

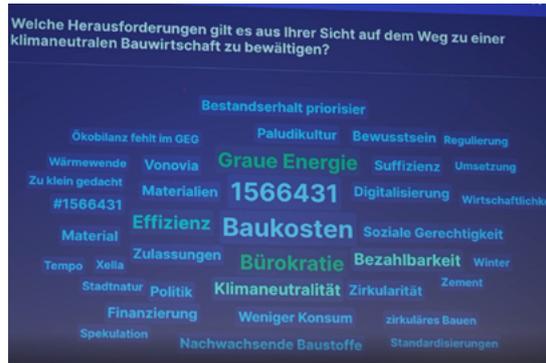
**Wir sichern Werte.**

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Ausgabe 171 | Dezember 2022

Editorial	3
Gebäude / Umfeld	4
Führung/Kommunikation	17
Recht	24
Personen	28



## Vonovia stellt Weichen für klimaneutrales Bauen: Forcierung der Kreislauffähigkeit bei Baustoffen setzt neue Standards in der Branche

„Das CO<sub>2</sub>-neutrale und energieeffiziente Bauen und Wohnen ist ein zentrales Anliegen dieser Bundesregierung. Dafür müssen wir den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes unter die Lupe nehmen, vom Planen über das Bauen und Wohnen bis hin zur möglichen Umgestaltung in der Zukunft“, erklärte Bundesbauministerin ... [Seite 4](#)

**Forum Leitungswasser**  
Alles rund um die Leckage-Prävention

Ausgabe 14 | Dezember 2022

**Impressum**  
AVW  
Wir sichern Werte.  
www.avw-gruppe.de

**Redaktion**  
Forum Leitungswasser  
Alles rund um die Leckage-Prävention  
Verlagsgesellschaft der Immobilienwirtschaft  
www.avw-gruppe.de

**Verantwortlich**  
Gerd Warda  
Lägerberg  
Telefon +49 (0) 4227 98870  
www.avw-gruppe.de

**Abrechnung**  
AVW-Verlagsgesellschaft  
und dem Verlag  
Wohnungswirtschaft  
Heute



## ALDI-Neubau in Pforzheim: Kindertagesstätte und Senioren-Apartments – unter einem Dach mit dem Supermarkt

Wohnen, leben, arbeiten - und dazu noch die Dinge des täglichen Bedarfs im gleichen Gebäude bekommen: Mit dem Neubau einer gemischten Immobilie im baden-württembergischen Pforzheim setzt ALDI SÜD neue Maßstäbe in städtebaulicher Hinsicht. In der Projektsteuerung unterstützt vom Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE entwickelt der Discounter dort eine ... [Seite 13](#)

**AGB**  
**Kontakt**  
**Impressum**  
**Mediadaten**

Impressum  
Wohnungswirtschaft heute  
Verlagsgesellschaft mbH  
© 2022

Chefredakteur  
Gerd Warda

siehe auch unter  
[www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)



## Die Mieterstadt Berlin kann Solarziele nur mit PV-Dächern auf Mehrfamilienhäusern erreichen – Potentiale zeigen IÖW und Ecologic

Um klimaneutral zu werden, hat sich das Land Berlin beim Ausbau von Solaranlagen viel vorgenommen. Ihre Solarziele kann die Mieterstadt Berlin nur mit den Dächern von Mehrfamilienhäusern ... [Seite 21](#)

**Sonstige Themen:** Heizen und Behaglichkeit trotz energieeffizientem Betrieb – geht das? Prof. Joachim Seifert von der TU Dresden gibt Antworten | Wie der Eisenbahnbauverein Harburg eG zu einer eigenen Straße kam und Denkmalschutz und Nachverdichtung unter einen Hut bringt

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserinnen, lieber Leser, Forum Kreuzberg erhält den Klaus-Novy-Preis 2022

## Gebäude / Umfeld

4 Vonovia stellt Weichen für klimaneutrales Bauen: Forcierung der Kreislauffähigkeit bei Baustoffen setzt neue Standards in der Branche

8 Baukulturbericht 2022/23: „Umbau von Stadt und Land“, „Gebäude und Infrastrukturen“ und „Umbauen – Umdenken“

10 Wie der Eisenbahnbauverein Harburg eG zu einer eigenen Straße kam und Denkmalschutz und Nachverdichtung unter einen Hut bringt

13 ALDI-Neubau in Pforzheim: Kindertagesstätte und Senioren-Apartments - unter einem Dach mit dem Supermarkt

## Führung / Kommunikation

16 Preisanstieg bei Fernwärme ist intransparent, verteuert aber das Wohnen, wirkt als sozialer Sprengstoff – VNW fordert unabhängige Kontroll-Behörde

19 Heizen und Behaglichkeit trotz energieeffizientem Betrieb – geht das? Prof. Joachim Seifert von der TU Dresden gibt Antworten

## Energie / Umwelt

21 Die Mieterstadt Berlin kann Solarziele nur mit PV-Dächern auf Mehrfamilienhäusern erreichen – Potentiale zeigen IÖW und Ecologic

## Recht

24 Bestmöglich für die Unternehmens-Liquidität sorgen - Die zehn Punkte, die man selbst beeinflussen kann

## Personen

28 AK Geislinger Konvention wählt neuen Vorstand

# Liebe Leserinnen, lieber Leser, Vonovia stellt die Weichen für klimaneutrales Bauen mit fünf Handlungsfeldern

Vonovia stellt die Weichen für klimaneutrales Bauen. Sieben Worte, ein Satz, aber mit Schlagkraft, oder in politikerdeutsch übersetzt: Das ist der Doppel-Wumms. Das ist der echte Start zur Rettung des Klimas. Und er kommt aus der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft, gleich dem **Motto „Eigentum verpflichtet“ - Nachhaltig Bauen und bezahlbar vermieten.** Und da wird es spannend. Hinter dem Satz mit den sieben Worten verbirgt sich \* **die Herstellung** einer umfassenden Transparenz bezüglich des Lebenszyklus von Gebäuden und Bauteilen \* **die bevorzugte und schnelle Zulassung** sowie breiter Einsatz nachwachsender Baustoffe \* **alle Stoffe** werden vollständig im Kreislauf geführt \* **Ermöglichung eines zusammenhängenden Informationsflusses** über den gesamten Prozess für eine bessere Vernetzung und Integration aller Akteure \* **ausreichend Fachkräfte mit umfassendem Wissen** über nachhaltiges Bauen in Branche und Behörden einsetzen.



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.  
Gerd Warda

Mehr lesen Sie **ab Seite 4** im Artikel: Vonovia stellt Weichen für klimaneutrales Bauen: Forcierung der Kreislauffähigkeit bei Baustoffen setzt neue Standards in der Branche.

## Hamburger Politik: 1000 Sozialwohnungen mit 100 Jahre Belegungs- und Preisbindung

Und wo wir gerade bei Eigentum sind - ein Beispiel aus Hamburg. Der **Eisenbahnbauverein Harburg eG** baut gerade im Rahmen von Denkmalschutz und Nachverdichtung 145 Wohnungen, davon 118 öffentlich gefördert. Bis 2025 sollen alle Wohnungen fertig sein. Die Genossenschaft hat 3233 Wohnungen und 4878 Mitglieder. Laut ihrer Satzung (§ 2,1 // „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“) baut die Genossenschaft Wohnungen für die Mitglieder. Dazu ist günstiges Bauland nötig. Nun hat gerade die Politik in Hamburg beschlossen, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft und **jährlich mindestens 1000 öffentlich geförderte Wohnungen nur noch mit einer hundertjährigen Belegungs- und Preisbindung** geschaffen werden

dürfen. Wie das Bauvorhaben des EBV vorangeht und wie die Genossenschaft auf die Entscheidung aus dem Hamburger Rathaus reagiert, lesen Sie **ab Seite 10**.

**Wie der Eisenbahnbauverein Harburg eG zu einer eigenen Straße kam und Denkmalschutz und Nachverdichtung unter einen Hut bringt**

**Dezember 2022 – eine neue Ausgabe mit vielen spannenden Themen  
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.

Unser nächstes **Heft 172** erscheint am **11. Januar 2023**

PS: Das WOWI-Heute Team wünscht Ihnen besinnliche Weihnachtstage und viel Gesundheit auch im Jahr 2023.



# 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](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Vor rund 300 Vertretern aus Industrie, Forschung und Politik skizzierte Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, welchen Weg Vonovia zukünftig gehen wird. **Um das Bauen der Zukunft mit dem kleinstmöglichen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu realisieren**, wird Vonovia beim Neubau und in der Modernisierung künftig alle Baumaterialien und Bauteile auf ihre Umweltbilanz überprüfen, um die Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten zu erfüllen. „Wir werden uns mit den Baustoffen beschäftigen, damit wir verstehen, welche wir einsetzen sollten und welche nicht. Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich zu minimieren, werden wir den Einsatz nachwachsender Rohstoffe forcieren“, so Rolf Buch bei der Konferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“. Gemeinsam mit Fraunhofer und der Branche hat das Unternehmen seit März 2022 Lösungsvorschläge entwickelt, wie klimaneutrales Bauen gelingen kann. Vonovia wird die Ergebnisse der Konferenz, die unter anderem mit Bundesbauministerin Klara Geywitz, Prof. Dr. Maja Göpel (Transformationsforscherin), Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber (Klimaforscher) und Daniel Föst (Mitglied des Deutschen Bundestages) vorgestellt und diskutiert wurden, in eine Handlungsstrategie übernehmen und in Innovationsprojekten testen.



## Vonovia startet eine Kompetenz- und Informationsoffensive zu alternativen Baustoffen

So wird Vonovia umfassende Transparenz über den Lebenszyklus von Gebäuden und Bauteilen herstellen. Alle Baustoffe werden vollständig im Kreislauf geführt und durch die Einführung eines Materialpasses und einer Kennzahl auf Kreislauffähigkeit überprüft. Zudem setzt das Unternehmen verstärkt auf serielle und modulare Bauweisen sowie einen breiten Einsatz nachwachsender Baustoffe. Außerdem wird eine Kompetenz- und Informationsoffensive zu alternativen Baustoffen und Bauweisen gestartet: Auf diesem Wege will Vonovia Fachwissen in diesen Bereichen fördern und sich für begünstigende rechtliche Rahmenbedingungen einsetzen. Auch die Digitalisierung sowie die Zusammenarbeit innerhalb der Wertschöpfungskette soll intensiviert werden.

## Vonovia richtet Appell direkt an Politik

Zur Umsetzung der Maßnahmen will Vonovia die Politik davon überzeugen, die Lebenszyklusbetrachtung von Baustoffen in Gesetzgebung und Verordnungen zu integrieren. Zusätzlich, so die Forderung, sollen CO<sub>2</sub>-Reduktion und Kreislauffähigkeit bereits in der Planung und vor der Ausschreibung von Projekten als Kriterium und Ziel eingeführt werden. Um den Anteil CO<sub>2</sub>-armer Rohstoffe zu erhöhen, will Vonovia sich auch für mehr Regularien einsetzen, die das Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen fördern. „Nachhaltiges Bauen bietet enormes Potenzial beim Klimaschutz. Die Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft ist daher besonders gefordert. Die Fachkonferenz war eine gute Gelegenheit, um Politik, Wirtschaft und Forschung zusammen zu bringen. Denn nur gemeinsam finden wir nachhaltige Lösungen für klimaschonendes Bauen“, sagte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia.

## Bundesbauministerin Klara Geywitz: Vonovia setzt Impulse

Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (SPD), erläuterte, wie die Bundesregierung diese Wende ermöglichen will: „Um diese Bauwende zu vollziehen, haben wir bereits das Gebäudeenergiegesetz geändert und das Qualitätssiegel ‚Nachhaltige Gebäude‘ zur Grundlage unserer Neubauförderung gemacht. Weitere klimafreundliche Änderungen im Baugesetzbuch stehen kurz bevor.“ Zudem, so die Ministerin, stärke man das serielle und das modulare Bauen wie auch den Holzbau. „Vonovia setzt Impulse für eine klimapositive Wende am Bau. Diese kann nur gelingen, wenn Politik, Wirtschaft und Wissenschaft daran gemeinsam arbeiten“, hob sie das Engagement des Unternehmens hervor.

Daniel Föst, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der FDP-Bundestagsfraktion und Teilnehmer der Fachkonferenz, sagte: „Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit. Gleichzeitig müssen wir den Gebäude- und Bausektor klimafit machen. Das bedeutet für mich vor allem: Verfahren beschleunigen,

VONOVIA

Lesen Sie auch die Ergebnisbroschüre „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“. [KLICKEN Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als PDF.](#)

Baukosten senken, Bürokratie entschlacken. Zudem müssen wir alle Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen, direkt und konkret die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Fokus rücken und den Lebenszyklus eines Gebäudes einbeziehen.“

## Innovationen als Schlüssel für nachhaltiges Bauen

Auf der Suche nach innovativen Konzepten und Vorhaben für mehr Klimaschutz im Bausektor, zeichnete Vonovia im Rahmen der Konferenz besonders nachhaltige Produkte mit einem Innovationspreis aus. Gemeinsam mit den prämierten Unternehmen werden zukünftig Modellvorhaben realisiert.

**Silke Hoock**

---

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer  
rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche  
Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

---

# Baukulturbericht 2022/23: „Umbau von Stadt und Land“, „Gebäude und Infrastrukturen“ und „Umbauen – Umdenken“

Mit der „Neuen Umbaukultur“ fordert der Baukulturbericht 2022/23 aktiv zum Umdenken auf. Jahrzehntlang galt Abriss und Ersatzneubau als ebenso selbstverständlich wie die Ausweisung von Bauland auf der grünen Wiese. Jetzt wird klar: Der Bausektor ist für einen Großteil der CO<sup>2</sup>-Emissionen verantwortlich. Angesichts der sich verschärfenden Klimalage kann mit dem Umbau von Bauwerken ein wesentlicher Beitrag gegen den Klimawandel geleistet werden. Dafür ist ein Umdenken notwendig und eine neue baukulturell verankerte Umbaukultur, die auch den Umbau der Zukunft mitdenkt und gängige Abläufe von Neubauvorhaben auf den Prüfstand stellt. Wie der Paradigmenwechsel im Bausektor gelingen kann, greift der aktuelle Baukulturbericht auf und zeigt Handlungsoptionen für Kommunen, Politik und Bauschaffende auf.

## Baukultur Bericht Neue Umbaukultur 2022/23



Der neue Baukulturbericht liegt zum Download bereit. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und der „Baukulturbericht 2022/23: Neue Umbaukultur“ öffnet sich als PDF.

„Erfolgreich kann der Paradigmenwechsel im Bausektor nur gestaltet werden, wenn die baukulturellen Werte des Bestandes erkannt, stärker geachtet und rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen angepasst werden“, sagt Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur und ergänzt: „Eine neue Umbaukultur passt Bauten und Strukturen an veränderte funktionale und ästhetische Ansprüche an. Zugleich kann aus der Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen eine neue, zeitgemäße Gestaltungssprache erwachsen, die im besten Fall bereits künftige Umbauten antizipiert.“

„Die Stiftung hat in ihrem neuen Bericht wieder aktuelle Themen aufgegriffen, die unsere Gesellschaft umtreiben. Angesichts des Klimawandels und einer notwendigen Beschleunigung der Energiewende treffen sie mit ihrem Appell nach einer neuen Umbaukultur den richtigen Nerv. Wir müssen den Gebäudebestand und die Quartiere in den Fokus nehmen, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Klimaresilienz und die Energieeffizienz zu steigern. Die Baukultur in Deutschland ist hier bereits auf einem guten Weg, da immer mehr alte Gebäude erhalten und weiterentwickelt werden. Diesen Trend gilt es zu verstärken. Daher ist die Stiftung mit ihrem fundierten Wissen und ihrer großen Expertise ein wichtiger Impulsgeber für alle Beteiligten aus der Bau- und Immobilienbranche und der Stadt- und Raumentwicklung“, sagt Cansel Kiziltepe, Stiftungsratsvorsitzende der Bundesstiftung Baukultur.

## Umbau zum neuen Leitbild machen

Eine neue Umbaukultur passt Gebäude und Infrastrukturen den veränderten funktionalen und ästhetischen Ansprüchen an. Zugleich erwächst aus der Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen eine neue, zeitgemäße Gestaltungssprache, die im besten Fall bereits künftige Umbauten antizipiert.

Die drei Fokusthemen des Baukulturberichts 2022/23, „Umbau von Stadt und Land“, „Gebäude und Infrastrukturen“ und „Umbauen – Umdenken“, behandeln eine neue Umbaukultur auf den verschiedenen Maßstabsebenen. Das Spektrum reicht vom anhaltenden Umbau unserer Städte über Fragestellungen zum Umgang mit dem Baubestand bis hin zur notwendigen zukunftsgerechten Anpassung von Bauweisen und Prozessen. Rechtliche, wirtschaftliche, technologische sowie gesellschaftliche Voraussetzungen werden in Relation zu dringlichen Handlungsfeldern gestellt. Es geht um ein neues Selbstverständnis der Bauschaffenden, um veränderte Rahmenbedingungen und einen anderen Blick auf das Bauen. Die Branche steht hier am Beginn eines tiefgreifenden baukulturellen Wandels.

Der Baukulturbericht stellt repräsentative Ergebnisse einer forsa-Umfrage zum Thema Baukultur und Umbau von Städten und Gebäuden vor sowie Ergebnisse von Umfragen bei Städten und Kommunen, im Handwerk und bei den planenden Berufen. Zudem beauftragte die Stiftung beim Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie eine konzeptionelle Recherche zum klimaverträglichen Umgang mit dem Bestand.

## Baukulturbericht

Im Turnus von zwei Jahren erscheint der Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur. Der Bericht bildet umfassend den aktuellen Status zum Planen und Bauen in Deutschland ab und dient als wichtiges politisches Instrument. Das Konzept und die inhaltliche Ausrichtung wird von dem Kompetenzteam der Bundesstiftung für Baukultur verantwortet.

Der Baukulturbericht enthält Positionen der Bundesstiftung, Projektbeispiele aus den Baukulturwerkstätten und Argumente aus Gesprächen mit Experten und Expertinnen aus unterschiedlichen Disziplinen. Hinzu kommen jeweils die Ergebnisse einer Kommunalbefragung zur Planungspraxis und einer Bevölkerungsumfrage zur allgemeinen Wahrnehmung von Baukultur. Darüber hinaus beauftragte die Bundesstiftung für den Baukulturbericht 2022/23 das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie mit einer konzeptionellen Recherche zum klimaverträglichen Umgang mit dem Bestand.

Die Erkenntnisse und Ergebnisse münden in konkrete Handlungsempfehlungen an die Politik und alle am Planen und Bauen beteiligten Akteure.

**Teresa Deckert**  
**Dr. Claudia Rudisch**

# Wie der Eisenbahnbauverein Harburg eG zu einer eigenen Straße kam und Denkmalschutz und Nachverdichtung unter einen Hut bringt

Ein stolzes Projekt und gewiss demnächst ein Blickfang beim Weg in die Harburger City: 145 Wohnungen, davon 118 öffentlich gefördert, entstehen an der Bremer Straße in Hamburg-Eißendorf. Der Standort ist gut erschlossen: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen gibt es viel Grün, beginnend bei den Außenanlagen über die Schrebergärten im Göhlbachtal bis zum Stadtpark Harburg.



Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle. Besonderer Wert wurde auf die Auswahl regenerativer, Ressourcen schonender Materialien gelegt. Visualisierung:

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

Die 1921 gegründete Wohnungsgenossenschaft verfügt hier bereits über Wohnungsbestand – Siedlungshäuser aus ihrer Gründungszeit an der Bremer Straße und über 200 in den 1970er-Jahren gebaute Wohnungen am Gottschalkring. Fünf der Siedlungshäuser bleiben, komplett modernisiert, stehen. Wahrscheinlich noch im IV. Quartal 2023 ziehen die ersten Mieter in die neuen Wohnungen ein, bis Ende 2025 werden alle Wohnungen bezugsfertig sein. Das Gesamtvolumen für diesen Wohnungsneubau beträgt stolze 37 bis 38 Mio. Euro, davon fallen etwa 13 Mio. reine Baukosten im ersten Bauabschnitt an.

Vorstandsmitglied Joachim Bode sagte bei der Richtfestfeier, bei der nicht nur der Aufsichtsrat, Architekten und Handwerker, sondern auch zukünftige Mieter begrüßt wurden: „Wir leisten hier mit 145 Wohnungen einen Beitrag zur wachsenden Stadt Hamburg – durch den Abriss konnte am gleichen Standort mehr und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig finden hier eine Baugemeinschaft für Senioren und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Betreuungsbedarf Platz. Darüber freuen wir uns. Alle Mieter der Siedlungshäuser wurden mit Wohnungen versorgt. Wir sind dankbar, dass die Mitglieder diesen Prozess so gut unterstützt haben. Einige vorherige Bewohner werden hier einziehen, auch das ist natürlich möglich.“

Die Freude am fortschreitenden Baugeschehen wurde allerdings getrübt durch aktuelle Nachrichten aus der **Hamburger Wohnungspolitik**: Der Hamburger Senat hat nach zwei Jahren Verhandlungen mit den Hamburger Bürgerinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ eine Einigung erzielt. Beschlossen wurde, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft und **jährlich mindestens 1000 öffentlich geförderte Wohnungen nur noch mit einer hundertjährigen Belegungs- und Preisbindung** geschaffen werden dürfen.

**Sozialwohnungen werden also nicht mehr wie bisher nach 30 Jahren aus der Preisbindung fallen, sondern erst nach 100 Jahren.**

Doch mit einer für hundert Jahre festgeschriebenen Belegungs- und Preisbindung, so Joachim Bode, könne eine Genossenschaft nicht planen und man wolle dies auch den Nachfolgern nicht aufbürden. „Wir werden uns ab 2024 aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau komplett zurückziehen. Und das gilt wahrscheinlich für alle Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Selbstverständlich wird der EBV weiterhin Wohnungen bauen, aber nicht mehr öffentlich gefördert. Freuen wir uns also über dieses Richtfest. Es wird vermutlich kein zweites dieser Art geben.“



**DAS BUCH**  
**ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN**  
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

## Das Neubauvorhaben des EBV ist eine Nachverdichtung mit Besonderheiten:

- **Die 145 neuen Wohnungen** entstehen nach dem Abriss von zweigeschossigen, 1922/23 errichteten Siedlungshäusern. Mit dem Denkmalschutz wurde nach intensiven Gesprächen eine Einigung erzielt: fünf Häuser (die Hausnummern 126 bis 134) bleiben an der Bremer Straße stehen und wurden modernisiert – **Sprossenfenster mit Lärmschutz inklusive**. Alle Mieter wurden mit Wohnraum versorgt; diejenigen, die am Standort wohnen bleiben möchten, werden in die ersten fertig gestellten Wohnungen einziehen.
- **Im Zuge des Bauprojektes** wurde ein Grundstückstausch (Kauf und Verkauf) mit der Stadt Hamburg vereinbart, damit die Stadt an der Bremer Straße einen Radweg anlegen kann. Der EBV verkaufte einen Grundstücksstreifen und kaufte im Gegenzug die Bandelstraße, eine kleine, direkt am Neubau gelegene Straße. Sie bleibt noch 30 Jahre als Straße bestehen und kann dann vom EBV neu beplant werden.
- **Im Bauvorhaben** sind eine Baugemeinschaft und eine Wohngemeinschaft integriert. Der EBV freut sich, hier einer **Baugemeinschaft für Senioren („die Anbandeler“)** und einer **Wohngemeinschaft für Menschen mit Lernschwierigkeiten („Kasper Hauser“, Träger ist der Insel e.V.)** Wohnraum zu bieten. Einige Angebote, wie **ein geplantes Café**, werden auch dem Quartier zur Verfügung stehen.

Das Büro Gerber Architekten GmbH gewann den ausgeschriebenen Architekturwettbewerb und plante den Neubau in zwei Bauabschnitten. Im ersten entstehen 50 öffentlich geförderte Wohnungen, im zweiten die restlichen 90 Wohneinheiten, davon sind 63 öffentlich gefördert. Die Häuser haben fünf Etagen und jeweils einen Aufzug.

Dazu Prof. Dipl.-Ing. Eckhard Gerber: „Das teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble aus den 20er-Jahren wird durch passgenaue Elemente stimmig ergänzt und durch eine neue zusammenhängende Typologie gestärkt. Der Eingangsbereich in die Harburger Innenstadt wird durch ein charakteristisches Ensemble flankiert, das einen hohen Wiedererkennungswert gewährleistet.“ **Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle. Besonderer Wert wurde auf die Auswahl regenerativer, Ressourcenschonender Materialien gelegt.** [www.gerberarchitekten.de](http://www.gerberarchitekten.de)

**Auch im Quartier tut sich eine Menge.** Die Harburger Innenstadt und das östliche Eißendorf wurden als Fördergebiet im Bezirk Harburg definiert. Eißendorf-Ost soll sich laut Integriertem Entwicklungskonzept (IEK) zu einem „attraktiven Wohnstandort mit einer zeitgemäßen Wohnqualität“ entwickeln. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden dem EBV 0,6 Mio. Euro für die Aufarbeitung der Außenanlagen (Quartiersplatz) am Neubau Bremer Straße und dem vorhandenen Wohnungsbestand am Gottschalkring zur Verfügung gestellt. Der EBV stockt diese Summe auf 1,2 Mio. Euro auf. [www.ebv-harburg.de](http://www.ebv-harburg.de)

Die Bewohner des gesamten Quartiers Bremer Straße/Gottschalkring können sich über neu gestaltete Außenanlagen geplant für Ende 2023, und ausgestattet u.a. mit neuen Geräten und Fahrradladestationen, freuen. Und unter der Überschrift „Das Göhlbachtal macht sich frisch“ finden in unmittelbarer Nähe viele weitere Umbauarbeiten statt. Siehe auch [www.mitteninharburg.de/#projekte](http://www.mitteninharburg.de/#projekte)

**Bärbel Wegner**

# ALDI-Neubau in Pforzheim: Kindertagesstätte und Senioren-Apartments - unter einem Dach mit dem Supermarkt

Wohnen, leben, arbeiten - und dazu noch die Dinge des täglichen Bedarfs im gleichen Gebäude bekommen: Mit dem Neubau einer gemischten Immobilie im baden-württembergischen Pforzheim setzt ALDI SÜD neue Maßstäbe in städtebaulicher Hinsicht. In der Projektsteuerung unterstützt vom Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE entwickelt der Discounter dort eine gemischte Immobilie, die eine ALDI SÜD Filiale mit einer Parkebene, Wohneinheiten für Senioren sowie eine Kindertagesstätte in sich vereint. In 2024 soll das Projekt fertiggestellt sein.



„Das Projekt verbessert mit seiner vorgesehenen Nutzung die Nahversorgung der Anwohner, ergänzt das Angebot für Familien mit Kindern und schafft zugleich attraktiven Wohnraum für ältere Menschen in innerstädtischer Lage“, hebt Holger Philippin, Director Real Estate und zuständiger Projektentwickler bei ALDI SÜD, hervor. Am Rande des Stadtzentrums gelegen, nahe einer der Hauptverkehrsadern und am Eingang eines großen Wohngebiets, entsteht dabei auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 Quadratmetern zum einen die ALDI SÜD Filiale mit einer Nutzfläche von rund 1600 Quadratmetern, davon rund 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Direkt über dem Markt entsteht eine Parketage mit insgesamt 64 Stellplätzen. Diese wird über eine offene Fassadenfläche natürlich belüftet.

Die neue ALDI SÜD Filiale in der Schwarzwaldstraße in Pforzheim: Über der Ladenfläche sind eine Parketage sowie drei Geschosse für eine Kindertagesstätte und betreute Wohneinheiten angesiedelt. Foto: © Iennermann krämer architekten

In den oberen drei Geschossen finden eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen und 43 Apartments Platz. Letztere sind geeignet für Betreutes Wohnen, weshalb auch Räume für entsprechendes Pflegepersonal eingeplant sind. Durch die L-Form des Gebäudes entsteht zudem zwischen dem Neubau und den angrenzenden Gebäuden ein an drei Seiten geschlossener Hof. Hier soll das Außengelände des Kindergartens sowie ein Garten für die Senioren, die die Apartments bewohnen, angelegt werden. „Wir haben das Projekt in enger Abstimmung mit dem Sozialamt und dem Planungsamt der Stadt Pforzheim entwickelt und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit“, so ALDI SÜD Projektentwickler Philippin. Der architektonische Entwurf kommt vom Büro Lennermann Krämer Architekten aus Karlsruhe. Als Generalunternehmer konnte mit Peter Gross Bau, Niederlassung Karlsruhe ebenfalls ein Unternehmen aus der Region, verpflichtet werden.

## Das Konzept ist nicht nur für die Nachverdichtung von Innenstädten, sondern auch für Quartiersprojekte im Umland großer Städte interessant

Oberbürgermeister Peter Boch hebt hervor: „Wir haben das Projekt von Anfang an unterstützt und die großen Chancen darin gesehen – für eine starke, zeitgemäße Nahversorgung im Quartier, für den so dringend benötigten Ausbau der Kinderbetreuung und für altersgerechte neue Wohnformen, in denen unsere Senioren gut betreut leben können. Unsere Stadt profitiert mehrfach von diesem Vorzeigeprojekt, insbesondere die Innenstadt wird nachhaltig gestärkt. Schon seit 2018 haben wir daher gemeinsam mit ALDI SÜD diese Lösung entwickelt.“



Auf dem Dach der Parkette, eingerahmt von Nachbargebäuden und dem L-förmigen Baukörper der oberen drei Geschosse, finden ein Spielplatz für die Kinder sowie ein Garten für die Bewohner Platz. Foto: © lennermann krämer architekten

Die Komplexität ist bei der Planung solcher Mixed-Use-Immobilien naturgemäß höher als beim Bau eines einfachen Supermarktes. Das beginnt bereits bei der Zonierung und Bemessung des Baukörpers: Damit das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann, werden die Parkplätze meist in das Gebäude verlegt – über oder unter die Verkaufsfläche. Das wiederum macht dann die Konzipierung von Aufzügen oder Treppen notwendig, um die Handelsfläche erreichen zu können. „Auch in die Fassadengestaltung müssen neben der Corporate Identity des Einzelhändlers auch die weiteren Nutzungsklassen der Immobilie einfließen und zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild vereinigt werden“, erklärt Jens Schmid, Team- und Projektleiter bei Drees & Sommer.

Des Weiteren müssen Bauherren bei einem solchen Gebäude mehr in den Schallschutz investieren, damit frühmorgendliche Warenlieferungen die Bewohner nicht aus dem Schlaf reißen oder sie permanent

durch sich öffnende und schließende Autotüren auf der Parkebene belästigt werden. Daneben stellt auch die Statik eine Herausforderung dar: „**Die Überbauung erfordert andere Stützenstellungen als ein freistehender Markt, da die Last der darüberliegenden Geschosse verteilt werden will**“, erläutert Schmid. „Gleichzeitig muss die Platzierung der Stützen insbesondere innerhalb der Verkaufsfläche mit bestehenden Filialkonzepten vereinbar sein und darf bei der idealen Wegeführung des Kunden durch den Markt nicht behindern.“

## Konzept eignet sich auch für Quartiersentwicklungen im Umland

Gemischte Immobilien mit Supermärkten und Wohnungen sind dabei sowohl – wie aktuell in Pforzheim – **für die Nachverdichtung in Innenstädten** interessant, aber auch im Rahmen von Quartiersprojekten in den Speckgürteln großer Städte. Denn vor allem junge Familien zieht es immer mehr ins Umland, sowohl aufgrund der Preisentwicklung in den Städten als auch aufgrund der steigenden Ansprüche an das eigene Wohnumfeld. „Spätestens seit der Corona-Pandemie sollte die Entscheidung, ob sich ein Umzug ins Ländliche lohnt, deutlich leichter fallen. Denn das Arbeiten von Zuhause war noch nie so normal wie heute“, so Drees & Sommer-Experte Schmid. Zumal der Homeoffice-Trend ersten Studien zufolge unabhängig von der Pandemie zukünftig weiterhin Bestand haben dürfte.

**Lisa Fehrentz**

# Preisanstieg bei Fernwärme ist intransparent, verteuert aber das Wohnen, wirkt als sozialer Sprengstoff – VNW fordert unabhängige Kontroll-Behörde

Angesichts der deutlich gestiegener Fernwärmepreise haben die am Gemeinwohl orientierten Vermieter Mecklenburg-Vorpommerns eine unabhängige Behörde gefordert, die die Preise für Fernwärme laufend beobachtet, kontrolliert und umgehend eingreift, wenn zu Lasten der Verbraucherinnen und Verbraucher Reibach gemacht wird.

## Die Nutzerinnen und Nutzer können nicht mal eben den Anbieter wechseln



Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen: Wenn Energieversorger ankündigen, dass die Fernwärmekosten sich auf einen Schlag verdreifachen oder sogar vervierfachen, dann wirft das Fragen auf. Foto: VNW

„Die Mieterinnen und Mieter von mehr als 75 Prozent der im VNW organisierten Wohnungsunternehmen beziehen Fernwärme“, sagte **Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**, am 7. Dezember auf der Mitgliederversammlung des VNW-Landesverbands Mecklenburg-Vorpommern in Göhren-Lebbin. „Das Problem: Die Nutzerinnen und Nutzer können nicht mal eben den Anbieter wechseln, wenn sie unzufrieden sind.“

Dieses ‚naturegegebene‘ Ungleichgewicht zwischen Anbieter und Nutzer müsse dadurch geheilt werden, dass die Anbieter von Fernwärme effektiv kontrolliert würden, sagte Andreas Breitner. **„Sie müssen ihre Kostenstruktur öffentlich und transparent darlegen** und nachvollziehbar begründen, warum sie ihre Preise erhöhen wollen. Nur dann werden die Menschen es auch akzeptieren.“

**Zwar gelten auch für die Fernwärme ähnliche Entlastungsprogramme wie für den Gaspreis. Der Dezemberabschlag wird über-**

**nommen. Zudem gilt bis April 2024 ein Preisdeckel von 9,5 Cent pro Kilowattstunde für 80 Prozent des angenommenen Jahresverbrauchs.**

„Zuletzt haben die Mieter von vielen VNW-Unternehmen aber erleben müssen, wie der Fernwärmeanbieter die Preise deutlich erhöhte, ohne jedoch die Gründe transparent zu machen“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. **„Wir haben Sorge, dass im Schatten der Preisbremse an der Preisschraube gedreht wird und die Mieterinnen und Mieter dann nach deren Ende in eineinhalb Jahren zu Kasse gebeten werden.“**

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 406 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 686.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,26 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

# 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.*

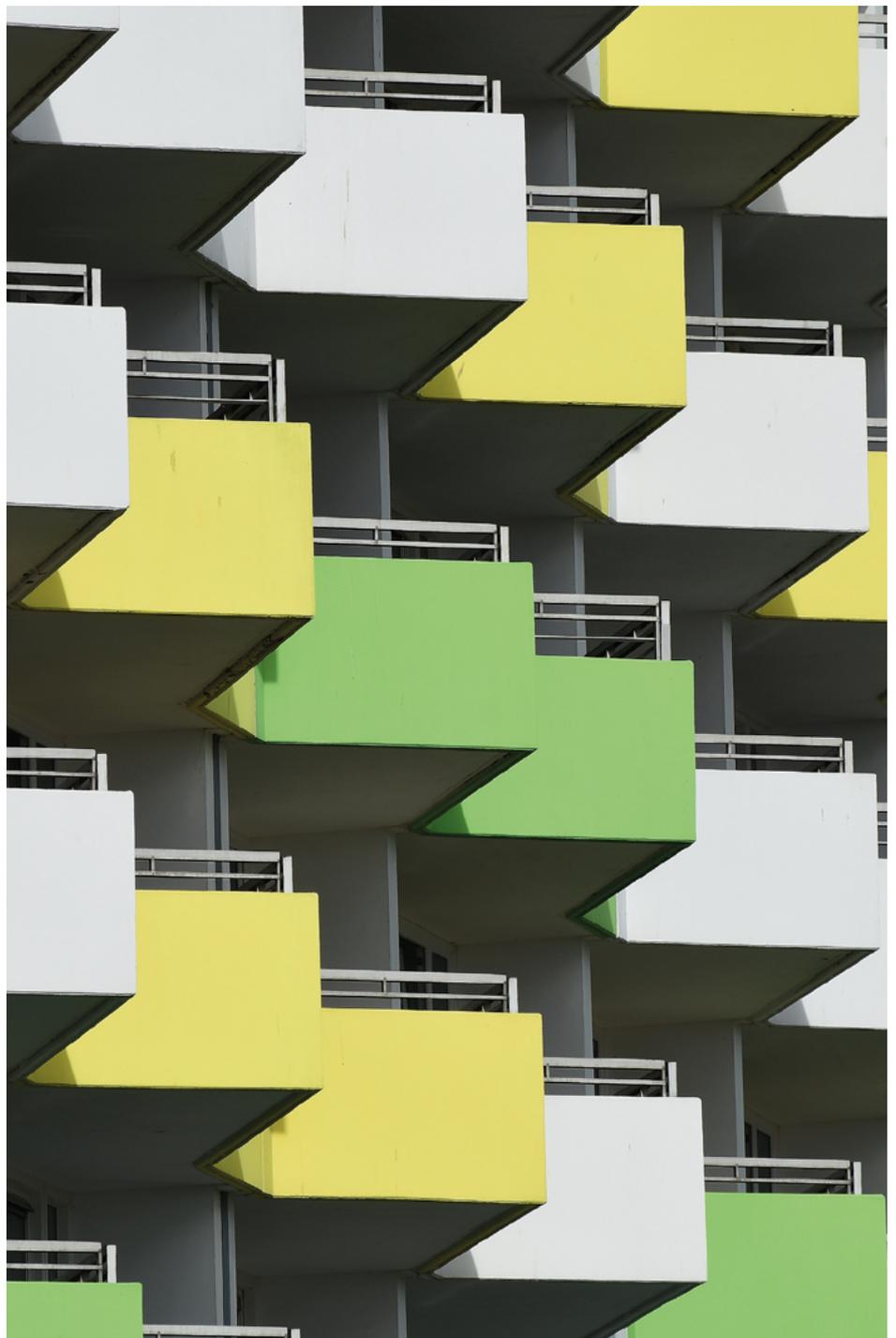
*Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“*

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



## Große Verunsicherung und Verärgerung

Derzeit herrsche bei vielen Mieterinnen und Mietern große Verunsicherung und Verärgerung, sagte der VNW-Direktor. „Wenn Energieversorger ankündigen, dass die Fernwärmekosten sich auf einen Schlag verdreifachen oder sogar vervierfachen, dann wirft das Fragen auf. Eine Preisexplosion dieser Größenordnung erklärt sich auch in Zeiten allgemein steigender Energiepreise beim besten Willen nicht von selbst.“ **Die Landesregierung und die Kommunen forderte VNW-Direktor Andreas Breitner auf, bereits vorhandenen Kontrollmöglichkeiten auch zu nutzen.** „Gerade bei kommunalen Versorgern haben die Lokalpolitiker Einfluss. Sie müssen diese Möglichkeiten nur auch nutzen.“

## Kaum Preisvergleich zwischen Fernwärmeanbietern möglich

VNW-Direktor Andreas Breitner beklagte zudem, dass ein direkter Preisvergleich zwischen den Fernwärmeanbietern für den Normalbürger kaum möglich ist. „Jeder Anbieter definiert seine Kostenstruktur selbst. Für den einen beispielsweise gilt ein Kunde mit 200 Wohnungen als Großabnehmer, für einen anderen erst ab 500 Wohnungen. Das führt zu einer kolossalen Undurchsichtigkeit und lässt dem einzelnen Wärmeversorger Freiraum, auf Kosten der Mieterinnen und Mieter Profit zu machen.“

Vor allem Fernwärmeanbieter mit günstigen Preisen müssten nach den Worten von VNW-Direktor Andreas Breitner daran interessiert sein, Transparenz herzustellen. „Sie werden mit jenen in einen Topf geworfen, die die aktuelle Energiekrise schamlos ausnutzen, um Geld zu machen.“

Der VNW-Direktor äußerte zudem die Erwartung, dass Fernwärmeanbieter auf sinkende Einkaufspreise für Energieträger rasch reagieren und diese Kostensenkungen „zeitnah“ an die Haushalte weitergeben. „Alle Energiekosten brauchen Transparenz. Preissteigerungen müssen erklärbar und nachvollziehbar sein. Wo dies nicht der Fall ist, muss eingegriffen werden.“

„Die am Gemeinwohl orientierten Vermieter haben die explodierenden Fernwärmepreise nicht zu verantworten“, sagte VNW-Direktor Andreas Breitner. **„Der Preisanstieg verteuert aber das Wohnen insgesamt und wirkt als sozialer Sprengstoff.** Wer in einer kalten Wohnung leben soll, den wird man über kurz oder lang auch mit Klimaschutzanforderungen nicht mehr erreichen. Wenn die Fernwärme ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende bleiben soll, muss jetzt gehandelt werden.“

**Oliver Schirg**

# Heizen und Behaglichkeit trotz energieeffizientem Betrieb – geht das? Prof. Joachim Seifert von der TU Dresden gibt Antworten

Die Fachabteilung Wärmeübergabe des Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie hat in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dresden das technische Informationsblatt Nr. 78 „Thermische Behaglichkeit“ veröffentlicht. Das Papier richtet sich an Fachhandwerker sowie Planer und Architekten und beinhaltet neueste Erkenntnisse zur Thermischen Behaglichkeit auf Basis von an der TU Dresden durchgeführten Untersuchungen. „Das neue Informationsblatt reflektiert die Thermische Behaglichkeit und gibt Hinweise zur Sicherstellung des gewünschten Komforts im Sommer wie im Winter“, sagt Ralf Kiryk, Leiter der BDH-Fachabteilung Wärmeübergabe. Dies erleichtert eine fachgerechte Planung und Bemessung.



Die Fachabteilung Wärmeübergabe des Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie hat in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Dresden das technische Informationsblatt Nr. 78 „Thermische Behaglichkeit“ veröffentlicht. **Das Informationsblatt können Sie hier heruntergeladen werden. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Infoblatt 78 öffnet sich als PDF.** Foto: Bundesverband Wärmepumpe

„Ergänzend zu den bereits seit langen existierenden normativen Grundlagen zur Thermischen Behaglichkeit haben unsere Messungen mit Probanden neue Einblicke zum Behaglichkeitsempfinden des Menschen im Sommer und im Winter ergeben.“, sagt Prof. Joachim Seifert, Leiter des Bereiches Gebäudeenergie-technik am Institut für Energietechnik der TU Dresden. „Thermische und hygienische Behaglichkeit im Raum sind die Grundlagen für die Auslegung und den Betrieb von heizungs- und raumluftechnischen Anlagen. Die Erfüllung dieser sollte zentrales Anliegen von allen beteiligten Akteuren in der Gebäudeenergie-technik sein. Unsere Forschung an der TU Dresden befassen sich aktuell besonders mit zonalen Aspekten sowie zu transienten Fragestellungen und liefern damit neue Erkenntnisse zur Auslegung und zum energieeffizienten Betrieb der genannten Systeme.“, so Prof. Seifert weiter.

Frederic Leers

PROGRAMM JETZT ONLINE

# QUO VADIS 2023

**33. JAHRESAUFTAKT FÜR IMMOBILIENENTSCHEIDER**  
13. – 15. FEBRUAR 2023 | HOTEL ADLON BERLIN

Vorstellung des Frühjahrsgutachtens der Immobilienweisen  
**Gestresste Wohnungsmärkte**  
Baupreise, Insolvenzen und politische Regulierung – rechnen sich Projekte überhaupt noch?  
*Prof. Dr. Harald Simons, Mitglied des Vorstands, empirica ag*



[heuer-dialog.de/quovadis](https://heuer-dialog.de/quovadis)

Exklusivpartner



Premiumpartner



# Die Mieterstadt Berlin kann Solarziele nur mit PV-Dächern auf Mehrfamilienhäusern erreichen – Potentiale zeigen IÖW und Ecologic

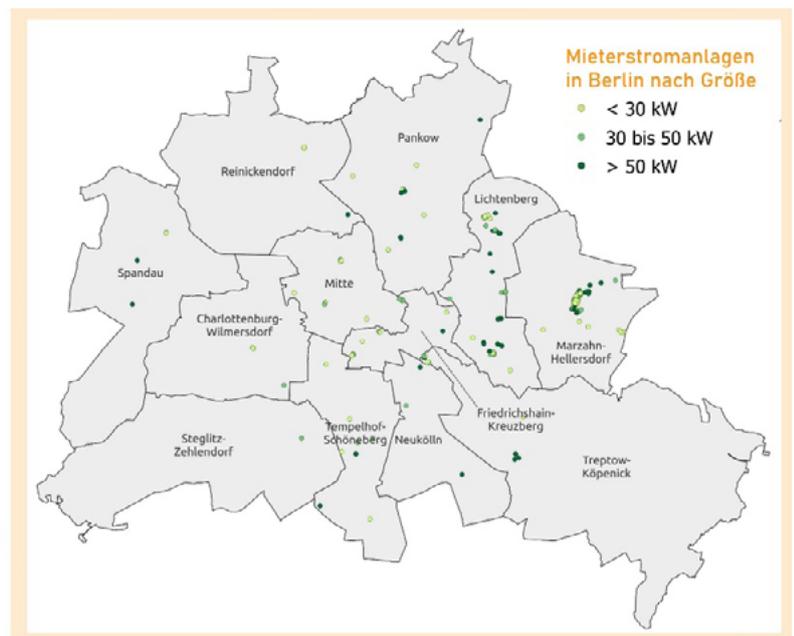
Um klimaneutral zu werden, hat sich das Land Berlin beim Ausbau von Solaranlagen viel vorgenommen. Ihre Solarziele kann die Mieterstadt Berlin nur mit den Dächern von Mehrfamilienhäusern erreichen. Doch noch gibt es wenige Photovoltaikanlagen auf Mietshäusern in der Hauptstadt. Rund 15 Megawatt Leistung sind erst mit dem Konzept Mieterstrom installiert, einem Modell zur Versorgung von Mieter\*innen mit Solarstrom vom Dach. Das Potenzial davon ist rund hundertmal so hoch. Wie die Politik jetzt nachjustieren muss, damit Mieterstrom durchstarten kann, zeigen das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) und das Ecologic Institut in zwei Politikpapieren. Insbesondere müsse der Betrieb von Mieterstromanlagen einfacher und wirtschaftlich werden, fordern die Wissenschaftler\*innen in dem Projekt „StromNachbarn“ des Forschungsverbunds Ecornet Berlin.

## Solarenergie: Berlin braucht mehr Mieterstrom

Bislang ist in Berlin erst rund 15 Megawatt Photovoltaikleistung auf Mehrfamilienhäusern als Mieterstrom installiert.

→ Das Potenzial ist etwa 100-mal so hoch.

Quelle: Marktstammdatenregister und Recherche IÖW, Stand 10/2022



**Ecornet** Berlin  
Ecological Research Network

 @Ecornet\_Berlin

[www.ecornet.berlin](http://www.ecornet.berlin)

„Bei Mieterstrom geht es um Solarstrom, der vom Dach des Mietshauses – ohne Netzdurchleitung – in die Haushalte des Gebäudes fließt. Mieter\*innen können sich dafür entscheiden, Mieterstrom zu beziehen, oft zu günstigen Preisen“, erklärt Projektleiterin Katharina Umpfenbach vom Ecologic Institut. Mit Förderung durch den Berliner Senat haben die Forschenden Simulationen, Interviews und Berechnungen durchgeführt, die das große Innovationspotenzial von Mieterstrom in Berlin aufzeigen. Mieterstrom müsse ein wichtiger Baustein in einem flexiblen Energiesystem der Zukunft werden, so die Analyse.

## Kopplung mit Batteriespeicher, Wärmepumpe oder Elektromobilität erhöht Wirtschaftlichkeit

Die Forscher\*innen zeigen mit drei Simulationen, wie der Eigenverbrauch von Mieterstromanlagen erhöht und so ein positiver Effekt auf die Wirtschaftlichkeit erzeugt werden: durch die Kopplung mit einem Batteriespeicher, mit einer Wärmepumpe oder mit Elektromobilität. „Den selbst erzeugten Strom zum Antrieb einer Wärmepumpe zu nutzen, birgt die Möglichkeit, den Mieterstrom effizient für die Wärmeversorgung zu nutzen“, erklärt Solarstromexpertin Astrid Aretz vom IÖW. „Zudem kann die Wärmeerzeugung in Kombination mit einem Wärmespeicher zeitlich etwas entkoppelt werden und der flexible Stromverbrauch durch die Wärmepumpe kann Spitzenlasten glätten.“

Ein Batteriespeicher macht es möglich, die Solarerzeugung mit dem Verbrauch zu harmonisieren und zudem das Verteilnetz weniger zu nutzen. Bei größeren Wohnanlagen bietet es sich an, den Mieterstrom für ein Carsharing-Angebot mit Elektro-Fahrzeugen zu nutzen. Durch die Kopplung mit der Wärmeversorgung und der Mobilität trägt Mieterstrom sektorübergreifend zur Energiewende bei.

## Darum braucht es neue politische Rahmenbedingungen

„Damit die Stadt einen urbanen Solar-Turbo zünden kann, braucht es schnell bessere Rahmenbedingungen“, so die Forderung von IÖW und Ecologic Institut. „Über Mieterstrom können Mieter\*innen sich an der Energiewende beteiligen. Das derzeitige Mieterstrommodell ist jedoch komplex und nur für einen Teil der Mehrfamilienhäuser geeignet“, sagt Energieexpertin Katharina Umpfenbach vom Ecologic Institut. „Wir empfehlen, ein grundlegend neues Modell für Eigenversorgung und Sektorkopplung in Quartieren zu entwickeln. Teil der Debatte sollte ein Dialog über Photovoltaik als Haustechnik sein. In diesem Fall würde eine Photovoltaikanlage wie eine zentrale Heizungsanlage als Bestandteil des Gebäudes eingestuft werden.“

Bislang ist die Wirtschaftlichkeit das größte Hemmnis beim Ausbau von Mieterstromanlagen. „Die Einnahmen durch die Einspeisevergütung und den Verkauf des Mieterstroms decken die Kosten der PV-Stromerzeugung bislang meist nicht“, mahnt Astrid Aretz. „Der Wegfall der EEG-Umlage ist ein guter Schritt, kann die Anlagen aber noch nicht rentabel machen.“ Auch beim Verkaufspreis des Mieterstroms gibt es wenig Gestaltungsspielraum, da sich dieser am Grundversorgertarif ausrichtet, damit Mieterstromkund\*innen einen Preisvorteil haben.

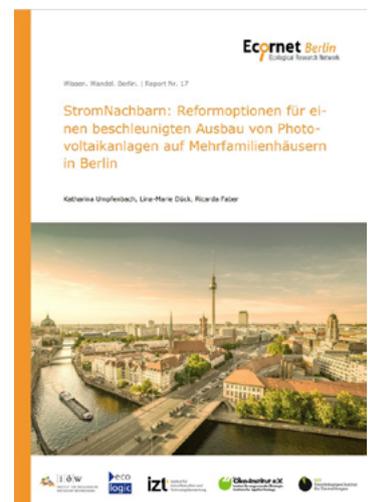
## Mieterstrom für verschiedene Gebäudetypen simuliert

Die Forscher\*innen errechneten für vier Gebäudegrößen die Wirtschaftlichkeit von Mieterstrom. Bei jetzigen politischen Rahmenbedingungen konnte in der Studie lediglich ein Gebäude einer Wohnungsgesellschaft mit 180 Wohneinheiten, das den Solarstrom in einem Batteriespeicher zwischenspeichert, wirtschaftlich sein. Ausschlaggebend für das Ergebnis ist das Verhältnis zwischen angenommener Anlagengröße und dem Stromverbrauch. Wird zu wenig Solarleistung installiert, überwiegen die Kosten für den zugekauften Haushaltsstrom; ist verhältnismäßig zu viel Leistung vorhanden, sinkt die Eigenverbrauchsquote, was ebenfalls die Bilanz trübt.

Neben der Wirtschaftlichkeit ist der hohe bürokratische Aufwand, um Mieterstromanlagen zu betreiben, ein weiteres Hindernis für Berlin, wenn es seine Ausbauziele bei der Photovoltaik erreichen will. Da Mieterstrom nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet werden darf, fallen etwa hohe Installations- und Umbaukosten in den Gebäuden an. „Hier muss nachgebessert werden“, empfiehlt Aretz. „Auch wäre es gut, die Definition von Mieterstrom weiter zu fassen, um die Zielgruppe zu vergrößern und auch anliegende Haushalte mitversorgen zu können.“



Astrid Aretz, Swantje Gährs, Jan Kegel: **Mieterstrom zukunftsfähig machen.** Wie Berlin den Ausbau von Solarenergie auf den Dächern von Mietshäusern beschleunigen kann, finden Sie hier: [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und der Report öffnet sich als PDF



Katharina Umpfenbach, Ricarda Faber, Lina-Marie Dück: **StromNachbarn: Reformoptionen für einen beschleunigten Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern in Berlin,** finden Sie hier: [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und der Report öffnet sich als PDF

## Kurzfristige Alternative für mehr Solarstrom

### auf Mietshäusern: Volleinspeisung

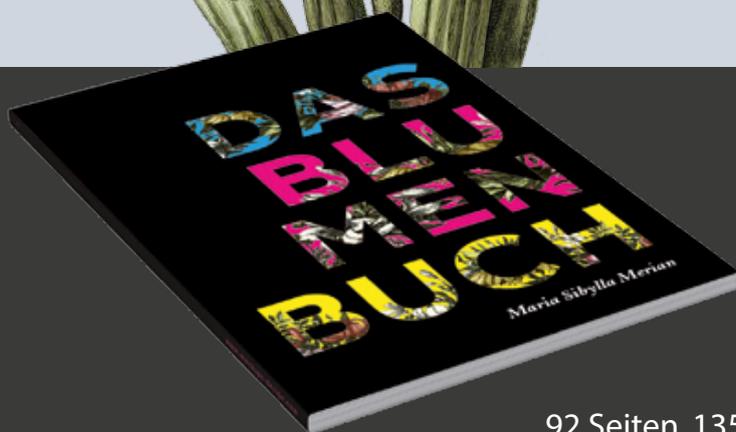
Eine kurzfristige Alternative, um Solarstrom auf Mietshäusern voranzubringen, können solche Anlagen sein, die den erzeugten Strom vollständig ins Stromnetz einspeisen. Denn das Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 steigert deren Wirtschaftlichkeit. Astrid Aretz: „Auf diese Weise könnte sich auch der Effekt entschärfen, dass PV-Anlagen in der Praxis tendenziell kleiner ausgelegt werden, um möglichst hohe Eigenverbrauchsquoten zu erreichen. Durch eine kleinere Anlagendimensionierung wird nämlich wertvolles Potenzial für die Energiewende verschenkt. Allerdings fallen bei diesen Anlagen die Vorteile durch den direkten Bezug des Solarstroms für die Mieter\*innen weg, daher empfehlen wir vor allem, mittelfristig die Rahmenbedingungen für Mieterstrom zu vereinfachen.“

**Richard Harnisch**



# 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

Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)

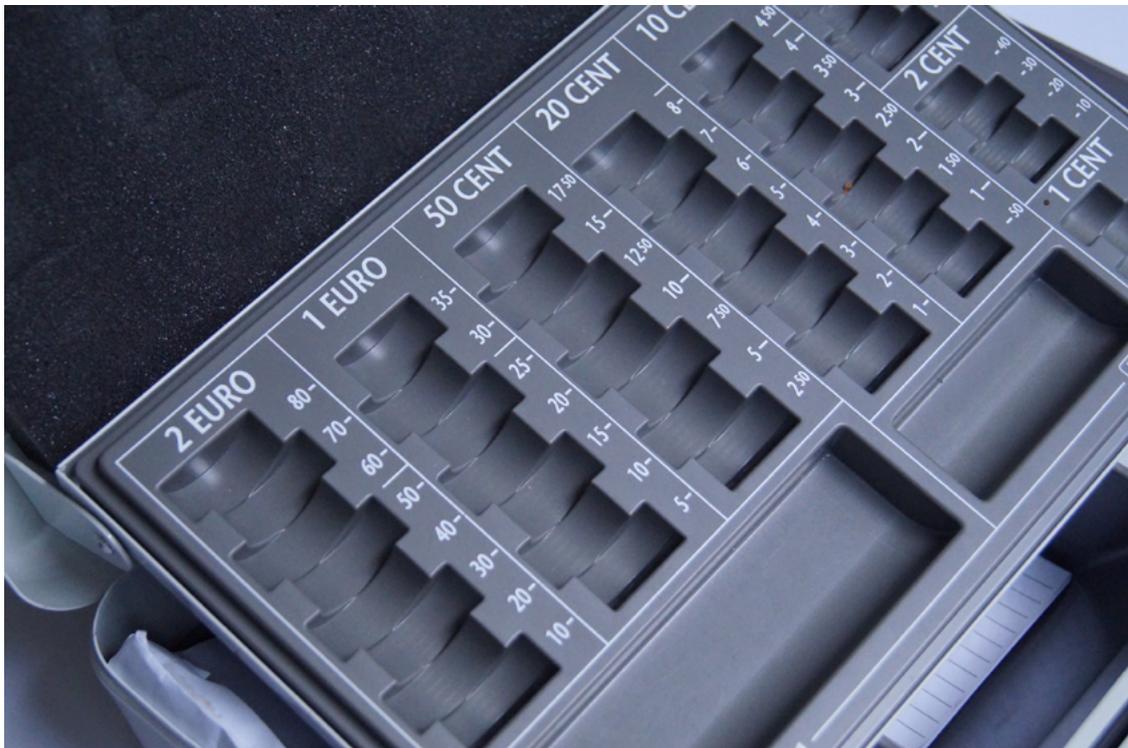


**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

## Bestmöglich für die Unternehmens-Liquidität sorgen – Die zehn Punkte, die man selbst beeinflussen kann

Egal wohin man schaut, alles ist teuer, wird teurer und immer noch teurer. Jeder versucht, sein Geld zusammenzuhalten, wenn möglich, Rücklagen zu bilden, Preise zu vergleichen usw. Prioritäten verschieben sich. Da bekommt jetzt auch die Absicherung der Liquidität eines Unternehmens ein ganz neues, vielleicht schwereres Gewicht. „Vieles in der heutigen Zeit kann man nicht (mehr) beeinflussen. Man kann lediglich versuchen, angemessen zu reagieren“, so Bernd Drumann, Geschäftsführer der BREMER INKASSO GmbH. „Dennoch gibt es ein paar Dinge, die man gerade in einer Zeit, in der viel von außen vorgegeben zu werden scheint, tun kann, um die Liquidität des eigenen Unternehmens bestmöglich zu sichern. Dabei ist es durchaus wichtig, sich vor Augen zu führen, welche Schritte insbesondere den Forderungseinzug betreffend im eigenen Handlungs- und Entscheidungsbereich liegen und welche eben nicht. Auf letztere muss dann nicht unnütz Energie und Zeit verschwendet werden. Eine ehrliche Analyse des eigenen Vorgehens und der Abläufe im Unternehmen ist dafür unerlässlich.“



Leere Kasse, Foto: © Y. D. / BREMER INKASSO GmbH / [www.bremer-inkasso.de](http://www.bremer-inkasso.de)

### Selbst in der Hand hat man — alles Wichtige schriftlich festzuhalten

„Das A und O im Geschäftsleben ist die Nachweisbarkeit der Absprachen, der vereinbarten Vertragsinhalte, der gemachten Angebote, der erteilten sowie übernommenen Aufträge usw. Wird jeder einzelne Schritt schriftlich dokumentiert, hilft das nicht zuletzt beiden Geschäftsparteien. So werden u. a. Missverständnisse vermieden, können getroffene Absprachen jederzeit nachgelesen und ggf. auch bewiesen werden.“

## Selbst in der Hand hat man —

### gute individuelle Geschäftsbedingungen zu nutzen

„Wer für sein Unternehmen keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) hat, auf deren Basis er alle Geschäfte abschließt, handelt schon fast fahrlässig. Sie bieten neben Klarheit für beide Geschäftsparteien über die dem Geschäftsabschluss zu Grunde liegenden Bedingungen und Vertragsinhalte auch die Möglichkeit, die Besonderheiten des Unternehmens und die Alleinstellungsmerkmale abzudecken. Vielfältige Regelungen können darin schriftlich fixiert werden und müssen so nicht jedes Mal wieder neu definiert werden. Es ist anzuraten, sich AGB nicht einfach aus dem Internet herunterzuladen oder vom Mitbewerber zu übernehmen (u. U. Urheberrechtsverletzung), sondern sie sich ggf. von einem Anwalt formulieren zu lassen. Ein Anwalt haftet für die Rechts- und Abmahnsicherheit der von ihm erstellten Klauseln. Das ist einmalig gut investiertes Geld.“

## Selbst in der Hand hat man —

### den Eigentumsvorbehalt zu regeln

„Besonders derjenige, der ein Unternehmen hat, das Lieferungen erbringt, sollte unbedingt, wenn er seine Geschäftsbedingungen nicht von einem Anwalt formulieren lässt, darauf achten, dass die eigenen Geschäftsbedingungen Regelungen zum normalen und zum verlängerten Eigentumsvorbehalt enthalten. Grob skizziert bedeuten sie, dass das Eigentum an einer (gelieferten) Sache so lange besteht, bis diese vom Kunden vollständig bezahlt wurde. Solche Regelungen können bei Kundeninsolvenz u. U. Verluste vermeiden helfen.“

## Selbst in der Hand hat man —

### den Zugang der Rechnung beweisen zu können

„Denn das ist enorm wichtig. Besonders dann, wenn man Anwalts- oder Inkassokosten von einem Schuldner erstattet bekommen möchte. Im Falle, dass der Schuldner den Zugang der Rechnung bestreitet, ist der Nachweis darüber, dass ihm die Rechnung tatsächlich zugegangen ist, zwingend erforderlich. Die persönliche Übergabe der Rechnung vor Zeugen ist in der Regel selten praktikabel. Es ist zu empfehlen (erst recht bei schwierigen Kunden), zweigleisig zu fahren. So kann man z. B. die Rechnung im Vorwege faxen oder per E-Mail versenden (das Sendeprotokoll bzw. die Lesebestätigung aufbewahren!) und die Rechnung per Post (ggf. per Einwurfeinschreiben) hinterherschicken. Möglich ist sogar die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher.“

## Selbst in der Hand hat man —

### ein unmissverständliches Zahlungsziel festzulegen

„Wer dem Kunden keinen Raum für Interpretationen beim Zahlungsziel einer Rechnung geben will, der muss das Datum auch unmissverständlich benennen. Eine Formulierung wie ‚Der Rechnungsbetrag ist bis 16.12.2022 bei uns eingehend zu zahlen‘ ist eine klare, eindeutige Vorgabe. Bei der Festsetzung des Zahlungsziels sollte man sich am besten an den in der jeweiligen Branche üblichen Fristen orientieren. Handelsüblich sind 10 bis 14 Tage.“

**Über die BREMER INKASSO GmbH:** Die BREMER INKASSO GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen BREMER INKASSO GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Die BREMER INKASSO GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e.V. / Weitere Infos unter [www.bremer-inkasso.de](http://www.bremer-inkasso.de)

Selbst in der Hand hat man —

## fällige Rechnungen sofort anzumahlen

„Voraussetzung dafür, dass eine fällige Rechnung umgehend angemahnt wird, ist eine Buchhaltung, die stets aktuell ist (auch das hat man selbst in der Hand!). Die Mahnung sollte respektvoll sein, aber deutlich machen, dass man das ausstehende Geld möchte. Eine Rechnungskopie beizufügen kann dem Schuldner als Gedächtnisstütze dienen, besonders wenn ihm die offene Rechnung nur ‚durchgerutscht‘ ist. Ist eine weitere Mahnung nötig, sollte sie im Abstand von 7-10 Tagen erfolgen. Mehr als drei Mahnungen sollten nicht verschickt werden.“

Selbst in der Hand hat man —

## sich die Mahnkosten ersetzen zu lassen

„Auch wenn es sich bei Mahnkosten um keine großen Summen handelt, sollte sie der Schuldner ersetzen, denn das steht einem Gläubiger grundsätzlich zu. Ohne Einzelnachweis werden von vielen Gerichten Pauschalen zwischen 1,00 € und 5,00 € pro Mahnschreiben ab der zweiten Mahnung anerkannt. (Für die erste Mahnung darf nur eine Mahngebühr erhoben werden, wenn der Kunde vorher schon z. B. aufgrund des Ablaufs der 30-Tages-Frist in Verzug war.)“

HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT



## LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

### IN TROCKENEN TÜCHERN

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

## Selbst in der Hand hat man —

### dem Schuldner Verzugszinsen zu berechnen

„Auch das sind in der Regel keine großen Summen, doch auch Verzugszinsen stehen dem Gläubiger zu, ist der Schuldner in Zahlungsverzug. Wenn die Berechnung manchem auch etwas kompliziert erscheint, die eigene erbrachte Leistung sollte einem die Auseinandersetzung damit Wert sein. Als Berechnungsgrundlage dient der flexible Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank (aktuell liegt er unverändert bei -0,88%). Sofern der Schuldner ein Unternehmer ist, liegt der Zinssatz für Entgeltforderungen bei neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. Ansonsten beträgt der Verzugszinssatz fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.“

## Selbst in der Hand hat man —

### den Schuldner in Verzug zu setzen

„Der Zahlungsverzug des Schuldners ist zwingende Voraussetzung dafür, dass man Verzugszinsen und entstandenen Verzugsschaden gegen den Schuldner geltend machen kann. Dazu gehören u. a. auch die Kosten für einen Rechtsdienstleister wie einen Rechtsanwalt oder ein Inkassounternehmen, die z. B. für die Beantragung eines gerichtlichen Mahnbescheides in Anspruch genommen wurden. Spätestens mit Eintreffen einer Mahnung kommt ein Schuldner in Zahlungsverzug. Eine Mahnung vor Fälligkeit einer Rechnung ist jedoch ungültig! Ist der Schuldner Unternehmer, kommt er auch ohne Mahnung in Zahlungsverzug, und zwar automatisch 30 Tage nach Zugang und Fälligkeit der Rechnung. Ist der Kunde Verbraucher, kommt genannte Regelung nur dann zur Anwendung, wenn er in der Rechnung deutlich auf diese Verzugsregelung hingewiesen wurde.“

## Selbst in der Hand hat man —

### sich Hilfe zu holen oder eben nicht

„Sich selbst etwas zuzutrauen ist gut, die eigenen Fähigkeiten zu überschätzen, kann jedoch teuer werden. Notorische Nichtzahler können einen Unternehmer an seine Grenzen bringen. ‚Sie‘ zerren an den Nerven, ihnen bzw. ihrem Geld hinterherzulaufen, bindet Arbeitszeit und –kraft. Bevor eine Forderung aus solchen Gründen aufgegeben wird, sollte der Weg lieber zu einem Rechtsdienstleister führen, der Erfahrung im Umgang mit säumigen Zahlern hat und auch über die nötige Distanz zum Schuldner sowie über das juristische Wissen verfügt, um die Forderung ggf. doch noch zu realisieren. Die Kosten für die Beauftragung sollte man nicht scheuen, denn sie sind in der Regel vom Schuldner als Verzugsschaden zu ersetzen (s. o.).“

Die aktuellen Herausforderungen für Unternehmen sind das eine, aber das andere ist, dass trotzdem dadurch nicht alles nur fremdbestimmt ist. Was man für die Liquidität des eigenen Unternehmens tun kann, was man selbst in der Hand hat, sollte man auch umsetzen, u. U. ändern, verbessern, umstellen usw., aber angehen und sich nicht aus der Hand nehmen lassen. Frei zitiert ist dabei ‚lediglich‘ darauf zu achten, dass man hinnimmt, was man nicht ändern kann, verändert, was man verändern kann, und in der Lage ist, beides voneinander zu unterscheiden.

**Eva - K. Möller**

## AK Geislinger Konvention wählt neuen Vorstand

Der Arbeitskreis Geislinger Konvention hat auf seiner Sitzung am 29. November 2022 in Berlin Prof. Dr. Andreas Saxinger von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen sowie Andreas Fecker, GWG Mannheim einstimmig zu neuen Vorsitzenden des Gremiums gewählt.



v.l.n.r.: Andreas Fecker, GWG Mannheim; Caroline Bader, IRN Immobilienservices Rhein-Neckar; Andreas Saxinger, Hochschule Geislingen; Gernot Schober, vdw Baden- Württemberg; Jörg Lippert, BBU; Gisela Zimmermann, Hochschule Geislingen; Peter Hitpaß, VNW Schwerin; Reinhard Zehl, WohnCom; Siegfried Rehberg, Berlin; Dieter Rebitzer, Hochschule Geislingen; Frank Kronauer, Nassauische Heimstätte; Sophia Geß, IRN Immobilienservices Rhein-Neckar.

Foto: vnw

Dem vorausgegangen war ein einjähriger Umstrukturierungsprozess, in dem neue Arbeitsweisen und ein modernes Kommunikationskonzept entwickelt wurden. Dadurch möchte der AK zukünftig die Öffentlichkeit zielgerichteter über seine Arbeit informieren. Zentraler Bestandteil dieser Strategie bleibt die online Publikation „Betriebskosten aktuell“, die gegenwärtig pro Ausgabe über 5.000 Leser weltweit erreicht.

In der Sitzung wurden Siegfried Rehberg, Berlin sowie Dr. Peter Hitpaß, VNW Landesgeschäftsstelle Schwerin, aus dem Kollegium nach langjähriger Mitarbeit verabschiedet.

Die Geislinger Konvention wurde vor 22 Jahren bundesweit zwischen Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) vereinbart. In ihr sind die Strukturen für ein externes Benchmarkingverfahren für wohnungswirtschaftliche Betriebskosten festgeschrieben.

**Peter Hitpaß**



# Mythos im Meer

## Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie  
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten  
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300  
digitalisierten und restaurierten Privatfil-  
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.  
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)

