

28. Jahrgang

aktuell

Das Magazin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Baden-Württemberg

Die Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Ausgabe 2/22



Wohnen braucht
Energie



Energie

3 Editorial

- 4 Interview:
„Die Menschheit steht vor einer riesigen Herausforderung, die nur durch gemeinsames weltweites Handeln gelöst werden kann“
- 8 Interview:
„Liquiditätshilfen und ein Gaspreisdeckel sind jetzt wichtig“
- 11 Die Wärmewende richtig angehen
- 14 Um Unabhängigkeit und Sicherheit zu schaffen, braucht es Investitionen
- 16 Heizungsanlage optimieren
- 19 Sozialverträgliche Wege aus Energiepreis- und Klimakrise
- 22 Den CO₂-Ausstoß im Bestand reduzieren und Heizkosten senken

AUS DEM VERBAND

- 26 Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft
- 30 vbw-Sommerempfang mit Ministerin Razavi
- 34 Land will zielführende Ergebnisse in drei Themensäulen erreichen
- 35 Auftakt zum Strategiedialog
- 36 Spannende Beiträge bei den Baden-Badener Tagen
- 39 Nachhaltigkeit gestalten
- 42 Karlsruher Rechtstag beeindruckt durch Themenvielfalt
- 44 Wohnbaugipfel in Backnang und Göppingen

MITGLIEDER AKTUELL

- 46 Wohnungsbaugenossenschaften im Ländle zeigen Flagge und steigen aufs Rad
- 48 Kreisbaugruppe stellt „Haus E“ in Winnenden vor
- 49 Der Kapelle ein Dorf geben
- 51 Praxedis-Gärten in Singen
- 53 Baugenossenschaft Baden-Baden für Beispielhaftes Bauen prämiert
- 54 Landes-Bau-Genossenschaft vielfach aktiv
- 55 Wohnraumoffensive Baden-Württemberg
- 56 Pilotprojekt der FLÜWO auf dem Spinelli-Quartier
- 57 Flüchtlinge und Studierende unter einem Dach
- 58 Neuer Wohnraum für Klinikpersonal
- 60 Vier für ein Quartier - eine Straße wächst zusammen:
- 61 WBL: Erster Bauabschnitt Grünbühl.living fertiggestellt
- 62 Stadtrundfahrt zu Projekten des städtischen Unternehmens
- 63 GGH setzt als Jubiläumsgeschenk 100 Mieterideen in ihren Quartieren um

VERMISCHTES

- 65 Termine
- 67 Impressum



Liebe Leserinnen und Leser...

wenn wir so handeln würden, wie es die Politik derzeit tut – unüberlegt, hektisch und ohne Expertise – dann hätten wir alle bald keinen Job mehr. Wir verstießen in vielen Fällen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Obwohl die Bau- und Wohnungswirtschaft derzeit in einer absolut toxischen Gemengelage von steigenden Energie-, Baupreisen und Zinsen, einer hohen Inflation, fehlenden Fachkräften und Materialengpässen gefangen ist, hält die Bundesregierung tapfer an einem Bauziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr fest. Dies ist unter den jetzigen Bedingungen unrealistisch und damit als Ziel nahezu unseriös.

Doch das ist nicht das einzige und eigentliche Ärgernis. Vielmehr wird die derzeitige Energiekrise von politischer Seite nicht wirklich überzeugend gelöst. Ein Entlastungspaket jagt das nächste. Im Gießkannenprinzip werden Unsummen von Geld an Teile der Gesellschaft sowie Teile der Wirtschaft ausgeschüttet. Die Bundesregierung kündigt eine Gaspreislage an, die aber kurz vor ihrer Einführung doch wieder verworfen wird. Das alles ist in Bezug auf kompetentes und wissenschaftlich gestütztes Handeln wenig überzeugend.

Richtig ärgerlich und auch teuer wird es aber, wenn der Bund Anforderungen stellt, die schlichtweg nicht umsetzbar und im Hinblick auf Einsatz und Ertrag auch nicht wirtschaftlich sind. Dies gilt beispielsweise für den sogenannten hydraulischen Abgleich der Heizanlagen, zu dem die Wohnungswirtschaft sowie alle Immobilienbesitzer durch die Verordnung EnSiMiMaV innerhalb von zwei Jahren verpflichtet ist. In der Kürze der Zeit und aufgrund fehlender Fachkräfte ist die Umsetzung schlichtweg unmöglich. Die zu investierenden Mittel könnten zudem wesentlich effektiver eingesetzt werden, um Energie – insbesondere Gas – einzusparen. An dieser Stelle hat die Regierung zu schnell und zu schlampig gearbeitet!

Ein kleiner Lichtblick geht von der „Stuttgarter Erklärung“ aus, die die Bauministerkonferenz im September vorgelegt hat. Darin zeichnet sich ein Verständnis der Herausforderungen unserer Branche ab, welches zu einigen Verbesserungen führen könnte, insbesondere zu mehr Planungssicherheit. Doch auch hier bleibe ich im Konjunktiv, denn bis zu einer Umsetzung ist es ein langer Weg, auf dem – wie wir aus der Vergangenheit, beispielsweise der Wohnraumallianz, wissen – viel Gutes verloren gehen kann.

Im vbw nehmen wir allerdings zur Kenntnis, dass unsere Kritik und Anregungen in der Politik wahrgenommen werden. Das ist ein Punkt, der mich für die Zukunft ein klein wenig optimistisch stimmt. Daran sollte die gesamte Branche weiterarbeiten. Wir bauen neu, wenn es die Möglichkeit dazu gibt und die Mittel zur Verfügung stehen und setzen auch im Bestand Klimaschutz und Energiesparen um. Die Wohnungswirtschaft bietet Sicherheit und Stabilität – auch in der Krise. Das zeigen nicht zuletzt die vielen Beispiele in diesem Heft mit dem aktuellen Schwerpunktthema „Energie“, zu deren Lektüre ich sie herzlich einlade.

Bresinski

Peter Bresinski
Präsident des vbw



**Prof. Dr. Mojib Latif spricht
im Interview über klimati-
sche Entwicklungen, über
Anpassungsfähigkeit und
den heutigen Lebensstil**

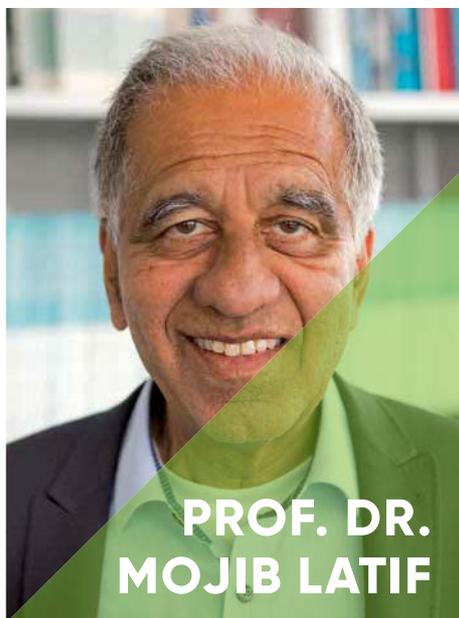
„Die Menschheit steht vor
einer riesigen Herausforderung,
die nur durch gemeinsames
weltweites Handeln gelöst
werden kann“

Die aktuelle Gaskrise und die sich verstetigende Klimakrise bilden eine toxische Gemengelage in Deutschland und ganz Europa. Einerseits verteuert sich Energie derzeit explosionsartig und bindet dadurch Finanzmittel, die andererseits in hohem Maße in erneuerbare Energien und energieeffiziente Gebäude investiert werden sollten. Große Brände, Hitze und Trockenheit in weiten Teilen Europas machen deutlich, dass der Einsatz von fossilen Energieträgern nicht mehr so weitergehen kann wie bisher. Das Land Baden-Württemberg will daher in 18 Jahren klimaneutral sein. „aktuell“ sprach mit dem deutschen Meteorologen, Klimaforscher und Präsident der Akademie der Wissenschaften in Hamburg Prof. Dr. Mojib Latif über den Klimawandel, die Energiekrise und die Zukunft unserer – auch gebauten – Umwelt. Er sagt: Klimaschutz muss Spaß machen.

aktuell: Herr Prof. Dr. Latif, die wichtigste Frage lautet: Ist dem Klima noch zu helfen?

Prof. Dr. Mojib Latif: Die Antwort hängt davon ab, wie wir uns in der Zukunft verhalten werden. Wenn die Welt, hypothetisch angenommen ab jetzt, keine Treibhausgase mehr ausstoßen würde, dann ließen sich die Pariser Klimaziele noch einhalten. Das heißt, die globale Erwärmung könnte auf deutlich unter zwei Grad begrenzt werden, vielleicht sogar auf 1,5 Grad. Aber das ist eben rein hypothetisch.

In der Realität ist es für das Klima schon fünf nach zwölf. Insbesondere, wenn man sich ansieht, was derzeit auf der Welt so geschieht in den Polarregionen, bei der Eisschmelze, mit steigendem Meeresspiegel wie auch der Zunahme und Intensivierung von Wetterextremen. Natürlich nimmt man diese Vorkommnisse zuerst dort wahr, wo ohnehin die Verhältnisse gefährlicher sind als bei uns. Aber inzwischen sieht man die Entwicklung eben auch bei uns. Wer hätte sich einmal träumen lassen, dass wir in Hamburg 40 Grad messen? Oder dass man sich in der



**PROF. DR.
MOJIB LATIF**

Ozeanzirkulation und Klimadynamik
Maritime Meteorologie
GEOMAR Helmholtz-Zentrum für
Ozeanforschung Kiel und Universität Kiel
Präsident, Akademie der Wissenschaften
in Hamburg
Präsident, Deutsche Gesellschaft
CLUB OF ROME

Hansestadt nach Regen sehnt? Das sind schon ziemlich starke Veränderungen.

Meine Antwort lautet daher: ja, dem Klima ist noch zu helfen, aber nur gemeinsam und nur bis zu einem bestimmten Maß. Das Problem der Erderwärmung ist ein globales und nicht national zu lösen. Die Menschheit steht hier vor einer völlig neuen Herausforderung: Sie muss gemeinsam handeln. Es ist völlig egal, wo ein Gas wie CO₂ in die Atmosphäre ausgestoßen wird. Es verweilt über Jahrhunderte in der Atmosphäre, verteilt sich dabei auf dem Erdball und ist deswegen überall wirksam. Das zeigen die Polarregionen. Dort werden so gut wie keine Treibhausgase ausgestoßen und trotzdem sind sie massiv von der Erderwärmung betroffen.

Und die gegenwärtige Energiekrise zeigt, dass wir mit der Energiewende viel zu lang gewartet haben. Eigentlich hätten wir die Energiewende schon 1973 – also vor 50 Jahren – bei der ersten Ölkrise einleiten müssen. Da wurde deutlich, dass unsere Art der Energieversorgung auf tönernen Füßen steht und alles andere als sicher ist. Doch wir haben aus der Ölkrise nicht gelernt. Daher stecken wir heute in dieser misslichen Situation der Energiekrise.

aktuell: Wie gut können wir uns und unsere Infrastruktur dem Wandel des Klimas anpassen oder wie werden wir resilienter?

Latif: In Pakistan steht derzeit ein Drittel des Landes unter Wasser. In den vergangenen Jahren gab es auch in vielen anderen Ländern extreme Wetterereignisse, beispielsweise letztes Jahr im westlichen Kanada mit Temperaturen von knapp 50 Grad und entsprechender Hitze. Ich erinnere mich noch, dass die Zeitung 'Der Tagesspiegel' geschrieben hat: „Der Klimawandel macht das Unmögliche wahrscheinlich“. Oder ähnliche Temperaturen mit außer Kontrolle geratenen Bränden in Australien vor zwei Jahren. Wie wollen Sie denn bei Temperaturen von rund 50 Grad leben? Der menschliche Körper ist gar nicht darauf eingestellt. Das sind teils wirklich apokalyptische Verhältnisse.

Wir hatten vergangenes Jahr die Flut im Ahrtal. Man kann natürlich nie sagen, dass diese Flut zu 100 Prozent auf den Klimawandel zurückzuführen ist. Aber der Klimawandel erhöht die Wahrscheinlichkeit dafür, dass so etwas passiert. Wenn solche Regenmas-

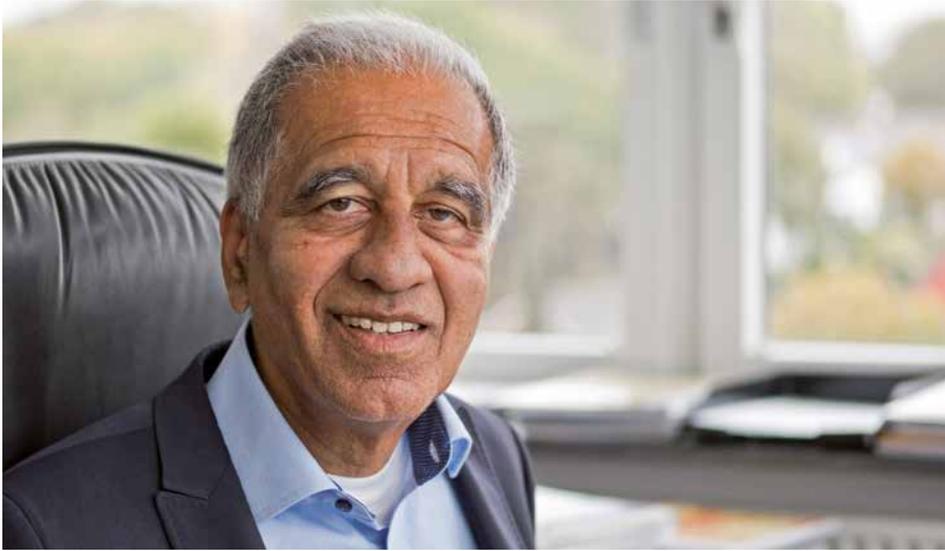
sen in enge Flusstäler gelangen, wird man sich nur schwer anpassen können – auch wenn man es versuchen muss. Auf dem flachen Land hätten die Felder unter Wasser gestanden und Keller wären vollgelaufen, aber das wäre es dann auch schon gewesen. Trotzdem ist Anpassungsfähigkeit sehr wichtig und muss unbedingt überall angegangen werden.

Auch beim Thema Trockenheit. Eine Lösung wäre, trockenresistentere Pflanzen in der Landwirtschaft anzubauen und sparsamer mit dem Wasser umzugehen. Beim Thema Hitze muss man insgesamt für mehr Verschattung sorgen. Wenn ich hier in Hamburg auf den Bus warte, dann stehe ich oft mitten in der prallen Sonne – leider auch im Sommer, wenn die Temperaturen bei weit über 30 Grad liegen. Das liegt daran, dass die Unterstände zwar schön sind, aber eben durchsichtig. Die Städte und Gemeinden müssen sich Gedanken machen, wie sie Hitze und Trockenheit abfedern können. Ich spreche nicht nur von Schatten, sondern auch von mehr Begrünung und mehr Wasserflächen. Die Begrünung von Dächern kann bei zunehmenden Regenmassen einen gewissen Verzögerungseffekt ergeben. Das Wasser fließt nicht sofort ab, sondern erreicht den Erdboden erst mit Verzögerung.

Wir haben die Herausforderungen, die mit dem Klimawandel einhergehen, lange verdrängt, jetzt müssen wir sie endlich angehen. Doch eins will ich auch sagen: Es gibt Grenzen der Anpassungsfähigkeit. Sie können sich nicht an alles anpassen. Das wird oft vergessen.

Grenzen sehe ich auch bei der Finanzierbarkeit. Es lässt sich nicht alles kompensieren, wenn der Klimawandel voranschreitet. Woher sollen denn die Staaten das Geld nehmen, wenn es immer mehr Extreme gibt? Das geht überhaupt nicht. Das ist ein riesiger sozialer Sprengstoff, wenn Menschen alles verlieren und nicht mehr kompensiert werden können. Das muss man begreifen, um beim Klimaschutz zügig voranzukommen.

Wenn wir in Deutschland kein CO₂ mehr ausstoßen, ist das zwar super und wir sind dann Vorbild, glaubwürdig und werden unserer historischen Verantwortung gerecht, aber es hilft nicht viel. Denn Deutschland trägt nur zwei Prozent zum weltweiten CO₂-Ausstoß bei. Zwei Prozent! Wir müssen daher dringend versuchen, eine weltweite Bewe-



gung in Gang zu bringen. Wir benötigen eine starke internationale Kooperation. Wie das angesichts der vielen nationalistischen Tendenzen gelingen kann, weiß ich nicht, aber es muss ein.

aktuell: Tatsächlich sind die Herausforderungen, vor denen die Menschheit derzeit steht, nicht nur groß, sondern sogar existenziell: den Klimawandel abbremsen, die Energiekrise bewältigen, den Wohlstand erhalten und für viele Menschen möglich machen. Geht das alles gleichzeitig oder gibt es hier Grenzen? Müssen wir Prioritäten setzen?

Latif: Natürlich sollten wir versuchen, unseren Wohlstand zu erhalten. Die Frage ist, in welchen Facetten. Wir pflegen einen unglaublich verschwenderischen Lebensstil. Wir werfen unheimlich viele Lebensmittel weg, wir verschwenden viel Wasser, wir verschwenden unheimlich viel Energie. Da muss man ansetzen. Da muss man sparen. Auch im Gebäudebereich, in dem – je nach Schätzung – 30 bis 40 Prozent der Energie stecken.

Doch die soziale Frage kommt hinzu: Wer bezahlt energetische Sanierungen? Bezahlen das die Vermieter oder die Mieter? Diesen Konflikt gilt es mit einem Kompromiss irgendwie zu lösen. Angesichts explodierender Mieten und Energiepreise wird das

schwierig, denn man kann die Mieter eigentlich kaum mehr zusätzlich belasten. Und da man die Ausgaben auch nicht zu hundert Prozent den Vermietern aufbürden kann, bleibt nur eine Lösung: Steuergelder müssen einen Teil decken.

Vielleicht müssen wir uns der Frage widmen: Wofür geben wir die Steuergelder eigentlich aus? Wo können wir neue Finanzquellen erschließen? Letzten Endes geht es ja immer ums Geld. Meiner Meinung nach gibt es viel zu viele Subventionen für nicht nachhaltige Produkte. Ich will es mal auf die Spitze treiben: Warum sind Bioprodukte teurer als konventionell hergestellte? Das zeigt doch schon die Schizophrenie unseres Wirtschaftssystems. Ähnliches gilt für die erneuerbaren Energien. Sie sind – zumindest, wenn man sie für sich allein betrachtet – die billigste Art der Stromerzeugung. Kohle, Atom – alles ist in der Erzeugung viel, viel teurer. Warum steigen die Energiepreise, wenn immer mehr erneuerbare Energien in den Strommix kommen? Solche Fragen muss man sich einfach

einmal stellen. Warum fließt so viel Geld in Monokulturen, die nicht nachhaltig sind, sondern die Biodiversität schädigen? Die Gelder müssen dorthin fließen, wo sie unsere Lebensgrundlagen sichern.

aktuell: Wenn Sie von den Finanzströmen sprechen, schließt sich folgende Frage an: Ist es richtig, den Fokus auf die Reduzierung von CO₂ zu legen oder bräuchte es eine differenziertere Denkweise?

Latif: Die Finanzströme werden dahin gelenkt, wo Profit lauert. Wir benötigen eine Investitionslenkung in die erneuerbaren Energien. Deswegen bin ich auch gegen die Kernkraft, die ja jetzt auch im Rahmen der Taxonomie in Europa nachhaltig sein soll – ebenso wie Erdgas. Das ist ein verheerendes Signal. Es lenkt die Investitionen wieder in die Nuklearenergie oder in die fossilen Brennstoffe. Das sind komplett falsche Weichenstellungen. Das verzögert die Energiewende um viele, viele Jahre.

Dabei haben wir eigentlich keine Zeit mehr. Die Welt ist jahrzehntelang – ich nehme Deutschland hier aus – in die falsche Richtung gefahren. Sie hat den Ausstoß von Treibhausgasen immer weiter erhöht. Trotz besseren Wissens. Der Weltklimarat hat ja seinen ersten Bericht 1990 vorgelegt, vor über 30 Jahren. Seit dieser Zeit haben wir die Erkenntnis, dass und warum sich das Klima verändert. Wir haben also schon lange kein Erkenntnisproblem mehr. Doch zum einen ist die Politik zu ängstlich, ja sogar feige, die Dinge anzugehen, die wirklich notwendig sind. Zum anderen geht die Wirtschaft oft dahin, wo es am billigsten ist, wo die sozialen Standards und die Umweltstandards am niedrigsten sind. Und viele Bürgerinnen und Bürger denken vielleicht über Veränderung nach, aber machen dann doch weiter wie bisher.

Im Prinzip haben wir genug Geld. Es wird nur falsch investiert. Da müssen wir ansetzen. Dann werden nachhaltigere Produkte noch konkurrenzfähiger. Denn sie sind es ohnehin schon, wenn man die indirekten Kosten mitberücksichtigen würde – also beispielsweise die Umweltschäden.

aktuell: Aber kann dann die derzeitige Energiekrise die Energiewende nicht sogar beschleunigen? Könnten der Gasmangel und die hohen Energiepreise nicht auch ein Katalysator und eine Chance für den schnelleren Umbau des Systems sein?

Latif: Das wäre natürlich super. Die Chance ist da. Auch bei Corona dachten wir, dass jetzt ein Umdenken stattfinden wird – und tatsächlich sind die weltweiten CO₂-Emissionen 2020 deutlich gesunken – aber dann im Jahr 2021 ungefähr um den gleichen Betrag auch wieder gestiegen. Wir hatten nichts gewonnen. Sobald Krisen einigermaßen überstanden sind, geht alles weiter wie bisher. Deswegen ist eine langfristige Strategie so wichtig, damit wir bei Krisen nicht alles über den Haufen werfen, was uns vorher wichtig war, beispielsweise die Ablehnung von Fracking-Gas, das derzeit gar nicht schnell genug kommen kann.

aktuell: Lassen Sie uns zurückkommen auf das Thema der Trockenheit. Wissenschaftler warnen vor einem wachsenden Süßwasserdefizit auf der Nordhalbkugel – auch in Deutschland. Müssen wir uns aufs Wassersparen einstellen, auch beim privaten Wasserverbrauch?

Latif: Ja, vor allem im Sommer. Die Verschwendung muss auf jeden Fall aufhören. Im Winter werden wir wohl immer noch genügend – vielleicht sogar mehr – Niederschläge bekommen. Von den Wasserwerken hieß es zwar noch vor ein paar Jahren, dass durch einen zu geringen Wasserverbrauch die Rohre kaputtgehen. Doch nun ist Wassersparen unbedingt angesagt und wir sollten alle Effizienzpotenziale nutzen. Möglichkeiten gibt es viele: wassersparende Wasserhähne, Duschköpfe und WC-Spülungen. Auch in der Landwirtschaft könnte man mit weniger Wasser auskommen. In halbtrockenen Gebieten werden bereits Verfahren angewandt, von denen wir lernen können – beispielsweise mit Tropfenbewässerung.

Ich warne zudem: Wir dürfen das Wasser auf keinen Fall kommerzialisieren. Es darf nicht passieren, dass Quellen veräußert werden und wir dann Wasser teuer kaufen müssen. Diese Diskussion wird gerade in Lüneburg

geführt. Vor dem Hintergrund der letzten Jahre würde ich dringend davon abraten, Wasser an Unternehmen zu verkaufen.

aktuell: Wie können Städte und Gebäudehalter heißeren Sommer begegnen?

Latif: Das ist wirklich schwierig. Wir sind jetzt in Deutschland bei einer Höchsttemperatur von 41,2 Grad angelangt. Ich weiß nicht genau, wann wir das allererste Mal Temperaturen von über 40 Grad hatten. Es war in den 1980er Jahren. Die Entwicklung geht ziemlich rasant voran. Eigentlich kann man sich an solche Temperaturen kaum noch anpassen.

Umso wichtiger wäre es, dass wir versuchen, die globale Erwärmung zu begrenzen, damit uns das nicht alles völlig entgleitet. Auch, weil am Klima noch viele andere Themen hängen, beispielsweise die Energie. Als der Rhein extrem wenig Wasser geführt hat, war die Binnenschifffahrt stark beeinträchtigt, Transporte waren eingeschränkt, Kohlekraftwerke konnten kaum noch beliefert werden. Die Atomkraftwerke in Frankreich konnten kaum noch gekühlt werden. Das war ein Teil des Energieproblems. Das Wasser fehlte oder war zu warm. Deswegen müssen wir von Grund auf neu denken. Mein letztes Buch heißt ja auch „Countdown“, weil wir so gut wie keine Zeit mehr haben, um die Energiewende noch rechtzeitig zu schaffen. Wir haben uns in eine Sackgasse manövriert, aus der jetzt nur noch ganz schwer herauszukommen ist.

aktuell: Kann es passieren, dass Europa durch den Klimawandel zusätzlich noch ganz anders betroffen wird, weil sich die Meeresströmungen des Atlantiks (AMOC) abschwächen und so die Winter in Mitteleuropa wieder kälter werden?

Latif: Nein. Selbst wenn sich die Strömung massiv abschwächen sollte, wird das nicht so viel Einfluss auf uns haben, wie die meisten Menschen denken. Der Einfluss würde vielleicht so im Bereich von einem Grad im Jahresmittel liegen. Je weiter sie nach Osten gehen – beispielsweise nach Osteuropa – spielt das kaum noch eine Rolle.

Doch ich rechne in anderer Hinsicht mit Auswirkungen, die kaum bekannt sind: Eine deutliche Abschwächung würde dafür sorgen, dass an unseren Küsten der Meeresspiegel viel schneller und höher steigt als am Südatlantik. Denn die Meeresströmungen verändern ja nichts im globalen Mittel, sondern an der Verteilung.

aktuell: Welche Klimaschutzmaßnahmen müsste Deutschland ganz konkret noch angehen?

Latif: Wichtig ist die Akzeptanz der Bevölkerung. Akzeptanz bekommt man nur, wenn die Menschen das Gefühl haben, dass sie profitieren. Im Moment haben Sie das Gefühl, sie zahlen drauf. So können sie niemanden begeistern. Das heißt, die Regierung muss Angebote schaffen. Das 9-Euro-Ticket war ein guter Anfang. Angenommen die Bahn wäre verlässlich, sauber und hätte Internet, dann pendelt doch kaum jemand mit dem Auto. Wer steht denn gerne im Stau? Kein Mensch. Solche Angebote müssen nun gemacht werden.

Klimaschutz muss Spaß bringen. Wenn Klimaschutz Spaß bringt, dann machen auch alle mit.

aktuell: Vielen Dank für das Interview, Herr Prof. Latif.

Das Interview führten Robert Bechtloff, Nachhaltigkeitsreferent, und Marion Schubert vom Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit am 20.09.2022.



„Liquiditätshilfen und ein Gaspreisdeckel sind jetzt wichtig“

Herausforderungen und Lösungen in der aktuellen Energiekrise

Die Preise für Gas, Erdöl und Strom sowie die meisten anderen Energieträger sind jüngst explosionsartig gestiegen. Insbesondere die durch den Krieg in der Ukraine verursachte Gasmangellage hat die Situation auf dem Energiemarkt verschärft. Fragen stellen sich bezüglich der Versorgungssicherheit, der Verteilung und Bezahlbarkeit der Energie. Die Bundesregierung hat jüngst zwei Verordnungen auf den Weg gebracht, die der Sicherstellung der Energieversorgung mittels kurzfristiger beziehungsweise mittelfristiger Maßnahmen dienen sollen. Mit Dr. Ingrid Vogler, Referentin für Energie und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sprach „aktuell“ über die Entwicklung und insbesondere die Herausforderungen für die Branche.

aktuell: Frau Dr. Vogler, wie sieht die Situation auf dem Energiemarkt derzeit aus?

Dr. Ingrid Vogler: Extrem unübersichtlich weil alle Entwicklungen gleichzeitig und nebeneinander passieren. Zum einen steigen die Energiepreise bei unterschiedlichen Energieversorgern unterschiedlich an, je nachdem, welche Vorlieferanten und Langfrist- oder Kurzfristverträge sie haben und ob sie russisches Erdgas substituieren müssen oder nicht. Zum anderen gibt es im Moment unterschiedliche Energiepreise: Bei der Fernwärme dürfte von 10 Cent bis 30 oder 40 Cent pro kWh alles dabei sein. Bei Gas liegen die Preise zwischen 7 bis 30 Cent pro kWh.

Gleichzeitig gibt es eine große Menge Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung. Aber auch die sind sehr unübersichtlich. Ein Teil der Maßnahmen ist angekündigt, ein Teil ist umgesetzt. Weil es sehr viele detaillierte Einzelmaßnahmen sind, kann man pro Person gar nicht umrechnen, was das nun ganz konkret für eine bestimmte Lebenssituation bedeutet.

Dann kommen Maßnahmen dazu, wie die Gasumlage [wurde kurz vor Redaktionsschluss noch abgeschafft] sowie eine Mehrwertsteuerabsenkung beim Gas, bei der auch die Frage offengeblieben ist, wie das bei Wärmelieferung, bei Fernwärme ist [wurde kurz vor Redaktionsschluss noch beschlossen]. Das alles zusammen führt zu teilweise oder sogar sehr stark steigenden Preisen und zu großer Unsicherheit. Was wirklich fehlt, ist ein Deckel, der Sicherheit gibt, dass die höchsten Auswüchse von 30 Cent pro kWh Gas oder 40 Cent pro kWh Fernwärme eigentlich nicht vorkommen sollten [kurzfristig beschlossen, Ausgestaltung offen].

aktuell: Was bedeutet das für die deutsche Wohnungswirtschaft? Und für ihre Mieter?

Vogler: Wir sehen im Moment, dass immer mehr Mieter Schwierigkeiten haben, erhöhte Vorauszahlungen zu leisten. Wir sehen, dass die Jobcenter, die die Kosten der Unterkunft finanzieren, die erhöhten Vorauszahlungen nicht leisten. Das bedeutet sofort einen Liquiditätsverlust der Wohnungsunternehmen, weil die ihrerseits dort, wo die Energiepreise gestiegen sind, erhöhte Vorauszahlungen an die Energieversorger leisten.

Wir sind mittendrin in einer sehr dynamischen Veränderung

aktuell: Die Bundesregierung hat die beiden Verordnungen EnSikuMaV * und EnSimiMaV * auf den Weg gebracht. Wie sind diese umzusetzen bzw. wo entstehen hier Herausforderungen?

Vogler: Der Gedanke, der hinter den Verordnungen steckt, ist es, kurzfristig und mittelfristig zusätzlich Energie einzusparen. Die Verordnungen selber sind deswegen für die Wohnungswirtschaft schwierig, weil sie sehr kleinteilige Lösungen für bestimmte Gebäudebestände vorschreiben und weil sie teilweise gesamte Gebäudecluster erreichen wollen. So soll zum Beispiel der vorgesehene teilweise hydraulische Abgleich sieben Millionen Wohnungen erreichen. Dabei ist nicht genügend bedacht worden, ob die Kapazitäten ausreichen und es ist nicht genügend bedacht worden, dass diese zwei Verordnungen massiv Arbeitskraft und Kapazitäten aller Gebäudeeigentümer in bestimmte Konstellationen lenken.

Gerade die wohnungsweise Information der Mieter und der hydraulische Abgleich sind sehr kritikwürdig, weil Aufwand und Nutzen in einem sehr, sehr schlechten Verhältnis stehen. Wir haben zu beiden Verordnungen GdW-Informationen herausgegeben, um eine Anwendung in der Wohnungswirtschaft zu

erleichtern und auch um die Grenzen der Anwendbarkeit aufzuzeigen.

aktuell: In welche Energien sollte künftig investiert werden, wenn gleichzeitig das Wohnen bezahlbar bleiben soll? Sind die oft genannten Wärmepumpen, ist Fernwärme bzw. ist Wasserstoff eine realistische Lösung?

Vogler: Das ist eine sehr komplexe Frage, weil die Energieversorgung eine systemische Frage ist. Ich kann nicht in jedes Gebäude jede Art der Energieversorgung einbauen. Selbst wenn es technisch gehen würde, wäre es von Seiten der Betriebskosten nicht sinnvoll, eine Wärmepumpe in ein komplett unsaniertes Gebäude zu bauen.

Es wird so sein, dass Wärmepumpen und Fernwärmeanschlüsse in den nächsten Jahren die Hauptlösungen sein werden. Das wird nur funktionieren, wenn die Fernwärmeversorger Wege finden, ihre Netze, ihrerseits mit erneuerbaren Energien zu versorgen, sei es mit Großwärmepumpen, sei es mit Gewinnung von Solarenergie, zum Beispiel am Stadtrand, sei es mit Biomasseverbrennung. Insofern sind Wärmepumpen und Fernwärme sehr realistische Lösungen.

Wir werden dabei allerdings nicht schnell genug im Bereich des Klimaschutzes vorankommen können, einfach, weil die Kapazitäten begrenzt sind. Zur Kapazität zählen Geld, Zeit, Menschen sowie Material und leider auch vorgelagerte Lieferketten um den gesamten Globus herum.

Wasserstoff ist eine Lösung, die auf keinen Fall abgeschrieben werden darf, aber vor 2030 nicht realistisch umgesetzt werden kann.

Wir sagen den Wohnungsunternehmen: „Wartet nicht auf Wasserstoff, aber hofft, dass er kommt.“

Denn es besteht schon noch die Hoffnung, dass Wasserstoff in den 2030er Jahren eine Zusatzlösung ist. Wir gehen allerdings nicht davon aus, dass Wasserstoff flächendeckend in allen Netzen zur Verfügung stehen wird. Das wird eher eine lokale Frage bestimmter



**DR.
INGRID
VOGLER**

Referat Energie Technik Normung
beim GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Verteilnetze werden und heute ist noch nicht absehbar, wo. Jetzt im Herbst wird noch ein sehr wichtiger Bericht des deutschen Wasserstoffrates zu Wasserstoff in Wohngebäuden erscheinen, danach sind wir auch noch einmal schlauer.

aktuell: Gerade im Wärmesektor liegt der Anteil der Erneuerbaren Energien bei lediglich 16,5 Prozent. Was sollte geschehen, um diesen Anteil zu erhöhen?

Vogler: Jeder Neubau wird künftig entweder ans Wärmenetz angeschlossen sein oder eine Wärmepumpe haben. Bei jeder Bestandsanierung wird zu prüfen sein, ob man das Gebäude nach der Sanierung mit einer Wärmepumpe versorgen kann, an ein Wärmenetz angeschlossen bekommt oder über Contracting eine Wärmelieferung aus erneuerbaren Energien vereinbaren kann – was wiederum der Wärmelieferverordnung unterliegt. Alles zusammen unterliegt natürlich auch der Frage des Preises und der Kosten der Wärmeversorgung.

Am Ende geht es um Wohnkosten, sowohl Kaltmiete als auch Energieversorgungskosten. Im Moment ist da so eine Dynamik und

Volatilität drin, man sollte sich nicht darauf verlassen, dass die heutigen hohen Kosten für fossile Energie ewig so bleiben, so dass man sich die Wärmepumpe auch nicht zu gut rechnen sollte. Parallel ist auch der Strompreis hochgegangen und die Wärmepumpen sind im Moment schlecht lieferbar. Trotzdem werden sie einen maßgeblichen Anteil der Zukunftslösungen bilden, denn Ziel der Bundesregierung ist, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird.

Im Moment geht es eher langsamer als schneller voran, durch die Lieferschwierigkeiten, die Engpässe, die Preissteigerungen, die sich überall auswirken. Aber es bleibt nicht stehen; Wohnungsunternehmen werden und müssen immer ihre Bestände sanieren.

aktuell: Welche Folgen haben die derzeitige Gasmangellage und die damit verbundenen hohen Preise für das Ziel in 23 Jahren klimaneutral sein zu wollen?

Vogler: Wir haben schon in der Ausgangssituation ein gewisses Gap gehabt, und zwar von dem, was man glaubt, was man schafft

– auch wenn man beschleunigt – zu dem was sein soll. Zu diesem Gap, so unsere Schätzung, haben wir mittlerweile zwei Jahre Verzug. Durch Corona und durch die aktuelle Gasmangel-, Gaspreis- und Lieferkettensituation hat sich vieles verzögert. Jetzt verzögern sich Projekte, weil Pläne auf Eis gelegt werden müssen, weil sie im Moment gerade nicht finanzierbar sind oder weil etwas nicht lieferbar ist. Es geschehen nach wie vor Sanierungen und Heizungsaustausche, aber nicht so viele, wie wir bräuchten. Das hat Gründe. Deswegen sagen wir, wir werden uns angesichts der jetzigen Lage auf zwei Jahre zusätzlichen Verzug beim Erreichen der Klimaziele einrichten müssen. Trotzdem sollten wir weiter darauf hinarbeiten, denn der Klimawandel verschwindet ja nicht plötzlich. Wir müssen raus aus den fossilen Energien.

aktuell: Wie kann der Staat in dieser Situation unterstützend eingreifen?

Vogler: Wir sind der Auffassung, dass nicht viele kleinteilige Maßnahmen durchgeführt werden sollten, sondern, dass es um zwei große Themenfelder geht: Das eine ist die Liquiditätssicherung der Wohnungsunternehmen und das andere ist ein Gaspreisdeckel. Mit einem Gaspreisdeckel würde man die größten Auswüchse der Preisentwicklung abdecken, was allen gemeinsam wieder eine gewisse Planbarkeit und Sicherheit geben würde.

Das heißt nicht, dass der Deckel auf dem alten Gaspreis liegen muss. Höhere fossile Preise fokussieren sehr stark auf Energieeinsparung und wir haben auch schon zwei Entlastungspakete, die höhere Energiepreise abfedern sollen. Deswegen kann der Deckel irgendwo in der Mitte liegen. Er muss einfach wieder eine Planbarkeit ermöglichen.

aktuell: Vielen Dank für das Gespräch

Das Interview wurde am 14. September 2022 per Videocall geführt

* EnSikuMaV = Kurzfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung
EnSimiMaV = Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung





Die Wärmewende richtig angehen

Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiges Planungsinstrument für alle Akteure in einer Gemeinde.

Kommunen sind verpflichtet, einen Wärmeplan aufzustellen

Was bei der kommunalen Wärmeplanung zu beachten ist: Bis Ende 2023 müssen alle 104 großen Kreisstädte und Stadtkreise Baden-Württembergs einen kommunalen Wärmeplan aufstellen. Das verlangt das Klimaschutzgesetz des Landes. Die Entwicklung im Südwesten hat auch eine bundesweite Relevanz: eine solche Pflicht soll kommendes Jahr in ganz Deutschland eingeführt werden. Ein Überblick für Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die kommunalen Wärmepläne zeigen auf, wie der Energieverbrauch des Gebäudebestandes in Baden-Württemberg spätestens bis zum Jahr 2040 klimaneutral gestaltet werden kann. Künftig wird es neben der städtebaulichen Planung also auch eine energetische Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene geben. Fachleute aus Energieberatung und Planung, aus oder im Auftrag von Wohnungs- und Immobilienunternehmen können hierauf mit ihrer technischen Detailplanung in Quartieren und Gebäuden aufsetzen. Die Wärmeplanung beginnt

konkret mit einer systematischen Analyse des heutigen und zukünftigen Wärmebedarfs vor Ort, beziffert die Potenziale einer klimaneutralen Energieversorgung und weist Eignungsgebiete für Wärmenetze sowie eine dezentrale Wärmeversorgung aus. Außerdem werden Maßnahmen erarbeitet, durch die sich der Wärmebedarf anschließend komplett mit erneuerbaren Energien, Abwärme und der Kraft-Wärme-Kopplung decken lässt.

Die Pflicht zur Wärmeplanung in Baden-Württemberg gilt für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Für kleinere Gemeinden gibt es keine verpflichtende Vorgabe, doch auch für sie lohnt sich eine systematische Wärmeplanung. Dafür steht ein Förderprogramm des Landes zur Verfügung. Das Kompetenzzentrum Wärmewende der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA-BW) unterstützt als erste Anlaufstelle alle Kommunen in Baden-Württemberg beim Einstieg in die kommunale Wärmeplanung.

DEN WÄRMESSEKTOR KLIMANEUTRAL GESTALTEN

Rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen in Kommunen fällt im Sektor Wärme an. Die Energiewende in Deutschland wird daher ohne eine Wärmewende nicht gelingen. Aus diesem Grund wird die Wärmeversorgung bei allen Klimaschutzstrategien eine zentrale Rolle spielen. Will Deutschland bis spätestens 2045 keine Treibhausgase mehr ausstoßen, muss der Wärmebedarf in Wohnhäusern und Nichtwohngebäuden drastisch sinken und der Restbedarf auf klimaneutrale Weise gedeckt werden. Baden-Württemberg will die Klimaneutralität sogar schon im Jahr 2040 erreichen.

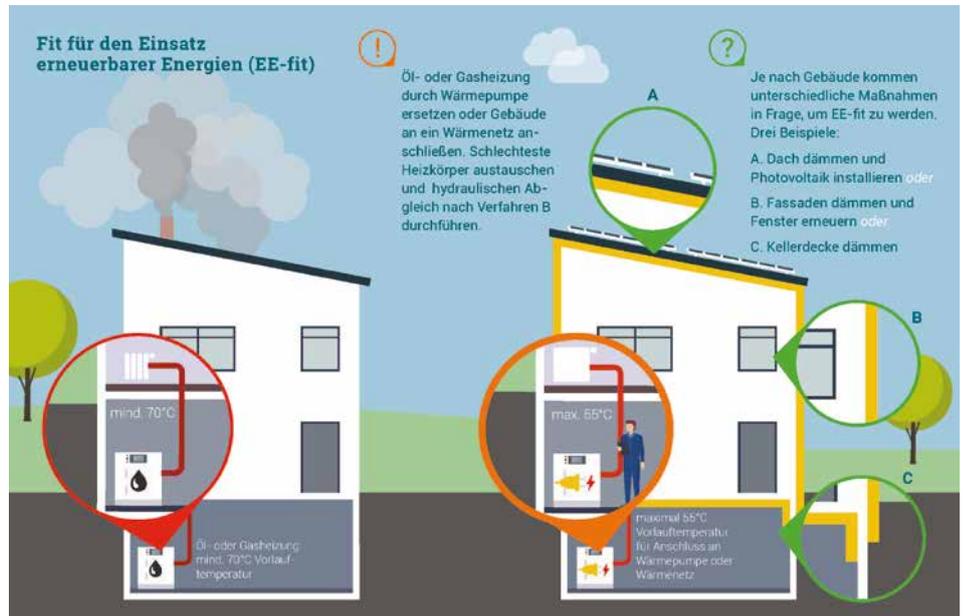
Für mehr Klimaschutz im Wärmesektor ist es notwendig, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, also Einsparmöglichkeiten zu identifizieren und die Gebäude energetisch zu sanieren. Dadurch sinken der Energieverbrauch und die Systemtemperaturen. Für Heizungsanlagen mit erneuerbaren Energien ist das entscheidend, denn sie arbeiten bei einem niedrigen Energiebedarf oft wesentlich effizienter. Kurzum: Nur wenn Gebäude „fit“ gemacht werden für erneuerbare Energien, gelingt es, sie mit niedertemperierter Umweltwärme und Abwärme zu versorgen (siehe Grafik).

Die KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH ist die Energieagentur des Landes. Aufgabe der KEA-BW ist die aktive Mitwirkung an der Klimaschutzpolitik in Baden-Württemberg: Sie berät Ministerien, Kommunen, kleine und mittelständische Unternehmen sowie kirchliche Einrichtungen bei Energieeinsparung, rationeller Energieverwendung und der Nutzung erneuerbarer Energien. Der Sitz der KEA-BW ist in Karlsruhe.

FAHRPLAN FÜR EINE KLIMANEUTRALE WÄRMEVERSORGUNG IN VIER SCHRITTEN

Die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans gliedert sich in vier Schritte:

1. Zuerst werden alle Informationen erfasst, die den Gebäudebestand (Baualter und Typ), den aktuellen Wärmeverbrauch, die Treibhausgasemissionen und die bestehende Wärmeversorgung im Gemeindegebiet betreffen. Hier liefern unter



So werden Gebäude fit gemacht für erneuerbare Energien.

anderem Wohnungs- und Immobilienunternehmen für den Wärmeplan wichtige Daten wie zum Beispiel zu Wärmeleistung und jährlichen Wärmemengen installierter Wärmeerzeugungsanlagen. Energieunternehmen liefern gebäudescharfe Angaben zu Energieverbräuchen. Grundlage zur Datenbereitstellung ist eine Ermächtigungsnorm des Klimaschutzgesetzes des Landes (§ 7 e KSG BW).

- Im zweiten Schritt gilt es zu analysieren, wo sich die Energieeffizienz steigern lässt und erneuerbare Energien, Abwärme und Kraft-Wärme-Kopplung eine klimaneutrale Wärmeversorgung ermöglichen. Gerade hier leisten Wohnungs- und Immobilienunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Potenzialanalyse, wenn die Unternehmen zum Beispiel mit Angaben zu geplanten Sanierungskampagnen im Bestand zum Planungsprozess beitragen.
- Die Kommunen müssen drittens ein Szenario zur klimaneutralen Deckung des zukünftigen Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien entwickeln. Dazu gehört eine räumlich aufgelöste, also in verschiedene Gebiete eingeteilte Darstellung der Versorgungsstruktur im Jahr 2040 mit einem Zwischenziel für 2030.
- In Schritt vier folgt die Benennung von Maßnahmen. Mit mindestens fünf muss die Kommune innerhalb der ersten fünf Jahre nach Veröffentlichung des Wärmeplans begonnen haben.

Darauf aufbauend entwickeln Fachleute aus Kommunen oder eines externen Dienstleisters die Umsetzungsstrategie: Wie lassen sich Potenziale ausschöpfen und die Nutzung erneuerbarer Energien ausbauen? Welche Flächen werden dafür benötigt? Wie hoch sind die Wärmeverbräuche in der Zukunft? In welchen Gebieten werden effiziente Wärmenetze gebaut? Und in welchen Bezirken kommen stattdessen CO₂-neutrale Einzelheizungen zum Einsatz? Zur Ausarbeitung der kommunalen Wärmewendestrategie setzen sich Vertretende aus den kommunalen Fachabteilungen (Stadtplanung und -entwicklung, Umweltschutz/Klimaschutz/Energie), der Stadtwerke und Eigenbetriebe sowie zentrale Akteure aus den Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die über eine Vielzahl an Gebäuden die Verantwortung tragen, am „runden Wärmeplanungstisch“ zusammen und stimmen die Strategie ab.

DER SÜDWESTEN MACHT ES VOR

Baden-Württemberg ist das erste Bundesland, das eine verpflichtende Regelung zur kommunalen Wärmeplanung eingeführt hat. Neben der Nachhaltigkeits- und Zukunftsorientierung bringt ein kommunaler Wärmeplan wichtige Planungssicherheit für die nächsten Jahrzehnte. Denn seine Ergebnisse und Handlungsvorschläge dienen dem Gemeinderat und den Ausführenden als Grundlage für die weitere Stadt- und Energieplanung. Während des gesamten Prozesses gilt es, die Inhalte anderer Planungen der Kommune, etwa die der Bauleit-

Kommunale Wärmeplanung: Wissen der KEA-BW für Fachleute

Ein kommunaler Wärmeplan ist das zentrale Werkzeug, um den Wärmebedarf von Städten und Gemeinden nachhaltig gestalten zu können. Jede Kommune entwickelt dabei einen eigenen Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung, der die jeweilige Situation vor Ort bestmöglich berücksichtigt. Die KEA-BW bietet Fachleuten eine vielfältige Unterstützung an:

- Hinweise zu Datengrundlagen für die kommunale Wärmeplanung
- Muster-Leistungsverzeichnis
- Formular zur Datenerhebung von Abwärme in Unternehmen
- Förderprogramm für nichtverpflichtete Kommunen in Baden-Württemberg

Die KEA-BW beantwortet Kommunen im Südwesten außerdem Fragen zur kommunalen Wärmeplanung.

Alle Materialien und ein Kontakt zu KEA-BW-Experten sind hier zu finden:

www.kea-bw.de/waermewende/wissensportal/kommunale-waermeplanung

Wichtige Informationen zur energetischen Gebäudesanierung für Fachleute, Kommunen sowie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer gibt es hier: <https://www.kea-bw.de/zukunft-altbau>
Text des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg: Kommunale Wärmeplanung § 7 b-e, Seite 3 bis 4: www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/WP16/Drucksachen/8000/16_8993_D.pdf

oder Regionalplanung, zu berücksichtigen. Um seine volle Wirkung zu entfalten, müssen die zentralen Ergebnisse des Wärmeplans jedoch in einen kontinuierlichen Planungsprozess fließen. Der fertige kommunale Wärmeplan muss drei Monate nach Erstellung den zuständigen Regierungspräsidien vorgelegt werden. Ab 2023 wird der Plan spätestens alle sieben Jahre fortgeschrieben,

die Umsetzung überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst. Das Land stellt jährlich Finanzierungsmittel zur Verfügung.

CHANCE FÜR WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Die Wärmewende wird erhebliche Fördermittel in die Kommune lenken. Sie erfordert viel Planung und Handwerkerleistung. Da sie große Investitionen in die Dämmung von Gebäuden, neue Heizungen sowie den Bau von Wärmenetzen auslöst, wirkt das wie ein breit angelegtes Wirtschaftsförderprogramm. Das ist für Fachleute aus Wohnungs- und Immobilienunternehmen, aber auch Energieberatung, Ingenieurwesen und Architektur gleichermaßen interessant.



**DR. MAX
PETERS**

Leiter Kompetenzzentrum Wärmewende der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH



Ausbau von Wärmenetzen: Ein mögliches Ergebnis der kommunalen Wärmeplanung.

Fachleute können die kommunale Wärmeplanung als Grundlage für ihre technische Umsetzungsplanung nutzen. Die kommunale Wärmeplanung fungiert ähnlich wie die städtebauliche Planung als Basis für die konkrete technische Ausgestaltung. Künftig wird sie als weitere Säule neben der städtebaulichen Planung eine wichtige Rolle spielen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung von Eignungsgebieten. Dabei wird die Gemarkung in Bereiche aufgeteilt, die sich entweder für Wärmenetze oder für Einzelheizungen eignen. Das geschieht unter anderem abhängig vom Wärmeverbrauch der bestehenden Gebäude, von den Verteilkosten für Fernwärme und von den umliegenden Infrastrukturen. Diese Zonierung wiederum ist für die konkrete technische Planung im Quartier von großem Interesse. Perspektivisch werden also Quartiere nach energetischen Kriterien ausgewiesen werden, als Alternative zur rein städtebaulichen Betrachtung.

Leitfaden vom Land zur kommunalen Wärmeplanung

Das Umweltministerium Baden-Württemberg und die Landesenergieagentur KEA-BW haben einen Leitfaden zur kommunalen Wärmeplanung veröffentlicht. Er soll Kommunen bei der kommunalen Wärmeplanung unterstützen. Fachleute aus Planung, Energieberatung, Architektur und Ingenieurwesen können daran ihre

technische Planung anknüpfen. Der kostenfreie Leitfaden umfasst 108 Seiten. Ihn gibt es als gedruckte Version und online.

Zum Leitfaden: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/handlungsleitfaden-kommunale-waermeplanung/>



Um Unabhängigkeit und Sicherheit zu schaffen, braucht es Investitionen

Entwicklung der Energiepreise in Baden-Württemberg

Energie ist für uns selbstverständlich: Strom kommt zuverlässig aus der Steckdose, die Heizung sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme. In diesem Jahr sind diese Dinge aber nicht mehr so selbstverständlich wie bisher. Mit dem Ukraine-Krieg wurde deutlich, wie abhängig wir mit unserer Energie von anderen Ländern sind und wie dringend notwendig es ist, insbesondere die Abhängigkeit von Russland zu reduzieren. Wurden im Frühjahr noch ein Gas- und Ölboykott gegen Russland diskutiert und in den vergangenen Monaten konkrete Maßnahmenpläne zur Verhinderung einer Gasmangellage ausgearbeitet, hat sich die Energiekrise in den vergangenen Wochen zu einer Preiskrise entwickelt.

Die Preise für Öl und Gas sind seit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine in die Höhe geschossen. Das war nicht nur an den Tankstellen ablesbar, sondern zeigte sich auch bei der Entwicklung der Heizölpreise. Auch Erdgas hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verteuert und ein Niveau erreicht, das wir so noch nicht gesehen haben. Das gilt für die Bezugspreise der Energieversorger ebenso wie für die Gaspreise, die in der Folge Verbraucher, Wirtschaft und Industrie zahlen müssen. Laut BDEW-Gaspreisanalyse (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft) lag im April 2022 der durchschnittliche Erdgaspreis für ein Mehrfamilienhaus mehr als doppelt so hoch wie noch 2021.

Die Situation ist aktuell schwierig und wird sich in naher Zeit auch nicht ändern. Energie – vor allem Gas – ist derzeit ein knappes Gut und daher teuer. Dies wird deutlich, wenn man sich die Preissprünge insbesondere nach den Ankündigungen Gazproms anschaut, die Liefermengen über Nordstream 1 weiter zu reduzieren. Auch der Einkauf großer Mengen Erdgas auf dem Weltmarkt, um die für die Versorgungssicherheit unerlässliche Speicherbefüllung sicherzustellen, spielte dabei eine Rolle.

Wichtigste Aufgabe: unabhängiger von Gas und Öl aus Russland werden.

Erst wenn wir unabhängiger von Gas und Öl aus Russland werden und diesen Energiebedarf aus anderen Quellen decken können, werden sich auch die Energiepreise wieder erholen. Dies ist somit eine der wichtigsten Aufgaben, die aber auch einen langen Atem und viel Arbeit bedeuten – sowohl für die Politik als auch für die Energiewirtschaft. Erste Anzeichen für eine mögliche Entspannung sind die im Vergleich zum kurzfristigen Preis deutlich günstigeren Preise auf dem Terminmarkt für die Mitte der 20er Jahre.

Die aktuell hohen Preise beim Gas haben auch Auswirkungen auf den Strompreis. Hinzu kommt der heiße und trockene Sommer, der den Betrieb von Wasserkraftwerken einschränkte und den Transport von Kohle für die Kraftwerke erschwerte. Die Folge sind steigende Strompreise, die ebenso wie

die Gaspreise Verbraucher, Wirtschaft und Industrie gleichermaßen belasten. Daher müssen die Folgen der Krise auch durch staatliche Maßnahmen abgefedert werden, wie sie in den drei Entlastungspaketen angeordnet und teilweise auch schon umgesetzt werden.

ALTERNATIVE ENERGIEQUELLEN ZUR SICHERUNG VON AUSREICHEND BEZAHLBARER ENERGIE

Wenn über neue Quellen als Ersatz für Öl und Gas aus Russland gesprochen wird, sind nicht nur neue Lieferländer gemeint und der Einsatz von LNG (liquefied natural gas = Flüssigerdgas), das per Schiff voraussichtlich ab 2023 auch an neuen LNG-Terminals im Norden Deutschlands ankommt. Die aktuelle Energiekrise zeigt vielmehr, wie wichtig der Umstieg auf erneuerbare Energien ist. Um in Zukunft sicher aufgestellt zu sein, müssen also alternative Energieträger massiv ausgebaut werden. In den vergangenen Jahren ging der Ausbau von PV-Anlagen und Windkraft nur zögerlich voran, weil Genehmigungsverfahren zu langwierig sind und zu wenige Flächen für Freiflächen-PV und Windparks ausgewiesen wurden. Die Folge: Der Ausbau hinkte den Zielen deutlich hinterher. Zwar hat die Landesregierung mit der PV-Pflicht ab 2022 einen wichtigen Schritt getan und auch bei der Windkraft einige Stellschrauben neu gedreht, dennoch bedarf es großer Anstrengungen, damit wir die gesteckten Ausbauziele erreichen. Gerade was

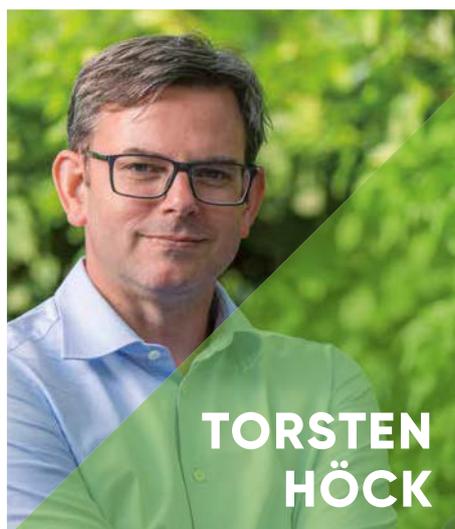
die Flächenbereitstellung und die Planungs- und Genehmigungsverfahren für Freiflächen-photovoltaik- und Windenergieanlagen angeht, sind wir immer noch nicht gut aufgestellt. Dies dient nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch der Sicherung von ausreichend bezahlbarer Energie in den kommenden Jahrzehnten. Nicht vergessen werden darf der Netzausbau, der mit dem Ausbau und Umbau unserer Energiearchitektur forciert werden muss, um eine langfristige Versorgungssicherheit mit vielen volatilen Einspeisern zu sichern.

Bei all dem muss bedacht werden, dass Baden-Württemberg ein Energie-Importland ist und bleiben wird. Als Industrie- und Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen ist der Bedarf an Strom und Wärme höher als die Erzeugungskapazitäten vor Ort. Mittel- und langfristig wird sich die Art der Energie, die wir nutzen, jedoch ändern. Gas, Kohle und Öl werden durch Strom und Wasserstoff ersetzt werden. Diese Transformation hat bereits vor dem Ukrainekrieg begonnen und wird jetzt noch dringender. Wenn also vom Netzausbau die Rede ist, geht es neben Stromtrassen auch um eine entsprechende Infrastruktur für Wasserstoff, damit dieser aus dem Norden in den Südwesten transportiert werden kann.

Ein weiterer Aspekt, der angesichts der Energiekrise an Brisanz gewonnen hat, ist das Thema Energieeffizienz. Investitionen lohnen sich in diesem Bereich mehr denn je, weil sie zu konkreten Energieeinsparungen beitragen.

All dies erfordert derzeit Investitionen, trägt aber zur Unabhängigkeit von Gas und Öl aus Russland bei und damit indirekt auch zur Lösung der aktuellen Energiekrise. Daher dürfen wir bei allen kurzfristigen Problemen nicht vergessen: Um Unabhängigkeit und Sicherheit zu schaffen, braucht es Investitionen. Und diese trotz der aktuellen Preisdebatten nicht zu behindern, ist eine der wichtigsten Aufgaben für die kommenden Monate.

Torsten Höck ist seit 2014 Geschäftsführer des Verbandes für Energie- und Wasserwirtschaft in Baden-Württemberg e.V. (VfEW) und vertritt in dieser Position die Belange der Energiebranche gegenüber Landespolitik und Öffentlichkeit. Vor seinem Wechsel zum VfEW war der Jurist mehrere Jahre beim BDEW in Berlin tätig.



**TORSTEN
HÖCK**

Geschäftsführer des Verbandes der Energie- und Wasserwirtschaft in Baden-Württemberg e.V. (VfEW)



Umsetzung der EnSimiMaV in der Wohnungswirtschaft

Heizungsanlage optimieren

Wie sich an der EnSimiMaV (Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung) zeigt, hat der Gesetzgeber erkannt, dass in der Optimierung der bestehenden Gaszentralheizungsanlagen im Immobilienbestand (über 10 Millionen Gasanlagen) ein erhebliches Energieeinsparungspotential zu realisieren ist. Ansätze zu dieser Problematik finden sich im „Heizungscheck“ der DIN EN 15378 aus dem Jahr 2007. Durch die aktuelle Energiekrise im Rahmen des Ukraine-Konfliktes erhält das Thema der Heizungsoptimierung erneut Aufmerksamkeit. Die Umsetzung der oben genannten Verordnung kann mit digitalisierten Analyse- und Optimierungsverfahren wie beispielsweise dem HeizungsCheck Online erfolgen, deren Skalierbarkeit eine zügige und besonders wirtschaftliche Anwendung in der Fläche sicherstellt.

Die beschlossene und zum 1. Oktober 2022 in Kraft getretene EnSimiMaV verpflichtet Gebäudeeigentümer in den nächsten beiden Jahren neben Maßnahmen zur Heizungsprüfung und -optimierung gegebenenfalls auch zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs bei Heizungen in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungswirtschaft bewertet die Pflicht folgendermaßen: „Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich bei Heizungen in Mehrfamilienhäusern ist aufwändig, teuer und dabei wenig wirkungsvoll. Sie hat zur Folge, dass in den kommenden beiden Jahren mindestens sieben Milliarden Euro für eine extrem aufwändige Maßnahme ausgegeben werden müssen, die am Ende maximal zwei bis drei Prozent Energieeinsparung bringt. Andere sinnvolle Maßnahmen zur energetischen Verbesserung von Gebäuden bleiben dafür liegen. Das ist nicht gut.“

Der folgende Artikel erklärt die EnSimiMaV in Hinblick auf den hydraulischen Abgleich, differenziert, für wen dieser überhaupt nur erforderlich ist und stellt den Heizungscheck als Werkzeug zur Unterstützung von Heizungsanalyse und -optimierung vor. Die Optimierung von Heizungsanlagen ist volkswirtschaftlich, aus Mietersicht und für den Klimaschutz sinnvoll und wünschenswert. (Anmerkung der Redaktion)

Gebäude haben auch in Deutschland einen großen Anteil am Gesamtenergieverbrauch. Ein bedeutender Einzelbeitrag entfällt dabei auf die Beheizung und Bereitstellung von Warmwasser. Ineffiziente Heizungsanlagen weisen dabei oft ein erhebliches Einsparpotential auf. Nicht-investive, geringinvestive und investive Maßnahmen können dabei nicht nur die Anlageneffizienz erhöhen und damit den Energieverbrauch und die Energiekosten senken, sondern leisten auch einen Beitrag zu einem umweltschonenderen Anlagenbetrieb. Oft ist den Gebäudeeigentümern bzw. den Anlagenbetreibern weder das Einsparpotential noch notwendige Optimierungsmaßnahmen bekannt. Dazu ist eine objektive und strukturierte Bestandsaufnahme mit Analyse und Bewertung der Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erforderlich.

Mit der DIN EN 15378, „Heizungssysteme in Gebäuden – Inspektion von Kessel und Heizungssystemen“¹ wurden bereits im Jahr 2007 Vorgehensweisen zur einmaligen Inspektion von brennstoffbefeuerten Heizungsanlagen vorgeschlagen. Die Norm bezieht sich dabei auf Wärmeerzeugungsanlagen die älter als 15 Jahre sind und eine Heizleistung von mehr als 4 kW haben. Der in der DIN EN 15378 beschriebene Heizungscheck fand auch im nationalen Plan Anlageneffizienz (NAPA) aus dem Jahr 2014² Berücksichtigung, da der Gesetzgeber erkannt hatte,

dass Gebäudeeigentümer und Anlagenbetreiber bei der Identifizierung und Umsetzung nicht-investiver und geringinvestiver Maßnahmen unterstützt werden müssen. Noch immer beträgt das Durchschnittsalter der Heizungsanlagen in der Wohnungswirtschaft etwa 17 Jahre, fast 40 Prozent der Anlagen sind älter als 20 Jahre und haben ihre rechnerische Nutzungsdauer nach DIN 2067 Tabelle A2³ überschritten. 70 Prozent der installierten Wärmeerzeuger erreichen nur die Effizienzklassen C, D oder E. Ein verändertes Umweltbewusstsein, steigende Energiekosten und die zum 01.01.2021 eingeführte CO₂-Abgabe, die eine Internalisierung der externen Kosten der CO₂-Emissionen zum Ziel hat, erhöhen den Druck auf Gebäudeeigentümer und Anlagenbetreiber ihre Anlagen zu erneuern.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 hat die ohnehin sehr angespannte Lage auf den Energiemärkten weiter verschärft. Es besteht ein gesellschaftlicher Konsens, dass es sich „bei der Energieeinsparung (...) um eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik, Unternehmen sowie Verbraucherinnen und Verbrauchern“⁴ handelt. Aus diesem Grund hat die Bundesregierung mit der Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV⁵ Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich erlassen. Für Eigentümer von Gebäuden, in denen Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas installiert sind, sind die Maßnahmen der EnSimiMaV ab Oktober 2022 für zwei Jahre verpflichtend⁶. Volkswirtschaftlich erscheinen die Maßnahmen aber auch für andere brennstoffbefeuerte Wärmeerzeugungsanlagen sinnvoll.

Bei den in § 2 EnSimiMaV geforderten Maßnahmen zeigt sich ein Bezug zur bereits erwähnten DIN EN 15787. Im Einzelnen fordert die neue Verordnung in § 2 EnSimiMaV eine Heizungsprüfung und nachfolgend die Durchführung von Optimierungsmaßnahmen sowie in § 3 EnSimiMaV die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs des Rohrleitungsnetzes.

Im Einzelnen soll gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1-4 EnSimiMaV sowie § 2 Abs. 2 EnSimiMaV zunächst festgestellt werden, ob:

1. die Anlagenparameter hinsichtlich der Energieeffizienz bereits optimiert sind (z.B. durch Reduzierung der Vorlauftemperatur, Anpassung der Heizkurve, Einrichtung einer Nachtabsenkung/Nachtabsenkung,

schaltung, Anpassung der Energiebereitstellung an das Nutzerprofil, Reduzierung der Warmwassertemperatur und Anpassung der Betriebsweise der Zirkulationspumpe, Anpassung der Heizgrenztemperatur, u.w.M.),

2. ein hydraulischer Abgleich erforderlich ist,
3. die Anlage bereits mit elektronisch geregelten Pumpen betrieben wird,
4. Dämmmaßnahmen an Rohrleitungen und Armaturen erforderlich sind.

Das Ergebnis der Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 Nr.1 EnSimiMaV soll dann in Textform dargestellt werden und eine ggf. erforderliche Optimierung bis zum 15.9.2024 durchgeführt werden.

Darüber hinaus ist gemäß § 3 Abs. 1 EnSimiMaV bis zum 30.09.2023 in Nichtwohngebäuden ab 1.000 m² beheizter Fläche und in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten und bis zum 15.09.2024 in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten, sofern sie über eine Gaszentralheizung verfügen, ein hydraulischer Abgleich durchzuführen. Diese Pflicht entfällt bei Objekten, in denen entweder ein hydraulischer Abgleich bereits durchgeführt worden ist, oder in denen innerhalb der nächsten 6 Monate ein Heizungstausch bzw. eine Wärmedämmung



**PROF.
DR. DIPL.-
WIRTSCH.-ING.
STEPHAN RUHL**

Hochschule Mainz, Fachbereich Technik, Professor für Betriebswirtschaftslehre / Bau- u. Immobilienmanagement / Facility Management, Studiengangsleiter Wirtschaftsingenieurwesen (Bau), Leiter Institut for Real Estate and Construction Management (IREC) der Hochschule Mainz, Gründer und Vorstand der ratioservice AG

von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche erfolgen wird. Die Verpflichtung entfällt ebenfalls bei Anlagen, welche innerhalb dieses Zeitraums umgenutzt oder stillgelegt werden sollen.

Eine Umsetzung der in der EnSimiMaV geforderten Prüfungs- und Optimierungsmaßnahmen stellt die Wohnungswirtschaft in Deutschland vor große Herausforderungen. Der Gesetzgeber geht bis zum 15.09.2024 von insgesamt 10,4 Mio. Gasheizungen aus, die zunächst geprüft werden müssen. Daran schließen sich weitere 5,2 Mio. Begehungen zur Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen an. Dabei sind die Maßnahmen zur Herstellung eines hydraulischer Abgleiches gemäß § 3 EnSimiMaV noch nicht berücksichtigt⁸. Ebenso unberücksichtigt sind die aus volkswirtschaftlicher Sicht sinnvollen Begehungen und Optimierungen von Anlagen die nicht mit Gas beheizt werden bzw. unter die genannten Größenklassen fallen.

Unterstützung bei der praktischen Umsetzung der EnSimiMaV können digitalisierte Analyse- und Optimierungs-Tools wie beispielsweise der HeizungsCheckOnline⁹ bieten. Bei dem in Anlehnung an die DIN EN 15378 entwickelten Analyse- und Optimierungstool werden im ersten Schritt von einem Fachmann im Rahmen einer ca. 1 bis 2-stündigen Anlagenbegehung Gebäude- und Verbrauchsdaten, die technische Konfiguration von bis zu zwei Wärmeerzeugern, bis zu vier Heizkreisen und die Warmwasserbereitung aufgenommen. Diese Daten werden in einem zweiten Schritt um aktuelle Anlagen- und Betriebsparameter, wie z.B. die Abgaswerte und Betriebstemperaturen, ergänzt. In einem dritten Schritt erfolgt dann eine softwaregestützte Anlagenanalyse. Dabei wird eine Bewertung der Anlagenkonfiguration, der Energieverbräuche und des Anlagenbetriebs vorgenommen. Die Ergebnisse werden im vierten Schritt in einem Analysebericht, der je nach Anlagenkomplexität zwischen 20 und 25 Seiten umfasst, zusammengestellt.

Im Analysebericht wird die aktuelle Anlagenkonfiguration dokumentiert, der Energieverbrauch und die CO₂-Emission analysiert, es werden Anlagenmängel aufgezeigt und konkrete Empfehlungen zur Anlagenoptimierung mit Fokus auf nichtinvestive und geringinvestive Maßnahmen ausgesprochen. Daneben zeigt der Bericht etwaige Verstöße gegen technische Vorschriften und Betreiberpflichten wie z.B. hinsichtlich der Trinkwasserhygiene auf.

Inhaltlich erfasst der Bericht sämtlich Analysepunkte des § 2 Abs. 1 EnSimiMaV und liefert dazu die gemäß § 2 Abs. 2 geforderten Optimierungsempfehlungen. Da die Analyseergebnisse und Optimierungsempfehlungen unmittelbar nach der Datenaufnahme vor Ort vorliegen, können Optimierungsempfehlungen durch einen fachkundigen Anwender direkt und ohne eine zweite Begehung umgesetzt werden, was Energie, Zeit und Kosten einspart. Der HeizungsCheckOnline unterstützt somit bei der Einhaltung der vom Gesetzgeber in der EnSimi-MaV für Gasanlagen geforderte Betreiberpflicht und ist ein wichtiger Schritt in Richtung eines effizienten und damit umweltschonenden Anlagenbetriebs.



Abb. 1: Ablauf des Analyse- und Optimierungsprozesses

- ¹ Vgl. Heizungssysteme in Gebäuden – Inspektion von Kesseln und Heizungssystemen, Deutsche Fassung DIN EN 15378:2008-7
- ² Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft (BMWi): Ein gutes Stück Arbeit. Mehr aus Energie machen. Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE), Dezember 2014, S. 25
- ³ Vgl. DIN 2067, Tabelle A2
- ⁴ Vgl. EnSimiMaV, S. 1
- ⁵ Vgl. EnSimiMaV
- ⁶ Vgl. EnSimiMaV, § 2 Abs. 1
- ⁷ Vgl. DIN EN 15378 ...
- ⁸ Vgl. Begründung zur EnSimiMaV, S. 12
- ⁹ Vgl. HeizungsCheckOnline, ratioservice AG, Altenbamberg.

Bewertungsergebnisse		
		Bewertung
Gebäudeeffizienzgrad (Endenergie bezogen auf beheizte Fläche und Jahr)	144 kWh/(m ² a)	
Wärmeerzeugung	24 von 48 Punkten	
Wärmeverteilung	22 von 37 Punkten	
Wärmeübergabe	6 von 15 Punkten	
Nutzerbedingter Mehrverbrauch	0 %	
Einhaltung der thermischen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (DVGW-Arbeitsblatt W551) bzgl. Warmwassertemperatur / Zirkulationstemperatur)	58 °C / 56 °C	
Restnutzungsdauer der Kesselanlage (VDI 2067-11)	-7 Jahre	

Abb. 2: Übersicht zu den Bewertungsergebnissen



Erste Erfahrungen mit der Durchführung des HeizungsCheckOnline konnte die Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH im April 2022 sammeln. Bei insgesamt sieben untersuchten Heizungsanlagen konnte ein durchschnittliches Energie-Einsparpotential bei Umsetzung nicht-investiver und geringinvestiver Maßnahmen von 6 % identifiziert werden. „Der HeizungsCheckOnline hat uns eine schnelle, objektive und auch wirt-

schaftliche Analyse und Bewertung der Wärmeversorgung in acht unserer Immobilien geliefert. Wir haben wertvolle Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Anlageneffizienz, insbesondere durch Umsetzung nichtinvestiver und geringinvestiver Optimierungsmaßnahmen erhalten. Wir freuen uns, dass wir mit unserer Maßnahme im Frühjahr 2022 die Voraussetzung zur Umsetzung der ab Oktober 2022 gültigen EnSimiMaV getroffen haben. Ehrlicherweise ist es derzeit aber extrem schwierig, entsprechende Fachfirmen zu bekommen, die die Maßnahmen zeitnah umsetzen können“, so Jochen Widenmaier, Geschäftsführer der Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH.



WOBAK Konstanz: Einsparen und ersetzen

PV-Module auf dem Neubau
Gottfried-Keller-Straße.

Sozialverträgliche Wege aus Energiepreis- und Klimakrise

Manche Krisen haben erstaunlich viel gemeinsam. Das sehen wir gegenwärtig mit der doppelten Herausforderung aus kurzfristigem und langfristigem Schock – Energiepreiskrise und Klimakrise. Ursache ist für beide unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen. In ihren Folgen greifen beide das wirtschaftliche und soziale Fundament unseres Landes an: Die Energiepreiskrise schwächt die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie und erhöht gerade für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen die Lebenshaltungskosten massiv. In der Klimakrise vernichten Dürren die Ernte, Starkregen verwüsten wie im Ahrtal ganze Landstriche und Hitzewellen schmälern die Produktivität aller Wirtschaftsbereiche – und sind gerade für ältere und kranke Menschen tödlich. Jenseits von Deutschland und Europa tragen beide Krisen dazu bei, dass andere Weltregionen destabilisiert werden. Die daraus resultierenden Verwerfungen werden sich auch bei uns bemerkbar machen.

Für uns gibt es aus dieser doppelten Bedrohung immerhin einen positiven Aspekt: Die gleichen Maßnahmen helfen, beide Krisen zu bewältigen. Die beiden großen Hebel sind die Verringerung des Energieverbrauchs und die Ersetzung von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energien. In der Wohnungswirtschaft stehen uns dafür vier Ansatzpunkte zur Verfügung: Die Heizungstechnik, die Gebäudehülle, die Energieerzeugung am Gebäude und die Sensibilisierung der Gebäudenutzer. Die Praxiserfahrungen der WOBAK auf diesen Gebieten zeigen beispielhaft, wie das bei Wohnungsunternehmen aussehen kann.

HEIZUNGSTECHNIK

Mit inklusiven Mischformen und gasbasierter Nahwärme sind 97 % des WOBAK-Gebäudebestandes gasbeheizt. Für all diese Anlagen muss in den nächsten Jahren der Heizenergieträger ausgetauscht werden.

Für die Zukunft priorisiert die WOBAK folgende Lösungen:

1. Wärmenetz
2. Insellösung Wärmepumpe
3. Biomasse

Aufgrund der damit einhergehenden Skaleneffekte ist der Anschluss an ein Wärmenetz die erste Wahl. Im wenig industriell geprägten Konstanz gibt es aber nur wenige bestehende Wärmenetze. Es müssen also neue gebaut werden. Ein solches Netz hat die WOBAK beim Neubauprojekt Am Pfeiferhölzle bereits realisiert. Die Heizzentrale im Neubau versorgt insgesamt etwa 650 Wohnungen – die meisten davon Bestandsgebäude. Weitere Wärmenetze sind in Planung. Die WOBAK als große Bestandshalterin ist dabei als Ankernutzerin die ideale Partnerin für ein Energieunternehmen, das den Bau des Netzes übernimmt.

Wo keine Wärmenetze entstehen, ist die Wärmepumpe das Mittel der Wahl. Da aber nicht alle Bestandsgebäude sich für solche Niedertemperaturheizungen eignen, bleibt Biomasse (vor allem Holzpellets) eine letzte Rückfalloption. In jedem Fall müssen lokale Gegebenheiten berücksichtigt werden, um jeweils die geeignetste Energiequelle zu erschließen – so können je nach Lage des Gebäudes auch Geothermie oder Abwasserwärme eine Rolle spielen.

Der hochinvestive, mittel- und langfristig orientierte Heizungstausch hilft uns aber nicht, den kommenden Winter warm und mit etwas Geld im Portemonnaie zu überstehen. Dafür flankieren wir ihn mit Maßnahmen zur Anlagenoptimierung. Bereits seit Beginn der russischen Invasion haben die Hausmeister der WOBAK in allen An-

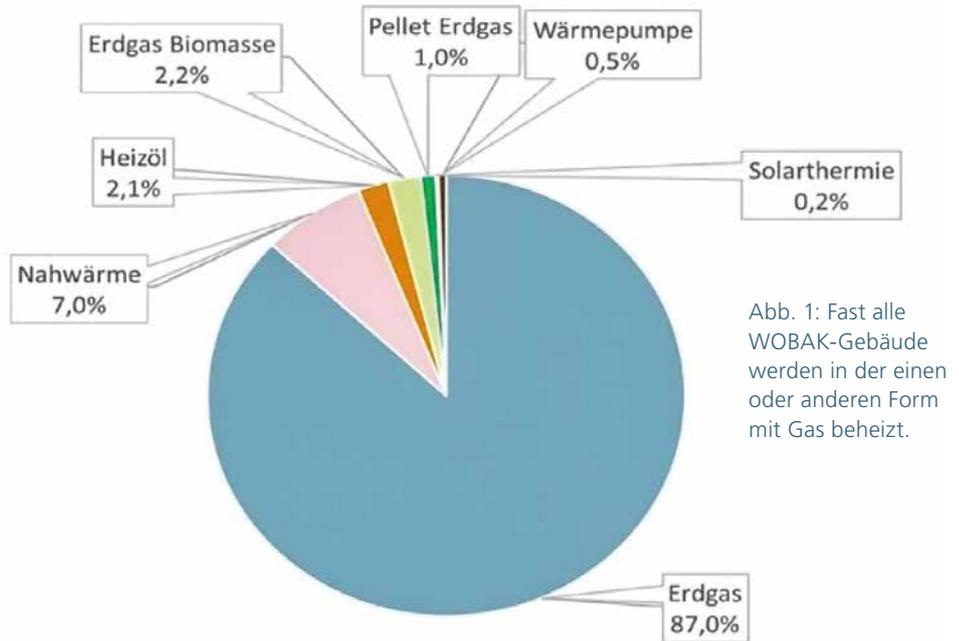


Abb. 1: Fast alle WOBAK-Gebäude werden in der einen oder anderen Form mit Gas beheizt.

lagen die Vorlauftemperaturen gesenkt und über den Sommer die Heizungen konsequent ausgeschaltet. So sparen unsere Mieter bares Geld.

GEBÄUDEHÜLLE

Der stark abnehmende Grenznutzen von Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle ist wohlbekannt. (Jüngst wieder nachgewiesen in Bienert, Sven/Groh, Alexander: Klimaneutralität vermieteter Mehrfamilienhäuser – aber wie? (2022), online hier: https://www.gdw.de/media/2022/03/studie_klimaneutralitaet-vermieteter-mehrfamilienhaeuser_irebs-gdw-vgpm_maerz-2022.pdf).

Diesem abnehmenden Nutzen stehen enorm hohe Kosten gegenüber. Wir streben daher

nicht höchste Hüllstandards an – deren Kosten eine flächendeckende Ausrollung verhindern –, sondern wollen pragmatisch die wenigen verbliebenen ungedämmten Gebäudehüllen angehen und moderat sanieren – üblicherweise auf EnEV-2016-Standard – und darüber hinaus vor allem dort Dämmmaßnahmen vornehmen, wo der Wechsel der Heiztechnik auf Niedertemperaturheizungen (s.o.) es erforderlich macht.

Ein neuer Ansatz ist die serielle Sanierung der Gebäudehülle, bei der das Gebäude vorab elektronisch vermessen und passende Hüllelemente industriell vorgefertigt werden. Wir sind hierzu im Austausch mit Partnern, haben aber noch kein Projekt abgeschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lässt sich konstatieren, dass eine seri-



Abb. 2: Schematische Darstellung des Wärmenetzes Am Pfeiferhölzle: Von der Heizzentrale (links unten) aus werden 650 Einheiten versorgt – WOBAK-Gebäude und die von Dritten gleichermaßen.

elle Sanierung gegebenenfalls Zeitersparnis bringt und einen angebotsarmen Bauleistungsmarkt wie Konstanz um weitere Akteure bereichert, aber bisher noch mit nicht unbeträchtlichen Mehrkosten gegenüber der traditionellen Sanierung einhergeht.

PHOTOVOLTAIK

Für Wärmepumpen, E-Mobilität sowie zur Wasserstoffelektrolyse werden in der Zukunft enorme Mengen Strom benötigen. Dafür müssen alle Potenziale erschlossen werden. Dächer als ohnehin schon versiegelte Flächen (mit Stromverbrauchern direkt darunter) bieten sich an. Die WOBAK statet bereits seit Jahren alle Neubauten mit PV-Modulen aus. Gegenwärtig führen wir eine Potenzialanalyse unserer Bestandsdächer durch: Wenn alle Dächer ermittelt sind, auf denen wegen anstehender Dachsanierung, Statik, Verschattung etc. die Belegung mit Photovoltaik technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, können auf den übrigen Dächern zeitnah Module nachgerüstet werden.

NUTZERSENSIBILISIERUNG

Egal, wie effizient das Gebäude ist – letzten Endes entscheidet der Nutzer durch sein persönliches Heiz- und Lüftverhalten darüber, wie viel Energie er verbraucht und wie hoch

seine Rechnung sein wird. In baugleichen Wohnungen unterscheidet sich der Heizenergieverbrauch z.T. um das Siebenfache.

Die WOBAK hat daher in den letzten Jahren bereits auf allen Kanälen Nutzer-sensibilisierung betrieben:

- Direkte Ansprache durch Hausmeister, falls z.B. dauergekippte Fenster auffällig sind.
- Schwerpunktthema Klimaschutz in einer Ausgabe unserer Kundenzeitschrift (online hier: https://www.wobak.de/wp-content/uploads/2021/09/WOBAK_Magazin_2_Web.pdf).
- Energiespartipps über Social Media.
- Versand von Thermometern an alle Mieterhaushalte.

Diese Ansätze lassen sich natürlich kanalübergreifend verbinden.

FAZIT

Wohnungsunternehmen, die ihren Mietern beim Energiesparen helfen und fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energien ersetzen, leisten einen wichtigen Beitrag gegen die Energiepreis- und Klimakrise. Diese Maßnahmen sind also ökologisch und sozial. Oftmals waren sie in der Vergangen-

Die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz ist die größte Vermieterin in Konstanz. Neben ihren mehr als 4.300 eigenen Wohneinheiten betreut sie auch ca. 2.000 Einheiten für Dritte. Als Assistent der Geschäftsführung bearbeitet Malte Heinrich die Querschnittsthemen im Unternehmen – darunter auch Klimaschutz und seit kurzem die Vorbereitung auf eine mögliche Gasmangellage.

heit aber nicht wirtschaftlich, weil die Politik den Märkten für Energie, CO₂-Emissionen und Bauleistungen nicht die richtigen Rahmenbedingungen gesetzt hat. Die im Zuge des russischen Krieges gegen die Ukraine stark gestiegenen Energiepreise setzen nun einen wichtigen Anreiz zur Beschleunigung der Maßnahmen. Es bleibt zu hoffen, dass die Politik dieses Signal aufnimmt: Sie muss Förderungen erhöhen, verstetigen und konsequent an der Vermeidung von CO₂-Emissionen ausrichten, Angebotsengpässe durch weitsichtige Industriepolitik – sowohl, was Materialien als auch, was Fachkräfte angeht – beseitigen und regulatorische Hürden abbauen. Die Wohnungswirtschaft steht bereit, diese Angebote anzunehmen.



MALTE HEINRICH

Assistent der Geschäftsführung bei der WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz.

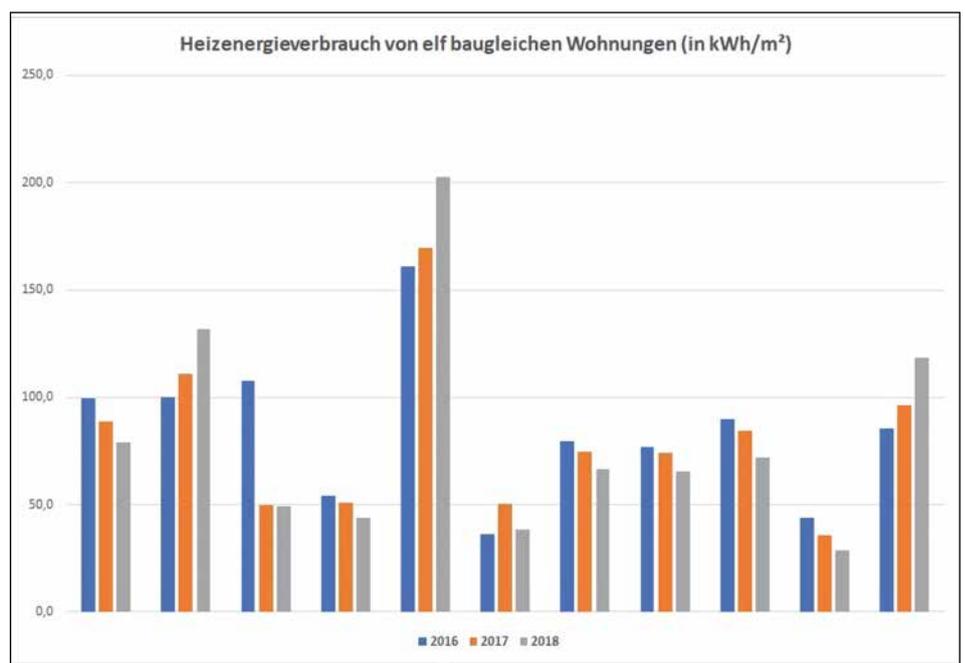


Abb. 3: In baugleichen Wohnungen unterscheidet sich der Heizenergieverbrauch z.T. um das Siebenfache.



Den CO₂-Ausstoß im Bestand reduzieren und Heizkosten senken

Wie Wohnungsunternehmen dazu vorgehen können

Nie war die Thematik „Energie sparen und damit auch den CO₂ Ausstoß zu reduzieren“ aktueller und brisanter als jetzt. Unternehmen aber auch die Endverbraucher sind gezwungen, Energie zu sparen, um die steigenden Kosten für Strom, Gas und Co. abzdämpfen und eine drohende Energiekrise zu verhindern. Gerade der Wohnungswirtschaft mit ihren großen Wohnungsbeständen kommt in dieser Zeit eine besondere Bedeutung zu, denn es gilt, die vielen Bewohner sicher durch den Winter zu bringen.

Die Unternehmen sind immer auf der Suche nach neuen Lösungen, um einerseits ihre Bestände zu optimieren und andererseits die Ziele der Landesregierung von Baden-Württemberg, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen, zu erfüllen. Damit diese Ziele erreicht werden können und das gesamte Einsparpotenzial eines Gebäudes ausgeschöpft werden kann, kann eine Vielzahl von Maßnahmen herangezogen werden. Auch die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG sieht sich mit diesen Problemen konfrontiert und hat deshalb bereits einige Maßnahmen zur CO₂-Einsparung durchgeführt oder für die Zukunft geplant.

VORAUSSETZUNGEN

Zunächst ist es jedoch essenziell, den Zustand des Gebäudebestands zu dokumentieren und anschließend zu analysieren. Hieraus lassen sich dann Energie-Einsparziele ableiten und Maßnahmen formulieren. Hierbei muss das Gebäude über den kompletten Lebenszyklus betrachtet werden. Die Nutzungsphase stellt nur einen Teil des Gesamtzyklus dar.

DEZENTRALE ENERGIEVERSORGUNG

Einen großen Teil zur CO₂-Einsparung trägt die dezentrale Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen wie Photovoltaik oder Windkraft bei. Waren früher jedoch die auf 20 Jahre festgeschriebenen Einspeisevergütungen einer Photovoltaikanlage noch gewinnbringend, muss nun nach neuen Wegen gesucht werden, den erzeugten Strom zu nutzen. Das sogenannte Mieterstrommodell kann dazu beitragen, dass sich die PV-Anlage wirtschaftlich trägt und sich das Gebäude zu einem Teil selbst versorgen kann, ohne auf meist fossile Brennstoffe aus zentraler Erzeugung zurückgreifen zu müssen. Hierbei wird der eigens erzeugte Strom an den Mieter „verkauft“.

Strom aus regenerativen Energien besitzt den großen Nachteil der zeitlich begrenzten Verfügbarkeit, die PV-Anlage kann nur Strom erzeugen, wenn die Sonne scheint, das Windrad nur arbeiten, wenn der Wind stark genug ist. Um diesem Nachteil entgegenzuwirken, empfiehlt es sich mancherorts, einen Batteriespeicher ins Gebäude zu integrieren, damit die Sonnenenergie auch dann genutzt werden kann, wenn die Sonne nicht scheint. Hier hat die Forschung in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht und die Batteriespeicher werden immer leistungsfähiger bei immer niedrigeren Kosten. Neue Speichermedien werden erforscht oder technisch weiterentwickelt, so dass sie auch in großen Objekten anwendbar sind.

OPTIMIERUNG ODER ERNEUERUNG DER HEIZUNGSANLAGE

Mit vergleichsweise geringem Aufwand und niedrigen Kosten, kann außerdem eine Optimierung der bestehenden Heizungsanlage durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich erfolgen. Beim hydraulischen Abgleich werden die einzelnen Komponenten eines Heizsystems aneinander angepasst, so dass in allen Heizkörpern der gleiche Druck besteht und alle Heizkörper die gleiche Heizlast erreichen. Wird zusätzlich noch ein Heizpumpentausch durchgeführt, bei dem

die alte ineffiziente Heizpumpe durch eine moderne, energieeffizientere Pumpe ersetzt wird, kann für diese Gesamtmaßnahme eine Förderung vom Staat in Anspruch genommen werden. Ab nächstem Jahr soll eine Verordnung Eigentümer von Gasheizungen zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs verpflichten. Es empfiehlt sich hier also, proaktiv zu handeln und das Potenzial einer Optimierung der Heizungsanlage auszuschöpfen.

Noch effizienter ist es, die alte Heizungsanlage durch eine Wärmepumpe zu ersetzen. Hierbei unterscheidet man zwischen verschiedenen Arten von Wärmepumpen. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe entzieht der Außenluft Wärme und leitet sie an einen Wärmeüberträger weiter, in dem ein Kältemittel zirkuliert. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe gewinnt ihre Energie aus der Erdwärme, welche entweder mittels großflächigen Erdkollektoren oberflächennah oder mittels tiefen Erdsonden genutzt werden kann. Wasser-Wasser-Wärmepumpen speisen ihre Energie aus dem Grundwasser. Die höchste Energieeinsparung einer Wärmepumpe erzielt man in Kombination mit Niedertemperaturheizsystemen wie Fußbodenheizungen. Allerdings ist ein nachträglicher Einbau einer Fußbodenheizung im Bestand meist nur schwer umzusetzen. Es gibt zusätzlich noch Wärmepumpensysteme, die nur zur Warmwasserbereitung dienen. Welches System sich am besten eignet, muss individuell für jedes Objekt bestimmt werden.



**CHRISTOPHER
MARQUETANT**

Abteilung Technik bei der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

Im Projekt Badwiesen 2030, welches im IBA-Netz vertreten ist, werden im Zuge einer Modernisierung und Nachverdichtung von Bestandsbauten, in allen Wohnungen Fußbodenheizungen nachgerüstet. Die Wärmeversorgung des Gesamtquartiers erfolgt über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe und über einen Abwasserwärmetauscher im öffentlichen Kanal. Der Strom zum Betrieb der Wärmepumpe wird mittels Photovoltaikmodulen generiert. Im Sommer kann die Fußbodenheizung zur Kühlung verwendet werden. Es empfiehlt sich, grundsätzlich zu prüfen, ob Kanalwärme oder sonstige Wärmequellen zur Unterstützung der Wärmepumpe genutzt werden können und diese mit anderen regenerativen Stromquellen zu kombinieren.

DÄMMEN DER GEBÄUDEHÜLLE UND AUSTAUSCH DER FENSTER

Eine Dämmung der Gebäudehülle und ein Austausch der Fenster ist weithin als Energiesparmaßnahme bekannt und wird auch sehr häufig als Maßnahmenbündel durchgeführt. Allerdings ist es auch hier wichtig, auf die Materialität der verwendeten Dämmstoffe zu achten, da konventionelle Dämmstoffe aus Erdöl- oder Mineralprodukten zur Herstellung und bei der Entsorgung sehr viel Energie benötigen und dadurch die Gesamtenergiebilanz und den CO₂-Eintrag des Gebäudes erhöhen. Mittlerweile bieten beinahe alle namhaften Hersteller von Dämmstoffen eine ökologische Alternative zu vergleichbaren Preisen an.

MOBILITÄT

Auch das Thema der Mobilität im Quartier beinhaltet ein sehr hohes Einsparpotenzial von CO₂. Werden alle Parkplätze, bei einer größeren Sanierung wie gesetzlich gefordert, mit Leitungsinfrastruktur nachgerüstet, schafft dies einen zusätzlichen Anreiz für den Bewohner, sich ein Elektroauto zuzulegen. Außerdem ist zu überlegen, in größeren Quartieren ein Carsharing zu integrieren, um dem Trend zum Zweitwagen entgegenzuwirken und auch das Quartier zu entlasten. Die Kreisbau plant in Zukunft ihre Quartiere mittels Carsharings intelligent miteinander zu vernetzen. Hierbei sollen Elektroautos eingesetzt werden, die direkt über den vor Ort erzeugten PV-Strom geladen werden können. Verschiedene Fahrzeuggrößen für verschiedene Zwecke sorgen dafür, dass die Akzeptanz und Nutzungsbereitschaft der Bewohnerschaft erhöht wird. Das Projekt Badwiesen 2030 soll hierbei als Pilotprojekt dienen und soll

zeigen, wie ein lebenswertes Quartier der Zukunft aussehen kann. Kann für kurze Fahrten komplett auf ein Auto verzichtet werden, lohnt sich ein Bike-Sharing, insbesondere wenn auch Lastenfahrräder angeboten werden. Dank Elektroantrieb können auch längere Strecken problemlos zurückgelegt werden.

GRAUE ENERGIE

Wie zu Beginn bereits erwähnt, ist es wichtig, das Treibhauspotential des Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus zu betrachten. Bei der Planung des Gebäudes bis hin zum späteren Abbruch fallen CO₂-Emissionen an. Diese Energie, die für diese Schritte benötigt wird, wird als „graue Energie“ bezeichnet.

Zum Abbruch und anschließenden Neubau eines Gebäudes wird eine erhebliche Menge an grauer Energie benötigt, weshalb die Modernisierung eines Gebäudes in den allermeisten Fällen ein deutlich niedrigeres Treibhauspotential aufweist als der Abbruch und Neubau des Gebäudes. Noch weiter reduziert werden kann das Treibhauspotential durch Nutzung von nachhaltigen und regionalen Baustoffen, wie Holz.

Diesen Modernisierungsprozess eines Gebäudes kann man optimieren, indem man das Prinzip des „Seriellen Sanierens“ anwendet. Hierbei werden komplette Bauteile eines Gebäudes im Werk als Fertigelemente hergestellt und müssen auf der Baustelle dann nur noch passgenau angebracht werden. Für das Projekt Badwiesen werden komplette Fassadenelemente mit Dämmung und bereits eingesetzten Fensterelementen in Holz-Leichtbauweise im Werk gefertigt und später auf der Baustelle nur angesetzt. Dieser Prozess reduziert die Arbeitszeit und den Personalaufwand vor Ort und verbessert die Passgenauigkeit, da die Elemente unter optimalen Bedingungen hergestellt werden können. Dadurch kann eine solche Maßnahme auch im laufenden Gebäudebetrieb durchgeführt werden und die Einschränkung für die Mieterschaft wird minimiert.

GRAUWASSERRECYCLING MIT ENERGIERÜCKGEWINNUNG

Das Wasser, welches beim Duschen, Händewaschen oder Geschirrspülen verwendet wird, wird in der Fachsprache als Grauwasser bezeichnet. Dieses ist nicht so stark verschmutzt wie das Abwasser aus der Toilette (Schwarzwasser) und kann durch technische Vorkehrungen gefiltert und wiederaufbe-

reitet werden und beispielsweise zur Bewässerung von Pflanzen oder als Toiletten-Spülwasser wiederverwendet werden.

In Zeiten einer Wasserknappheit und mit dem immer größer werdenden Problem des Grundwasserrückgangs leistet Grauwasser-Recycling einen Anteil zur Wassereinsparung. Das zum Duschen oder Händewaschen verwendete Wasser hat gewöhnlich eine relativ hohe Temperatur. Mittels Wärmetauscher kann man sich diese Abwärme zunutze machen und damit das Frischwasser erwärmen, was zusätzlich Energie einspart.

Nur wenn alle Aspekte in einen Gesamtkontext gebracht werden und das Gebäude über den kompletten Lebenszyklus hinweg betrachtet wird, kann der Gebäudesektor nachhaltig werden.

MASSNAHMEN DER ENDVERBRAUCHER

Zu Beginn eines Mietverhältnisses wird jedem Mieter ein Merkblatt zum richtigen Lüften ausgehändigt. Hier wird erklärt, dass man mehrmals täglich Stoßlüften soll und optimalerweise eine Querlüftung erzeugen soll, anstatt ein Fenster über eine längere Zeit auf Kipp zu stellen. Diese Maßnahme reduziert Schimmelbildung.

Elektrogeräte sollte man nach Möglichkeit nicht nur in den Standby-Modus versetzen, sondern komplett vom Netz trennen. Hierfür eignen sich abschaltbare Steckerleisten. Wenn man in einem durchschnittlichen 3-Personen Haushalt alle nicht benötigten Elektrogeräte vom Strom trennt, können durchschnittlich 360 Kilowattstunden (kWh) eingespart werden. Dies entspricht einer CO₂-Ersparnis von ungefähr 170 kg. Ein nicht zu vernachlässigender Aspekt, wenn man an den Appell vom Chef der Bundesnetzagentur denkt, dass Haushalte ihren Energieverbrauch drastisch reduzieren müssen, damit Deutschland nicht in eine Versorgungsnotlage im Winter gerät.

Eine Alternative zur Versorgung der Dauerverbraucher stellt ein sogenanntes Balkonmodul oder auch Balkonkraftwerk genannt dar. Dies sind kleine Photovoltaik-Paneele, die an Balkonbrüstungen oder an der Fassade angebracht werden können und über eine Steckdose direkt ins Gebäudenetz einspei-

sen können. Wichtig hierbei, pro Wohnung darf die Gesamtleistung der Balkonmodule 600 W nicht überschreiten. Ein sogenannter Wechselrichter stellt sicher, dass dieser Grenzwert eingehalten wird. Ist keine PV-Anlage auf dem Dach möglich, bietet es sich für Vermieter ebenfalls an, Balkonmodule – beispielsweise an der Fassade – zu installieren und somit die Allgemenstromversorgung abzudecken. Jüngst hat die Landesregierung eine Kampagne namens Cleverland mit Tipps zur Energieeinsparung von Haushalten veröffentlicht. Diese und viele weitere Maßnahmen sind dort nachzulesen.

FAZIT

Noch immer werden viele Gebäude wie schon vor Jahrhunderten hergestellt. In Zeiten von Klimawandel und Energiekrise müssen jedoch neue Prozesse entwickelt und angewendet werden, um die ehrgeizigen Klimaschutzziele zu erreichen. Nur wenn alle Aspekte in einen Gesamtkontext gebracht werden und das Gebäude über den kompletten Lebenszyklus hinweg betrachtet wird, kann der Gebäudesektor nachhaltig werden.

Auch der Bewohnerschaft kommt hier eine große Bedeutung zu, da diese den Energieverbrauch im Gebäudebetrieb maßgeblich beeinflussen. Hier hat die Wohnungswirtschaft die Aufgabe, Aufklärungsarbeit zu betreiben und die Mieter auf Einsparpotenziale hinzuweisen. Flyer, Aushänge an Hauswänden aber auch Informationsveranstaltungen können hierfür das richtige Medium sein.

Nur wenn Vermieter und Mieter ihren Teil dazu beitragen, kann der CO₂-Ausstoß im Bestand reduziert und die Ziele der Landesregierung erreicht werden.

Partner der
Immobilienwirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.

Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Stand: Oktober 2022

Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring



„Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft“

Kritischer Blick in die Zukunft beim Verbandstag des vbw

Der vbw-Verbandstag 2022 war eine Veranstaltung mit mehreren Gesichtern: die Mitgliederversammlung am Vormittag führte schnell zu klaren Abstimmungen, deutlichen Wahlen und besonderen Ehrungen der langjährigen Verantwortlichen im Verbandsrat und vbw-Vorstand. Im öffentlichen Teil des Verbandstags wiederum wurde bei der Podiumsdiskussion zwischen Politik, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft durchaus kontrovers diskutiert. Kritik am Hin und Her in der derzeitigen Bundespolitik gab es reichlich.



Peter Bresinski, der am Vormittag zum Präsident des vbw gewählt worden war, ging am Nachmittag in seiner Veranstaltungseröffnung auf das derzeitige Regierungshandeln und die daraus resultierende Stimmungslage in der immobilienwirtschaftlichen Branche ein. „Seit dem Sommerempfang des vbw im Juli ist die Stimmungslage bei mir von durchaus positiv optimistisch in enttäuschend fatalistisch umgeschlagen“, so Bresinski. Er bezog sich dabei auf die politischen Entwicklungen angesichts steigender Energiepreise, hoher Inflation und steigender Zinsen. „Die Politik wagt es nicht, mutige, unpopuläre Entscheidungen zu treffen. Sie wirft stattdessen alle bisherigen Paradigmen – wie die Schuldenbremse oder Generationengerechtigkeit – über Bord“, so der Präsident. Während die Regierung angesichts der Krisen zu guten gemeinsamen Lösungen finden sollte, diskutiere das ganze Land permanent öffentlich mit. Dabei kommen Ideen zum Zuge, die sehr viel Geld und Wohlstand kosten. Insbesondere der Mittelstand leide.

Zu den Leistungen der Wohnungswirtschaft sagte er: „Wir dürfen konstatieren, dass unsere Branche nichts an der Krise verschuldet hat – weder aktuell noch in der Vergangenheit. Im Gegenteil – wir haben oft über die energetischen Vorschriften im Neubau hinaus gebaut, wir haben keine Spielchen getrieben, wenn es um Kappungsgrenzen oder Neuvermietungsrenten ging, wir stecken unseren Gewinn in die Unternehmen und damit in die Pflege der Bestände und in die energetische Sanierung. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze und bilden den Nachwuchs aus. Unsere Mieter wohnen so sicher wie in keinem anderen Zweig der Branche. Wir trei-

ben keinen Handel mit Immobilien und vor allen Dingen haben wir keine Wohnungen an der Börse. Wir sind die Guten auf dem Wohnungsmarkt, aber wir müssen dafür kämpfen, dass wir unsere Bestände sozial, ökologisch und wirtschaftlich bearbeiten dürfen. Ist das nicht seltsam?“

Bresinski kritisierte die mangelnde Wirksamkeit und Zielgerichtetheit von Maßnahmen sowie das unüberlegte und hektische Handeln der Politik. Deutlich werde dies beispielsweise an den beiden Verordnungen EnSikuMaV und EnSimiMaV. „Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich kann gar nicht so vorgenommen werden, wie in der Verordnung vorgeschrieben – weder in der zur Verfügung stehenden Zeit, noch wirtschaftlich tragbar für die Wohnungswirtschaft oder die Vermieter im Allgemeinen“, so Bresinski.

KLARE ZIELE DER POLITIK

Ministerialdirektor **Dr. Christian Schneider** vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hob in seinem Grußwort auf die Zeitenwende auf dem Bau- und Wohnungsmarkt angesichts steigender Energiepreise, steigender Materialkosten, Zinssteigerungen und Lieferengpässe ab. „Die Krise betrifft buchstäblich die Fundamente. Dennoch sei das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen von der Bundespolitik richtig gesteckt, denn es benenne den Bedarf und der macht deutlich, es braucht dringend mehr Wohnraum“, betonte er.

„Wir haben eine dramatische Wohnungskrise“, so Schneider. „Aus meiner Sicht müssen wir über Instrumente nachdenken, um die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau zu sichern“, unterstrich er. Es gehe um eine verlässliche und verstetigte Neubauförderung, die Bauherren und Bauunternehmen Planungssicherheit gebe – auch jenseits der sozialen Wohnraumförderung. „Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 ist ein attraktives Programm, das bereits heute abgerufen ist“, bemerkte Schneider. Es sei insbesondere angesichts der Flüchtlingswelle aus der Ukraine besonders wichtig. „Aber wir müssen uns auch eingestehen, dass der soziale Wohnraum nur einen geringen Teil des Wohnraumbedarfs ausmacht. Wir brauchen mehr bezahlbaren, frei finanzierten Wohnraum. Dabei sind alle Akteure wichtig“, wies er hin. „Ohne eine riesige finanzielle Kraftanstrengung und Förderung bekommen wir die 400.000 Wohnungen nicht hin, vor allem wenn wir das Ziel im Blick behalten wollen, klimaschonend und nachhaltig zu bauen.“

Schneider berichtete von der Stuttgarter Erklärung, die bei der 140. Bauministerkonferenz aufgesetzt wurde. Die Hauptforderungen lauteten darin: Rechtsklarheit bei den energetischen Vorgaben zu erreichen; Umsetzungsrealitäten zu beachten; keine Verschärfung der Gebäudestandards stattdessen Lösungen zuzulassen, die schnell, skalierbar, nutzeffizient, sozial verträglich und zumutbar sind; dafür bauliche Regeln

einfach, verständlich, technologie- und lösungsoffen und umsetzbar zu gestalten; Verfahren zu beschleunigen und verzichtbare Anforderungen aufzugeben; keine Überforderung durch umfassende Sanierungsverpflichtungen aufzubauen und technologieoffener das GEG weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollten die Wirtschaftlichkeit beim nachhaltigen, klimagerechten Bauen erreicht, die öffentliche Wohnraumförderung gestärkt, Investitionsimpulse im frei finanzierten Wohnraum gesetzt und Genossenschaftsneugründungen wiederbelebt werden. Die Digitalisierung wurde als Hebel benannt und die Etablierung des seriellen Bauens gefordert. „Vieles ist nicht neu. Wir wollen als Land dazu aber unseren Beitrag leisten und haben daher verschiedene Haushaltsanmeldungen vorgenommen für den Doppelhaushalt“, schloss Schneider.

PODIUMSDISKUSSION ZUR ZEITENWENDE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion gingen **Anett Jura**, Abteilungsleiterin im Bereich Wohnen im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, **Dr. Christian Schneider**, **Peter Bresinski** und **Prof. Dr. Thomas Stark** von der Hochschule Konstanz für Technik Wirtschaft und Gestaltung Konstanz auf die Förderprogramme von Bund und Land ein. Gemeinsames Agieren sei angesagt. Wie hoch das Volumen der Förderprogramme ausfallen sollte, darüber herrschte keine Einigkeit.





Moderatorin Dagmar Lange stellte kritische Fragen an Anett Jura, Peter Bresinski, Prof. Dr. Thomas Stark und (nicht im Bild, da online zugeschaltet) Dr. Christian Schneider

Während die Politik die Förderprogramme für finanziell gut ausgestaltet hält, sieht die Wohnungswirtschaft ein höheres Volumen dauerhaft für notwendig an.

Bresinski betonte, dass immer höhere Standards die Förderung oft „auffressen“. Eine Reduzierung der Anforderungen um 20 bis 30 Prozent sei zentral. „Beim Mietrecht ist das Justizministerium gefragt“, antwortete Jura, „es denkt aber in der Tat Änderungen am Mietrecht an“, betonte sie.

„Neben den derzeitigen Krisen sind es der demografische Wandel und der Klimawandel, welche die Zeitenwende ausmachen“, wies Stark hin. Ressourcenschonung, Holz-

bau, der Einsatz von Wärmepumpen und immer mehr erneuerbare, regenerative Energien seien notwendig für nachhaltige Gebäude und bei der Dekarbonisierung. „Die immer stärkere Konzentration auf die Dämmstandards ist der falsche Weg“, stimmte auch Schneider zu. Man müsse es bei Effizienzhaus 55 und eventuell einer Solarisierung belassen und nicht weiter auf den Effizienzhaus 40 fokussieren, betonte auch Bresinski. Das Denken sollte sich auf den Quartiersansatz richten, forderten Jura, Bresinski und Stark gleichermaßen.

„Technologieoffenheit ist in Bezug auf Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt“, merkte Stark an und wies auf eine Initiative mit dem



Ein Fazit zur Podiumsdiskussion von Dagmar Lange sowie ein Statement von Prof. Thomas Stark zum Thema „Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren bezahlbar umsetzen“ finden Sie auf dem vbw-YouTube-Kanal.

Namen BIPV Bauwerkintegrierte Photovoltaik hin. Photovoltaik betrachtet er ebenso wie Wärmepumpen als Schlüsseltechnologie. In der Abschlussrunde der Diskussion sagte Schneider: „Das Ministerium hat eine Projektgruppe zum Thema „Digitalisierung“ ins Leben gerufen, um medienbruchfrei zu digitalen Bauanträgen zu kommen. Hier wird demnächst ein Auftrag erteilt. Das Thema Klimaschutz wird im Landesentwicklungsplan mit abgebildet“. Insgesamt blickten Politik und Wissenschaft in dieser Abschlussrunde positiver in die Zukunft als die Wohnungswirtschaft. Moderatorin Dagmar Lange endete deshalb mit einem Bonmots von Johann Wolfgang von Goethe „In allen Dingen ist hoffen besser als verzweifeln“.

VBW-IMMO-PREIS FÜR ABSOLVENTEN DER HFUW

Für ihre Bachelorarbeiten ehrte der vbw beim Verbandstag insgesamt fünf Absolventinnen und Absolventen im Studiengang Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen mit dem vbw-Immo-Preis: Christina Bilgram, Marco Braun, Jenny-Leonie Deisser, Desiree Hiecke und Laura Lammel.

Die Themen der Arbeiten lauteten: „Welche Leistungen erbringen Urban-Gardening-Projekte für die Wohnungswirtschaft?“ „Recyclingbaustoffe in Deutschland“, „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“, „ESG in der Immobilienwirtschaft“ und „Energetische Sanierung im Bestand“. „Die Themenvielfalt der Bachelorarbeiten zeigt, vor welch großen Herausforderungen die Wohnungswirtschaft steht. Es freut uns sehr, dass sich junge Menschen für unsere Branche begeistern und hervorragende Abschlussarbeiten erstellt haben“, betonte vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle bei der Preisverleihung mit Preisgeld und Urkunde. „Die gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen brauchen solche hochmotivierten, jungen Menschen – nicht nur in der Forschung, sondern auch als innovative Mitarbeiter in den Unternehmen“, fasste Beuerle zusammen.

Ehrung ausgeschiedener vbw-Vorstands- und Verbandsratsmitglieder



Dr. Fred Gresens (l.), Präsidiumsmitglied, und Präsident Peter Bresinski (r.) zeichneten Dirk Braune, Siegfried Apfel, Andreas Veit, Thomas Wolf, Peter Stammer und Michael Lott (v.l.n.r.) für ihre Leistungen in den vbw-Gremien mit Ehrenzeichen des Verbandes aus.



Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle überreichte den vbw-Immo-Preis an Desiree Hiecke, Jenny-Leonie Deisser, Christina Bilgram und Marco Braun gemeinsam mit HfWU-Studiendekan Prof. Dr. Dieter Rebitzer (links) und Institutsleiter Prof. Dr. Markus Mändle (rechts)



Wohnungspolitische Impulse besprochen

vbw-Sommerempfang mit Ministerin Razavi

Anfang Juli hatte der vbw erstmals zum Sommerempfang geladen, um Politik und Wohnungswirtschaft mit diesem neuen Format in den Dialog zu bringen. Im Mittelpunkt der Reden und Gespräche stand das „bezahlbare Bauen und Wohnen“ in Baden-Württemberg. Von einer Zeitenwende auf dem Wohnungsmarkt sprach Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen. Peter Bresinski, Vorstandsvorsitzender des vbw, setzt Hoffnung auf den "Strategiedialog Bauen und Wohnen" des Landes, der im Juni 2022 mit ersten Workshops gestartet ist.



In ihrem wohnungswirtschaftlichen Impuls ging **Ministerin Razavi** auf die Herausforderungen für den Wohnungsbau ein. Materialknappheit, hohe Baupreise und hohe Finanzierungszinsen belasteten den Wohnungsbau. Vor dem etwa 60-köpfigen Publikum sagte sie: „Steigende Energiekosten sind eine Wachstumsbremse, denn die Menschen fangen an zu sparen, weil sie sich

beispielsweise Gedanken machen, ob sie sich noch die warme Wohnung leisten können. Wir sehen hier eine Krisenspirale.“ Es sei alarmierend, dass Bauträger ihre Vorhaben auf Eis legten, Projekte aufgaben und sogar baureife Grundstücke zurückgeben. Es müsse darum gehen, die drohende Vollbremsung beim Wohnungsbau und in der Sanierung abzuwenden: „Denn jede Wohnung zählt“, so die Ministerin.

Razavi berichtete über das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“, das im Juni in Kraft getreten ist. Sie hofft, mit der pragmatischen Wohnraumförderung und den darin enthaltenen zinslosen Darlehen der aktuellen Entwicklung trotzen zu können. Die Subventionierung wurde erhöht, ein Ausgleich für den Wegfall des KfW55-Zuschusses des Bundes sowie eine Dynamisierung aufgrund des Baupreisindex eingebaut. Damit kann der Sozialmietverzicht des Vermieters bis zu einer ortsüblichen Miethöhe von über 14 Euro je Quadratmeter kompensiert werden. Die Ministerin richtete ihren Blick zudem auf den bezahlbaren Wohnraum und die Rentabilität des Mietwohnungsbaus. „Kann eine mangelnde generelle Wirtschaftlichkeit durch staatliche Förderung ausgeglichen werden? Wie kann ein solcher Ansatz ausgestaltet sein?“. Diese Fragen müssten gelöst werden.



Foto unten (v.l.n.r.): vbw-Verbandsvorsitzender Peter Bresinski, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg Nicole Razavi, vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle.





Da sei es gut, wenn sich die Akteure der Branche beim Strategiedialog mit der Politik zusammensetzen und nach tragfähigen Lösungen suchen. Es müsse darüber geredet werden, was das Bauen erschwert und über Instrumente nachgedacht werden, die die Wirtschaftlichkeit für Investition in das Bauen, Modernisieren und Sanieren sichern.

Auch der Verbandsvorsitzende **Peter Bresinski** ging auf die Herausforderungen der Branche ein. Die steigenden Energiepreise seien für die Unternehmen sowie für die

Mieter ein großes Problem, insbesondere weil viele Vermieter hier in Vorleistung gehen müssen und damit unter Umständen in Liquiditätsschwierigkeiten geraten. Hierfür müssten Lösungen gefunden werden.

Bresinski sieht die Wohnungspolitik auch aufgrund der großen Herausforderungen im Neubau vor neuen Zeiten. „Wenn die Bauüberhänge weiter steigen und Bauanträge ausbleiben, wird die Politik regulatorische Maßnahmen auf Eis legen oder sogar zurücknehmen müssen. Wir brauchen keinen Neubaustandard, der immer mehr graue Energie produziert, aber nicht in der Lage ist, die paar eingesparten Kilowatt im Lebenszyklus der Immobilien zu kompensieren. Dafür verteuert er den Wohnungsbau um weitere 10 Prozent, sodass sich folglich auch die Wohnkosten unmittelbar erhöhen“, erklärte Bresinski. Der Blick müsse weggehen vom Endverbrauch hin zu nachhaltig errichteten Gebäuden. „Trotz aller Probleme werden Politik und Wohnungswirtschaft den Karren nicht an die Wand fahren“, zeigte er sich optimistisch.

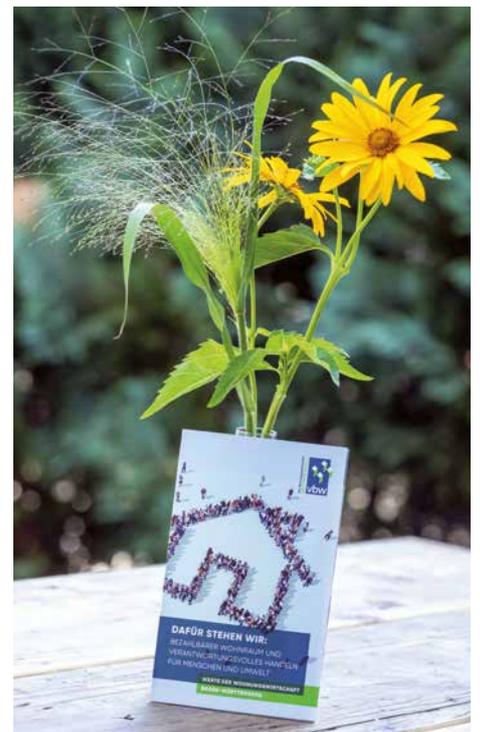




Bresinski sprach sich für eine steuerliche und rechtliche Priorisierung für den Wohnungsbau aus. Pragmatismus und Einfachheit sind gefragt. Er äußerte sich positiv über den Start des Strategiedialogs und setzt ebenfalls große Hoffnung auf wohnungspolitische Verbesserungen. Dabei könnten innovative Ideen vorgelegt werden mit dem Anspruch, dass es schnell geht und sie nicht erst am Ende der siebenjährigen Laufzeit des Strategiedialogs in die Umsetzung kommen.

„Der vbw wird sich aktiv und konstruktiv in die Diskussionen einbringen“, sagte er die Unterstützung des Verbandes zu.

Bei strahlendem Sonnenschein und sommerlichem Buffet diskutierten wohnungswirtschaftliche Vertreter und politische Entscheider anschließend über Ideen und Konzepte. Alles in allem: eine gelungene Premiere, informativ, kommunikativ und entspannt.





vbw beteiligt sich am Strategiedialog Wohnen

Land will zielführende Ergebnisse in drei Themensäulen erreichen

Mit der Auftaktveranstaltung Ende Juni begann der Strategiedialog Wohnen, den die Landesregierung lange angekündigt und auf sieben Jahre angelegt hat. Er stellt keine klassische Gesprächsrunde, sondern vielmehr ein Arbeitsformat dar. In drei Themensäulen soll gearbeitet werden: „Bezahlbares Wohnen, Quartier, Flächen, Planung“, „Innovatives, ökologisches Bauen und Sanieren“ „Transformation und Digitalisierung der Bauwirtschaft“. Der vbw ist wichtiger Akteur in den ersten beiden Themensäulen des Strategiedialogs und setzt große Hoffnungen darauf, dass in den Arbeitsgruppen zielführende Ergebnisse erreicht werden.

„Wir befinden uns in einem umwälzenden ökologischen, sozialen und ökonomischen Transformationsprozess. Im Planen, Bauen und Wohnen verschränken sich diese Themen so stark wie in vielleicht keinem

gruppe zum „Bezahlbaren Wohnen“ Impulse für die Zukunft gesetzt werden. Dies kann nur gelingen, wenn beherzt und ohne Scheuklappen an die regulatorischen Vorgaben herangegangen wird“, so Bresinski.

„Wir befinden uns in einem umwälzenden ökologischen, sozialen und ökonomischen Transformationsprozess.“

Ministerpräsident Baden-Württemberg, Winfried Kretschmann

anderen Bereich. Wohnen ist kein Gut wie jedes andere. Boden ist keine Ressource wie jede andere. Bezahlbares, bedarfs- und zeitgemäßes Wohnen sowie innovatives, ökologisches Planen und Bauen sind entscheidende Faktoren, um den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft zu sichern, den Wirtschaftsstandort zu stärken und die Klimaziele der Landesregierung zu erreichen“, sagte **Ministerpräsident Winfried Kretschmann** zum Auftakt des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ in Fellbach.

„Angesichts der großen Herausforderungen müssen insbesondere in der Dialog-Arbeits-

Ohne ideologische Verbissenheit müsse die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Es gelte, die Fördersystematik für den Bereich des Bauens und Wohnens neu anzulegen. „Wir regen an, eine Mischung aus Objekt- und Subjektförderung zu durchdenken“, sagte Bresinski. „Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft setzt auf regulatorische Erleichterungen, sinnvolle Standards ohne Übertreibungen und Offenheit für neue Lösungen im Bereich des Neubaus“, so Bresinski.

Der Dialog wird kontinuierlich bei weiteren Veranstaltungen zu den Themensäulen fortgesetzt.



(v.l.n.r.): Bei der Auftaktveranstaltung des Strategiedialog Bauen und Wohnen am 29. Juni 2022 – vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg Nicole Razavi, Staatssekretärin Andrea Lindlohr, MdL Baden-Württemberg, vbw-Verbandsvorsitzender Peter Bresinski



Auftakt zum Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“

Der vbw ist ein wichtiger Akteur beim bezahlbaren Wohnen und Bauen und engagiert sich daher auch in den Themensäulen I mit den Themen bezahlbares Wohnen, Quartier, Flächen, Planung sowie in der Themensäule II zum innovativen und ökologischen Bauen und Sanieren. Anhand konkreter Projekte wird der vbw Vorschläge beispielsweise zur Baukostensenkung einbringen.



Spannende Beiträge bei den Baden-Badener Tagen

Experten sprechen über Immobilienfinanzierung, das Bauen der Zukunft und das Erreichen der Klimaneutralität

Im Dreiklang von Genossenschaftstag, Verbandstag und den Baden-Badener Tagen waren die verschiedensten Formate geboten: Workshops, Podiumsdiskussionen und natürlich Vorträge. Am letzten Kongresstag informierten renommierte Experten aus der Wissenschaft über wohnungswirtschaftliche Paradigmen in der Krise, die Zukunft des Bauens und Lösungen für die Klimaneutralität.



Die Immobilienfinanzierung betrachtete **Prof. Dr. Hans-Peter Burghof**, Inhaber des Lehrstuhls für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen an der Universität Hohenheim. Trotz des schwierigen und sorgenberreitenden Themas packte er mit vielen Exkursen, Beispielen und Anekdoten seine Zuhörer von der ersten Sekunde und lieferte unterhaltende, wenn auch sehr ernste Informationen für die Branche. „Der Bedarf nach Wohnraum und dessen Finanzierbarkeit ist riesig. Aber lässt sich ausreichend Neubau und dessen Finanzierung realisieren?“, fragte Burghof provozierend zu Beginn seines Vortrags. Hohe und weiterhin steigende

Verbandsdirektorin
Dr. Iris Beuerle
eröffnete und moderierte die Tagung.

Baukosten und gestiegene Zinsen lassen ihn zweifeln. „Bisher konnte man in der Niedrigzinsphase eigentlich alles finanzieren“, führte er aus und belegte das mit Beispielen. Bei steigenden Zinsen sehe das anders aus. Wie wichtig die Immobilienfinanzierungen für die Wirtschaft sind, zeigte er anhand von konkreten Zahlen. „70 Prozent des Bilanzvolumens der Banken sind in Deutschland Immobilienfinanzierungen und damit der wichtigste Bilanzbereich noch vor Unternehmensfinanzierungen“, so Burghof.

Intensiv beleuchtete er dann das neue Spannungsfeld von Wert und Zins. „Bei fallenden Zinsen steigt der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien, sie sind ein Preistreiber“, machte er per Charts deutlich. „Die hohen Immobilienpreise sind also ein Ergebnis der niedrigen Zinspolitik der Europäischen Zentralbank“, so Burghof. Er geht davon aus, dass die hohen Immobilienpreise der Vergangenheit in der Zukunft so nicht mehr existieren werden. Sobald die Zinsen ansteigen, falle die Kapitalwertentwicklung der Immobilien, machte er deutlich. Bei steigenden Baukosten wird die Finanzierbarkeit dann fraglich. „Als Finanzökonom mache ich mir Sorgen, dass wir in Rahmenbedingungen kommen, die die Finanzierung von Immobilien erheblich erschweren werden“, brachte er zum Ausdruck. Weil die Immobilienwirtschaft ein zentraler Treiber der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist, sieht er dies sehr kritisch.

Stabilisierende Faktoren oder eine Pufferlogik gebe es allerdings auch: „Erstens haben die Agierenden genügend Reserven. In Deutschland existieren hohe Beleihungsgrenzen, bis zu 80 Prozent, bei Bausparverträgen sogar 100 Prozent. Da haben wir Puffer“, erklärte Burghof. Zuträglich seien

auch relativ strenge Kreditvergaberichtlinien bei den Banken. Das dritte Pufferniveau liege ebenfalls bei den Banken. Dort wurden erhebliche Eigenkapitalreserven angespart. Auch dies unterstütze. Dann wies der Finanzökonom auf die Vielfalt der Bonitätsquellen sowie auf die Vielfalt der Institutionen mit unterschiedlichen Zielen hin. „Die Vielfalt hilft und führt zu einer Glättung der Marktentwicklung“, so Burghof.

„Doch das alles wird nicht reichen“, fürchtete er. „Wir müssen etwas tun. Ineffizienzen können wir uns nicht mehr leisten“, so Burghof und riet sofort ab, Hilfen vom Staat zu fordern. „Wir müssen die Anforderungen des Bauens an unser Wohlstandsniveau anpassen und das wird in ein bis zwei Jahren etwa 10 Prozent niedriger liegen.“ Deutschland müsse sich der Realität anpassen. „Bei den Kosten des Immobilienerwerbs und der Steuern, da könnte der Staat allerdings etwas tun“, führte er aus. „Die Krise hat eine hohe Geschwindigkeit, daher muss die Politik schnell handeln, um den Immobilienbereich zu sichern“, plädierte er zum Abschluss.

KLIMAZIELE BESTIMMEN DAS KÜNFTIGE BAUEN

Günter Wenzel, Teamleiter Building Culture Innovation beim Fraunhofer IAO, legte dem Auditorium Szenarien für eine zukunftsfähige Bauwende vor. „Aufgrund der digitalen Transformation von Prozessen, Geschäftsmodellen und Produkten, der Bewältigung des Klimawandels, der steigenden Flächenversiegelung und immer höheren Baukosten sind neue Formen des Planens, Bauens und Wohnens gefragt“, so Wenzel. Geänderte Bedarfe aus Mobilität, Energie und Telekommunikation fordern eine Anpassung der gebauten Umwelt. „Mit veränderten Lebensbedingungen gehen

veränderte individuelle Ansprüche der Nutzer an Bauwerke einher“, erklärte er.

Im Forschungsprojekt „Bauen 2030“, das das IAO Stuttgart im vergangenen Winter gestartet hat, wurden drei Szenarien entwickelt: Das erste Szenario basiert stark auf Innovation, Marktvertrauen und entsprechender Verantwortung. Es beschreibt eine Bau- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2030, in der Planung, Ausführung und Betrieb eng vernetzt sind und ein Stadtsystem ermöglichen, das sich ständig digital unterstützt und optimiert. Das zweite Szenario basiert auf der Annahme von starken Regularien für das Erreichen der Klimaziele. Transformations- und Innovationsprozesse orientieren sich an diesen Vorgaben und schöpfen damit nicht das gesamte Innovationspotenzial aus. Das dritte Szenario setzt den Fokus auf den Schutz erhaltenswerter Strukturen der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft in der Transformation. Die Rückbesinnung auf regionale Bauformen und Ökosysteme reduziere den Einsatz komplexer Technologien. „Im Wettbewerb haben neue Akteure aus anderen Branchen und Regionen in diesem Szenario einen leichten Markteintritt und übernehmen die Wertschöpfung in vielen Bereichen. Regularien werden größtenteils novelliert und an die Klimaaspekte angepasst, wodurch sich Innovation größtenteils in Nischen der Baubranche vollzieht“, so Wenzel.

Aus den Ergebnissen der festgestellten Szenarien folgen nun weitere Maßnahmen, wie die Roadmap zur klimaneutralen Baustelle bis 2045, die Mitarbeit an Standardisierungen wie der DIN SPEC ESG, dem Reallabor Werksviertel Mitte München, dem Verein BIM-Cluster BW und der Morgenstadt-Initiative, die Wenzel im Anschluss vorstellte. Die Erreichung der Klimaziele spiele über alle Szenarien hinweg immer eine übergeordnete Rolle. „Darüber hinaus sind aber auch angrenzende Branchen sowie die politische und legislative Ebene gefragt, um die Bauwende mit entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen zukunftsfähig zu gestalten und einzuleiten“, forderte er zum Abschluss seines Vortrags.



Prof. Dr. Hans-Peter Burghof von der Universität Hohenheim und Günter Wenzel vom Fraunhofer IAO brachten die Zuhörer zum Nachdenken und die Themen auf den Punkt.



AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Das dritte große Thema der Baden-Badener Tage referierte **Prof. Dr. Sven Bienert** (Bild oben) von der International Real Estate Business School der Universität Regensburg. „Pfade und Lösungen zur Klimaneutralität des deutschen Wohnungsbestandes“ lautete der Titel seines Vortrags. „Massive Klimarisiken müssen bewältigt werden. Ich plädiere dafür, dass alle Maßnahmen kosteneffizient sein müssen – für Mieter, Vermieter und die Volkswirtschaft“, betonte er. Der Weg zur Klimaneutralität führe über den Bestand, allerdings denke die EU über Immobilienstandards zur „grauen Energie“ im Neubau nach. Die Wohnungswirtschaft müsse sich dringend mit den Klimarisiken und damit mit der Reduktion von Treibhausgasen und allgemeiner Nachhaltigkeit auseinandersetzen und engagieren.

Die Ziele sind festgelegt. Im Jahr 2020 lag der CO₂-Ausstoß in den Immobilienbeständen in Deutschland bei 119 Mio. t CO₂/pa, bis zum Jahr 2030 sollen es 67 Mio. t CO₂/pa sein. Wie lässt sich das sinnvollerweise erreichen?

Studien haben ergeben, dass die Dämmung der Gebäudehülle in den meisten Ausgangssituationen weiterhin den höchsten Effekt auf die Senkung des Primärenergiebedarfs hat. Auch generell zeigt sich in der Auswertung, dass eine gute Dämmung einen massiven positiven Einfluss auf sinkende Verbräuche hat. Beachtet werden muss jedoch auch hier ein abnehmender Grenznutzen. „Sehr hohe Sanierungstiefen sind gesamtwirtschaftlich unvorteilhaft“, so Bienert. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Um-

stellung auf erneuerbare Energieversorgung im Bereich Raumwärme erscheint zentral. „Niedertemperatur-ready ist daher ein gangbarer Weg zur Klimaneutralität und eine sinnvolle Mindestanforderung“, ist er überzeugt. „Das entspricht approximativ dem Effizienzhaus 70 (EffH70).“ Berechnungen aus seiner Studie haben gezeigt: Ab 6-8 Euro ist es volkswirtschaftlich effizienter, die Mittel in den verstärkten Ausbau der Erneuerbaren zu investieren! Ergo: Grenzvermeidungskosten der energetischen Modernisierung müssen bei Mehrfamilienhäusern stärker beachtet werden. Die Studie zeige auch, dass hohe energetische Standards wie Effizienzhaus 55 sich nicht mit signifikant geringeren Verbräuchen innerhalb der Vergleichsgruppe absetzen.

Der Anteil der Bevölkerung, für die die Ausgaben für Wohnzwecke mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens betragen, lie-

ge bei über 13 Prozent. „Jegliche Instrumente zur Erreichung der Klimaziele müssen daher immer auch im Kontext der Aspekte Leistbarkeit und Erschwinglichkeit beurteilt werden“, so Bienert. Wirkungsvolle Stimuli zur Gebäudesanierung müssen derart ausgestaltet werden, dass weder bei Mietern noch Eigentümern die jeweiligen Belastungsgrenzen des wirtschaftlich Tragbaren überschritten werden. „Die Klimakrise werden wir ohne Regulierung nicht hinkriegen. Das wird nicht reichen, es geht sonst nicht schnell genug“, ist er überzeugt. Hier braucht es für die Branche eine gewisse sinnvolle Ausgestaltung.

Sein Gesamtfazit lautet: „Die Grenzkosten der energetischen Modernisierung müssen beachtet werden und wir sollten volkswirtschaftlich nicht so dumm sein, dass wir sagen, wir ertüchtigen jedes Gebäude bis zum Jahr 2040 auf Netto-Null. Das ist dumme Klimapolitik. Das macht keinen Sinn“, erklärte er. Vielmehr müsse auf erneuerbare Energien gesetzt werden. Dabei dürfe die Energiewirtschaft aber auch nicht überfordert werden. „Man kann erneuerbaren Strom eben auch nur einmal benutzen“, so Bienert. „Wir müssen schauen, woher er kommt. Da kann die Immobilienwirtschaft noch einen Beitrag leisten“, bekundete er. „Die Dekarbonisierung des Energieträgers Strom ist ganz zentral.“, Es gehe da schon in die richtige Richtung, aber es müsse bei den Erneuerbaren mehr beschleunigt werden. Der Indikator CO₂-Intensität muss stärker in den Vordergrund rücken. „Quartiersansätze spielen eine große Rolle und sollten ausgebaut und gefördert werden“, riet er zum Abschluss.





Nachhaltigkeit gestalten

Genossenschaftstag in Baden-Baden beleuchtet Klimaschutz

Nachhaltigkeit gestalten – unter diesem Motto fand der diesjährige Genossenschaftstag am 27.9.2022 in Baden-Baden statt. Dass nach 2021 auch in diesem Jahr ein Genossenschaftstag durchgeführt wurde, war der Coronapandemie und der Absage des Genossenschaftstages im Jahr 2020 geschuldet. Zwar wurde dadurch der übliche 2-jährige Rhythmus des Genossenschaftstages verlassen, dem Zuspruch zur Veranstaltung tat dies aber keinen Abbruch. Dies freute auch den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw, Marc Ullrich, der in seiner Begrüßung die über 130 Gäste willkommen hieß und die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften gerade vor dem Hintergrund der drei verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit hervorhob.

Manfred Lucha, Minister für Soziales, Gesundheit und Integration, unterstrich in einem virtuellen Grußwort ebenfalls die Bedeutung von Genossenschaften, gerade auch im Hinblick auf deren sozialen Verantwortung und Arbeit in den Wohnquartieren. Einen besonderen Beitrag zum Thema Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung lieferte im Anschluss **Walter Feess**, Heinrich Feess GmbH. In einem begeisternden Vortrag legte Feess die Nutzungsmöglichkeiten von R-Beton dar und unterstrich mit beeindruckenden Zahlen das Einsparpotential von Ressourcen, wie bspw. Sand, und von Treibhausgasemissionen, sofern die Aufbereitung von Abbruchmaterial und die Wiederverwendung in räumlicher Nähe erfolgt.



Sprachen über die genossenschaftlichen Spezialthemen: (v.l.n.r.) Marc Ullrich, Vorsitzender der AG Genossenschaften, Robert Bechtloff, Nachhaltigkeitsreferent beim vbw gemeinsam mit Christoph Neis, Fachausschussvorsitzender für Technik, und Sebastian Merkle, Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, der über die Gründung einer Schülergenossenschaft Villingen sprach ...

Vertieft wurde das Thema Nachhaltigkeit am Nachmittag im Rahmen von drei Workshops. **Christoph Neis**, Vorstand der ulmer heimstätte eG, sowie **Robert Bechtloff**, Referent für Nachhaltigkeit im vbw, stellten den interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern in ihrem Workshop zur Nachhaltigkeitsberichterstattung die wichtigsten Zusammenhänge auf dem Weg zur Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsberichtes und einer Klimastrategie für Wohnungsgenossenschaften vor. Sie präsentierten diverse Vorschläge für eine praxisorientierte Herangehensweise.

In einem weiteren Workshop eruierte **Nico Storz**, Bürgerwerke eG, Kooperationsmöglichkeiten zwischen Energiegenossenschaften und Wohnungsgenossenschaften und stellte den Mehrwert derartiger Kooperationen dar. **Josef Vogel**, Vorstand der Landesbau-Genossenschaft Württemberg eG, und **Dirk Braune**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen, stellten in ihrem Workshop verschiedene Möglichkeiten und strategische Ansätze und Stellschrauben für ein erfolgreiches Quartiersmanagement vor und berichteten von erfolgreichen Praxisbeispielen und Kooperationen.

Anlässlich dieses Genossenschaftstages waren die Genossenschaftsvertreter ferner aufgefordert, den Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Genossenschaften im vbw für die Dauer von vier Jahren zu wählen. Nicht mehr zur Wahl standen Jürgen Dietrich, Vorstand beim Mieter- und Bauverein Karlsruhe eG; **Sebastian Merkle**, Vorstand der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG und Peter Stammer, Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG.

In der konstituierenden Sitzung, die im Anschluss an den Genossenschaftstag stattfand,





... sowie Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH, Josef Vogel, Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG sowie Nico Storz von der Bürgerwerke eG.

wurde Marc Ullrich erneut als Vorsitzender gewählt. Bernd Weiler und Martin Radke wurden als stellvertretende Vorsitzende gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurden außerdem Anja Roth vom Baden-Württembergischen Genossenschafts-Verband (BWGV), sowie Prof. Dr. Markus Mändle von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen Geislingen, in den Beirat der Arbeitsgemeinschaft berufen, der den Vorstand in seiner Arbeit unterstützt.

Der vbw dankte den ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern Jürgen Dietrich, Sebastian Merkle, Peter Stammer und dem Beiratsmitglied Wolfgang Warth für ihr langjähriges Engagement in diesem Gremium.

IN DEN VORSTAND WURDEN GEWÄHLT:

Raphael Althaus, Geschäftsführender Vorstand, Bau Geno Baugenossenschaft Backnang eG

Karin Autenrieth, Geschäftsführender Vorstand, Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG

Stefanie Höhl, Vorstandsmitglied, Bauhütte Heidelberg eG

Stefan Kirn, Geschäftsführender Vorstand, Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG

Martin Radke, Geschäftsführender Vorstand, Familienheim Bruchsal Baugenossenschaft eG

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender, Bauverein Breisgau eG

Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands, Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, Kirchheim unter Teck

Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle mit dem neu gewählten Vorstand der AG Genossenschaften: Stefanie Höhl, Stefan Kirn, Raphael Althaus, Martin Radke, Bernd Weiler und dem Vorsitzenden Marc Ullrich. Nicht auf dem Bild: Karin Autenrieth





**Wichtige
Entscheidungen,
jüngste Urteile,
Zukunftsaussichten**

Karlsruher Rechtstag beeindruckt durch Themenvielfalt

Der Blick auf das zum Jahresende in Kraft tretende Hinweisgeber-schutzgesetz eröffnete den Themenreigen der traditionellen Veranstaltung Anfang Juli in Karlsruhe. Rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer füllten den Saal und genossen erstmals seit Ausbruch der Corona-Pandemie die Tagung wieder ganz in Präsenz. Sie zeigten sich erfreut über die Möglichkeit, mit den Referenten ins direkte Gespräch zu kommen. Denn anspruchsvolle Themen wie die Auswirkungen des erneuerten WEG-Rechts auf den Datenschutz sowie die aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht standen auf dem Programm. Abschließend gab Rechtsanwalt Michael Luhmann eine Übersicht über die wichtigsten WEG-Urteile seit Juli 2021 und Dr. Michael Weise berichtete über die Chancen des Mieterstroms durch das neue Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG).

Zunächst berichtete Rechtsanwalt **Christian Brokate**, Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen und Leiter des vbw-Fachausschusses Recht - anstelle der erkrankten Leiterin der Rechtsabteilung des vbw - über die Anforderungen, die sich für Unternehmen aus dem im voraussichtlich zum Jahresende in Kraft tretenden Hinweisgeberschutzgesetz ergeben. Bei dem vorliegenden Gesetzesentwurf handelt es sich um die deutsche Umsetzung der EU-Whistleblower-Richtlinie, die erstmals EU-weit einen standardisierten Schutz für Hinweisgeber festlegen will. Es regelt den Schutz natürlicher Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit Informationen über Verstöße erlangt haben und diese an die internen oder externen Meldestellen weitergeben – so genannte hinweisgebende Personen. Unternehmen ab 50 Mitarbeitenden müssen ab Inkrafttreten des Gesetzes „sichere Hinweisgebersysteme“ einführen, Firmen mit 50-249 Mitarbeitenden haben eine Übergangszeit bis Dezember 2023.

Auf den Komplex der Betriebskosten beziehen sich viele aktuelle Grundsatzentscheidungen des BGH. In seinem Vortrag zum Wohnraummietrecht stellte **Dr. Dietrich Beyer**, ehemaliger Richter am Bundesgerichtshof, die Auswirkungen auf die Praxis in den Vordergrund: Diese reichen von Kosten der Gartenpflege bis zur Einsichtnahme des Mieters in Abrechnungsbelege. Insgesamt betrachtete er Fragestellungen rund um den Mietvertrag vom Abschluss bis zum Auszug. „Die Minderung der Miete hat mit der Entscheidung vom November 2021 zum leidigen Thema Lärmbelästigung neue Aktualität erfahren“, stellte Beyer fest. Dabei bezog er sich auf die nach wie vor sehr problematische Fortsetzung des Bolzplatz-Urteils vom 29. April 2015. „Eine Korrektur dieser Rechtsprechung ist in absehbarer Zeit wohl nicht zu erwarten – trotz der einhelligen und durchweg berechtigten Kritik in der Literatur“, betonte er.

NEUES WEG-RECHT UND DATENSCHUTZ

„Hat die Reform des WEG-Rechts Auswirkungen auf den Datenschutz?“ Mit dieser Problemstellung ging **Fritz Schmidt**, Steuerberater und Geschäftsführer der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart an den Start. „Nein“ lautete seine abschließende Antwort. Vieles bleibt auch durch die Novellierung unberührt. Die Neufassung des WEG-Rechts hat keine Auswir-

kungen auf das datenschutzrechtlich zulässige Verwalterhandeln. Änderungen ergeben sich lediglich im Bereich der Rechtsgrundlagen für das Verwalterhandeln. „Der Verwalter ist auch künftig der Verantwortliche für den Datenschutz“, so Schmidt. Als Folge der alleinigen Verantwortlichkeit des Verwalters hat dieser für sein Verwaltungsunternehmen einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen, wenn er mehr als 20 Personen beständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt. Allerdings muss er nicht für jede Wohneigentümergeinschaft ein Verzeichnis führen.

Einzelne, aber entscheidende Urteile zum WEG-Recht seit Juli 2021 betrachtete **Michael Luhmann** von RAe Wingendorf & Weißschuh GbR Mannheim und Berlin in seinem Vortrag. Sie reichten von den Kenntnissen und Qualifikationen eines Verwaltungsbeirats über die Entstörung eines Sondernutzungsrechtes bis zur Entziehung des Wohneigentums.

DAS EEG UND CHANCEN FÜR DEN MIETERSTROM

Die Bundesregierung hat das Erneuerbare-Energien-Gesetz im vergangenen Jahr überarbeitet und mit dem sogenannten „Osterpaket“ in diesem Jahr weitere Sofortmaßnahmen zum Ausbau der erneuerbaren Energien beschlossen. Bieten sich nun bessere Chancen für den Mieterstrom? Diesem Thema widmete sich Rechtsanwalt **Dr. Michael Weise** aus der Kanzlei Becker, Büttner, Held aus Stuttgart. Gleich zu Beginn seines Vortrags stellte er fest: Mieterstrom gewährt einen wirtschaftlichen Vorteil, weil für jede innerhalb der Kundenanlage an die Mieter gelieferte kWh 37,7% des Strompreisbestandteils nicht abgeführt werden müssen. Weise ging auch auf die Ausstattungspflichten mit Photovoltaik am Beispiel des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg ein und nahm sich die Pflichtangaben zu Stromlieferverträgen sowie deren Abrechnung vor. Sein Fazit: Die dezentrale Stromerzeugung wird durch den Wegfall der EEG-Umlage und den Verzicht auf weitere Umlagen innerhalb der Kundenanlage entbürokratisiert. „Es sind keine aufwändigen Messkonzepte zur Trennung von Eigenversorgung und Stromlieferungen mehr nötig“, so Weise. Die dezentrale Stromerzeugung mit zunehmenden Ausstattungspflichten werde daher zu einem unumgänglichen Thema für die Wohnungswirtschaft.

DIE NOVELLE DES TELEKOMMUNIKATIONSGESETZES

Über das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) sowie die dazugehörige Arbeitshilfe des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berichtete im Nachgang **Dr. Claus Wedemeier**, Referatsleiter Demografie und Digitalisierung beim GdW. Wedemeier war zum Zeitpunkt des Rechtstags erkrankt. Online sprach er bei einem Ersatztermin von einer Zeitenwende in Bezug auf die Finanzierung der TV- und Medienversorgung sowie der dazugehörigen Infrastrukturen. Konnten bislang Kosten innerhalb eines Sammelvertrages insbesondere für Fernsehen und Internet bei den Betriebskosten automatisch abgerechnet werden, so müssen die Mieter ab Juli 2024 eine Möglichkeit haben, Einzelverträge mit entsprechenden Telekommunikationsanbietern abschließen zu können. Wedemeier warnte vor Fallstricken bei der Vertragsgestaltung mit Netzbetreibern: „Achten Sie bei der vertraglichen Gestaltung in Bezug auf Netzeigentum und Betrieb auf die Steuer-, Telekommunikations- und urheberrechtlichen Auswirkungen.“

Im wahrsten Wortsinn beeindruckend – so beurteilten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer abschließend die Vielfalt der anstehenden Aufgaben und Anforderungen. Die praktischen Tipps und Hinweise nahmen sie dankbar auf und konnten direkt detaillierte Nachfragen stellen. Damit bewies der Karlsruher Rechtstag ein weiteres Mal seinen Stellenwert für die Wohnungswirtschaft. Im kommenden Jahr wird der Karlsruher Rechtstag am 6. Juli 2023 stattfinden.



Wohnbaugipfel in Backnang und Göppingen

Die zentralen Akteure rund um das Bauen und Wohnen aus Politik, Wohnungswirtschaft sowie Kreisen, Kommunen und Gemeinden haben sich am 19. und 20. Oktober in Backnang und Göppingen getroffen, um sich über Konzepte für mehr bezahlbaren, generationengerechten und klimagerechten Wohnraum unter den aktuellen Herausforderungen auszutauschen. Organisiert wurden die Wohnbaugipfel in Backnang von **Dirk Braune**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen, und in Göppingen von **Thomas Dalm**, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Filstal.

Hochkarätige Referenten und spannende Vorträge prägten die beiden Veranstaltungen. Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg nahm beide Gipfel wahr und sprach unter dem Titel „Jede Wohnung zählt – Bauen und Wohnen im Zeichen der Zeitenwende“ über die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau und die Instrumente der Wohnungspolitik im Land.

Der vbw und Fachleute aus der Wohnungswirtschaft waren bei beiden Veranstaltungen stark vertreten. „Die Rahmenbedingungen für

das Bauen – insbesondere auch im bezahlbaren Segment – sind derzeit unglaublich schwierig. Wir sind daher im vbw bestrebt, Politik und Gesellschaft über die Herausforderungen zu informieren, gemeinsam mit allen Akteuren an Lösungen zu arbeiten und damit dafür zu sorgen, dass die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft auch künftig bezahlbare Wohnungen bauen und anbieten kann“, erklärte Beuerle ihr Engagement. In ihren Vorträgen machte sie deutlich, wie wichtig das Leistungsspektrum der vbw-Mitglieder für die Menschen, Kommunen und das Land sind. Sie sind die einzigen Akteure

auf dem Wohnungsmarkt, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und sich auch noch in der Quartiersentwicklung engagieren. Informationen und Ideen aus den beiden Gipfeln werden in den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ eingebracht.

Weitere Informationen zum Wohnbaugipfel des Rems-Murr-Kreises finden Sie hier: <https://kreisbaugruppe.de/gemeinsam-durch-die-krise-wohnraum-muss-bezahlbar-bleiben/>



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.



Internationaler Tag der Genossenschaften

Wohnungsbaugenossenschaften im Ländle zeigen Flagge und steigen aufs Rad

Die Wohnungsbaugenossenschaften im Land begingen in diesem Jahr den Internationalen Tag der Genossenschaften im Fahrradsattel. Bei ihrer Tour am ersten Samstag im Juli vom Stuttgarter Neckarpark über Esslingen und Plochingen nach Kirchheim/Teck machten sie auf das gemeinsame Wirken für ein sozial orientiertes, bezahlbares Wohnen und ihr gesellschaftliches Engagement aufmerksam.



Der Pulk von rund 60 Teilnehmenden dieser Rad-Sternfahrt in ihren grün-weiß-lila Sportshirts mit dem Bauklötzchen-Logo der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands gab ein imposantes Bild der Geschlossenheit ab. An der Zwischenstation auf dem Markt in Plochingen feierte man zudem das 10-jährige Jubiläum und die Erfolge der Verschmelzung zweier Baugenossenschaften zur heutigen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG. Politiker und Verbandsverantwortliche würdigten mit Statements die Anliegen der Sternfahrt, und Profi-Radrennfahrer Jannik Steimle als Markenbotschafter der Kreisbau begleitete das genossenschaftliche Fahrerfeld ins Ziel, der von ihm mitorganisierten Kirchheimer Radsportnacht.



Die rund 60 radelnden Mitglieder aus Wohnungsgenossenschaften wurden auf ihrer Fahrt von Andrea Lindlohr (MdL), Staatssekretärin im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, begrüßt. Auch vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle ermunterte die Wohnungsbaugenossenschaften, in ihrer Arbeit für das Gemeinwohl nicht nachzulassen, trotz schwieriger Bedingungen.





Ministerin Nicole Razavi besucht Leuchtturmprojekt

Grundsteinlegung von „Haus E“ im Schelmenholz mit Ministerin Nicole Razavi

Kreisbaugruppe stellt „Haus E“ in Winnenden vor

Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Nicole Razavi, besuchte im Juni Unternehmen und Projekte im Rems-Murr-Kreis, die klimafreundlichen Wohnungsbau betreiben.

In Winnenden stellten der Landkreis und seine Kreisbaugruppe der Ministerin ein aktuelles Leuchtturmprojekt im Rahmen der gemeinsamen Wohnbaustrategie vor: Das „Haus E“ bildet nicht nur den Schlusspunkt der Revitalisierung des Quartiers Schelmenholz, sondern wird nach der Fertigstellung mehr Energie erzeugen als es verbraucht. Gemeinsam mit der Ministerin wurde bei dieser Gelegenheit der Grundstein für das Gebäude gelegt.

„Klimaschutz und der effiziente Umgang mit Ressourcen sind die großen Herausforderungen unserer Zeit“, so Nicole Razavi: „Im Gebäudebereich liegt ein dabei enormes Potenzial: Jeder Kubikmeter Bauholz bindet eine Tonne Kohlendioxid. Durch den hohen Vorfertigungsgrad können mit der Holzbauweise sehr kurze Bauzeiten realisiert werden. Ein

nicht zu vernachlässigender Aspekt, wenn es um die Schaffung von Wohnraum geht. Außerdem leistet diese Bauweise einen Beitrag zu einer ressourcenschonenden Materialverwendung und zu einer sortenreinen Verwertung nach einem späteren Rückbau.“

Landrat Dr. Richard Sigel und Kreisbau-Geschäftsführer Dirk Braune berichteten der Ministerin, dass der Rems-Murr-Kreis schon länger bewusst auf klimafreundliche Holzbaupreise setzt: Von flexibel nutzbaren Flüchtlingsunterkünften über Geschosswohnungsbau bis hin zum Erweiterungsbau des Landratsamts am Alten Postplatz in Waiblingen. „Wir setzen bewusst auf Klimafreundlichkeit: Bereits während der Bauphase, indem wir etwa den Beton aus der früheren Tiefgarage recyceln und für den Neubau

wiederverwerten, aber auch bei der Energieversorgung im Betrieb: Neben einer intelligenten Regenwasserverwertung, die in Zeiten steigenden Starkregens wichtig ist, kommt bei uns großflächig Photovoltaik zum Einsatz“, so Landrat Dr. Richard Sigel. Für die flexibel nutzbaren Flüchtlingsunterkünfte im Schelmenholz haben Landkreis und Kreisbaugruppe im Juni 2017 sogar den Deutschen Holzbaupreis erhalten.

„Das Haus E ist für uns ein absolutes Leuchtturmprojekt: Einerseits ist es das Finale der Gebietserneuerung des Quartiers Schelmenholz, für das wir gemeinsam mit dem Landkreis mehr als 55 Millionen Euro investiert haben. Andererseits setzt Haus E auch im Bereich des nachhaltigen Bauens neue Maßstäbe. Als Plusenergiehaus wird das Gebäude einmal mehr Energie erzeugen als es verbraucht“, sagt Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen.



Einweihung des St. Anna-Quartiers in Tettang

Rund um die Kapelle St. Anna entstand in Tettang ein neues Quartier

Der Kapelle ein Dorf geben

Viele Akteure – ein tolles Projekt. In Tettang ist ein neues Quartier entstanden, an dem die Stadt, die katholische Kirchengemeinde und zwei Wohnungsbaugenossenschaften sowie die Stiftung Liebenau intensiv zusammengewirkt haben. Die Gebäude des St. Anna-Quartiers in Tettang sind schon seit 2019 bezogen. Doch die offizielle Einweihung fand coronabedingt erst in diesem Jahr statt. Im Mai feierten rund 300 Bewohner und Nachbarn ein großes Quartiersfest mit Musik und Kinderprogramm sowie mit vielen Ehrengästen.





Besichtigung des Quartiers – auf dem Bild zu sehen v.l.n.r.: Tettngs Bürgermeister Bruno Walter, Pfarrer Hermann Riedle, Vorstand Lothar Reger vom Bau- und Sparverein Ravensburg, Weihbischof Matthäus Karrer, vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle sowie Baden-Württembergs Sozialminister Manne Lucha und Vorstand Sebastian Merkle von der Baugenossenschaft Familienheim eG aus Villingen.

Das Quartier erhält viel Lob, denn es verbindet zukunftsweisende, innovative und integrative Wohnkonzepte und Modelle. Beim Festakt betonte Landessozialminister Manne Lucha den Vorbild-Charakter des Projekts und auch Weihbischof Matthäus Karrer als Vertreter der Diözese Rottenburg-Stuttgart warb dafür, dass das Quartier als „Wegweiser für viele weitere Projekte“ dienen sollte und daher geradezu „ein Glücksfall“ sei.

Das Besondere: Fünf Partner haben eng zusammengearbeitet, um das neue Quartier möglich zu machen. So schlossen sich der Bau- und Sparverein Ravensburg eG (BSV) mit der Baugenossenschaft Familienheim eG aus Villingen-Schwenningen zur gemeinsamen Bauherrngemeinschaft Genossenschaftliches Wohnen (BGWo) zusammen und investierten addiert 22 Millionen Euro. Die Wohnungen werden ausschließlich vermietet und verbleiben im Eigenbestand der Genossenschaften. Die Kirche als Miteigner des Grundstücks ermöglichte einen fairen Erbpachtzins. Und die Stadt Tettng setzte sich für die verkehrliche Anbindung ein und dass das Quartier auch tatsächlich nahe an die Kapelle von 1513 heranrücken darf. Insgesamt entstand in nur 20 Monaten Bauzeit auf dem 12.000 m² großen Areal ein Quartier mit rund 130 Wohnungen und 114 Tiefgaragenplätzen – stadtnah im Grünen, mit der Kapelle als zentralem Herzstück.

FAIRE PREISE, INKLUSION UND INTEGRATION

Das St. Anna-Quartier steht nicht nur für dringend gesuchtes Wohnen zu einem fairen Preis – die Hälfte der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen liegt deutlich unter dem Mietpreisspiegel. Auch kommen alle genossenschaftlichen Vorteile wie Mitgliederförderung sowie lebenslanges Wohnrecht zum Tragen. Darüber hinaus berücksichtigt die Wohnan-

lage die Belange ganz unterschiedlicher Menschen: Gerade Senioren und Menschen mit Bewegungseinschränkungen kommt entgegen, dass die Wohnungen großteils barrierefrei gestaltet sind. Die Stiftung Liebenau nutzt 13 Wohnungen, damit Menschen mit körperlichen oder geistigen Handicaps möglichst eigenständig in der Stadtgemeinschaft leben können. Zudem gibt es eine Gästewohnung, die den Mietern zur Verfügung steht.

Und nicht zuletzt ermöglicht das Quartier Integration und Inklusion. Deutlich sichtbar in der Mitte des Areals, dient der Quartierspavillon als Zentrum für Austausch, Beratung, Anknüpfungspunkte, Nachbarschaftsgespräche und kleine Feste. Dass es aktive Quartiersarbeit gibt, dafür bringt sich die Kirchengemeinde St. Gallus über eine pastorale Mitarbeiterin ein. Und die Stadt Tettng hat eigens eine Teilzeitstelle für die Quartiersarbeit geschaffen, um ehrenamtliches Engagement zu vernetzen und zu ermutigen – auch für die Nachbarn in der Umgebung des Quartiers.

Der Vorbild-Charakter des Quartiers hat überregional durch zwei Auszeichnungen Anerkennung gefunden, nämlich durch den Akademiepreis der Evangelischen Akademie Bad Boll und einen Preis beim Ideen-Wettbewerb „Quartier 2020“ des Sozialministeriums Baden Württemberg.



Zur Einweihung gab es ein großes Quartiersfest mit den Bewohnern und Nachbarn.

Praxedis-Gärten in Singen

Neubau mit Garten und Geschichte

Die Baugenossenschaft Hegau eG hat in Singen ein neues Quartier fertiggestellt. In unmittelbarer Nähe zum Praxedis-Platz gelegen bieten die Praxedis-Gärten in Zukunft für hunderte Menschen ein neues Zuhause. Spannend ist nicht nur das vielfältige und bunte Konzept – außergewöhnlich ist auch seine Geschichte.



Grüne Oase: Im Hinterhof der „Praxedis-Gärten“ liegt eine kleine Oase, ein grüner Innenbereich, mit Bäumen und Gärten, der von den bestehenden und neuen hohen Wohnblocks umschlossen ist.

Wer vor einigen Jahren durch die Singener Romeiasstraße fuhr, dem stachen unwillkürlich die hier aufgereihten Arbeiterwohnungen in den Blick. Der langgezogene Altbau, 1936 gebaut, beinahe blockartig an die Straße gereiht, war ungewöhnlich für die dortigen Gefilde. Die Gebäude besaßen eine praktikable Architektur, die aber nicht wirklich gut gealtert war. Bereits in den 90er Jahren hatte die Baugenossenschaft Hegau die insgesamt 36 Wohnungen übernommen. Untersuchungen zeigten jedoch schnell und deutlich, dass eine Modernisierung aufgrund der maroden Bausubstanz unmöglich und ein Neubau unausweichlich war. Die ersten Pläne für ein modernes, nachhaltiges Wohnen in bester Singener Lage nahmen Gestalt an.

RAUM FÜR KUNSTPROJEKT AUF ZEIT

Doch vor dem Abriss der Wohnblöcke nutzte die Genossenschaft, angeregt durch das Projekt „Zwischenrich“ der Allgemeinen Luzerner Baugenossenschaft, die einmalige Chance eines Kunstfestivals auf Zeit in der Romeiasstraße: Die mittlerweile leerstehenden Arbeiterwohnungen wurden temporärer Veranstaltungsort für ein Kunst- und Kulturfestival: Die ARTE ROMEIAS! Dutzende Künstler und Künstlerinnen besiedelten die Wohnungen, entwickelten Ausstellungen, Skulpturen, Street-Art, es gab Konzerte, Performances, Lesungen und Theater und einen Publikums-Ansturm, mit dem so niemand gerechnet hätte. Der Reiz lag auch in der Vergänglichkeit der Veranstaltung. Und so reifte der Abriss zum finalen Kulturmoment. Das „Baggerballett“ entblätterte mit der Abrissbirne ein mehrstöckiges Kunstwerk von Bert Binnig. Die ARTE ROMEIAS war Geschichte und die Zeichen standen fortan auf Neuanfang.

ARCHITEKTUR ALS HINGUCKER

Streift man 2022 über das Gelände der Praxedis-Gärten, fühlt man sich schnell im Grünen und es zeigt sich, dass der Gebäudename viel mehr als nur Mittel zum Zweck ist. Denn der ursprüngliche Platz wurde keinesfalls durch den Neubau komplett zubetoniert. Im Gegenteil: Um eine möglichst vielschichtige und passende Bebauung des stadtnahen Grundstücks zu gewährleisten, lobte die Baugenossenschaft einen Architektenwettbewerb aus. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: So werden auch die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen Zugang zu einer grünen Gartenanlage im Innenhof haben, die rein flächenmäßig den Grundriss des Gebäudes übertrifft. Der Innenhof – in Reminiszenz an typisch badische Bauerngärten gestaltet – ist eine Oase. Wer Lust hat, kann sich ein Hochbeet oder einen Garten mieten und sich als Kleingärtner austoben, die elf Erdgeschoss-Wohnungen sind ohnehin mit eigenen Gärten ausgestattet.

Auch darüber hinaus weisen die Praxedis-Gärten in Sachen Architektur eine große Leichtigkeit auf. Die Fassaden kombinieren mit geometrischer Eleganz schwarze, weiße und hellgraue Formen zu einem konsequenten Gesamtwerk. Und selbst die Treppenhäuser zeichnen sich durch eine ungewöhnliche Dynamik und Bewegung innerhalb der Formgebung aus, sie etablieren sich als helle Lichtschächte, welche die Bewohner und Bewohnerinnen willkommen heißen. Modern, aber doch auch nahe am Menschen.

LEICHTIGKEIT UND NACHHALTIGKEIT VEREINT

Insgesamt 73 Mietwohnungen sind im 100 Meter langen Neubau entstanden. Dabei ist es egal wie viele Zimmer die Wohnungen haben – sie sind allesamt „durchgesteckt“. Das bedeutet, dass jede Wohnung sowohl mit Fenstern in den ruhigen Garten im Innenhof in Richtung Nordosten, aber auch mit Fenstern zur besonnten Straßenseite in Richtung Südwesten aufwarten kann und ihren Bewohnern somit Licht und Offenheit bietet. In Kombination mit den großen Fenstern, Frischluft garantierenden Balkonen und Terrassen und dem Echtholzparkett wirkt sich die Architekturqualität des Neubaus direkt auf die Wohnqualität aus.

MEHR WOHNUNGEN – OPTIMIERTE GRUNDFLÄCHE

Die Praxedis-Gärten bestehen aber vor allem auch durch eine herausragende Praktikabilität. Die Grundrisse der Wohnungen zielen auf eine optimierte Grundfläche ab. Bedeutet: Die Wohnungen besitzen die gleiche Zimmeranzahl bei geringerer Wohnfläche – für die Genossenschaftsmitglieder bedeutet das geringere Wohnkosten. Rund die Hälfte der Mietwohnungen sind als Mikro- und Kleinstwohnungen konzipiert und damit ideal für Alleinerziehende, Rentner, junge Paare und Singles. Das Wohnkonzept soll niemanden ausschließen, im Gegenteil: Hier soll eine offene und soziale Gemeinschaft mit gemischter sozialer Bewohnerstruktur entstehen, in der jeder seinen Platz findet. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, dass alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen und auch zu bewohnen sind. Dafür sorgen schwellenlos betretbare Balkone, superflache Duschwannen und Badewannen mit bodenahem Türeinstieg.

PASSIVHAUS-STANDARD UND INNENSTADT-LAGE

Das gesamte Gebäude wurde im Passivhaus-Standard gebaut, die Wärmeversorgung erfolgt mit dem heimischen Biobrennstoff Holz über eine Holzpelletanlage, womit eine kommende CO₂-Steuer vermieden werden kann, die Stromversorgung erfolgt über eine eigene Fotovoltaik-Anlage – in Kombination ergibt sich so ein Null-Emissionshaus.

Die Qualität der Architektur zeigt sich auch im Innenbereich: Die Bäder sind barrierefrei. Und sogar bei den Treppengängen, die eine Wendeltreppe nachahmen, sind im Kunststein die Farben des Gebäudes aufgenommen worden.



Das Baggerballett zum Abbruchsbeginn und Abschluss des Kunstfestivals ARTE ROMEIAS.



Durchgesteckt für viel Licht und Luft: Jede Wohnung ist beidseitig belichtet, sowohl über Fenster zum ruhigen Garten im Innenhof als auch über Fenster zur besonnten Straßenseite.

Eine unterirdische Tiefgarage verspricht zudem eine nervenschonende Parkplatzsuche und einen direkten Zugang zu den Wohnungen. Und noch besser: Gerade innerhalb von Singen kann das Auto auch einmal getrost stehen bleiben: Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Busbahnhof, Gesundheitsversorgung, Banken und Gastronomie sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit zu erreichen. Für die Fahrräder gibt es eigene Fahrradhäuser, die von allen Bewohnern und Bewohnerinnen mitgenutzt werden dürfen. So erleben die Praxedisgärten – nicht nur wegen der genossenschaftlichen Vorteile wie lebenslangem Wohnrecht – eine riesige Nachfrage.

Baugenossenschaft Baden-Baden

für Beispielhaftes Bauen prämiert

Die Baugenossenschaft Baden-Baden wurde mit dem Objekt „Wohnen am Ooswinkel“ mit dem Preis der Architektenkammer für Beispielhaftes Bauen im Landkreis Rastatt und Baden-Baden ausgezeichnet. Sie hat für die Bauaufgabe eine rundum gelungene Lösung gefunden. Die Jury wertete: Mit der Neubebauung „Wohnen am Ooswinkel“ wird in überzeugender Weise aufgezeigt,

wie eine ehemalige Gewerbefläche in ein attraktives Wohnquartier transformiert werden kann. Mit der Schaffung eines maßstäblichen Quartiersplatzes als Scharnier zur historischen Bestandssiedlung gelingt eine wichtige freiräumliche Vernetzung und Verknüpfung mit dem Ort. Der Übergang von öffentlichen zu halböffentlichen und privaten Freiräumen ist vorbildlich gelöst.



Unterschiedliche Wohnungstypen und das Angebot eines Gemeinschaftsraumes ergänzen die Bestandssiedlung auch im räumlichen Angebot bestens. Die klare und doch differenzierte Formensprache der Wohnbauten in Verbindung mit einer angemessenen, fein komponierten Materialwahl vermittelt dem Quartier ein besonders wertiges Erscheinungsbild.



 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.

Ihr Regionaldirektor:
Johann Seidl » Tel. +49 172 4331901 » johann.seidl@dzhyp.de

dzhyp.de

 Premium
Fördermitglied
im GdW

 **DZ HYP**

Landes-Bau-Genossenschaft vielfach aktiv

Labor Nordbahnhof unterstützt und Richtfest „Fehrle-Gärten“ gefeiert

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) unterstützt die Hochschule für Technik (HFT) Stuttgart beim „Labor Nordbahnhof“. Das Nordbahnhofareal in Stuttgart steht mit den kommenden städtebaulichen Entwicklungen um Rosenstein wie kein anderes vor einer umfassenden Transformation. Wie kann das Quartier sozial und klimagerecht wachsen? Wie sehen gemeinsame Vorstellungen von neuer Mobilität aus? Welche Rolle können lokale Akteure bei der Entwicklung einnehmen? Und wie können der Bestand „Auf der Prag“ und an den Wagenhallen mit dem neu entstehenden Quartier zu einem heterogenen Viertel zusammenwachsen? Auf diese Fragen werden beim „Labor Nordbahnhof“ der HFT Stuttgart Antworten gesucht. In Schwäbisch Gmünd klappt die Zusammenarbeit schon sehr gut – dort fand das Richtfest für das integrative Quartier „Fehrle-Gärten“ statt.

Bereits letztes Jahr hat sich das Labor Nordbahnhof mit dem Bestandsviertel befasst. Experimente zu verschiedenen thematischen Fragestellungen wurden erarbeitet und in einem Sommer-Workshop umgesetzt. Dieses Mal lag der Fokus auf dem Thema Teilhabe und den gestaltbaren Momenten von Beteiligung am öffentlichen Leben. Fünf unterschiedliche Partner aus dem Viertel, darunter auch die LBG als großer Wohnungsanbieter in Stuttgart Nord, begleiteten die Studierenden der Fachrichtungen Architektur, Innenarchitektur und Stadtplanung über das Semester hinweg. Sie lieferten wertvollen Input, um daraus am Ende ein Gestaltungskonzept zu entwickeln. Am 25. Juli 2022 wurden die Konzeptideen und Ergebnisse gemeinsam mit den Beteiligten – unter anderem Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp von der HFT Stuttgart, Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG, und dem Stadtplanungsamt diskutiert, sodass die Ergebnisse in den Stadtentwicklungsprozess einfließen können.



RICHTFEST BEIM QUARTIER FEHRLE-GÄRTEN IN SCHWÄBISCH GMÜND

Bereits nach neun Monaten seit Spatenstich konnte beim zukunftsweisenden Quartier „Fehrle-Gärten“ in Schwäbisch Gmünd für die ersten Gebäude Richtfest gefeiert werden. Antje Durach, technische LBG-Vorständin, eröffnete das Richtfest und begrüßte alle anwesenden Gäste. Sie erläuterte die Ausführungen und Besonderheiten dieses herausragenden Bauprojektes. Beeindruckt vom bisherigen Bauablauf zeigte sich Baubürgermeister Julius Mihm von der Stadt Schwäbisch Gmünd und lobte die Qualität der Bauausführung. Josef Vogel, kaufmännischer LBG-Vorstand freute sich über die

Josef Vogel, Vorstand der LBG (Bildmitte), ging in die Diskussion mit den Studierenden der Hochschule für Technik Stuttgart.

herausragende gute Partnerschaft aller Beteiligten und betonte, dass die LBG nach wie vor für das „Bezahlbare Wohnen“ steht. Mit dem anschließenden Richtspruch „Mit Gunst und Verlaub“ wurde vor allem die gute Zusammenarbeit in Reimform gewürdigt. Anschließend konnte bei schönstem Wetter gemeinsam gefeiert werden.

Im Quartier »Fehrle-Gärten« auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Fehrle in Schwäbisch Gmünd plant und realisiert die Landes-Baugenossenschaft Württemberg eG 147 Mietwohnungen für alle Generationen. Das Angebot umfasst diverse Wohnungstypen bis hin zur Senioren-WG und Apartments für Menschen mit Behinderung. Letztere werden durch die Stiftung Haus Lindenhof betreut, welche im Quartier zudem einen mobilen sozialen Dienst einrichten wird. Ergänzend wird es eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus geben. Auch ein Quartierstreff ist geplant. Weitere Infos zum Projekt finden Sie unter: www.fehrle-wohnen.de



Förderung im Rahmen der

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Kreative und zugleich alltagstaugliche Ansätze für bezahlbares Wohnen – Das Land Baden-Württemberg fördert gleich zwei innovative Projekte aus den Reihen der vbw-Mitgliedern

Das Land unterstützt im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg und deren Baustein „Innovativ Wohnen BW“ fünf weitere Projekte zur Schaffung von mehr Wohnraum mit insgesamt fünf Millionen Euro. Das Motto des diesjährigen Projektauftrags lautete „Lücken nutzen“. Die beispielgebenden Projekte zeichnen sich durch kreative und zugleich alltagstaugliche Ansätze für bezahlbares Wohnen aus. Insgesamt fünf Millionen Euro Förderung stellt das Land für ihre Umsetzung bereit. Unter den Projekten sind zwei Projekte, die von vbw-Mitgliedern realisiert werden:

FLÄCHENEFFIZIENTES WOHNPROJEKT MIT INNOVATIVER PROJEKTSTEUERUNG, ESSLINGEN

In Esslingen realisiert die Esslinger Wohnungsbau GmbH gemeinsam mit zahlreichen Kooperationspartnern und unter Beteiligung der Stadtverwaltung und der Bewohnerschaft ein flächeneffizientes Wohnprojekt im neuen Tobias-Mayer-Quartier. Kennzeichen dabei ist die innovative Projektsteuerung und intensive, flexible Zusammenarbeit zwischen den „klassischen“ Wohnbauakteuren und den Wohnprojektgruppen.



UMBAU EINES TRAFOTURMS IN EINE KLEINE WOHNUNG, LUDWIGSBURG

In Ludwigsburg möchte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH gemeinsam mit drei weiteren Unternehmen einen alten Trafoturm als Auszubildenden-Projekt in eine kleine Wohnung umbauen. Dies soll als Blaupause für die Umnutzung ungenutzter technischer Bestandsgebäude dienen und eine Form des „Kleinen Wohnens“ realisieren. Für den Umbau sollen auch modulare Bauelemente entwickelt werden.

Stuttgarter Genossenschaft baut in Mannheim zum ersten Mal mit Holz

Pilotprojekt der FLÜWO auf dem Spinelli-Quartier

Als Teil eines nachhaltigen Wohnquartiers inmitten des Ausstellungsgeländes der Bundesgartenschau 2023 entstehen im künftigen SPINELLI-Quartier in Mannheim, zwischen Käfertal und Feudenheim, zwei neue FLÜWO-Wohnhäuser: zum einen das Wohnhaus „Spinelli Solitär“ in Holzskelettbauweise mit 17 Mietwohnungen. Zum anderen das elfgeschossige Wohnhaus „Spinelli Hochpunkt“ in Holzhybridbauweise mit weiteren 68 modernen Mietwohnungen, gemeinschaftlicher Dachterrasse und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Wände und Decken von „Spinelli Solitär“ bestehen ebenso aus Holzkonstruktionen wie die gesamte Fassadenbekleidung. Sie können recycelt werden und wirken sich positiv auf das Raumklima aus. Lediglich das Untergeschoss und das Treppenhaus sind aus brandschutztechnischen Gründen aus Beton. In die einheitlichen Holzfassaden sind

auch die Brüstungen der Loggien und die Geländer beziehungsweise Absturzsicherungen der Fenster integriert. Über eine Eckloggia verfügen 15 Wohnungen. Die restlichen zwei Wohnungen im Dachgeschoss haben Dachterrassen, die den Bewohnern einen großzügigen Blick auf das BUGA-Gelände bieten. Das Gebäude befindet sich aktuell im Innenausbau und wird voraussichtlich Anfang 2023 bezugsfertig sein.

Das nachhaltige, elfgeschossige Wohnhaus „Spinelli Hochpunkt“ vereint eine Holzhybridbauweise mit einer innovativen Fassadenbegrünung. Im Sinne eines bewussten Umgangs mit natürlichen Ressourcen sowie eines optimierten CO₂-Footprints bestehen die gesamten Außenwände aus einer Holzkonstruktion mit einer nichtbrennbaren Fassadenbekleidung. Für die begrünte Hochhausfassade entwickelte die Architektur und Städtebau GmbH von Florian Krieger neue Konzepte für das Bewässerungssystem, die Pflege und die Wartung. Derzeit befindet sich das Gebäude im Rohbau und wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2024



bezugsfertig sein. „Das Neubauprojekt in Mannheim ist für uns ein Pilotprojekt mit wichtigen Erkenntnissen zu den Themen Nachhaltigkeit, Holzhybridbau und Hochhausbau, das bei bewährten Partnern und unserem FLÜWO-Projektteam in guten Händen ist“, sagt Rainer Böttcher, langjähriges Vorstandsmitglied der FLÜWO Bauen Wohnen eG mit Sitz in Stuttgart.



Flüchtlinge und Studierende unter einem Dach

Familienheim Karlsruhe eG stellt Flüchtlingen Wohnraum zur Verfügung

Nach zwei Jahren aufwändiger Sanierungsarbeit war es im Juni soweit: Die ersten Studierende bezogen ihre Zimmer im Studierendenwohnheim „Sophienstudios“ in der Sophienstraße 27-31. Von den oberen Etagen der Sophienstudios hat man einen herrlichen Blick auf das Karlsruher Schloss und die Innenstadt – der ideale Ausgangspunkt in die Fächerstadt. Nicht nur Studierende zogen ein. Das erste Stockwerk ist an Flüchtlinge aus der Ukraine, vorwiegend Müttern mit ihren Kindern, vermietet worden.

Bereits 2015 hat sich dieses Konzept in vielen Städten als Erfolgsgarant erwiesen. „Die Stadt Karlsruhe kam im Frühjahr auf uns zu und bat uns um unsere Mithilfe bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen aus der Ukraine. Selbstverständlich wollten wir hier unterstützen und Wohnraum zur Verfügung stellen. Gemeinsam mit der Caritas, die für den Kindergarten „Kinderhaus St. Agnes“ die Räumlichkeiten im Erdgeschoss angemietet haben, kamen wir dann auf die Idee, die geplanten Studierendenzimmer zur Verfügung zu stellen.“ so Rüdiger Esslinger, geschäftsführender Vorstand der Familienheim Karlsruhe eG.

Mit der Stadt Karlsruhe wurde daraufhin ein Mietvertrag für die nächsten zwei Jahre für 20 der insgesamt 71 Zimmer der Sophienstudios abgeschlossen. Hauptsächlich Mütter mit Kindern bekommen hier ein erstes Zuhause in der Fremde. Neben den möblierten Zimmern stehen den Bewohnern auf jedem Stockwerk gemütliche Gemeinschaftsräume und Küchen zur Verfügung. „Als Genossenschaft ist das Miteinander und die Unterstützung in Notlagen in unseren Unternehmenswerten verankert, daher war für uns klar, dass wir hier unserer sozialen Verantwortung nachgehen und aktiv werden müssen“, versichert Esslinger.

JUBILÄUMSFEIER IM LICHTHOF DER BGV

Soziale Verantwortung bewies das Familienheim auch anlässlich seine 75-jährigen Bestehens. Der Vorstand und Aufsichtsrat hatten zum 75. Firmenjubiläum eine Besonderheit beschlossen: Das Familienheim Karlsruhe spendete insgesamt 75.000 € an soziale Projekte in der Region. Esslinger betonte, dass im Zentrum der Genossenschaftsarbeit seit jeher die Mitglieder sowie die Umsetzung der Unternehmenswerte stünden. Verantwortung, Menschlichkeit,



soziales Denken und Handeln – dafür setzte sich die Familienheim Karlsruhe eG ein. Mit der Gründung der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung im Jahre 2009, die unbürokratische Hilfe für Menschen in der Not bietet, habe sie das zusätzlich unter Beweis gestellt. Das Firmenjubiläum wurde am Gründungstag mit einem großen Fest mit 300 geladenen Gästen im Lichthof der BGV Badische Versicherungen gefeiert.





In Stuttgart baut die SWSG das größte bislang geplante Holzhaus-Stadtquartier Deutschlands.

Serielle Holzmodul-Bauweise – Klimaneutral und nachhaltig

Neuer Wohnraum für Klinikumspersonal

Eigentlich gelte bei dem Stuttgarter Wohnungsunternehmen das Credo Umnutzung statt Neubau, doch das sei im Fall des Prießnitzwegs wegen des schlechten Zustands der vorherigen Gebäude nicht möglich gewesen. Deshalb entschied man sich für Abriss und Neubau. Um den Anforderungen für dringend benötigten und zugleich nachhaltigen Wohnraum gerecht zu werden und dabei dem Anspruch bezahlbarer Mitarbeiterwohnungen nachzukommen, beschritt die SWSG neue Wege: Sie beauftragte im Rahmen des GdW-Rahmenvertrags die AH Aktivhaus GmbH. Der Vorteil: Schnelle Realisierung bei hoher Kostensicherheit. Die Gebäude sind in Modulbauweise nach dem von Architekt Werner Sobek entwickelten Triple Zero-Standard gebaut. Seine Idee: Gebäude benötigen nur die Energie, die sie aus nachhaltigen Quellen selber erzeugen (Zero Energy), produzieren keine schädlichen Emissionen (Zero Emission) und alle Bauteile werden wieder vollständig in technische oder biologische Kreisläufe zurückgeführt (Zero Waste). Großzügig gestaltete Grün- und Gemeinschaftsflächen sorgen für kühlende Frischluftzufuhr zwischen den Gebäuden.

Im ersten Bauabschnitt wurden 157 Wohnungen errichtet. Die Bauzeit betrug nur 10 Monate: Erst im Oktober 2021 fand die feierliche Grundsteinlegung statt – seit kurzem ziehen nun die Mieterinnen und Mieter in die neuen vier Wände ein. Dabei handelt es

In Stuttgart sind in Bad Cannstatt 157 Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart entstanden. Weitere 173 Wohnungen sollen in einem zweiten Bauabschnitt bis zum Jahreswechsel 2023/24 folgen. Die Gebäude werden in nachhaltiger Holzmodulbauweise errichtet und mit einer Energieversorgung aus regenerativen Quellen ausgestattet. Bauherr des Energie-Plus-Quartiers ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Es handelt sich dabei um das bislang größte Projekt für serielles Bauen nach dem GdW-Rahmenvertrag.

sich überwiegend um Ein-Zimmer-Appartements, es gibt aber auch 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und WGs. Mit einer Innenbreite von 3,87 m bieten die Module eine hohe Wohnlichkeit, die Holzrahmenbauweise in Kombination mit einer Brettspertholzdecke sorgt für ein gutes Wohnklima. Die Module – es gibt drei unterschiedliche Wohnmodule sowie ein Technik-, ein Lager- und ein Gemeinschaftsmodul – können beliebig miteinander kombiniert und verbunden werden. Selbst nachträglich lassen sich Innenwände versetzen und an unterschiedliche Nutzer oder alternative Nutzungen anpassen.

Die Module wurden im Werk vorgefertigt und mit einem Schwerlasttransporter just in time auf die Baustelle geliefert. Sie sind bereits bezugsfähig – die Leitungen sind schon

verlegt und die Böden fertig sowie Küche und Bad eingebaut – so dass sie nur noch zusammengefügt und montiert werden mussten. In Arbeitsgemeinschaft mit der Bauunterneh-



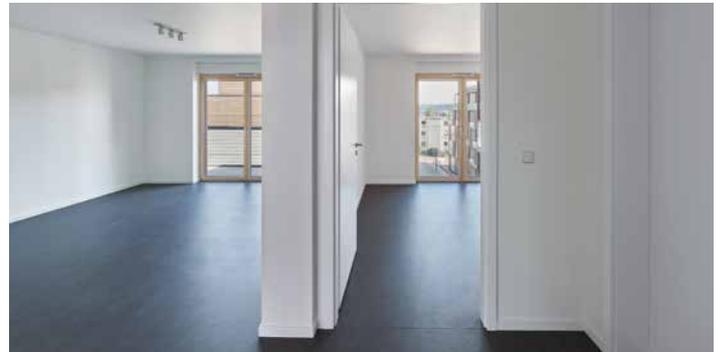
In nachhaltiger Holzbauweise ist aus seriellen Modulen neuer Wohnraum entstanden.

Die Montage durch Wolff & Müller erfolgte die Modulmontage, 8-10 Module pro Stockwerk. Insgesamt 102 Module wurden verbaut. Die Bauzeit pro Stockwerk beträgt zirka einen Tag, die Bauarbeiten gingen deshalb zügig vonstatten. In konventioneller Stahlbetonbauweise hätte das einige Monate mehr bedeutet. Die Häuser dienen durch den Baustoff Holz nicht nur als CO₂-Speicher, sondern zeichnen sich im Vergleich mit herkömmlichen Bauweisen auch durch eine deutliche Reduktion ihrer grauen Emissionen aus. Auch wiegt im Vergleich zu einem konventionell in Massivbauweise erstellten Gebäude die Modulhäuser nur etwa ein Sechstel – der Hersteller spricht von 70-75 % weniger Materialmasse. Die Gebäude wurden komplett in der BIM-Bauweise realisiert. Darüber hinaus sind die Module auch recyclebar und folgen damit dem Cradle-to-Cradle Ansatz.

Die Energieerzeugung der Gebäude im Priebnitzweg erfolgt über Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodule und Solar-Hybridkollektoren. Zudem ist ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Optimierung des Heizbedarfs integriert. Das neue Quartier wird durch die Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. Insgesamt entstehen sechs Gebäude mit vier bis fünf Geschossen, die für das Klinikum Stuttgart 330 Personalwohnungen mit einer Gesamt-

wohnfläche von 10.679 m² bieten – dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum für die Pflegekräfte.

Weitere Infos und einen Film über die Montage finden Sie unter www.ah-aktivhaus.com/energiehaus-plus-quartier-in-stuttgart



Die Module sind vorgefertigt inkl. Leitungen, Bodenbelag und Küchen- bzw. Badausstattung. Sie sind individuell kombinierbar und bieten eine hohe Wohnqualität.

wirtschaftlich, flexibel und seriell

Wohngebäude mit System

A photograph of a modern apartment building. The building has a mix of teal and white facades. It features several balconies with dark metal railings. The sky is clear and blue.

building excellence goldbeck.de

The logo for Goldbeck, consisting of a blue square with a white stylized 'G' inside, followed by the word 'GOLDBECK' in bold, black, uppercase letters.

GOLDBECK



Vier für ein Quartier – eine Straße wächst zusammen:

Auf sieben Baufeldern entlang der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg entsteht nach und nach über 200 Wohnungen. Gleich vier Wohnungsunternehmen arbeiten zusammen an der gemeinsamen Quartiersidee: Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (BWV), die Baugenossenschaft Münster a. N. eG (BGM), Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Nachverdichtung für dringend benötigten Wohnraum – ganz im Sinne der Initiative „Bündnis für Wohnen“ der Stadt Stuttgart. Nachhaltigen Wohnraum zu entwickeln, ist das gemeinsame Interesse: architektonisch qualitativ, bezahlbar, CO₂- und energiesparend und auch integrativ.

Bei der Neubebauung der Balthasar-Neumann-Straße arbeiten vier Wohnungsunternehmen zusammen. Gemeinsam Ziel: bezahlbares, energiesparendes Wohnen und gute Architektur.

Das Antlitz der Straße hat sich gewandelt: Wo einst Garagenhöfe und Brachflächen die Straße säumten, sind in der jüngsten Vergangenheit neue Wohngebäude entstanden. Für unterschiedliche Bedarfsgruppen wird preiswerter Wohnraum geschaffen: geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen für Familien, Paare und Singles, barrierefreie geförderte Seniorenwohnungen und preiswerte Eigentumswohnungen für junge Familien. Zudem ergänzen eine Arztpraxis, eine Kindertagesstätte und soziale Anlaufstellen wie ein Pflegedienst und Wohnraum für Menschen mit Handicap das Quartier.

Durch diese Neugestaltung erfährt der Standort im Stadtbezirk Mühlhausen eine städtebauliche Aufwertung. Das Besondere daran: Die vier Wohnungsunternehmen arbeiten auf Augenhöhe zusammen, stimmen sich bei Bauabfolge und Baustellenlogistik ab. So entsteht ein heterogenes Quartier, das auf Nachbarschaft baut. In einem Festakt feierten die vier Unternehmen nun dieses außergewöhnliche Zusammenspiel und seine Ergebnisse.



WBL: Erster Bauabschnitt Grünbühl.living fertiggestellt

Außerdem: Spende über 5.000 Euro für Ferienspaß und Kinderuni

Im Juni 2020 hatten Andreas Veit, Chef der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL), und Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht den ersten Spatenstich vorgenommen, mittlerweile sind die zehn Häuser mit den 107 Wohnungen im ersten Bauabschnitt Grünbühl.living bezogen.



Die Gebäude sind in moderner Architektursprache gestaltet. Unter anderem wurden zwei viergeschossige Cubes mit jeweils 15 Wohnungen in Holzbauweise erstellt. 38 Wohnungen sind nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz preisgedämpft und 29 Wohnungen frei vermietet. 40 Eigentumswohnungen wurden verkauft. Die Gebäude sind im Niedrig-Energiestandard KfW 55 erstellt. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und sind mit Aufzug erreichbar. In der Tiefgarage wurden 86 Stellplätze realisiert. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf rund 8.500 Quadratmeter. „Die Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft sowie der Stadtplanung und der Baugenehmigungsbehörde war hervorragend. Unsere Kernaufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, steht weiterhin im Mittelpunkt; die Mieten beginnen gerade einmal bei 8,00 €/m²“, betonte Andreas Veit.

Das Gesamtprojekt des Quartiers wird ca. 420 moderne Wohnungen umfassen – in nachhaltiger und ökologischer Qualität, die ihren Bewohnern ein gutes, gesundes und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Rund 280 Wohnungen werden im Bestand der WBL verbleiben und ein Großteil wird preisreduziert vermietet. „Im durchgrünerten Quartier werden zudem innovative Energiekonzepte realisiert. Die

Wärmeversorgung und Temperierung für den ersten Bauabschnitt erfolgt mit einer Eisspeicheranlage in Kombination mit großflächigen PV-Anlagen. Die Ausführung der Gebäude erfolgte im Energiestandard KfW 55 EE“, ergänzte Achim Eckstein, Prokurist und Abteilungsleiter des Projektmanagements. In Kürze wird auch Car-Sharing im Quartier angeboten. Zusätzlich übernimmt die WBL noch die Anschaffung von E-Bikes und Lastenräder. Rund 47 Millionen Euro hat die WBL investiert, um weiteren dringend benötigten Wohnraum dem angespannten Markt zur Verfügung zu stellen.

WBL SPENDET 5.000 € FÜR FERIENSPASS UND KINDERUNI

Bereits zum 15. Mal engagierte sich die WBL bei dem von der Stadt Ludwigsburg organisierten Ferienprogramm „Ferienspaß“ und den Veranstaltungen der Kinderuni. Manuel Bezold, Abteilungsleiter des Immobilienmanagements der WBL, übergab im Rahmen des Sommerferienworkshops „Die kleine Meerjungfrau“ im Kunstzentrum der Karlskaserne den Scheck an die Erste Bürgermeisterin Renate Schmetz. „Mit dieser großzügigen Spende leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung zahlreicher Ferienangebote. Toll, wie kreativ die Kinder in die Welt der Meerjungfrauen eintauchen dürfen,“ so Schmetz.

Kinder ab 5 Jahren hörten Geschichten von bekannten Meerjungfrauen wie Arielle, Cleo, Ricky und anderen Nixen. Dazu wurde gezeichnet, gemalt, geschnitten und geklebt. Mit viel Fantasie, Glitzerfolien, bunten Papieren und Pappen gestaltet jedes Kind seine eigene Meerjungfrau, die mit nach Hause schwimmen durfte. „Wir sind begeistert von dem Engagement der Kursleiterin und Künstlerin Patrizia Kränzlein. Die Kinder unserer Mieterinnen und Mieter können kostenlos an den Programmen teilnehmen“, so Bezold. Nach der Scheckübergabe überraschte die WBL die Kinder mit Eis am Stiel.



Auf den Spuren der Tuttlinger Wohnbau

Stadtrundfahrt zu Projekten des städtischen Unternehmens



Anlässlich des 80sten Firmenjubiläums veranstaltete die Tuttlinger Wohnbau für die Öffentlichkeit einen Stadtrundgang und eine Stadtrundfahrt durch Tuttlingen. Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess brachte die Teilnehmenden „auf den Spuren der Wohnbau“ oft zum Staunen und hatte spannende Informationen rund um die Wohnbau-Projekte parat. Die Ausmaße der Objekt- und Projektvielfalt war kaum jemandem aus der Gruppe bewusst.

Der Rundgang startete beim eigenen Firmensitz und führte an Baustellen, Bestandsbauten und Sanierungsprojekten in der Innenstadt vorbei bis hin zu den Tuttlinger Höfen. Die Metzgerei Bühler wartete dort bereits mit einem Mittagsimbiss auf die Gruppe.

Der eigens für die Stadtrundfahrt gemietete Bus brachte Horst Riess und seine Gäste auch zu ferner gelegenen Projekten der Tutt-

linger Wohnbau. Zu den Haltestellen zählten neben vielen weiteren die beiden Neubauten in der Bodenseestraße 51 und 53, der ehemalige Firmensitz in der Lessingstraße und eines der jüngsten Projekte – das Torhaus Thiergarten. Zur kleinen Stärkung für zwischendurch hielt die Bäckerei Schneckenburger frisch gebackene Leckereien und Getränke bereit. Mit einem Kindermalwettbewerb band die Tuttlinger Wohnbau auch die Kleinen in das Jubiläumsjahr ein.



GGH setzt als Jubiläumsgeschenk 100 Mieterideen in ihren Quartieren um

und Eröffnung des Höllenstein Quartier als Muster-Quartier für zukünftiges Wohnen



Auf Wunsch der Mieter gestaltet die GGH die Außenanlagen der Siedlung in der Theodor-Körner-Straße neu.

„Wir feiern Geburtstag und Sie bekommen die Geschenke“ – unter diesem Motto hat die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) im vergangenen Jahr zur Mieteraktion „Gemeinschaft schenken“ aufgerufen. Im Zuge der Jubiläumsaktion haben die Mieter rund 150 kreative Vorschläge eingereicht. Nach Prüfung wurde ein Maßnahmenplan entwickelt, um möglichst viele Projekte in den kommenden zwei Jahren realisieren zu können, die allen Generationen zu Gute kommen. Über 100 ausgewählte Projektideen setzt die GGH in den kommenden zwei Jahren um. Neben drei Großprojekten – Umgestaltung der vier begrünten Innenhöfe in der Theodor-Körner-Straße in Bergheim, Umgestaltung der weitläufigen Grünanlage an der Edinger Straße im Stadtteil Wieblingen und einer Baumpflanzaktion mit Heidelberger Schulklassen – setzt die GGH auch viele kleinere Wünsche und Ideen ihrer Mieter im ganzen Stadtgebiet um.

ZUKUNFTSFÄHIGES QUARTIER: HÖLLENSTEIN

Mit einem großen Mieterfest feierte die GGH im September die Fertigstellung des Höllenstein-Quartiers im Heidelberger Stadtteil Kirchheim und die Einweihung von zwei Ausleihstationen für E-Lastenräder und Pedelecs. In mehreren Bauabschnitten hatte die GGH die zum Teil noch aus den 1920er-Jahren stammende Siedlung in Innenstadtnähe revitalisiert und in ein autofreies Quartier mit einem hohen Grünflächenanteil umgewandelt. Im neuen Höllenstein wohnen heute 2,5-mal so viele Bewohner wie vor der Sanierung. Gleichzeitig ist die Wohnfläche pro Person um die Hälfte gesunken. Auch in Sachen Nachhaltigkeit setzt der Höllenstein Maßstäbe. Die Neubauten aus massivem

Mauerwerk sind KfW-Effizienzhäuser 70. So konnte der Heizenergieverbrauch um fast zwei Drittel gegenüber den alten Gebäuden gesenkt werden.

NACHHALTIGE MOBILITÄT

Das Höllenstein-Quartier ist zudem die erste GGH-Siedlung, in der das kommunale Wohnungsunternehmen Ausleihstationen für Elektro-Fahrräder aufbaut. Weitere Stationen sind bereits in Planung. Insgesamt vier E-Räder, zwei Lastenräder und zwei Pedelecs stehen den Bewohnern im Höllenstein seit dem Wochenende zur Verfügung. Die Ausleihe erfolgt per App, die sich die Nutzer kostenlos herunterladen können. Die Räder werden induktiv geladen und sind rund um die Uhr fahrbereit. GGH-Mieter erhalten ein

Startguthaben, das sie innerhalb eines Jahres einlösen können. So sollen diese einen Anreiz erhalten, auf das Fahrrad umzusteigen. Das umweltbewusste Mobilitätsangebot ist ein Baustein, um die Klimaziele der Stadt Heidelberg bis 2035 zu erreichen. Projektpartner der GGH ist die Firma sigo aus Darmstadt. Das junge Unternehmen hat innerhalb der vergangenen zwei Jahre bundesweit 26 Ausleihstationen für E-Fahrräder aufgebaut.

SOZIAL UND ÖKOLOGISCH

Mit dem Höllenstein zeigt die GGH auf, wie sie ganze Quartiere sozial und ökologisch zukunftsfähig ausbauen will. So wurden Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen errichtet, die dem demografischen Wandel und unterschiedlichen Lebensentwürfen



Anlässlich der Fertigstellung des Höllenstein-Quartiers in Heidelberg: Beim großen Mieterfest auf dem neuen Quartiersplatz in Kirchheims Osten wurde den großen und kleinen Bewohnern viel geboten.



Eröffnung einer Ausleihstation für E-Lastenräder und Pedelecs durch GGH-Chef Peter Bresinski mit Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner

Rechnung tragen. Die 335 Wohnungen umfassen ein bis sechs Zimmer. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, knapp zwei Drittel sind auch im Innern schwellenfrei, davon wiederum zwölf zusätzlich rollstuhlgerecht gestaltet. Direkt am Quartiersplatz ist eine Inklusions-WG in eine Erdgeschosswohnung eingezogen, die nach den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner gestaltet wurde. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch mehrere Gewerbeflächen.

Vierzig Prozent der Wohnungen wurden mit Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms finanziert. Die Miete dieser Wohnungen liegt rund ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auch die frei finanzierten Wohnungen liegen mit einer Kaltmiete von rund zehn Euro pro Quadratmeter deutlich unter der ortsüblichen Miete für Neubauten in Heidelberg.



Die Mieter konnten die neuen Elektro-Fahrräder auf einer eigens dafür aufgebauten Teststrecke ausprobieren.

Winter bis Frühjahr 2023

NOVEMBER

Technische Grundlagen für Auszubildende	07.–08. November	Stuttgart
Ausbilder-Toolbox 1: Den Motor zum Laufen bringen – Schweinehund besiegen!	07. November	Online
Überbetrieblicher Unterricht für Immobilienkaufleute – Modul Maklergeschäft	08. November	Online
Bautechnisches Wissen für Immobilienkaufleute, Nichttechniker und Verwalter vom Fundament bis zur Dachpfanne	08. November	Stuttgart
Technisches Wissen kompakt für Kaufleute: Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht, des Brandschutzes sowie typische Gebäudeschadstoffe und Bauschäden	09. November	Stuttgart
Mietrecht aktuell 2022	10. November	Online
Jahresabschluss in der Finanzbuchhaltung für Immobilienkaufleute in der Ausbildung	10. Nov. – 22. Feb. 23	Online
Aktuelle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen	15. November	Stuttgart
Aktuelle Bilanzierungs-, Bewertungs- und Steuerfragen	15. November	Online
Ausbilder-Toolbox 2: Generation Z und Alpha erfolgreich ausbilden und führen	21. November	Online
Darlehensbuchhaltung und Anlagenbuchhaltung	21.–23. November	Online
Neubau in der Krise? Bauen in Zeiten von Personalmangel und explodierenden Materialpreisen	22. November	Stuttgart
Steigende Energiepreise - Welche Sofortmaßnahmen sind mietrechtlich zulässig?	23. November	Online
Schimmel ante portas: Alle Jahre wieder	24. November	Online
MS Excel Pivot Dashboard	29. November	Online
Diplomatisch und serviceorientiert auf Beschwerden antworten	30. November	Stuttgart

DEZEMBER

Begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen in der Betriebskosten- und Hausgeldabrechnung	01. Dezember	Online
Ausbilder-Toolbox 3: Wie Sie den Turbo der Konzentration anwerfen!	05. Dezember	Online
Bilanzgliederung und vorbereitende Buchungen für den Jahresabschluss	05.–07. Dezember	Online
Datenschutzschulung: Basisschulung Datenschutz	13. Dezember	Online
Schlichten von Nachbarschaftsstreitigkeiten	13. Dezember	Stuttgart
Novellierung der Heizkostenverordnung – nerviger Zwang oder Chance für digitale Kundenkommunikation?	14. Dezember	Online

JANUAR 2023

Bauliche Veränderungen nach neuem WEG	18. Januar	Online
Wirtschaftliche Aspekte bei Inspektion und Wartung haustechnischer Anlagen – Was muss, was kann?	24. Januar	Online
Wie kann ich dem Mieter helfen, Nebenkosten einzusparen?	26. Januar	Online
Hausbewirtschaftung in der Finanzbuchhaltung für Immobilienkaufleute in der Ausbildung	30. Jan.–17. April	Online

FEBRUAR

Virtuelle Teilnahme an Eigentümerversammlungen nach neuem WEG	01. Februar	Online
Die Buchhaltung in der Fremdverwaltung	07.– 09. Februar	Online
Die Eigentümerversammlung: Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung	16. Februar	Stuttgart

MÄRZ

MS Word - Tipps & Tricks	02. März	Online
MS Word - Tipps & Tricks	02. März	Online
Erfolgreiche Protokollführung - Professionell, strukturiert und auf den Punkt gebracht	07. März	Online
Immobilien-Portfoliomanagement – Grundlagen und Beispiele	09. März	Stuttgart
MS Excel Aufbaukurs	16. März	Online
Die praktische Betriebskostenabrechnung (Wohnraum)	16. März	Online
Zukunftsorientiertes Sekretariatsmanagement – Die TOP TEN der wichtigsten Erfolgsfaktoren im modernen Office	21. März	Online
Mietrecht für Techniker und Hausmeister	22. März	Online
MS Excel Pivottabellen	23. März	Online
Nachhaltigkeit: Herausforderungen und Anforderungen für die Wohnungswirtschaft	28. März	Online
Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters – Schnittstellenseminar zwischen Erbrecht und Mietrecht	29. März	Online
Umsatzsteuer in der WEG Verwaltung	30. März	Online

APRIL

Fast am Ziel! Gelassen in die Prüfung	1. April	Online
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Rechnungswesen für Immobilienkaufleute	03.-05. April	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Wohnungseigentumsrecht für Immobilienkaufleute	12. April	Stuttgart
Vorbereitung auf die schriftliche IHK-Prüfung: Mietrecht für Immobilienkaufleute	13. April	Stuttgart
Rückbau, Schönheit, Mängelbeseitigung	19. April	Online
Gebäudetechnik für Property- und Assetmanager, Nichttechniker, Kaufleute – Grundlagen Heizungstechnik, Sanitär-, Klima- und Lüftungstechnik	27. April-11. Mai	Online



Anmeldung unter
info@awi-vbw.de

Coronabedingt kann es nötig sein, dass Präsenzveranstaltungen kurzfristig in Online-Veranstaltungen umgewandelt werden müssen.

Impressum

Herausgeber:



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

Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-120
E-Mail: schubert@vbw-online.de
www.vbw-online.de



REDAKTION: Dr. Iris Beuerle, Marion Schubert, Robert Bechtloff, Michael Roth, Heike Walter, Peter Bresinski

GESTALTUNG: Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart

DRUCK: Übelmesser Druck Eberhard Poth, Stuttgart

BILDNACHWEISE: Titel + S. 2: Adobe Stock (429902428), S. 3: Christian Buck für GGH; S. 4: Adobe Stock (499125928), S. 5 und 6: Jan Steffen, GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung Kiel, S. 8 : Adobe Stock (241422155), S. 9 und 10: GdW, S.11: KEA BW, S. 12: Grafik: Zukunft Altbau, S. 13: KEA BW/triolog und KEA, S. 14: Adobe Stock (143265187 und 57340365), S. 15: Marc Feix Photography für VfEW, S. 16: : Adobe Stock (505970603), S. 17: Stephan Ruhl, S. 18: Grafiken: Stephan Ruhl, Bild: Jochen Widenmaier, S. 19 – 21: WOBAG, S. 22 : Adobe Stock (196401358), S. 23 Christopher Marquetant, S. 26 – 29 Fotoatelier Christiane für vbw, S. 30 – 33 Susanne Schneider Photographie für vbw, S. 34 vbw, S. 35 oben vbw, unten Architektenkammer Baden-Württemberg, S. 36-41 Fotoatelier Christiane für vbw, S. 42 AdobeStock (325774238), S. 44 Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH, S. 46-47 Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, S. 48 Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH, S. 49-50 Bau- und Sparverein Ravensburg, S. 51-52 Baugenossenschaft Hegau eG, Singen, S. 53 Fotograf Dirk Altenkirch, S. 54 HFT Stuttgart, S. 55 oben Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG, S. 55 unten Adobe Stock FooTToo, S. 56 FLÜWO Bauen und Wohnen eG, S. 57 Familienheim Karlsruhe eG, S. 58-59 Zooey Braun für SWSG, S. 60 SWSG, S. 61 Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, S. 62 Tuttlinger Wohnbau GmbH, S. 63-64 Christian Buck für GGH Gesellschaft für Grund und Hausbesitz mbH, Heidelberg, S. 66 iStock (Nuthawut Somsuk)

ISSN 2749-9022





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

Herdweg 52/54
70174 Stuttgart
Tel. 0711 16345-0
www.vbw-online.de

ISSN 2749-9022