

Liebe Leserin, lieber Leser – So sparen Sie Heizkosten, erklärt von Dipl.-Phys. Thomas Wollstein (VDI) – Was ist im Heizungskeller los? Ergebnisse der Feldanalyse

Etwa 10,8 Millionen Öl- und Gaskessel von insgesamt rund 21,3 Millionen Anlagen sind veraltet, hat die jährliche Auswertung des Bundesverbandes des Schornsteinfegerhandwerks (ZIV) ergeben. Das ist keine gute Nachricht, gerade jetzt, wo Öl teuer ist und die Gaspreise zu explodieren drohen. Viele Mieter fürchten, die Heizkosten im kommenden Winter nicht mehr bezahlen zu können.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Aber wir sind ja noch im Sommer: Das ist beste Zeit, die Heizung für den Winter fit zu machen. **Hydraulischer Abgleich, Vorlauftemperatur, effiziente Pumpen, Brenner reinigen, das sind nur einige Punkte, die eine große Sparwirkung haben.** Dipl.-Phys. Thomas Wollstein, von der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik, beschreibt in seinem Beitrag, was wirksam zu tun ist. Lesen Sie ab Seite 12: Was man jetzt tun kann, um seine Heizkosten zu senken.

Haben Sie sich aber für einen Heizungstausch entschlossen, sollten Sie wissen, was im Heizungskeller los ist. Dieser Frage widmete sich das Forschungsprojekt „Feldanalyse zur Betriebs-Optimierung von Mehrfamilienhäusern – FeBOP-MFH“. Vier Jahre lang wurden in über 30 Heizzentralen von Mehrfamilienhäusern in Wohnungsunternehmen in Niedersachsen gemessen, getestet, verglichen. Jetzt wurden in Hannover die Ergebnisse vorgestellt

Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO Gesellschaft für Bauen und Wohnen Nordhorn, erläutert seine Erfahrungen mit dem FeBOP-System und kam zum Punkt: „Anlagentechnik hat einen wesentlichen Anteil am CO₂ Ergebnis – Warum wird die Effizienz der Gebäudehülle gefördert und nicht der CO₂ footprint?“ **Lesen Sie ab Seite 4 Erster Schritt zur Nachhaltigkeit - Forschungspro-**

jekt FeBOP-MFH - Eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle von Heizzentralen und nutzen auch Sie den Link zu Reno Schütts Erfahrungsbericht als PDF.

Juli 2022. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet Ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Die **nächste Ausgabe** erscheint am **02. November 2022**

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 122 | Juli 2022



Editorial

2 Liebe Leserin, lieber Leser – So sparen Sie Heizkosten, erklärt von Dipl.-Phys. Thomas Wollstein (VDI) - Was ist im Heizungskeller los? Ergebnisse der Feldanalyse

Energie

4 Erster Schritt zur Nachhaltigkeit - Forschungsprojekt FeBOP-MFH - Eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle von Heizzentralen

9 Was man jetzt tun kann, um seine Heizkosten zu senken

13 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter wünschen sich monatliche Verbrauchsinformationen

IT

15 Warum ein modernes ERP-System mehr ist als eine technische Lösung. Weil der Mensch im Mittelpunkt steht, sagt Christian Theimann, Digital-Vorstand der ABG Wuppertal.

Energie

18 Materialpreise, Zinswende und Inflation hinterlassen Spuren - Umbruch in der Immobilienbranche - Kommentar von Theodor J. Tantzen

21 Wohnungsbau Friesland - Mieterstromprojekt auf der Nordseeinsel Wangerooge - Langfristig günstiger Solarstrom für Mieter

24 12 Berliner Vonovia Wohnanlagen mit Photovoltaikanlagen - Mieterinnen und Mieter profitieren künftig von Gründirektstrom-Angebot

26 Hanna Bonekämper erhält Nachhaltigkeitspreis NAIMMA für Kauffarm –denkmalgeschützte Kaufhäuser durch Vertical Farming wieder nutzen

28 Gluthitze, Kühlwasserknappheit – Deutsche Erneuerbare-Energie-Anlagen müssen für französische Atomkraft einspringen

Energie

Erster Schritt zur Nachhaltigkeit – Forschungsprojekt FeBOP-MFH – Eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle von Heizzentralen

„Wissen, was in unseren Heizungskellern los ist“ – unter diesem Motto wurde vor vier Jahren das Forschungsprojekt FeBOP-MFH gestartet. Im Projektverlauf wurde ein smartes Mess- und Analysesystem entwickelt, das eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle von Heizzentralen ermöglicht. Hierfür wurden in mehr als 30 Mehrfamilienhäusern Messgeräte installiert, die Verbräuche und Temperaturen in Echtzeit übermitteln und in einer Auswertungssoftware einsehbar sind. Am 30. Juni 2022 wurden die Ergebnisse des Projekts in Hannover vorgestellt.



Co2 Ausstoß Am Strampel 5a vs Lindenallee 52



Am Strampel 5a		EnEV
Heizungsart	Strom/Wärmepumpe	
Wärmeenergie kWh	29.591	Faktor 1 zu 3,86
Eingesetzte Energie kWh	7.676	
Verbrauch CO2 in t	2,81	166 g / kWh

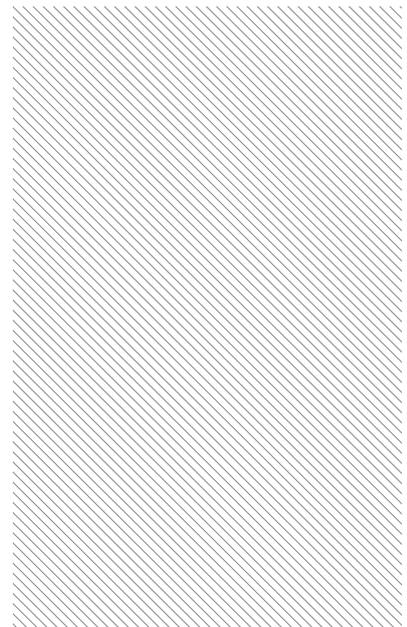


Lindenallee 52		KfW 40+
Heizungsart	Strom	
Wärmeenergie kWh	14.497	Faktor 1 zu 1
Eingesetzte Energie kWh	14.497	
Verbrauch CO2 in t*	5,31	266 g / kWh

DIE ZUHAUSEMACHER

*Quelle: Statista (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/38897/umfrage/co2-emissionsfaktor-fuer-den-strommix-in-deutschland-seit-1990/>)

Das Beheizen von Wohnungen ist zu einem erheblichen Kostenfaktor geworden. Für Wohnungsunternehmen ist es daher eine zentrale Aufgabe, die Beheizung ihrer Gebäude so effizient, kostengünstig und klimafreundlich wie möglich zu gestalten. Wie kann also einfach und unkompliziert sichergestellt werden, dass Wärmezentralen dauerhaft effizient arbeiten? Dieser Frage widmete sich das Forschungsprojekt „Feldanalyse zur Betriebs-Optimierung von Mehrfamilienhäusern – FeBOP-MFH“.



Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5



16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusedwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



Anlagentechnik hat einen wesentlichen Anteil am CO₂ Ergebnis – Warum wird die Effizienz der Gebäudehülle gefördert und nicht der CO₂ footprint?

Vier Jahre lang wurde zu diesem Zweck in über 30 Wärmeeinheiten von Mehrfamilienhäusern entwickelt und erprobt, welche Messtechnik für eine effektive und automatisierte Effizienzkontrolle der Wärmeeinheiten notwendig ist und wie die Messdaten automatisch verarbeitet und ausgewertet werden können. Die Ergebnisse wurden am 30. Juni im Gasometer der enercity AG präsentiert.

Intelligentes Mess- und Analysesystem ermöglicht effizienten Betrieb

Zunächst stellten Daniel Eggert und Robert Puknat vom Projektkoordinator ISFH nach einer Einführung durch die Moderatorin Lis Blume das intelligente Mess- und Analysesystem im Rahmen der Veranstaltung näher vor. Das FeBOP-System kommt mit wenig Messtechnik aus und baut, wo möglich, auf vorhandene Messgeräte auf. Die gemessenen Daten werden von einer zentralen Software gesammelt und ausgewertet. Die automatischen Analysen liefern Informationen über die Effizienz und Vergleichskennzahlen. Auffälligkeiten sowie Handlungsempfehlungen zur Betriebsoptimierung werden ausgewiesen und Jahres- sowie Monatsberichte dokumentieren die Ergebnisse.

Datenerfassung liefert wertvolle Hinweise

Auch der CO₂-Ausstoß der Wärmeeinheit und der verschiedenen Energieträger wird ermittelt. Hierdurch wird eine strukturierte Erfassung, Auswertung und verständliche Darstellung von relevanten Kennwerten gewährleistet und der laufende Betrieb kann mit wenig Aufwand im Blick behalten werden. Weitere Hinweise liefert ein Vergleich mit ähnlichen Anlagen: Die Software gleicht Effizienzwerte, CO₂-Emissionen etc. mit ähnlichen Anlagen im FeBOP-Projekt ab und gibt so eine Orientierung, welche Werte im realen Betrieb möglich sind.

Fehlbetrieb frühzeitig erkennen und gezielt beheben

Zudem können klassische Fehler im Betrieb mithilfe des FeBOP-Systems frühzeitig erkannt und zeitnah an die Anlagenbetreiber übermittelt werden. Dies bietet für Handwerksbetriebe die Möglichkeit zur „Fern Diagnose“, wie Ulf Hansen-Röbbel von Corona Solar in seinem Vortrag verdeutlichte. Wenn die Fehler schon aus der Ferne festgestellt werden, können gezielt Reparaturen beauftragt werden, der Handwerksbetrieb spart sich die Fehlersuche vor Ort und kann im Idealfall schon das benötigte Material beschaffen: „Die Zeitersparnis ist enorm, wenn wir bereits im Büro erkennen, welcher Fehler vorliegt und keine Handwerker zur Diagnose vor Ort schicken müssen“, so Hansen-Röbbel.

Wohnungsunternehmen „GEWO“ hat das System getestet – und ist überzeugt

Die Vorteile des Mess- und Analysesystems liegen also auf der Hand – wie das Ganze in der Praxis funktioniert, sollte im Verlauf der Veranstaltung jedoch ebenfalls näher beleuchtet werden. So stellte Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO – Gesellschaft für Bauen und Wohnen Nordhorn, in seinem Vortrag näher dar, welche Erfahrungen das Unternehmen mit dem Messsystem gemacht hat. Das FeBOP-System wurde im Rahmen des Projekts in acht Mehrfamilienhäusern der GEWO eingebaut und ist durchgehend seit Mitte 2020 im Einsatz.

Schütt zeigte sich zunächst von der Datenvielfalt überrascht – und fühlte sich ein wenig erdrückt. „Zu Beginn standen wir ernüchtert vor einer Vielfalt an Zahlen, Grafiken und Fachbegriffen, die alle verstanden oder interpretiert werden wollen. Es brauchte einen zweiten Anlauf, sich in das System zu verlieben. Erst mit dem Aufbau von Fachwissen kam der Antriebs, sich regelmäßig und intensiv mit den Informationen aus dem

FeBOp-System zu befassen.“ Hierdurch habe man den fehlerhaften Betrieb bei der Mehrzahl der untersuchten Heizanlagen schnell erkennen können und sei jetzt in der Lage, mit geringem Mittel- bzw. Zeiteinsatz eine Menge Energie einzusparen: „Das System hilft uns dabei, die Anlagentechnik besser zu verstehen und falsch eingestellte oder überdimensionierte Anlagen unmittelbar aufzuspüren. Dadurch können wir verhindern, Energie sinnlos zu verballern – was gut für das Klima und den Geldbeutel unserer Mieterinnen und Mieter ist!“



Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO, erläutert seine Erfahrungen mit dem FeBOp-System, Den Bericht mit Ergebnissen finden Sie hier. **Klicken Sie einfach auf das Bild und der Bericht öffnet sich als PDF.**

Quelle: U. Pucknat

Forschungsprojekt steht vor dem Abschluss

Das Projekt „FeBOp-MFH“ steht kurz vor seinem Abschluss. Das Messsystem soll daher nun verstärkt den Weg in die Praxis finden. Bei diesem Vorhaben will proKlima – der enercity-Fonds unterstützen und mit Förderungen dazu beitragen, dass mehr Messtechnik in Heizungskellern der Region Hannover eingebaut wird. Rainer Tepe von proKlima informierte daher während der Veranstaltung über die Förderung und ging näher auf das Thema Wirtschaftlichkeit ein.

Mit der Sigmaheat GmbH, dessen Geschäftsführer Maik Brinkmann im Rahmen der Veranstaltung ein ähnliches Mess- und Analysesystem präsentierte, sollen zukünftig zudem Synergien genutzt werden, um das wichtige Thema der Effizienzkontrolle von Heizzentralen weiter zu verbreiten und in möglichst vielen Heizungskellern zu implementieren. Gerhard Krenz von der KEAN fasste die Veranstaltungsergebnisse in seiner Abschlussrede schließlich passend zusammen: „Aktuell sind wir noch zu häufig „blind“ für unnötige Energieverluste in unseren Heizungskellern. Monitoring-Systeme wie das FeBOp-System helfen uns dabei, Effizienzpotenziale zu erkennen und mit geeigneten Maßnahmen Energie zu sparen.“

Hintergrund

Das Projekt mit den beteiligte Wohnungsunternehmen

- Gesellschaft für Wohnen und Bauen - GEWO mbH (Nordhorn)
- Wohnungsgenossenschaft Hameln - WGH eG
- Spar- und Bauverein eG (Hannover)
- meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH (Hannover)
- hanova WOHNEN GmbH (Hannover)
- Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen (Hannover)
- Franz-Kühnemann Stiftung (Hannover)

- Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG (Hannover)

wurde gemeinsam durchgeführt vom Institut für Solarenergieforschung GmbH (Projektkoordinator), der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH, der Corona Solar GmbH und dem energcity-Fonds proKlima GbR. Die Forschung wurde gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie/ Klimaschutz FeBOp-MFH: Wärmeversorgung in Mehrfamilienhäusern – Permanente Betriebsoptimierung durch automatische Analyse im Feld (FKZ 03ET1573).

Raphael Stock





»Ich plane gerade die Schlüsselverwaltung für unser Neubauprojekt.«

Anne Neumeier, Verwalterin Bereich Neubau

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

Mehr erfahren unter www.resivo.de

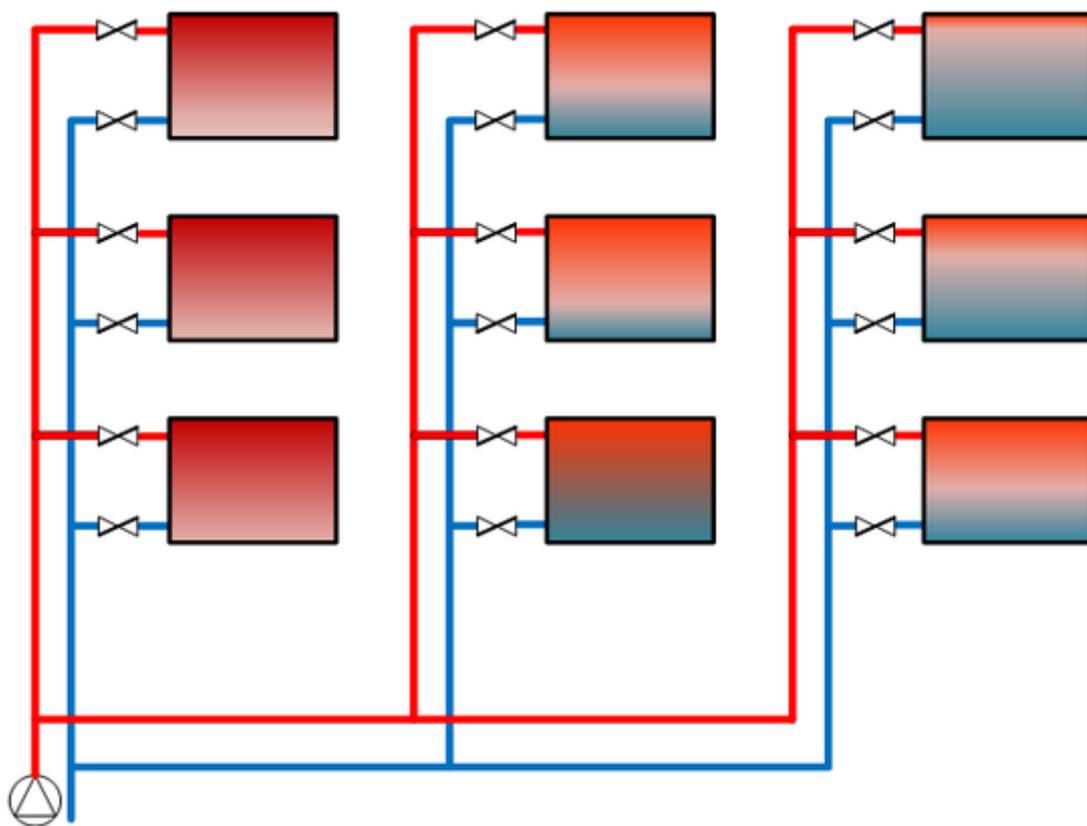
Zutritt via Smartphone, RFID-Karte oder Key Fob möglich.

dormakaba

Energie

Was man jetzt tun kann, um seine Heizkosten zu senken

Das Thema Heizkosten regt derzeit die Gemüter an. Vizekanzler Robert Habeck spricht dabei in Interviews vom hydraulischen Abgleich. Bis zu 15 Prozent Energieeinsparung soll dadurch möglich sein. Angesichts der Prognosen der Experten, dass die Heizkosten im nächsten Jahr doppelt bis dreimal so hoch ausfallen werden wie bisher, klingt das schon interessant.



Grafik VDI: Das Bild stellt die Situation ohne hydraulischen Abgleich dar: Je weiter ein Heizkörper vom Kessel entfernt ist, desto weniger Durchfluss – und damit desto weniger Wärme – steht ihm zur Verfügung. (Legende: rot = Vorlauf/ heißes Wasser; blau = Rücklauf/ abgekühltes Wasser) Bei hydraulischem Abgleich werden alle Heizkörper einigermaßen gleichmäßig warm.

Aber stimmt es denn überhaupt in jedem Fall?

Die Rede ist von Gasheizungen. Bei einer Gasheizung wird im Kesselraum (meist im Keller) durch einen Brenner Wasser erwärmt, das dann in Rohren durchs Gebäude und durch die Heizkörper in den Räumen geleitet wird. Die Heizkörper geben die Wärme an den Raum ab. Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass alle Heizkörper in einem Gebäude möglichst gleichmäßig mit Wärme versorgt werden können. Das erreicht man, indem man die Durchflüsse der Heizkörper begrenzt. Ohne hydraulischen Abgleich kommt es zu Zeiten großen Wärmebedarfs, also wenn alle Mieter eines Hauses aufstehen und in angenehmer Temperatur frühstücken möchten, vorübergehend zu einer Unterversorgung der entfernt liegenden Heizkörper, meist derjenigen im Dachgeschoss. Bei einem ideal abgeglichenen System steht den Heizkörpern im Erdgeschoss derselbe Durchfluss zur Verfügung wie denen im Dachgeschoss.

Wieso spart man eigentlich Energie, wenn die Heizkörper gleichmäßig durchströmt werden?

Nennen wir den am weitesten vom Kessel entfernt liegenden Heizkörper mal den „letzten“ Heizkörper. Was liegt nahe, wenn dieser letzte Heizkörper unterversorgt wird, also nicht richtig warm wird? **Man stellt mehr Wärme zur Verfügung.** Das bedeutet, man schickt das Wasser vom Kessel aus mit höherer Temperatur auf die Reise durch die Heizkörper; man erhöht die Vorlauftemperatur. Dann steht dem gesamten System mehr Wärme zur Verfügung, die es abgeben kann. **Und das tut es. Leider undifferenziert.** Es wird nämlich nicht nur der letzte Heizkörper wärmer, sondern auch alles zwischen ihm und dem Kessel. Auch die Leitungen. Deren Wärmeabgabe ist jedoch unerwünscht; sie führt zu Verlusten, die Effizienz nimmt ab. **Optimalerweise betreibt man eine Heizung also mit der niedrigsten möglichen Vorlauftemperatur, mit der man die gewünschte Beheizung hinbekommt.**

Heizungen werden daher außentemperaturgeführt betrieben. Ist es draußen kälter, soll der Kessel heißeres Wasser – mehr Wärmeleistung – zur Verfügung stellen, als wenn es wärmer ist. Das wird durch die Heizkurve beschrieben.

Damit ist klar: **Der hydraulische Abgleich ist Voraussetzung für die optimale Einstellung der Heizkurve.** Und nicht nur das: Auch die Pumpe kann nur optimal dimensioniert, eingestellt und betrieben werden, wenn die Durchflüsse der Heizkörper abgeglichen sind. Der Mehrverbrauch, wenn sie außerhalb ihres optimalen Arbeitspunkts läuft, mag gering erscheinen, aber das summiert sich: sie läuft tausende Stunden pro Jahr.

Die „gewünschte Beheizung“ ist aber nicht nur durch die Wunschtemperatur definiert. Neben dieser, sagen wir aus Sparsamkeit mal 20 °C, spielt auch eine Rolle, wie geduldig jemand ist. Wenn gefordert ist, dass die Küche morgens, nachdem die Temperatur über Nacht auf 18 °C abgesenkt wurde, in 15 Minuten wieder auf 20 °C aufgeheizt ist, dann muss in diesen 15 Minuten die nötige Energie dafür in die Küche geliefert werden. Wenn man dem System 30 oder 60 Minuten Zeit gibt, um wieder 20 °C zu erreichen, kann man (ungefähr) dieselbe Wärmemenge über einen längeren Zeitraum liefern. Man muss also mehr heißes Wasser oder dieselbe Menge heißeres Wasser durch die Heizung pumpen, wenn es schnell gehen soll. Die Heizlast ist also eine andere. Auch hier gilt: „So viel wie nötig, aber so wenig wie möglich.“, da ein Betrieb nach Worst-Case-Annahmen zu höheren Verlusten führt.

Entsprechend werden die Heizungen unserer Gebäude auf eine halbwegs gleichmäßige Beheizung ausgelegt. In diesem Fall treten keine exorbitanten Spitzenlasten während der Aufheizzeiten auf. Wegen dieser Auslegung ist es nicht sinnvoll, Wohnungen nachts vollständig auskühlen zu lassen. Eine gemäßigte Absenkung hingegen ist sinnvoll, da die Wärmeverluste durch die Wände und durch Undichtigkeiten umso größer sind, je höher die Raumtemperatur ist.

Welche Möglichkeiten haben Verbraucher, Heizenergie zu sparen, ohne gleich in eine neue Heizung zu investieren?

- **Nachtabenkung:** Während man nachts unter der warmen Bettdecke liege, darf es in der Wohnung kälter sein als tagsüber. Damit sinken die Wärmeverluste durch die Wände und durch Undichtigkeiten. Das Einsparpotenzial ist nicht leicht zu quantifizieren, aber durchaus signifikant.

Es lohnt, mit der Absenkezeit zu spielen. Die Raumtemperatur fällt nicht schlagartig von 20 °C auf 16 °C, wenn der elektronische Thermostat die Solltemperatur absenkt. Vielmehr hat jeder Raum eine Trägheit. Je schlechter er gedämmt und je undichter er ist, desto schneller fällt die Temperatur. Es kann also sein, dass man in einem gut gedämmten, dichten Gebäude bereits Stunden vor dem Zubettgehen die Heizung herunterregeln kann, ohne dass es unbehaglich wird.

- **Raumtemperatur tagsüber senken.** Statt bei 22 °C auch im Winter im T-Shirt in der Wohnung herumlaufen zu können, heize ich nur noch auf 20 °C und ziehe mich etwas wärmer an. Das bedeutet, ich nehme bewusst einen gewissen Komfortverlust in Kauf. **Als Faustregel gilt, dass man je Grad Temperaturabsenkung 5-6 % Heizenergie einsparen kann.**

Sind die üblichen manuellen Heizkörperthermostate verbaute, müssen Verbraucher selbst Hand anlegen und die Einstellung jeweils abends und morgens ändern. Hier gilt es mit Fingerspitzengefühl zu agieren: nicht die gleich um eine ganze Stufe hochdrehen, wenn es zu kalt ist, sondern in Viertelstufen. Und dann ein bisschen Geduld und mal schauen. Ständiges manuelles Nachregulieren ist kontraproduktiv. Durch programmierbare elektronisch gesteuerte Heizkörperthermostate können diese Vorgänge aber auch automatisiert werden. Solche Geräte passen die Solltemperatur in einem Raum zeitgesteuert an, sie senken abends die Solltemperatur von 20 auf 16 °C und erhöhen sie so zeitig vor dem Aufstehen wieder, dass die Raumtemperatur beim Aufstehen bereits wieder der Tages-Solltemperatur entspricht. Die thermische „Trägheit“ des Raums gilt nicht nur beim Aufheizen: Auch abends kann man die Solltemperatur bereits eine gewisse Zeit vor dem Zubettgehen herunterfahren; es dauert, bis die Abkühlung fühlbar wird.

Die elektronisch gesteuerten Thermostate sind nicht nur eine Komfortfrage: Sie sprechen aufgrund einer anderen Regelcharakteristik günstiger auf Temperaturänderungen an. Auch das hilft Sparen.

Heizkosten im Büro sparen

Was in den eigenen vier Wänden gilt, gilt im großen Stil für Bürogebäude. Man sollte die Temperierung von Büros vor dem Hintergrund der auch nach Corona deutlich häufigeren Heimarbeit überdenken. Üblicherweise werden alle Büros in einem Gebäude an Arbeitstagen auf einer mittleren Solltemperatur gehalten, und die Nutzer können über Einzelraumregler nach oben oder unten davon abweichen. Es muss also niemand frieren. **Ein Default-Wert nahe am Mittelwert dessen, was die Nutzer üblicherweise einstellen, z.B. 21 °C, ist sinnvoll, wenn die Büros tatsächlich jeden Tag genutzt werden, doch während der Zeiten, die ein Büro nicht genutzt wird, spart man durch eine Absenkung, z.B. auf 19 °C, bares Geld.**

Doch zurück zum Thema „Heizung“.

Damit sind die vom Laien ohne Hilfe durchführbaren Maßnahmen ausgeschöpft. Ab jetzt ist Fachpersonal gefragt. Eine Sortierung nach steigendem Aufwand:

- **Einfachste Maßnahme:** Wartung. Auch wenn aktuelle Kessel wenig Ruß erzeugen, ist doch nach einiger Zeit des Betriebs eine Reinigung von Brenner, Brennerraum und Wärmeübertrager im Brennerraum erforderlich. Ablagerungen von Verbrennungsprodukten auf Wärmeübergangsflächen wirken nämlich wie eine Wärmedämmung.

- **Hydraulischer Abgleich:** Er wird in **VDI Richtlinie 2073 Blatt 2** beschrieben und muss von einem Fachmann vorgenommen werden. Dazu muss an jedem Heizkörper entweder das Vorlauf- oder das Rücklaufventil einstellbar sein. Sind alte, nicht einstellbare Ventile eingebaut, kann in vielen Fällen der Ventileinsatz gegen einen einstellbaren ausgetauscht werden. Solche Austauschsätze werden von namhaften Herstellern angeboten.

Die zweitbeste Wahl ist ein gruppenweiser hydraulischer Abgleich. Bei diesem werden nicht einzelne Heizkörper eingestellt, sondern die von der Hauptverteilung abzweigenden einzelnen Strangleitungen. Die optimale Einstellung der Strangventile, idealerweise mittels differenzdruckgesteuerter Ventile, ist jedoch eigentlich eine ergänzende Maßnahme zum hydraulischen Abgleich, nicht ein Ersatz für diesen. Sie verbessert die Hydraulik insbesondere im Teillastbetrieb – und den haben wir den größten Teil der Zeit.

Viele Heizkessel sind sogenannte Brennwertgeräte. Deren effizientes Funktionieren basiert auf einer möglichst starken Abkühlung des Heizwassers beim Durchgang durch die Heizkörper. Die Verbesserung des Wirkungsgrads bei Brennwertkesseln beruht darauf, dass die Kesselabgase möglichst viel Wärme an das Heizungswasser abgeben können, auch durch Kondensation von Verbrennungswasser. Wenn zu viel Wasser durch die Heizkörper fließt, kühlt es sich naturgemäß weniger ab, und die Vorteile des Brennwertkessels kommen gar nicht zum Tragen. Bei Brennwertgeräten ist daher der hydraulische Abgleich noch wichtiger für die Effizienz. Mehr über den Hydraulischen Abgleich finden Sie hier: **[Hydraulischer Abgleich in Heizungsanlagen Die geringinvestive Maßnahme spart Heizkosten VdZ legt Standardwerk vor - Wohnungswirtschaft-heute](#)**

- **Vorlaufemperatur/Heizkurve absenken:** Bei niedrigerer Vorlaufemperatur dauert es länger, bis das System nach einer Abkühlung wieder bei der Solltemperatur ankommt. Aber es überschießt auch weniger, und die Verluste sind geringer.
- **Einsatz einer effizienten Pumpe:** Das Heizungswasser muss bewegt werden. Das übernimmt eine elektrisch betriebene Pumpe. Der Ersatz der Heizungspumpe durch eine Hocheffizienzpumpe ist zwar eine „invasive“ Maßnahme an der Heizung, aber noch niederschwellig. Hier lässt sich mit geringer Investition oft eine signifikante Einsparung erzielen. Schließlich läuft diese Pumpe, so klein ihre Leistungsaufnahme auch sein mag, tausende Stunden pro Jahr.
- **Austausch zu groß dimensionierter Anlagen:** Viele Heizungsanlagen sind größer ausgelegt als nötig. Der gedankliche Worst Case: Es ist kalt und ich bekomme meine Wohnung nicht warm. Also lege ich mein System mit Reserve aus. Überdimensionierte Anlagen laufen allerdings nicht im optimalen Arbeitspunkt; die Effizienz leidet.

Sparen auch bei der Trinkwassererwärmung?

Besser nicht! Wo erwärmtes Trinkwasser bevorratet wird, also in Speichern und Zirkulationssystemen, da muss es nach aktuellem Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere **VDI 6023**, ständig auf einer hohen Temperatur und im Fluss gehalten werden, damit sich keine Keime darin vermehren. Eine Absenkung der Speichertemperatur unter 60 °C oder etwa eine zeitweise Abschaltung der Zirkulationspumpe, um Leitungsverluste und Pumpenenergie zu sparen, ist daher nicht ratsam. Energie für Trinkwassererwärmung kann man also nur sicher einsparen, indem man weniger erwärmtes Wasser verbraucht, also beispielsweise kalt oder kürzer warm duscht. Wird eine zentrale Trinkwassererwärmung zeitweise nicht benötigt, kann ihr Betrieb unterbrochen werden. Dadurch lässt sich viel Energie – Wärme und Pumpenstrom – einsparen. Aber Achtung: Die Außerbetriebnahme und Wiederinbetriebnahme müssen fachgerecht durchgeführt werden, siehe dazu **VDI/DQQST-EE 3810 Blatt 2.1**.

Wer in der nächsten Heizsaison sparen möchte, der tut gut daran, schon jetzt den Fachhandwerksbetrieb seines Vertrauens zu kontaktieren. Kurz vor Beginn der Heizsaison fällt es allen ein ...

Dipl.-Phys. Thomas Wollstein

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (VDI-GBG)



Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

DESWOS

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

Energie

75 Prozent der Mieterinnen und Mieter wünschen sich monatliche Verbrauchsinformationen

Alle zwei Jahre führt Analyse & Konzepte immo.consult den „Servicemonitor Wohnen“ durch, eine deutschlandweite, repräsentative Umfrage unter Mieterhaushalten. Exklusiv für Reos stellte Analyse & Konzepte dabei zusätzlich diese Frage: **Welche zusätzlichen Services wünschen sich Mieterinnen und Mieter in Deutschland?**

INTERESSE AN ZUSÄTZLICHEN MIETERSERVICES

Mieter:innen haben Interesse an zusätzlichen Services...



Bild: Servicemonitor Wohnen 2022. Quelle: Analyse & Konzepte immo.consult / Reos GmbH

75 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter gaben an, dass sie gern digitale Zähler und monatliche Informationen über das eigene Verbrauchsverhalten hätten. Am stärksten ausgeprägt ist dieser Wunsch bei Alleinerziehenden (89,8 Prozent) sowie Familien (84,3 Prozent). Seit Januar 2022 sind Vermieterinnen und Vermieter ohnehin dazu verpflichtet, monatlich Verbrauchsinformationen in Bezug auf Heizung und Warmwasser zur Verfügung zu stellen, sofern es fernauslesbare Zähler gibt. „Die Umfrage zeigt, dass dies absolut im Sinne der Mieterinnen und Mieter ist. Die steigenden Energiekosten dürften das Interesse an solchen Informationen noch erhöhen“, kommentiert Kjell Ole Beckmann, Geschäftsführer der Reos GmbH.

Mieter-App, Videogegensprechanlage und digitale Türöffnung

Eine Mieter-App ist für 57 Prozent der Befragten spannend. Hierfür interessieren sich insbesondere die unter 30-Jährigen, Alleinerziehende und Familien. Vergleichsweise gering ausgeprägt ist das Interesse bei

denjenigen, die bei einer Privatperson ihre Wohnung mieten. Eine Videogegensprechanlage würden 55 Prozent der Mieterinnen und Mieter gern nutzen. Eine Paketstation für den Versand und Empfang von Paketen wäre für 52 Prozent interessant und 44 Prozent hätten gern eine digitale Tür- und Garagenöffnung.

„Von digitalen Zusatzangeboten wie einer App oder der automatischen Übermittlung von Verbrauchsdaten profitiert auch die Vermieterseite, weil hierdurch viele Anfragen automatisch erledigt werden können“ sagt Anja Hesse von Analyse & Konzepte immo.consult. „Außerdem tragen zusätzliche Services zur Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und somit zur Mieterbindung bei.“

www.analyse-konzepte.de



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Energie

Warum ein modernes ERP-System mehr ist als eine technische Lösung. Weil der Mensch im Mittelpunkt steht, sagt Christian Theimann, Digital-Vorstand der ABG Wuppertal.

IT-Lösungen nehmen einen immer größeren Stellenwert in unserem Leben ein. Das gilt auch für die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – wenngleich hier nicht die Lösung an sich im Vordergrund steht, sondern die Menschen, die ihr Quartier, ihren Kiez ihre Heimat nennen. Christian Theimann, Digital-Vorstand Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG (ABG), spricht darüber, wie ein neues ERP-System das emotionale Beziehungsgeflecht von Mietern und Vermietern unterstützt. Die Baugenossenschaft arbeitet seit Anfang des Jahres mit der neuen Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo.



Im Fokus stehen die Mieter und Mitarbeiter.

Ein ERP-System ist in erster Linie ein Mittel zum Zweck der Vereinfachung. Je stärker die Unterstützung durch moderne IT-Lösungen ausgeprägt ist, desto mehr Zeit wird geschaffen für Qualitätsservices von Mensch zu Mensch. Außerdem helfen moderne IT-Lösungen beim Aufbau einer starken Arbeitgebermarke. Christian Theimann: „Eine funktionierende IT ist eine Win-win-Situation. Sie hilft, Mitarbeiter zu motivieren, das führt zu mehr Engagement und zu besseren Services für unsere Mieterschaft. Außerdem müssen wir junge Menschen für die Arbeit in unserer Branche begeistern. **Sie können heute keinem Bewerber mehr einen Arbeitsplatz aus dem letzten Jahrhundert anbieten.**“ Was für Mitarbeiter gilt, lässt sich in ganz ähnlicher Weise auf Mieter übertragen: Auch hier werden immer häufiger digitale Services nachgefragt. Doch oftmals sind ERP-Altssysteme auf diese Entwicklung nicht vorbereitet.

Sie können heute keinem Bewerber mehr einen Arbeitsplatz aus dem letzten Jahrhundert anbieten, sagt Christian Theimann, Digital-Vorstand Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG (ABG) Foto: ABG

Digitale Services sind auf dem Vormarsch, weil Mieter danach fragen.

Die Attraktivität eines Quartiers hängt von vielen Kriterien ab. Auch wenn Lage, Lage und Lage nach wie vor drei treffsichere Trümpfe sind – digitale Services sind auf dem Vormarsch. Sie werten das Mieterlebnis und die Quartiere massiv auf. „Jüngere Mieter sind mit modernen Digitallösungen groß geworden. Sie erledigen heutzutage fast alles mit ihrem Smartphone. Die Mieterschaft erwartet von uns eine schnelle Bearbeitung ihrer Anliegen“, beschreibt Christian Theimann die Erwartungshaltung eines Teils seiner Kunden. Theimann sieht in der Kombination aus dem ERP-System Wodis Yuneo von Aareon und dem Mieterportal des gleichen Anbieters die Möglichkeit, die Quartiersentwicklung positiv zu beeinflussen. „Wenn Mieter Schadensmeldungen direkt über ihr Smartphone aufgeben können oder sich online über besondere Angebote in ihrem Quartier informieren können, schafft das eine ganz neue emotionale Bindung.“ Wichtig ist hierbei die zentrale Zusammenführung aller Informationen im ERP-System. Denn, was Wohnungsunternehmen wie die ABG nicht gebrauchen können, sind Insellösungen, die unabhängige Datensilos produzieren. „Bei der Entscheidung für unser neues ERP-System haben wir besonders darauf geachtet, dass alles aus einer Hand kommt und wir alle Arbeitsbereiche abdecken können. So haben wir weniger Arbeit und der Mieter erhält mehr und bessere Serviceangebote.“

Automatisierung als Antwort auf steigende Arbeitslast

Theimann sieht in der Entscheidung für Wodis Yuneo einen großen Schritt in Richtung einer übergreifenden Automatisierung von Prozessen zum Wohle der Mieter. Der Plattform-Ansatz ist – als zeitgemäße Antwort auf stetig steigende Anforderungen und den Fachkräftemangel – genau das, wonach der Digitalisierungsexperte gesucht hat. Neue Pflichten wie Smart Metering oder das Führen eines Baumkatasters sind ohne den Einsatz von digitalen Lösungen kaum vorstellbar. „Mit der weitreichenden Automatisierung gewinnen wir mehr Zeit, um uns trotz steigender Anforderungen um die Bedürfnisse unserer Mieter zu kümmern.“ Dass es sich bei Wodis Yuneo dabei um eine Cloud-Lösung handelt, sieht Theimann als großen Vorteil. „Da wir über keine IT-Abteilung verfügen, sind externe IT-Services für uns sehr wichtig. Aareon übernimmt für uns die Rolle des Administrators, sodass wir uns auf unser Tagesgeschäft konzentrieren können.“

Mehr unter [www.aareon.de/
Wodis Yuneo](http://www.aareon.de/Wodis-Yuneo)

Wenn das ERP immer mit dabei ist

Fragt man Christian Theimann, welche Bestandteile der Lösung er besonders schätzt, muss der Experte für Digitalisierungsfragen nicht lange nachdenken. „Mit Wodis Yuneo haben unsere Kollegen das ERP-System quasi immer dabei, wenn sie im Quartier unterwegs sind.“ So können Handwerkern und Hausmeistern direkt vor Ort Aufträge zugestellt werden und sie können neue erfassen. Arbeitsaufträge und Beauftragungen werden somit effizient und in kürzester Zeit systemisch aufbereitet. Ein Service, der allen Beteiligten die Arbeit wesentlich erleichtert.

Die Vorteile der Cloud nutzbar machen

Der Austausch eines bestehenden ERP-Systems ist oftmals ein schwieriger Prozess. Viele Unternehmen versuchen den Zeitpunkt so weit wie möglich nach hinten zu schieben. Doch damit verzichten die Verantwortlichen nicht nur auf innovative Property-Management-Funktionen, sie nutzen auch nicht die Möglichkeit, das Tagesgeschäft ihrer Mitarbeiter zu erleichtern. Bei der ABG in Wuppertal ging die Initiative von den Mitarbeitern aus. „Es waren unsere Kollegen, die das Projekt angeschoben haben. Unser altes ERP-System hat fast mehr Arbeit gemacht als es erledigt hat.“ Ab sofort können allen Mitarbeitern flexible Arbeitsmodelle angeboten werden, und die Arbeit lässt sich viel effizienter organisieren. Mit einer klassischen, auf eigenen Servern vorgehaltenen Lösung wäre ein solcher Schub nicht möglich gewesen. „Wir können heute schnell, sicher und flexibel von überall auf alle Funktionen zugreifen, die uns das Leben leichter machen. Deshalb lautet mein Fazit: Die Ablösung unseres Altsystems war ein lange überfälliger Schritt. Wir haben viel mehr bekommen als eine ERP-Lösung – wir haben jetzt Zugriff auf ein Ökosystem, das allen Mitarbeitern die tägliche Arbeit erleichtert. So haben wir mehr Zeit, uns um die Anliegen unserer Mieter zu kümmern.“



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

SUCHEN

**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Energie

Materialpreise, Zinswende und Inflation hinterlassen Spuren – Umbruch in der Immobilienbranche – Kommentar von Theodor J. Tantzen

Es ist keine Frage: Unsere Wirtschaft steht vor gewaltigen Herausforderungen. Das Klima in unserer Gesellschaft hat sich angesichts des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, angesichts rapide steigender Rohstoff- und Energiepreise sowie einer hohen Inflationsrate spürbar eingetrübt. Viele Bürger stellen sich auf Verzicht ein. Pessimismus macht sich breit.



Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG

Quelle: Prinz von Preussen Grundbesitz AG

Nachfrage nach Immobilien nicht wirklich mit Einbrüchen bei den Preisen zu rechnen. Denn es besteht weiterhin ein beachtlicher Mangel an Wohnraum. Nicht nur die Knappheit des Wohnraums treibt die Preise weiter an. Auch die Inflation wirkt wie ein Turbolader. Einzig die Dynamik bei den Preissteigerungen könnten sich künftig ein wenig abschwächen.

Zuversicht bewiesen aber über viele Jahre mutige Investoren und Hauseigentümer in spe, die lange Zeit mit ihren Projekten unsere Bauwirtschaft zum Treiber unserer gesamten Konjunktur gemacht haben. Vor der Zinswende war die Realisierung des beliebten Lebensraums Eigenheim vergleichsweise günstig, nun ist das deutlich schwieriger geworden.

Immobilienbesitzer haben eine wirklich krisenfeste Geldanlage

Eigenheime sind unverändert begehrt. Selbst in der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Krise hat die ungestillte Nachfrage nach Immobilien deren Preise weiter beflügelt. Im ersten Quartal stiegen die Preise um zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während Börsianer hohe Verluste verzeichnen mussten, halten Immobilienbesitzer eine wirklich krisenfeste Geldanlage.

Skeptiker haben Hochkonjunktur

Düstere Prophezeiungen bekommen derzeit wieder enormen Aufwind. Auch, wenn tagtäglich wieder Experten prophezeien, dass eine Immobilienblase in Kürze platzt, ist dank der anhaltend ungestillten

400.000 neue Wohnungen in 2022 – ein utopisches Mantra aus Berlin

Fakt ist: Deutschland fehlen massiv neue Wohngebäude. 400.000 neue Wohnungen hält die bis dato noch wenig bekannte Bauministerin Klara Geywitz (SPD) unverändert für realisierbar. „Wir müssen es schaffen, dieses Ziel zu erreichen. Die Wohnungen werden gebraucht, von Familien aus Deutschland und auch von über 800.000 Flüchtlingen aus der Ukraine“, beschwor sie Ende Juni ihr Berliner Bekenntnis wie ein Mantra. Im Jahr 2021 wurden jedoch nur 293.000 Wohnungen fertiggestellt, was seinerzeit schon ein Minus von gut vier Prozent gegenüber dem Jahr 2020 darstellt. Wie soll das hehre Ziel der Bundesregierung noch gelingen?

Was kann die Bauwirtschaft aktuell leisten?

Stahl, Dämmstoffe, Ziegelsteine, der Materialmangel ist auf deutschen Baustellen so groß wie noch nie. Die stets favorisierte Globalisierung, die unentwegte Suche nach den günstigsten Preisen führte unsere Branche in Abhängigkeiten. Just-in-time-Lieferungen statt gelagerter Wirtschaft senkten zwar im Handel die Kosten, erzeugten aber eine noch stärkere Abhängigkeit. Corona- und kriegsbedingte Engpässe in weltweiten Lieferketten bei Baustoffen, die rasant steigenden Rohstoff- und Energiepreise, eine nur schwach wachsende Wirtschaft und ein immenser Fachkräftemangel bremsen leider unverändert hierzulande unsere Baubranche. Es werden im laufenden Jahr 2022 deshalb weniger Bauprojekte auf dem Wohnungsmarkt fertiggestellt als geplant.

Was können Bürger sich noch leisten?

Hinzu kommt, dass die Inflation eine uns lange Zeit unbekannte Rekordhöhe erreicht hat. Auch das Bauen wird immer teurer. Neubauten haben sich wegen der Preisexplosion beim Baumaterial im Mai binnen Jahresfrist um über 17 Prozent verteuert, im Februar waren es über 14 Prozent. Viele Bürgern haben deshalb ihren langgehegten Wunsch nach einer eigenen Immobilie vorerst begraben. Die Investitionsbereitschaft in der Baubranche wird durch allgemeine Teuerungen schlicht zusätzlich gedämpft.



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Zinswende erhöht die Zinsbelastung massiv

Obendrein bremst die Zinswende bei den Baudarlehen das Baugeschäft. Steigende Bauzinsen schmälern den Anteil der Bevölkerung, der sich ein Eigenheim überhaupt leisten kann. Wer etwa 500.000 Euro Fremdkapital für sein Immobilienprojekt benötigt, zahlt aktuell gut zwei Prozent mehr Zinsen, als er dies etwa noch vor einem halben Jahr zum Jahreswechsel getan hätte. Das bedeutet, dass alleine die Zinsbelastung für eine Immobilie jetzt schon von 415 Euro zu Jahresanfang auf aktuell 1.250 Euro monatlich gestiegen ist.

Ist mieten statt kaufen jetzt die bessere Lösung?

Der Kreis der Immobilienkäufer wird kleiner. Viele Bürger haben angesichts höherer Zinsen keine Luft mehr für Tilgungen. Weitere Zinsanstiege sind zudem zu erwarten. Bauen wird derzeit für manchen schlicht unerschwinglich. Ist mieten statt kaufen die bessere Lösung? Wohl kaum, denn auch Mieten unterliegen den marktwirtschaftlichen Kräften. **Die Kosten für das Wohnen in der Ära der Immobilienknappheit werden steigen**, so oder so. Wer langfristig denkt, sollte jedoch die Realisierung einer eigenen Immobilie bevorzugen, auch, wenn das Wunschprojekt nun teurer wird. Mögen Mietjahre auf den ersten Blick günstiger sein als Darlehenszeiten, vergessen wird schnell, dass Eigentümer sich einen beträchtlichen Vermögenswert schaffen.

Deutschland ist Schlusslicht bei der Eigenheimquote in der EU

Seien wir ehrlich, hierzulande hatte längst noch nicht jeder eine Chance, sich ein Leben in den eigenen vier Wänden leisten zu können. Deutschland ist sogar gegenüber allen anderen Ländern der Europäischen Union bei der Eigenheimquote schlecht aufgestellt: Wir bilden laut Eurostat das Schlusslicht im europäischen Ranking: 2020 lebte die Hälfte unserer Bevölkerung in einem Eigenheimhaushalt und die andere Hälfte wohnte zur Miete. Die höchsten Eigentumsanteile weisen übrigens unter den EU-Mitgliedstaaten Rumänien (96%), Slowakei (92%) sowie Ungarn und Kroatien mit jeweils 91% auf.

Politik muss die Rahmenbedingungen für das Bauen verbessern

Hier ist die Politik gefordert, durch Verschlankung der Bürokratie und Bauordnungen, durch mehr Flächenangebote, einer stärkeren Ausbildung von Fachkräften die Rahmenbedingungen für unsere Baubranche zu verbessern. Durch die Gewährung steuerlicher Vorteile lässt sich der Kreis derjenigen wieder vergrößern, die sich eine Immobilie leisten können. Langfristige Vermögensbildung verhindert Altersarmut. Sonst wird die Kluft zwischen Arm und Reich immer größer.

Nun, zur Wahrheit gehört auch, dass es noch immer sehr viele Investoren in Deutschland gibt, die Immobilien bauen wollen und können, um durch die so erzielbaren Mieteinnahmen krisenfest ihre private Vermögensbildung zu betreiben. **1,6 Millionen Bürger hierzulande sind Millionäre. Selbst Investoren aus dem Ausland steigen in Deutschland immer stärker in die Wohnungswirtschaft ein.** Mit einer Immobilie lässt sich nun mal langfristig Wohlstand steigern.

Hohe Sparquote in der Krise – Immobilien sind die sicherste Geldanlage

Zweifellos machen Inflation und Kriegsfolgen auch vermögenden Bürgern zu schaffen, aber allen Krisen zum Trotz hat das angesparte Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland zum Ende des Jahres 2021 mit 7,6 Billionen Euro einen neuen Rekordwert erreicht. Das Geldvermögen hat sich binnen Jahresfrist um gut 8,5 Prozent erhöht. Das Gesparte gilt es vor der hohen Inflation zu schützen. Sachwerte wie Immobilien sind und bleiben für Vermögende ein bevorzugtes Anlageobjekt. **Blicken wir also nicht allzu düster in unsere Zukunft.**

Energie

Wohnungsbau Friesland – Mieterstromprojekt auf der Nordseeinsel Wangerooge – Langfristig günstiger Solarstrom für Mieter

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH und Einhundert Energie GmbH haben das nördlichste Mieterstromprojekt auf der Nordseeinsel Wangerooge fertiggestellt. Seit Frühjahr 2022 können Mieter günstigen Strom vom Dach sowie einem BHKW beziehen.



Das Mieterstromprojekt mit Einhundert ist für uns eine Win-Win-Situation: Unsere Mieter können langfristig vom günstigen Solarstrom und digitalen Services profitieren, freut sich Bernhard Bruhnken, Geschäftsführer der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH. Foto: **Wohnungsbau Friesland**

Jährlich drei Tonnen CO₂-Einsparung

Die Solaranlage auf dem Neubau in der Siedlerstraße auf Wangerooge gibt einen Gesamtertrag von 9.000 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr. Das ist genug für die 10 Wohneinheiten sowie den Allgemeinstrom im Gebäude. Außerdem steht ein neun Kilowatt großes Blockheizkraftwerk (BHKW) im Keller, das zusätzlich Strom produziert. Falls der Strom nicht ausreicht, liefert der Mieterstromanbieter Einhundert automatisch Ökostrom aus dem Netz.

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Wohnungsbau Friesland baut die Anlagen, Einhundert liefert Strom an die Bewohner

Die Wohnungsbau Friesland kümmerte sich im Projekt um die Planung, Installation und den Bau der Solaranlage und des BHKWs. Sie ist auch für Betrieb und Instandhaltung der Anlage verantwortlich. Einhundert übernimmt im Lieferkettenmodell den Betrieb der Kundenanlage, die Softwarelösung, den Mieterservice und alle energiewirtschaftlichen Prozesse wie Reststromzukauf. Damit kann die Wohnungsbaugesellschaft die Investitionsgewinne nutzen, sich aber weiterhin auf ihr Kerngeschäft konzentrieren ohne selbst als Energieversorger auftreten zu müssen. Die Wohnungsbau Friesland geht damit einen wichtigen Schritt in Richtung CO₂-Neutralität ihrer Gebäude. Mieterstrom kann für nachhaltige Gebäudestandards wie beispielsweise ESG-Kriterien angerechnet werden.

„Solarstrom ist eine nicht mehr wegzudenkende Komponente innerhalb der Dekarbonisierungsstrategie für Gebäudeportfolien. Im Modell Lieferkette kann solarer Mieterstrom mit Gewinnen aus der Anlagenfinanzierung für das Immobilienunternehmen kombiniert werden.“, erklärt Dr. Ernesto Garnier, CEO und Gründer der Einhundert Energie GmbH. „Möchte das Wohnungsunternehmen kein Risiko eingehen, bieten wir ein Rund-Um-Sorglos Paket inklusive Finanzierung, Planung und Installation der Anlage.“

Niedriger Preis und transparente Abrechnung durch digitale Zähler

Seit ihrem Einzug im Frühjahr 2022 können die Mieterinnen und Mieter den günstigen Strom vom eigenen Dach beziehen. Knapp 100 Euro spart ein 2-Personenhaushalt im Jahr im Gegensatz zum lokalen Grundversorger. Weil der Strom größtenteils lokal produziert wird, entfallen Netzentgelte und Stromsteuer. Der Mieterstromtarif ist langfristig günstiger. Zusätzlich können die Mieter ihren Stromverbrauch tagesaktuell auf der Kundenplattform einsehen, da Einhundert nur digital ablesbare Zähler (Smart Meter) nutzt. Die Abschlagslogik einer normalen Stromrechnung entfällt; das heißt, der Kunde zahlt nur das, was er auch wirklich verbraucht hat. Damit gibt es keine bösen Überraschungen in Form einer Nachzahlung.

„Das Mieterstromprojekt mit Einhundert ist für uns eine Win-Win-Situation: Unsere Mieter können langfristig vom günstigen Solarstrom und digitalen Services profitieren. Insbesondere in Zeiten steigender Strompreise kommen wir damit unserer sozialen Verantwortung nach, günstigen und lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig können wir alle Standards für klimagerechtes Bauen einhalten und die CO₂-Emissionen unseres Gebäudes senken.“, freut sich Bernhard Bruhnken, Geschäftsführer der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH. Für die Zukunft seien weitere Projekte in Kooperation mit Einhundert geplant.

Red.

Über Einhundert

Das Kölner Unternehmen Einhundert Energie GmbH ist führender Partner für skalierbaren Mieterstrom und unterstützt Immobilienunternehmen und Energiedienstleister beim Mieterstrom-Rollout im gesamten Gebäudeportfolio. Seit Gründung im Jahr 2017 steht das Unternehmen rund um Dr. Ernesto Garnier und Markus Reinhold für die Elektrifizierung und Dekarbonisierung von Gebäuden. Es installiert, finanziert und betreibt bundesweit PV-Anlagen in Kombination mit digitaler Zählertechnik für Strom, Wasser und Wärme. Mit einem Komplettpaket aus solarem Mieterstrom und digitaler Abwicklung visualisiert Einhundert Energieflüsse in Mehrparteiengebäuden über die eigene Software-Plattform, rechnet Verbräuche von Mietern monatlich in Echtzeit ab. Das Unternehmen beschäftigt aktuell mehr als 70 Mitarbeiter in Köln und Berlin

Energie

12 Berliner Vonovia Wohnanlagen mit Photovoltaikanlagen – Mieterinnen und Mieter profitieren künftig von Gründirektstrom-Angebot

Vonovia hat die ersten zwölf Wohnanlagen mit insgesamt 649 Wohnungen im Bezirk Berlin-Lichtenberg mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die ersten Anlagen haben im März 2022 das erste Mal Strom produziert. Die übrigen Anlagen gehen in den kommenden Monaten ans Netz. Mit diesen Anlagen wird das Unternehmen jährlich rund 1068,2 kWp produzieren und rund 500 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen.



Jennifer Halaßek, Marketing Managerin Energie Service bei Vonovia, und ihre Kollegen präsentieren die neuen Photovoltaikanlagen auf einem Wohnhaus von Vonovia in der Berliner Huronseestraße. Foto: Vonovia.

Erste Mieterstromanlagen

Die Anlagen in Lichtenberg sind die ersten Mieterstromanlagen von Vonovia in Berlin. Nun können die Mieterinnen und Mieter künftig über Vonovia Gründirektstrom vom eigenen Dach beziehen. Die mit den neuen Photovoltaikanlagen ausgestatteten Wohnhäuser befinden sich am Rosenfelder Ring sowie in der Balaton-, Salzmann-, Huronsee-, Köpitzer- und Vulkanstraße. Weitere Mieterstromanlagen werden in den kommenden Monaten auch in anderen Berliner Quartieren des Unternehmens folgen. Vonovia hatte angekündigt, alle geeigneten Dächer in Deutschland mit Solaranlagen auszustatten.

Das Gründirektstrom-Angebot des Wohnungsunternehmens liefert 100 Prozent Strom aus erneuerbaren Energien. Neben der Nachhaltigkeit unter Ökologie- und Klimaaspekten profitieren die Nutzerinnen und Nutzer dieses Angebots auch von wettbewerbsfähigen Preisen und von der Unabhängigkeit von externen Versorgern. Damit erhöht Vonovia die Unabhängigkeit der lokalen Stromversorgung von eventuellen Schwankungen an den Energiemärkten.

Sascha Amler, Regionalbereichsleiter Berlin Ost/Potsdam von Vonovia, sagt: „Die Installation der Photovoltaikanlagen ist uns aus zwei Gründen ein dringendes Anliegen: Zum einen leisten wir damit einen wirksamen Beitrag zur nachhaltigen Reduzierung von CO₂-Emissionen bei der Energieerzeugung. Zum anderen können unsere Mieterinnen und Mieter mit dem grünen Strom direkt an der Energiewende mitwirken. Die positive Resonanz und das große Interesse der Mieterinnen und Mieter haben unsere Erwartungen übertroffen.“

Alle künftigen Anlagen werden mieterstromfähig konzipiert

Nach dem erfolgreichen Pilotprojekt „1.000-Dächer-Programm“ hatte Vonovia im September 2021 bekannt gegeben, dass in den kommenden Jahren bundesweit weitere 17.000 Dächer des Unternehmens mit Photovoltaikanlagen bestückt werden sollen. Alle künftigen Anlagen werden mieterstromfähig konzipiert, und bereits ab 2030 könnten dann jährlich rund 194 Mio. Kilowattstunden Elektroenergie gewonnen und 76.500 Tonnen CO₂ vermieden werden. Bis zum Jahr 2050 sollen alle geeigneten 30.000 Dächer von Vonovia-Gebäuden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sein. Der auf diese Weise erzeugte Gründirektstrom wird sektorenübergreifend für Wärmeerzeugung, Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität und Mieterstrom genutzt. Vonovia investiert dafür bis 2030 insgesamt etwa 240 Mio. Euro.

Matthias Wulff

SAFE CLOUD

»Ich plane gerade die Schlüsselverwaltung für unser Neubauprojekt.«

Anne Neumeier, Verwalterin Bereich Neubau

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

Mehr erfahren unter www.resivo.de

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

dormakaba

Energie

Hanna Bonekämper erhält Nachhaltigkeitspreis NAIMMA für Kauffarm –denkmalgeschützte Kaufhäuser durch Vertical Farming wieder nutzen

Am 13. Juli hat der Mainzer Kreis in Frankfurt am Main erstmals den Nachhaltigkeitspreis NAIMMA vergeben. Als erste NAIMMA Preisträgerin erhielt Hanna Bonekämper von der Technischen Hochschule Köln die Auszeichnung für ihr Vertical-Farming-Konzept.



„Kauffarm – wie denkmalgeschützte Kaufhäuser durch Vertical Farming einer neuen Nutzung zugeführt werden können“ – für diese Abschlussarbeit erhält Hanna Bonekämper den ersten NAIMMA vom Mainzer Kreis. WISAG/Alexander Heimann

„Kauffarm – wie denkmalgeschützte Kaufhäuser durch Vertical Farming einer neuen Nutzung zugeführt werden können“ – so lautet der Titel der prämierten Abschlussarbeit von Hanna Bonekämper. Die Begründung der Jury: **Das Konzept hat eine hohe Relevanz für innerstädtische Versorgungskonzepte.** Denn es zeige, wie eine nachhaltige und regionale Lebensmittelversorgung sichergestellt werden kann. **Und das noch dazu in leer stehenden Bestandsimmobilien.** „Gerade mit Blick auf den Klimawandel und das stetige Wachstum der Weltbevölkerung, insbesondere der Großstädte, ist Hanna Bonekämpers Idee von hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Hinzu kommt, dass ihr Konzept tatsächlich in der Praxis umsetzbar ist“, erklärt Professor Dr.-Ing. Kunibert Lennerts.

Mehr Nachhaltigkeit in die Immobilienbranche bringen – das ist das Ziel der Auszeichnung: Mit ihr fördert der Mainzer Kreis Hochschulabsolvent/-innen, die sich in ihren Abschlussarbeiten mit frischem Blick und Begeisterung mit Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche auseinandersetzen. Der Mainzer Kreis ist ein seit mehr als zehn Jahren existierendes Gremium, in dem sich Experten aus insgesamt 23 Unternehmen der Immobilienbranche gemeinsam mit Vertretern der WISAG über Nachhaltigkeit in der Branche austauschen.

Chancen auf den NAIMMA haben Studierende, die sich in ihrer Master- oder Diplomarbeit mit aktuellen und zukunftsorientierten Fragestellungen im Themenbereich der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft auseinandergesetzt haben. Die Arbeit muss mindestens mit einer 2,0 benotet worden sein. Die Jury bilden Mainzer-Kreis-Teilnehmer aus den Geschäftsführungen der Unternehmen D.R.E.A.M., FOUR PARX, HT Group und der WISAG sowie eine Gutachtergruppe unter der wissenschaftlichen Leitung von Universitätsprofessor Dr.-Ing. Kunibert Lennerts vom Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Der NAIMMA ist mit 7.500 Euro dotiert.

Der NAIMMA 2022 würdigt Vertical-Farming-Konzept

Nachdem die WISAG im Jahr 2010 Umweltschutz als strategisches Ziel in ihrer Vision verankert hatte, entstand 2011 auf einer Veranstaltung der WISAG in Mainz die Idee, gemeinsam mit Expert/-innen der Immobilienbranche eine Studie zu nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung ins Leben zu rufen. Dieses Treffen war die Geburtsstunde des WISAG Nachhaltigkeitsradars – einer jährlich erscheinenden Onlinestudie zur Entwicklung von Green FM – und des Mainzer Kreises, eines Gremiums von Entscheidern aus Unternehmen und Organisationen der Immobilienwirtschaft und -wissenschaft. Der Mainzer Kreis stellt die Objektivität und den hohen Qualitätsanspruch der Studie sicher und pflegt darüber hinaus einen offenen und konstruktiven Dialog über Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Anlässlich des zehnten Geburtstags des Nachhaltigkeitsradars entstand im Mainzer Kreis die Idee zu NAIMMA, einer Auszeichnung für Abschlussarbeiten von Hochschulabsolvent/-innen, die mit innovativen Ideen Bewegung in die nachhaltige Ausrichtung in die Immobilienwirtschaft bringen.

Vertical Farming ist ein wichtiges Element für urbanes Leben

„Ich freue mich riesig. Das Thema meiner Arbeit hat mich von Anfang an begeistert und ich hatte das Gefühl, an etwas mit wirklicher Bedeutung zu arbeiten. Ich denke, Vertical Farming ist ein wichtiges Element für urbanes Leben in der Zukunft, insbesondere wenn wir hierfür Bestandsimmobilien nutzen können“, sagt die Preisträgerin Hanna Bonekämper.

„Die Qualität der eingereichten Arbeiten, der fachliche Austausch mit der Jury und das Gefühl, mit dem NAIMMA einen weiteren Beitrag zur Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche leisten zu können, bestätigen uns in der Idee, den NAIMMA künftig jährlich zu vergeben. Für den Mainzer Kreis* ist Nachhaltigkeit eine Herzensangelegenheit und es stimmt uns optimistisch, dass junge Leute den Handlungsdruck erkennen und konstruktive Ideen erarbeiten“, so Michael Moritz, Geschäftsführer der WISAG Facility Service Holding GmbH.

Stephanie Waltke



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350 g Karton, 16,90 Euro



Energie

Gluthitze, Kühlwasserknappheit – Deutsche Erneuerbare-Energie-Anlagen müssen für französische Atomkraft einspringen

Im ersten Halbjahr 2022 hat Deutschland massiv Strom nach Frankreich exportiert. Das ergab eine BEE-Analyse der Exportverläufe der letzten sechs Jahre. „Technisch bedingte Ausfälle und zuletzt auch die warmen Temperaturen haben der vermeintlich zuverlässigen Atomkraft stark zugesetzt“, so BEE-Präsidentin Dr. Simone Peter. „Jetzt müssen Erneuerbare-Energien-Anlagen aus Deutschland den angeschlagenen Atomkraftwerken verstärkt unter die Arme greifen und Strom nach Frankreich liefern.“



SMARD Daten der Exportverläufe der letzten Jahre (2015 – 2021). Diese zeigen, dass basierend auf dem 1. Halbjahr jeden Jahres, 2022 ein deutlicher Ausreißer ist. Während in den vergangenen Jahren Frankreich Deutschland beliefert hat, ist Deutschland nun Exporteur.

Atomanlagen wegen technischer Probleme nicht am Netz

Die überdurchschnittlich hohen Temperaturen haben dazu geführt, dass sich die Gewässer in Frankreich aufgewärmt haben. Zahlreiche Kernkraftwerke in Frankreich mussten daraufhin ihre Leistung herunterfahren, da sie ihre Reaktoren nicht mehr weit genug herunterkühlen konnten. **Schon zuvor war eine große Anzahl von** Atomanlagen wegen technischer Probleme nicht am Netz. Die Kombination innerhalb eines alten Kraftwerksparkes bedingt, dass derzeit etwa die Hälfte der französischen Meiler abgeschaltet sind.

„Die heißen Monate haben nicht einmal begonnen und die **Kernkraftwerke in Frankreich haben schon massive Probleme**, ihre Leistung aufrechtzuerhalten. Die kommenden Sommermonate und langfristig die steigenden Temperaturen aufgrund der Klimakrise werden diese Situation verschärfen“, so Peter. „Die Einigen, die in der aktuellen Situation zuverlässig, günstig und klimafreundlichen Strom liefern, sind die Erneuerbaren.“

Damit ersetzen wir russisches Gas durch russisches Uran.

„In der im Zuge der Gaskrise wieder aufgewärmten Debatte über den Atomausstieg wird hierzulande immer noch so getan, als sei die Atomenergie ein Garant für eine sichere Stromversorgung. Aber auch in Deutschland müssten AKW einen Sicherheitscheck durchlaufen, produzieren hochradioaktiven Abfall, für dessen Entsorgung es noch keine Lösung gibt und auch die Hälfte der Brennstoffmaterialien stammt aus Russland. **Damit ersetzen wir russisches Gas durch russisches Uran.** Deutschland tut also gut daran, aus dieser unzuverlässigen und riskanten Technologie auszusteigen und stattdessen in den Erneuerbaren-Energiemix zu investieren.“

„Wind, Wasser, Sonne, Geothermie und Bioenergie liefern gerade in der aktuellen Energiekrise der fossilen Energieträger zuverlässig, sauber und bezahlbar Energie für alle Sektoren. Durch sie erlangen wir die Souveränität über unsere Energieversorgung zurück, sie sind der einzige Weg aus der Krise. Die Situation in Frankreich zeigt, wie falsch die Debatte über ein Revival der Atomkraft in Deutschland ist.“

BEE

Textilsammlung der DESWOS mit Textilcontainern



Sie fördern damit Projekte der DESWOS und leisten Entwicklungshilfe vor Ihrer Haustüre.

