der Haushalte. Einen größeren Teil seines Einkommens gibt ein Haushalt im Schnitt für Wohnen aus; sei es für Miete oder für den Schuldendienst. Auch staatliche Maßnahmen zeigen die Wichtigkeit des Wohnens auf. Da Wohnen ein existenzielles Bedürfnis darstellt, sieht sich der Gesetzgeber aufgerufen, die Menschen in diesem Bereich besonders zu schützen beziehungsweise zu fördern. Die Wohnungsbranche ist der Immobilienbereich, auf den am stärksten politischer Einfluss genommen wird. Dies gilt beispielsweise sowohl für den Mieterschutz oder für Maßnahmen gegen eine befürchtete Preisblase als auch für die Wohneigentumsförderung.

Eine andere Option besteht darin, die Größe und die Bedeutung der Wohnungswirtschaft mit Hilfe statistischer Daten aufzuzeigen. So können verschiedene Indikatoren aus der Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich verwendet werden. Daten liegen für >

# 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  
WEBINAR AM  
29.09.22  
JETZT  
ANMELDEN**

**ESG-IM-  
BESTAND.DE**



EIN UNTERNEHMEN  
DER AAREON GRUPPE



## Entwicklung der Anzahl der Unternehmen



Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Dienstleistungsstatistik, verschiedene Jahrgänge

## Entwicklung des Umsatzes



Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Dienstleistungsstatistik, verschiedene Jahrgänge

## Entwicklung des Umsatzes und der Beschäftigung



Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Dienstleistungsstatistik, verschiedene Jahrgänge

die Jahre 2012 bis 2019 vor, auch wenn seit dem Berichtszeitraum 2015 die Privatvermietung nicht mehr berücksichtigt wird und ein Strukturbruch entstand. Ein langfristiger Vergleich ist somit nur eingeschränkt möglich, eindeutige Trends sind jedoch ablesbar.

Gut 103.000 Unternehmen gab es im Jahr 2019 in der Wohnungswirtschaft. Dies sind rund 60 % der Immobilienwirtschaft i. e. S. und gut 12 % der Immobilienwirtschaft i. w. S. (840.000 Unternehmen). Nach dem amtlichen Unternehmensregister waren sogar nur 3 % der Unternehmen in der Wohnungswirtschaft aktiv. Die Mehrzahl der Betriebe aus der Wohnungswirtschaft ist im Bereich der Vermietung von eigenen Wohnimmobilien tätig und ein weiteres Viertel mit der Vermittlung von Wohnimmobilien.

Im langfristigen Vergleich seit 2015 ist die Anzahl der Unternehmen um rund 45 % angestiegen. Aber angesichts des gleichzeitigen Wachstums der gesamten Branche „Grundstücks- und Wohnungswesen“ blieb der Anteil mit knapp 60 % gleich. Auch die Unternehmenszahl im Handel und in der Vermittlung von Gewerbeimmobilien wuchs in diesem Zeitraum stark.

Bei einem Umsatz von gut 90 Mrd. € im Jahr 2019 hat die Wohnungswirtschaft nur einen geringen Anteil (knapp 1 %) am Umsatz der gesamten Volkswirtschaft. Im Vergleich mit der Immobilienwirtschaft i. w. S. mit einem Umsatz von 570 Mrd. € hat die Wohnungswirtschaft einen Anteil von rund 15 %.

Im Zeitablauf hat sich aber die Wohnungswirtschaft als Teilbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens im Vergleich zur gesamten Branche überdurchschnittlich entwickelt. Bei einem Gesamtwachstum von 25 % wuchs die Wohnungswirtschaft um mehr als 45 %, so dass deren Bedeutung deutlich zugenommen hat. Im Jahr 2019 ist der Anteil am Gesamtumsatz auf über 60 % angestiegen.

Im Jahr 2019 wurde der höchste Umsatz in der Branche selbst mit der Vermietung von eigenen Wohnimmobilien erzielt. Dies entsprach einem Anteil von gut 60 % an der gesamten Wohnungswirtschaft, gefolgt vom entsprechenden Handel, der einen Anteil von rund 13 % hatte. Auch die Vermittlung und die Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte erreichten jeweils einen Umsatz von mehr als 10 Mrd. €.

Das starke Wachstum von Unternehmen und Umsatz der Wohnungswirtschaft spiegelt sich auch bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wider. Waren im Jahr 2015 noch knapp 270.000 Personen in dem Bereich tätig, stieg die Zahl in den folgenden vier Jahren um mehr als 45 % an. Demnach arbeiteten im Jahr 2019 fast 390.000 Menschen in der Wohnungswirtschaft, was aber insgesamt nur einen geringen Anteil an der deutschen Gesamtbeschäftigung ausmacht. Der Beschäftigungsschwerpunkt lag mit fast 50 % bei der Vermietung von eigenen Wohnimmobilien; rund 30 % der Beschäftigten (120.000 Personen) waren mit der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte tätig. Die Wohnungswirtschaft ist eine personalintensive Branche. Ihr Anteil beim Personal-

aufwand lag deutlich über dem bei den Unternehmen oder dem Umsatz an der Immobilienwirtschaft i. e. S..

### Fazit

Die bisherigen definitorischen und statistischen Abgrenzungen der Wohnungswirtschaft werden der Bedeutung der Branche nicht gerecht. Die Wohnungswirtschaft ist nur ein Teil der Immobilienwirtschaft und nicht mit ihr gleichzusetzen. Gemessen an der Zahl der Unternehmen, dem Umsatz und der Beschäftigung hat sie im Vergleich zu anderen Branchen nur eine geringere wirtschaftliche Bedeutung. Jedoch ist die Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren sehr stark gewachsen – überdurchschnittlich im Vergleich zu der Gesamtwirtschaft.

Zudem sind allein Statistiken nicht ausreichend, um ihre ökonomische Bedeutung zu erfassen. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellen mit den Wohnungen der Bevölkerung Güter zur Verfügung, die für die Menschen existenziell notwendig sind. Ihre Relevanz spiegelt sich auch in den gesellschaftlichen Diskussionen wider: Wohnen hat eine hohe sozial- und gesellschaftspolitische Bedeutung.



Viele Städte und Gemeinden wachsen an den Rändern. Die dort entstandenen Reihen-, Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen prägen die Wohnwünsche viele Menschen. Doch gehört sie auch zur Wohnungswirtschaft?

Als große Anbieter bezahlbarer und mietpreisgebundener Wohnungen werden die Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihrer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung gerecht. Auch bei der Schaffung altersgerechten Wohnraums und in der Quartiersentwicklung leisten sie vielfältige positive Beiträge für die Gesellschaft, die allein mit den Daten der Statistik nicht zu messen sind.

# BIOCAT

**WATERCryst**<sup>®</sup>  
Wassertechnik

## CHEMIEFREIER KALKSCHUTZ

- » Flächeneffiziente Integration in Technikzentralen
- » Keine Anlagenbetreuung durch Haustechniker oder Personal
- » Niedrige Betriebskosten über den gesamten Lebenszyklus der Kalkschutzanlage
- » Keine Anzeigepflicht nach §16 und §21 TrinkwV.
- » Keine Dokumentationspflicht nach §16 TrinkwV.

Besuchen Sie uns auf der SHK Essen in Halle 6 Stand C27, um mehr zu erfahren, zum Beispiel wie Kalkschutz die CO<sub>2</sub>-Bilanz Ihres Gebäudes positiv beeinflussen kann.

[www.watercryst.com](http://www.watercryst.com) #watercryst



„ÜBERGANGSWOHNEN PLUS“ BEI DER STADTBAU GMBH BAMBERG

# Engmaschige Betreuung als ein Erfolgsfaktor

„Housing First“ nennt sich das Prinzip: Speziell konzipierte Projekte verhelfen obdachlosen Menschen zu einer Wohnung und schaffen die Basis, dass die Betroffenen sich gesundheitlich und beruflich stabilisieren können. Diesem Ansatz ist das Programm „Übergangswohnen Plus“ in Bamberg verpflichtet.

Von Christian Hunziker

**W**echselnde Unterkünfte bei Freunden und Bekannten, Obdachlosenheim oder gar das sprichwörtliche Leben auf der Straße: Auch in

Bamberg, der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden fränkischen Stadt mit ihren etwa 77.000 Einwohnern, gibt es Menschen, die obdachlos sind. Doch seit 2020 ist ihre Chance gewachsen, zu einer eigenen Wohnung mit einem regulären Mietvertrag zu kommen – dank des Projekts „Übergangswohnen Plus“, das obdachlosen Menschen zu Wohnraum verhilft. Mario-Christian Schmidt, Leiter der Erwachsenenhilfe im Amt für soziale Angelegenheiten der Stadt Bamberg: „Mit einem Dach über dem Kopf haben sie viel bessere Möglichkeiten, ein selbständiges Leben neu zu planen und zu organisieren.“

Doch bis es soweit ist, gilt es, die Mietfähigkeit der ehemals obdach- oder wohnungslosen Menschen wieder herzustellen. Mit pädagogischer Unterstützung werden unter anderem die Kompetenzen aufgebaut und nachhaltig gefestigt, die zum Beispiel zur Erfüllung der Verpflichtungen erforderlich sind, die sich aus einem privatrechtlichen Mietvertrag ergeben.

## Viele Institutionen ziehen an einem Strang

Das Amt für soziale Angelegenheiten ist eine von mehreren am Projekt beteiligten Institutionen. Außerdem involviert sind der Caritasverband für die



**Christian Hunziker**

freier  
Immobilienjournalist  
BERLIN

Stadt Bamberg und den Landkreis Forchheim e. V. und das Diakonische Werk Bamberg-Forchheim e. V., die gemeinsam die Einrichtung „Menschen in Not“ tragen, außerdem der St. Vinzenzverein Bamberg e. V., der in Not geratene Menschen unterstützt, und nicht zuletzt das kommunale Wohnungsunternehmen Stadtbau GmbH Bamberg mit gut 4.000 Wohnungen.

## Stadtbau Bamberg stellt Wohnungen bereit

„Die Initiative zum Projekt ging von der Stadtbau GmbH aus“, berichtet Sozialpädagogin Eva Zeitler Vicente, die auf Seiten der Stadtbau das Projekt betreut. Das Wohnungsunternehmen stellt die Wohnungen für die ehemaligen Obdachlosen zur Verfügung. Da-



Nachdem das zuständige Landesministerium aus der Finanzierung ausgestiegen war, konnte das Projekt dank einer Spende und des Engagements der Stadt fortgesetzt werden



Bamberg mit seiner historischen Altstadt macht einen idyllischen Eindruck. Doch auch in der fränkischen Stadt gibt es Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind

bei handelt es sich um in unterschiedlichen Häusern untergebrachte Einheiten, deren Mieten innerhalb der für die Grundsicherung definierten Kosten der Unterkunft liegen. Bei der Auswahl der Wohnungen kommen laut Zeitler verschiedene Kriterien zur Anwendung, so etwa die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen. Die ausgewählten Wohnungen sollten sich demnach nicht alle im selben Wohngebäude befinden. Einige Wohnungen können unter Umständen aber in einem Straßenzug angesiedelt sein. Je nach Projektteilnehmer führe dies zu einer gegenseitigen Unterstützung der Klienten, sagt sie.

### Klare Vergaberegeln

Wer eine Wohnung bekommt, entscheidet nicht allein die Stadtbau. Die Auswahl treffen die beim Amt für soziale Angelegenheiten angesiedelte „Präventionsstelle vorbeugende Wohnungshilfen“ sowie die Einrichtung „Menschen in Not“. Dabei gelten konkrete Kriterien, wie Maria Joecks erläutert, die beim Caritasverband für die Stadt Bamberg und den Landkreis Forchheim e. V. arbeitet und die Teilnehmer des Projekts „Übergangswohnen Plus“ begleitet. „Wer am Programm teilnehmen will, muss über 18 Jahre und

## „Mit einem Dach über dem Kopf hat man viel bessere Möglichkeiten, um ein selbständiges Leben neu zu planen und zu organisieren.“

Mario-Christian Schmidt  
Leiter der Erwachsenenhilfe Stadt Bamberg

alleinstehend sein und sich seit einiger Zeit in Bamberg aufhalten“, sagt sie. „Außerdem muss die betreffende Person eine prekäre Wohnsituation haben, also zum Beispiel obdachlos sein oder kurz vor der Wohnungsräumung stehen.“ Interessierte müssten zudem glaubhaft machen, dass sie hilfsbedürftig sind – beispielsweise weil sie eine Erkrankung oder Schwierigkeiten haben, mit Behörden umzugehen. „Für Klienten, die ein akutes Suchtproblem haben oder von denen Gewaltpotenzial ausgeht, suchen wir andere Lösungen – etwa betreutes Wohnen für Sucht- oder psychisch Kranke“, sagt Joecks weiter.

### Unterstützung in der Startphase als Erfolgsfaktor

Entscheidend für den Erfolg des Programms ist, dass die künftigen Wohnungsmieter sich nicht selbst überlassen bleiben. Joecks hat nach eigenen Angaben mindestens einmal pro Woche für etwa drei Stunden Kontakt mit dem jeweiligen Klienten – am Anfang eher mehr, mit der Zeit etwas weniger. „Sehr engmaschig ist die Begleitung beim Einzug in die Wohnung“, berichtet die Sozialpädagogin. „Das ist ein sensibler Zeitpunkt, da es für die Klienten eine große Umstellung bedeutet, plötzlich ein eigenes Reich zu haben und sich um alles kümmern zu >



Auch im schönen Bamberg ist es eine Herausforderung, für Menschen, die lange auf der Straße gelebt haben oder eine schwierige Sozialprognose aufweisen, passenden Wohnraum bereitzustellen

müssen.“ Oft werden dann ganz praktische Fragen thematisiert. „Wir haben vor Kurzem einen Klienten aufgenommen, der zwanzig Jahre lang obdachlos war und noch nie allein gewohnt hat“, nennt Joecks ein Beispiel. „Dann geht es auch darum, wie man den Strom anmeldet und wie man richtig lüftet.“ Weil die meisten Teilnehmer aus naheliegenden Gründen keine Möbel besitzen, ist auch die Finanzierung der Erstausrüstung der Wohnung ein Thema. Diese erfolgt bei Empfängern von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe über die entsprechende Pauschale sowie über Spenden unter anderem des Vinzenzvereins.

Manchmal kommt es laut den Projektverantwortlichen vor, dass Interessierte aus unterschiedlichen Gründen aussteigen, bevor es zum Abschluss eines Mietvertrags kommt. Wenn aber die Unterschrift erst einmal geleistet ist, weist das Projekt eine hohe Erfolgsquote auf. Nur zweimal habe der Versuch abgebrochen werden müssen, berichtet Joecks – einmal wegen des Todes der Klientin und einmal, weil der Mieter ohne Ankündigung auszog.

Insgesamt betreute Joecks im Rahmen des Projekts bisher zwanzig Klienten. Zehn davon wohnen jetzt mit einem unbefristeten Mietvertrag bei der Stadtbau GmbH. Der Probemietvertrag im Rahmen des Projekts ist auf ein Jahr befristet; so lange läuft auch die sozialpädagogische Betreuung.

### „Für Klienten, die ein akutes Suchtproblem haben oder von denen Gewaltpotenzial ausgeht, suchen wir andere Lösungen.“

Maria Joecks

Caritasverband für die Stadt Bamberg und den Landkreis Forchheim e. V.

### „Die Sicherung einer langfristigen Finanzierung ist für die zielführende Betreuung und nachhaltige Versorgung der Teilnehmer unerlässlich.“

Eva Zeitler Vincente

Sozialpädagogin Stadtbau GmbH Bamberg

### Spenden und städtische Mittel sorgen für Finanzierung

Trotz aller Erfolge ist das Projekt mit Herausforderungen verbunden. In Bamberg, einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt, kann auch die kommunale Stadtbau nicht unbegrenzt Wohnungen zur Verfügung stellen. Dies gilt umso mehr in diesem Jahr, wie Sozialpädagogin Joecks feststellt: „Der Krieg in der Ukraine hat Auswirkungen auf den ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt. Die Zuweisung von Wohnungen für das Projekt wird nicht einfacher.“

Schwierig ist zudem die Finanzierung. In den ersten beiden Jahren, 2020 und 2021, unterstützte das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales das Projekt, sodass genügend Mittel für zwei Halbtagsstellen für die sozialpädagogische Betreuung zur Verfügung standen. Seit die Förderung ausgelaufen ist, reicht das Geld nur noch für eine halbe Stelle, was bedeutet, dass Maria Joecks nicht mehr als sieben Klienten begleiten kann.

Dass das Projekt überhaupt weitergeführt wird, ist freiwilligen Leistungen der Stadt Bamberg sowie Spenden zu verdanken. So überreichte der Rotary-Club Bamberg-Domreiter einen Scheck in Höhe von 18.000 €. Auf dieser Basis wird „Übergangswohnen Plus“ auch 2023 weitergeführt, sagt Stephanie Schirken-Gersäter, vom Amt für Bürgerbeteiligung, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Bamberg. „Das Projekt ist erfolgreich und soll fortgesetzt werden“, versichert sie.

### Berufliche Integration als weiteres Ziel

Aus Sicht der Stadtbau ist die Finanzierung ein entscheidender Erfolgsfaktor für solche Projekte. „Eine langfristige Finanzierung sicherzustellen, ist für die zielführende Betreuung und Versorgung der Teil-

nehmer unerlässlich“, sagt Eva Zeitler Vincente. „Ideal sind Finanzierungszeiträume von mindestens sechs Jahren, nicht zuletzt, weil es bei den Klienten um eine ganzheitliche Lebensbetrachtung geht, die auch im Bereich berufliche Integration begleitet werden.“

Und noch etwas sollten sich Kommunen und Wohnungsunternehmen merken, die von den Bamberger Erfahrungen lernen möchten: „Regelmäßige Abstimmungsgespräche aller Projektpartner“, betont Zeitler Vincente, „tragen zum Erfolg des Projekts bei und sind der Grundstock einer zielführenden Zusammenarbeit im Sinne der Klienten.“



**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**

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Papierloses Büro: Welche Erwartungen hat die Finanzverwaltung?

Verwaltungsanweisungen des Bundesministeriums der Finanzen (BMF-Schreiben) regeln bisher die Erwartungen der Finanzverwaltung an EDV-Systeme. Im Zuge der Digitalisierung (papierloses Büro) sollten sich Wohnungsunternehmen damit beschäftigen und eine sogenannte Verfahrensdokumentation implementieren.

Von Robert Dobroschke

**M**it dem BMF-Schreiben vom 14. November 2014 wurden erstmals die sogenannten Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)

veröffentlicht. Mit dieser Veröffentlichung führte das BMF die zuvor geltenden Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen (GDPdU) und die Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS) zusammen und löste diese ab. Zuletzt wurden die GoBD mit BMF-Schreiben vom 28. November 2019 aktualisiert, um dem technischen Fortschritt, zum Beispiel hinsichtlich Cloud-Lösungen und dem Fotografieren von Belegen unter anderem mittels Smartphone, Rechnung zu tragen.

Regelungsinhalt dieser Schreiben ist jeweils die Auffassung der Finanzverwaltung, welche Anforderungen bei der elektronischen Verarbeitung von direkt oder indirekt steuerrelevanten Daten umzusetzen sind. Abgeleitet werden diese Vorgaben insbesondere aus den gesetzlichen Regelungen der §§ 238, 239 HGB und §§ 145, 146 AO.

Die GoBD sind dabei so umfassend, dass diese bereits in dem Moment anzuwenden sind, in dem direkt oder indirekt steuerrelevante Daten in einem EDV-System verarbeitet werden.

**Jedes (steuerpflichtige) Unternehmen mit einer elektronischen Buchführung benötigt eine Verfahrensdokumentation. Der Digitalisierungsgrad des Unternehmens bestimmt den Umfang der Verfahrensdokumentation.**



**WP/StB Robert Dobroschke**

Wirtschaftsprüfung  
und Prüfungsnahe  
Beratung  
VdW Bayern  
MÜNCHEN

Als erstes Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass alle Steuerpflichtigen, die sich eines ERP-Systems zur Buchhaltung bedienen, in den Regelungsbereich der GoBD fallen und damit verpflichtet sind, eine Verfahrensdokumentation zu erstellen. Diese Anforderung gilt unabhängig davon, ob das Unternehmen volldigitalisiert ist und komplett auf Papier verzichtet oder – abgesehen von einer elektronischen Buchhaltung – noch vollständig oder überwiegend auf Papier setzt.

## Inhalt einer Verfahrensdokumentation

Verteilt über die 44 Seiten des BMF-Schreibens vom 28. November 2019 finden sich in den 184 Textziffern diverse Hinweise und Anhaltspunkte über die Mindestinhalte einer Verfahrensdokumentation. Schlussendlich stellt die Finanzverwaltung aber klar: „Die konkrete Ausgestaltung der Verfahrensdokumentation ist abhängig von der Komplexität und Diversifikation der Geschäftstätigkeit und der Organisationsstruktur sowie des eingesetzten DV-Systems.“ (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 151). Die konkrete Ausgestaltung obliegt damit dem Steuerpflichtigen.

Hilfestellungen gibt es insbesondere in Form einer Muster-Verfahrensdokumentation zum ersetzenden Scannen, die gemeinsam von der Bundessteuerberaterkammer und dem Deutschen Steuerberaterverband e.V. herausgegeben wurde. Daneben hat auch das Institut der Wirtschaftsprüfer in dem umfangreichen Prüfungshinweis IDW PH 9.860.4 Anhaltspunkte formuliert, wie sich eine Verfahrensdokumentation auf Angemessenheit und Wirksamkeit prüfen lässt. Hieraus lassen sich ebenfalls die vorzuhaltenden Mindestbestandteile ableiten.

In welche Bestandteile eine Verfahrensdokumentation zu gliedern ist, zeigt die nachfolgende Abbildung auf Seite 59. Der Umfang ist demnach sehr weitreichend; er soll den gesamten organisatorisch und technisch gewollten Prozess umfassen. Aufgrund dieses Umfangs findet sich in der Praxis häufig ein

Dokument (Masterdokument), das auf mitgeltende Unterlagen (Sekundärdokumente) verweist.

**Geltende Regelungen (gegebenenfalls Masterdokument und Sekundärdokumente) sind zu versionieren, sodass über die gesamte Aufbewahrungsdauer (bis zu zehn Jahre) jeweils nachvollzogen werden kann, wann welche Daten nach welchen Vorgaben verarbeitet wurden.**

In seinem Prüfungshinweis geht das IDW sogar noch weiter und unterscheidet zwischen einem stets notwendigen Basiselement, der Verfahrensdokumentation an sich und generellen IT-Kontrollen (welches sich wiederum in Masterdokument und Sekundärdokumente aufgliedern kann), sowie Ergänzungselementen, die einzelne betriebliche Abläufe beschreiben (zum Beispiel elektronischer Belegausgang oder elektronische Aufbewahrung), sodass sowohl eine modulare Erstellung als auch Prüfung möglich sind.

Das genannte interne Kontrollsystem im Rahmen der Betriebsdokumentation bezieht sich – entsprechend der systemgestützten Buchhaltung – insbesondere auf generelle IT-Kontrollen. Relevante Kontrollaktivitäten sind:

- Changemanagement (Programm- und Datenänderungsverfahren),

- Zugang und Zugriff auf IT-System (Datensicherheit),
- Prozesse zum Betrieb der IT-Infrastruktur (IT-Betrieb),

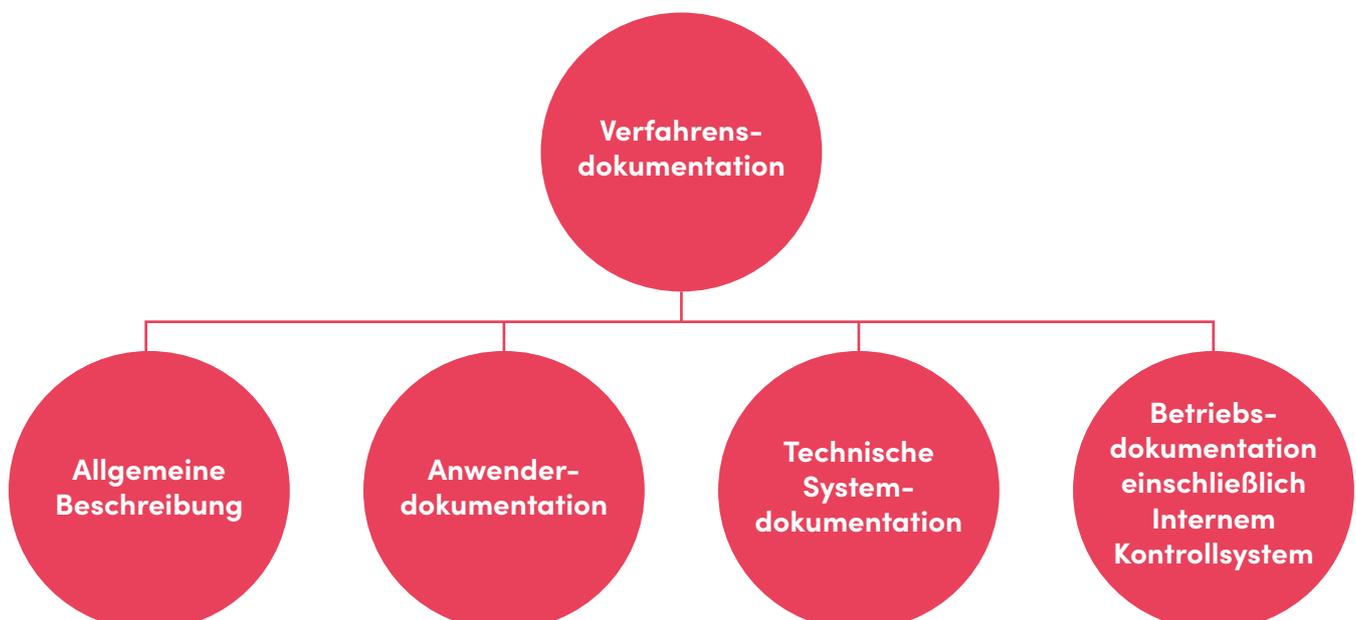
wobei auch im Kontext der GoBD die allgemein bekannten Kontrollaktivitäten, wie insbesondere physische Sicherungsmaßnahmen, Zugriffsschutzkonzepte („need to know“) und Funktionstrennungen („segregation of duties“) einschlägig sind.

Unter Berücksichtigung dieser Hilfestellungen und der Gliederung, die so auch in den GoBD vorgegeben ist (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 102, 153), lässt sich dann eine individuell auf das jeweilige Unternehmen angepasste Verfahrensdokumentation entwickeln. Hier wird sich der Umfang je Gliederungsbereich jeweils in Abhängigkeit von Digitalisierungsgrad, Komplexität und Diversifikation der Geschäftstätigkeit und der Organisationsstruktur sowie des ERP-Systems unterscheiden.

Konkrete Erleichterungen für kleinere und mittlere Unternehmen sind in den GoBD nicht vorgesehen. Lediglich für Kleinstunternehmen, welche in den GoBD wie folgt definiert sind:

- Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung,
  - Jahresumsatz bis maximal 17.500 €,
- erkennt die Finanzverwaltung an, dass „die Erfüllung der Anforderungen an die Aufzeichnungen nach den GoBD regelmäßig auch mit Blick auf die Unternehmensgröße zu bewerten“ (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 15) sind. >

## Gliederung einer Verfahrensdokumentation





Die Digitalisierung hält für Unternehmen auch Herausforderungen bereit: Auf organisatorischer Ebene stellt zum Beispiel die Finanzverwaltung besondere Anforderungen hinsichtlich der Verfahrensorganisation

Diese Definition weicht damit signifikant von der Definition von Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 267a HGB ab, welche unter anderem einen Jahresumsatz von bis zu 700.000 € vorsieht. Die Erleichterung für Kleinstunternehmen nach der GoBD stellt damit regelmäßig keine Erleichterung für Wohnungsunternehmen dar – schon allein, weil Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder Genossenschaft stets Kaufleute sind und damit zur doppelten Buchführung verpflichtet sind (§ 242 HGB – im Gegensatz zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung nach § 4 Abs. 3 EStG, welche regelmäßig für Wohnungsunternehmen nicht zulässig ist).

#### Gibt es weitere Vorgaben aus den GoBD?

Wie immer gilt auch bei den GoBD, dass das Wohnungsunternehmen stets allein verantwortlich für die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und der Erfüllung der Anforderungen der GoBD (GoBD-Compliance) bleibt. Dies gilt auch bei vollständiger oder teilweise organisatorischer (zum Beispiel Beauftragung Dritter mit Buchhaltung und/oder Jahresabschlusserstellung) und/oder technischer (beispielsweise in ein Rechenzentrum oder die Nutzung von Cloud-Lösungen) Auslagerung (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 21).

Daneben wird in den GoBD das Recht der Finanzverwaltung auf Datenzugriff nach § 147 Abs. 6 AO konkretisiert. Bereits im Gesetz sind folgende Zugriffsarten vorgesehen:

- unmittelbarer Datenzugriff (Z1),
- mittelbarer Datenzugriff (Z2),
- Datenträgerüberlassung (Z3).

Welche Zugriffsart im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung verlangt werden kann, liegt dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Finanzbehörde. Die Finanzverwaltung akzeptiert dabei keine Reports oder Druckdateien, sondern verlangt unmittelbar

die vollständigen aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Daten. Gängige ERP-Systeme sehen daher stets eine sogenannte GoBD-Schnittstelle vor, um den steuerlichen Anforderungen gerecht zu werden. Jedes Wohnungsunternehmen sollte daher diese Schnittstelle vorweisen können.

Daneben enthalten die GoBD weitere Konkretisierungen und Ausführungen, unter anderem zu den allgemeinen Anforderungen (Nachvollziehbarkeit, Nachprüfbarkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit, zeitgerechte Buchungen und Aufzeichnungen, Ordnung, Unveränderbarkeit), aber auch zu digitalen Aufzeichnungen und dem sogenannten ersetzenden Scannen, bei dem Papierunterlagen nach erfolgreicher Digitalisierung vernichtet werden.

Eine konkrete Pflicht zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation ergibt sich aus dem Gesetz zwar nicht. Die Finanzverwaltung geht jedoch davon aus, dass die Verfahren (sämtliche organisatorisch und technisch gewollten Prozesse) Teil der Ordnungsmäßigkeit der Buchhaltung sind. Sie folgert hieraus, dass bei einer fehlenden oder mangelhaften Beschreibung der Verfahren die Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit der Buchführung nicht mehr gegeben sein kann. Kommt die Finanzverwaltung zu diesem Ergebnis, droht im schlimmsten Fall, dass sie die Buchführung verwirft und stattdessen Schätzverfahren zur Ermittlung der Höhe des Gewinns beziehungsweise der Steuern anwendet.

#### Fazit

In der Regel verfügt jedes Wohnungsunternehmen über eine elektronische Buchhaltung beziehungsweise setzt ein ERP-System dafür ein, sodass die GoBD einschlägig sind und unter anderem eine Verfahrensdokumentation und eine GoBD-Schnittstelle vorzuhalten sind. Auch bei vollständiger oder teilweiser Auslagerung entfallen diese Pflichten nicht – die Verantwortung bleibt stets beim Wohnungsunternehmen. Besondere Brisanz kann insbesondere bei Bestrebungen hin zum papierlosen Büro („ersetzen des Scannens“) entstehen. Liegt in einem solchen Fall keine Verfahrensdokumentation vor, ist das Verwerfen der Buchhaltung und stattdessen die Anwendung von Schätzverfahren eine ernst zu nehmende Gefahr.

Für Fragen stehen Ihnen der Autor sowie Ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung. —

HAUFE.

# OHREN AUF, L'IMMO ON!

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

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.  
Am Puls der Zeit.



**L'Immo**  
Der Podcast von  
Haufe.Immobilien

**JETZT REINHÖREN**

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



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

Haufe Stellenmarkt



Foto: deagreez/stock.adobe.com

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

## BRANCHE & BERUFSFELD: WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
München

[Job-ID 031119184](#)

### **Baumanager\*innen (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Augsburg

[Job-ID 031119122](#)

### **Facility Manager (m/w/d) für Instandhaltung**

Wilhelm Schilling GmbH & Co.KG  
Hagen

[Job-ID 031097411](#)

### **Bewirtschafterin/Bewirtschafter (w/m/d)**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Kaiserslautern

[Job-ID 030939855](#)

### **Leitung der Abteilung Kaufmännische Gebäudewirtschaft (m/w/d)**

Stadt Recklinghausen  
Recklinghausen

[Job-ID 030781776](#)

### **Immobilien- und Facilitymanager (m/w/d)**

CJD  
Sangershausen

[Job-ID 030574687](#)

### **Geschäftsführung (m/w/d)**

GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Erlangen mbH  
Erlangen

[Job-ID 030510062](#)

### **Energiemanager (m/w/d)**

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG  
Bonn

[Job-ID 030223337](#)

### **Facility Manager (m/w/d) für Instandhaltung**

Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG  
Bonn

[Job-ID 030223407](#)

### **Fachberater (m/w/d) Wohnungswirt- schaft**

Ei Electronics GmbH  
deutschlandweit

[Job-ID 030075091](#)

### **Bautechniker/Klimamanager (w/m/d) in der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft**

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
eG

Bonn

[Job-ID 029783414](#)

**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 **07. September 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)

Die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG- ist der maßgebliche Wohnungsanbieter in Oberursel, wenn es um die Vermietung von bezahlbarem und sozial verträglichem Wohnraum geht. Wir bewirtschaften ca. 1.730 Wohnungen, einige Gewerbeeinheiten und ca. 1.000 Stellplätze und Garagen. Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt in Vollzeit eine(n)

## Stellvertretende(n) Leiter/in Finanz- und Rechnungswesen (m/w/d),

der/die perspektivisch die Nachfolge für unseren Kaufmännischen Leiter antritt.

### Ihr Aufgabenbereich:

- Erstellen von Quartals- und Jahresabschlüssen nach HGB sowie der Geschäftsberichte
- Internes Berichtswesen mit Erstellung von mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplänen
- Ansprechpartner für Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Geschäftsbanken
- Durchführung immobilienwirtschaftlicher Rentabilitäts- und Finanzberechnungen
- Bereitschaft und Interesse an der Übernahme weiterer immobilienwirtschaftlicher Aufgabengebiete

### Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft oder Immobilienwirtschaft
- Einschlägige Praxiserfahrung, vorzugsweise in der Wohnungswirtschaft
- IT-Affinität (idealerweise Kenntnisse in WODIS Sigma)
- Eigenverantwortliche, selbständige und strukturierte Arbeitsweise
- Zuverlässigkeit, Kommunikationsfähigkeit sowie Flexibilität

### Wir bieten:

- Unbefristeten Arbeitsvertrag und eine attraktive Vergütung
- Sicherem und zukunftsfähigen Arbeitsplatz mit internen Aufstiegsmöglichkeiten in den nächsten Jahren
- Qualifizierte Einarbeitung und flache Hierarchien sowie flexible Arbeitszeiten
- Gute Weiterbildungsmöglichkeiten und Unterstützung bei der Erlangung von Zusatzqualifikationen
- Unterstützung bei der Wohnungssuche

Für Fragen sprechen Sie gerne unseren Kaufmännischen Leiter, Herrn Peter Moritz, 06171-924938, oder unsere Vorstandsvorsitzende, Frau Birgit Welter, 06171-924926, an.

Wir freuen uns über Ihre Bewerbung mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins an [bewerbung@oberursel-owg.de](mailto:bewerbung@oberursel-owg.de) oder an

**Oberurseler Wohnungsgenossenschaft eG -OWG-**  
z. Hd. der Vorstandsvorsitzenden  
Hohemarkstraße 27a  
61440 Oberursel



## Schaffen Sie mit uns noch mehr Zuhause in VS.



### Wir suchen:

Leitung Finanz- und Rechnungswesen (m/w/d)



Mehr Infos unter  
[wbg-vs.de/mehr-zuhause](http://wbg-vs.de/mehr-zuhause)  
oder nehmen Sie direkt Kontakt  
mit uns auf – wir freuen uns auf Sie!



► 07720 / 8503-13 | [bewerbung@wbg-vs.de](mailto:bewerbung@wbg-vs.de) | [www.wbg-vs.de](http://www.wbg-vs.de)

Die Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO entnehmen Sie:  
[wbg-vs.de/datenschutz-bewerber](http://wbg-vs.de/datenschutz-bewerber)

**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)

# TRAUMJOB.



Die GEBAG bietet als eine der ältesten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands mehr als 35.000 Duisburgern und Duisburgerinnen ein Zuhause – bezahlbar und in einer guten, zeitgemäßen Qualität. Als kommunales Unternehmen ist die GEBAG unverzichtbar für die Gestaltung Duisburgs. Dies zeigt sich nicht nur durch ein umfassendes soziales Engagement, durch Sponsorings und Spenden, sondern auch durch ihr zweites Kerngeschäft: Seit 2017 ist die GEBAG auch als Stadt- und Flächenentwicklerin aktiv.

Wir suchen zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen

## Referenten (w/m/d) Nachhaltigkeitsmanagement

Erreichung der Klimaziele, CO<sub>2</sub>-Reduzierung, nachhaltige Energieversorgung, ressourcenschonendes Bauen – all dies sind aktuelle Themen und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft.

Arbeiten Sie gemeinsam mit uns an den spannenden und vielfältigen Projekten rund um das Thema Nachhaltigkeit!

Jetzt bewerben:



### Werden Sie Teil unseres Teams!

Weitere Informationen zu unserem Stellenangebot und unseren attraktiven Benefits erhalten Sie unter:

[www.gebag.de/jobs](http://www.gebag.de/jobs)



Unsere Mandantin, die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG in Halle (Saale), ist eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung. Seit ihrer Gründung im Jahr 1954 versorgt sie ihre Mitglieder mit Wohnraum und lebt mit ihnen genossenschaftliche Werte. 47 Mitarbeitende bewirtschaften rund 6.000 Wohnungen in Halle (Saale) und führen über 4.500 Sparkonten unter Wahrung der Compliance.

WIR SUCHEN ZUM NÄCHSTMÖGLICHEN ZEITPUNKT EINEN

## Kaufmännischen Vorstand (m/w/d)

Ihr Aufgabengebiet:

In Gesamtverantwortung mit dem Technischen Vorstand:

- Gestaltung der zukunftsorientierten Ausrichtung der Genossenschaft und ihrer Spareinrichtung
- Repräsentation der Genossenschaft nach außen
- Geschäftsführung der Service GmbH

Im Rahmen der Geschäftsverteilung:

- Kaufmännischer Bereich inkl. Spareinrichtung
- Controlling / Risikomanagement
- Wohnungsverwaltung und Mitgliederwesen

Ihr Profil:

- Geschäftsleiterqualifikation gemäß § 25c KWG bzw. Bereitschaft, diese kurzfristig zu erlangen
- Kaufmännisches (Fach-)Hochschulstudium, immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikation oder vergleichbare Ausbildung
- Durchsetzungsvermögen und unternehmerischer Weitblick
- Mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung, idealerweise in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Unser Angebot:

- Anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit
- Team motivierter und engagierter Mitarbeitender
- Großer Gestaltungsspielraum mit spannenden Projekten in einer Metropolregion Mitteldeutschlands

## DOMUS Consult – Beratung mit Persönlichkeit und Kompetenz

Bitte bewerben Sie sich bis zum 4. Oktober 2022 über unser Online-Stellen-Portal:

<https://www.domus-ag.net/karriere.html>

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH  
Berlin • Potsdam • Dresden • Erfurt • [www.domusconsult.de](http://www.domusconsult.de)





## Gartenstadt Nürnberg eG

Die Gartenstadt Nürnberg eG ist eine moderne und sozial-orientierte Wohnungsbaugenossenschaft in der Metropolregion Nürnberg. Sie bewirtschaftet rd. 2.500 eigene Wohnungen. Unsere Mitglieder genießen sicheren Wohnraum zu fairen Nutzungsgebühren. Seit über 110 Jahren übernehmen wir Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnquartiere im Sinne des Gartenstadtgedankens und sind der genossenschaftlichen Idee verpflichtet. Unsere Mitglieder fördern wir auch durch eine eigene Spareinrichtung. Im Rahmen der Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.07.2023 ein hauptamtliches

### Technisches Vorstandsmitglied (m/w/d).

#### Ihre Aufgaben

Zusammen mit dem Kaufmännischen Vorstandsmitglied übernehmen Sie die operative Führung und Vertretung der Genossenschaft. Im Gesamtvorstand sind Sie gemeinsam für die strategische und nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens nach genossenschaftlichen Gesichtspunkten verantwortlich. Sie setzen sich dabei für die Belange unserer Mitglieder ein.

Schwerpunkte der langfristigen Entwicklung unserer Wohnimmobilien liegen in der nachhaltigen Bestandsverbesserung und -erweiterung. Das Erreichen der Klimaschutzziele hat dabei hohe Priorität. Ihr Aufgabenbereich umfasst die operative Planung und Umsetzung aller Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Vorgaben.

#### Ihr Profil

Sie verfügen über ein abgeschlossenes (Fach-)Hochschulstudium (Architektur) oder eine vergleichbare Qualifikation und haben bereits mehrjährige einschlägige Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft.

Sie besitzen umfangreiche Kenntnisse technischer und immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge und haben Erfahrungen in der Steuerung komplexer Projekte in den Bereichen Neubau und Modernisierung sowie denkmalgeschützte Objekte.

Die Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken und ein ausgeprägtes Bewusstsein für die Ziele des Klimaschutzes zeichnen Sie aus. Ein hohes Maß an Kundenorientierung sowie ein motivierender und offener Führungsstil sind Ihnen selbstverständlich.

#### Unser Angebot

Wir bieten Ihnen vielseitige Aufgabenbereiche und Gestaltungsmöglichkeiten. Unser gut aufgestelltes, wirtschaftlich gesundes Unternehmen zeichnet sich durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien aus. Neben einer leistungsgerechten Vergütung bieten wir eine Altersversorgung.

Bitte senden Sie ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellungen ausschließlich per E-Mail bis spätestens **15.10.2022** an unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stefan Schuster unter **v-bewerbungen@gartenstadteg.de**.

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Bitte beachten Sie unsere Datenschutzerklärung ([www.gartenstadt-nuernberg.de](http://www.gartenstadt-nuernberg.de)).

Der im Jahr 1918 gegründete Bauverein Kettwig ist eine Wohnungsgenossenschaft mit Tradition. Ein engagiertes Team kümmert sich um einen Bestand von rund 600 Wohneinheiten und 1450 Mitglieder.

Im Rahmen der Nachfolgeplanung suchen wir im Auftrag unseres Mandanten frühestmöglich oder nach Absprache eine

## Geschäftsführung (w/m/d) in Vollzeit

### Aufgaben:

Gemeinsam mit zwei nebenamtlichen Vorstandskollegen führen Sie die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Genossenschaft fort. Sie führen lfd. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort und begleiten unsere Neubauprojekte.

Sie repräsentieren das Unternehmen nach außen wie nach innen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien zusammen und setzen sich für die Belange Ihrer Mitglieder ein. Kaufmännische Aufgabenstellungen verantworten Sie genauso wie den technischen Leistungsbereich.

### Anforderungen:

Sie verfügen über den Abschluss eines betriebswirtschaftlichen Studiums mit wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung oder qualitativ vergleichbaren, in der Praxis erworbenen Kenntnissen. Idealerweise haben Sie Führungserfahrungen. Sie besitzen ein ausgeprägtes Verständnis für betriebswirtschaftliche, technische und rechtliche Zusammenhänge und zeichnen sich durch Verantwortungsbewusstsein, soziale Kompetenz und einen teamorientierten Führungsstil aus. Lokales und soziales Engagement hat bei Ihnen einen hohen Stellenwert. Gängige wohnungswirtschaftliche ERP-Systeme, bevorzugt Immotion, sind Ihnen vertraut.

### Ihr Mehrwert:

Neben einem vielseitigen Tätigkeitsbereich erwartet Sie eine der Position entspr. Vergütung, eine betriebliche Altersversorgung sowie eine flexible Arbeitsplatzgestaltung. Nach einer Einarbeitungszeit soll sich die ausgeschriebene Stelle zur Position geschäftsführendes Vorstandsmitglied weiterentwickeln. Ein Dienstwagen/Dienstoffrad stehen dann zur Verfügung.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen mit Angabe der Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins per E-Mail an:

### VdW Treuhand GmbH

Ansprechpartnerin: Gabriele Turgut  
bewerbung@vdw-treuhand.de

Wir garantieren die Beachtung von Sperrvermerken und freuen uns Sie kennenzulernen.



Die **Friedberger Wohnungsbau GmbH** ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Friedberg in Mittelhessen. Seit knapp 70 Jahren tragen wir soziale Verantwortung und bieten guten und bezahlbaren Wohnraum. Rund 50% unserer Wohnungen sind öffentlich gefördert. Aktuell bewirtschaften wir 630 Wohnungen und betreuen 2 WEG. Im Zuge einer geplanten Altersnachfolge suchen wir zum **01.04.2023** einen



## Allein-Geschäftsführer (m/w/d) Wohnungswirtschaft

Sie sind verantwortlich für eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Leitung des Unternehmens. Dabei führen Sie sowohl die technische als auch die kaufmännische Abteilung. Da das Team klein ist, arbeiten Sie in vielen operativen Themen mit. Dazu zählen u.a. auch die Betreuung von Neubauprojekten sowie die WEG-Verwaltung.

### Ihre Qualifikation:

- Kaufmännisches oder technisches Studium oder eine vergleichbare Ausbildung in der Wohnungswirtschaft
- Berufs- und Führungserfahrung in der Wohnungswirtschaft, WEG-Verwaltung, im Bauträgergeschäft oder in einer immobiliennahen Branche; z.B. auch als Prüfer (m/w/d)
- Idealerweise Zertifizierung als WEG-Verwalter (m/w/d)
- Gute fachbezogene juristische Kenntnisse
- Sehr gute betriebswirtschaftliche und bautechnische Kompetenzen
- Hohe soziale Kompetenz und sehr gutes Kommunikationsverhalten

Wir bieten eine langfristige Position mit viel Gestaltungsspielraum, eine außertarifliche Vergütung in Anlehnung an den Tarif der Wohnungswirtschaft sowie einen PKW zur privaten Nutzung. Weitere Informationen finden Sie unter [www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de). Interessiert? Dann senden Sie bitte Ihre Bewerbung **bis spätestens 05. Oktober 2022** an die von uns beauftragte Personalberatung:

**Personal-Plus** - Frau Ulrike Schmatz  
Anthoniweg 1 - 34131 Kassel - Tel.: 0561-574 33 02  
info@personal-plus.de - [www.personal-plus.de](http://www.personal-plus.de)



Zuhause in Leipzig



## Mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Die Leipziger Wohnungsbau- und Baugesellschaft mbH (LWB) ist mit mehr als 36.300 Wohnungen das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Sachsen. Gemäß ihrem Leitgedanken „Zuhause in Leipzig“ erfüllt die LWB den Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und die Stadt bei der Schaffung sozialer Infrastruktur zu unterstützen. Wesentlicher Erfolgsfaktor des Unternehmens sind die über 460 Mitarbeitenden, die sich in den Bereichen Bauen, Hausbewirtschaftung, Finanzen sowie Interne Dienstleistungen engagieren. Im Zuge einer Nachfolgebesezung wird eine kompetente und teamorientierte Führungskraft gesucht als

# Bereichsleitung (w/m/d) Betriebswirtschaft/Unternehmensrechnung

**AUFGABENSCHWERPUNKTE** In dieser Funktion sind Sie Teil der Geschäftsleitung und leisten einen Beitrag zur strategischen Weiterentwicklung der LWB. Sie verantworten mit Ihrem Team von rund 30 Mitarbeitenden das Rechnungswesen (inkl. Berichtswesen, Steuern, Anlagenbuchhaltung, Finanzbuchhaltung, Debitoren- und Mietenbuchhaltung sowie Zentrale Rechnungsbearbeitung) und das Unternehmenscontrolling (inkl. Risikomanagementsystem und Datenmanagement). Zudem obliegt Ihnen die Beteiligungssteuerung. Ebenso besteht die Möglichkeit, Geschäftsführungspositionen in Tochtergesellschaften der LWB zu übernehmen.

**QUALIFIKATIONEN** Um dieser anspruchsvollen Position gerecht zu werden, verfügen Sie über ein abgeschlossenes Hochschulstudium, idealerweise der Betriebs- oder Immobilienwirtschaft. Auf dieser Grundlage blicken Sie auf eine mehrjährige Berufserfahrung als Führungskraft in einem ähnlichen Tätigkeitsfeld zurück, z. B. im kaufmännischen Bereich eines mittelständischen – idealerweise wohnungswirtschaftlichen – Unternehmens oder als Prüfungsleitung in einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Sie bringen zudem eine Affinität für Themen der Digitalisierung und des Datenmanagements mit und verfügen über einen sicheren Umgang hinsichtlich moderner IT-Instrumente im Rechnungswesen (z. B. SAP FI/CO bzw. SAP HANA). Darüber hinaus zeichnen Sie sich durch unternehmerisches Denken und Handeln, eine strukturierte Arbeitsweise sowie anwendbares Wissen im Prozess- und Projektmanagement aus. Als langjährige Führungskraft bringen Sie sich in die bestehende Unternehmensstruktur ein und verstehen sich darauf, Ihre Mitarbeitenden nachhaltig zu motivieren und zu fördern. Eine ausgeprägte Kundenorientierung nach innen und außen sowie ein repräsentatives Auftreten und gute kommunikative Fähigkeiten runden Ihr Profil ab.

### ANSPRECHPARTNER

**Frau Jennifer Rösgen** (0221) 20506101  
jennifer.roesgen@ifp-online.de

**Herr Norbert Heinrich** (0221) 2050652

Für telefonische Vorabinformationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn Sie diese Herausforderung in einem interessanten Unternehmensumfeld reizt, dann senden Sie uns bitte Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf, Zeugnisse, Gehaltsvorstellung) unter Angabe der Kennziffer **MA 17.729-DW** zu. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich.



Personalberatung  
Managementdiagnostik

Disch-Haus | Brückenstr. 21 | 50667 Köln | [www.ifp-online.de](http://www.ifp-online.de)

Die Wohnbau Detmold eG ist mit ihrer 75-jährigen Tradition ein modernes, dienstleistungsorientiertes Wohnungsunternehmen mit 1.333 eigenen Mietwohnungen. Da die Genossenschaft schon seit über dreißig Jahren neben einer kontinuierlichen Sanierungstätigkeit auch in erheblichem Umfang Neubautätigkeit betreibt, liegt die Qualität unseres Wohnungsbestandes deutlich über dem Durchschnitt.

Der Großteil der Wohnungen befindet sich in der lebenswerten Residenzstadt Detmold am Rande des Teutoburger Waldes. In der 74.000 Einwohner zählenden Stadt sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden und durch die mittelständisch geprägte Wirtschaft gehört der Kreis Lippe zu den wirtschaftlich stärksten in Nordrhein-Westfalen.

Als Genossenschaft legen wir Wert auf ein angemessenes Mietniveau und den serviceorientierten Umgang mit unseren Mietern und Mitgliedern. Wirtschaftlich ist die Genossenschaft gut aufgestellt und bietet auch in Zukunft interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Rahmen einer geordneten Nachfolgeregelung suchen wir eine engagierte Führungskraft als

## **hauptamtliches Vorstandsmitglied (m/w/d)**

Zusammen mit einem nebenamtlichen Vorstandskollegen sind Sie als geschäftsführendes Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen verantwortlich für die operative Führung der Genossenschaft. Sie vertreten die Genossenschaft nach außen und übernehmen die zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Unternehmens.

Neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind Sie für die Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben zuständig. Wirtschaftlich sinnvolles Handeln in Verbindung mit der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum zum Wohl der Mitglieder der Genossenschaft sind dabei das Leitmotiv. Im Arbeitsalltag zeichnen Sie sich insbesondere durch Ihre soziale Kompetenz aus, die Sie zusammen mit einem ausgeprägten Gestaltungswillen und einem hohen Maß an Verantwortungsbewusstsein in Ihre Tätigkeit einbringen. Gegenüber Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen und in der Zusammenarbeit mit Ihrem Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat wünschen wir uns einen offenen und kollegialen Umgang, geprägt von gegenseitigem Vertrauen.

### **Ihre Qualifikation:**

- Ein abgeschlossenes Hochschulstudium der Fachrichtung Betriebswirtschaft, Recht oder Architektur- bzw. Bauingenieurwesen.
- Berufs- und Führungserfahrung im wohnungswirtschaftlichen Umfeld
- EDV-Affinität und Offenheit im Hinblick auf die Digitalisierung
- Erfahrungen im Bereich der Projektentwicklung im Neubaubereich

### **Unser Angebot:**

- Eine mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten verbundene verantwortungsvolle Position
- Ein wirtschaftlich gesundes Wohnungsunternehmen in einer lebenswerten Stadt
- Ein selbständiges Arbeiten in einem angenehmen Arbeitsumfeld

Ihre aussagekräftigen Unterlagen senden Sie bitte unter Angabe der Gehaltsvorstellungen und des frühesten Eintrittstermins schriftlich an unsere Geschäftsadresse:

### **Wohnbau Detmold eG**

z.Hd. des Aufsichtsratsvorsitzenden  
Herrn RA Hans-Joachim Kirchhof  
Marienstraße 1  
32756 Detmold

Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist selbstverständlich. Für telefonische Vorabinformationen steht Ihnen der derzeitige Stelleninhaber gerne zur Verfügung: Herr Uwe Petrat (05231) 979710/petrat@wohnbau-detmold.de



# Urteile

## MIETRECHT

- 69 Erlaubnis zur Errichtung einer **Elektroladestation**
- 69 **Kündigungsschutzklausel-**Verordnung
- 70 **Mieterhöhungserklärung** nach Modernisierung
- 70 **Quotenabgeltungsregelungen**

## WEG-RECHT

- 70 Abbruch der **nicht mehr genutzten Schornsteine**
- 71 Anspruch auf einen **externen WEG-Verwalter**
- 71 **Herausgabe** auch der elektronisch gespeicherten Verwaltungsunterlagen
- 71 **Bauliche Veränderung** und Kostentragung



**RA Heiko Ormanschick**

MIETRECHT  
kanzlei@ormanschick.de  
www.ormanschick.de



**Dr. Olaf Riecke**

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

## Erlaubnis zur Errichtung einer Elektroladestation

### Aus dem Urteil

Der vorwiegend dem Interesse des Mieters dienenden Regelung des § 554 Abs. 1 BGB ist zu entnehmen, dass der Mieter grundsätzlich selbst bauliche Veränderungen zur Errichtung einer Elektroladestation – jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens – durchführen darf. Dieses beinhaltet, dass er auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses bestimmen kann.

### Bedeutung für die Praxis

Im Wohnraummietrecht gibt es keinen allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz. Auch wenn es einem Vermieter nicht verwehrt ist, eine Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien anzustreben, stellt sich diese Frage allenfalls dann, wenn später auch noch andere Mieter einen Elektroanschluss wünschen. Es ist nicht als willkürlich anzusehen, wenn der Vermieter nach dem Prioritätsprinzip vorgeht und nachfolgenden Mietern ein Elektroanschluss möglicherweise nur gewährt werden kann, wenn dieser durch die Stadtwerke eingerichtet wird. Die Vermieterin erleidet durch die Errichtung der Ladestation durch das Fachunternehmen der Mieter keinen Nachteil, während dies für die Mieter wirtschaftlich von Vorteil ist. Denn die Kosten für den regelmäßigen Betrieb und Unterhalt der von der Vermieterin geforderten Installation durch die Stadtwerke wäre auf Dauer gesehen für die Mieter nicht unwesentlich teurer. HO

LG München I, Urteil vom 23.6.2022,  
31 S 12015/21 | **BGB § 554 Abs. 1**

## Kündigungsschutzklausel-VO

### Aus dem Urteil

Die vom Land Berlin erlassene Kündigungsschutzklausel-Verordnung, welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum i. S. d. § 577 a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf zehn Jahre festlegt, ist wirksam. Dem steht insbesondere nicht entgegen, dass die Verordnung ganz Berlin zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine derartige Gebietsausweisung hält sich im Rahmen des dem Verordnungsgeber zustehenden Beurteilungsspielraums.

### Bedeutung für die Praxis

Der BGH hat in diesem Zusammenhang auch klargestellt, dass eine die Kündigungssperrfrist auslösende Veräußerung des Wohnungseigentums an einen Erwerber regelmäßig nicht vorliegt, wenn ein Miteigentumsanteil an einen bisherigen (vermietenden) Miteigentümer übertragen wird. Ist in der Person eines von mehreren Mietern einer Wohnung der Kündigungsschutz aus § 577 a BGB bereits angelegt und wird das Mietverhältnis nach dessen Ableben mit dem überlebenden Mitmieter fortgesetzt, tritt dieser auch bezüglich des Kündigungsschutzes an die Stelle des Verstorbenen und kann sich – nach der erstmaligen Veräußerung des Wohnungseigentums – gegenüber einer Eigenbedarfs- beziehungsweise Verwertungskündigung des Erwerbers auf die Kündigungssperrfrist aus § 577 a BGB berufen. HO

BGH, Urteil vom 22.6.2022, VIII ZR 356/20  
**BGB § 577 a**

## Mieterhöhungs- erklärung nach Modernisierung

### Aus dem Urteil

Für die Erfüllung der formellen Anforderungen ist es ausreichend, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich nicht erforderlich.

### Bedeutung für die Praxis

Eine Mieterhöhung gemäß § 559 b BGB ist dem Mieter in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern. Der Mieter soll in die Lage versetzt werden, den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle besteht. Allerdings dürfen die Hürden in formeller Hinsicht nicht überspannt werden. Deshalb ist es in formeller Hinsicht nicht erforderlich, eine Aufteilung der Modernisierungskosten nach Gewerken vorzunehmen. Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen sind, betrifft allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung. HO

## Quotenabgeltungs- regelungen

### Aus dem Urteil

Wohnraummietrechtliche Quotenabgeltungsklauseln sind auch als Individualvereinbarungen unwirksam.

### Bedeutung für die Praxis

§ 556 BGB gestattet den Parteien eines Wohnraummietvertrages lediglich eine Vereinbarung dahingehend, „dass der Mieter Betriebskosten trägt“. Damit ist es im Wohnraummietrecht nur möglich, neben der Grundmiete Betriebskosten, nicht aber Verwaltungs- oder Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen. Dass es sich bei der Vereinbarung der quotalen Abgeltung von Schönheitsreparaturen weder um die Vereinbarung des Grundmietzinses noch um die Abwälzung von Betriebskosten handelt, ist offensichtlich. Damit unterfällt eine solche Vereinbarung nicht anders als die einer Verwaltungskostenpauschale oder einer Kostenumlage von Kleinreparaturen, selbst als Individualvereinbarung zwingend dem Unwirksamkeitsverdikt des § 556 Abs. 4 BGB. Sofern es sich bei der Klausel hingegen um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handeln sollte, würde ihre Unwirksamkeit nicht nur aus §§ 556 Abs. 1, 556 Abs. 4 BGB, sondern wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter auch aus § 307 BGB folgen. HO

## Abbruch der nicht mehr genutzten Schornsteine

### Aus dem Urteil

Der Abbruch der nicht mehr genutzten Schornsteine und Kaminzüge kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG steht dem nicht entgegen.

Eine gerichtliche Beschlussersetzung kommt nur bei einer Ermessensreduzierung auf Null in Betracht. Hieran fehlt es für ein Beibehalten des Schornsteins, wenn durch die beschlossene Maßnahme bestehende Feuchtigkeitsmängel beseitigt werden oder die Gefahr von eintretender Feuchtigkeit in das Dach über die Schornsteine verhindert wird beziehungsweise die Gefahr einer gesundheitsschädlichen Rauchgasentwicklung für die gesamte Gemeinschaft verhindert werden soll.

Generell hat das Gericht keine Kosten-Nutzen-Analyse der baulichen Veränderung anzustellen, denn der Gesetzgeber hat die Zulässigkeit baulicher Veränderungen eben nicht an die Verfolgung bestimmter Zwecke geknüpft, sondern allgemein in die Hände der Mehrheit gelegt.

### Bedeutung für die Praxis

Der Rückbau ist eine „bauliche Veränderung“, für die § 20 Abs. 1 WEG gilt. Beschlussnotwendigkeit besteht hier. Die Rechtmäßigkeit des angegriffenen Beschlusses ist gegeben, wenn einerseits kein Verstoß gegen die in § 20 Abs. 4 WEG geregelte Veränderungssperre vorliegt und andererseits auch der Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) beachtet wurde. OR

## Anspruch auf einen externen WEG-Verwalter

### Aus dem Beschluss

Ein Anspruch auf einen Verwalter besteht selbst in einer verwalterlosen Zwei-Personen-WEG und kann gegebenenfalls auch im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden. Angesichts des Verwaltungsbedarfs und der Tatsache, dass eine Vertretung nach § 9b Abs. 1 WEG nur durch den Verwalter oder alle Eigentümer gemeinsam möglich ist, dürfte viel dafür sprechen, dass zumindest für eine vorübergehende Verwalterbestellung eine Eilbedürftigkeit nicht von der Hand zu weisen wäre.

Für eine Verwalterbestellung durch das Gericht muss der Antragsteller dem Gericht aber übernahmebereite Verwalter benennen. Insbesondere bei Ermessensentscheidungen, wozu die Verwalterbestellung gehört, kann nicht über die gerichtliche Beschlussersatzungsklage die Ermessensbasis verringert werden.

### Bedeutung für die Praxis

Ein solcher Anspruch ist nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG in Verbindung mit § 26a WEG künftig (1.12.2022; § 48 Abs. 4 WEG) auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gerichtet.

Da kein Fall der Wiederwahl vorliegt, verlangt die Rechtsprechung die obligaten drei Vergleichsangebote, unter denen dann das Gericht den geeigneten Verwalter auswählen kann. OR

## Herausgabe auch der elektronisch gespeicherten Verwaltungsunterlagen

### Aus dem Beschluss

Die Herausgabepflicht des ausgeschiedenen Verwalters nach §§ 667, 665 BGB erstreckt sich auch auf elektronisch gespeicherte Verwaltungsunterlagen beziehungsweise auf Buchführungsunterlagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (LG Itzehoe, ZWE 2015, 414 = ZMR 2015, 54; AG Essen, Urteil vom 20.8.2020 – 196 C 6/20, Rn. 22; Heydrich, NZM 2020, 70; siehe auch BGH, NJW-RR 2004, 1290 zu gespeicherten Daten).

Die „Herausgabe“ der Dateien in einem bearbeitungsfähigen Dateiformat kann etwa in Form der Übergabe eines entsprechend bespielten physischen Speichermediums (USB-Stick) oder durch Übertragung der Daten via Internet erfolgen (s. Greiner, in: Beck OGG-WEG, Stand 1.12.2021, § 26, Rn. 310).

### Bedeutung für die Praxis

Ein abberufener Verwalter ist nicht nur verpflichtet, die in seinem Besitz befindlichen Verwaltungsunterlagen „in Papierform“ herauszugeben, sondern hat auch die elektronischen Dateien mit ihren Buchführungsdaten der Gemeinschaft – vertreten durch den neuen Verwalter – bereitzustellen. Es muss sich um generell bearbeitungsfähige Dateien handeln. Probleme der späteren Datenmigration sollte die Gemeinschaft am besten bereits im Verwaltervertrag klären. OR

## Bauliche Veränderung und Kostentragung

### Aus dem Urteil

Wird eine bauliche Veränderung auf Antrag einzelner Wohnungseigentümer beschlossen und zugleich allen Wohnungseigentümern die dafür erforderlichen Kosten auferlegt, ohne dass sich die Kosten in angemessener Zeit amortisieren und ohne dass die in § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG erforderliche doppelt qualifizierte Mehrheit zustande gekommen ist, so ist der Beschluss erfolgreich anfechtbar. Es genügt die einfache Mehrheit dann nicht, wenn der Beschluss über die bauliche Veränderung zugleich mit einer vom gesetzlichen Modell des § 21 WEG abweichenden Regelungen zur Kostentragung verknüpft ist.

### Bedeutung für die Praxis

Die Lösung ist der bedingte Beschluss mit Durchführungsbremse. Jacoby schlägt vor: (1) Die Eigentümer stimmen folgender baulichen Veränderung: \*\*\*\* [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen. (2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.

Ergänzt um: „Der Verwalter soll den Beschluss ... nur umsetzen, wenn seine Anfrage beim zuständigen Amtsgericht ... – gestellt frühestens sechs Wochen nach Beschlussfassung – ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage insoweit vorliegt.“ OR

## 28

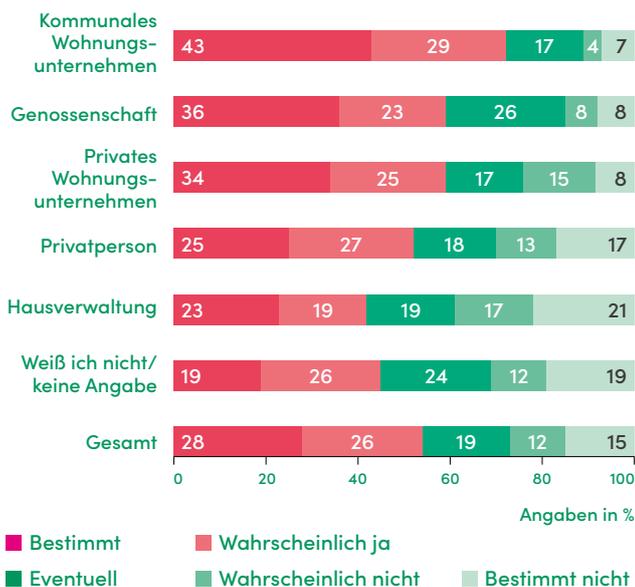
## ZAHL DES MONATS

## Immer wieder gern!

28% der Mieterinnen und Mieter in Deutschland würden bestimmt bei ihrem jetzigen Vermieter eine Wohnung nachfragen, wenn sie umziehen wollten, 26% zumindest wahrscheinlich und 19% eventuell. Das ergab der „Servicemonitor Wohnen 2022“, eine deutschlandweite, repräsentative Umfrage des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte Immo-Consult.

Besonders treu sind die Mieterinnen und Mieter von genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Hier würden 43 beziehungsweise 36% der Befragten bestimmt wieder nach einer Wohnung fragen. Bei den Hausverwaltungen beträgt dieser Wert nur 23%. Im Mittelfeld liegen private Wohnungsunternehmen sowie Privatpersonen.

## Würden Sie, wenn Sie umziehen möchten, bei Ihrem Vermieter erneut eine Wohnung anfragen?



Quelle: Servicemonitor Wohnen 2022, Analyse & Konzepte Immo-Consult

## Impressum



Iris Jachertz



Olaf Berger



Annika Weyde



Svenja Lange



Grit Schaarschmidt



Stefan Krause



Monika Glück

## DAS DW-TEAM

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

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

**Annika Weyde**, Redakteurin, redaktion@diewohnungswirtschaft.de

**Svenja Lange**, Redakteurin, 0761-89856-37, svenja.lange@haufe-lexware.com

**Nikola Schellig**, Redakteurin, aktuell in Elternzeit

**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

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

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

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

## MEDIA SALES (PRINT/ONLINE)

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

## DW-STELLENMARKT

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.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

## ABONNENTENSERVICE UND VERTRIEB

**Abowerwaltung:** 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. Abbonnementskündigungen 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.

# Passt.



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

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



**Softwarevergleich.de**  
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

**HAUFE.**

# DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.



Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter  
[www.axera.de/das-cloud-erp](http://www.axera.de/das-cloud-erp)

**HAUFE AXERA**