

wi JOURNAL

FOKUS

Klimaziele sozial-
verträglich erreichen –
worauf es ankommt

AKTUELL

Preis Soziale Stadt
würdigt Projekte, die
das gesellschaftliche
Miteinander fördern

TRENDS

Wie sieht die Zukunft
des Wohnens aus?

Eine Sonderpublikation
der wi Wohnungspolitische
Informationen



Zukunftsfähige elektrotechnische Gesamtkonzepte

für die Wohnungswirtschaft

**Profitieren Sie vom Know-how der drei Marken
Hager, Berker und Elcom.**

Das Wohnen der Zukunft wird elektrischer, digitaler und nachhaltiger. Wir von Hager haben uns vorgenommen, bei der Gestaltung der Zukunft des Wohnens eine entscheidende Rolle zu übernehmen.

Mit unseren Marken Hager, Berker und Elcom haben Sie den Zugriff auf das komplette Spektrum der elektrotechnischen und digitalen Infrastruktur in Gebäuden: von der Energieverteilung und E-Mobilitäts-Ladeinfrastruktur inkl. Lastmanagement bis zur intelligenten Gebäudesteuerung (Hager), vom digitalen Zutrittsmanagement und Türkommunikation (Elcom) bis zum passenden Schalterprogramm (Berker).

Als Ihr Partner nehmen wir bei unseren Lösungen Zukunftsfähigkeit, einen hohen Qualitätsstandard, aber vor allem die effiziente Bewirtschaftung Ihrer Immobilie in den Fokus.

Sprechen Sie uns gerne an, insbesondere wenn es um die zukunftsfähige Planung der elektrotechnischen und digitalen Gebäudeinfrastruktur geht.

**Besuchen
Sie uns:**

hager.de/wowi



:hager

EDITORIAL

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

seit Ausbruch der Coronakrise durchlebt die Wohnungswirtschaft eine Krise nach der anderen. Mit den ersten Erholungsanzeichen nach der coronabedingten Wirtschaftskrise brach der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine über uns herein. Neben unendlichem humanitärem Leid verursachte der Krieg den nächsten ökonomischen Schock: Lieferketten brachen weg, die Inflation explodierte und die Zinsentwicklung folgte ihr. Die Energiekrise im letzten Jahr markierte den vorläufigen Höhepunkt dieser beispiellosen Krisenkette.

Was ich in der Vergangenheit als Sturm bezeichnet habe, gleicht inzwischen eher einem Orkan. Während die Wohnungsbaukosten wie auch die Zinsen explodiert sind, hat sich die Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung drastisch verschlechtert. On top kommen mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der geplanten EU-Gebäuderichtlinie nun extrem teure Sanierungsmaßnahmen auf uns zu. Und eine soziale Flankierung dieser Maßnahmen lässt bisher auf sich warten.

Dabei besteht kein Zweifel daran, dass die Wärmewende im Gebäudesektor eine Mega-Aufgabe ist, die eine enorme Kraftanstrengung von allen Akteuren verlangt. Als einer dieser Akteure stehen wir vollkommen hinter den Klimazielen und arbeiten gemeinsam an der Umsetzung. Allerdings immer mit dem Fokus darauf, dass Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt. Dafür engagieren wir uns an breiter Front – unter anderem mit der neuen Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“ oder dem EU-Taxonomie-Check als Hilfestellung für Wohnungsunternehmen bei der Planung und Finanzierung von Bauvorhaben.

Eines macht der Inhalt dieses Magazins wieder einmal ganz deutlich: Trotz oder vielleicht gerade angesichts all der gegenwärtigen Krisen und Schwierigkeiten ist unsere Branche mehr denn je fest entschlossen, gemeinsam Strategien zu entwickeln und Lösungen zu finden. Denn nur mit vereinten Kräften können wir die enormen Herausforderungen bewältigen.

Dies funktioniert allerdings nur mit einer verlässlichen Unterstützung der Politik. Dafür werden wir uns als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft weiter stark machen und die Belange der sozial orientierten Wohnungswirtschaft nach vorne bringen. Wir zeigen Politik, Partnern und Öffentlichkeit auf, was angesichts der aktuellen Schwierigkeiten notwendig ist, um den Menschen in Deutschland weiterhin zu ermöglichen, sicher und bezahlbar bei uns zu wohnen.

So wie wir es mit den wi Wohnungspolitischen Informationen, dem einzigen bundesweiten wöchentlichen Nachrichtenmagazin der Wohnungswirtschaft, seit nunmehr 75 Jahren tun. Für die Treue der Leser in 75 Jahren möchte ich mich ganz herzlich bedanken.

Und Ihnen nun viel Freude und eine gute Lektüre mit dieser Ausgabe des wi Journals wünschen!

Herzlichst
Ihr



Axel Gedaschko



AXEL GEDASCHKO
Präsident
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.



VIEL SPAß MIT DEM NEUEN WI JOURNAL!

Die nächste Ausgabe erscheint
im November 2023.

Ihr wi Journal-Chefredakteur
Andreas Schichel &
Redakteurin Lisa Zeislucht

EDITORIAL 03

IM FOKUS

KLIMAZIELE ERREICHEN 05

Wie kann das in Neubau und Bestand sozialverträglich gelingen?

3 FRAGEN AN 10

Justizminister Marco Buschmann

JUBILÄUM WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN 14

Seit 75 Jahren bestens informiert

KURZ GESAGT

MELDUNGEN 12

TRENDS & MEHR

WOHNTRENDS 2040 16

Wie sieht die Zukunft des Wohnens aus?

WAHRE ÜBERFLIEGER 18

Einsatz von Drohnen in der Gebäudebewirtschaftung

SERIELLES BAUEN 2.0 20

Neue GdW-Rahmenvereinbarung

SERIELLES SANIEREN 23

Der Weg raus aus dem Sanierungsstau

PROJEKTVORSTELLUNG SERIELLES SANIEREN 26

Energetischer Meilenstein 40 EE erreicht

KI IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 28

Echte Hilfe statt Gefahr

NEUE MOBILITÄTSKONZEPTE 30

Elektromobilität im Kontext des Quartiers

PRAXIS AKTUELL

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK) 32

Alle Informationen zur Unterzeichnung

INITIATIVE WOHNEN.2050 34

Den steilen Weg zur Klimaneutralität gemeinsam gehen

ORIENTIERUNG IM TAXONOMIE-DSCHUNDEL 37

Mit dem NaWoh Taxonomie-Check

ANALOGUE PARTIZIPATION IN EINER DIGITALEN WELT 40

Erfahrung mit Reallaboren

FORESIGHT 44

Deutschlands größtes Smart-Living-Forschungsprojekt

TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ (TKG) 46

Nach der Novelle ist vor der Novelle

NACHGEHAKT

3 FRAGEN AN 50

KALO

VOM FACH

PLATZ AN DER SONNE 51

Was Sie über Balkon-PV-Anlagen wissen müssen

QUO VADIS FERNWÄRME? 54

Zentral für einen klimaneutralen Gebäudesektor

WÄRMEPUMPEN 56

Planungssicherheit für die Energiewende

NACHHALTIGKEIT IN SERIE 58

Solid.Modulbau baut klimafreundlich

WASSERSENSIBLE STÄDTE 60

Rezepte für die Stadtentwicklung

GDW UPDATE

WOHNUNGSBAU-TAG 2023 62

Wie steht es um den sozialen Wohnungsbau in Deutschland?

TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2022 65

Rückblick auf die Themen und Highlights

PREIS SOZIALE STADT 68

Die sozial orientierten Vermieter

UNTERWEGS IN NRW 72

GdW auf Entdeckungsreise in Nordrhein-Westfalen

FOTOSEITEN 76

Endlich wieder Präsenz!

BILDUNG IM BLICK

WIEDERAUFBAU VON WOHNRAUM 78

Ukraine braucht Unterstützung

WELTWEIT

NEUES VON DER DESWOS 80

Projektreise Tansania

REGIONALVERBÄNDE DES GDW 82

IMPRESSUM 82

Zum Titelbild:

Bereits seit 2000 zeichnet der Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ Projekte und Initiativen aus, die im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der Sozialen Stadt aktiv sind. Zu den auslobenden Verbänden zählt auch der GdW.



Copyright: GEWOBA

INHALT

FÜR EINE BEZAHLBARE Wärmewende IM GEBÄUDESEKTOR

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland ist dramatisch. Wie viele Branchen durchlebt er seit der Coronapandemie eine Kette von Krisen. Die wirtschaftlichen Schockwellen, die auch auf den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine zurückzuführen sind, treffen die Wohnungswirtschaft in Deutschland deutlich stärker als der Durchschnitt. Während die allgemeine Inflation im Jahr 2022 bei 7,9 Prozent lag,

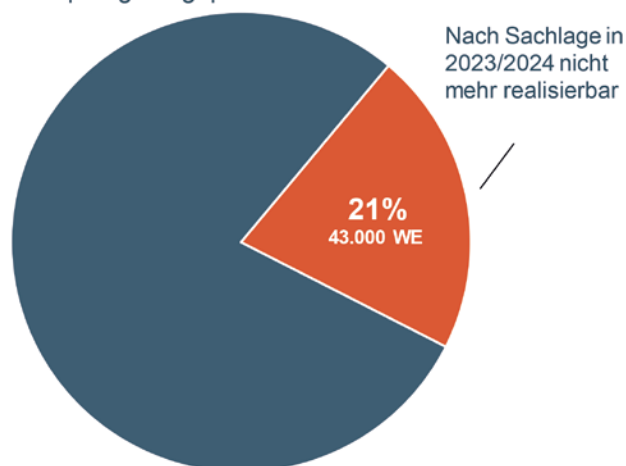
sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 14,3 Prozent gestiegen. Zugleich schnellten die Zinsen um 300 Prozent auf etwa vier Prozent hoch. Auf dem Höhepunkt der Energiekrise musste zusätzlich Liquidität zurückgehalten werden, um das Grundbedürfnis einer warmen Wohnung überhaupt noch bedienen zu können. Diese Krisenphänomene wurden begleitet von einer drastischen Verschlechterung der Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung.

Diese erdrückenden Rahmenbedingungen haben bereits zu einem Einbruch des Neubaus und der energetischen Sanierung geführt. Etwa 32 Prozent der geplanten Neubauten und 21 Prozent der geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden nach Auskunft der im GdW organisierten Unternehmen nicht realisiert. Um einen Neubau in der aktuellen Kostensituation zu finanzieren, bedürfte es einer Nettokaltmiete von 17,50 Euro bis 20 Euro pro Quadratmeter und mehr. Das ist für die breite Bevölkerung in Deutschland schlicht nicht mehr bezahlbar.

INSBESONDERE ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN VON STORNIERUNGEN BETROFFEN

energetische Modernisierungsmaßnahmen 2023/2024

Ursprünglich geplant: 200.000 WE



BEZAHLBARE MIETEN ZUNEHMEND SCHWIERIG

Während die finanzielle Mehrbelastung für Mieterinnen und Mieter also stetig wächst, steigt gleichzeitig der Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Um knapp sechs Prozent sind die Angebotsmieten bundesweit allein im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, in manchen Regionen sogar um mehr als 10 Prozent. Die Mietbelastung ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Jeder sechste Mieterhaushalt zahlt mehr als 40 Prozent nur für die Kaltmiete. Nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Mietspiegel steigen im Einzelfall massiv – so zuletzt in

München um 21 Prozent seit 2021. Die individuelle Wohnkostenbelastung nimmt dadurch besorgniserregend zu, dabei waren viele Haushalte schon vor den Krisen überlastet. Die Situation verschärft sich noch, da die Kaltmieten weiter steigen, die hohen Energiepreise die Kosten für Heizung und Warmwasser mehr als verdoppeln und die steigende Inflation die Ersparnisse der Mieterinnen und Mieter aufbraucht.

Bisher sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisiert sind, noch in der Lage günstigen Wohnraum anzubieten. Eine Auswertung, die der GdW in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt hat, zeigt, dass die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Zuge eines Mieterwechsels wiedervermietet werden, bei den GdW-Unternehmen im ersten Halbjahr 2022 mit monatlich durchschnittlich 7,09 Euro pro Quadratmeter um

28 Prozent günstiger waren als vergleichbare Inserate auf Online-Vermietungsplattformen mit durchschnittlich 9,78 Euro pro Quadratmeter. Bei erstmals vermieteten Wohnungen in Neubauten waren die Wohnungsunternehmen im GdW mit durchschnittlich 9,51 Euro pro Quadratmeter um 24 Prozent preiswerter als die in Internetportalen inserierten Neubauwohnungen.

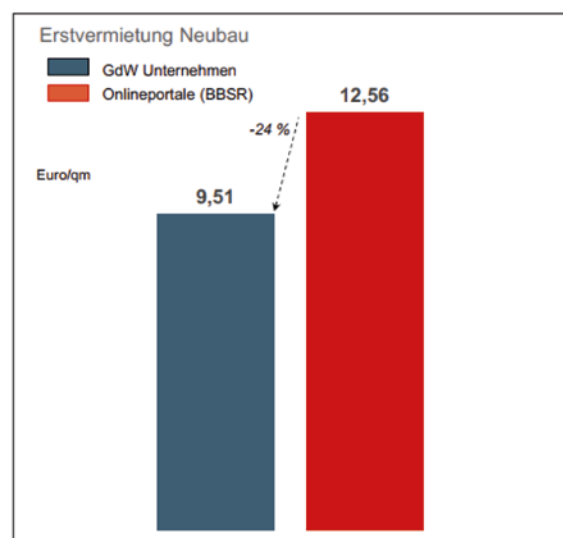
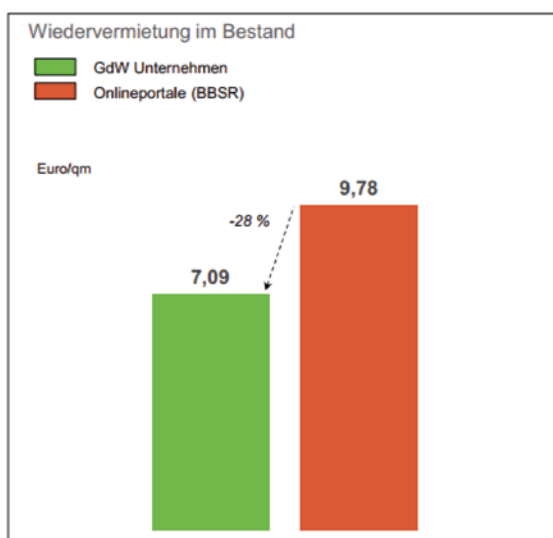
Allerdings können auch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht zaubern: Die günstigen Angebotsmieten sind auch das Resultat einer über lange Jahre verlässlichen und auskömmlichen Förderpolitik für bezahlbaren Wohnungsbau. Damit hat die Bundesregierung im vergangenen Frühjahr gebrochen. Projekte des bezahlbaren Wohnungsbaus müssen seitdem reihenweise abgesagt werden, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Die Menschen in Deutschland werden also künftig deutlich schwieriger eine Wohnung finden und die Preise werden angesichts allseits explodierender Kosten ohne wirk-

sames Fördersystem weiter nach oben gehen. Und nun kommt zusätzlich die enorme Herausforderung der Wärmewende in Deutschland, aber auch auf EU-Ebene auf uns zu.

EFFIZIENZHAUS-STANDARDS SIND ÜBERHOLT

Seit vergangenem Jahr gilt in Deutschland für den Neubau der gesetzliche Effizienzstandard 55. Das heißt, ein Gebäude kommt nur noch auf 55 Prozent des Heizungsenergieverbrauchs im Vergleich zum Gebäudestandard von 2009. Das ist für den Klimaschutz ein beachtlicher Wert. Allerdings plant die Regierung laut Koalitionsvertrag ab 2025 den Effizienzstandard 40 als Pflicht bei Neubauten, also nur noch 40 Prozent des einstigen Verbrauchs. Das bekommt man allein mit Dämmung und Fenstern nicht hin, hier müssen Bauherren geregelte Lüftungssysteme einsetzen. Das macht den Bau natürlich nochmals deutlich teurer. Auch bei den sich ständig verschärfenden DIN-Normen, etwa für Brand- und Schallschutz, sollte die Politik aufpassen, dass Her-

SOZIAL ORIENTIERTE WOHNUNGSUNTERNEHMEN KÖNNEN BEZAHLBARE MIETEN BISHER NOCH AUFRECHTERHALTEN



Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedermieten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbefragung, IDN ImmoDaten GmbH.

steller solcher Produkte nicht durch die Hintertür die Kosten hochtreiben. Man kann immer alles noch ein bisschen besser und energieeffizienter machen. Doch am Ende müssen die Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleiben, und hier stoßen wir in Deutschland mit unseren Vorschriften und Normen für sehr viele Menschen längst an die Grenzen des Erträglichen. Statt zu versuchen, mit extremen Kosten das Gebäude auf irrwitzige Effizienzspitzen zu treiben, sollte besser daran gearbeitet werden, den CO₂-Ausstoß beim Bauen selbst so weit wie möglich zu minimieren. Das bringt für das Klima und das Portemonnaie der Bewohner wesentlich mehr.

Das hat inzwischen auch Bundesbauministerin Klara Geywitz erkannt und sich vom starren Festhalten an immer höheren Effizienzstandards verabschiedet. Wir brauchen hier dringend einen Paradigmenwechsel. Ein nachhaltiger Neubaustandard muss aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einen möglichst geringen Primärenergiebedarf aufweisen, die EU-Taxonomie berücksichtigen und robust sein, das heißt die erwarteten Energieverbräuche müssen eintreten. Es muss eine klimaneutrale Beheizung und Warmwasserbereitung möglich sein. Außerdem müssen klimafreundliche Neubauwohnungen auch für die Mitte der Gesellschaft bezahlbar und für Wohnungsunternehmen wirtschaftlich umsetzbar sein.

GEBÄUDEENERGIEGESETZ BRAUCHT SOZIALE FLANKIERUNG

Mit der geplanten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gießt die Bundesregierung die anspruchsvollen Klimaziele weiter in konkrete gesetzliche Vorgaben. Die geplanten Eingriffe sind massiv. Dabei steht aber eines fest: Verordnen heißt noch lange nicht, dass es in der

Praxis auch funktioniert. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sieht mit großer Sorge, dass die Vorgaben angesichts der aktuell sehr schlechten Bau- und Finanzierungsbedingungen nicht realisierbar – und vor allem nicht sozial verträglich umsetzbar sind. Damit wird sich das Erreichen der Klimaziele als Hauptanliegen der Regierung weiter verzögern. Die Bezahlbarkeit der Energiewende und mit ihr der gesellschaftliche Zusammenhalt in Deutschland stehen auf dem Spiel.

Das Gebäudeenergiegesetz wird von den Wohnungsunternehmen gigantische Investitionssummen einfordern. Allein um die Auflagen des GEG zu erfüllen, müsste in den nächsten 20 Jahren ein Betrag von rund 61 Milliarden Euro in den Beständen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen investiert werden. Das haben Berechnungen auf der Datengrundlage der Unternehmensberatung eco2nomy ergeben. Angesichts der dramatischen Situation und den veränderten Rahmenbedingungen ist dies ohne Förderung in keiner Weise darstellbar.

Der Gesetzentwurf sieht aktuell nur eine Förderung von Eigentümern vor, Wohnungsunternehmen und ihre Mieter bleiben dabei außen vor, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei dem Unternehmen um eine Genossenschaft, ein kommunales, kirchliches oder privates Unternehmen handelt. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieter stehen hier vor einem ganz großen Fragezeichen, das eine riesige Verunsicherung und Furcht vor unbezahlbaren Kosten bedeutet. Die Unternehmen verfügen nicht über das Eigenkapital und die Liquidität, um für nennenswerten Neubau sowie Sanierungen und Heizungstausch zu sorgen.



DIE ANGEEKÜNDIGTE FÖRDERUNG FÜR PRIVATEN WOHNRAUM MUSS EINS ZU EINS AUF WOHNUNGSUNTERNEHMEN ÜBERTRAGEN WERDEN, WAS DANN WIEDERUM EINS ZU EINS DEN MIETERN ZUGUTEKOMMEN MUSS. ALLES ANDERE IST SOZIALER SPRENGSTOFF, UND DIE AKZEPTANZ DES KLIMASCHUTZES WIRD SICH IN LUFT AUFLÖSEN.

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

Um die tiefgreifende Transformation hin zu einem klimaneutralen Wohngebäudebereich umsetzen zu können, ohne die Gesellschaft zu spalten, ist eine soziale Abfederung dringend notwendig. Mieter und Vermieter müssen bei der Förderung deshalb unbedingt den Eigentümern von privat genutztem Wohnraum gleichgestellt werden.

MIETERLAND DEUTSCHLAND

In Deutschland leben fast 60 Prozent der Haushalte zur Miete. Deshalb ist es völlig unverständlich, warum die Regierung die Förderung nur auf die Selbstnutzer von Wohnraum einschränkt und damit den Großteil der Bevölkerung im Regen stehen lässt. Im Mieterland Deutschland werden Vermieter und Mieter gegenüber selbstnutzenden Eigentümern kleiner Gebäude

KOSTEN FÜR DEN HEIZUNGSTAUSCH

ohne Förderung

1,87 EURO

pro Quadratmeter

mit Förderung

77 CENT

pro Quadratmeter

Nach Berechnungen des GdW würden die Kosten des geforderten Heizungstauschs über die Modernisierungumlage ohne Förderung zu einer durchschnittlich höheren Miete von 1,87 Euro pro Quadratmeter führen. Bei einer Förderung von bis zu 50 Prozent, wie sie die Ampelkoalition für Kleinvermieter und Eigentümer plant, würde sie nur 77 Cent pro Quadratmeter betragen.

vernachlässigt und komplett im Ungewissen gelassen. Die vielen Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen werden sich zurecht große Sorgen machen, wie sich der geplante Heizungstausch finanziell für sie auswirken wird. Damit untergräbt die Bundesregierung leider selbst die so notwendige Unterstützung in der Bevölkerung für die Energiewende. Es muss gleiches Recht für alle gelten und klar geregelt werden, dass der gesamte vermietete Gebäudebestand gefördert wird. Die angekündigte Förderung für privaten Wohnraum muss eins zu eins auf Wohnungsunternehmen übertragen werden, was dann wiederum eins zu eins den Mietern zugutekommen muss. Alles andere ist sozialer Sprengstoff, und die Akzeptanz des Klimaschutzes wird sich in Luft auflösen.

Nach Berechnungen des GdW würden die Kosten des geforderten Heizungstauschs über die Modernisierungumlage ohne Förderung zu einer durchschnittlich höheren Miete von 1,87 Euro pro Quadratmeter führen. Bei einer Förderung von bis zu 50 Prozent, wie sie die Ampelkoalition für Kleinvermieter und

Eigentümer plant, würde sich die Mieterhöhung der Wohnungsunternehmen deutlich auf 77 Cent pro Quadratmeter begrenzen.

EU-GEBÄUDERICHTLINIE AUF MACHBARKEIT ÜBERPRÜFEN

Neben den Verhandlungen über das GEG wird auf der europäischen Ebene die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verhandelt. Zuletzt hatte hierzu das Europäische Parlament (EP) seine Vorschläge unterbreitet. Aktuell stehen die sogenannten Trilog-Verhandlungen von EU-Staaten, EU-Kommission und EP über die Richtlinie an. Um in diesen Verhandlungen kontinuierlich weiter auf eine realistische und umsetzbare Richtlinie zu drängen, hat der GdW sich in einem Schreiben an federführende Politikerinnen und Politiker gewandt. Insbesondere fordert der GdW in dem Schreiben, die Effizienzseite von Nullemissionsgebäuden im Bestand nicht auf EU-Ebene festzulegen und keine gebäudescharfe Sanierungspflicht von 30 oder 45 Prozent der Gebäude bis 2033 aufzunehmen.

Dem Vorschlag des Europaparlaments nach müssten bis 2033

die drei untersten Energieeffizienzklassen (G, F, E) auf die Effizienzklasse D hochsaniert werden. Das betrifft in jedem Mitgliedsstaat 45 Prozent der Wohngebäude. Also müsste auch in Deutschland innerhalb von neun Jahren etwa die Hälfte des Bestandes saniert werden, obwohl wir aktuell gerade einmal eine Sanierungsrate von einem Prozent pro Jahr schaffen. Schon jetzt herrscht ein massiver Material- und Fachkräftemangel. Da eine Richtlinie der EU in allen Mitgliedsstaaten gelten würde, kann Deutschland auch nicht mit nennenswerten Handwerkerkapazitäten aus anderen EU-Ländern rechnen. Und auch die Nachfrage bei den Baustoffen wird erheblich steigen. Wenn man das so umsetzen würde, dann hätte dies enorme Auswirkungen auf die Preise beim Handwerk und bei den Baustoffen. Und schon heute haben wir eine Explosion bei den Baupreisen. Zusammen mit den gestiegenen Zinsen ist das eine toxische Mischung auch für die Modernisierung von Gebäuden.

Der Ansatz, die energetisch ineffizientesten Häuser zuerst anzupacken ist grundsätzlich absolut

richtig, denn das Preis-Leistungs-verhältnis ist da am besten, die CO₂-Einsparung am höchsten. Die Frage ist nur, was praktisch in welchem Zeitraum realisierbar ist, wenn die Regel für ganz Europa gelten soll. Und eine weitere unbeantwortete Frage ist, wer das finanzieren und wo dieses Geld herkommen soll. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, aber insbesondere auch die vielen Einzeleigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, können das finanziell nicht stemmen. Vielen Wohnungsunternehmen würde das Geld ausgehen, weil sie nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen und die Zinsen für Kredite steigen. Kurz gesagt: Die Zwangssanierungen kosten unendlich viel Geld und es ist nicht ansatzweise klar, wie die EU und die Bundesregierung das angemessen unterstützen könnten, um zahllose Besitzer und Mieter nicht völlig zu überfordern. Die Ersparnisse bei den Energierechnungen kompensieren die Sanierungskosten nicht annähernd.

Allein für Deutschland müssten die Investitionen in energetische Sanierung von derzeit knapp 50 Milliarden Euro auf 187 bis 261 Milliarden Euro pro Jahr steigen, je nach verordneter Sanierungstiefe. Finanziell ist dies schlicht und ergreifend nicht zu stemmen – weder von den sozial orientierten Wohnungsunternehmen noch von den vielen Einzeleigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Kommissionsvorschlag muss zeitlich gestreckt werden und mit ausreichender Förderung zum Erhalt des Eigenkapitals der Unternehmen und sozialpolitisch für die Mieterinnen und Mieter flankiert werden. Ansonsten wird am Ende vieles nicht erreicht sein, und was erreicht wurde zu einem viel höheren Preis, als wenn sich die Staaten etwas mehr Zeit ließen. Zudem: Es geht ja nicht nur um

Deutschland, sondern auch um Länder, in denen die Einkommen viel niedriger sind und der Staat nicht die Mittel für eine Unterstützung der Bürger hat.

POLITIK MUSS SICH EHRlich MACHEN

Statt Luftschlösser zu planen, müssen sich die Entscheider zuallererst mit der Wirklichkeit rückkoppeln und ihre Vorhaben auf Machbarkeit überprüfen. Und dann muss die Politik endlich Klartext zu den Bürgern sprechen und sich ehrlich machen: Klimaschutz im Gebäudebestand ist eine riesige Aufgabe, die extrem viel kosten wird. Daran führt kein Weg vorbei und bei diesem Gemeinschaftsprojekt muss wirklich jeder seinen eigenen Beitrag leisten. Der Job der Politik ist es dabei aber ganz eindeutig, für eine gerechte Verteilung der Lasten zu sorgen. Die ist aktuell außer pauschalen Äußerungen nicht in Sicht. Der Appell an die Regierungen auf allen Ebenen lautet deshalb: Bitte öffnen Sie schleunigst die Augen für die Realität der Bürger – und sorgen

Sie für eine praktisch umsetzbare sowie sozial und wirtschaftlich machbare Energiewende! Wir werden weiterhin alles dafür tun, den Machern von realitätsferner Politik zu verdeutlichen, wie eine machbare und sozial verträgliche Energiewende aussieht. Nämlich technologieoffen, unter Einbeziehung ganzer Wohnquartiere und durch die Nutzung der Maßnahmen mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis. Verbote und horrend teure Zwangsmaßnahmen mit einseitigem Tunnelblick, beispielsweise auf bestimmte Heizungsarten oder wenige kostspielige Gebäudemassnahmen, sind sozialer Sprengstoff und Gift für das Gemeinschaftsprojekt Klimaschutz.

Um insbesondere für die Normalverdiener wieder Angebote zu schaffen, muss die Regierung nicht nur ökologische Ziele fördern, sondern dringend auch soziale Ziele unterstützen. Die alleinige Fokussierung auf Klimaziele lässt schlicht die dringlichst gebotene gesellschaftliche Balance vermissen.



3 FRAGEN AN...

... DR. MARCO BUSCHMANN



Dr. Marco Buschmann
Bundesminister der Justiz

1 *Das deutsche Recht, so auch das Mietrecht, ist immer noch von der analogen Welt geprägt. Digitalisierung findet sich weder im Mietrecht noch im Betriebskostenrecht wieder. Gibt es Bestrebungen, dies zu ändern?*

Die Anpassung unseres Rechts an die Digitalisierung hat für mich hohe Priorität. Digitale Verfahren und Instrumente können den Alltag erheblich erleichtern und Ressourcen schonen. Deshalb wollen wir sie im Recht zulassen, wo immer es sinnvoll ist. Um dies sicherzustellen, haben wir zuletzt mehrere große Reformvorhaben umgesetzt. Im Mietrecht sehe ich da ebenfalls noch Potenzial für Reformen – etwa bei der Belegeinsicht oder bei der Frage der Schriftformerfordernisse. Derzeit prüfen wir, welche Maßnahmen sich hier empfehlen. Ich bin zuversichtlich, dass wir schon bald weitere Schritte gehen können. Die Digitalisierung lässt sich nicht aufhalten – wir sollten sie umso mehr aktiv als Chance begreifen und nutzen.

2 *Die Bundesbauministerin hat eingeräumt, dass man das Ziel 400.000 Wohnungen jährlich zu bauen nicht schaffen wird.*

Gründe sind steigende Baukosten, Lieferengpässe und vieles mehr. Auch dies sicher eine Folge des völkerrechtswidrigen Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine. Sind vor diesem Hintergrund weitere Beschränkungen im Mietrecht noch sinnvoll oder müssen wir nicht viel besser Investitionen und Investoren stärken und fördern?

Wir brauchen dringend mehr neue Wohnungen! Nichts hilft gegen steigende Preise so sehr wie eine Ausweitung des Angebots. Für mich folgt daraus auch: Staatliche Maßnahmen, die Bauen teurer machen, sind in der gegenwärtigen Situation nur im Ausnahmefall vertretbar. Unsere Aufgabe ist eher das Gegenteil: Wir müssen uns vielmehr dafür einsetzen, dass der Neubau von Wohnungen einfacher und schneller und somit attraktiver wird – gerade auch für Wohnungsunternehmen. Denn ohne private Investitionen lässt sich die Krise auf dem Wohnungsmarkt nicht beheben. Besonders wichtig sind deshalb aus meiner Sicht: schlankere Verfahren und weniger Bürokratie. An den im Koalitionsvertrag vereinbarten mietrechtlichen Anpassungen arbeiten wir. Zu dieser Ab-



sprache stehe ich. Und ich sehe darin auch keinen Hemmschuh für den Wohnungsneubau. Wir haben bei der Verhandlung des Koalitionsvertrags darauf geachtet, dass das Investitionsklima unter den moderaten Reformen des Mietrechts nicht etwa leidet. Es ist deshalb auch gut und notwendig, dass die Fraktionen im Deutschen Bundestag bereits angekündigt haben, sich den Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz nochmals anzusehen. Da muss nachgebessert werden. Wir alle wissen um die Bedeutung des Klimaschutzes. Aber unsere Anstrengungen beim Klimaschutz dürfen nicht auf der anderen Seite das Investitionsklima gefährden und Immobilieneigentümer und Vermieter überfordern.

3 Das Bundesverfassungsgericht hat die Mietpreisbremse seinerzeit auch deshalb für verfassungsgemäß erklärt, weil sie im Jahr 2015 für fünf Jahre zeitlich begrenzt war. Kann man vor diesem Hintergrund die Mietpreisbremse einfach so verlängern?

Der Koalitionsvertrag sieht eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor. Bei der Umsetzung dieser Vereinbarung werden wir die Vorgaben des Grundgesetzes selbstverständlich genau berücksichtigen. Regelungen zur Miethöhe sind insbesondere am Eigentumsgrundrecht zu messen. Dem werden wir Rechnung tragen. Das heißt konkret: Wir werden die Mietpreisbremse nicht unbegrenzt verlängern.

Und wir werden sicherstellen, dass die Mietpreisbremse auch künftig Mieter- und Vermieterinteressen in einen Ausgleich bringt, der aus verfassungsrechtlicher Sicht angemessen ist. Ich werbe aber, wie gesagt, dafür, dass man nicht eine solche Maßnahme isoliert betrachtet. Unser Ziel insgesamt ist es, bürokratische Hemmnisse zu reduzieren, digitale Potenziale besser zu nutzen und durch Verlässlichkeit wieder ein Klima für Investitionen zu schaffen.

Die wichtigsten Brancheninfos der letzten Wochen im Überblick



STÄDTEBAUFÖRDERUNG VEREINFACHEN UND FLEXIBILISIEREN

Gemeinsam mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER hat der GdW ein Positionspapier zur Vereinfachung und Flexibilisierung der Städtebauförderung vorgelegt, das eine Reihe von Lösungsvorschlägen bietet. Die Vorschläge setzen bei der Verwaltungsvereinbarung von Bund und Ländern an, richten sich aber auch an die Länder, die für die Ausgestaltung der Förderverfahren verantwortlich sind, und nehmen auch die Kommunen in den Blick, die die Anträge bearbeiten. Das gemeinsame Positionspapier finden Sie unter



GENOSSENSCHAFTEN: FÜR WIRTSCHAFT UND GESELLSCHAFT

Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann betonte auf dem Jahresempfang der deutschen Genossenschaften am 28. Februar 2023 in Berlin deren große Bedeutung. „Seit über 150 Jahren zeigen die Genossenschaften, dass es nicht Wirtschaft oder Gesellschaft heißen muss, sondern Wirtschaft und Gesellschaft“, so Buschmann. Am gleichen Tag fand traditionell auch der Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende statt.



Deutschlands
beste
Mieterzeitung
2023

Bewerben Sie sich jetzt
bis zum 30. Juni 2023 für den
bundesweiten Wettbewerb
"Deutschlands beste
Mieterzeitung"

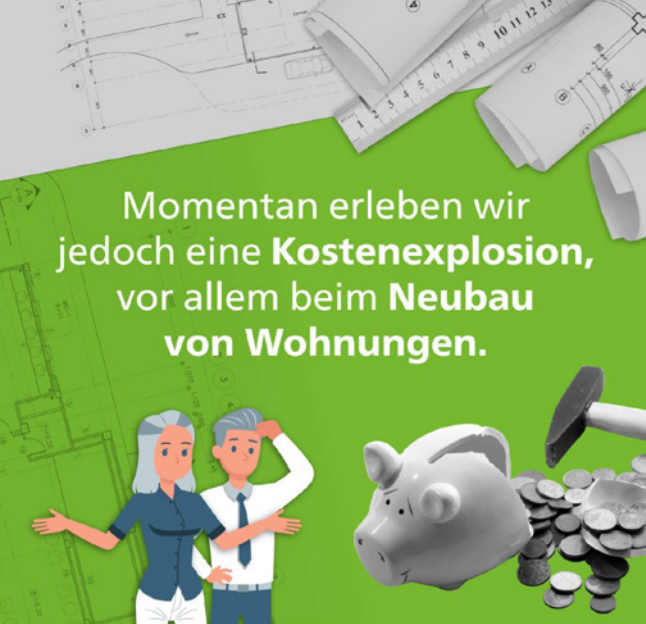


Alle Informationen und Teilnahmebedingungen finden Sie unter
www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung



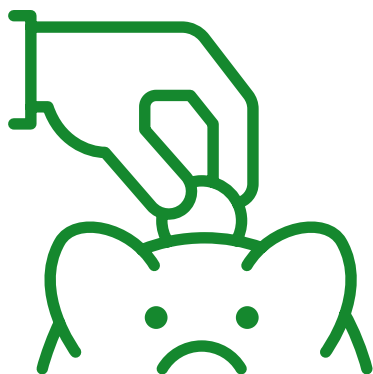
Deutschlands beste Mieterzeitung

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat am 28. März 2023 den bundesweiten Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ ausgeschrieben. Bis zum 30. Juni 2023 können sich Wohnungsunternehmen mit ihrer Mieterzeitung bewerben. Nach der überwältigenden Resonanz der ersten beiden Ausgaben des Wettbewerbs und vielen herausragenden Einsendungen sind erneut alle Wohnungsunternehmen aufgerufen, mit ihren Mieterzeitschriften ins Rennen zu gehen. Alle Infos unter www.gdw.de/deutschlands-beste-mieterzeitung



WOHNUNGSBAU-KRISE in Social Media

Die Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten ist alarmierend, gleichzeitig ist der Wohnungsneubau stark rückläufig. Denn die Zeichen für bezahlbaren Neubau stehen denkbar schlecht. Aufgrund der katastrophalen Rahmenbedingungen bleibt vielen Wohnungsunternehmen aktuell keine andere Wahl als ihre Neubauprojekte auf Eis zu legen. Um auf diese dramatische Situation hinzuweisen, hat der GdW neue Postings für seine Social-Media-Kanäle entwickelt. Sie richten sich sowohl an die Politik als auch an die gesamte Bevölkerung, um den Ernst der Lage deutlich und verständlich zu machen. Die Postings finden Sie unter <https://twitter.com/Wohnwirtschaft>



STUDIE WARNT VOR „GRAUER WOHNUNGSNOT“

Das Pestel-Institut hat im April die Wohnungsbau-Sozial-Studie „Wohnen im Alter“ vorgelegt, in der es davor warnt, dass immer mehr Rentner sich das Wohnen künftig nicht mehr leisten können. Der Grund: Deutschland wird immer älter – und die Älteren werden immer ärmer. Über 21 Millionen Menschen werden in zwanzig Jahren zur Altersgruppe „67plus“ gehören – rund 3,6 Millionen mehr als heute. Weitere Infos und die Studie finden Sie hier: <https://bit.ly/40IA7wN>

DER GDW AUF DEM FDP-BUNDESPARTEITAG

Im April fand der Parteitag der FDP in Berlin statt. Im Zentrum der Diskussionen vor Ort stand das neue Gebäudeenergiegesetz und der geplante Heizungsaustausch. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war mit seinem Stand vor Ort und informierte in Gesprächen und mit umfangreichem Informationsmaterial über die zentralen wohnungspolitischen Handlungsfelder und Forderungen der Branche.



REAL ESTATE ARENA 2023

Hohe Zinsen bringen den Wohnungsbau fast zum Erliegen, die Preise für Baumaterial bleiben hoch, Fachkräfte fehlen. Und dann noch die Diskussion um Klimawandel und ESG. Die Immobilienwirtschaft steht ohne Zweifel vor großen Herausforderungen. Inmitten dieser unsicheren Phase hat sich die deutsche Immobilienwirtschaft auf der Real Estate Arena in Hannover am 24. und 25. Mai getroffen und die zentralen Fragen der Zukunft der Branche diskutiert. Mehr dazu hier: <https://www.real-estate-arena.com>



DIE WI IM LAUF DER ZEIT

1945:
Ende des
zweiten
Welt-
kriegs



1948:
Erste Aus-
gabe der
„Wohnungs-
wirtschaft-
liche Infor-
mationen“
erscheint

1949:
Gründung der
Bundesrepublik
Deutschland,
Eberhard Wilder-
muth (FDP) ist
erster Bundes-
bauminister,
Gründung des
Gesamtverban-
des gemeinnüt-
ziger Wohnungs-
unternehmen
e.V., Verbandsdi-
rektor wird Erich
Klabunde

1952:
Fritz Neumayer (FDP)
wird zweiter Bundes-
bauminister

1951:
Dr. Julius
Brecht
wird Ver-
bands-
direktor
des GGW
(Vorläu-
fer des
GdW)

1953:
Victor-
Emanuel
Preusker
(FDP)
wird dritter
Bundes-
baumi-
nister



1958:

1957:
Unterzeichnung
der Römischen
Verträge, Paul
Lücke (CDU)
wird vierter
Bundesbau-
minister,
Gründung des
Ausbildungs-
werks der
Wohnungswirt-
schaft (heutiges
EBZ) in Hösel
(Stadt Ratingen,
NRW)

1961:
Bau der
Berliner
Mauer

1963:
Josef Brüggemann
wird Verbands-
direktor des GGW
(Vorläufer des
GdW)

1965:
Ewald Bucher
(FDP) wird fünf-
ter Bundesbau-
minister

1966:
Bruno Heck (CDU) wird
sechster, weniger als ei-
nen Monat später Lauritz
Lauritzen (SPD) siebter
Bundesbauminister



1968:

Die Wi feiert 75. GEBURTSTAG!



Auf stolze 75 Jahre blickt die wi Wohnungspolitische Informationen 2023 zurück: Am 10. Januar 1948 erschien die erste Ausgabe des einzigen bundesweiten wöchentlichen Nachrichtenmagazins der Wohnungswirtschaft.

Seitdem sind insgesamt rund 3.750 wi-Ausgaben erschienen. Dieses Jubiläum möchten wir mit Ihnen feiern und beleuchten in den wi-Ausgaben 2023 immer wieder historische Ereignisse, Entwicklungen, Persönlichkeiten sowie Zahlen und Fakten aus der Wohnungswirtschaft.

Weniger als drei Jahre nach Ende des zweiten Weltkriegs und noch vor Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1949 erschien die wi – die damals noch „Wohnungswirtschaftliche Informationen“ hieß – als Informationsblatt und gemeinsames Sprachrohr der Wohnungswirtschaft. Erläutert wurde in der ersten Ausgabe ganz grundsätzlich die „Organisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ mit ihren Teilverbänden in den vier Besatzungszonen und Berlin. Auch bereits Thema im Nachkriegsdeutschland: Typenpläne für Klein- und Kleinst-

wohnungen – mit deutlichen Parallelen zum heutigen seriellen und modularen Bauen. Zudem war die Fachkräftevermittlung in den Nachkriegsjahren und damit auch in der ersten wi-Ausgabe Thema. Näheres zu diesen und weiteren Schwerpunkten, die heute wieder teils unerwartete Aktualität haben, sind in den kommenden wi-Ausgaben in diesem Jubiläumsjahr zu finden. Beim Lesen der wi und beim Entdecken der Jubiläums-Beiträge sowie kommenden Mitmach-Aktionen wünschen wir Ihnen viel Freude! Für die Treue der Leser in 75 Jahren möchten wir uns herzlich bedanken.

1969:
Erste Mondlandung mit Apollo 11, Dr. Gottfried Schneider wird Verbandsdirektor des GGW (Vorläufer des GdW)

1972:
Hans-Jochen Vogel (SPD) wird achter Bundesbauminister

1977:
Deutscher Herbst

1980:
Gründung der Grünen

1982:
Helmut Kohl wird deutscher Bundeskanzler, Oscar Schneider (CSU) 11. Bundesbauminister

1989:
Fall der Berliner Mauer, Gerda Hasselfeldt (CSU) wird 12. Bundesbauministerin

1991:
Irmgard Schwaetzer (FDP) wird 13. Bundesbauministerin

1970:
Kniefall von Warschau, Helmut Tepper wird Verbandsdirektor des GGW (Vorläufer des GdW)

1974:
Erste Fußballweltmeisterschaft in Deutschland, Karl Ravens (SPD) wird neunter Bundesbauminister

1978:
Dieter Haack (SPD) wird 10. Bundesbauminister

1988:
Gründung der CECODHAS als europäischer Dachverband der Wohnungswirtschaft (heute „Housing Europe“)

1990:
Wiedervereinigung Deutschlands, Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit, GGW wird zum „GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.“

1992:
Vertrag von Maastricht als Grundlage der EU wird unterzeichnet



1994:
Klaus Töpfer (CDU) wird 14. Bundesbauminister

1999:
Umzug der Bundesregierung und Verlegung des GdW-Geschäftssitzes nach Berlin

2002:
Einführung des Euro als Bargeld

2005:
Angela Merkel wird erste Bundeskanzlerin Deutschlands, Umbenennung des GdW in „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“

2011:
Bundesregierung beschließt Ausstieg aus der Atomenergieproduktion in Deutschland, Axel Gedaschko wird Präsident des GdW

2015/2016:
Flüchtlingskrise in Europa

2022:
Beginn des völkerrechtswidrigen Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine

1998:
Eduard Oswald (CSU) wird für wenige Monate 15. Bundesbauminister bis zur Auflösung des eigenständigen Bundesbauministeriums unter dem neuen Bundeskanzler Gerhard Schröder

2001:
Lutz Freitag wird Präsident des GdW

2004:
EU-Erweiterung um 10 Staaten

2009:
Ausbruch der „Eurokrise“

2014:
90-jähriges Jubiläum des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

2020:
Ausbruch der Corona-Krise, der Berliner Flughafen wird nach 14-jähriger Bauzeit eröffnet

2023:
75-jähriges Jubiläum der wi Wohnungspolitische Informationen



2021:
Olaf Scholz wird Bundeskanzler, erstes eigenständiges Bundesbauministerium seit 1998 mit der 16. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD)

WOHNTRENDS 2040:

SPARSAM, NACHHALTIG, DIGITAL

Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus? Welche Trends sind zu beobachten? Welche Prioritäten haben die Mieterinnen und Mieter? Diese Fragen untersuchen Analyse & Konzepte immo.consult und InWIS regelmäßig im Rahmen der Wohntrends-Studie im Auftrag des GdW.



Bettina Harms
Geschäftsführerin Analyse & Konzepte immo.consult

Für die „Wohntrends 2040“, die im Februar erschienen sind, wurden rund 2.200 Mieterinnen und Mieter aus ganz Deutschland befragt. Das Ergebnis zeigt: Im Vergleich zur letzten Wohntrends-Studie aus dem Jahr 2018 sind die Ansprüche an die Wohnung insgesamt zurückgegangen. Nur 18 Prozent der befragten Haushalte wären zum Beispiel bereit, für eine gehobene Badezimmerausstattung mehr Miete zu zahlen. 2018 hatte dieser Wert noch bei 22 Prozent gelegen. Auch die Zahlungsbereitschaft für eine moderne Wohnungsausstattung geht zurück: von 19 Prozent im Jahr 2018 auf 17 Prozent 2022. Zurückzuführen ist das auf die steigenden Lebenshaltungs- und Wohnkosten: Die finanziellen Spielräume werden enger.

Diese zunehmende Preissensibilität wird durch weitere

Ergebnisse der „Wohntrends 2040“ untermauert. Auf die Frage, ob sie planen, in den nächsten beiden Jahren umzuziehen, äußern mittlerweile 37 Prozent der Mieterinnen und Mieter, dass sie dies auf jeden Fall oder wahrscheinlich beabsichtigen. Zum Vergleich: 2018 lag der Anteil 15 Prozentpunkte darunter, also bei 22 Prozent. Ursächlich für diesen deutlichen Anstieg der Umzugswilligkeit sind vor allem die Wohnkosten: Diesen Grund gaben 2018 rund 5 Prozent der Befragten an. Mittlerweile sind es mehr als 15 Prozent.

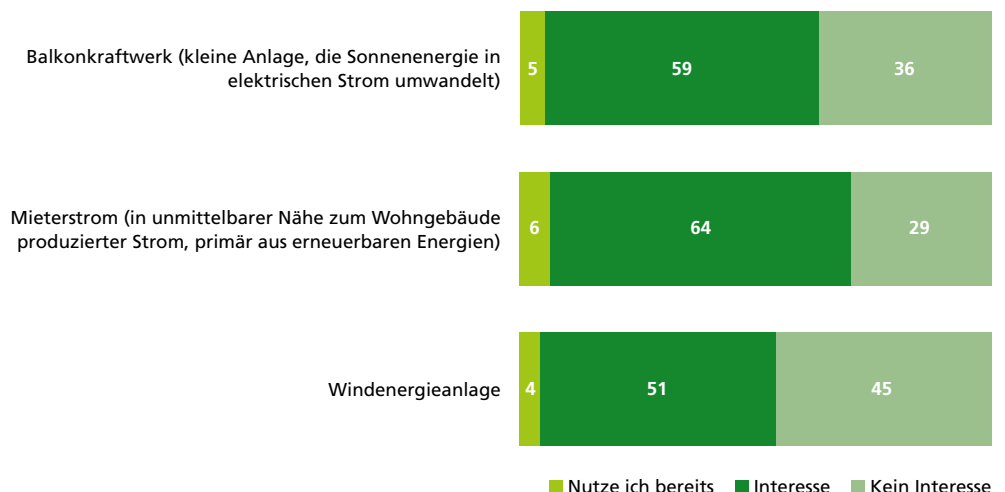
DAS KLIMA UND DEN GELDBEUTEL SCHONEN

Immer mehr Mieterinnen und Mieter befürworten grundlegende Veränderungen in der Energieversorgung und möchten einen Beitrag zur Energiewende leisten. Während das Interesse

an Mieterstromangeboten in der Vergangenheit noch verhalten war, können sich heute 64 Prozent der Befragten den Bezug von Mieterstrom gut vorstellen. Auch das Interesse an sogenannten Balkonkraftwerken steigt deutlich.

Immer mehr Menschen verzichten bewusst auf Besitz – entweder, um die Umwelt zu schonen oder um sich selbst zu entlasten. Das zeigt sich zum Beispiel an der wachsenden Akzeptanz von Sharing-Angeboten. Fast die Hälfte der Mieterinnen und Mieter würde einen Bewohnertreff oder eine Bibliothek der Dinge nutzen. Auch das Interesse an Gemeinschaftsräumen, Car-Sharing und Coworking-Spaces ist groß. Viele Wohnungsunternehmen probieren bereits neue Sharing-Angebote aus, etwa Gemeinschaftsräume zum

„HABEN SIE INTERESSE AN GEMEINSCHAFTLICHER LOKALER ENERGIEGEWINNUNG UND NUTZUNG?“



SHARING IST BELIEBT



47 % Wohnnertreff



37 % Gemeinschaftsräume für gemeinsame Mieteraktivitäten



24 % Gemeinschaftliche Arbeitsräume
(z. B. Coworking-Spaces, Werkstätten)



47 % Bibliothek der Dinge
(Gegenstände ausleihen,
z. B. Fondue-Gerät,
Werkzeug, Rasenmäher)



29 % Car-Sharing

Arbeiten oder Feiern. Sind solche Flächen vorhanden, können die individuellen Wohnflächen kleiner sein, was wiederum die Wohnkosten verringert.

EINSAMKEIT IN DEN QUARTIEREN

Trotz aller Angebote zur Partizipation und der Rückbesinnung auf das Quartier fühlen sich immer mehr Menschen einsam. Mehr als ein Viertel der Mieterinnen und Mieter sagen, dass sie keine oder nur eine begrenzte Anzahl von Menschen haben, die ihnen nahestehen. 23 Prozent finden, dass sie eigentlich zu viel allein sind. Einsamkeit geht oft mit Armut einher und kann zahlreiche soziale Herausforderungen verursachen oder verstärken:

Einsame Menschen sind häufiger von Krankheit – insbesondere Depressionen – betroffen und erleben stärkeren Stress. Wohnungsunternehmen, die Einsamkeit und damit einhergehende Nachbarschaftsprobleme verhindern wollen, müssen den Menschen in den Quartieren Möglichkeiten eröffnen, sich miteinander zu vernetzen. Das geht beispielsweise über Gemeinschaftsräume, einladende Freiräume, niederschwellige Angebote und die Ermutigung zur Selbstorganisation im Quartier.

WORK WHERE YOU ARE

Infolge der Coronapandemie hat sich die Wohnung als Arbeitsort fest etabliert. Entsprechend wichtig ist eine schnelle Internetanbindung für die Mieterinnen und Mieter. Für 65 Prozent gehört sie ohnehin zum Standard. Weitere 19 Prozent wären sogar bereit, dafür eine höhere Miete zu zahlen. Auch abgesehen vom Arbeiten wird das Wohnen vom Megatrend der Digitalisierung bestimmt: Angesichts der steigenden Energiepreise ist besonders das Interesse an Systemen zur Energieverbrauchsmessung und -steuerung groß.

FAZIT

Die steigenden Lebenshaltungskosten und die Krisenerfahrungen der letzten Jahre haben zu einer neuen Bescheidenheit geführt. Die Mieterinnen und Mieter sind preissensibler geworden und verzichten eher auf Extras. Auf der anderen Seite erwarten sie digitale Angebote und eine Internetanbindung, die reibungsloses Arbeiten in den eigenen vier Wänden ermöglicht. In dieser Hinsicht sollten Wohnungsunternehmen also keine Abstriche machen. Um der Vereinsamung in den

Quartieren vorzubeugen, sind niedrigschwellige Angebote und attraktive Gemeinschaftsflächen notwendig. Letztere entsprechen auch dem anhaltenden Sharing-Trend: weniger haben, mehr gemeinsam nutzen.

ÜBER DIE „WOHNTRENDS 2040“:

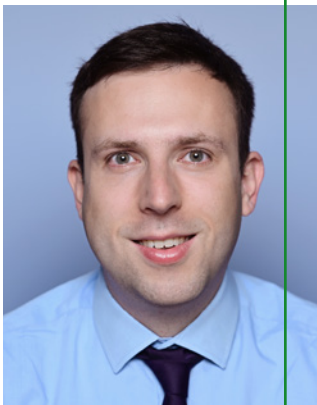
Seit 2008 erforschen die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult sowie InWIS im Auftrag des GdW die Zukunft des Wohnens. Alle fünf Jahre fassen sie die aktuellen Trends in einer Studie zusammen und geben eine Prognose zur künftigen Entwicklung ab. Die Wohntrends 2040 basieren auf einer für Deutschland repräsentativ angelegten Befragung von rund 2.200 Mieterinnen und Mietern, die im Juli 2022 durchgeführt wurde. Ergänzt wurden die Ergebnisse der Befragung durch Trend-Scouting sowie umfangreiche Quellen- und Literaturrecherchen. Die vollständige Studie kann zum Preis von 50 Euro per E-Mail an bestellung@gdw.de bestellt werden. Mitgliedsunternehmen des GdW und seiner Regionalverbände erhalten ein kostenfreies Druckexemplar.





WAHRE ÜBERFLIEGER

WIE DROHNENTECHNOLOGIE DIE GEBÄUDEBEWIRTSCHAFTUNG REVOLUTIONIERT



Timo Wanke
Referat Digitalisierung und
Demografie des GdW

Vom großen Überblick über ganze Liegenschaften bis zur detaillierten Betrachtung eines einzelnen Solarmoduls auf dem Gebäudedach: Der Blick von oben ermöglicht ganz neue Perspektiven auf den Immobilienbestand. Nie war es Dank des technologischen Fortschritts in der Drohnentechnologie dabei leichter und kostengünstiger, gestochen scharfe Bilder aus der Luft aufzunehmen und auszuwerten. Dennoch steckt der Einsatz von Drohnen in der Wohnungswirtschaft noch in den Kinderschuhen. Spannende Anwendungsfälle gibt es aber zuhauf und die Erfahrungen

erster Wohnungsunternehmen sind überwiegend positiv.

Naheliegender ist zunächst der Einsatz von Drohnen zur Begutachtung der Dachflächen – können diese doch zumeist nur schwierig durch das Facility Management oder Dienstleister begangen werden. Mit zunehmender Verbreitung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen wird die laufende Überprüfung der Dächer jedoch immer relevanter. Eine regelmäßige Sichtprüfung der PV-Module ist ohnehin gesetzlich vorgeschrieben – warum also die mühsame Dachbesteigung durch die schwer verfügbare,

teure Fachkraft nicht einfach durch einen Drohnenflug in Eigenregie ersetzen?

GESETZLICHE VORAUSSETZUNGEN BEACHTEN

Ganz so einfach ist der Start des ersten Drohnenprojekts dann leider doch nicht. An Drohne, Pilot und Fluggebiet sind strenge gesetzliche Voraussetzungen geknüpft, die Drohnenflüge im Kontext bewohnter Mehrfamilienhäuser (MFH) jedoch glücklicherweise nur selten verhindern. So ist zum Beispiel der Einsatz unbemannter Flugobjekte in der direkten Umgebung von Flughäfen, Krankenhäusern, Bahn- oder Industrieanlagen tabu

beziehungsweise vorab von der zuständigen Landesluftfahrtbehörde zu genehmigen. Gewicht, Größe und Lärmpegel der Drohne beeinflussen ebenfalls die Zulässigkeit des Drohnenflugs – die sogenannten Sicherheitsklassen der Drohnen sind dabei jedoch recht weit gefasst und dürften für die wohnungswirtschaftlichen Anwendungsfälle nur selten zu einer Genehmigungspflicht führen.

Der Pilot der Drohne benötigt je nach Gewicht des Flugobjekts einen Drohnenführerschein und muss sicherstellen, dass die Drohne in Deutschland registriert und mit ausreichender Deckungssumme haftpflichtversichert ist. Der Kompetenznachweis des Piloten sowie die auf den ersten Blick komplex wirkenden technischen Anforderungen an die Drohne sind ein Grund dafür, warum Wohnungsunternehmen die Durchführung des Drohnenfluges im Regelfall an spezialisierte Dienstleister outsourcen.

Viele Einschränkungen des Drohnenbetriebs im Gebäudebestand resultieren aus dem Schutz der Privatsphäre: So ist das Filmen des Wohnungsinnen oder einzelner Personen genauso verboten wie lärmende Nachteinsätze oder die Steuerung der Drohne außer Sichtweite zum Piloten. Eine umfassende Mieterinformation im Vorhinein ist ratsam, um mögliche Vorbehalte hinsichtlich Datenschutz und Sicherheit von Anfang an zu entkräften. Erste Mieterbefragungen der GSW Sigmaringen im Rahmen des Forschungsprojekts ForeSight bestätigen, dass eine transparente Kommunikation und gegenseitige Rücksichtnahme die Akzeptanz von Drohnenflügen spürbar fördert.

VIelfältige Einsatzmöglichkeiten nutzen

Im Falle der PV-Anlagenüberprüfung werden Drohnen leider auch bei Einhaltung der

rechtlichen Vorschriften regelmäßige Wartungen durch eine Fachkraft vor Ort nicht ersetzen. Die Prüfung durch einen PV-Anlagenmechaniker schließt neben der Sichtprüfung der PV-Module auch die Überprüfung der Verkabelung sowie einen Blick unter die Module mit ein und wird daher weiterhin unabdingbar sein. Anlassbezogene Drohnenflüge können jedoch die Sichtprüfung durch den Fachmann sinnvoll ergänzen, indem sie zum Beispiel grobe Beschädigungen infolge eines Unwetters oder Modulverlust durch Diebstahl aufdecken und somit schnellere Reaktionen für den Gebäudebetreiber ermöglichen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit sind regelmäßige Drohnenflüge mit Wärmebildkamera sinnvoll, um Überhitzungen einzelner Panels zu erkennen, die auf eine ineffiziente Positionierung oder einen baldigen Ausfall hinweisen.

IDEAL FÜR VERKEHRSSICHERUNG UND BAUMKATASTER

Neben der PV-Anlagenbegutachtung bieten Drohnen insbesondere im Bereich der Verkehrssicherung enormes Potenzial, Gefahrenquellen an vormals schwer einsehbaren Dach- und Fassadenflächen zu erkennen. Auch hier wird die Objektbegehung durch den Hausmeister sicher nicht vollständig ersetzt werden können – für die Dokumentation der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind Drohnenaufnahmen aber eine gute Ergänzung für das Protokoll, weil sie in kurzer Zeit hochauflösende Bilder großer Teile von Grundstück und Gebäude liefern.

Angelehnt an die Verkehrssicherungsmaßnahmen können aus Drohnenflügen gewonnene Informationen auch für die laufende Aktualisierung des Baumkatasters genutzt werden. Je höher der Baum, desto schwerer ist die Kontrolle des Astwerks auf brüchige Stellen oder

Schädlinge vom Boden aus. Der Drohnenflug ermöglicht dabei eine 360-Grad-Perspektive auf den zu begutachtenden Baum.

Mit Wärmebildkamera ausgestattete Drohnen können bei der Begutachtung der Außenfassade und Dachfläche zudem den Zustand der Gebäudedämmung analysieren. Ein übersichtliches Farbschema zeigt bei der Bildauswertung auch an schwer einsehbaren Stellen, wie hoch gelegenen Balkonen oder Rollladenkästen, wo ineffiziente Wärmeverluste während der Heizperiode auftreten. Schlussendlich ist ein Drohneneinsatz ebenfalls für die Betrachtung größerer Areale, etwa für Werbeaufnahmen zur Vermarktung der Objekte oder die Überwachung von Bauprojekten eine interessante Technologie.

Während die Analyse der Drohnenbilder aktuell zumeist am Computer durch einen Menschen erfolgt, geht der Trend klar in Richtung Künstliche Intelligenz (KI): Durch Verknüpfung mit Vorjahres- oder Referenzwerten kann KI-Software die aus den Aufnahmen gewonnenen Daten kontextualisieren und konkrete Handlungsempfehlungen ableiten. Auch die maschinelle Bearbeitung von Bildern, um zum Beispiel versehentlich aufgenommene Personen unkenntlich zu machen oder Anomalien in den Aufnahmen hervorzuheben, wird über sich fortlaufend weiterentwickelnde KI-Systeme immer leistungsfähiger.

Erste Pilotprojekte zur KI-gestützten Auswertung von Drohnenflügen im MFH-Betrieb werden auf dem GdW-Wohn-Zukunftstag 2023 vorgestellt und diskutiert. Doch auch ohne zukunftsweisende KI-Technologie ist der Einsatz von Drohnen in den genannten Anwendungsfällen heute schon skalierbar möglich und mittels Dienstleister auch für kleinere Wohnungsunternehmen umsetzbar.



Auch wenn die rechtlichen Vorschriften auf den ersten Blick komplex erscheinen: Der Einsatz von Drohnentechnologie im Mehrfamilienhausbestand ist rechtlich möglich und bei richtiger Kommunikation auch ohne größere Widerstände umsetzbar. Die neue GdW-Arbeitshilfe 94 gibt Wohnungsunternehmen eine übersichtliche Checkliste, was bei Durchführung eines Drohnenfluges in Eigenregie bzw. bei Beauftragung eines Drohrendienstleisters zu beachten ist:



SERIELLES UND MODULARES BAUEN 2.0

Neue europaweite Ausschreibung für zukunftsweisende Wohnungsbaukonzepte gestartet

Gemeinsam haben das Bundesbauministerium, der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie ein neues europaweites Ausschreibungsverfahren für zukunftsweisende Konzepte des seriellen und modularen Wohnungsbaus gestartet. Ziel ist es, bis Herbst 2023 eine neue Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“ zu schaffen.

Bieter und Bietergemeinschaften aus Bauplanung und -ausführung konnten sich bis zum 10. April 2023 in einem ersten Schritt um die Teilnahme am Verfahren bewerben.

Anschließend startete die zweite Phase, in der die ausgewählten Bietergemeinschaften bis Herbst 2023 ihre Wohnungsbau-Angebote einreichen können.

NEUE RAHMENVEREINBARUNG VORTEILHAFT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Für Wohnungsunternehmen bietet die Rahmenvereinbarung den großen Vorteil, dass Angebote aus der Rahmenvereinbarung mit vergleichsweise geringerem Aufwand lokal angepasst realisiert werden können. Das bringt vor allem für öffentliche Unternehmen einen deutlichen Zeitgewinn, da nicht einzeln in jedem Unternehmen und für jedes Projekt erneut europaweit ausgeschrieben werden muss. Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben werden dadurch wesentlich verkürzt. Darüber hinaus vereint das serielle und modulare Bauen weitere Pluspunkte: Durch Vorfertigung von Bauteilen im Werk wird die Baustellenzeit vor Ort im Schnitt auf rund sechs Monate verkürzt, was den Nachbarschaften zugutekommt. Der Einsatz maschineller Vorproduktion ist eine Antwort auf den massiven Fachkräftemangel. Damit die fertigen Gebäude auch für eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität stehen, wird die Bundesarchitektenkammer im Auswahlgremium mitwirken. Ein ganz wesentlicher Vorteil ist zudem die Planungssicherheit und Kalkulierbarkeit, die bei herkömmlichem Wohnungsbau aktuell Fehlanzeige ist, aber ins-

besondere durch die Rahmenvereinbarung für serielle und modulare Wohnungsbauvorhaben zugesichert werden kann.

All diese Vorteile würden durch die bislang entstandenen Projekte aus der ersten Rahmenvereinbarung, die 2018 ins Leben gerufen wurde, eindeutig belegt, unterstrich Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Dabei sollten die innovativen Baukonzepte vier Dinge vereinen: Zeitersparnis beim Bau, reduzierte Baukosten, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität sowie die Berücksichtigung baukultureller Belange. Übergeordnetes Ziel müsse es sein, dass neu gebaute Mietwohnungen für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden.

Auch Bundesbauministerin Klara Geywitz äußerte sich positiv zum seriellen und modularen Bauen: „Wir wollen schnell bezahlbaren Wohnraum schaffen. Dafür brauchen wir das serielle und modulare Bauen. Einmal geplant, lässt sich diese Bauweise deutlich schneller auf die Straße bringen als individuell geplante Häuser. So entsteht schnell bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum, der darüber hinaus individualisierbar



GdW-Präsident Axel Gedaschko gab gemeinsam mit Bundesbauministerin Klara Geywitz und Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), den Startschuss für die neue Rahmenvereinbarung.

„DER BEDARF AN NEUEN BEZAHLBAREN WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND WÄCHST UNGEBROCHEN, GLEICHZEITIG SIND DIE AKTUELLEN BAUBEDINGUNGEN HISTORISCH SCHLECHT. DAS SERIELLE UND MODULARE BAUEN IST DAMIT UMSO MEHR EINE IDEALE MÖGLICHKEIT, ZÜGIG, MÖGLICHST KOSTENGÜNSTIG UND IN HOHER QUALITÄT NEUEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

bleibt. Damit die circa 3.000 abrufberechtigten Wohnungsunternehmen aus einem Portfolio einfach und unkompliziert, zum Beispiel für den sozialen Wohnungsbau, Typenmodelle auswählen können, braucht es diese neue Rahmenvereinbarung.“ Die neue Rahmenvereinbarung werde auch mit dem Ziel abgeschlossen, Aspekte der Nachhaltigkeit noch stärker zu integrieren und damit bereits in der Bauphase Emissionen

deutlich zu senken. Sie erwarte von der neuen Rahmenvereinbarung des GdW, dass damit gezeigt werde, wie zeitgemäße Formen des seriellen und modularen Bauens und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Architekten und Fachplanern, bauausführenden Unternehmen und Wohnungsunternehmen entwickelt und in der Praxis umgesetzt werden können, so Geywitz weiter.



Wohnraum planen und bauen
ab **2.000 €**
brutto pro m²

Die Zeit für den Bau von Wohngebäuden ist günstig.

Dank unserer systematisierten Bauweise und unserer eigenen Produktion realisieren wir auch in der aktuellen Situation attraktive Wohngebäude wirtschaftlich und terminsicher. goldbeck.de

GOLDBECK



Beim seriellen Bauen müssen vorgefertigte Module nur noch auf der Baustelle zusammengesetzt werden, was Zeit und Kosten spart.

**„ES GILT MEHR DENN JE:
WIR MÜSSEN WEGE REALISIEREN,
UM RASCH UND KOSTENGÜNSTIG
BEZAHLBAREN UND NACHHALTIGEN
WOHNRAUM ZU SCHAFFEN.
DIE RAHMENVEREINBARUNG DES
GDW LEISTET HIER EINEN
WICHTIGEN BEITRAG.“**

**KLARA GEYWITZ, BUNDESMINISTERIN FÜR
WOHNEN, STADTENTWICKLUNG
UND BAUWESSEN**

Den Ausführungen der Bundesbauministerin schloss sich Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), mit folgenden Worten an: „Unser Ziel als Branche ist es, den Bauprozess weiter zu optimieren und unsere Produktivität nachhaltig zu steigern. Serielles und modulares Bauen ist dabei ein wichtiger Hebel, um die derzeit hohen Baukosten in den Griff zu bekommen und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Durch industrielle

Fertigungsmethoden und hohe Wiederholungseffekte können knappe Ressourcen wie Personal und Material effizienter genutzt werden; zudem wird das klimagerechte Bauen durch den ganzheitlichen Produktansatz stärker in den Mittelpunkt gerückt. Mit der zweiten Rahmenvereinbarung zeigt die Bau- und Wohnungswirtschaft, dass sie ihre Aufgaben ernst nimmt und anpackt. Dies erwarten wir nun auch von der Politik, indem sie etwa durch die Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen

endlich den notwendigen regulatorischen Rahmen setzt. Dies kostet keinen Cent extra, sondern erfordert nur Mut und Tatkraft.“

Alle Infos zum Ausschreibungsverfahren und den Weg zu den Vergabeunterlagen finden Sie hier:



Das in seriell-modularer Bauweise optisch durchaus ansprechende Wohngebäude entstehen können, die noch dazu nachhaltig und klimagerecht sind, beweisen beispielsweise diese Holzmodulbauten von AH Aktiv-Haus.



RAUS AUS DEM SANIERUNGSSTAU

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und Energie-Experte Christian Stolte von der Deutschen Energie-Agentur (dena) beantworten Fragen rund um das serielle Sanieren.

1 Wohnungsunternehmen stehen vor der großen Aufgabe, ihre Bestände zukunftssicher zu sanieren und kommenden Anforderungen gerecht zu werden. Damit das rechtzeitig in der Breite funktioniert, muss es wirtschaftlich abbildbar sein, bei bezahlbaren Mieten. Welche Rolle kann das serielle Sanieren dabei spielen?

INGEBORG ESSER: Die GdW-Wohnungsunternehmen entwickeln ihre Bestände permanent weiter. Deshalb ist ein großer Teil der Gebäude in den

letzten 25 Jahren bereits einmal energetisch saniert worden. Diese Gebäude sind vielfach für eine Niedertemperatur-Beheizung geeignet und prinzipiell erneuerbar versorgbar. Aber es gibt auch noch genügend Gebäude, die noch nicht energetisch saniert wurden. Wenn wir „Hand ans Gebäude“ legen, heißt zukunftssicher zudem oft nicht nur energetisch sanieren, sondern parallel auch Wohnungen modernisieren und Barrieren reduzieren, um sie attraktiv und zeitgemäß zu gestalten. Das ist dann eine echte Herausforderung. Darüber hinaus haben auch der EU-Mindestenergieperformance Standard und die Taxonomie Einfluss auf die Vermietbarkeit. Zu den wachsenden energetischen Anforderungen kommen der Fachkräftemangel sowie die hohen Baukosten und Zinsen.

Serielle Sanierung kann durch Vorfertigung helfen, schneller ressourcenschonende und bezahlbare energetische Vollsanierungen zu schaffen. Natürlich geht das nicht überall, aber der große Bestand von Siedlungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren eignet sich sehr gut für die serielle Sanierung.

CHRISTIAN STOLTE: Der serielle Ansatz löst altbekannte Hürden klassischer energetischer Sanierungen auf. Besonders bei typenähnlichen Gebäuden mit einfacher Struktur und hohem Energieverbrauch spielt er seine Vorteile voll aus. Erstens: mehr Geschwindigkeit und höhere Produktivität. Die Vorfertigung von Fassaden-, Dach- und Haustechnikelementen im Werk verringert Arbeitszeit und Schnittstellen am Gebäude. Pro Fachkraft kann mehr

saniert werden. Zweitens: höhere Wirtschaftlichkeit. Die Skalierbarkeit ist das Herzstück des seriellen Ansatzes. Durch die Vorfertigung wachsender Stückzahlen, einen optimierten und standardisierten Prozess sowie technische Innovationen sinken die Kosten für energetisch hocheffiziente Sanierungen. Mieterinnen und Mieter profitieren von minimierten Energiekosten, die Mieterhöhungen abfedern können.

2 Das ist die perfekte Überleitung zur nächsten Frage: Die dena begleitet und aktiviert Akteure auf dem neu entstehenden Markt für serielles Sanieren in Deutschland. Wo steht diese Entwicklung aktuell?

CHRISTIAN STOLTE: Wir erleben aktuell einen wachsen-



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

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.





Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin

Diese ersten Projekte haben auch gezeigt, wo der Prozess und einzelne Konzepte noch optimierbar sind. Die Lernkurve ist steil. Wir merken, dass bei jedem weiteren Projekt die Prozessabläufe zwischen Bau- und Wohnungsunternehmen immer besser funktionieren. Manchmal ein Technikanatz wurde verworfen oder angepasst. Die aktuell rund 60 Projekte in Planung und Vorbereitung profitieren von den Erfahrungen aus den ersten Piloten und den daraus erfolgten Entwicklungsschritten. Das hat erste Unternehmen bewogen, mit Serien zu starten. Für den ersten Schritt berät unser Marktentwicklungsteam gerne, was seriell möglich ist und welche Gebäude im Portfolio am besten geeignet sind (s. auch Kasten). Serielle Komplettsanierungen auf den klimaneutralen Net-Zero-Standard sind natürlich ideal. Ist jedoch aktuell nur die Fassade dran, kann man auch damit erstmal starten.



Christian Stolte
Energieexperte bei der
Deutschen Energie-Agentur
(dena)

den Anbietermarkt, praxiserprobte Lösungen und eine sehr attraktive Förderkulisse. Bei allen Pilotprojekten sehen wir im Endergebnis eine hohe Qualität, einen hocheffizienten Standard und moderate Mieterhöhungen. Auf Anbieterseite gibt es eine Reihe von Komplettanbietern, die ihre Konzepte bereits erfolgreich umgesetzt und aufbauend auf den Piloterfahrungen weiterentwickelt haben. Es hat Neugründungen von Unternehmen gegeben, die sich auf den seriellen Sanierungsmarkt fokussieren. Große Konzerne beteiligen sich und erste Fabriken für die Vorfertigung sind in Planung.

Klar ist: Das serielle Sanieren krempelt eine Reihe von Abläufen in Bau- und Wohnungswirtschaft um. Es liegt daher noch ein Stück des Weges vor uns, bis wir von einem voll ausgereiften Breitenmarkt sprechen können. Schließlich reden wir über eine der großen Innovationen auf dem Weg zur Klimaneutralität, vergleichbar vielleicht mit der Elektromobilität.

INGEBORG ESSER: Zwei Unternehmen – die LEG Immobilien Gruppe, ein Mitgliedsunternehmen des GdW, und die Rhomburg Bau Gruppe – haben das Ganze selbst in die Hand genommen und Anfang April 2022 gemeinsam ein neues Unternehmen fürs serielle Sanieren gegründet: Mit Renowate geht als Vorreiter für die gesamte Branche ein neuer Gesamtlösungsanbieter

Beim seriellen Sanieren werden Gebäude in einem digitalisierten und neu gedachten Bauprozess auf ein klimaneutrales Niveau saniert. Durch vorgefertigte Fassaden-, Dach- und Haustechnikmodule werden Geschwindigkeit, Qualität und Bezahlbarkeit erreicht. Die dena koordiniert die Marktentwicklung im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). Der GdW ist seit dem Start des Projekts aktiver Partner und Unterstützer.

SIE WOLLEN SERIELL SANIEREN?

Das Team von Energiesprung berät und unterstützt Sie gerne individuell bei der Analyse Ihres Portfolios und bei allen weiteren Schritten der Planung und Umsetzung! Regelmäßig gibt es zudem digitale Kick-off-Workshops zum seriellen Sanieren, Fördertalks sowie Exkursionen zu Pilotprojekten.

www.energiesprung.de
info@energiesprung.de

für klimafreundliche, serielle Sanierungen an den Start. Aber auch weitere Anbieter, wie zum Beispiel die B&O Gruppe, Ecoworks oder Fischbach profitieren zunehmend von den in den Pilotprojekten gemachten Erfahrungen. Und es ist für den GdW als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft und seine Mitglieder natürlich eine ausgesprochen günstige Situation, Zugang zum Know-how für die komplette Sanierungsstrategie zu haben. Gleichzeitig können wir alle aus den Erfahrungen bei der Umsetzung bisheriger Projekte lernen.

3 Was braucht es jetzt, um weiter zügig voranzukommen?

INGEBORG ESSER: Es gilt, die Situation der einzelnen Mitgliedsunternehmen in den Blick zu nehmen und deutlich zu machen, dass sie ihre Bestände bis 2045 klimaneutral machen müssen. Gleichzeitig ist es wichtig, ihnen Unterstützungsangebote an die Hand zu geben. Von der Politik fordern wir zudem, eine dauerhaft verlässliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Beim seriellen Sanieren erwarten wir aber auch deutliche Skalierungen und

damit Kostensenkungen. Auch beim Vergaberecht brauchen wir Weiterentwicklungen: Wohnungsunternehmen, die der öffentlichen Vergabe unterliegen, benötigen Sicherheit über die Zulässigkeit der Vergabe außerhalb der rechtlichen Standard Losvergabe. Die Kosten fürs energetische Sanieren müssen insgesamt gesenkt werden, zudem fehlt es an bundesweit konsistenten Regelungen zum Brandschutz. Um die Klimaziele im Gebäudesektor erreichen zu können, muss Schluss sein mit dem ständigen Anheben der Anforderungen, da ist rationales und realistisches Denken gefragt.

CHRISTIAN STOLTE: Es braucht jetzt eine starke Nachfrage aus der Wohnungswirtschaft, die der Bauwirtschaft signalisiert: Hier entsteht ein neues zukunftsfähiges Geschäftsfeld und es lohnt sich, jetzt zu investieren. Sei es in den Auf- und Ausbau von Produktionskapazitäten oder in neue Lösungsbausteine, beispielsweise für Aufstockungen, für Badsanierungen, für mehr Nachhaltigkeit oder speziell für den sozialen Wohnungsbau. Wichtig ist hier auch die Flankierung durch politische Rahmenbedingungen, die

Planungssicherheit geben. Dazu gehören eine verlässliche Förderung, vereinfachtes Ordnungsrecht oder attraktive Mieterstrommodelle. Das bringt mehr Anbieter und Investoren auf den neuen Markt. Durch die Produktion höherer Stückzahlen und den Einsatz innovativer Lösungen sinken wiederum die Kosten. Wohnungsunternehmen können als Kunden in der aktuellen Marktaufbauphase gut mitgestalten. Sie können Impulse zur Produktentwicklung geben und ihre Anforderungen und Wünsche in den Entwicklungsprozess mit einbringen.

4 Warum ist jetzt ein guter Zeitpunkt für Wohnungsunternehmen, mit der seriellen Sanierung zu starten?

CHRISTIAN STOLTE: Klimaschutzanforderungen, Baukosten und der Mangel an Fachkräften nehmen zu. Mit seriellen und skalierbaren Ansätzen können wir das abfedern. Wir brauchen einen realistischen, breitenverträglichen Ansatz, um konventionelle Sanierungen sinnvoll zu ergänzen und endlich an Tempo zuzulegen, bei gleichzeitiger Bezahlbarkeit. Hier geben

der BEG Bonus und die Bundesförderung Serielles Sanieren aktuell Rückenwind. Für Mehrfamilienhäuser können durch die aktuelle Förderung serielle Sanierungen auf einem vergleichbaren Kostenniveau wie konventionelle Sanierungen realisiert werden. Und dabei können Unternehmen jetzt bereits von den Erfahrungen aus der Umsetzung und Begleitung bisheriger Projekte profitieren.

INGEBORG ESSER: Natürlich sind die Startbedingungen durch die Förderung des seriellen Sanierens und durch die Unterstützung seitens der dena nicht schlecht. Gefördert werden hier nur die besonders anspruchsvollen Energieklassen und die sind besonders teuer in der Umsetzung. Wir benötigen generell in der Breite aber auch Lösungen für die Umsetzung des gesetzlichen Standards oder auch EH 100. Wir würden uns politisch mehr Realitätssinn wünschen, natürlich sollten wir so viel machen, wie möglich ist und nicht weniger, aber eine wirtschaftliche Überforderung hilft niemanden. Wir können nicht die Augen vor wirtschaftlichen Notwendigkeiten verschließen

und irgendwie hoffen, dass es klappt.

5 Und Ihr Ausblick/ Ihr Fazit?

CHRISTIAN STOLTE: Wir brauchen die Innovation, die digitalen Prozesse und die Serie in der Bestandsmodernisierung. Es ist zeitgemäß und es ist notwendig, um Vorgaben, Klimazielen und nicht zuletzt dem eigenen Anspruch als zukunftsfähiges Unternehmen gerecht zu werden. Wir brauchen jetzt alle Ansätze, die uns mit weniger Ressourcen mehr erreichen lassen. Das serielle Sanieren ist einer davon. Es ist ein wichtiger Baustein, um Klimaneutralität im Bestand erreichen zu können.

INGEBORG ESSER: Wir werden in den nächsten Jahren einen deutlichen Markthochlauf des seriellen Sanierens erleben. Ich wünsche mir, dass die neuen innovativen, digitalen Prozesse aber nicht nur auf dieses Segment beschränkt bleiben, sondern auch in die „klassische“ energetische Sanierung einfließen. Am Ende ist nur das Ziel entscheidend: der Wohnungsbestand muss 2045 klimaneutral sein und das Ganze muss für die Bürger bezahlbar bleiben.

AKTUELLE FÖRDERMÖGLICHKEITEN DES BUNDES FÜR SERIELLES SANIEREN

Seit der Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom 1. Januar 2023 wird die Umsetzung der seriellen Sanierung mit einem Fördersatz von 15 Prozentpunkten unterstützt. Insgesamt kann eine serielle Sanierung im Einzelfall mit bis zu 40 Prozent Tilgungszuschuss (Effizienzhaus 55 + EE + WPB + SerSan) oder mit bis zu 45 Prozent Tilgungszuschuss (Effizienzhaus 40 + EE + WPB + SerSan) gefördert werden. Hinzu kommen jeweils bis zu 15 Prozent Zinsvorteil durch vergünstigte KfW-Kredite.

Die Bundesförderung Serielle Sanierung richtet sich insbesondere an Unternehmen und setzt Anreize, in die Entwicklung serieller energetischer Sanierungen zu investieren. Wohnungsunternehmen können hier auch die Förderung für eine erste Machbarkeitsstudie erhalten.

ALLES AUS EINER HAND

UNSER NETZWERK, UNSERE LEISTUNGEN, IHR MEHRWERT

- ERSTELLUNG VON INDIVIDUELLEN LÖSUNGEN FÜR IHR PROJEKT
- ZEITERSPARNIS UND PLANUNGSSICHERHEIT
- HERSTELLERUNABHÄNGIGE LÖSUNGEN
- ÖKOLOGISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE NACHHALTIGE KONZEPTE
- SYSTEMLÖSUNGEN AUS EINER HAND

IM AUFTRAG VON



40 EE: SERIELLES SANIEREN ERREICHT

Am 26. April 2023 wurde ein Leuchtturmprojekt der seriellen Sanierung feierlich abgeschlossen: Der Pilot der Wohnungsgenossenschaft am Vorgebirgspark (WGaV) eG ist das erste Projekt in der deutschen Energiesprong-Historie, das den ambitionierten Effizienzhausstandard 40 EE erreicht hat.

Wie viele Nachkriegsgebäude war das Mehrfamilienhaus in der Schwalbacher Straße 24/26 unzureichend gedämmt, wurde mit Gas beheizt und verbrauchte deutlich mehr Energie als heutzutage technisch möglich ist. Nach der seriellen Sanierung mit vorgefertigten Fassaden-, Dach- und Technikmodulen erfüllt es bereits heute den hohen Energiestandard, der für Neubauten ab 2025 gesetzlich vorgeschrieben ist. Dabei spart das Gebäude nicht nur rund 90 Prozent Energie ein, es erzeugt mit seiner leistungsstarken Photovoltaikanlage im Jahresdurchschnitt sogar mehr regenerative Energie als die Bewohnerinnen und Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Die 16 Mietparteien sind somit vollständig von fossilen Energieträgern entkoppelt und damit dauerhaft vor steigenden Energiepreisen geschützt.

Die serielle Sanierung in der Schwalbacher Straße ist das

Ergebnis einer Kooperation regionaler Partner. Die ganzheitliche Sanierungslösung wurde vom Architekturbüro Zeller Kölmel konzipiert, vom Energiebüro vom Stein technisch sowie bauphysikalisch geplant und von Korona Holz & Haus ausgeführt. „Unser Beispiel macht deutlich, dass auch kleine Marktakteure gemeinsam Großes für den Klimaschutz leisten können“, so Bauherr Thomas Meißner, Vorstand der WGaV. Für die Kölner Wohnungsgenossenschaft hat sich die serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip sowohl ökologisch als auch ökonomisch ausgezahlt: Die Gesamtkosten der energetischen Modernisierung betrugen 1,9 Millionen Euro. Davon wurden 876.000 Euro über das BEG-Programm des Bundes und 235.000 Euro über das Interreg-Programm der EU gefördert. Aufgrund der guten Erfahrungen plant die WGaV bereits das zweite serielle Sanierungsprojekt. In unmit-

telbarer Nachbarschaft des fertiggestellten Piloten sollen drei fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohneinheiten und einer Gesamtfläche von 2.460 Quadratmetern seriell auf den klimaneutralen NetZero-Standard gebracht werden.

Derzeit befinden sich 95 weitere Vorhaben mit insgesamt 10.400 Wohneinheiten in unterschiedlichen Ausführungs-, Planungs- und Vorbereitungsphasen. Die in den Projekten gewonnenen Erkenntnisse helfen der Branche, serielle Sanierungslösungen weiter zu optimieren und die Kosten auf ein für den Breitenmarkt akzeptables Niveau zu senken.

Weitere Infos zum Pilotprojekt in Köln-Zollstock finden Sie hier:



So sieht das viergeschossige Mehrfamilienhaus in Köln-Zollstock nach der seriellen Sanierung aus. Innerhalb weniger Monate ist 992 Quadratmeter klimaneutraler Wohnraum zu weiterhin bezahlbaren Mietpreisen entstanden.



Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach versorgt die Luft-Wärmepumpen, Lüftungsgeräte, Durchlauferhitzer und einzelnen Wohnungen mit grünem Strom.



ENERGETISCHEN MEILENSTEIN

SANIERUNG SCHRITT FÜR SCHRITT



1) Das Wohngebäude wird vermessen – so entsteht eine digitale Punktwolke und der sogenannte „digitale“ Zwilling des Wohnquartiers als Blaupause für die Vorfertigung einer neuen Außenfassade.

2) Die Fassadenelemente werden vorgefertigt. Bis zur Finalisierung der Rahmenelemente vergehen etwa zwei Monate.



3) Die alte Fassade wird für die neue Hülle vorbereitet, dazu werden von außen Befestigungskeile in die alte Außenwand getrieben.

4) Die neuen Rahmenelemente werden Etage für Etage von außen an der alten Fassade befestigt. Neue Fenster und Rohre für die Heiztechnik sind bereits in den hölzernen Fassadenelementen verbaut.



KI-GESTÜTZTE KOMMUNIKATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Chatbots und Voicebots bereichern den Kundenservice, ohne den menschlichen Kontakt zu ersetzen und unterstützen gleichzeitig Mitarbeiter.

SICHERHEIT, COMPLIANCE UND GUTE REPUTATION SIND ENTSCHEIDENDE ASPEKTE EINES NO-CODE CONVERSATIONAL AI-PLATTFORM. DAS BEDEUTET: DIE VERBREITUNG UNANGEMESSENER INHALTE WIRD VERHINDERT, DIE EINHALTUNG GESETZLICHER VORSCHRIFTEN WIRD SICHERGESTELLT UND DIE INTEGRITÄT DES WOHNUNGSUNTERNEHMENS BLEIBT GEWAHRT, INDEM DER OUTPUT DER KI KONTROLLIERBAR IST.

Die digitale Revolution in der Wohnungswirtschaft hat längst begonnen: Künstliche Intelligenz (KI) verändert die Art und Weise, wie Mieter und Mietinteressenten mit Immobilienunternehmen kommunizieren. Chatbots und Voicebots übernehmen zunehmend Kommunikationsaufgaben, ohne den persönlichen Kontakt zu menschlichen Mitarbeitern zu ersetzen. In diesem Beitrag zeigen wir, wie KI-Technologie den Servicestandard verbessert und Mitarbeiter als hilfreiche Ergänzung unterstützt.

Die Digitalisierung ist ein unaufhaltsamer Prozess, der alle Branchen erfasst. Auch in der Wohnungswirtschaft spielt KI eine immer größere Rolle bei der Automatisierung und Optimierung von Prozessen. Chatbots und Voicebots sind dabei besonders vielversprechend, da sie die Kommunikation zwischen Mietern, Mietinteressenten, weiteren Interessengruppen sowie intern für die Mitarbeiter von Immobilienunternehmen

effizienter gestalten. Die Einsatzmöglichkeiten von KI-gestützter Kommunikation in der Wohnungswirtschaft sind vielfältig. Chatbots und Voicebots ermöglichen eine schnellere und genauere Bearbeitung von Nutzeranfragen, indem sie häufig gestellte Fragen beantworten, Tickets anlegen, Verfügbarkeiten prüfen oder Termine vereinbaren. Darüber hinaus sind sie rund um die Uhr verfügbar, was zu einer höheren Nutzerzufriedenheit führt.

KI IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: HILFE STATT GEFAHR

Es ist jedoch wichtig zu betonen, dass diese Technologien den menschlichen Faktor nicht ersetzen werden. In Servicecentern wird es weiterhin persönlichen Kontakt mit menschlichen Mitarbeitern geben. KI-gestützte Kommunikation dient vielmehr dazu, den Mitarbeitern in der Wohnungswirtschaft den Rücken freizuhalten, indem sie Routineaufgaben übernimmt und Mitarbeiter so den Fokus auf komplexere, kundenorientierte Aufgaben richten können.

Die Einführung von KI in der Wohnungswirtschaft stellt keine Bedrohung dar, sondern verbessert tatsächlich den Servicestandard. Mitarbeiter werden entlastet und können sich auf die qualitativ hochwertige Betreuung ihrer Kunden konzentrieren. In diesem Szenario arbeiten Menschen und Maschinen Hand in Hand, wobei jeder seine Stärken einbringt, um ein optimales Kundenerlebnis zu schaffen.

Neben den bereits genannten Vorteilen fördern KI-gestützte Kommunikationssysteme auch eine nachhaltige Bewirtschaftung. Durch den Einsatz von Chatbots, Voicebots und E-Mail-Bots können Unternehmen ihre Geschäftsprozesse effizienter gestalten und somit Ressourcen einsparen. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen auf die Umwelt, sondern führt auch zu Kosteneinsparungen.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ – KONTROLLIERT UND DATENSCHUTZKONFORM

KI-gestützte Kommunikation, die den speziellen Anforderungen in der Immobilienwirtschaft gerecht wird, muss kontrolliert und datenschutzkonform erfolgen. Um dies zu gewährleisten, sollten Immobilienunternehmen bei der Anbieterauswahl genauer hinschauen. Es ist wichtig zu betonen, dass lediglich eigenständige und selbstentwickelte KI-Lösungen infrage kommen, die ohne die Nutzung von Fremdtechnologien großer US-Anbieter auskommen und den strengen Anforderungen der DSGVO gerecht werden



können, damit ein ständiges datenschutzrechtliches Restrisiko vermieden werden kann. Grundsätzlich sollten Immobilienunternehmen Anbieter einer Chatbot-Plattform nach der zugrundeliegenden Technologie fragen. Es ist ebenso entscheidend, zu gewährleisten, dass der Anbieter seinen Fokus auf immobilienwirtschaftliche Themen legt. Jede Conversational AI Plattform für die Immobilienwirtschaft muss gewährleisten, dass nur korrekte und relevante Informationen an Mieter und Interessenten weitergegeben werden. Nur so kann ein hohes Maß an Vertrauen und Zufriedenheit der Nutzer geschaffen werden. Umsetzbar ist dies durch eine sogenannte No-Code Conversational AI Plattform. Diese Plattformen sind so aufgebaut, dass sämtliche Inhalte ohne Programmierkenntnisse eingefügt und angepasst werden können. Dies ermöglicht es auch Nicht-Technikern, den Dialogfluss und die Interaktionen der KI eigenständig zu gestalten. Mit einer solchen benutzerfreundlichen Oberfläche können Unternehmen den Einsatz von KI optimieren und personalisieren, ohne auf spezialisierte Entwickler angewiesen zu sein.

Durch stetige Überwachung und Feinabstimmung des Outputs ermöglichen solche Plattformen zudem effiziente und nahtlose Benutzerinteraktionen. So können optimale Ergebnisse erzielt und ein reibungsloses Benutzererlebnis erzeugt werden.

OMNICHANNEL IST KOMMUNIKATIONSSTANDARD

Moderne Kundenkommunikation erfolgt über verschiedene digitale Kanäle. Kunden haben an Immobilienunternehmen die Erwartungshaltung, dass sämtliche Kommunikationskanäle wie E-Mail, Kundenportale und mobile Apps sowie die Spracherkennung von Voicebots am Telefon angeboten werden. Damit Wohnungsunternehmen auf diese Kanäle einen zentralisierten Zugriff haben (Omnichannel-Ansatz) bedarf es einer Omnichannel-Kommunikationsplattform, bei der keine parallele Pflege der verschiedenen Kanäle mit unterschiedlichen Logins notwendig ist.

GPT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Generative KI-Technologien mit speziellen GPT-Modellen für die Immobilienwirtschaft ermöglichen bahnbrechende Anwendungsfälle:

Ein Einsatzbereich ist die automatische Erstellung fachbezogener E-Mail-Antworten. Das System analysiert eingehende E-Mails und generiert passende Antwortvorschläge. Mitarbeiter können diese prüfen und bei Bedarf mit weiteren Informationen ergänzen, wodurch Zeit eingespart und Effizienz gesteigert wird.

Die Analyse von Dokumenten spielt eine zentrale Rolle. Mithilfe der KI werden Verträge, Berichte und andere relevante Dokumente ausgelesen, um wichtige Informationen zu extrahieren, Trends zu erkennen sowie inhaltliche Zusammenfassungen von Texten und Tabellen zu erstellen, die Entscheidungen erleichtern und beschleunigen.

Darüber hinaus können durch die Auswertung großer Datenmengen wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden. Beispiele hierfür sind die Anpassung von Mietpreisen oder die Identifizierung von Sanierungsbedarf. Die Anwendung erstellt auch Prognosen für zukünftige Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, um fundierte Entscheidungen zu ermöglichen.

DIE DIGITALE ZUKUNFT STEHT VOR DER TÜR

Als Experte im Bereich KI-gestützter Kommunikation vertreibt das Softwareunternehmen bots4you eine innovative und einzigartige KI-gestützte Omnichannel-Kommunikationsplattform für Immobilienunternehmen. Diese Plattform basiert auf einer selbstentwickelten leistungsstarken KI-Technologie mit eigenem GPT-Modell, das speziell auf die Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft zugeschnitten ist. Weitere Informationen finden Sie auf www.bots4you.de.



bots4you

0



noch schnellere Abarbeitung von
Calls mit **Oracom Voice Bot** möglich

Keine neuen Bewohneranrufe. Klingt gut, oder?

Wir übernehmen für Sie die Bewohnerkommunikation und arbeiten über 80% aller Anliegen komplett ab. Ihre Mitarbeiter sind nicht länger teure Telefonisten, sondern können in Ruhe Verwalteraufgaben erledigen. Ihre Hausverwaltung kann wieder entspannt wachsen.

 **ORACOM**

Mit Mobilitätskonzepten in neuen Wohnquartieren NACHHALTIGE MOBILITÄT FÖRDERN UND BAUKOSTEN SENKEN



Dr. Jürgen Gies
Diplom-Geograph, arbeitet
seit 2009 als wissenschaft-
licher Mitarbeiter und
Projektleiter im Forschungs-
bereich Mobilität des
Deutschen Instituts für Urba-
nistik (Difu) mit den Arbeits-
schwerpunkten ÖPNV (u.a.
Finanzierung), Strategien
für nachhaltigen Verkehr in
der Stadtregion, integrierte
Verkehrs- und Siedlungsent-
wicklung.

Durch den Bevölkerungszuwachs in vielen Städten steigt die Nachfrage nach Wohnraum, daher werden vermehrt neue Wohnungen als Nachverdichtung oder als größere Stadterweiterungen geplant und gebaut. Nachverdichtung ist, vor dem Hintergrund der Flächensparsamkeit, der dabei primär einzuschlagende Weg, jedoch werden hier auch Grenzen erreicht – nicht zuletzt bei der Akzeptanz. Darüber hinaus besteht noch die Möglichkeit, Konversionsflächen zu nutzen, also neue Areale am Stadtrand sowie in Umlandgemeinden zu erschließen. Mehr Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt und in Umlandgemeinden bedeuten aber auch mehr Verkehr. Dadurch kommen die städtischen Verkehrssysteme vielerorts zunehmend an ihre Belastungsgrenzen: Staus, Luftschadstoff- und Lärmbelastungen sowie erhebliche Flächenkonkurrenzen im Straßenraum sind nur einige Symptome dieser Entwicklung. Damit liegt es auf der Hand, Wohnen und attraktive Mobilitätsangebote deutlich stärker als bisher zusammenzudenken. Dies sollte aufgrund der verkehrlichen Verflechtungen für alle Gemeinden in einer Stadtregion ein Thema sein.

Bisher gilt, wer Wohnungen baut, muss eine festgelegte Anzahl an Stellplätzen für Pkw bereitstellen. Im Durchschnitt ist im Wohnungsbau ein Stellplatz pro Wohnung zu errichten, außerhalb der großen Städte oft sogar mehr. Dieser im Bauordnungsrecht verankerte Grundsatz steht mittlerweile aus verschiedenen Gründen in der Kritik. Neben der erleichterten Pkw-Nutzung bei einem hohen Stellplatzangebot werden Kosten und Flächenbedarf zunehmend diskutiert. Die Baukostensenkungskommission stellte bereits 2015 fest, dass vor allem dort Einsparmöglichkeiten bestehen, wo eine verminderte Stellplatzzahl den Verzicht auf die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie weist ohnehin auf den aktuellen Preisanstieg beim Neubau von Wohngebäuden hin: Demnach lag der Preisindex im Februar 2021 um 3,1 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Im August 2022 waren es dann 16,5 Prozent. Dies sei der stärkste Anstieg seit dem Zweiten Weltkrieg. Anders als in den Vorjahren, sei 2021 und 2022 der Rohbau der Treiber der Entwicklung gewesen. Der Bau beziehungsweise der reduzierte Bau von Stellplätzen ist damit – neben anderen Stell-

schrauben – ein Ansatzpunkt, Kostensenkungspotenziale zu heben.

WENIGER MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

Der Umgang mit Stellplätzen fällt als Teil des Bauordnungsrechts in die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Den Rechtsrahmen regeln die Landesbauordnungen (LBO). In nahezu allen Bundesländern ermächtigen inzwischen die LBO Kommunen, durch Satzung eigene Vorschriften zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zu erlassen und eröffnen einen Spielraum für mehr Flexibilität. Die Regelungen spiegeln das Interesse der Kommunen wider, eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs möglichst zu vermeiden und den Wohnungsbau voranzubringen. Viele kommunale Stellplatzsatzungen sehen dazu die Abminderung der Stellplatzbaupflicht insbesondere bei einer guten ÖPNV-Anbindung vor, ebenfalls sind im geförderten Wohnungsbau weniger Stellplätze zu errichten, bei Vorlage eines Mobilitätskonzepts kann die Stellplatzbaupflicht ausgesetzt werden und nach Vorhaltung des Angebots für einen bestimmten Zeitraum als erfüllt gelten. In der Praxis

variieren hier die Regelungen in den Stellplatzsätzen stark. In Bremen gilt die Stellplatzbaupflicht als erfüllt, wenn die investierten Kosten in Mobilitätsalternativen den Ablösebetrag rechnerisch ersetzen. Neben diesen Regelungen, die auf Pkw-Stellplätze fokussieren, enthalten eine Reihe von Stellplatzsätzen Vorgaben für Anzahl und Qualität von Fahrradstellplätzen.

So hat etwa auch die im Frankfurter Umland liegende Stadt Oberursel ihre Regelungen zum Stellplatzbau flexibilisiert. Es wurde eine Zonierung orientiert an der Qualität der ÖPNV-Erschließung eingeführt. In der Zone mit sehr guter ÖPNV-Erschließung reduziert sich die Anzahl notwendiger Stellplätze um 20 Prozent. Die novellierte hessische Bauordnung gibt die Möglichkeit, einen Teil der Stellplätze für Pkw durch Fahrradstellplätze zu ersetzen. In Oberursel sind in diesem Fall für einen notwendigen Pkw-Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen. Diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellplätzen angerechnet. Die Ersetzungsbefugnis und die ÖPNV-Zonierung können nicht kumulativ angewendet werden. Neben der Reduzierung der Anzahl herzustellender Stellplätze bietet die Stellplatzsatzung die

Möglichkeit, bei Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze zu maximal 30 Prozent ohne Zahlung eines Ablösebetrags auszusetzen.

SINNVOLLE ELEMENTE VON MOBILITÄTSKONZEPTEN

In vielen Kommunen besteht inzwischen die Möglichkeit, durch Erarbeitung und Vorlage eines Mobilitätskonzepts die Anzahl zu errichtender Stellplätze zu reduzieren. Typische Elemente eines solchen Mobilitätskonzepts sind die Bereitstellung von Car- und (Cargo-)Bike-Sharing, eines günstigen ÖPNV-Tickets für die Mieterinnen und Mieter (sogenanntes Mieterticket) sowie Informationen und Beratung zur Mobilität.

Eine Untersuchung für Bremen unterstreicht die Bedeutung des ÖPNV und der Mietertickets als Bestandteile von Mobilitätskonzepten. Die Aufnahme von ÖPNV-Zeitkarten in ein Mobilitätskonzept habe nicht (nur) vorhandene Zeitkarten substituiert, sondern darüber hinaus in erheblichem Umfang die Verfügbarkeit von ÖPNV-Zeitkarten erhöht. Die Verfügbarkeit von ÖPNV-Zeitkarten schlage sich auch in einer höheren Nutzung nieder, zudem sei in Bremen die ÖPNV-Zeitkarte mit Abstand als die interessanteste Maßnahme

eines Mobilitätskonzepts bewertet worden. Die Qualität der ÖPNV-Anbindung ist ein wichtiges Kriterium für die Lage neuer Wohnquartiere. Dies gilt es insbesondere bei Entwicklungen am Stadtrand und in Umlandgemeinden zu beachten. Bei der Seestadt Aspern in Wien wurde bereits in einer sehr frühen Phase der Gebietsentwicklung die U-Bahn-Anbindung errichtet, gleiches gilt für die Stadtbahn-Anbindung des Freiburger Stadtteils Rieselfeld.

Auch wenn es inzwischen in verschiedenen Bundesländern eine ganze Reihe von Beispielen für Mobilitätskonzepte bei Wohnungsbauvorhaben gibt, bei vielen Fragen besteht noch Unsicherheit und Orientierungswissen ist erforderlich – beispielsweise: langfristige Finanzierung, Betreibermodelle und Evaluation der Mobilitätskonzepte. Zunehmend in das Blickfeld rückt auch der Bau von Stellplätzen in Quartiersgaragen als Hochgarage, weil diese an einen veränderten Stellplatzbedarf besser anpassbar sind als Tiefgaragen und eine räumliche Trennung der



Pkw-Stellplätze vom Wohngebäude umsetzbar ist, um gegenüber dem ÖPNV mit dem Zugangsweg zur Haltestelle keinen Komfortvorteil des privaten Pkw zu schaffen. Zu erkennen sind auch erste Aktivitäten neuer Akteure, die als Dienstleister für die Wohnungswirtschaft bei Planung, Realisierung und Betrieb der Angebote aus Mobilitätskonzepten aktiv sind. Auch Stadtwerke, die in einigen Städten als Betreiber von Parkhäusern, ÖPNV und teilweise auch von Sharing-Angeboten aktiv sind, entwickeln Aktivitäten in diese Richtung. Wenn auch konkrete Fragen der Umsetzung bei den beteiligten Akteuren vielerorts noch offen sind, die funktionierende Kooperation zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft und Mobilitätsdienstleistern spielt in jedem Fall eine zentrale Rolle.

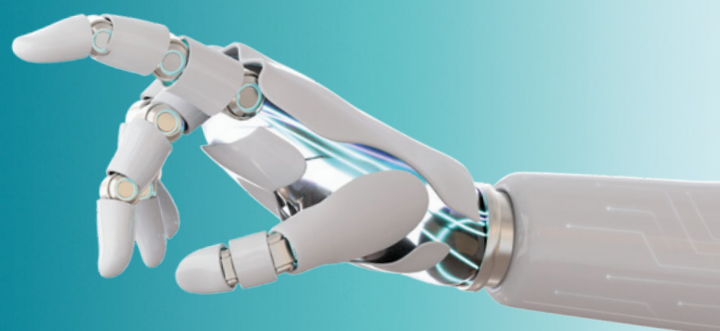


Einfach erfolgreich verwalten.

Die Zukunft zum Greifen nah

Bringen Sie Ihre Immobilienverwaltung mit KI-Technologie auf das nächste Level.

Jetzt QR Code scannen und mehr erfahren: casavi.com/ki





Dr. Werner Schnappauf (RNE), Axel Gedaschko (GdW), Christoph Beck (degewo) und Ingeborg Esser (GdW) (v. l.)

NEUE ERGÄNZUNG DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX Für die *WOHNUNGSWIRTSCHAFT* UNTERZEICHNET

Durch die EU-Taxonomie und die Novellierung der Corporate Social Responsibility (CSR)-Richtlinie in 2022 ergeben sich für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft neue Anforderungen, auf die sich die Branche vorbereiten muss. Während für große Unternehmen ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard verpflichtend vorgeschrieben wird, besteht für kleine und mittelgroße Unternehmen während einer Übergangszeit bis 2028 die Möglichkeit einer freiwilligen Anwendung. Parallel dazu will die Europäische Kommission einen Standard für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) erarbeiten. Um das Thema Nachhaltigkeit und die entsprechende Berichterstattung weiter voranzutreiben, hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gemeinsam mit der Arbeits-

gemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) die 2014 erstmals vorgelegte branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) weiterentwickelt. Ziel ist es, die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen. Am 21. Dezember 2022 haben die drei Akteure die neue Ergänzung des DNK für die Wohnungswirtschaft gemeinsam in Berlin unterzeichnet.

GdW-Präsident Axel Gedaschko sagte anlässlich der Unterzeichnung, die Nachhaltigkeitsberichterstattung gewinne aktuell noch weiter an Bedeutung, da mit der Novellierung der CSR-Richtlinie der Kreis der verpflichteten Unternehmen deutlich erweitert und das Thema Nachhaltigkeit

von der Freiwilligkeit zur gesetzlichen Verpflichtung aufgewertet werde. Um die Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement effektiv zu unterstützen, habe man die bereits 2014 erstmals veröffentlichte branchenspezifische Ergänzung des DNK jetzt weiterentwickelt und aktualisiert.

NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG ERMÖGLICHT TRANSPARENZ UND VERGLEICHBARKEIT

Der Rat für Nachhaltige Entwicklung habe mit dem DNK ein Instrument für die umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen, das Transparenz und Vergleichbarkeit ermöglicht, so Dr. Werner Schnappauf, Vorsitzender des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE). Es biete einen guten Einstieg ins Nachhaltigkeitsmanagement und gebe gleichzeitig Anstöße, dieses

kontinuierlich weiterzuentwickeln, um die eigene Transformation sichtbar zu machen. Auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter würden für das Thema sensibilisiert und könnten die Nachhaltigkeitsstrategie mitentwickeln. Im Zuge der kommenden Berichtspflichten werde die Nachfrage verschiedener Stakeholder nach validen Nachhaltigkeitsinformationen deutlich ansteigen.

Auch Samir Sidji, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH und Vorsitzender des Arbeitskreises Betriebswirtschaft der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), äußerte sich positiv: „Die DNK-Entsprechenserklärung erlaubt einem Unternehmen eine klare Positionierung gegenüber seinen Stakeholdern und die Möglichkeit, gegenüber der Öffentlichkeit jene Bereiche aufzuzeigen, für die es Verantwortung übernimmt und sich besonders engagiert. Hierfür bietet die branchenspezifische Ergänzung den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen konkrete Anhaltspunkte, Vorschläge und Beispiele für relevante Themen, Vorgehensweisen sowie Kennzahlen, welche eine Unterstützung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung bieten und somit das Engagement rund um die Themen Ökologie und Soziales sichtbar machen.“



Bei der Unterzeichnung der wohnungswirtschaftlichen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex im Dezember 2022 in Berlin.

WO GREEN DRAUFSTEHT, SOLL AUCH GREEN DRIN SEIN

Die EU-Taxonomie liefere einheitliche Definitionen dafür, was nachhaltiges Investieren und Wirtschaften sei, meinte Christoph Beck, Vorstandsmitglied der degewo AG und Vorsitzender des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung des GdW. So solle auch das Greenwashing verhindert werden: „Wo green draufsteht, soll auch green drin sein.“ Würden bestimmte Kriterien in einem Unternehmen (noch) nicht erfasst oder erfüllt, bestehe auch die Möglichkeit einer Erklärung darüber, warum dies so ist beziehungsweise ob sich ein Berichtswesen dahingehend aktuell in der Planung befinde, so Beck. Zu erörtern, warum noch nicht alle Anforderungen erfüllt seien und gleichzeitig zu zeigen, dass eine unternehmerische Kultur

der Nachhaltigkeit gelebt werde, sei in diesem Kontext besonders wichtig.

NEUE REGELUNG BETRIFFT VIELE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Nach der CSR-Richtlinie sind Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Millionen Euro Umsatz oder mehr als 20 Millionen Euro in der Bilanz – von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen. Für diese Unternehmen gilt dann, dass für die Berichterstattung zwingend der Lagebericht und eine prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtend sind. Im Ergebnis bedeutet dies, dass alle großen Wohnungsunternehmen von der Regelung erfasst sind. Aber auch kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen in öffentlicher

Hand unterliegen der Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und weiteren Angaben gemäß EU-Taxonomie-Verordnung, wenn die landesrechtlichen Vorschriften, Satzungen oder Gesellschaftsverträge verlangen, dass diese wie große Kapitalgesellschaften zu bilanzieren haben.

Bis zum Sommer 2023 sollen verpflichtende, einheitliche Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung – auf Englisch: European Sustainability Reporting Standards (ESRS) – vorliegen. Zu den im Dezember 2022 veröffentlichten ESRS-Entwürfen hat der GdW Anfang Januar 2023 eine Stellungnahme abgegeben. Die EU-Kommission stellt damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe wie die Finanzinformationen.

Infos zu den Vorteilen des DNK finden Sie unter <https://bit.ly/3GH6FdT> – Details zu den 20 Kriterien und ausgewählten Leistungsindikatoren unter <https://bit.ly/3GmgTiW>.



Die Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) finden Sie unter <https://bit.ly/3inGTC6>.

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de

 **Premium**
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Vom Ziel Her Denken DEN STEILEN WEG ZUR KLIMA- NEUTRALITÄT GEMEINSAM GEHEN

Die Wohnungswirtschaft steht vor der größten Herausforderung ihrer Geschichte: Um auf dem Weg zur Klimaneutralität handlungsfähig zu bleiben, müssen die Unternehmen das eigene Portfolio genau kennen. Bereits heute ist das Jahr 2045 bei jeder Investition vorausschauend mitzudenken. Es ist unersetzlich zu wissen, was technisch und kaufmännisch möglich ist und wo ohne Unterstützungen Grenzen bestehen. Gleichzeitig gilt es, in einem immer dichter werdenden Dschungel gesetzlicher Vorgaben den Überblick zu behalten.



Felix Lüter
Geschäftsführender
Vorstand der Initiative
Wohnen.2050 e. V.

Die intensiven öffentlichen Debatten über die GEG-Novelle und die Reform der Europäischen Gebäude-richtlinie belegen, dass Klimaneutralität acht Jahre nach dem Pariser Klimaschutzabkommen im Ordnungsrecht angekommen ist. Über die Gesetzesvorhaben darf gestritten werden, sie zeigen jedoch auch, dass die Zeit extrem knapp ist, die Klimaziele umzusetzen. Die Realisierung wird damit immer schwieriger. Jedes Zögern verschärft allerdings die Herausforderung. Strukturiertes und zielgerichtetes unternehmerisches Handeln ist dringend geboten. Dafür entscheidend: die Analyse der eigenen Gebäudebestände und – resultierend – deren mögliche Wege zur Klimaneutralität. Vor allem das Wissen um Kosten und eigene Finanzierungslücken ist wesentlich. Nur so können sich Wohnungsunternehmen aktiv und fundiert mit ihren wichtigen Anspruchsgruppen – Eigentümern und lokale Politik – über notwendige Transformationsaufgaben austauschen.

IW.2050 ERMÖGLICHT FACH- UND ERFAHRUNGSUSTAUSCH

Um handlungsorientierte Vorgehensweisen zu unterstützen, hat sich vor dreieinhalb Jahren die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Wie sehr das Thema der immer näher

rückenden Frist zur Klimaneutralität die Unternehmen umtreibt, erkennen wir am kontinuierlichen Zuwachs, den unsere Initiative verzeichnet: Anfang 2020 mit insgesamt 24 Partnern gestartet, sind es bis heute bereits 198 Unternehmen und 12 Institutionelle Partner, die sich der Kooperation angeschlossen haben. Dabei stellen Genossenschaften (80) und zahlreiche kommunale Wohnungsunternehmen die Mehrheit. Was die Größe angeht, so ist das Spektrum breit gefächert: 20 Wohnungsunternehmen mit weniger als 1.000, über 50 Unternehmen mit 1.000 bis 2.500 und über 80 Unternehmen zwischen 2.500 und 10.000 Wohneinheiten. Hinzu kommen 67 der größten Branchenvertreter. Diese unterschiedlichsten Blickwinkel ermöglichen einen wertvollen Fach- und Erfahrungsaustausch.

Die Partnerunternehmen nutzen die von der IW.2050 praxisnah entwickelten Werkzeuge zur CO₂-Bilanzierung, Technik- und Finanzierungsplanung oder setzen sie zur Überprüfung und zum Benchmarking bereits selbst oder extern ermittelter Werte ein. Ein weiteres Indiz für die steigende Relevanz von Klimaschutz und Wärmewende im unternehmerischen Alltag ist die zunehmende Frequentierung unserer zahlreichen Web-For-

mate, Jahresveranstaltungen und Fachkongresse: Allein im vergangenen Jahr verzeichneten wir bei rund 40 Veranstaltungen über 2.000 Teilnehmende! Neben „Klimaneutralität im Betrieb“ (Start 2020), kam als Kernthema 2022 „Graue Emissionen“ hinzu, 2023 steht ab Mai „Management von Klimarisiken“ im Fokus. Hierbei geht es um den unternehmerischen Umgang mit der Thematik im Risikomanagement, aber auch um die konkrete bauliche Umsetzung. Für 2024 ist „Kreislaufwirtschaft / C2C“ vorgesehen. Je nach Schwerpunkt werden gezielt Experten hinzugezogen, um den Know-how-Transfer zu optimieren und den Wissenspool der Initiative stetig zu erweitern. Jüngstes Beispiel: der dritte Fachkongress der IW.2050 Ende April in Darmstadt, auf dem an zwei Tagen komprimiert aktuellste Ergebnisse und Erfahrungen vermittelt und intensives Netzwerken gepflegt wurde.

HETEROGENE PORTFOLIOEN UND DER BESTMÖGLICHE HEBEL PRO EURO

Die Ausgangslage in der Branche ist aufgrund der heterogenen Portfolien sehr unterschiedlich. In der IW.2050 befinden sich derzeit Partner, die noch einen immensen Modernisierungstau zu bewältigen haben, aber auch



solche, die früh begonnen und ihre Bestände bereits einmal weitgehend durchsaniert haben. Es gibt Unternehmen, die zu großen Teilen über Fernwärme-Anschlüsse verfügen, aber auch viele, die diese nicht haben. Je nach Ausgangssituation sind die Handlungsempfehlungen zum priorisierten Vorgehen unterschiedlich – insbesondere mit Blick auf die aktuell diskutierten Novellen der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD und des GEG.

Obwohl durch Handwerker- und Materialmangel, den erforderlichen Aufbau von neuem Technik-Know-how sowie Lieferengpässen die gestellten Anforderungen nur schwer umzusetzen sind, steht eines unumstößlich fest: Worst first – die energetisch schlechtesten Bestände sollten zuerst angepackt werden. Gemäß den aktuellen Planungen der EU sollen bis 2033 die deutschen Effizienzklassen F, G und H modernisiert werden. Das sind bezogen auf alle Mehrfamilienhaus-Bestände in Deutschland immerhin 30 Prozent aller Gebäude. Dabei kommt es auf den bestmöglichen Hebel pro Euro an, denn die Finanzierbarkeit ist und bleibt mit Abstand das größte Problem. Der Wegfall von Direktförderungen, die fehlende Aktivierbarkeit der Defossilisie-

rung in der Wärmeversorgung, die aktuelle Zinssituation und die in der Regel sehr geringe Umlage von Modernisierungskosten im sozialen Wohnungsbau machen die erforderlichen Investitionen in den Bestand zu einer gigantischen Herausforderung.

Nicht handeln ist aber keine Option! Denn dies führt zu vehement wachsenden Aufgaben in immer kürzeren Zeiträumen. Deshalb ist es wesentlich, neben technischen Zielpfaden unbedingt die mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Unternehmensbilanz zu betrachten – vor allem mit Blick auf die Eigenkapitalquote und den Jahresüberschuss. Die IW.2050 unterstützt mit ihren Werkzeugen dabei, einerseits den Gesamtinvestitionsbedarf für die Defossilisierung des eigenen Gebäudeportfolios zu ermitteln. Andererseits stellt sie ein Rechenwerkzeug bereit, das hilft, die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen in 10 bis 20 Jahren korrekt einzuschätzen. In den üblichen Betrachtungszyklen der Wirtschaftsplanung von fünf bis 10 Jahren sind diese nicht ausreichend erkennbar. Unter den aktuellen Rahmensetzungen droht vielen Unternehmen eine dramatische wirtschaftliche Schieflage. Umso wichtiger ist es, die individu-

ellen Finanzierungslücken zu berechnen. Sie sind die Basis für einen Dialog mit Eigentümern und politischen Anspruchsgruppen. Klimaneutralität im sozialen Wohnungsbau kann finanziell nur als Gemeinschaftsaufgabe bewältigt werden.

Ein weiterer Grund, die schlechtesten Bestände der Kategorien F, G oder H vorzuziehen, ist der vermierterseitige CO₂-Anteil gemäß CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Aus den schlechtesten Gebäudeklassen resultieren – kumuliert über die nächsten Jahrzehnte – massive Liquiditätsabflüsse, die bei den Bestandsinvestitionen fehlen. Aktuelle Festschreibungen bemessen den Anstieg bis 2025 auf 45 Euro pro Tonne, 2026 sollen es 55 bis 65 Euro pro Tonne sein. Ab 2027 wird der Preis bezogen auf den Durchschnittspreis der Versteigerungen der Zertifikate des zweiten Halbjahres des Vorjahres festgelegt und damit voraussichtlich deutlich ansteigen.

DAS UMSTRUKTURIEREN BEGINNT IM HEIZUNGSKELLER

Der Schlüssel für den größtmöglichen CO₂-Reduktionshebel liegt in der Defossilisierung des Heizungskellers. Auch aufgrund der GEG-Novelle und dem ab 2024 geforderten 65-Prozent-Anteil erneuerbarer Energien bei neu installierten

Anlagen sollte darauf der Fokus liegen. Bei der Umstellung kann laut Entwurf der Novelle alternativ auf Wärmepumpen, grüne Fernwärme und Stromdirektleitungen zurückgegriffen werden sowie Hybridanlagen, nachhaltige Biomasse, Solarthermie oder eine Kombination dieser Technologien. Weitere Aufgaben der Effizienzsteigerung – wie etwa die Optimierung der Hülle – müssen vermutlich viele Wohnungsunternehmen aufgrund begrenzter finanzieller Spielräume zumindest in Teilen auf die Zeit nach 2045 verschieben.

Fest steht: Wer spezifische Lösungen für sein Wohnungsunternehmen sucht, für den ist ein Transformationskonzept essenziell – idealerweise in Form einer „mitwachsenden“ Klimastrategie. Wo stehen Sie heute? Wie sieht Ihr Zielpfad aus? Was ist Ihre Zielmarke? Mit welchen Hebeln können Sie sich dieser annähern? Nur so können wirksam Maßnahmen umgesetzt, kann die richtige Unternehmenssteuerung in Angriff genommen werden. Auch ein sortierter und vorgabenkonformer Umgang mit den aktuellen regulatorischen Rahmensetzungen kann nur so vonstattengehen. Orientierung bieten den Wohnungsunternehmen in der IW.2050 auch die über 30 Präsentationen zu Klimastrategien, die als PDF und Videovorträge im internen Partnerbereich dokumentiert sind.

PRIORITÄT:

PORTFOLIO-CLUSTERUNG

Eine wesentliche Grundlage für Planungen ist die Clusterung des Gesamtportfolios nach technischer Zustandsanalyse des Gebäudebestandes. Sie ist ein unumgänglicher Bestandteil im Klima-Fahrplan jedes Unternehmens. Nur sie führt zum besten Mitteleinsatz für eine größtmögliche CO₂-Einsparung. Dabei kann bereits eine Grob-Clusterung eine sehr

gute Orientierung bieten. Als Reihenfolge empfiehlt sich: grobe Eingruppierung nach Baualter der Gebäude (je nach Baualter sind unterschiedliche Themen im Rahmen der Modernisierung umzusetzen, um die Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu erreichen), nach der Art der Energieversorgung (bereits jetzt regenerativ oder fernwärmever-sorgte Objekte werden nicht in die Maßnahmenliste aufgenommen; bei fossil versorgten wird unterschieden zwischen zentral und dezentral versorgt) und abschließend: Priorisierung nach Höhe des Energiebedarfs (auch hier gilt: worst first). Bei der anschließenden Ableitung von Maßnahmen ist zu prüfen, inwieweit die Anforderungen zum Austausch fossiler Heizanlagen aus der GEG-Novelle, die Anforderungen der EPBD-Novelle und die Priorisierungen aus portfolio-strategischer Sicht des Unternehmens in Deckung zu bringen sind und wo sich Zielkonflikte auftun.

SEKTORKOPPLUNG UND KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Ein entscheidender Faktor – insbesondere, wenn es um Quartierslösungen geht – ist die kommunale Wärmeplanung. Sie geht einher mit der Förderung von Wärmenetzen und der Erzeugung von Fernwärme, die bis 2030 bereits zu 50 Prozent grün sein soll. Wichtig ist, dass Wohnungsunternehmen hier als Schlüsselakteure der Wärmewende von Anbeginn in die sektorübergreifenden Planungen von Kommunen, Energieversorgern sowie potenziellen dritten Zulieferern eingebunden werden. Nur so besteht die Chance, auf Städte- und Gemeinde-Ebene eine kostenoptimierte Sektorkopplung zu realisieren. Dazu müssen jedoch die Energiebedarfe aktuell und zukünftig bekannt sein, die Verteilung der Investitionskosten der Infrastruktur klar definiert werden,

Stromanschlüsse bei Wechsel der Energieträger ausreichend dimensioniert sein und Wärmepreise für unterschiedliche Energieträger festgelegt werden. Ferner kann die Erstellung von Abwärme-Katastern helfen, Abwärme gezielt an den richtigen Stellen für Energienetze verfügbar zu machen. Auch eigentümerübergreifende Ansätze in Quartieren mit Nutzungsmischung können durch eine kommunale Wärmeplanung erleichtert werden. Wesentlich ist, dass neben Wärme auch kommunale Stromnetze und deren erforderliche Er-tüchtigung mitgedacht werden. Auch dies belegt: Es ist wichtig für Wohnungsunternehmen, eine Strategie für den Weg ihrer Bestände zur Klimaneutralität zu entwickeln. Nur dann können sie sich fachlich fundiert und mit den eigenen langfristigen Bedarfen in die kommunale Energie-debatte einbringen.

Alle hier dargestellten Denkansätze belegen: Es fehlt in der Wohnungswirtschaft nicht an Technik und Know-how. Was uns das Erreichen der Klimaneutralität erschwert, sind die Faktoren Zeit, Finanzierung und Regulatorik. Anfangen, strukturiert und faktenorientiert handeln – das sind die wesentlichen Rezepte, um die gewaltige Transformationsaufgabe zu bewältigen. Unterstützungen, Lösungshilfen und klare Positionierungen bietet die starke Gemeinschaft der Initiative Wohnen.2050.

Parallel zu allen
Veranstaltungen stehen
Ihnen diese Kontaktwege
zur Verfügung:
E-Mail: info@iw2050.de
Twitter: Initiative
Wohnen.2050
(@Wohnen2050) / Twitter
LinkedIn: Initiative
Wohnen.2050 e.V. |
LinkedIn

ORIENTIERUNG IM TAXONOMIE-Dschungel

EU-TAXONOMIE-CHECK ALS HILFESTELLUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN BEI DER PLANUNG UND FINANZIERUNG VON NEUBAUVORHABEN

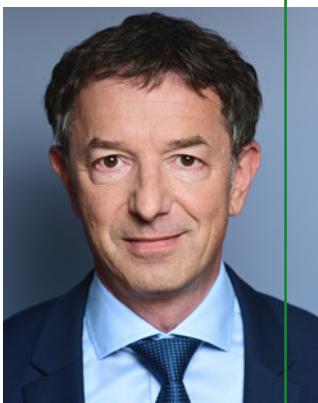
Abbildungen: © GdW, Urban Ruths



Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin

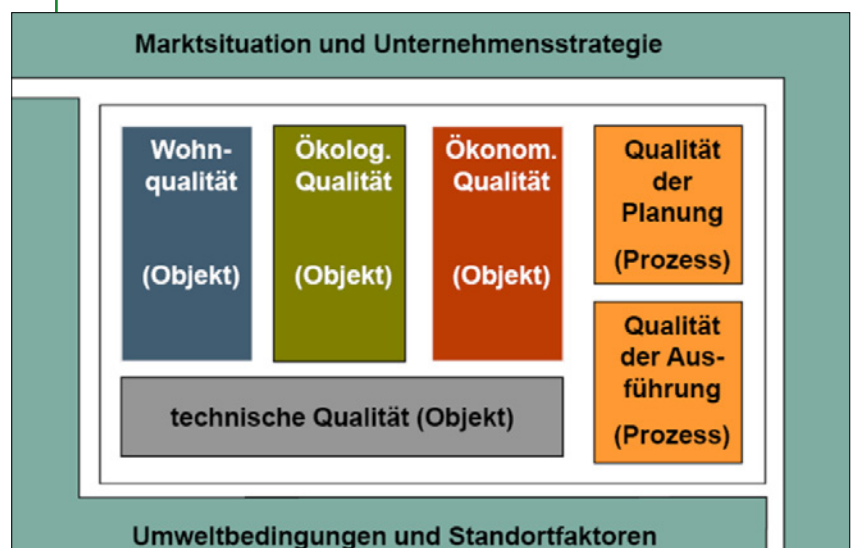
Vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Erwartungen an nachhaltiges Handeln hat die EU-Kommission die EU-Taxonomie in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel verabschiedet. Die Taxonomie stellt ein Klassifikationssystem bereit, das eine Reihe von nachhaltigen ökonomischen Umweltmaßnahmen für sämtliche Wirtschaftstätigkeiten, unter anderem auch den Immobiliensektor, definiert. Damit sollen nachhaltige Investitionen gefördert werden, um den Europäischen Green Deal umzusetzen. Es unterstützt in der finalen Fassung die Umwelt-

ziele Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeren, Übergang zur Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Überwachung der Luftverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Artenvielfalt und der Ökosysteme. Diese Schutzziele und die daraus resultierenden Maßnahmen sind auch für die Wohnungswirtschaft von herausragender Bedeutung, denn die Nachhaltigkeit von Gebäuden bzw. Immobilien hat wesentlichen Einfluss auf deren Bewertung als Finanzprodukt am Finanzierungsmarkt.



Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW und Vorstand der GdW Revision AG

Nachhaltigkeitsbewertung Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh)



QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGER WOHNUNGSBAU EIN BEWÄHRTES SYSTEM FÜR DEN WOHNUNGSNEUBAU

Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) wurde entwickelt, um die Qualität und Nachhaltigkeit neu errichteter Gebäude zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es bleibt freiwillig und ist für neue Wohngebäude gedacht. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich dieses System insbesondere auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter. Besonderheiten sind eine ausführliche Behandlung des Bereiches Wohnqualität, das Herstellen eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort

und Umfeld andererseits, und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn. Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Seit 2022 hat das Qualitätssiegel eine zusätzliche Bedeutung bekommen, da die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau in der Regel eine Zertifizierung erfordern.

ENTWICKLUNG EINES EU-TAXONOMIE-CHECKS

Um das NaWoh-System noch weiter in die Breite zu tragen, hat der GdW ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel einen EU-Taxonomie-Check für Wohnungsneubauten gemeinsam mit der GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungs-

beratung mbH entwickelt. Der EU-Taxonomie-Check kann neben der internen Planungs- und Steuerungsfunktion auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden. Denn ab 2023 müssen Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind (Taxonomiekonformität). Dazu werden Daten von den Unternehmen benötigt. Auf Basis dieser Daten kann dann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind.

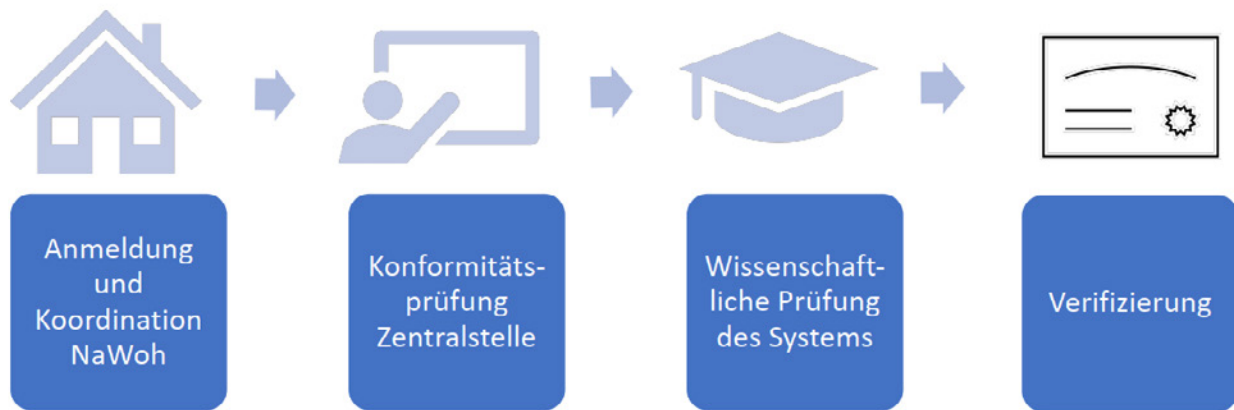
Damit eine Wirtschaftstätigkeit (ökologisch) nachhaltig ist, muss folgendes erfüllt sein:

- Die Tätigkeit leistet einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren Umweltzielen.

Anforderungen an einen EU-Taxonomie-Check (NaWoh) (Quelle: GFS Hamburg)

Beispiel Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien + DNSH-Kriterien





Ablauf des EU-Taxonomie-Checks (NaWoh) (Quelle: GFS Hamburg)

- b) Keine Umweltziele werden wesentlich beeinträchtigt. (Man spricht von DNSH-Kriterien: Do No Significant Harm)
- c) Es wird ein festgelegter sozialer Mindestschutz eingehalten.
- d) Die Wirtschaftstätigkeit entspricht den technischen Bewertungskriterien.

Dabei wurden folgende sechs Umweltziele definiert:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
5. Vermeidung und Reduktion der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Die Taxonomie-Verordnung (Taxonomie) definiert aktuell insbesondere für die ersten beiden Ziele technische Screening-Kriterien. Dies sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, damit eine Aktivität als nachhaltig („Grün“) anzusehen ist. Die anderen vier Umweltziele befinden sich derzeit in Konsultation und sollen noch im Jahr 2023 verabschiedet werden.

Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Screening-Kriterien interessant, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen. Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 10 Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. In Deutschland gilt der GEG-Neubaustandard als Niedrigstenergiegebäude. Dabei ist die Anforderung an den Primärenergiebedarf abhängig von den unterschiedlichen technischen Ausführungen. In der Praxis bedeutet dies, dass ab 2023 der Effizienzhausstandard 55 unterschritten werden muss, um die Anforderungen zu erfüllen.

Nach Prüfung der Unterlagen durch die Konformitätsstelle kann das Ergebnis „Taxonomiekonform“ oder „nicht Taxonomiekonform“ sein. Bei der Nichterreichung ist geplant, dass eine Einordnung in Reifegrade erfolgt. Das bedeutet, dass beispielsweise ein Neubau den Reifegrad 90-Prozent-Taxonomiekonform erhält.

FAZIT

Der Taxonomie-Check erweitert das Leistungsspektrum der NaWoh-Zertifizierung. Er kann entweder mit der NaWoh-Zertifizierung oder aber auch als „Stand alone-Lösung“ beauftragt werden. Im Ergebnis stellt der Taxonomie-Check eine Serviceleistung für Wohnungsunternehmen und Banken dar. Banken sollten die ersparten Kosten für Dokumentation und Drittpflichtprüfung auf Taxonomiekonformität in Form von besseren Kreditkonditionen an die Wohnungsunternehmen weitergeben. Zukünftig ist geplant, den Taxonomie-Check auch auf den Gebäudebestand auszuweiten.

ANALOGES PARTIZIPATIONSVERFAHREN IN EINER DIGITALEN WELT

BEISPIELHAFT FÜR EINE GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG



Martin Gebler
Prokurist, Abteilungsleitung
Wohnungsverwaltung,
Leiter strategische
Quartiersentwicklung
Neues Heim - Die Bau-
genossenschaft eG

Eine nachhaltige Quartiersentwicklung umfasst analoge und digitale Ebenen. Die Erfahrungen beim Partizipationsprozess in Stuttgart-Rot mit dem Quartier „Am Rotweg“ zeigen: Analoge und digitale Beteiligungsverfahren ergänzen und bereichern sich gegenseitig. Bei den groß angelegten Quartiersanpassungen in Rot agieren Bauherren, Planungsbüros, Forschende, soziale Träger sowie eingesessene und künftige Bewohner miteinander und lassen sich bewusst auf einen offenen, flexiblen Gestaltungsprozess ein, der große Identifikationspotenziale für alle im Quartier lebenden Menschen ermöglicht. Die sehr komplexe Struktur soll nachfolgend an wenigen exemplarischen Aspekten verdeutlicht werden.

DIE AUSGANGSLAGE

Stuttgart-Rot ist eine der größten zusammenhängenden Fluchtlingsiedlungen aus den 1950er-Jahren, in der mehr als 10.000 Menschen in rund 5.000 Haushalten leben. Große Wohnungsbestände im Quartier befinden sich in genossenschaftlicher Hand. Schon 2018 schlossen sich Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG (Neues Heim) mit der Baugenossenschaft Zuffenhause eG (BGZ), FLÜWO Bauen und Wohnen eG, dem Verein Integrative Wohnformen e. V. sowie dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg zu einer Kooperation für das „WohnquartierPlus“ (WQ+) zusammen. Das Ziel: zeitgemäßer Neubau, der eine gute Durchmischung aller Generationen fördert und

eine verlässliche Versorgungsstruktur bietet, die ein langes selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld und guter Nachbarschaft ermöglicht.

Die bisherigen Erfahrungen im „Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot“ zeigen klar, dass die sinnvolle Verknüpfung mit analogen und digitalen Beteiligungsangeboten eine lebendige Partizipation mit größtmöglicher Reichweite erzielen kann und so dem Quartier dauerhaft zugutekommt.

2021 nahm die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) ein für eine Neubebauung vorgesehenes gemeinsames Teilquartier von Neues Heim und BGZ als Projekt auf. Es folgte ein von der IBA'27 begleiteter Realisierungswettbewerb für die städtebauliche Planung. Weitere unterschiedliche Akteure traten in den offenen Planungs- und Entwicklungsprozess ein. Die Vielzahl der Beteiligten und die Pandemie-Einschränkungen erforderten zügig digitale Austausch- und Beteiligungsformate auf den unterschiedlichen Ebenen der Projektentwicklung. Bis heute werden insbesondere die interdisziplinären Formate mit Fachplanern, Bauherren, sozialen Trägern, kommunalen Stellen, Hochschulen etc. als sehr effektiv wahrgenommen. Dieser Austausch auf Augenhöhe legt großen Wert auf Transparenz innerhalb der Prozesse.

Doch schnell wurde deutlich, dass der digitale Austausch auch mit analogen Formaten ergänzt werden muss. Zum gegenseitigen Verstehen tragen etwa die Exkursionen zu Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens nach Zürich oder Wien bei.

DIE BETEILIGUNGSKULTUR

Eine Förderung des Landes Baden-Württemberg ermöglichte dem Neues Heim weit vor der Planungsumsetzung die Initiierung des Beteiligungsprozesses „Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot“. Ziel des experimentellen Projekts, das bis Herbst 2023 läuft, ist die Einbindung unterschiedlichster Akteursgruppen in die Ausgestaltung der Quartiersentwicklung mit Blick auf das engere Projektgebiet



Abbildungen: © Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG

sowie auf das Gesamtquartier. Beteiligte aus Sozialplanung, Bewohnerschaft, Stadtplanung, Stadtbezirk, Architektur, Technik, IBA'27 etc. gestalten gemeinsam die integrierte Projektplanung für das Vorhaben, indem sie neuartige Projektsteuerungen und unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit erproben, weiterentwickeln und sich der Frage nach dem Wohnen der Zukunft stellen.

Als zentraler Begegnungsort des Reallabors wird die Laborbühne vielfältig genutzt: als einfacher niederschwelliger Treffpunkt von Bewohnerschaft und Interessierten, für Feste, Aktionen und Austausch, als Ort für Infoveranstaltungen und Workshops oder für spezifische Fachpanels mit lokalen sowie internationalen Akteuren. Diese zentrale Anlaufstelle für analoge und inklusive Begegnungen ist mit komplexer Technologie ausgestattet und erlaubt digitale oder hybride Formate und Events, zum Beispiel das Zuschalten von

externen Experten bei Veranstaltungen. Die Planer der Neubauten, die aus Stuttgart, Berlin, Wien und Marseille kommen, können so auf der Laborbühne auch bei Treffen oder kurzfristigen Terminen mit Anwesenden vor Ort interagieren.

Im Reallabor soll über aktuelle Themen und Fortschritte informiert und diskutiert werden, wobei ein breiter Zugang in unterschiedlichen Formaten ermöglicht wird. So wird in einem Abrissgebäude beispielsweise das gegenständliche Format Modellwohnen umgesetzt. Dort zeigen Miniaturmodelle dreidimensional die Qualitäten des künftigen genossenschaftlichen Wohnens, laden aber vor allem dazu ein, mit Grundrissen nach eigenem Gusto zu experimentieren.

Im zweiten Teil des Modellwohnens folgt ab Juli 2023 eine Installation von Teilaspekten des Wohnens im Format 1:1 auf der grünen Wiese direkt neben

Inmitten künftiger Abrissgebäude ist die Laborbühne seit Juli 2021 Ort zahlreicher Veranstaltungen: hier bei einem Vortrag zu einem lokalen Wassermanagementsystem mit Fassadenbegrünung, Grauwassernutzung und Biogaserzeugung.



Die neue Heizkostenverordnung.

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HKVO) stellt neue Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Messdienstleister. Mit moderner Messtechnik, dem Funksystem Minol Connect, Minol eMonitoring und unseren innovativen Cloud-to-Cloud-Lösungen unterstützen wir Sie bei allen aktuellen und zukünftigen Aufgaben rund um die Heizkostenabrechnung – komfortabel und rechtssicher.



Die 1:33 Miniaturen von drei der insgesamt zehn entstehenden Gebäude des IBA'27 Projekts laden ein zum Experimentieren und Gestalten von Wohnvarianten. Erkenntnisse fließen in die weitere Planung ein.

der Laborbühne und ergänzt diese um einen weiteren Aktions- und Experimentierraum. Die Qualitäten der Planung für das gemeinschaftliche Wohnprojekt mit mehr als 220 Wohnungen und den ergänzenden urbanen Erdgeschoss sollen so schon in der Planungsphase an Details im Originalmaßstab erlebbar werden. Künftige Bewohner und Interessierte sowie das Fachpublikum partizipieren durch eigenes analoges Erleben und Erproben und können dabei die finale Planung und Umsetzung noch beeinflussen.

Ein bleibendes Analogangebot ist das 2022 in einem fertiggestellten Neubau eröffnete WohnCafé: ein Ort der Begegnung und des Austauschs mit einem breiten nachbarschaftlichen Angebot für Bewohnerschaft und Agierende im Quartier. Das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg betreibt neben dem Café die benachbarte Tagespflege. Beide Einrichtungen lassen sich bei Bedarf räumlich verbinden und bieten eine Plattform für die Aktivitäten unterschiedlichster Akteure. Als weiterer Raum für die Vernetzung dient ein Infoladen in einer alten Ladenzeile. Gut technisch ausgestattet steht dieser den Akteuren niederschwellig zur Verfügung und übernimmt nach Ende des Reallabors bis Abschluss der Neubebauung des IBA'27-Projekts eine räumliche Brückensituation.

INFORMATIONSFLOSS UND KOMMUNIKATION

Was an allen genannten Orten zu verschiedenen Anlässen passiert, erfahren Interessierte aus unterschiedlichsten Perspektiven – zum einen analog über die

Plakate, Flyer, Tafelanschriften an der Laborbühne und die Medien der beteiligten Akteure, aber auch kompakt und ausführlich in digitaler Form auf der Projekt-Homepage, wo zudem alle stattgefundenen Veranstaltungen und Ergebnisse im Quartier dokumentiert sind.

Ziel der vielfältigen, gut vernetzten Angebote: Unterschiedliche Akteure diskutieren auf verschiedenen Ebenen gemeinsam verschiedene Punkte der Quartiersentwicklung. Analoge Partizipation hat dabei einen hohen Stellenwert, wird aber stets in der digitalen Welt abgebildet und weiterentwickelt. Die partizipative Quartiersentwicklung bewegt sich kontinuierlich in diesem Spannungsfeld. Es ist ein experimentelles Miteinander vieler Gruppen, ein dialogischer Prozess vieler Akteure, wobei die Wirkweisen nicht vorhersehbar sind. Es ist bewusst ein ergebnisoffener Prozess, in dem man auch scheitern kann und darf. Deshalb ist zum Abschluss des Reallabors Wohnen im Herbst 2023 ein Schwarzbuch zur Handreichung an Akteure in anderen Quartieren geplant. Hier werden auch die Prozesse und Aktionen dokumentiert, die nicht zum Ziel führten.

VERKNÜPFUNG VERSCHIEDENER EBENEN

Die Vielschichtigkeit des Partizipationsprozesses in Stuttgart-Rot macht sich an Orten, Formaten und Veranstaltungen fest. Beteiligt sind verschiedene Akteure, die alle auf ihre Weise einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten. Es geht beispielsweise darum, unterschiedliche Zielgruppen mit diversen Themen und in ganz

verschiedenen Formaten und Medien vor Ort zu erreichen. Dabei gibt es kein fixes Universalrezept, sondern ein sich kontinuierlich prozesshaft entwickelndes Konzept der Partizipation, das den soziokulturellen Strukturen in Rot gerecht wird und diese aufgreift.

All das dient dem Ziel, ein Quartier zu schaffen, das über das Wohnen hinausgeht. Dazu gehören auch Themen wie Arbeit vor Ort, Mobilität im Quartier, belebte Erdgeschosse, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, Hausgemeinschaft, Nachbarschaft, die Übernahme von Verantwortung oder Inklusion. Die Ergebnisse aus verschiedenen Ebenen des Beteiligungsprozesses werden zusammengeführt, um sie noch in den laufenden Planungsprozess einzuflechten. Dies ist mit einem erheblichen personellen und finanziellen Mehraufwand gegenüber einer üblichen Neubauplanung verbunden. Zudem bedarf es einiges an externer Unterstützung, und dies nicht nur bei den technischen Gewerken. Ohne die Landesförderung hätten wir nie die Chance bekommen, all diese Prozesse auszuprobieren und damit auch einen Mehrwert für andere Quartiere zu schaffen. Bis zur IBA'27 werden weitere Erkenntnisse und Schlussfolgerungen zu ziehen sein, die selbstverständlich analog wie digital geteilt werden.

Offene Veranstaltung im WohnCafé: In der „Zukunftswerkstatt“ zu verschiedenen Themen wird unter anderem die neuartige Methode des Storyporting, eine sehr niederschwellige und zugängliche Form der Beteiligung in Kooperation mit einer Hochschule umgesetzt.





Im Dienstleistungszentrum (zentral im Bild, braune Fassade) befindet sich der Hauptsitz der WOBAK. In dem Gebäude sind sechs weitere Gewerbetreibende und eine öffentliche Tiefgarage untergebracht.

Anzeige

DIE WOBAK SICHERT IHRE GEBÄUDE MIT ECLIQ

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Konstanz mbH (WOBAK) setzt für die Sicherheit ihrer Gebäude auf das elektronische Schließsystem eCLIQ der Marke IKON von ASSA ABLOY. Fünf Wohnobjekte profitieren jetzt von moderner zeitgemäßer Verwaltung mit voller Flexibilität.

Direkt am Bodensee, die Schweizer Berge immer in Sichtweite und nur eine kurze Autofahrt vom Schwarzwald entfernt: Die Stadt Konstanz ist für viele Menschen die optimale Stadt zum Leben. Mit rund 85.000 Einwohnern ist sie bereits die größte Stadt am Bodensee. Um die Attraktivität aufgrund des stetigen Wachstums zu erhalten, hat der umsichtige Umgang mit dem wertvollen Wohnraum für die Verantwortlichen hohe Priorität. Die WOBAK ist seit über 90 Jahren im Konstanz-Wohnungsbau tätig und widmet sich dieser Herausforderung intensiv. Die Wohnungsbaugesellschaft verfolgt dabei das Ziel, Menschen aus verschiedenen Lebenslagen mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Und übernimmt auch alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Zu den Aufgaben gehört gleichzeitig die zeitgemäße Sicherung ihrer Gebäude.

FLEXIBLE SCHLIESSLÖSUNG FÜR JEDE ANFORDERUNG UND GEBÄUDEGRÖSSE

Nicht nur das Dienstleistungszentrum, in dem sich der Hauptsitz der WOBAK befindet, benötigt eine neue Schließanlage, sondern auch die Werkstatträume des Unternehmens. Beides sollte im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen geschehen. Auch drei Neubauten, eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und zwei weitere Wohnkomplexe, mussten mit einer Schließanlage ausgestattet werden. Die Wahl fiel auf das digitale Schließsystem eCLIQ von ASSA ABLOY. Auf Basis der bekannten CLIQ®-Technologie sind bei dieser innovativen Schließanlage feinste Mikroelektronik und intelligente Datenverschlüsselung in ein hochwertig mechatronisches Schließsystem integriert. Diese Schließanlage eignet sich für kleinere Betriebe ebenso wie für Schließlösungen mit tausenden Zylindern – auch wenn einzelne Gebäude weit voneinander entfernt sind, wie jene der WOBAK. Der Zeitaufwand für die Installation ist minimal,

da Türen und Komponenten nicht verkabelt werden müssen. Die Stromversorgung liefert eine Batterie im Schlüssel, die den Zylinder bei Kontakt mit Energie versorgt. Außerdem zeichnet sich das elektronische Schließsystem neben seiner kompakten Bauform und dem markanten Design durch robuste, langlebige und sichere Komponenten aus.

MIT DEM CLIQ®-WEB-MANAGER: EINFACHE VERWALTUNG VON ÜBERALL

Entscheidend für die Auswahl war die Tatsache, dass eCLIQ eine zeitgemäße Verwaltung mit voller Flexibilität bietet. So lassen sich Zugangsbeschränkungen mit eCLIQ schnell und einfach festlegen. Verloren gegangene oder gestohlene Schlüssel werden einfach deaktiviert und auch zeitlich und räumlich begrenzte Berechtigungen sind möglich, zum Beispiel wenn Techniker in die Gebäude müssen. Die Schließanlage lässt sich mit dem CLIQ®-Web-Manager über eine einfache, skalierbare und flexible Online-Plattform verwalten. Die

Software ermöglicht den Zugriff auf die Schließanlagenverwaltung per Internet, so dass die verantwortlichen Mitarbeiter komplett zeit- und ortsunabhängig sind.

In dem Dienstleistungszentrum und der Werkstatt der WOBAK, den zwei neuen Wohnhäusern und der Anschlussunterbringung wurden insgesamt 350 Zylinder verbaut. „Die Zylinder konnten in unseren Bestandsobjekten ganz einfach ausgetauscht werden“, sagt Jens-Uwe Götsch, WOBAK-Geschäftsführer. „Sie fügen sich optisch in die Türen ein und es war nur wenig Installationsaufwand notwendig.“ Der WOBAK-Geschäftsführer weiter: „Mit eCLIQ haben wir eine Schließlösung gefunden, die perfekt zu unseren Objekten passt – egal, ob Bestand oder Neubau. Und nicht nur das Produkt stimmt. Wir sind auch mit der Zusammenarbeit mit ASSA ABLOY sehr zufrieden. Die Lieferung, aber auch die Montage durch unseren Servicepartner Schließ- und Sicherheitstechnik Steinmann GmbH aus Singen liefen harmonisch und völlig reibungslos ab.“



Auf der Abschlussveranstaltung im März 2023 diskutierten die ForeSight-Konsortialpartner die vielversprechenden Ergebnisse aus den Arbeitspaketen.

KI in der Wohnungswirtschaft: ABSCHLUSS VON „FORESIGHT“

Künstliche Intelligenz (KI) im Gebäudesektor nutzbar machen – mit diesem ambitionierten Ziel startete vor über drei Jahren mit ForeSight ein bis dato einmaliges Forschungsprojekt mit Partnern aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Wissenschaft. Im März 2023 fand nun die Abschlussveranstaltung mit 100 Teilnehmern in Berlin statt. Zeit, Bilanz zu ziehen: Was waren die Kernerkenntnisse aus dem aktuell größten Smart Living-Forschungsprojekt und welche Perspektiven bringt die ForeSight-Plattform für die Wohnungswirtschaft?

Rückblick auf das Jahr 2020: Mit 17 Partnern gründet sich unter Leitung der Forschungsvereinigung des Zentralverbandes der Elektroindustrie (ZVEI) und Beteiligung des GdW ein Konsortium, das sich unter dem Projektnamen „ForeSight – Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services“ dem Thema Künstliche Intelligenz im Kontext von Wohngebäuden aus ganz unterschiedlichen Perspektiven nähern möchte. Ziel des vom Bundeswirtschaftsministerium geförderten Projekts ist die Schaffung einer digitalen Plattform, auf der KI-Lösungen verschiedener Anbieter nach gemeinsamen Standards sicher zusammenwirken können.

Die ForeSight-Plattform besteht aus drei Säulen: Der ForeSight-Dataspace bildet die Grundlage zum unternehmensübergreifenden Teilen von Daten auf einer sicheren Plattform, auf die die einzelnen KI-Lösungen dann zentral zugreifen können. Der Datenraum ist Gaia-X-kompatibel, wird also nach europäischen Standards datenschutzkonform und sicher betrieben. So wird erstmalig eine anbieterunabhängige Datenplattform für den Smart Living-Markt geschaffen, die die Erprobung von KI-Methoden und -Services auf einer soliden Datengrundlage ermöglicht. Informationen zur Datenbeschaffenheit und

zur Interoperabilität zwischen den Daten werden in der ForeSight-Toolbox anbieteroffen zur Verfügung gestellt. Die Toolbox beinhaltet zudem wichtige weitere Parameter zur Datennutzung wie ethische Akzeptanzkriterien im Umfeld von Mietern und Mitarbeitern und beispielhafte Anwendungsfälle zur Datenverwertung. Gefüllt und genutzt werden soll der ForeSight-Dataspace bzw. die ForeSight-Toolbox zunächst von den knapp 80 Partnern aus Elektro- und Digitalindustrie, Wohnungswirtschaft, Handwerk und Forschungseinrichtungen, die sich zur ForeSight-Community zusammengeschlossen haben.

GDW VON ANFANG AN ENGAGIERT MIT DABEI

Der GdW hat in verschiedenen Arbeitspaketen die Perspektive der Wohnungswirtschaft in ForeSight eingebracht. Schnell wurde im Projektverlauf klar, dass die Wohnungswirtschaft, auch wenn sie im Regelfall nicht direkter Nutzer dieser KI-Plattform werden würde, eine wichtige Zielgruppe darstellt. Dennoch bietet ein einheitlicher Datenraum sowie einheitliche Standards für KI-Lösungen für Dienstleister als Lösungsanbieter der Wohnungsunternehmen enorme Chancen. Wohnungsunternehmen befinden sich primär in der Rolle als mögliche Endkunden oder Mittler für deren Bewohner.

So könnte die vorwettbewerbliche Zusammenarbeit verschiedener Anbieter, gepaart mit der Standardisierung von Datenformaten, Angebote verschiedener KI-Lösungen zukünftig leichter vergleichbar machen. Dies führt zu mehr Markttransparenz bzw. sogar zu einer Vorauswahl, da nur mit ForeSight kompatible KI-Lösungen die hohen Anforderungen an eine sichere, anbieterunabhängige sowie auf den Gebäudebetrieb zugeschnittene Datenverarbeitung gewährleisten.

BESSERE MARKTÜBERSICHT AN KI-LÖSUNGEN BIETEN

Der Markt an KI-Lösungen ist aktuell für Wohnungsunternehmen unübersichtlich: Hunderte Startups und PropTechs nutzen vermeintliche KI-Methoden, um sehr eng definierte Anwendungsfälle zu lösen. Was zumeist jedoch fehlt, ist die Vernetzung der Systeme untereinander und die Integration der Lösungen in die bestehenden Prozesse der Wohnungsunternehmen in ERP-Systeme und Co. In ForeSight wurden hingegen konkrete Anwendungsfälle für KI-Methoden definiert, zu denen Software-Anbieter sich dann mit ihren „Insellösungen“ zusammenschließen und dem Endkunden die KI-gestützte Bearbeitung eines ganzen Prozesses anbieten können.

Eine einheitliche Datengrundlage auf einer sicheren europäischen Cloud sowie einheitlich definierte Anwendungsfälle und KI-Methoden sorgen für ein besseres Verständnis zwischen Technologieanbietern und Wohnungswirtschaft und somit perspektivisch auch für eine höhere Akzeptanz von KI-Technologien bei Wohnungsunternehmen. In der Wohnungswirtschaftlichen Praxis sind selbstlernende KI-Systeme nämlich bisher kaum verbreitet – obwohl ihre Mehrwerte zum Beispiel in den Bereichen Predictive Maintenance, Prozessautomatisierung oder Energiemanagement unbestritten sind.

Konkret wurde die Zusammenarbeit verschiedener Branchenteilnehmer in den Anwendungsbereichen „Drohnenflüge“, „Digitaler Türpfortner“ oder „Energiemanagement“ elabo-

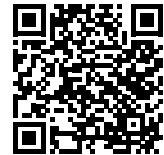
riert und bereits in echten Wohnumgebungen des Future Living-Gebäudekomplexes der GSW Sigmaringen in Berlin-Adlershof erprobt. Der GdW fokussierte sich dabei insbesondere auf rechtliche Aspekte sowie die Akzeptanz der neuen Technologien durch Mieter und Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen.

Mit der finalen Präsentation der Ergebnisse aus den verschiedenen Arbeitspaketen auf der Abschlussveranstaltung am 15. März 2023 in Berlin wurde das ForeSight-Projekt, das formal noch bis Ende April 2023 lief, inhaltlich erfolgreich abgeschlossen. Ein formeller Abschlussbericht wird im Jahresverlauf noch vorgelegt. Viele Fragen zur zukünftigen Verwertung der Arbeitsergebnisse, zum Plattformbetrieb oder zur Weiterentwicklung der diskutierten

Anwendungsfälle sind jedoch weiterhin offen. Der GdW unterstützt daher vielversprechende Folgeprojekte im Rahmen von „ForeSight Next“, die auf den Forschungsergebnissen von ForeSight aufbauen: So begleitet der GdW als assoziierter Partner zum Beispiel ein Forschungsvorhaben zur Konzeption einer KI-gestützten digitalen Pflegeanwendung unter der Schirmherrschaft der Nibelungen Wohnbau sowie ein Projekt zur KI-basierten Anpassung der Wärmeproduktion an den tatsächlichen Bedarf (digitale Wärmekette) unter Beteiligung der Wankendorfer Baugenossenschaft und der ebz Business School. Das Energieprojekt nutzt zudem Daten und Erkenntnisse aus dem Projekt „BaltBest“ der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“, an dem der GdW ebenfalls beteiligt war.

ERSTE RESULTATE ALS ARBEITSHILFEN

Aus der Zusammenarbeit entstanden wertvolle Erkenntnisse zur praktischen Umsetzung der jeweils diskutierten Anwendungsfälle. Der GdW hat dies gemeinsam mit der GSW Sigmaringen in zwei Arbeitshilfen zum Thema „Einsatz von digitalen Zugangssystemen in Mehrfamilienhäusern“ und „Einsatzmöglichkeiten von Drohnen im Kontext der Wohnungswirtschaft“ dokumentiert.



Wärme ist nicht gleich Wärme.

Energielösungen so individuell wie Ihre Gebäude.

Zum Erreichen der Klimaschutzziele muss auch der Gebäudesektor seinen Beitrag leisten: Hauptfaktoren mit hohem CO₂-Einsparpotenzial sind die mit fossilen Brennstoffen erzeugte Raumwärme und das Warmwasser. Um hier die Dekarbonisierung voranzutreiben, muss der Gebäudesektor den Anteil der erneuerbaren Energien erhöhen, Abwärmepotenziale abschöpfen und eine Umstellung auf nicht-fossile Brennstoffe erreichen. So kann die Wärmewende gelingen.



Carolin Süß
Head of Business
Solutions Germany

”

Mit unseren individuellen Wärmelösungen heben wir Potenziale vor Ort und stellen somit eine maßgeschneiderte und nachhaltige Versorgungslösung ganz nach Kundenwunsch sicher.

Individuelle Versorgungslösungen sind gefragt

Hamburg ist nicht Berlin, Harburg ist nicht Blankenese – je nach Region, Stadt, Quartier oder gar Objekt ist mit der Umstellung der Wärmeversorgung auch ein Umstieg auf unterschiedliche und manchmal mehrere Wärmequellen verbunden. Für jedes Gebäude sieht das beste Energiekonzept daher anders aus. Individuelle Wärmelösungen sind gefragt: Handelt es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie? Können Wärmepumpen integriert werden? Wie lassen sich Design und Energieversorgung kombinieren?

Alternative Wärmequellen mit Nachhaltigkeitsfaktor

Ganz weit vorn als klimaschonende Bausteine rangieren Wärmepumpen und dezentrale Versorgungsnetze. Wärmepumpen gewinnen Energie aus der Umwelt und wandeln diese



in klimaschonende Wärme um. Mit Ökostrom zahlt dies perfekt auf die Wärmewende ein.

Individuelle Energielösungen für Ihre Immobilie

Vattenfall bietet Ihnen eine Versorgungslösung, die zu Ihrem Projekt passt. Profitieren Sie von Energiekonzepten aus einer Hand. Risikolos, denn Vattenfall trägt die Investitionskosten. Entdecken Sie jetzt Ihre individuelle Wärmelösung: komfortabel, umweltschonend und effizient. Egal ob in Hamburg oder Berlin.

Hier finden Sie Ihre individuelle Energielösung:
[waerme.vattenfall.de/
waerme/waermecontracting](https://waerme.vattenfall.de/waerme/waermecontracting)



NACH DER NOVELLE IST VOR DER NOVELLE:

GLASFASERNETZE IN WOHNGEBÄUDEN SOLLTEN PFLICHT WERDEN



Dr. Claus Wedemeier
Leiter Digitalisierung und
Demografie beim GdW

N och sind nicht alle Änderungen des zum 1. Dezember 2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKMoG) wirksam, schon kündigen sich seitens der Europäischen Union verschärfte Regelungen an. Im Rahmen eines EU-Vorschlags über „Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung – GIA)“ sollen unter anderem Glasfasernetze in neuen und umfassend modernisierten Wohngebäuden bald verpflichtend sein.

Zum besseren Verständnis ein Blick auf den aktuellen Status: Während für seit dem 1. Dezember 2021 neu errichtete, nicht glasfaserbasierte Anlagen eine Abrechnung der Anschlusskosten und des TV-Dienstes über die Betriebskosten bereits gestrichen ist, endet die betriebskostenrechtliche Umlagefähigkeit auch für damals schon bestehende Anlagen nunmehr endgültig 30. Juni 2024, also in fast genau einem Jahr. Damit müssen Wohnungsunternehmen spätestens zur Jahresmitte 2024 ihre Vereinbarungen mit den Netzbetreibern umgestellt, angepasst und natürlich vorab kommuniziert haben. Neben der

im Mai vom GdW veröffentlichten Arbeitshilfe 89 zum TKMoG haben GdW und alle Regionalverbände zur Umstellungsoptionen zahlreiche Informationsveranstaltungen durchgeführt und führen diese weiter fort.

VERSORGUNGSOPTIONEN PRÜFEN

Auch künftig stehen Wohnungsunternehmen mehrere Versorgungsmodelle zur Verfügung. So dürfte aber für die Weiterversorgung der Mieter bei einer aktuellen Versorgung über einen Mehrnutzervertrag mit Abrechnung über die Betriebskosten vielfach eine Umstellung auf eine einzeln-



**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

🌐 business.ewe.de/quartier

EWE business. Gemeinsam läuft's.

EWE VERTRIEB GmbH, Cloppenburger Straße 310, 26133 Oldenburg

EWE

kassierte Versorgungsvereinbarung die unkomplizierteste Option sein. Ist im bestehenden Vertrag für den Wegfall der Umlagefähigkeit keine andere konkrete vertragliche Vereinbarung getroffen, hat das Wohnungsunternehmen grundsätzlich ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht, von dem es Gebrauch machen kann, aber natürlich nicht muss. Für Wohnungsunternehmen, die mit ihrem bisherigen Medienversorger zufrieden sind, dürfte eine Vertragsanpassung im Regelfall die bessere Variante darstellen. Voraussetzung ist natürlich, dass ein Versorger zu fairen Vertragsanpassungen bereit ist. Zu den zwischenzeitlich von Netzbetreibern eingereichten Verfassungsbeschwerden gegen das Sonderkündigungsrecht gibt es noch keinen neuen Kenntnisstand. Der GdW ist am Verfahren dran.

Unruhe haben in den letzten Monaten Schreiben der Bundesagentur (BNetzA) an mehrere Wohnungsunternehmen mit Verweis auf eine bußgeldbewährte Meldepflicht als Telekommunikationsanbieter gemäß § 5 Telekommunikationsgesetz (TKG) gestiftet. Die BNetzA bezieht sich auf eine sehr fragliche Auffassung des Bundesgerichtshofs vom November 2021, wonach Wohnungsunternehmen bei Anwendung des betriebskostenrechtlichen Umlageverfahrens Anbieter von Telekommunikationsleistungen seien und damit unter anderem einer Meldepflicht gemäß § 5 TKG unterliegen. Insbesondere Wohnungsunternehmen, die von der BNetzA angeschrieben werden, sollten mit ihrem Verband Kontakt aufnehmen. Es sei daran erinnert, dass der dem Schreiben der BNetzA zugrundeliegende Sachverhalt einer Anmeldung für die Wohnungsunternehmen, die über die Betriebskostenumlage abrechnen, Mitte 2024 endet. Allerdings

gilt diese zeitliche Beschränkung nicht für Wohnungsunternehmen, die andere Formen des Sammelinkassos, wie das Inklusivmodell, praktizieren. In diesen Fällen geht auch der GdW anders als bei der Betriebskostenumlage davon aus, dass Wohnungsunternehmen im Regelfall TK-Anbieter sind.

VORGABEN ZUM GLASFASERAUSBAU

Wieder zurück in die Zukunft: Die von der EU geplante Gigabit-Infrastrukturverordnung (GIA) soll die bisherige EU-Kostensenkungs-Richtlinie ablösen und den Glasfaserausbau stärker beschleunigen. Die Richtlinie bildet die wesentliche Grundlage für das aktuelle TKG. Nach Auffassung der EU haben Instrument und Inhalte der Kostensenkungs-Richtlinie auch auf Wohnungsbausebene die Dynamik des Glasfaserausbaus zu stark begrenzt. Eine Verschärfung der Anforderungen ist nunmehr auf mehreren Ebenen geplant:

- Erstens soll mit dem Instrument der Verordnung unmittelbares Recht in den Mitgliedsstaaten geschaffen werden.
- Zweitens sollen die Ausstattungsanforderungen verschärft und neu errichtete und umfangreichen Renovierungen unterzogene Gebäude über die bisherigen Anforderungen hinaus zusätzlich mit gebäudeinternen Glasfaserverkabelungen ausgestattet werden müssen. Bisher sieht das auf die alte Kostensenkungs-Richtlinie basierende Telekommunikationsrecht nur eine Leerrohrausstattung sowie Flächen und Verteiler im Kellerbereich vor.
- Drittens soll ein zusätzliches Label „glasfaserfähig“ für neugebaute und umfassend renovierte Gebäude vorgeschrieben und auch für die Erteilung von Baugenehmigungen verpflichtend sein.

- Viertens sollen Mitnutzungsregelungen zu Lasten der Gebäudeeigentümer bei fehlenden Glasfasernetzen in Wohngebäuden eingeschränkt und Wohnungsstiche erleichtert werden.

Einziger Lichtblick der Neuregelungen könnte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ein Verweigerungsrecht bei vorhandenen Glasfaserverkabelungen seitens der Inhaber gebäudeinterner physischer Infrastrukturen sein. Dieses soll greifen, wenn der Zugang zu fairen, angemessenen und nichtdiskriminierenden Bedingungen, einschließlich des Preises, bereitgestellt wird. Der GdW hofft mit Bezug auf diese Vorschrift, dass der derzeit geltende und Wohnungsunternehmen und mit ihm verbundene Unternehmen diskriminierende Entgeltmaßstab bei Mitnutzungsverfahren vor der Bundesnetzagentur endlich korrigiert wird.

Der GdW hat im Mai 2023 wesentliche Regelungen des Verordnungsvorschlags im Rahmen einer Anhörung und einer Stellungnahme kritisiert und konkrete Änderungen unter anderem für die Ausstattungspflicht von Bestandsbauten, die Regelungen von Mitnutzung und Wohnungsstichen sowie die Abkehr von einem verpflichteten Label vorgelegt. Die Telekom, aber auch andere Netzbetreiber, stimmen allerdings verschärfte Regelungen überwiegend zu. Allerdings haben mehrere Teilnehmer bei der Anhörung die Bundesregierung aufgefordert, sich bei der EU für das Instrument der Richtlinie anstatt einer Verordnung einzusetzen, um aufgrund unterschiedlicher Ausgangssituationen einzelnen Staaten einen höheren Gestaltungsraum zu bieten. Der weitere zeitliche Ablauf für die EU und die Nationalstaaten steht noch nicht fest.

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,
was verbindet.

3 FRAGEN AN ...

... DR. DIRK THEN



Dr. Dirk Then
Geschäftsführer KALORIMETA GmbH

1 **Digitale Thermostate gibt es mittlerweile in jedem Baumarkt. Was aber macht ein Thermostat wirklich „smart“?**

Mittlerweile ist das Angebot an digitalen Thermostaten sowohl im Baumarkt als auch im Internet groß und die Leistungsbestandteile vielfältig. Daher lässt sich die Frage nicht so pauschal beantworten. Für uns steckt in dem Begriff „smart“ sowohl eine intelligente Technik als auch eine einfache, intuitive Handhabung. Mit Blick auf die Technik ist es zum Beispiel wichtig, dass sich die Thermostate in eine smarte Umgebung, Stichwort „Smart Building“, integrieren lassen und dass sie auf ihre Umwelt reagieren, also beispielsweise die Öffnung eines Fensters oder einer Balkontür erkennen und entsprechend die Temperatur regulieren. Sie sollten zudem smart in der Handhabung sein, sprich flexibel auf Änderungswünsche in der Heizplanung reagieren und für jeden Nutzenden ohne große Vorkenntnisse angewendet werden können. Hier bedeutet „smart“ auch, alle mitzunehmen – die Digital Natives

ebenso wie die ältere Generation ohne Smartphone oder IT-Erfahrung.

2 **Das Thermostat galt lange als reines Bewohnerthema. Warum sollten sich auch Wohnungsunternehmen mit smarten Thermostaten beschäftigen, anstatt lediglich die Heizkurve am Heizkessel zu optimieren?**

Die Wohnungswirtschaft steht vor massiven Herausforderungen: Die angespannte Situation auf dem Energiemarkt, das Ziel der Klimaneutralität und die damit einhergehenden energetischen Vorgaben stehen der Bezahlbarkeit sowie dem Ressourcen- und Fachkräftemangel gegenüber. Insbesondere mit Blick auf die Bestandsgebäude sind daher Retrofit-Lösungen gefragt, also geringinvestive, schnell nachrüstbare Lösungen auf Basis bestehender Heizungssysteme. Für einen flächendeckenden Einsatz in der Wohnungswirtschaft sollten zudem die besonderen Anforderungen der Branche, etwa an Haltbarkeit, Batterielaufzeit und datenschutzkonforme Einbindung in professionelle

Kommunikationsnetzwerke berücksichtigt sein. Deshalb haben wir smarte Thermostate speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Diese stellen pro eingesetztem Euro die effizienteste Lösung dar, den CO₂-Fußabdruck im Gebäudebereich maßgeblich und nachhaltig zu reduzieren.

3 **Wie wirkt sich der Einbau smarter Thermostate auf den Energieverbrauch der Immobilie, aber auch auf das Komfortgefühl der Bewohner aus? Gibt es messbare Verbesserungen, die den Installationsaufwand für das Wohnungsunternehmen übersteigen?**

Kurz gesagt: Gut – und ja! Wir haben gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und Bewohnenden in 40 Gebäuden die Installation und Handhabung der smarten Thermostate einem Praxistest unterzogen. Zudem hat das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) teilausgestattete und nicht ausgestattete Gebäude in einer Feldstudie miteinander verglichen. Die harten Fakten sprechen für sich: Witterungsbereinigt konnten hier um

die 15,5 Prozent eingespart werden. Auch der Wohnkomfort hat sich durch den Einsatz der smarten Thermostate erhöht. Die Bewohnenden können die Temperaturen auf das Grad Celsius genau einstellen, Zeitpläne für verschiedene Räume festlegen und die Thermostate über eine App von unterwegs steuern. Eine Fenster-offen-Erkennung sorgt dafür, dass während des Lüftens die Temperatur automatisch heruntergefahren und so keine Heizenergie mehr unnötig verschwendet wird. Für die Wohnungsunternehmen ist der Aufwand sehr überschaubar, zumindest in der Zusammenarbeit mit uns. Denn wir übernehmen von der Bestandsanalyse über die Installation bis zur Einführung der Bewohnenden den gesamten Ende-zu-Ende-Prozess. Außerdem bleiben wir Ansprechpartner für alle Beteiligten – wir werden sogar eine 24/7-Stunden-Hotline für die Bewohnenden einrichten. Eine komplette Smart-Heating-Lösung also, die einen wesentlichen Teil zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes beitragen kann.

PLATZ AN DER SONNE

WAS SIE ÜBER SOLARANLAGEN AUF DEM BALKON WISSEN MÜSSEN

Im Zuge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind die Energiepreise im vergangenen Jahr durch die Decke gegangen. Industrie wie auch Verbraucher haben nach neuen, vorher nicht begangenen Wegen gesucht, um ihren Energieverbrauch zu reduzieren bzw. die Erzeugung erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Eine dieser kreativen Verbraucherlösungen sind Photovoltaik-Anlagen für den Balkon (Balkon-PV), auch bekannt unter dem Namen Balkonkraftwerke. Sie bestehen meist aus ein bis zwei Solarmodulen, welche auf dem Balkon sowie auf der Terrasse oder im Garten aufgestellt werden können. Mit einem Preis ab circa 500 Euro für Komplettpakete inklusive Halterungen, Wechselrichter und Steckverbindungen sind solche Anlagen auch für kleinere Geldbeutel erschwinglich. Obwohl sich Balkon-PV-Anlagen bereits seit 2018 einfach errichten und anschließen lassen, fristeten sie bis zur Preisexplosion der Energiekosten in 2022 eher ein Nischendasein für Bastler und Enthusiasten. Nun sind sie aber im Mainstream angekommen, weshalb auch immer mehr Wohnungseigentümer und Mieter auf diese Möglichkeit zur eigenen PV-Stromerzeugung aufmerksam werden. Für Wohnungsunternehmen und Vermieter ergeben sich im Zuge dessen jedoch einige Fragen: Wie gehe ich mit Anfragen dieser Art um? Wie wird so eine Anlage sicher angebracht? Wer haftet im Schadensfall? Und die wichtigste, vor allem aus Mietersicht relevante Frage: Können Balkonkraftwerke schnell einen wesentlichen Mehrwert liefern?

WIE GEHE ICH MIT ANFRAGEN DIESER ART UM?
Wohnungsunternehmen sollten in jedem Fall an die positive

Wirkung in optischer wie emotionaler Hinsicht denken, die eine Balkon-PV auf Mieter und Dritte hat: Ein Wohngebäude, das mit erneuerbaren Energieerzeugungsanlagen ausgestattet ist, wirkt auf die Herausforderungen der Energiewende vorbereitet. Hinzu kommt die schrittweise Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die auch in der breiten Bevölkerung mehr und mehr Anklang findet. Eine unüberlegte kategorische Ablehnung kann somit schnell zum Bumerang werden. Besser ist es, die Mieter mitzunehmen und die Anlagen dort zu ermöglichen, wo sie für die Mieter eine langfristige Kostenersparnis bewirken und der Aufwand für beide Seiten gering ist. Für die Kommunikation mit Mietern empfiehlt es sich, ein entsprechendes Schreiben zu allen relevanten Aspekten rund um die Balkon-PV (Duldungs- und Zustimmungspflicht durch Wohnungsunternehmen, Sicherheitsanforderungen, Versicherung, Anmeldung, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Fachbetriebe) zu erstellen.

STEHT DIE BALKON-PV IN KONKURRENZ ZU MIETERSTROM-KONZEPTEN ODER KANN SIE DIESE ERSETZEN?

Balkon-PV-Anlagen stellen keine Alternative oder Konkurrenz zu Mieterstromkonzepten dar. Aufgrund von Unterschieden in der Verschattung und Ausrichtung ist jeder Balkon unter-

schiedlich, was bedeutet, dass sich dieses spezielle Konzept nicht an jedem Gebäude bzw. jedem Balkon rechnen wird. Letztendlich liegt die Entscheidung beim Mieter, ob er oder sie in eine solche Anlage investieren will.

Im Idealfall liegt der Stromertrag aus einer Balkon-PV im mittleren dreistelligen Bereich, rund 450 Kilowattstunden pro Solarmodul. Den restlichen Strombedarf müssen Mieter weiterhin über das Netz beziehungsweise aus Mieterstrom decken. Folglich sollte ein Mieterstromkonzept kaum geschmälert und die Balkon-PV als attraktive Ergänzung zum Mieterstrom betrachtet werden. Für Mieter wird der Anteil erneuerbarer Energien maximiert, zusätzliche Entgelte und Abgaben entfallen, darüber hinaus entsteht eine positive Identifikation mit der Energiewende, dem Vermieter und der Region durch die Vor-Ort-Erzeugung.

WIE WIRD SO EINE ANLAGE SICHER ANGEBRACHT?

Die Module werden mit Aluminium-Profilen vertikal oder schräg an der Außenseite des Balkons angebracht. Ob Mieter die Module selbst anbringen oder einen Fachhandwerker damit beauftragen, liegt auch im Ermessen des Vermieters, in jedem Fall sollte die Befestigung aber vor Inbetriebnahme in Augenschein genommen werden. Aus ersten Erfahrungen



Michel Böhm,
Referat Energie, Bauen und
Technik des GdW

**EIN EINZELNES PV-MODUL
WIEGT CIRCA 20 KILOGRAMM,
SO DASS VOR DER MONTAGE
DER BALKON-PV DIE
TRAGFÄHIGKEIT UND STAND-
SICHERHEIT DES BALKONS UND
DER BALKONBRÜSTUNG ZU
ÜBERPRÜFEN IST - INSBESON-
DERE FÜR DEN FALL STARKER
WINDE. HIERBEI KANN ÄHNLICH
WIE MIT BLUMENKÄSTEN
VERFAHREN WERDEN.**

von Wohnungsunternehmen wissen wir, dass sich insbesondere Balkone aus Stahl zur Befestigung eignen. An diesen lassen sich nicht nur Schellen, Klammern sowie andere Befestigungen verschrauben, die PV-Module fügen sich auch optisch ideal in das Gesamtbild der Stahlkonstruktion ein. Bei Betonbalkonen hingegen müssten wahrscheinlich Bohrungen gemacht werden, was die Rückbaubarkeit nach Auszug erheblich verkompliziert. Darüber hinaus können der Denkmalschutz bzw. Erhaltungssatzungen nach § 172 ff. Baugesetzbuch entsprechenden Vorhaben im Weg stehen. In diesem Fall können Mieter einen Antrag auf entsprechende Genehmigung stellen. Balkonkraftwerke spielen übrigens auch für die Feuerwehr eine Rolle: Bei einem Wohnungsbrand kann der Balkon mitunter die letzte Flucht- oder Einstiegsmöglichkeit zur Wohnung sein. Der Weg über den Balkon mittels Leiter darf durch die Module deshalb nicht versperrt werden. Wir empfehlen Wohnungsunternehmen deshalb dringend, vorab Rücksprache mit der Feuerwehr zu halten, wie viel Platz diese an Balkonen zum Anleitern benötigt.

Um den Strom aus den PV-Modulen einzuspeisen, ist entweder eine feste Kabelverbindung oder eine Steckerverbindung notwendig. Die Steckdose auf dem Balkon kann nur durch einen entsprechenden Fachbetrieb installiert werden, der gleichzeitig prüft, ob die elektrischen Leitungen für das Vorhaben ausgelegt sind. Wenn notwendig, sollten auch die Sicherungen entsprechend getauscht werden. Welche Steckerverbindung notwendig ist, ist leider nicht eindeutig und weiterhin Grundlage vieler Debatten. Der Anschluss ist sowohl mit einem handelsüblichen Schuko-Stecker, wie auch einem speziellen Einspeisestecker (bekannt als „Wieland-Stecker“) möglich. Beide Möglichkeiten werden bereits in der Realität praktiziert und von Netzbetreibern akzeptiert.

WER HAFTET IM SCHADENSFALL?

Etwaige Risiken, die aus der Installation, dem Betrieb beziehungsweise dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage entstehen, sind durch eine entsprechende Haftpflichtversicherung des Mieters abzusichern. Die Verkehrssicherungspflicht des Wohnungsunternehmens als Eigentümer des fraglichen Wohngebäudes muss in

diesem Zusammenhang ebenfalls mit einbezogen werden. Dabei geht es nicht darum, jeder noch so abstrakten Gefahr vorzubeugen und jedwede Nutzung des Balkons für gleich welchen Zweck auszuschließen. Zahlreiche Anbieter von Privat-Haftpflichtversicherungen geben an, den Betrieb von Balkon-PV-Anlagen bereits mit abzudecken. In der Verantwortung des Mieters liegen insbesondere Schadensersatzan-

sprüche Dritter durch Herabfallen der Anlage oder Teilen davon. Mieter sollten den Umfang des Versicherungsschutzes im Vorhinein in jedem Fall abklären und gegebenenfalls zusätzliche Versicherungen abschließen.

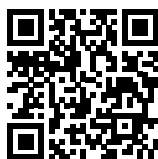
WAS PASSIERT MIT DEM STROM AUS DER ANLAGE?

Der entscheidende Vorteil einer Balkon-PV ist, dass der Strom direkt vor Ort in der Wohnung erzeugt wird und ohne Umleitung über öffentliche Netze oder Stromzähler verbraucht werden kann. Netzentgelte, Abgaben oder Steuern entfallen komplett, Mieter müssen lediglich für die Anschaffungskosten der Anlage und die Installation aufkommen. Insofern macht sich die Anlage direkt finanziell bemerkbar, verringert den Strombezug aus dem Netz und erhöht – wenn auch marginal – die Einspeisung erneuerbarer Energien ins Netz. Jede Kilowattstunde, die nicht vor Ort verbraucht wird, nimmt den Weg ins Netz. Ein analoger Stromzähler würde in diesem Fall rückwärts drehen, was unbedingt zu vermeiden ist. Daher muss ein neuer Zweirichtungszähler bzw. ein Smart Meter eingebaut werden, um entnommene und eingespeiste Strommengen entsprechend zu registrieren. Verantwortlich für den Austausch ist der Netzbetreiber, der auch die Kosten dafür trägt. Der neue Stromzähler kann zusammen mit der ohnehin notwendigen Registrierung der Balkon-PV beim Netzbetreiber beantragt werden. Zusätzlich muss die Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur (BNetzA) registriert werden. Eine Vergütung des eingespeisten Stroms für die Mieter ist aktuell nicht möglich, man schenkt den überschüssigen Strom also dem Netzbetreiber.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat jüngst eine Arbeitshilfe für Wohnungsunternehmen veröffentlicht, die auch Muster für Mieteranschriften und eine Checkliste mit allen zu beachtenden Punkten enthält:



Die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS) stellt auf ihrer Website eine Produktdatenbank von steckerfertigen Balkon-PV-Anlagen zur Verfügung, die einen Überblick zu angebotenen Systemen bietet:



Das Leipziger Unternehmen priwatt bietet auf seiner Website einen Ertragsrechner für Balkon-PV an, der Interessierten eine erste Orientierung zur Wirtschaftlichkeit der Anlage gibt:



WER MUSS DIE ANLAGE WARTEN?

Läuft die Balkon-PV erst einmal, ist abgesehen von einer regelmäßigen Überprüfung der korrekten Anbringung sowie der Steckverbindung eigentlich keine Wartung notwendig. Diese kann auch durch eine Inaugenscheinnahme des Vermieters erfolgen. Ob darüber hinaus Wartungen der Anlagen notwendig sind, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für die gesamte Nutzungsdauer, alle nötigen Instandhaltungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchfüh-

ren zu lassen. Der Begriff der fachgerechten Durchführung lässt durchaus Raum für Interpretationen, was auch bedeuten kann, dass Mieter selbst diese Arbeiten durchführen. Hier gilt es, eine für beide Seiten praktikable und gleichzeitig sichere Lösung zu finden.

Wie mit der Anlage im Falle des Auszugs zu verfahren ist, wird ebenfalls die Zukunft zeigen. Zunächst einmal befindet sich diese im Eigentum des Mieters, zieht also mit diesem auch aus. Es ist aber vorstellbar, dass ähnlich wie bei Küchen oder anderen Haushaltsgegenständen Vereinbarungen mit Nachmietern zur Übernahme getroffen werden können.



DER NACHHALTIGE HEIZUNGSBETRIEB IST DIGITAL UND BEZAHLBAR

In den meisten deutschen Immobilien werden Heizungen nicht optimal betrieben. Und das, obwohl der Gebäudesektor im vergangenen Jahr erneut die von der Politik vorgegebenen Klimaziele verfehlt hat. Eine Chance bietet die Digitalisierung: Smarte geringinvestive Lösungen können beim optimalen Betrieb bestehender Heizungen und neuer Anlagen unterstützen.

Laut einer aktuellen Studie* sind ganze 80 Prozent aller Heizungen falsch eingestellt. Grund hierfür ist unter anderem die fehlende Transparenz über den Anlagenbetrieb. Daraus resultieren vermeidbare CO₂-Emissionen, die sich negativ auf die Klimabilanz des Immobiliensektors auswirken. Um das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen, muss gegengesteuert werden.

Herausforderung Komplexität

Heizkennlinie, Vorlauftemperatur oder Nachtabenkung – Heizungsanlagen optimal einzustellen ist kompliziert. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Einstellungsmöglichkeiten, die sich gegenseitig beeinflussen und negative Effekte auf den Energieverbrauch haben können. Digitale Lösungen, die umfassende Klarheit beim Heizungsbetrieb durch Monitoring und Analysen ermöglichen, können dieses Problem lösen.



Gemeinsam zu einem optimierten Heizungsbetrieb

Als einer der führenden Servicepartner für energieeffiziente Gebäude bietet Techem jetzt eine geringinvestive Lösung an, um die Wohnungswirtschaft beim Optimieren bestehender Heizungsanlagen zu unterstützen. Der Digitale Heizungskeller von Techem ermöglicht mit digitalen Sensoren umfassendes Monitoring und eine Optimierung der Heizungsanlagen auf Basis KI-basierter Analyseverfahren. Energieeinsparpotenziale beim Heizungsbetrieb können so identifiziert und Störfälle schneller behoben werden. Davon profitieren alle: die Wohnungswirtschaft von weniger Betriebskosten, Mieterinnen und Mieter von geringeren Verbrauchskosten und die Umwelt von weniger Ressourcenverbrauch und CO₂-Emissionen. Die smarte Lösung bietet einen einzigartigen Überblick über die Heizungsanlagen und ermöglicht eine Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen um 10 – 15 Prozent. Ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045.

* vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geförderte Studie („Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“) der Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand

„QUO VADIS FERNWÄRME?“

GRÜNE FERNWÄRME ALS ZENTRALER BAUSTEIN FÜR EINEN KLIMANEUTRALEN GEBÄUDESEKTOR



Harald Rapp
Bereichsleiter Stadtentwicklung
AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V.



Christopher Martin
Pressesprecher
AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V.

Wohnen und Energie stehen im Fokus der Gesellschaft. Durch die Energiekrise im vergangenen Jahr umso mehr. Die Auswirkungen sind täglich zu spüren und bewegen die Menschen. Die Energie- und Wärmewende, der Wohnungsbedarf sowie der Klimaschutz und die damit verbundenen Gesetzesregelungen stellen die Energie- und Wohnungswirtschaft vor immense Herausforderungen. Im Gebäudesektor und bei der Wärmeversorgung sind aufgrund ihrer zentralen Bedeutung zur Erreichung der Klimaschutzziele weitere erhebliche Anstrengungen notwendig, um die gesetzten Ziele zu erfüllen, die Akteure sind unter Zugzwang. Gleichzeitig verteuern Personalengpässe, gestörte Lieferketten und zuletzt auch die gestiegenen Zinsen das Bauen und Sanieren deutlich. Ein Spagat für die gemeinwohl-orientierten Wohnungsunternehmen des GdW, die für bezahlbares Wohnen stehen, wie auch für den AGFW | Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e. V. (AGFW), der als klares Ziel die grüne Wärmeerzeugung in den Mittelpunkt seines Handels stellt. Klar ist: Die Klimaschutzziele der Bundesregierung gelten unverändert. Städte und Gemeinden in ganz Deutschland, und mit ihnen die lokalen Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, müssen ihre Gebäude und Wohnquartiere wie auch ihre Wärmeerzeugung schrittweise dekarbonisieren. Die grüne Fernwärme aus klimaneutralen Energien wird dabei einen wesentlichen Beitrag leisten.

VORTEILE DER GRÜNEN FERNWÄRME NUTZEN

Für viele Wohnungsunternehmen bilden vor allem die gestiegenen Materialkosten ein großes Hemmnis bei der energetischen Sanierung, wie eine GdW-Umfrage im Dezember 2022 zeigte. Hier ist die Branche auf geeignete Förderkonditionen angewiesen, damit das Wohnen bezahlbar bleibt. Wesentlichen Einfluss auf die Energiebilanz haben neben der Dämmung eines Hauses allerdings auch die Heizungsart und die eingesetzte Wärmequelle. Hier kann die Wohnungswirtschaft perspektivisch noch stärker als bisher die Vorteile der grünen Fernwärme nutzen.

Gerade im Wärmemarkt ist das Potenzial zur CO₂-Einsparung im Vergleich zu anderen Sektoren enorm. Heute werden bereits 14 Prozent der deutschen Haushalte mit Fernwärme beliefert. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Nettowärmeerzeugung leitungsgebundener Wärmeversorgung ist in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, von 7,6 Prozent im Jahr 2010 auf 17,8 Prozent im Jahr 2020. Bereits jetzt ist die Fernwärme mit einem Anteil von 30 Prozent klimaneutraler Wärmeerzeugung besser aufgestellt als der übrige Wärmesektor. Die Bundesregierung hat dies entsprechend in ihrem Koalitionsvertrag berücksichtigt und sich für einen Ausbau der Wärmenetze in Deutschland ausgesprochen. Dieser ist in vollem Gange.

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG VERNETZT AKTEURE VOR ORT

Damit die Wärmewende in den Städten und Gemeinden, also vor Ort, gelingt, müssen die relevanten Akteure gut harmonisieren und sich austauschen. Oftmals gab es bislang parallele Entwicklungen und Planungen seitens Kommunen, Energieversorgern und Wohnungsunternehmen. Die aktuelle Lage macht es jedoch notwendig, diese Aktivitäten stärker miteinander zu verzahnen. Ein geeignetes Instrument dafür bildet die kommunale Wärmeplanung. Diese ist in einigen Bundesländern bereits verpflichtend, andere Länder ziehen nach und auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz arbeitet an einer gesetzlichen Grundlage.



Um die Akteure zu unterstützen, hat der AGFW gemeinsam mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) den „Praxisleitfaden Kommunale Wärmeplanung“ entwickelt, der hier zum kostenfreien Download zur Verfügung steht:





Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

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

Bürgermeistern, Verwaltung und den kommunalen Gremien dient die kommunale Wärmeplanung (kWP) als strukturelle und organisatorische Leitplanke für die Wärmewende. Zentraler Punkt ist hierbei die kommunale Daseinsvorsorge aus Klimaneutralität, Versorgungssicherheit, ökonomischer Effizienz und Sozialverträglichkeit. Eine kWP ist eine kommunale Aufgabe und beinhaltet die fachliche Erstellung eines Wärmeplans mit Fokusgebieten, eine Öffentlichkeitsbeteiligung, einen Beschluss des Gemeinderates und Maßnahmen zur Umsetzung, die in der gemeindlichen Handlungsoption liegt.

TRANSFORMATIONSPLÄNE DER WÄRMEVERSORGER BEI KOMMUNALER PLANUNG BERÜCKSICHTIGEN

Aus Sicht des AGFW bildet die „Verdrillung“, also die enge Zusammenarbeit der zentralen lokalen Akteure, ein wichtiges Erfolgskriterium für die Dekarbonisierung der kommunalen Wärmeversorgung. Kommunikation, Miteinander, Vertrauen und Interessensausgleich unter den Partnern sind dabei die notwendige Basis. Alle Wärmeversorger arbeiten bereits an Transformationsplänen, also Schritten, wie sie ihre Wärmenetze schrittweise auf klimaneutrale Energien wie Solarthermie, Abwärme, Biomasse oder Geothermie umstellen können, ebenso wie die Netze ausgebaut werden können und die Gesamteffizienz des Systems zu heben ist. Diese Transformationspläne sind bei der Planung auf kommunaler Seite unbedingt zu berücksichtigen, ebenso die Belange der Netzbetreiber sowie die Wärmebedarfe und Planungen der Wohnungsunternehmen. Auch diese beschäftigen sich derzeit intensiv mit der Dekarbonisierung ihrer Gebäudebestände und müssen im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung aktiv eingebunden werden.

PLATTFORM GRÜNE FERNWÄRME BIETET ORIENTIERUNG

Kommunen, die bisher wenig mit den konkreten Anforderungen der Wärmeversorgung befasst waren, werden mit dem Leitfaden in die Lage versetzt, konkrete Ausschreibungen für Bestands-, Potenzialanalyse und Szenarien-Entwicklung zu formulieren. Auch Themen wie Digitalisierung, Datenschutz, Fördermöglichkeiten und Finanzierung spielen eine wichtige Rolle. Im Ergebnis werden klimaneutrale Fokusgebiete benannt. Diese dienen zur langfristigen, sicheren und wirtschaftlichen Versorgung der Gemeinde und bilden die Grundlage der kommunalen Planung der Wärmewende.

Der AGFW unterstützt diesen Prozess konkret und auf lokaler Ebene mit der seit 2021 begonnen Initiative der „Plattform Grüne Fernwärme“ (www.gruene-fernwaerme.de). Bereits in 10 Regionen können sich die Gemeinden direkt im persönlichen Austausch über die Möglichkeiten zur Wärmewende mit Fernwärme orientieren.

AUSBLICK

Grüne Fernwärme aus erneuerbaren Energien und Abwärme ist nicht nur zukunftsfähig, sondern ein essenzieller Baustein zur Erreichung der Klimaziele. In urbanen Räumen können bei einem entsprechenden Netzausbau beziehungsweise einer entsprechenden Netzverdichtung größere Anteile des Wärmebedarfs als heute klimaneutral gedeckt werden. Aber auch in Mittel- und Kleinstädten sowie den ländlichen Räumen bietet sie dank neuer Technologien eine sinnvolle Möglichkeit. Wohnungsunternehmen können vom Ausbau und der Dekarbonisierung der Wärmenetze profitieren und sollten sich selbst als wichtige Akteure für das Gelingen der Wärmewende vor Ort verstehen. Nur durch das Zusammenwirken aller Beteiligten wird Deutschland seine Klimaziele erreichen.



PLANUNGSSICHERHEIT FÜR DIE WÄRMEWENDE – EIN KOMMENTAR ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ



Dr. Björn Schreiner,
Bundesverband Wärmepumpe e. V.

Zugegeben, in den letzten Jahren waren die Sphären von Wohnungswirtschaft und Wärmepumpenbranche eher voneinander getrennt. Wärmepumpen konzentrierten sich in wachsender Anzahl auf die Vorgärten der Einfamilienhaussiedlungen, die Wohnungswirtschaft setzte vor allem auf Fernwärme. Dazwischen gibt es aber auch schon seit langem immer wieder spannende Projekte von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern, und zwar nicht nur im Neubau, sondern auch in der Modernisierung.

Die zunehmende Dringlichkeit beim Klimaschutz verändert das nun. Zurecht haben Wohnungsunternehmen und ihre Mieter ein wachsendes Interesse an Häusern, die klimaneutral beheizt werden. Das bedeutet auch, dass das Heizen mit Erdgas eine begrenzte Zukunft hat. Zumal der steigende CO₂-Preis für Gasheizungen nicht nur für Mieter zu einer zunehmenden Kostenbelastung wird, sondern auch für Vermieter, die in den meisten Fällen einen Teil der CO₂-Abgabe zu tragen haben. Die Energiekrise aus dem letzten Jahr zeigt zusätzlich auf, dass sich auch der Marktpreis im-

portierter Energieträger nicht unbedingt durch Preisstabilität auszeichnet.

Ein zusätzliches Plus: vom Umstieg zur Wärmepumpe profitieren Mieter und Vermieter gleichermaßen. Mieter werden über eine Absenkung der Warmmiete finanziell entlastet. Vermieter legen ihre Investitionskosten auf die Kaltmiete um. Da die Reduktion der Energiekosten die Modernisierungsumlage in den meisten Fällen überwiegt, lässt sich die Umstellung häufig sogar kostenneutral bewerkstelligen.

WÄRMEPUMPEN ALS TREND MIT PERSPEKTIVE

Dass diese Rechnung bei Einfamilienhäusern erst recht aufgeht, erklärt den massiven Anstieg der Installationszahlen in den letzten Monaten. Für die Wärmepumpenhersteller kommt das nicht überraschend. Aber seit der Ankündigung der Bundesregierung, im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festzuschreiben, dass ab 2024 bei jeder neuen Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen, besteht endlich ein Planungshorizont. Die Hersteller gehen dabei derzeit in Vorleistung, investieren Milliardenbeträge in die Erwei-

terung bestehender Werke und den Aufbau neuer Produktionsstätten. Die Branche sieht sich auf Kurs, das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel von 500.000 Wärmepumpen im kommenden Jahr zu stemmen. Bei allem verständlichen Unmut über Wartezeiten, die vor allem aus dem plötzlichen Anstieg im letzten Jahr resultierten. Die Absatzzahlen aus dem letzten Jahr (236.000) und die Zahlen aus dem ersten Quartal 2023 (knapp unter 100.000) rechtfertigen die positive Stimmung.

Aber lässt sich das auch auf die Mehrfamilienhäuser der Wohnungswirtschaft übertragen? Schließlich kann man hier wie eingangs geschildert durchaus von einem Kaltstart sprechen. Zwar steht die Industrie mit technischen Lösungen bereit: von der Kombination aus zentraler Wärmepumpe und Wohnungsstationen, über Kaskadensysteme mit einer großen Anlage und kleinen Wohnungswärmepumpen bis hin zu diversen Hybridvarianten. Doch viele Fragen sind offen, etwa was elektrische Netzanschlusskapazitäten betrifft. Nicht selten verzögern Netzbetreiber den Anschluss einer leistungsstarken Wärmepumpe um Monate, auch wenn sie schon lange vorher auf den bevorstehenden Anschluss hingewiesen wurden.

ES BRAUCHT EINHEITLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Doch umgekehrt gefragt: Wie soll der Wandel in der Breite großer Portfolios gelingen, wenn nicht unter klaren einheitlichen Rahmenbedingungen, an denen sich neben den Wohnungsunternehmen auch Industrie, Handwerk und Energieversorger ausrichten können? Das Grundprinzip der 65-Prozent-Regel erscheint dafür gut geeignet: Die Grundlast muss künftig über erneuerbare Energien erzeugt werden, fossile Energieträger dürfen noch für Spitzenlast und Trinkwasser eingeplant werden. Zugleich muss bei der GEG-Novelle aber auch darauf geachtet werden, ausreichend Flexibilität zu gewähren, etwa für den Fall, dass Handwerker oder Gerät nicht umgehend verfügbar sind.

Dass sich Flexibilität auch über-treiben lässt, zeigt der Gesetz-entwurf bei der Erfüllungsoption der sogenannten „H2-ready“-Gaskessel. Demzufolge soll der Einbau mit Erdgas befeuerter Kessel auch weiterhin möglich sein, wenn diese grundsätzlich dazu fähig sind, Wasserstoff zu verarbeiten, und wenn ein verbindlicher Transformations-

plan für das Gasnetz vorliegt. Es erscheint unwahrscheinlich, dass sich Wohnungsunterne-hmen und Stadtwerke auf dieses Wagnis der H2-ready-Kessel und der Gasnetzumstellung wirklich einlassen. Schließlich sind die Aussichten für die Verfügbarkeit und Preise von Wasserstoff in den kommenden Jahren eher düster. Wenn der Wasserstoff überhaupt kommt, fällt bis dahin jedenfalls weiterhin der CO₂-Preis an. Leider ist aber zu befürchten, dass Kommunen Gebäudeeigentümer durch An-schluss- und Benutzungszwänge dazu verpflichten könnten, sich auf diese Option einzulassen. Schließlich wird der Gasbe-zug mit jedem aussteigenden Kunden für die am Gasnetz verbleibenden Verbraucher noch teurer.

So erscheint der Blick auf die Flankierung der GEG-Novelle wichtiger: Durch Programme wie die Bundesförderung effiziente Gebäude muss sichergestellt werden, dass Investitionen, die sich länger-fristig lohnen, auch kurzfristig finanzierbar sind. Schließlich sind viele Wohnungsunterneh-men schon jetzt am Rande ihrer

Liquidität. Deshalb muss die Förderung für den Heizungs-tausch in Mehrfamilienhäuser nochmal in einen besonderen Fokus genommen werden.

Des Weiteren sollte sich der Blick der Bundesregierung auf den erneuerbaren Strom und die Lastflexibilität der Verbraucher richten. So muss der Einsatz selbsterzeugten PV-Stroms drin-gend vereinfacht werden. Kaum eine Klimaschutzmaßnahme ist für Mieterinnen und Mieter so attraktiv wie der Strombezug vom eigenen Dach. Ganz zu schweigen von den Möglich-keiten, den Dachstrom auch für das Heizen einsetzen zu können. Auch die Systemdienlichkeit der Wärmepumpenbetreiber kommt bislang zu kurz. Wärmepumpen-anlagen weisen schließlich den Vorteil auf, dass ihr Strombezug mehrfach am Tag und ohne Komforteinbuße für bis zu zwei Stunden gekürzt werden kann. Im Gegenzug geht dies aber auch mit Mehraufwand einher, denn die Wärmepumpe muss leicht überdimensioniert und durch ausreichend große Puffer-speicher ergänzt werden. Dies sollte sich dann auch in ausrei-chend ermäßigten Stromtarifen

für die flexiblen Verbraucher widerspiegeln. Nicht zuletzt stei-gert diese zusätzliche Entlastung der Mietnebenkosten nochmals die Akzeptanz des Technologie-wechsels bei Mieterinnen und Mietern.

Die Erwartung an die Ampelkoa-lition ist also groß. Die Sorgen in der Bevölkerung sind angesichts der unmittelbaren Auswirkun-gen auf das eigene Hab und Gut verständlich. Andererseits geht es ja auch um die Konkretisie-rung des Topthemas Klima-schutz. Bei aller Zerstrittenheit in dieser Regierung – es ist ihre Aufgabe, einen belastbaren und planungssicheren Pfad zu den erneuerbaren Energien aufzu-zeigen, ganz besonders auch im Heizungskeller.

Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de

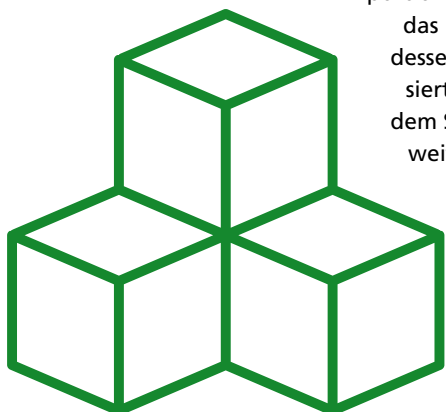


KALO



NACHHALTIGKEIT IN SERIE MIT CO₂-REDUZIERTER HEIZTECHNIK

Modularer Wohnungsbau kann ein entscheidender Baustein sein, um der immensen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Dass die Wohngebäude schneller fertiggestellt werden, muss aber noch lange nicht heißen, dass lediglich gleichartige Wohnmodule aufeinander gestapelt werden. So entsteht etwa bei Solid.Modulbau dank Building Information Modeling-gestützter Serienfertigung dennoch anspruchsvolle Architektur mit hoher Flexibilität. Produziert werden die Module samt Einbau der Haustechnik und dem Verlegen aller Strom-, Wasser- und Lüftungsleitungen in der trockenen Fertigungshalle, was eine ruhige, konzentrierte Arbeitsatmosphäre ermöglicht. Für eine Extraportion Nachhaltigkeit sorgt das Haustechnikkonzept, dessen Elemente strombasiert arbeiten und neben dem Stromanschluss keine weitere Infrastruktur für (fossile) Energie- oder Wärmeträger erfordern.



INNOVATIVE HEIZTECHNIK

Geheizt wird in den Wohnungen nach dem Sonnenprinzip mit hocheffizienten Infrarotheizungen, die mit Ihrer Strahlungswärme für hohe Behaglichkeit sorgen und die energie- wie kostenintensive Konvektionsheizung überflüssig machen. Die Infrarot-elemente sind an der Decke montiert, was sich natürlich auch positiv auf das Raumangebot in den Wohnmodulen auswirkt, da beim Stellen des Mobiliars auf die Heizung keine Rücksicht genommen werden muss. Alternativ zur Infrarotheizung ist auch eine Fußbodenheizung oder Betonkernaktivierung mit sommerlicher Kühlung möglich.

Die massive Gebäudehülle besitzt eine hohe Wärmespeicherkapazität, weshalb die Heizung im Jahresverlauf meist nur in wenigen Monaten überhaupt zum Einsatz kommen muss. Darüber hinaus trägt die Wohnungslüftung dank der dezentralen Lüftungstechnik, die sensorgesteuert stets bedarfsgerecht lüftet, zum Schutz vor Schimmel bei und schützt die Bausubstanz. Weil das System mit einer hoch wirksamen Wärmerückgewinnung ausgestattet ist, werden Lüftungswärmeverluste auf ein

absolutes Minimum reduziert. Über weite Strecken des Jahres reicht so bereits die Abwärme von Bewohnern und Hausgeräten, um die Immobilie angenehm warm zu halten.

HOHE EFFIZIENZ UND NACHHALTIG FÜR DIE ZUKUNFT – GEMEINSAM MIT DEN KUNDEN

Der von Solid.Modulbau entwickelte, integrierte Planungs- und Bauprozess garantiert maximale Schnelligkeit bei höchster Nachhaltigkeit. Dafür werden alle fachplanerischen Kompetenzen zusammengeführt, sodass die Mehrfamilienhäuser mühelos den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 beziehungsweise 40+ erfüllen. In Verbindung mit Photovoltaikmodulen und Batteriespeicher ist ein hoher Autarkiegrad möglich, bei dem im Jahresmittel die Stromgewinnung für die Heizwärme sogar den Bedarf übertrifft.

Die hier abgebildeten Projekte verdeutlichen, wie wegweisend das Nachhaltigkeitsprinzip auf Basis eines innovativen Haustechnikpakets ist. Sie können Grundlage für die Entwicklung eines Konzepts sein, das es der Wohnungswirtschaft ermöglicht, den CO₂-Ausstoß in Neu- und Bestandsbauten erheblich zu senken.

Die Module von Solid.Modulbau kommen zu 100 Prozent ohne fossile Brenntechnik aus. In Emlichheim spiegelt sich das in einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus wider.



Dieses Wohnhaus mit neun Wohneinheiten in Nordhorn wurde genau passend in die bereits vorhandene Bebauung eingefügt. Die Module wurden in nur vier Tagen Bauzeit aufgestellt. Im Anschluss wurden die restlichen Arbeiten ausgeführt und das Dachgeschoss errichtet.



Auf dem Dach vom Staffelgeschoss eines Mehrgenerationenhauses in Wuppertal ist eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die PV-Anlage erzeugt in der Regel mehr Energie als in dem Gebäude zum Heizen benötigt wird.

KLIMARESILIENTE QUARTIERSENTWICKLUNG

DURCH BLAUGRÜNE INFRASTRUKTUREN IN LEIPZIG

Das Forschungsprojekt „Leipziger BlauGrün“ zeigt konkret, wie über das Schwammstadtkonzept Klimaanpassung in die Stadtentwicklung integriert werden kann.

Ein intaktes Stadtgrün hat viele positive Begleitereigenschaften: Grünflächen regulieren das Stadtklima, filtern Staub und mindern Lärm, bieten den Menschen Raum für Erholung, erhöhen die biologische Vielfalt und sorgen insgesamt für eine höhere Lebensqualität der Stadtbevölkerung. Mit Blick auf den Klimawandel ist es umso wichtiger, dass neue Wege in der Stadt Begrünung gegangen werden. Wie solche blaugrünen Infrastrukturen im Quartier funktionieren und das Leben dort noch angenehmer für die Bewohner machen, dem widmet sich der Forschungsverbund „Leipziger BlauGrün – Blaugüne Quartiersentwicklung in Leipzig“. Nachdem in Projektphase eins in erster Linie der Planungsprozess des großen Neubauquartiers am Eutritzscher Freiladbahnhof wissenschaftlich begleitet wurde, werden in der nun angelaufenen Phase zwei Potenziale umfassend bewertet und analysiert, um Investitionsplanungen in Bestandsquartieren zur blaugrünen Transformation der Abwasserinfrastrukturen zu nutzen. Neben der Evaluierung von öffentlichen Liegenschaften und einer Bewertung der Funktionalitäten realisierter Infrastrukturen

hat die Aufstellung eines Leipziger Aktionsplans für den zukünftigen Einsatz blaugrüner Investitionsvorhaben für das beantragte Vorhaben eine hohe Bedeutung.

„LEIPZIG 416“ BEKOMMT BLAUGRÜNE INFRASTRUKTUREN

Dort, wo einst unweit des Leipziger Hauptbahnhofs der Eutritzscher Freiladbahnhof stand, wird ein neues Stadtquartier geplant, in dem rund 3700 Menschen leben sollen. Etwa 2100 Wohnungen, ein 5,5 Hektar großer Park, ein Schul- und Sportcampus mit Grund- und Oberschule, zwei Kitas, kulturelle und soziale Einrichtungen, reduzierter Autoverkehr – so sieht die Planung für das neue Quartier „Leipzig 416“ aus. Um für das neue Viertel nachhaltige Wasser- und Energieinfrastrukturen zu entwickeln, kooperieren Wissenschaftler, die Stadtverwaltung, die Kommunalwirtschaft, die Investoren und Praktiker gemeinsam im Projekt „Leipziger BlauGrün“, das das Bundesministerium für Bildung und Forschung nun in einer zweiten Projektphase fördert. Die Forscher vom UFZ wollen zeigen, wie in einem neuen Innenstadtquartier das zentrale Abwassersystem entlastet, die Energieeffizienz verbessert und die Auswirkungen von Starkregen und Dürreereignissen gemindert werden können. „Leipziger BlauGrün“ ist damit zu einem bundesweiten Modellprojekt geworden. Im Co-Design von Stadtverwaltung, dem Investor, der Wirtschaft, der Wissenschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern sollen neue Infrastrukturtechniken zum Einsatz kommen, mit denen Niederschlagswasser sinnvoll im neuen Viertel gehalten werden.

Das Forschungsprojekt setzte mit den Praxispartnern von der Stadt

Leipzig und den Investoren im kommunalen Planungsprozess des Neubauquartiers Elemente des Schwammstadtkonzeptes um. Dieses besagt, dass die in der Stadt anfallenden Niederschläge dort verbleiben und nicht über Straßen, Gehwege und Plätze in die Kanalisation geführt werden sollen. Schon jetzt haben die veralteten Kanalnetze in vielen Städten ihre Kapazitätsgrenzen längst überschritten und sind bei Starkregen überfordert, sodass in diesen Fällen das verschmutzte Mischwasser in Flüssen landet. Um das Wasser aber im urbanen Raum zu halten, sind dezentrale blau-grüne Infrastrukturen notwendig – dezentral deshalb, weil der Niederschlag an vielen unterschiedlichen Stellen gesammelt und gespeichert werden kann – und blaugrün, weil der Niederschlag mithilfe sogenannter multifunktionaler blaugrüner Wasserinfrastrukturen in den Quartieren bleiben soll. Die technischen Möglichkeiten für diesen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser sind vielfältig: Sie reichen von großflächigen Versickerungsmulden über verschiedene kiesartige Rigolen-Typen, wie beispielsweise Mulden und Baumrigolen, bis hin zu Speichermöglichkeiten in Zisternen oder auf Retentions Gründächern.

SO KÖNNTE DAS WASSER-MANAGEMENT FUNKTIONIEREN

Wie das Management des Niederschlagswassers im Quartier „Leipzig 416“ gestaltet werden könnte, analysierte Umweltbiotechnologe Dr. Manfred van Afferden. Er erstellte Wasserbilanzen auf Basis einzelner Häuserblöcke, von denen im Quartier mehr als 20 geplant sind. Der UFZ-Forscher modellierte dafür ausgehend von historischen



Niederschlagsvergleichswerten in Leipzig die Abflussmenge von den Dächern sowie von möglichen Gestaltungseinheiten im Innenhof eines Häuserblocks wie etwa Tiefgarage, Wege, Radstellplatz, Spielplatz, Bäume, Rasenfläche oder Blumenbeete. Unterm Strich bleiben so bei unterschiedlichen Niederschlags-szenarien Abflussmengen, die im Innenhof versickern oder ge-speichert werden müssen.

Doch das ist nicht die einzige Herausforderung, vor der er steht: So soll zum einen der Innenhof auch in trockenen Sommern grün bleiben; Bäume, Sträucher und Wiesen sollten deswegen bewässert werden können. Zum anderen ist die Flächenkonkur-renz im Innenhof groß: Pflanzen, Sandkästen, Sitzgelegenheiten und Fußwege müssen dort genauso ihren Platz finden wie unterirdische Bauwerke, zum Beispiel Tiefgaragen, Retentions-, Versickerungs- und Speicher-anlagen. Diese engen jedoch die Optionen der Bepflanzung ein und begrenzen damit naturnahe Gestaltungsmöglichkeiten. Das zeigt sich etwa bei einem mög-lichen Einsatz von Zisternen. Mehr verspricht er sich von Grund-wasserbrunnen, die entweder für jeden einzelnen Häuserblock oder als zentrale Brunnen angelegt werden, die mehrere Blöcke des Quartiers beliefern können. Vor-aussetzung: Um den Grundwas-serleiter nicht überzustrapazieren, darf nur die Wassermenge ent-nommen werden, die im Block als Niederschlagswasser versickert ist. Notwendig für eine ausgeglichene Wasserbilanz im Häuserblock sind zudem Gründächer.

RECHTLICHE ANPASSUNGEN ERFORDERLICH

Der Ausbau blaugrüner Infra-strukturen kann auf rechtliche Probleme stoßen, die etwa die Anforderungen an den Über-schwemmungs- und Umwelt-schutz, die Sicherheit oberirdi-scher Anlagen, die Planung und

Finanzierung sowie die Möglichkei-ten der Durchsetzung gegenüber den Eigentümern und Investoren betreffen, sollten diese nicht frei-willig zum Bau etwa von Gründä-chern oder Versickerungsanlagen bereit sein. Der UFZ-Umweltrecht-ler Dr. Moritz Reese untersucht deswegen in dem Projekt, wie die-se Fragen nach geltendem Recht beantwortet werden können und in welchen Bereichen das Recht geändert werden sollte, damit es die blaugrüne Stadtentwicklung nicht unnötig behindert. „Was vor allem fehlt, ist eine zukunfts-weisende, gesetzlich geregelte Fachplanung zur Abwasserinfra-struktur, welche die Kommunen verpflichtet, integrierte blaugrüne Konzepte in Abstimmung mit relevanten Ressorts der Stadtpla-nung und unter Beteiligung der Bürger zu entwickeln und formal zu beschließen“, sagt er. Ohne eine abgestimmte und bindende Planung könne die grundlegende Transformation zu dezentralen Infrastrukturen nicht gelingen und die Widerstände von Eigentümern und Investoren nicht überwunden werden.

Hinzu kommen rechtliche Unklar-heiten beispielsweise im Hinblick auf die Anforderungen der Überschwemmungs- und Ver-kehrssicherheit. Deshalb komme es darauf an, einen Ausgleich zwischen dem Sicherheitsinterese und den Erfordernissen einer stadtökologischen Infrastruktur-entwicklung zu finden. Wie diese Interessen zu gewichten sind, ist allerdings keine technische, sondern in erster Linie eine poli-tische Frage, die nicht durch eine unverbindliche private Normung beantwortet werden sollte, son-dern durch Gesetzgebung. Auch momentan können Pionierkom-munen auf Brachflächen oder im eigenen Bestand blaugrüne Infrastrukturen implementieren, aber für die Mehrzahl der Städte braucht es politisch-rechtliche Rahmenbedingungen als aktiven Anreiz für eine Transformation der Stadtentwicklung.



Aus den wissenschaftlichen Erkenntnissen versprechen sich die Praktiker einiges für „Leipzig 416“. Die Stadt Leipzig beispiels-weise sieht sich als Nutznießer der Forschung: „Wir können unsere Bedarfe und unsere stadt-planerischen Vorgaben einbrin-gen und profitieren zugleich von den Forschungsergebnissen“, sagt Heinrich Neu, ehemaliger Leiter des Stadtplanungsamts Leipzig. Mehr Wissen erhofft er sich zum Beispiel bei der Frage, wie viel Wasser von einem Grün-dach abfließt oder unter welchen juristischen Voraussetzungen ein solches Dach überhaupt gebaut werden darf. Für den ehemaligen Amtsleiter soll der Eutritzscher Freiladbahnhof das erste blaugrüne Stadtquartier in Leipzig werden, das ohne den Abfluss von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation auskommt.

Auch das Umweltbundes-amt (UBA) will mit den neuen Ansätzen zum dezentralen Wassermanagement aus dem Projekt „Leipziger BlauGrün“ arbeiten. Dafür hat das UBA ein neues Tool einer vereinfachten Umweltbewertung angewandt, welches Vor- und Nachteile dezentraler blaugrü-ner Infrastrukturen anhand von Parametern wie etwa dem Res-sourcen- und Energieverbrauch bewertet. Denn Städte müssen lernen, dass es sich lohnt und angesichts des Klimawandel notwendig ist, gemeinsam mit Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung innovative Ansätze zu entwickeln.



IHR ANSPRECHPARTNER FÜR WEITERE INFORMATIONEN:

Dr. Frank Huesker
Wissenschaftliche
Projektkoordination
frank.huesker@ufz.de
[https://www.ufz.de/
leipzigerblaugruen](https://www.ufz.de/leipzigerblaugruen)

WOHNUNGSBAU-TAG: NEUBAU BRAUCHT „MILLIARDEN-BOOSTER“ VOM STAAT

DIE SITUATION IST SO SCHLECHT WIE NOCH NIE: WOHNUNGSBAU DROHT DER ABSTURZ

Am 20. April 2023 fand in Berlin der Wohnungsbau-Tag statt, bei dem das Verbändebündnis Wohnungsbau die neue Studie „Status und Prognose: So baut Deutschland – so wohnt Deutschland – Der Chancen-Check für den Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE Kiel) vorgestellt hat.

Die Vertreter des Verbändebündnis Wohnungsbau waren sich beim Wohnungsbau-Tag 2023 einig, dass die Regierung dringend gefordert sei, die Situation für den Wohnungsbau zu verbessern.



Um es vorweg zu nehmen: Die Situation ist so schlecht wie noch nie. Dem Wohnungsbau droht der Absturz. Jetzt entscheidet sich, ob der Wohnungsmarkt endgültig in die Knie geht: „Es steht Spitz auf Knopf. Der Wohnungsmarkt steht am Kippunkt“, diese deutliche Warnung richtete der Wohnungsbau-Tag an die Politik. Und stellte mit seinem Motto die Frage: „Kann Deutschland noch bauen?“

Die Antwort gaben die Wissenschaftler des schleswig-holsteinischen Wohnungs- und Bauforschungs-Instituts ARGE (Kiel). Sie legten auf dem Wohnungsbau-Tag in Berlin eine aktuelle Studie vor – und das mit klaren Worten: „Wenn jetzt nichts passiert, dann gibt es beim Wohnungsbau keine Talfahrt, dann erleben wir beim Neubau von Wohnungen einen regelrechten Absturz“, so Studienleiter Prof. Dietmar Walberg. Noch sei der Wohnungsbau gut aufgestellt: „Die heute vorhandenen Kapazitäten reichen, um 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu bauen. Immer vorausgesetzt, dass das Bauen auch möglich ist: ohne lähmende Genehmigungsprozesse, ohne hemmen-

de Vorschriften und Auflagen. Und mit einer funktionierenden Finanzierung, vor allem einer von Bund und Ländern angepassten Förderung“, machte Prof. Walberg deutlich.

KLARE FORDERUNG AN BUND UND LÄNDER

Die für den Wohnungsbau in Deutschland führenden sieben Organisationen und Verbände der Bau und Immobilienwirtschaft, die sich im Verbändebündnis Wohnungsbau zusammengeschlossen haben und den Wohnungsbau-Tag veranstalten, richteten dazu eine klare Forderung an Bund und Länder: Der Staat müsse seine Fördergelder für den Wohnungsbau massiv aufstocken, konkret seien für den sozialen Wohnungsbau bis 2025 mindestens 50 Milliarden Euro an Fördermitteln notwendig. Diese sollten von Bund und Ländern als Sondervermögen zur Verfügung gestellt werden. Nur mit den zusätzlichen Mitteln könne es gelingen, 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr neu zu bauen. Der Staat müsse zudem dem bezahlbaren Wohnungsbau intensiv unter die Arme greifen: Für 60.000 Wohnungen mit einer



Kevin Kühnert, SPD-Generalsekretär; Mario Czaja, CDU-Generalsekretär; Katharina Dröge, Vorsitzende der Bundestagsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen; Christian Dürr, Vorsitzender der Bundestagsfraktion der FDP; Dr. Dietmar Bartsch, Vorsitzender der Bundestagsfraktion Die LINKE (v. l. n. r.)

Kaltmiete zwischen 8,50 Euro und 12,50 Euro seien in dieser Legislaturperiode des Bundes noch einmal mindestens 22 Milliarden Euro notwendig.

„Die Ampel muss Farbe bekennen. Sie muss entschlossen in den Wohnungsneubau investieren. Zum aktuellen Krisenmanagement dieser Regierung gehört, dass die Förderung des Neubaus von Wohnungen dringend auf neue Füße gestellt wird. Das muss ganz oben auf der To-do-Liste der Ampel stehen“, so das Verbändebündnis Wohnungsbau, das die ARGE-Studie „Status und Prognose: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland“ in Auftrag gegeben hat.

Zudem sei es notwendig, den Bauüberhang – also die rund 900.000 zwar genehmigten, aber noch nicht fertig gebauten Wohnungen – ins Visier zu nehmen. Vor allem die 40 Prozent davon, die bislang nur auf dem Papier stehen, bei denen es aber noch keinen Baustart gibt: „Reihenweise werden die Bauvorhaben auf Eis gelegt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Es kommt jetzt darauf an, sie für den bezahlbaren und

für den sozialen Wohnungsbau zu gewinnen. Bevor Tausende von Wohnhäusern gar nicht gebaut werden, sollte der Staat Bauprojekte, die auf der Kippe stehen, retten: Er sollte ein Sonderprogramm zur Wohnungsbau-Soforthilfe auflegen: ein Förderpaket mit Zuschüssen und günstigen Krediten. Auch Umplanungen muss der Staat dabei unterstützen. Wichtig sind außerdem deutliche Abstriche bei Auflagen, um das Bauen so günstiger zu machen“, forderte das Verbändebündnis Wohnungsbau. So könne es gelingen, Wohnungen, die mit freifinanzierten Mieten geplant waren und deren Bau vor dem Aus stehe, doch noch an den Markt zu bringen – und zwar mit bezahlbaren Mieten und als Sozialwohnungen.

Darüber hinaus sei es gerade in Metropolregionen, wo der größte Wohnungsmangel herrsche, wichtig, jeden Quadratmeter zu nutzen, um umzubauen und aufzustocken. Es komme jetzt darauf an, die Dachaufstockung endlich voranzutreiben. Ebenso müssten Büro- und Gewerbeimmobilien zu bezahlbaren Wohnungen und in Sozialwohnungen umgebaut werden: „Städte



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht im Interview mit der Tagesschau

„DIE IMMER WEITER STEIGENDEN BAUKOSTEN MACHEN ES UNMÖGLICH, BEZAHLBAREN NEUBAU ZU SCHAFFEN. ES IST ERSCHRECKEND, DASS DIE BUNDESREGIERUNG DEN ERNST DER LAGE SCHEINBAR NOCH IMMER NICHT ERKANNT HAT. WIR BRAUCHEN UMGEHEND KURZFRISTIGE MASSNAHMEN, DIE SCHNELL GREIFEN, DAMIT UNSERE UNTERNEHMEN WIEDER IN DIE LAGE VERSETZT WERDEN KÖNNEN, NEUBAU-PROJEKTE AUFZUSETZEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

„FÜR BAUWILLIGE GIBT ES DERZEIT WEDER PLANUNGSSICHERHEIT NOCH EINE AUCH NUR ANNÄHERND ANGEMESSENE FÖRDERUNG ZUM ERREICHEN DER SEHR HOCHGESTECKTEN BAU- UND KLIMAZIELE. DIE SITUATION IST DRAMATISCH. STAATLICHE FÖRDERUNG SOLLTE IMMER DIE ULTIMA RATIO SEIN, ABER IN DER AKTUELLEN KRISEN-LAGE MIT ALLSEITS EXPLODIERENDEN KOSTEN FÜHRT DARAN KEIN WEG VORBEI. AUFGABE DER REGIERUNG WÄRE ES, MIT EINEM LANGFRISTIGEN FÖRDERKONZEPT DER FEHLENTWICKLUNG VON IMMER WENIGER BEZAHLBAREM UND SOZIALEM WOHNRAUM ENTGEGENZUWIRKEN. UM INSBESONDERE FÜR DIE NORMALVERDIENER WIEDER ANGEBOTE ZU SCHAFFEN, MUSS DIE REGIERUNG NICHT NUR ÖKOLOGISCHE ZIELE FÖRDERN, SONDERN DRINGEND AUCH SOZIALE ZIELE UNTERSTÜTZEN. DIE ALLEINIGE FOKUSSIERUNG AUF KLIMAZIELE LÄSST SCHLICHT DIE DRINGLICHST GEBOTENE GESELLSCHAFTLICHE BALANCE VERMISSEN.“

AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

müssen dahin wachsen, wo Platz ist: nach oben. Und Gewerbeflächen, die nicht mehr gebraucht werden, müssen zu Wohnflächen werden“, lautete eine weitere Forderung. Damit das passiere, müsse der Staat entschlossen Geld in die Hand nehmen, Genehmigungsprozesse erleichtern sowie Hemmnisse in Gesetzen und Verordnungen beiseiteschaffen.

BEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU SO SCHLECHT WIE NOCH NIE SEIT DEM ZWEITEN WELTKRIEG

Die Studie der ARGE macht deutlich: Noch nie seit dem zweiten Weltkrieg waren die Bedingungen für den Wohnungsbau so schlecht: „Noch nie gab es gleichzeitig einen so hohen Bedarf von über 700.000 Wohnungen, so hohe Baukosten, so hohe Zinssprünge und vor allem auch so hohe Auflagen und Vorschriften für das Bauen wie heute. Der Wohnungsbau steckt in einer absoluten Ausnahmesituation“, erklärte Studienleiter Prof. Walberg.

Der Wohnungsbau-Tag warnte: Eine „Weiter-so-Politik“ werde zum Abbau von Baukapazitäten führen. Wenn der Bau jetzt aber Manpower und Technik verliere, dann „läuft bald nichts mehr“. Die Baubranche stehe vor einer Zäsur: „Der Beschäftigungsabbau geht rasend schnell. Er läuft auf dem Bau sechs Mal schneller als der Personal-Aufbau. Geht der Bau jetzt in die Knie, dann dauert es also Jahrzehnte, bis er wieder auf die Beine kommt und das Niveau erreicht, das er bis heute mit Mühen aufgebaut hat: 920.000 Beschäftigte im Bauhauptgewerbe“, so Studienleiter Walberg.

Ein Einbruch beim Wohnungsbau werde nicht nur fatale Folgen für die Versorgung

der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum haben. Auch volkswirtschaftlich stehe viel auf dem Spiel: „Der Wohnungsbau ist ein starker Motor der Binnenkonjunktur – vor allem in der Krise. An der gesamten Wertschöpfungskette Wohnungsbau hängen über 3 Millionen Arbeitsplätze“, so Studienleiter Walberg. Die Akteure der Bau- und Immobilienbranche forderten auf dem Wohnungsbau-Tag, der Staat müsse jetzt kräftig an allen Stellschrauben drehen, an denen er drehen könne, um das sich abzeichnende Desaster auf dem Wohnungsmarkt in letzter Minute noch abzuwenden: Neben einem entschlossenen Milliarden-Booster bei der Förderung sei eine konsequente Überprüfung von Gesetzen, Verordnungen und Normen notwendig. „Es geht darum, Kostentreiber drastisch zu reduzieren und Standards zu senken“, sagte Prof. Walberg.

Die Studie nennt konkrete Zahlen: So machen Kommunen den Quadratmeter Wohnfläche im Neubau im Schnitt um gut 170 Euro teurer. Auf das Konto des Bundes gehen mehr als 400 Euro. Der Staat drehe über eine ganze Reihe von Punkten an der Preisspirale: unter anderem durch Schall- und Brandschutz, Vorgaben bei Stellplätzen, für Außenanlagen und beim Material für Gebäudefassaden. Dies führt nach Angaben der Wissenschaftler dazu, dass die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten im Schnitt bei 4.070 Euro pro Quadratmeter liegen. Hinzu komme noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 900 Euro zu Buche schlage. Die aktuell von der ARGE ermittelten Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in großen Städten liegen damit bei knapp 5.000 Euro pro Quadratmeter.

Hier geht's
direkt zur
Studie:



Die Forderungen des
Verbändebündnis Wohnungsbau
finden Sie hier:



BUNDESBAUMINISTERIN KLARA GEYWITZ ZU GAST BEIM *TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT*

Unter dem Motto „Gemeinsam durch die Krise – Wohnen muss bezahlbar bleiben!“ fand der Tag der Wohnungswirtschaft am 15. November 2022 hybrid statt. Wer nicht vor Ort dabei sein konnte, hatte die Möglichkeit, die Veranstaltung im Livestream zu verfolgen. Zum großen Branchentreff des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW kamen über 350 Besucher nach Berlin. Unter den hochkarätigen Gästen war auch Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Im Fokus der Veranstaltung stand die aktuelle Energiekrise und ihre Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen in Deutschland.

GdW-Präsident Axel Gedaschko und Franz-Bernd Große-Wilde, Verbandsratsvorsitzender des GdW, eröffneten die Veranstaltung. Im darauffolgenden Vorstandsbericht informierte die Geschäftsführung des GdW über die Verbandsaktivitäten des letzten Jahres. Gedaschko legte den Fokus dabei vor allem auf das Thema Energiekrise und berichtete aus seiner Arbeit im Rahmen der ExpertInnen Kommission Gas und Wärme. Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser sprach unter anderem über den Fortschritt beim seriellen Bauen und Sanieren sowie das Kompe-

tenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft DigiWoh. Von den Hürden, aber auch den Erfolgen der GdW-Aktivitäten im Bündnis bezahlbarer Wohnraum berichtete Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht.

BEZAHLBARES WOHNEN WEITER ERMÖGLICHEN

Nach der nicht öffentlichen Delegiertenversammlung folgte der öffentliche Teil, den Bundesbauministerin Klara Geywitz mit einer Keynote eröffnete, in der sie über die Ergebnisse aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum und die bisherigen Erfolge ihres Ministeriums sprach.

In ihrer Rede kündigte sie an, eine Geschäftsstelle für serielles Bauen und Sanieren einzurichten. „Der Bereich hat Potenzial, die Produktionskapazitäten zu schaffen, um die benötigten Wohnungen zu bauen und die Sanierungsquote im Bestand deutlich zu erhöhen“, erklärte die Ministerin. Außerdem sprach sie sich für bessere Mieterstrom-Bedingungen aus. „Mieterstrom ist derzeit unglaublich kompliziert organisiert. Mein Ziel ist es, dass es uns gelingt, hier im nächsten Jahr grundlegende Verbesserungen zu schaffen“, sagte sie dazu.



Bundesbauministerin Klara Geywitz hielt zur Eröffnung eine Keynote.

„DIE ENERGIEKRISE IST EINE EXTREME BELASTUNGSPROBE FÜR DAS BEZAHLBARE WOHNEN IN DEUTSCHLAND. BISLANG REAGIERT DIE BUNDESREGIERUNG VIEL ZU ZÖGERLICH UND VERHÄRT IN IHRER REALITÄTSFERNEN WÜNSCH-DIR-WAS-POLITIK. ES IST DRINGEND NOTWENDIG, DASS DIE REGIERUNG MIT ECHTEN UND WIRKSAMEN TATEN STATT NUR GUTER WORTE UMSTEUERT. NUR SO LÄSST SICH BEZAHLBARES WOHNEN IN ZUKUNFTSFÄHIGEN WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND SICHERN.“
AXEL GEDASCHKO, GDW-PRÄSIDENT

In seiner Grundsatzrede machte GdW-Präsident Axel Gedaschko keinen Hehl daraus, wie unzufrieden die Branche mit den politischen Entscheidungen im Zuge der aktuellen Krise ist. Vor allem das Bundesministerium für Wirtschaft und Klima kritisierte er scharf für viele Entscheidungen, wie das Chaos um die Neubauförderung oder den verpflichtenden hydraulischen Abgleich. Die verantwortlichen Politiker forderte er auf, endlich Taten auf die guten Worte folgen zu lassen. „Statt ideologischer Träumereien braucht Deutschland jetzt mehr denn je eine handfeste, auf der Realität basierende Energie-, Bau- und Wohnungspolitik“, mahnte Gedaschko.

Zu aktuellen Themen rund um das bezahlbare Wohnen in Deutschland befragte Moderator Dr. Daniel Delhaes anschließend Ministerin Klara Geywitz, Axel Gedaschko und Franz-Bernd Große-Wilde. Große-Wilde betonte dabei die Bedeutung stabiler, langfristiger Rahmenbedingungen für die Mitgliedsunternehmen des GdW. Derzeit konzentrierten sich die Unternehmen vor allem auf die energetische Sanierung ihrer Bestände

und brächten häufig nur noch die laufenden Neubauprojekte zu Ende ohne neue Projekte zu planen. Für die schwierige Lage der Wohnungswirtschaft machte Geywitz vor allem die Versäumnisse der Politik der letzten Jahre verantwortlich, in denen der Bau- und Wohnungswirtschaft nicht die Bedeutung beigegeben wurde, die ihr zustehe. Sie verwies darauf, dass die Perspektive dieses Sektors immer mitgedacht werden müsse.

Im Beisein von Ministerin Geywitz überreichte GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser das Qualitätssiegel NaWoh an nachhaltige Projekte der Unternehmen Stadt- und Wohnbau Schweinfurt, Nassauische Heimstätte und GEWOBA Bremen.

ENERGIEVERSORGUNG IM FOKUS

Mit den sinkenden Temperaturen zum Zeitpunkt der Veranstaltung rückte die Frage der Versorgungssicherheit immer weiter ins Zentrum der Diskussionen. Um diese und weitere aktuelle Fragen im Bereich der Energiebranche zu klären, waren Stefan Kapferer, CEO von 50Hertz Transmission, und Dr. Timm Kehler, Geschäftsführer des Verbandes Zukunft Gas, zu Gast

beim Tag der Wohnungswirtschaft. Obwohl das Stromnetz im Winter in einer Stresssituation sein werde, erklärte sich Kapferer optimistisch. Dennoch könnten alle noch einen Beitrag leisten. „Anders als beim Gas macht beim Strom eine Einsparung von 5,6 Prozent schon enorm viel aus“, so Kapferer. Darüber hinaus versicherte er, dass es gute Absicherungsmaßnahmen gebe, um einem unkontrollierten Blackout zu verhindern. Auch Dr. Kehler zeigte sich hinsichtlich der Versorgungssicherheit mit Gas vorsichtig optimistisch und betonte, dass man gut aufgestellt sei. Auch sei die Versorgung von Mietern gesichert, da es sich dabei um geschützte Kunden handelt. „Hier wird es keinerlei Eingriffe geben. Wir werden nicht mit physikalischen Engpässen konfrontiert werden“, sagte Dr. Kehler. Dennoch sah Gedaschko die Notwendigkeit, die Wohnungswirtschaft auf den Notfall vorzubereiten. „Das Undenkbare trotzdem denken und sich darauf vorbereiten“, forderte er in diesem Zusammenhang.

STIPENDIEN AN DIE BUNDESWEIT BESTEN IMMOBILIENKAUFLEUTE

Zum mittlerweile 13. Mal vergab der Spitzenverband der

Moderator Dr. Daniel Delhaes im Gespräch mit Axel Gedaschko, Klara Geywitz und Franz-Bernd Große-Wilde (v. l. n. r.)



Wohnungswirtschaft GdW auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2022 in feierlichem Rahmen drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben.

„Die Auszubildenden in unseren Unternehmen, die sich zukünftig immer stärker den neuen Anforderungen, zum Beispiel im Hinblick auf Digitalisierung, Nachhaltigkeit sowie Klima- und Energiepolitik, stellen müssen, müssen von uns auch nach ihrer Ausbildung gezielt gefördert werden. Ein an die Ausbildung anschließendes Studium an einer unserer Hochschulen ist

Anika Schefuß (l.), Jan Malte Jarchow (M.) und Lukas Christa (2. v. r.) freuen sich über die Stipendien.

da genau das Richtige“, sagte Gedaschko.

„Ich gratuliere den drei Stipendiaten herzlich und wünsche ihnen ein erfolgreiches Studium. Sie haben sich mit fantastischen Leistungen und herausragenden Ausbildungsabschlüssen für das Stipendium des GdW qualifiziert“, so Gedaschko. Der GdW vergibt die drei Stipendien für die besten Immobilienkaufleute jährlich. Das nächste

Vergabeverfahren findet im Sommer 2023 für das Bachelorstudium zum Wintersemester 2023/2024 statt. Die Stipendien gelten für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule.

Alle Aufnahmen vom Tag der Wohnungswirtschaft 2022 finden Sie unter <https://bit.ly/3Xs6QQY>

DIE STIPENDIATEN

Lukas Christa, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der JOSEPH-STIFTUNG, Bamberg
Anika Schefuß, Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg
Jan Malte Jarchow, Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Vonovia SE, Bochum



IMMOBILIEN KANN MAN STUDIEREN

**VOLLZEIT ODER BERUFSBEGLEITEND IN BOCHUM,
IN HAMBURG ODER REIN ONLINE**

- BACHELOR REAL ESTATE
- BACHELOR NACHHALTIGES ENERGIE- & IMMOBILIENMANAGEMENT
- BACHELOR DIGITALISIERUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT

→ WEITERE STUDIENGÄNGE

JETZT
INFORMIEREN!



Preis Soziale Stadt –

Bereits seit dem Jahr 2000 zeichnet der Wettbewerb „Preis Soziale Stadt“ Projekte und Initiativen aus, die im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes der Sozialen Stadt aktiv sind. Die Komplexität der Problemlagen erfordert dabei ein integriertes Vorgehen in der Kooperation unterschiedlichster Akteure. Der Wettbewerb stellt das Engagement von kommunalen Institutionen, Verbänden, Wohnungsunternehmen und anderen zivilgesellschaftlichen Organisationen in den Mittelpunkt. Ausgezeichnet werden Projekte und Initiativen, die sich im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes aktiv für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und ein soziales Miteinander in Quartieren und Nachbarschaften einsetzen. „Preis Soziale Stadt“ ist eine Gemeinschaftsinitiative von Auslobenden aus Politik, Verbänden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege. Gerade in diesem Verbund kommt das Hauptanliegen des Wettbewerbs besonders deutlich zum Ausdruck – auch mit dem Ziel, die innovativen Projekte der Preisträger einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen und auf diesem Wege Nachahmer zu finden.

AUSLOBENDE VERBÄNDE:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Deutscher Mieterbund e. V.
AWO Bundesverband e. V.
Deutscher Städtetag
vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

PREISTRÄGER 2023

KATERNBERGER BACH - MACH MIT!

WASSERWIRTSCHAFT, STADTENTWICKLUNG UND MENSCHEN IM QUARTIER HAND IN HAND

STADT ESSEN, AMT FÜR STADTERNEUERUNG UND BODENMANAGEMENT • EMSCHERGENOSSENSCHAFT

Einst verlief der Katernberger Bach in Rohren. Heute genießen viele Stadtteilbewohner und Freizeitnutzer den

Bach direkt vor ihrer Haustür – ein einladender, multitalentierter Ort blaugrüner Infrastruktur. Das Besondere daran: Die Menschen des Quartiers brachten gemeinsam mit Multiplikatoren und Fachplanern ihre Ideen ein. „Mitmachen konnten alle, und wir haben jetzt eine grüne Klimaoase für Jung und Alt, da, wo sich vorher niemand gerne aufhielt“, schwärmt Bezirksbürgermeister Michael Zühlke. Während des engagierten Beteiligungsprozesses – von der Planung bis zur Umsetzung – legten alle miteinander die Gestaltung fest. Entstanden sind Orte der Begegnung, des Spiels und der Erholung: das Blaue Klassenzimmer, das Matschufer oder die Furt. Aber auch Bachterrassen und -balkone, ein Spielplatz oder der Jugendtreff laden Menschen aller Altersgruppen ein, Zeit am Katernberger Bach im Grünen zu verbringen.

AUS DER JURY:

Das Projekt „Katernberger Bach – Mach mit!“ ist ein herausragendes Beispiel für die gemeinsame Aufwertung und Gestaltung des Lebensumfelds. Eine Vielzahl institutioneller und privater Akteure haben die Gelegenheit zum ökologischen Umbau des Bachs genutzt und eine vielfältige Blau-Grüne Infrastruktur für die Bevölkerung geschaffen. Insbesondere die Beteiligung von Jugendlichen und Kindern sowie das Konzept eines Blauen Klassenzimmers hat die Jury beeindruckt. Durch die Kostenübernahme der Partner und eine starke Identifikation der Bürgerschaft ist die Verstetigung gesichert. Der Ansatz wird bereits auf andere Quartiere übertragen, sodass das gute Beispiel auch weitergetragen wird.



DIE SOZIAL ORIENTIERTEN VERMIETER

QUARTIERSTREFF WIESENAU

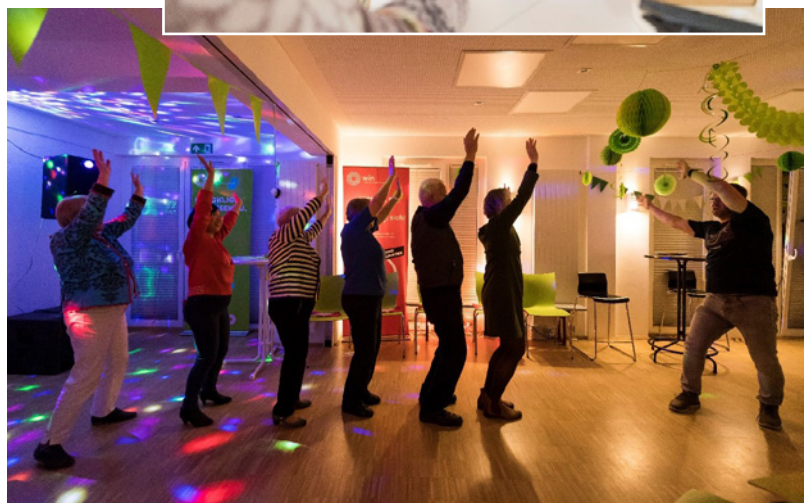
QUARTIERSMANAGEMENT IM SÜDEN LANGENHAGENS

KSG HANNOVER GMBH • WIN E. V. WOHNEN IN NACHBARSCHAFTEN

Der Quartierstreff Wiesenau wurde im Oktober 2014 eröffnet, um eine Plattform für die Menschen im Quartier im Süden von Langenhagen zu werden, das lange keinen guten Ruf hatte: Eine aktive rechte Szene, unschöne Häuser und ein Wohnumfeld, das die Herzen nicht unbedingt höher schlagen ließ, führten dazu, dass der Ruf des Quartiers zunehmend negativ belastet war. Das hat sich durch das Quartiersmanagement sowie die Förderungen durch das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ maßgeblich verändert. Heute möchten die Menschen nach Wiesenau ziehen, sich dort in die gesellschaftlichen Prozesse einbringen und Nachbarschaft leben. Über die Jahre hinweg hat sich ein fester Kreis von ehrenamtlich engagierten Menschen etabliert, die regelmäßig im Quartierstreff aktiv sind (ca. 40 Personen). Im Monat finden um die 80 Treffen oder Veranstaltungen statt. Mehrmals im Jahr werden große Feste im Quartier organisiert. Der Quartierstreff hat zudem einige Projekte initiiert, die das Quartiersleben bereichern und das Quartiersmanagement ergänzen.

AUS DER JURY:

Hier wird ein Projekt ausgezeichnet, das bereits seit 2014 aktiv an der Verbesserung der Situation im Quartier arbeitet und schon einige Erfolge vorweisen kann. Der Quartierstreff Wiesenau steht vor diesem Hintergrund exemplarisch für die vielen Bürgertreffpunkte im Land und kann mit einem umfangreichen Angebot an Veranstaltungen überzeugen. Gewürdigt werden soll mit diesem Projekt aber auch das Instrument Quartiersmanagement, das mit langem Atem ein Netzwerk bürgerschaftlichen Engagements geschaffen hat. Die Jury hat insbesondere der ganzheitliche Ansatz, die bereits erzielten Ergebnisse sowie das große bürgerschaftliche Engagement überzeugt.





INTEGRATION VON UKRAINISCHEN FLÜCHTLINGEN

FÖRDERUNG DES GEMEINSCHAFTSLEBENS IM GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNQUARTIER IN WITTEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT WITTEN-MITTE EG •

CARITASVERBAND WITTEN E.V. • ROTARY CLUB WITTEN-HOHENSTEIN

Infolge des Ukrainekrieges musste Anfang März 2022 kurzfristig eine größere Zahl an Flüchtlingen mit Wohnraum versorgt werden. Sie sollten sich schon von Beginn an – auch im Hinblick auf deren besondere Ausnahmesituation – willkommen und gut aufgehoben fühlen. Der Genossenschaft war es wichtig, die geflüchteten Menschen in die Gemeinschaft aufzunehmen und in ein Wohnquartier unter Teilhabe der dortigen Bewohner zu integrieren. Um dies zu erreichen, sollte ein möglichst großes Netzwerk verschiedener Akteure aktiv mit eingebunden werden. Angefangen bei den für die Genossenschaft tätigen Handwerksfirmen wurde schnell weitere Unterstützung durch den Caritasverband Witten als Kooperationspartner, den Rotary Club Witten-Hohenstein, durch ortsansässige Möbelhäuser, der Stadtverwaltung und der Kirche, einen im Stadtteil beheimateten Sportverein und insbesondere auch durch die Mitglieder der Genossenschaft, die Wittener Bürger und diverse Privatpersonen gefunden.

AUS DER JURY:

Die schnelle und unkomplizierte Unterstützung der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG zeigt in beeindruckender Weise, wie groß die Hilfsbereitschaft und Unterstützung in der Gesellschaft ist, um Menschen in Not zu helfen. Besonders hervorzuheben ist die professionelle Organisation und umfangreiche Vernetzung der verschiedenen Partner vor Ort, um nicht nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern auch um weitere Unterstützungsleistungen für die Geflüchteten zu mobilisieren. Darüber hinaus ist es der Genossenschaft in vorbildlicher Weise gelungen, die aktive Nachbarschaft einzubinden und die Flüchtlinge in die bestehenden Quartiere zu integrieren.



DIE GMÜNDER WOHNRAUMOFFENSIVE – RAUMTEILER

STADT SCHWÄBISCH GMÜND

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“ gestartet, um die schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt für sozial benachteiligte Menschen zu verbessern, die durch eine unzureichende Anzahl von Wohnungen, hohen Mieten und gleichzeitig hohen Leerständen gekennzeichnet ist. Hierbei schafft die Stadtverwaltung zusammen mit der Bürgerschaft kurzfristigen Zugang zu bereits vorhandenem, freistehenden Wohnraum für Wohnungsnotfälle sowie Haushalte, die einen erschwerten Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben. Der Stadtgemeinschaft ist es so seit 2018 durch etablierte Netzwerkarbeit, Bürgerengagement und zielgerichtete attraktive Angebote für Vermieter aus der Bürgerschaft gelungen, rund 820 auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen in ein neues Zuhause zu vermitteln. Die aktive Mitgestaltung der Bürger mit privaten Wohnungsangeboten und ehrenamtlicher Mithilfe für die Betroffenen verhindert eine Segregation und macht die Stadt für Mitbürger aller Bevölkerungsschichten wohnenswert.

AUS DER JURY:

Bezahlbarer Wohnraum ist mittlerweile in Deutschland flächendeckend knapp – die Lösungsvorschläge dafür sind so kontrovers wie die Debatten dazu. Ein innovatives und unkompliziertes Modell aus der schwäbischen Kleinstadt Schwäbisch Gmünd hat die Jury restlos überzeugt: die „Gmünder Wohnraumoffensive – Raumteiler“. Seit 2018 konnte durch feste Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung, clevere Beratung zum Leerstand, befristete Mietgarantien oder Sanierungszuschüsse für Vermieter rund 820 auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen in ein neues Zuhause vermittelt werden. Die Übertragbarkeit des Projektansatzes ist durch die pragmatischen Lösungsansätze mehr als gegeben und besitzt Vorbildcharakter!



BLAUHAUS

Gemeinsam inklusiv leben

GEWOBA AKTIENGESELLSCHAFT WOHNEN UND BAUEN • BLAUE KARAWANE E.V.

50 Jahre nach der italienischen Psychiatriereform ermöglicht dieses Projekt inklusives Wohnen in der Mitte eines neuen Stadtteils. Gemeinsam mit dem Verein Blaue Karawane – der seinen Ursprung in der Bewegung für die Auflösung psychiatrischer Verwahranstalten hat – wurde ein Wohnprojekt entwickelt, in dem Menschen zusammenleben und eine Gemeinschaft bilden können. Lange hat der Verein nach Möglichkeiten gesucht, einen inklusiven Ort zu schaffen, in dem Jung und Alt, Arm und Reich, Menschen mit und ohne körperlichen oder geistigen Hilfebedarf, Wohnung und Gemeinschaft finden. Der barrierefreie Wohnraum wird ergänzt durch rollstuhlgerechte Angebote und Räume für Gemeinschaft. Zu einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen

kommen bezahlbare Wohnungen für Menschen, die keinen Anspruch auf einen B-Schein haben. Die Sheddachhalle in Holzbauweise soll der Nukleus für das bunte Treiben der Blauen Karawane und ein Zentrum für das Quartier werden.



AUS DER JURY:

Die GEWOBA AG aus Bremen hat gemeinsam mit Blaue Karawane e.V. im Rahmen einer neuen Quartiersentwicklung Maßstäbe gesetzt, um gemeinschaftliches inklusives Wohnen, Arbeiten und Leben verschiedener Bewohnergruppen zu ermöglichen. Der umfassende integrative Konzeptansatz wurde nicht nur baulich, sondern auch in Form von bedarfsgerechten sozialen Angeboten für alle Generationen, Einkommenschichten und Menschen mit und ohne Behinderung vorbildlich umgesetzt. Damit ist es nachhaltig gelungen, vielfältige Möglichkeiten der sozialen Teilhabe mit hoher Strahlkraft über das Quartier hinaus zu ermöglichen und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

UNTERWEGS IN NRW – GDW AUF ENTDECKUNGSREISE IN NORDRHEIN-WESTFALEN

PROJEKTBEREISUNG DER ARBEITSGRUPPE WOHNEN, STADTENTWICKLUNG, BAUWESEN UND KOMMUNEN DER SPD-BUNDESTAGSFRAKTION

Am 5. und 6. Dezember 2022 bereisten Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, und Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW Rheinland Westfalen) gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen der SPD-Bundestagsfraktion und einigen Landtagsabgeordneten ausgewählte Beispielprojekte in Nordrhein-Westfalen. Im Fokus der Reise stand klima- und energiegerechtes Wohnen. Aus der Politik dabei waren unter anderem Bernhard Daldrup, Timo Schisanowski, Claudia Tausend, Franziska Mascheck und Petra Weis.

TAG 1: DORTMUND, BOCHUM UND GELSENKIRCHEN

STATION 1

SPAR- UND BAUVEREIN EG DORTMUND: UNIONSVIERTEL – BEZAHLBARES WOHNEN IN DER GROSSSTADT

Die erste Station führte nach Dortmund zur Spar- und Bauverein eG in das Unionviertel, einem in der westlichen Dortmunder Innenstadt gelegenen ehemaligen Arbeiterquartier, in dem seit 2008 insgesamt 828 Wohneinheiten modernisiert werden. Eines der nächsten Projekte der Genossenschaft ist eine Grundschule, die das Unternehmen sanieren wird.



STATION 2

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH: SERIELLE SANIERUNG – ENERGIESPRONG-PILOTPROJEKT

In Bochum besichtigte die Delegation zunächst ein Energiesprong-Pilotprojekt der VBW Bauen und Wohnen. In der Wichernstraße 14-18 werden 18 Wohneinheiten in einem Gebäude aus 1965 seriell saniert. Sowohl die Fassadenmodule in Holztafelbauweise wie auch die Dachmodule wurden industriell im Werk vorgefertigt und müssen vor Ort nur noch angebracht werden. Das Dach ist nahezu vollflächig mit Photovoltaik-Modulen belegt, was den NetZero-Standard fürs CO₂-neutrales Wohnen ermöglicht.



STATION 3

VONOVIA SE: BOCHUM-WEITMAR – ENERGIEZENTRALE DER ZUKUNFT

Ebenfalls in Bochum steht die Energiezentrale der Zukunft (EZZ) der Vonovia. Hier sollen grüne und dezentrale Energiequellen für die Stromversorgung sowie für Heizung und Warmwasser für die Bewohner in 81 Wohnungen nutzbar werden. Ziel ist es, über die Hälfte der Wärme und bis zu einem Viertel des Stroms vor Ort zu erzeugen und zu verbrauchen – und damit die Energieverbräuche im Quartier ebenso deutlich wie nachhaltig zu senken. Zu den innovativen Technologien gehören ein Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen und Wärmepumpen.



STATION 4

ZU BESUCH IN DER HAUPTVERWALTUNG DER VIVAWEST WOHNEN GMBH IN GELSENKIRCHEN

Die letzte Station des ersten Tages führte die Arbeitsgruppe und die Vertreter der Wohnungswirtschaft zur Hauptverwaltung der VIVAWEST in Gelsenkirchen. Nach einem kurzen Rundgang stellte die VIVAWEST ihre im Jahr 2021 verabschiedete Klimaschutzstrategie vor. Sie zeigt auf, welche Zielkonflikte sich aus den erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz ergeben und wie die Klimaneutralität des Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 dennoch erreicht werden kann.



TAG 2: BOTTRUP, MÜHLHEIM, MÖNCHENGLADBACH UND DÜSSELDORF

STATION 5

GESELLSCHAFT FÜR BAUEN UND WOHNEN BOTTRUP MBH: QUARTIERSENTWICKLUNG OSTRING / BECKSTRASSE

Der zweite Tag startete in Bottrop. Hier schafft die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH ein energieeffizientes, familienfreundliches und barrierefreies Wohnquartier mit insgesamt 78 Wohnungen. Geschäftsführer Stephan Patz berichtete den Abgeordneten hier über die großen Hürden, mit denen sein Unternehmen bei der Planung konfrontiert war. Weil die Neubau-Förderung gestoppt wurde, bevor die Mittel für den zweiten Bauabschnitt des Projektes beantragt werden konnten, musste das Projekt umgeplant werden, was zu extrem hohen Mehrkosten führte. Hinzu kamen die Baukostenentwicklung und der Zinsanstieg.



STATION 6

SWB-SERVICE-WOHNUNGSVERMIETUNGS- UND -BAUGESELLSCHAFT MBH: MÜHLHEIM – HOCHGRÜNHaus

In Mülheim modernisiert das kommunale Wohnungsunternehmen SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH ein Mehrfamilienhaus aus 1976 und begrünt darüber hinaus auch die Fassade bis zur neunten Etage. Außerdem wird eine Zisterne errichtet und eine PV-Anlage zur Reduzierung der Allgemeinstromkosten angebracht, hinzu kommt ein Lüftungskonzept mit Wärmerückgewinnung.



STATION 7

LEG IMMOBILIEN SE: MÖNCHENGLADBACH – SERIELLE MODERNISIERUNG IN DER ZEPPELINSTRASSE

Ein weiteres Modernisierungs-Projekt besichtigten die Reisenden in Mönchengladbach. Hier werden Wohnungsbestände der LEG aus den 1970er-Jahren von Renowate seriell modernisiert und vollständig dekarbonisiert. Die Besonderheit lag in der Schnelligkeit vom Baustart im Juli 2022 bis zum bevorstehenden Baustellenabschluss Ende des Jahres. Die Mieterschaft wurde in dem Zuge vollständig vom Energieträger Gas befreit. Die Wärmeversorgung erfolgt nun über eine Wärmepumpe. Die nicht mehr benötigten Gasthermen wurden an die Ukraine gespendet. Renowate hat für das nächste Jahr bereits 10 weitere Projekte geplant und hat das Ziel, den Prozess stetig zu optimieren.



STATION 8

RHEINWOHNUNGSBAU GMBH: DÜSSELDORF – BAUPROJEKT GARATH

Letzte Station der Bereisung war im Düsseldorfer Stadtteil Garath. Hier modernisiert das kirchliche Wohnungsunternehmen Rheinwohnungsbau 132 Wohnungen und stockt die Gebäude mit insgesamt 28 Wohnungen auf. Die energetische und klimagerechte Bestandsanpassung erfolgt in Holz-Hybridbauweise. 112 der insgesamt künftig 160 Wohnungen werden nach Fertigstellung der Maßnahmen über einen Aufzug barrierefrei erreichbar sein.

ENDLICH WIEDER



**VERANSTALTUNGEN DES
BÜNDNISSES BEZAHLBARER
WOHNUNGSBAU**

WOHNUNGSBAU-TAG



PARLAMENTARISCHER ABEND DER BUNDESARBEITSGEMEINSCHAFT IMMOBILIENWIRTSCHAFT DEUTSCHLAND



DER GDW AUF DEM FDP-PARTEITAG



PRÄSENZ

Nach der langen Zeit, in der man sich Corona-bedingt häufig nur digital auf Bildschirmen sah, haben in den letzten Monaten endlich wieder zahlreiche Veranstaltungen in Präsenz stattgefunden. Auch der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war bei vielen Events wieder live vor Ort dabei.

BUNDESKONGRESS GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIEWENDE UND JAHRESEMPFANG



GDW-HAUPTGESCHÄFTSFÜHRERIN INGEBORG ESSER IM ZDF-MORGENMAGAZIN

DER GDW IN TV-INTERVIEWS



TAG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT



GdW-Präsident Axel Gedaschko und Bundesbauministerin Klara Geywitz

DIE UKRAINE BRAUCHT FÜR DEN *Wiederaufbau von Wohnraum* UNSERE UNTERSTÜTZUNG

Bereits vor dem russischen Angriffskrieg war der Wohnraum in der Ukraine in keinem guten Zustand, jetzt ist viel zerstört. Die Bundesregierung sollte sich deshalb gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft für den Wiederaufbau in der Ukraine engagieren. Eine Form der Unterstützung: Geflüchteten Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten in energetischer Sanierung und gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau anzubieten.

Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine wurden bisher mehr als 1,4 Millionen Wohnungen beschädigt oder zerstört. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbestand aufgrund der Massenprivatisierung Anfang der 1990er-Jahre und jahrzehntelang unterlassener Instandhaltung sowie Modernisierung insbesondere energetisch in einem sehr schlechten Zustand ist. Um die Lebensbedingungen in der Ukraine zu stabilisieren und die Rückkehr der Ukrainerinnen und Ukrainer zu fördern, werden die EU-Staaten massiv in den Wiederaufbau des zerstörten Wohnraums investieren müssen. Die Gesamtkosten dafür werden auf mehr als 45 Milliarden Euro geschätzt.

MIETWOHNUNGSSEKTOR AUSBAUEN

Wegen der Massenprivatisierung in der postsowjetischen Ära ist der Mietwohnungssektor in der Ukraine bislang von privaten Investoren geprägt. Die Schaffung von Wohneigentum hatte in der Lebensplanung der meisten Ukrainerinnen und Ukrainer höchste Priorität. Aufgrund der kriegsbedingten Verluste an Eigenkapital wird dies in Zukunft jedoch für eher weniger Ukrainerinnen und Ukrainer möglich sein. Es ist deshalb absehbar, dass der benötigte Wohnraum mit den bestehenden Strukturen nicht geschaffen werden kann. Es fehlt sowohl an Investitionskapital als auch an Rückkehrenden und Binnenvertriebenen,

die Mieten oder gar Eigentum in privat finanzierten Wohnungen bezahlen können. In den Wiederaufbaudokumenten der ukrainischen Regierung werden daher alternative Angebote wie kommunale und genossenschaftliche Lösungen gefordert, die bezahlbare Mietwohnungen in größerem Umfang anbieten können. Da es diese noch nicht gibt, müssen sie geschaffen werden.

Es liegt auf der Hand und ist eine große Chance, bei Neubauten und Sanierungen die in der EU üblichen Energiestandards anzuwenden und die EU sollte darauf achten, dass diese in ukrainisches Recht übernommen und umgesetzt werden. In den Wiederaufbauplänen der ukrai-



Knut Höller
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V.





nischen Regierung spielen die energetische Sanierung und die Schaffung neuen Wohnraums bereits eine wichtige Rolle, unter anderem weil die Wohnsituation der Binnenvertriebenen verbessert werden muss. Der immense zukünftige Bedarf an energiesparendem Wohnraum, energetischer Gebäudesanierung und Expertise für genossenschaftliches Wohnen erfordert jedoch entsprechende Fachkräfte. Diese sind in der Ukraine derzeit nicht vorhanden. Hier kann die deutsche und europäische Aufbauhilfe ansetzen.

AUSBILDUNGSPROGRAMME MIT PARTNERN ENTWICKELN

Neben Ausbildungsprogrammen in der Ukraine, die zum Beispiel von der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) angeboten werden könnten, könnte Deutschland auch Ausbildungsangebote für Ukrainerinnen und Ukrainer schaffen, die sich mit vorübergehendem Schutzstatus in Deutschland aufhalten. Insgesamt wurden in Deutschland bisher 1,06 Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer aufgenommen, von denen im Dezember 2022 rund 600.000 arbeitslos oder arbeitssuchend gemeldet waren.

Es könnten konkrete Ausbildungspartnerschaften entwickelt werden, bei denen die Auszubildenden in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften arbeiten und parallel eine entsprechende Aus- und Weiter-

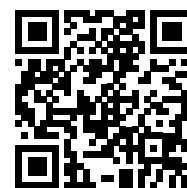
bildung erhalten, zum Beispiel im gemeinnützigen Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Die Finanzierung könnte durch Bundes- und EU-Mittel sowie durch die Wohnungsunternehmen erfolgen. Das Programm könnte speziell auf die Aus- und Weiterbildung von Frauen zugeschnitten und in eine Strategie zur Unterstützung der freiwilligen Rückkehr sowie in einen Sonderfonds zur Finanzierung des Wiederaufbaus eingebettet werden.

Bei der Konzeption eines solchen Programms sollte berücksichtigt werden, dass sich ein Teil der ausgebildeten Ukrainerinnen und Ukrainer wahrscheinlich gegen eine Rückkehr entscheiden wird. Aus der Migrationsforschung ist bekannt, dass sich der Aufenthalt von Geflüchteten mit zunehmender Aufenthaltsdauer verfestigt und sich einige zum Bleiben entscheiden. Hier besteht ein grundsätzliches Spannungsfeld zum Interesse des Herkunftslandes an einer Rückkehr. In diesem Fall würde die deutsche Wohnungswirtschaft, die angesichts der auch hier anstehenden umfangreichen energetischen Gebäudesanierung ebenfalls unter einem zunehmenden Fachkräfteman-

gel leidet, von der Ausbildung der zusätzlichen Fachkräfte profitieren.

Die gemeinnützige Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. arbeitet seit ihrer Gründung vor mehr als 20 Jahren in der Ukraine und bringt sich gemeinsam mit ihren Mitgliedern und Netzwerkpartnern vor Ort ein. Auch wenn ein Ende des russischen Angriffskrieges noch nicht absehbar ist, müssen jetzt die Grundlagen für den Wiederaufbau und die europäische Integration gelegt werden. IWO e. V. führt, aktiv unterstützt von der Gewobag, einem großen Berliner Wohnungsunternehmen, und der Stiftung Berliner Leben, regelmäßig Netzwerktreffen durch und bietet an, eine koordinierende Rolle für die Wohnungswirtschaft in Deutschland zu übernehmen und das deutsche Angebot so zu bündeln, administrativ zu betreuen und anschließend auch auf internationaler Ebene (EU und Ukraine) zu vertreten und zu kommunizieren. Das Know-how der Wohnungswirtschaft wird gebraucht und die Mitwirkung, etwa bei der Begleitung des Aufbaus lokaler kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, ist sehr erwünscht.

MEHR INFORMATIONEN UND KONTAKT:



Neues von der DESWOS

PROJEKTREISE TANSANIA

DESWOS-Generalsekretärin Petra Eggert-Höfel und Johanna Drach, Geschäftsführerin und Projektbetreuerin Lateinamerika und Afrika, besuchten Ende November 2022 gemeinsam aktuelle und frühere Projekte der DESWOS in Tansania. Hier schildert Petra Eggert-Höfel ihre persönlichen Eindrücke aus drei laufenden Projekten.



Ansicht Huruma Waisenhaus



Hier sind die Kinder gut aufgehoben.



Blick in den Schlafraum

In Tansania habe ich gesehen, mit welchem Engagement die Menschen ihre prekäre Lebenssituation ändern wollen. Sie sind nicht bereit, die Armut und die teils wirklich schlimmen Lebensumstände einfach hinzunehmen und setzen sich dafür ein, diese zu verbessern. Das ist der rote Faden, der sich durch alle Projekte gezogen hat. Die Menschen vor Ort haben

ein so starkes Interesse daran, dass es vor allem der nächsten Generation besser geht, denn sie ist entscheidend für die Zukunft des Landes. Alle Beteiligten in den Projekten hatten diese Grundhaltung. Das war außergewöhnlich. Ich habe viele Eindrücke gewonnen, die ich hier teilen möchte.

REISEETAPPE 1 WAISENHAUS IN IRINGA

Das Huruma Center, ein Waisenheim unter der Leitung der evangelischen Diözese im Ort Iringa im Süden Tansanias, war das erste Projekt, das wir besucht haben. Dort leben Kinder, die von ihren Familien vernachlässigt worden sind, ausgesetzt wurden, die massivste Gewalt erfahren haben, an HIV erkrankt sind, die missbraucht wurden. Das jüngste Kind ist mit eineinhalb Jahren am Busbahnhof aufgegriffen worden. Ein 13-jähriges Mädchen, das in der

Familie mehrfach missbraucht wurde, kann bis heute nicht zur Schule gehen, weil sie Angst hat, dafür das Gelände verlassen zu müssen und dabei ihrer Familie zu begegnen, die sie bedroht. Diese Kinder gehören zu geschätzt 1,5 Millionen Waisenkindern in Tansania.

KLEINE INSEL DER SICHERHEIT

Um solchen Kindern ein geschütztes Zuhause zu geben, förderte die DESWOS das gerade fertiggestellte Waisenhaus in Huruma für 22 Kinder. Das bestehende für 60 Personen ausgelegte Zentrum ist mit aktuell 84 Mädchen und Jungen völlig überfüllt. Das Huruma Center ist zwar eine evangelische Einrichtung, die Religionszugehörigkeit der Kinder ist angesichts ihrer Schicksale für die Heimleitung jedoch unwichtig. Das Zentrum hat hier eine kleine Insel der Sicherheit geschaffen. Die Direktorin Joyce Engweta beschreibt ihre Arbeit so: „Was wir hier machen, ist den Kindern Liebe geben. Wenn sie im Heim aufgenommen werden, bekommen sie erst einmal Wärme, etwas zu essen und das Gefühl, dass sie etwas bedeuten.“ Die Kinder erhalten Verpflegung, psychologische Beratung, medizinische Versorgung, kostenfreie HIV-Medikamente, eine sichere Unterkunft und Bildung.

WE REMOVE OUR HANDS, BUT NOT OUR EYES!

Die Kinder bleiben bis zum 18. Lebensjahr im Huruma Center. Dann unterstützt die Leitung des Waisenhauses die jungen Erwachsenen dabei, eine

Ausbildung oder einen Job zu finden. „We remove our hands, but not our eyes“, sagt Joyce. Sie versucht dann, mit wohlwollenden Verwandten Kontakt aufzunehmen und gemeinsam mit dem Kind zu besprechen, ob es eine weiterführende Schule besucht oder eine Ausbildung beginnt. Dass 22 Kinder im Huruma Center durch unser Projekt gefördert werden, ist gemessen an der ganzen Bevölkerung nominell vielleicht wenig. Aber es sind 22 Kinder – und zukünftige Generationen von Kindern – die durch unser Projekt ein Zuhause und eine Perspektive bekommen.

REISEETAPPE 2 MÄDCHENSCHLAFSAAL IN DER KIWELE SEKUNDARSCHULE

Die DESWOS hat die Kiwele Sekundarschule über einen Zeitraum von 15 Jahren mit dem Bau von Lehrerunterkünften und je einem Wohnheim für Jungen und Mädchen gefördert. Der Andrang ist mit 1.141 Schulkindern sehr groß, denn die nächste Sekundarschule liegt rund 54 Kilometer entfernt. Für viele beträgt der tägliche Weg zur Schule neun Kilometer hin und am Nachmittag wieder zurück, zu Fuß. Der Unterricht beginnt morgens um 7 Uhr. Um 5 Uhr müssen die Kinder also los. Dann ist es noch dunkel. Dunkelheit bedeutet in Tansania aber etwas völlig anderes als in Deutschland: Es gibt keine befestigten Wege, keine Straßenbeleuchtung. Der Weg ist vor allem für heranwachsende Mädchen gefährlich.

WOHNHEIM ERMÖGLICHT SCHULABSCHLUSS

Von insgesamt 730 Schülerinnen können 272 Mädchen im bestehenden Wohnheim übernachten. Die anderen müssen jeden Morgen zu Fuß zur Schule gehen. Oder sie werden von der Dorfjugend auf boda bodas, einfachen Mopeds, mitgenommen. Für die Mitfahrgelegenheit erwarten junge Männer dann häufig eine Gegenleistung. Das habe leider oft zu ungewollten Teenagerschwangerschaften geführt, erzählte uns Schuldirektorin Elizabeth Maliga. Viele Eltern wollen deshalb nicht, dass ihre Töchter weiterhin zur Schule gehen. Um mehr Mädchen den Schulabschluss zu ermöglichen, fördert die DESWOS im aktuellen Projekt gemeinsam mit dem deutschen Verein Brücke der Freundschaft den Neubau eines Schlafsaals für 56 Mädchen im Alter zwischen 15 bis 17 Jahren. Für die Übernachtung müssen die Eltern nichts bezahlen.

BILDUNG ALS SCHLÜSSEL FÜR WERTSCHÄTZENDES MITEINANDER

Der Schulleitung liegt viel daran, dass möglichst viele junge Frauen einen Schulabschluss machen. Denn traditionell sind sie es, die für die Erziehung der Kinder und damit auch für die Sozialisation der nächsten Generationen verantwortlich sind. „Wir sagen den jungen Frauen: Als zukünftige Mütter sollt ihr eure Söhne so erziehen, dass sie später als Männer nicht gewalttätig werden, wie so häufig in unserer Gesellschaft. Jungen sind selbstverständlich genauso wichtig wie Mädchen. Aber sie sind es, die als erwachsene Männer ihr Verhalten gegenüber Frauen und Mädchen ändern müssen“, so erklärte uns Elizabeth einen Aspekt im pädagogischen Ansatz der Schule. Gut gebildete Mütter können über die Erziehung der Kinder den Kreislauf von fehlender Bildung, häuslicher Gewalt und Armut durchbrechen helfen.

REISEETAPPE 3

PILOTPROJEKT AM VICTORIASEE

Im Norden Tansanias besuchten wir eine neue Projektregion, die Provinz Mwanza am Ufer des Victoriasees. Dort lernten wir das Team des Projektpartners Caritas Mwanza persönlich kennen. Da die Caritas eine neue Partnerorganisation der DESWOS ist, führen wir zunächst ein Pilotprojekt durch und verbessern gemeinsam die Wohn- und Lebensverhältnisse der armen Bevölkerung.

ABSOLUTE ARMUT IN MWANZA

In der Region hat Armut eine andere Dimension. Die Menschen leben in absoluter Armut in einer semi-urbanen Umgebung auf einer Landzunge, nicht weit entfernt von Mwanza, mit etwa 2,3 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Tansanias. Ein ausgehobenes Erdloch, eine Plastikplane darum gespannt, als Toiletten. Einfache Lehmhütten, dunkel und feucht, als Wohnraum.

Hausbau für bedürftige Familien
Wir lernten „Mama“ Lucia Ngereja, eine 72 Jahre alte Witwe kennen, die sich liebevoll um ihre sechs Enkelkinder kümmert, deren Eltern an HIV gestorben sind. Die Familienstruktur scheint in dieser Region intakt, ist aber gekennzeichnet von Armut und Krankheit. Für solche Familien fördert die DESWOS in einem Pilotprojekt den Bau von 10 Häusern mit jeweils 48 Quadratmetern Wohnfläche für einen Wohnraum, zwei Schlafzimmer, eine Küche und eine Trockentrenntoilette. Die Auswahlkriterien der Caritas sind klar: Alleinerziehende, verarmte Familien mit durchschnittlich sechs Kindern, Eigenbeitrag in Form von Bauland und Kies, Hilfsarbeiten auf der Baustelle. Mama Lucia erfüllt die Kriterien. Ihr Haus ist gerade im Bau.

MIKROKREDITE ERMÖGLICHEN KLEINE ANSCHAFFUNGEN

Zum Projekt gehört auch die Förderung von Mikrofinanzgrup-

pen. Sie verschaffen Menschen einen kleinen finanziellen Spielraum, die bei lokalen Banken niemals Zugang zu Krediten hätten. Sie zahlen monatlich umgerechnet 20 Euro. Das Geld wird von einer gewählten Gemeindevorsteherin bei monatlichen Treffen eingesammelt, verwaltet und auf ein separates Konto der Caritas eingezahlt.

PROJEKT SCHAFFT BERUFLICHE PERSPEKTIVEN

Die Caritas bietet über das Projekt die Ausbildungen zum/r Maurer/in, Schweißer/in, Schreiner/in und Klempner/in an. 25 junge Menschen nehmen an den drei-monatigen Ausbildungskursen teil. Zu unserer Freude ist ein Drittel der Auszubildenden weiblich. Die Stimmung unter den jungen Leuten ist gut. Sie haben Spaß und sind hochmotiviert, das haben wir schnell gespürt. Kein Wunder, denn die Caritas ermöglicht ihnen hier eine berufliche Perspektive.

MEINE SICHT AUF DIE PROJEKTE UND DIE MENSCHEN

Die gemeinsame Reise mit Johanna Drach in die Projekte in Tansania hat meine Sicht auf die Projekte sehr verändert. Jetzt sehe ich die DESWOS-Projekte und die Menschen darin in einem anderen Kontext. Ich sehe ein Haus im Nirgendwo, weil Menschen sich dort niedergelassen haben, weil es ihre Heimat ist. Sie hatten einfach nicht das Glück, im reichen Europa geboren worden zu sein. Wir werden die Welt allein mit unseren Projek-

ten nicht retten können. Aber es ist auch keine Alternative, die Welt so hinzunehmen. Ich sehe die Menschen, die sich vor Ort engagieren wollen, es mit ihren eigenen Mitteln aber nicht können. Diese Menschen haben unsere volle Unterstützung verdient! Jede Spende bedeutet für sie eine drastische Verbesserung ihres Lebens.

Unterstützen Sie die Projektarbeit der DESWOS mit einer Spende. Die DESWOS setzt Ihre Spende in Projekten mit dem dringendsten Bedarf ein.

BITTE SPENDEN SIE – HERZLICHEN DANK!

Spendenkonto DESWOS
Sparkasse Köln Bonn
IBAN
DE87370501980006602221
SWIFT-BIC COLSDE33

Mama Lucia Ngereja vor
ihrem neuen Haus



Die Azubis haben Freude am Lernen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Tel.: +49 30 82403-151

Fax: +49 30 82403-159

info@gdw.de, www.gdw.de

Chefredakteur (verantwortlich):

Andreas Schichel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Verlag und Redaktionsanschrift:

AVR Agentur für Werbung
und Produktion GmbH

Arabellastraße 17

81925 München

Tel.: +49 89 419694-0

info@avr-werbeagentur.de

www.avr-werbeagentur.de

www.wi-journal.de, redaktion@wi-journal.de

Geschäftsführung:

Thomas Klocke

Projektleitung:

Anita Mayrhofer

Redaktion:

Daniela Fricke, Lisa Zeisluft

Autoren dieser Ausgabe:

Michel Böhm, Petra Eggert-Höfel, Ingeborg Esser, Christian Gebhardt, Martin Gebler, Dr. Jürgen Gies, Bettina Harms, Knut Höller, Dr. Frank Huesker, Felix Lüter, Christopher Martin, Mervan Miran, Harald Rapp, Dr. Björn Schreinermaier, Hermann Stegink, Timo Wanke, Dr. Claus Wedemeier

Verkaufsleitung (Print/Online):

Harald Huber

Tel.: +49 89 419 694-32

hhuber@avr-verlag.de

Art Direktion und Bildredaktion:

Michaela Körner

Grafik:

Sabrina Gentner, Vanessa Unger

Titelbild:

© GEWOBA

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2023.

www.wi-journal.de

Druck:

BLUEPRINT AG, München

Hinweis:

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Anzeigeninhalte.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigungen – auch auszugsweise – sind nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt der Verlag keine Haftung.
© AVR GmbH

HINWEIS: In den Texten des wi Journals wird – soweit es sich nicht um Zitate von Personen handelt – das generische Maskulinum verwendet, um eine bessere Lesbarkeit zu bieten. Gemeint und einbezogen sind damit aber immer alle Geschlechter.



REGIONALVERBÄNDE DES GDW

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Telefon: 0711/163450

info@vbw-online.de

www.vbw-online.de

VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.

Stollbergstraße 7, 80539 München

Telefon: 089/2900200

vdwbayern@vdwbayern.de

www.vdwbayern.de

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Telefon: 030/897810

info@bbu.de

www.bbu.de

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83,

22415 Hamburg

Telefon: 040/520110

info@vnw.de

www.vnw.de

VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

Olvenstedter Straße 66,

39108 Magdeburg

Telefon: 0391/744190

info@vdw-lsa.de

www.vdwwdwg.de

VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Breiter Weg 261,

39104 Magdeburg

Telefon: 0391/744170

info@vdwg-lsa.de

www.vdwwdwg.de

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main

Telefon: 069/9706501

kontakt@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Telefon: 0511/126501

info@vdw-online.de

www.vdw-wohnen.de

VdW Rheinland Westfalen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Telefon: 0211/169980

info@vdw-rw.de

www.vdw-rw.de

VdW saar Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Wilhelm-Heinrich-Straße 11,

66117 Saarbrücken

Telefon: 0681/84120300

info@vdwsaar.de

www.vdwsaar.de

vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: 0361/340100

info@vtw.de

www.vtw.de

vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Am Brauhaus 8 / Waldschlösschenareal

01099 Dresden

Telefon: 0351/491770

info@vdw-sachsen.de

www.vdw-sachsen.de

VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351/807010

verband@vswg.de

www.vswg.de

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V.

Wilhelm-Haas-Platz,

63263 Neu-Isenburg

Telefon: 069/69780

kontakt@genossenschaftsverband.de

www.genossenschaftsverband.de



JETZT DIGITAL-ABO ENTDECKEN

Alle News. Jede Woche neu.
Für Sie und 14 weitere Nutzer.

IMMER UND ÜBERALL BESTENS INFORMIERT

Die aktuellsten Informationen und
Hintergründe aus Wohnungspolitik
und Wohnungswirtschaft.

Jeden Donnerstag **digital auf**
kiosk.gdw.de oder mit
der **App GdW-Kiosk** auf Ihr
Smartphone oder Tablet.

15 Nutzer, 15 Endgeräte.

Weitere Informationen finden Sie auf
wi-journal.de/abonnement

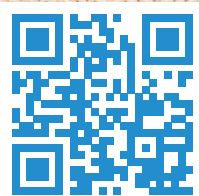


Wo Bewohner langfristig zufrieden sind

Im Netz unserer Stadt.
Glasfaser-Internet von M-net.



Jetzt FTTH für
Ihr Gebäude!



Alle Infos und Verfügbarkeiten
unter m-net.de/ftth

Ein Unternehmen der **SW/M**

m-net