

**Wir sichern Werte.**

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

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

Ausgabe 168 | September 2022

Editorial	3
Gebäude / Umfeld	4
Recht	8
Energie / Umwelt	19
Führung/Kommunikation	22
Personen	29



## Welche Einsparmöglichkeiten gibt es rund ums Gebäude?

Ein Beitrag zur Versachlichung von Dr. Franz Schröder und Simon Möller - der Präsident der Bundesnetzagentur, Klaus Müller, hatte unlängst vorgeschlagen, Vermieter von der Pflicht zu befreien, in ihren Wohnungen eine Mindesttemperatur von 20 Grad zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme sollte der drohenden Gasknappheit entgegengewirkt werden ... [Seite 4](#)

... [Seite 4](#)

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

12. Juli 2022

**Impressum:**  
Forum Leitungswasser  
Alle sind an der Leckage-Prävention  
Herausgeber:  
Verlagsgesellschaft  
www.avw-gruppe.de

**Editorial:**  
Trennwasser und Abwasser  
Seite 2

**Das WC ist kein Müllbehälter**  
Mit Mülltrennungsdiensten Leckageprobleme  
früher erkennen - Auf allen Kanälen die  
Nutzer erreichen. Teil 1  
Seite 3

**07/2022 - Best-practice: Sanierung**  
VDF-Fachtagung - „Abteilung von Leckage-  
wasser“ (Teil 1) - Sanierung von Wasser-  
leitungen  
Seite 4

**Wasserversorger im technischen Wandel**  
- 50 Jahre Wasserversorgung 1972-2022  
Seite 5

**Schwermetalle in Leitungen**  
Einmal mehr die Gefahr  
Nichtregulierter Einbau im Badestemmer  
Seite 6

**Erkennung von Leckagen**  
Technische Neuerungen sind ein Schritt  
zu verstehen  
Seite 7

**Kapitalerträge schon nach 10 Monaten**  
Alle Inhaberkonten sind ein wertvolle  
Schuldenrücklage  
Seite 8

**Schimmel im Trockenbau**  
Wasser-Baustelle erschweren die Verdachts-  
fälle  
Seite 9



## Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität und Wohnraumversorgung im Quartier - „Ramersdorf Süd“ in München wird bis 2035 klimaneutral

In einem zukunftsweisenden Projekt wollen die GEWOFAG und die Stadt München die Siedlung „Ramersdorf Süd“ zu einem klimaneutralen Quartier weiterentwickeln. Mieter\*innen profitieren von der geplanten Stärkung der Quartiersmitte und attraktiven Freiflächen. Auch flexible Mobilitätsangebote sollen den Alltag der Anwohnenden bereichern ... [Seite 13](#)



Quelle: Studie „Auswirkungen des nationalen Brennstoffemissionshandels auf die Abfallwirtschaft“

## Kein Brennstoffemissionshandel für die Abfallwirtschaft – CO2-Preis auf Abfall bringt steigende Abfallgebühren ohne klimaschützende Lenkungswirkung

Die Verbände VKU und GdW sowie der Kölner Entsorger AVG haben auf einer gemeinsamen Pressekonferenz in Berlin auf die negativen Auswirkungen einer drohenden Einbeziehung von Abfällen in den nationalen Emissionshandel nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) hingewiesen. Sie fordern angesichts der aktuell hohen finanziellen Belastungen ... [Seite 26](#)

**Sonstige Themen:** DGNB setzt Anreize zur Umsetzung von mehr Klimaschutzmaßnahmen bei laufenden Bauprojekten | Alles dicht, oder nicht? Aktuelle Urteile deutscher Gerichte rund um das Thema Wärmedämmung und die Folgen | Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität, Wohnraumversorgung im Quartier - „Ramersdorf Süd“ in München wird bis 2035 klimaneutral

**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)

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis



## Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser!  
20 Grad als Mindesttemperatur – geht das überhaupt?

## Gebäude / Umfeld

4 Welche Einsparmöglichkeiten gibt es rund ums Gebäude?

8 Mehr Effizienz: Heimstaden – Mieter sparen Energie durch hydraulischen Abgleich ein

13 Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität und Wohnraumversorgung im Quartier – „Ramersdorf Süd“ in München wird bis 2035 klimaneutral

## Recht

16 Alles dicht, oder nicht? Aktuelle Urteile deutscher Gerichte rund um das Thema Wärmedämmung und die Folgen

## Energie / Umwelt

19 Gut gemacht oder nur gut gemeint? Verordnung über Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden ist in Kraft getreten

## Führung / Kommunikation

22 DGNB setzt Anreize zur Umsetzung von mehr Klimaschutzmaßnahmen bei laufenden Bauprojekten

## Energie / Umwelt

24 Sparst-Du-noch-oder-schimmelt-es-schon‘ darf nicht das Motto werden

## Führung / Kommunikation

27 Kein Brennstoffemissionshandel für die Abfallwirtschaft – CO<sub>2</sub>-Preis auf Abfall bringt steigende Abfallgebühren ohne klimaschützende Lenkungswirkung

## Personen

30 Fachkräfte aus Kolumbien verstärken Vonovia – Projekt der Bundesagentur für Arbeit eröffnet neue Chancen

## Liebe Leserin, lieber Leser!

# 20 Grad als Mindesttemperatur – geht das überhaupt?

Seit Jahren sprechen wir vom “bezahlbaren Wohnen”. Die Mietnebenkosten sollen nicht zur zweiten Miete oder gar zur dritten Miete werden. Land auf, Land ab feilen die Techniker in den Wohnungsunternehmen an neuen Heizungssystemen, ihrer Steuerung, installieren PV-Anlagen für Mieterstrom, dämmen, wo sinnvoll und erklären den Nutzern gebetsmühlenartig das richtige Lüften. Aber kaum erscheint ein Licht am Ende des Tunnel, schiebt sich ein neues Gesetz davor. Alle Mühen werden ausgebremst. Diesmal ist es das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), noch als Referentenentwurf, man kann sich bei den Beratungen noch einmal drüberbeugen und die geplante CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf Abfall streichen. **Warum, lesen Sie mehr ab Seite 36.**



Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute.  
Gerd Warda

als die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz bei weitem noch nicht so im Fokus standen, wie es heute sein müsste. Hier liegen enorme Potenziale, die wir nicht verstreichen lassen dürfen. Daher wollen wir alle Bauverantwortlichen von laufenden Projekten dazu aufrufen, einen Klima-Planungs-Reset zu machen.“ Soweit Dr. Christine Lemaitre von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). **Lesen Sie ab Seite 25:** DGNB setzt Anreize zur Umsetzung von mehr Klimaschutzmaßnahmen bei laufenden Bauprojekten.

**September 2022. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten wartet auf Sie.**

Klicken Sie mal rein.

**Ihr Gerd Warda**

Finanziell ausgebremst würden auch die Mieter der 26.000 Wohnungen von Heimstaden. Dort wird gerade, wie in vielen anderen Wohnungsunternehmen in der Republik, der „Hydraulische Abgleich“ bei den Heizungen rechtzeitig vor der Heizperiode durchgeführt. Nach dem Motto: Energiesparen ist das Gebot der Stunde, um die Abhängigkeit von fossilen Quellen zu verringern. **Lesen Sie ab Seite 11:** Mehr Effizienz: Heimstaden-Mieter sparen Energie durch hydraulischen Abgleich ein.

Und wo wir schon beim Heizen sind, oder besser bei den teils abenteuerlichen Vorschlägen aus der Politik und ihrem Umfeld, wie die Menschen sparsam durch den Winter kommen, scheint mir eine Versachlichung des Themas nötig. Hier hilft die Wissenschaft mit klaren Daten. Simon Möller vom Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München und Dr. Franz Schröder, Data Scientist bei METRONA Union, beantworten in ihrem Artikel die Frage: **Welche Einsparmöglichkeiten gibt es rund ums Gebäude? Lesen Sie ab Seite 4** und nutzen Sie bitte auch die Links zu den einschlägigen Studien.

Erreichen wir die gesteckten Klimaziele? Dazu ein Zitat von Dr. Christine Lemaitre: „Das Besondere im Bauen ist, dass die meisten der Projekte, die heute gebaut werden, zu einer Zeit geplant wurden,

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 169 erscheint am **14. Oktober 2022**

# Welche Einsparmöglichkeiten gibt es rund ums Gebäude?

Ein Beitrag zur Versachlichung von Dr. Franz Schröder und Simon Möller - der Präsident der Bundesnetzagentur, Klaus Müller, hatte unlängst vorgeschlagen, Vermieter von der Pflicht zu befreien, in ihren Wohnungen eine Mindesttemperatur von 20 Grad zu ermöglichen. Mit dieser Maßnahme sollte der drohenden Gasknappheit entgegengewirkt werden. In der darauffolgenden Diskussion erhitzen sich die Gemüter schneller als eine Gasheizung im Hochwinter. Deshalb sollen hier vorhandene Daten rund um das Heizverhalten der Bürgerinnen und Bürger differenzierter interpretiert werden, um die Debatte zu versachlichen.



Die Mehrheit der Mietenden geht bereits – teilweise auch notgedrungen finanziell – mit Heizenergie durchaus sparsam und vorbildlich um. Foto: GW Wohnungswirtschaft-heute

Bereits im Jahr 2014 hatte der Messdienstleister BRUNATA-METRONA erstmals in einer Statistik **1** die Temperaturdaten von hunderttausenden Wohnungen aus dem ganzen Bundesgebiet ausgewertet. Diese – wie auch zwei Folgestatistiken **2, 3** aus dem Jahr 2018 – verdeutlichen, dass es kein gangbarer Weg ist, unterschiedslos jedem Wohnungsnutzer nahezu legen, seine Heizung sukzessive weiter zu drosseln. Das individuelle Heizverhalten hängt nämlich von vielen unterschiedlichen Faktoren ab.

In der Mehrzahl der Mietwohnungen liegt die mittlere Raumtemperatur unter 20°C

Zunächst einmal ist es ein Irrglaube, dass in deutschen Mietwohnungen typische Raumtemperaturen über 20°C herrschen. In der Mehrzahl von etwa 20 Millionen Haushalten in Mehrfamiliengebäuden herrschen mittlere Raumtemperaturen von unter 20°C vor. **1 Die Mehrheit der Mietenden geht bereits – teilweise auch notgedrungen finanziell – mit Heizenergie durchaus sparsam und vorbildlich um.** Dies kann sicherlich als Erfolg der in Deutschland mittlerweile fest etablierten verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung verbucht werden.

**1 Bauphysik 36-2014: Reale Trends des spezifischen Energieverbrauchs und repräsentativer Wohnraumtemperierung bei steigendem Modernisierungsgrad im Wohnungsbestand**

**2 Bauphysik 03-2018: Sind Rebound-Effekte unvermeidbar?**

**3 Bauphysik 04-2018: Heizenergie-Verbrauchsentwicklung im Wohnungsbestand seit 2004**

Über die Gesamtheit des Gebäudebestandes hinweg lässt sich sagen: je neuer das Gebäude, desto wärmer die durchschnittliche Raumtemperatur. Während in Altbauten mit einem Heizenergieeinsatz über 100 kWh/m<sup>2</sup>a oft sehr bewusst geheizt wird, scheinen Bewohnerinnen und Bewohner von Neubauten auf den ersten Blick ein weniger ausgeprägtes Energiebewusstsein zu haben. Dort stagniert der Heizenergieeinsatz fast immer über 50 kWh/m<sup>2</sup>a – auch wenn der Baustandard niedrigere Werte erwarten ließe.

## Temperaturveränderungen passieren sehr langsam oder gar nicht

**Bei näherer Betrachtung zeigt sich:** Der Hauptgrund für die ganzjährig höheren Temperaturen liegt im Gebäude selber. „Moderne Wohnungen speichern aufgrund der guten Isolation der Außenhülle viel Energie, das sorgt für ein sehr gleichmäßiges Temperaturniveau“, erklärt der Studienverantwortliche Dr. Franz Schröder, Data Scientist bei METRONA Union. „Echte Kälte- oder Kontrastwärmeerlebnisse kommen praktisch nicht mehr vor, Temperaturveränderungen passieren sehr langsam oder gar nicht. Um eine spürbare Abkühlung zu erreichen, muss sehr viel thermische Energie, die in Wänden und innerer Bausubstanz gespeichert ist, abgelüftet werden.“ Das führt dazu, dass die Bewohnenden gerne die Fenster gekippt lassen, um durch den Luftzug ein Gefühl von Frische zu bekommen. Dadurch wird unmerklich viel Energie zum Fenster hinaus entlassen. Dabei handelt es sich um den sogenannten Rebound-Effekt. Im Bewusstsein, in einem energieeffizienten Gebäude zu leben, „gönnen“ sich die Bewohnenden längere Lüftungsphasen und verhindern so die möglichen Einsparungen mindestens teilweise. **Für moderne Gebäudeklassen konnte die Studie – auch im Hochwinter – dauerhafte Fensteröffnungsraten von über 10% nachweisen.** 2

**DAS E**  
**VON ESG**  
**BEI**  
**IMMOBILIEN**

MIT BEGRENZTEN MITTELEN FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND MÖGLICHST VIEL GUTES FÜR DIE UMWELT TUN

**2022**

**12**

**MAINZER IMMOBILIENTAG**

**6.11.**

HOCHSCHULE MAINZ PRÄSENT, AUCH ONLINE

STADT DER WISSENSCHAFT 1001

STUDIENGANG BAU- UND UMWELT-DEMANAGEMENT / FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER) / TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)

© ULRICH BOGENSTÄTTER

Werbe

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

## Umgang mit Temperaturen auch Gewöhnungssache

In modernen Gebäuden steckt also das Potenzial, nicht die Garantie, für substanzielle Einsparungen. Schröder verweist darauf, dass es in Niedrigenergiegebäuden bei einem Komplettausfall der Heizungsanlage mehrere Tage dauert, bis die **mittlere Gebäudetemperatur tatsächlich unter 20°C sinkt**. Und noch ein weiterer Aspekt ist in diesem Zusammenhang wichtig, wie Simon Möller anmerkt. Der Soziologe der Ludwig-Maximilians-Universität in München untersucht, welche Faktoren das menschliche Heizverhalten beeinflussen. Er betont: „Zu einem gewissen Grad ist der Umgang mit Temperaturen auch Gewöhnungssache. **Die Temperaturpräferenzen sind zum Teil ‚gelernt‘**. Das gilt zum Beispiel für den Wunsch, **im Winter bei kalten Raumtemperaturen schlafen zu wollen** und dafür Wärme aus einem gut gedämmten Gebäude hinauszulüften – eine energieintensive Routine, die aber für die Schlafqualität nicht unbedingt notwendig ist.“

## Einer ist schon bei 18 Grad Wohnungstemperatur glücklich

Möller gibt zusätzlich zu bedenken: „In Mehrfamilienhäusern hat die Wirksamkeit eines Sparappells Grenzen, denn teilweise arbeiten die Mieter – unabsichtlich – sogar gegeneinander. Einer ist schon bei 18 Grad Wohnungstemperatur glücklich und muss unter Umständen gar nicht heizen, da seine Wohnung von der Nachbarin mitgewärmt wird. Die Nachbarin wiederum hätte gerne 22 Grad, erreicht diese aber wegen der kühlen Nachbarwohnung nur schwer und muss deutlich mehr heizen. Wir sagen deshalb: Man muss ein solches Wohngebäude auch als Heizgemeinschaft verstehen.“

## Eigenheime zwei Drittel der Heizenergie im Wohnsektor.

Im Eigenheim besteht dagegen die Möglichkeit für das Individuum, die Heizkurve abzusenken und dadurch den Verbrauch der Heizung zu reduzieren. Zudem entfällt mit dem Mieter-Vermieter-Dilemma ein gravierendes Investitionshemmnis. Effizienzmaßnahmen kommen hier denjenigen zugute, die dafür die Kosten tragen. Und das ist wichtig – denn obwohl weniger als die Hälfte der Bevölkerung Deutschlands in Ein- oder Zweifamilienhäusern lebt, verbrauchen Eigenheime zwei Drittel der Heizenergie im Wohnsektor. [3](#)

## Verzicht auf kalendarisch festgelegte Heizperioden

Eine schnell wirksame Maßnahme zur Energieeinsparung wäre es, auf kalendarisch festgelegte Heizperioden zu verzichten. Stattdessen sollten sich Beginn und Ende der Heizperiode an den **tatsächlichen Witterungsbedingungen und den thermischen Eigenschaften des Gebäudes orientieren**. Und auch den **Warmwasserkonsum** sollte man im Auge behalten. In modernen Gebäuden macht dieser nämlich **stellenweise bis zu 40% Prozent des Endenergieverbrauchs** aus.

Was beiden Experten jedoch in der Diskussion zu kurz kommt, ist die fehlende Differenzierung zwischen privaten Haushalten und Gewerbebauten. In Geschäften, Bahnhöfen und Flughäfen wird sehr viel Energie für Heizung (und im Sommer für Kühlung) verbraucht, häufig aus kaufpsychologischen Gründen. Anders als im privaten Umfeld könnte hier der Gesetzgeber tatsächlich kurzfristig einheitlich regulierend eingreifen. Dies gilt auch für Firmenbüros und öffentliche Gebäude wie Behörden und Schulen. Wenn alle wissen, dass dort die Temperatur ein bestimmtes Niveau nicht übersteigt (z.B. 19°C), können sich die Menschen in gewissem Grad darauf einstellen und passend anziehen.



Dr. Franz Schröder, Data Scientist bei METRONA Union (Foto: BRUNATA-METRONA-Gruppe)



Simon Möller, Institut für Soziologie der Ludwig-Maximilians-Universität München (Foto: privat)

## Sparanreize wirken nur begrenzt

Im privaten Umfeld ist es komplizierter. Hier sind regulierende Eingriffe schwer möglich, aber auch Sparanreize wirken nur begrenzt. „Am wirksamsten sind sicher Maßnahmen am Gebäude und der Gebäudetechnologie, bei denen aber die Eigentümer tätig werden müssen.“ **Um das Verhalten der Bewohner zu verändern, braucht es laut Möller hingegen mehr als einfache Appelle.** Denn „energieintensive Gewohnheiten wie zum Beispiel, leicht bekleidet in der Wohnung rumzulaufen, legen Bewohner nur schwer ab. Eine Kombination aus zielgruppenspezifischen und niedrighschwelligem Informationsangeboten und den jetzt bestehenden höheren Preisen kann aber dazu beitragen, liebgewonnene Gewohnheiten zu hinterfragen.“

Die mittlerweile vorgeschriebenen unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) und die ab Dezember obligatorischen „Ergänzenden Informationen in der Abrechnung“ (IDA) sind somit richtige und wichtige Schritte. **Auch ein besserer Dialog zwischen Mietern und Vermietern könnte helfen, um konkrete Mängel wie hydraulisch schlecht abgegliche Heizungen zu identifizieren, Effizienzpotentiale zu heben und zur Sensibilisierung für richtiges Heizen und Lüften beizutragen.**

Dennoch wird es bei Menschen mit niedrigem Einkommen Härtefälle geben und mit Tipps allein kann – speziell in der Wohnungswirtschaft und bei den privaten Haushalten – nicht jedem geholfen werden. Mittelfristig gesehen kann intelligente Gebäudetechnik viel bewirken. Im kommenden Winter ist jedoch das Verhalten der Menschen die effektivste Stellschraube.

Quelle: BRUNATA-METRONA

## Mehr Effizienz: Heimstaden – Mieter sparen Energie durch hydraulischen Abgleich ein

Das skandinavische Immobilienunternehmen Heimstaden, welches in Deutschland rund 26.000 Wohnungen verwaltet, setzt auf umfassende Maßnahmen zur Energieeffizienz. Ein wesentlicher Teil davon ist das Einsparen von Energie durch Optimieren der bestehenden Heizungsanlagen. Mit Hilfe des patentierten myWarm-Verfahrens ist es gelungen, den Energiebedarf der vermieteten Wohnungen um durchschnittlich 16 Prozent zu senken.



Heimstaden verwaltet in Deutschland rund 26.000 Wohnungen  
Fotos: Julia Rinnhofer

Energiesparen ist das Gebot der Stunde, um die Abhängigkeit von fossilen Quellen zu verringern. Für die international tätige Immobiliengruppe Heimstaden, die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten in ganz Deutschland anbietet, liegt der Schlüssel zu weniger Energieverbrauch im Optimieren der teilweise veralteten Heizungsanlagen. „Unsere Strategie zur Energieeffizienz basiert auf mehreren Säulen. Besonders hohes Potenzial orten wir im Absenken der Systemtemperaturen von Heizungsanlagen und zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine Reduzierung der Vorlauftemperatur spart nicht nur Energie und Kosten ein, sondern ermöglichen den Einsatz von regenerativen Energiequellen, wie zum Beispiel Wärmepumpen“, erklärt Falco Hander, Team Leader Energy Management bei Heimstaden. Darüber hinaus zählen der Fenstertausch und die Dämmung von Brandschutzwänden, Kellerdecken sowie Dachsanierungen zum energetischen Maßnahmenpaket. „Natürlich bieten auch Technologien wie Digitalisierung und Monitoring der Gebäude ein gewisses Potenzial. Außerdem betreiben wir ein Pilotprojekt zur Wärmerückgewinnung aus Abwasser“, so Hander.



# 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**

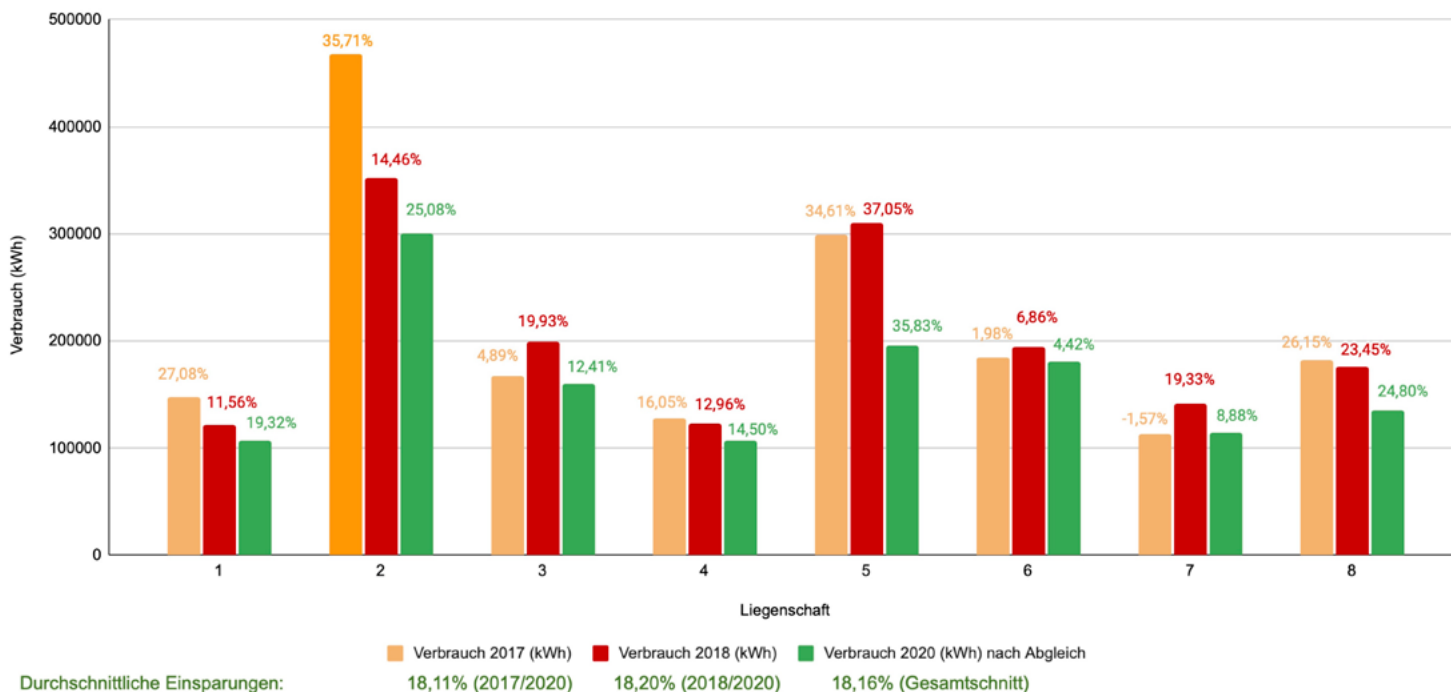
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

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)

## Einsparungen Heizenergie 2017/2018 zu Basisjahr 2020



## Effiziente Komplettlösung gesucht

Um das hohe Einsparpotenzial beim Energieverbrauch zu heben, sah sich Heimstaden nach einem Lösungsanbieter um. Wir haben intensiv recherchiert und viele Unternehmen verglichen, darunter auch Heizungsbetriebe oder Ingenieurbüros. Dabei hat sich gezeigt, dass es verschiedene Verfahren für eine Optimierung durch den hydraulischen Abgleich gibt, etwa nur im Heizkeller oder für die komplette Heizungsanlage. Oft sind bauliche Änderungen wie Ventiltausch notwendig. Wir wollten aber die Mieterinnen und Mieter so wenig wie möglich belasten, berichtet Hander. In der Endrunde testete Heimstaden das computergestützte, ITG-zertifizierte Verfahren von myWarm. Das Konzept des messtechnisch basierten, hydraulischen Abgleichs konnte uns auf Anhieb überzeugen, weil es deutlich niedrigere Systemtemperaturen und damit hohe Einsparungen ermöglicht, sagt Hander.

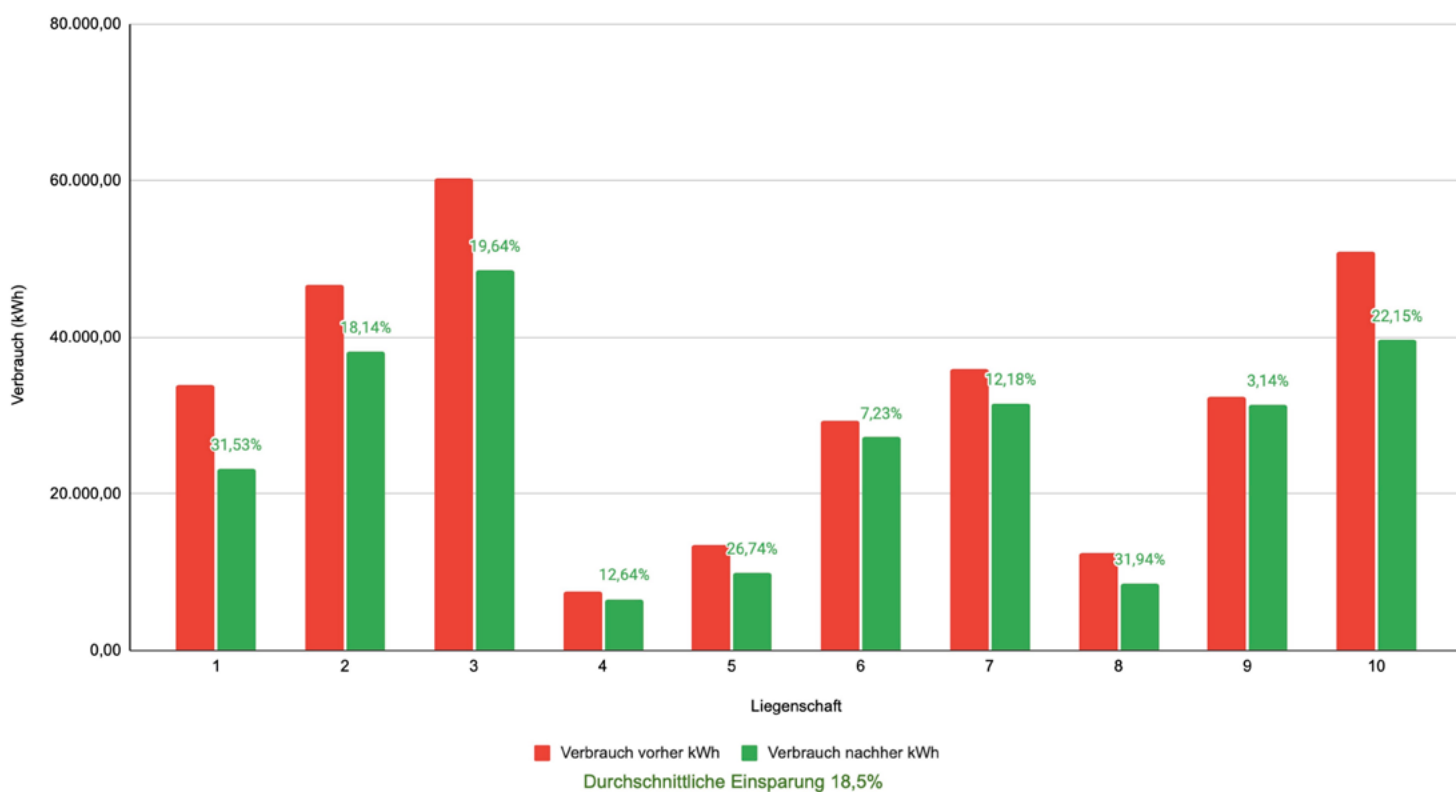
## Vom Servicetermin bis zur Nachbereitung

Im Rahmen seines Komplettpakets deckt myWarm den gesamten Prozess ab. Zu Beginn des hydraulischen Abgleichs bei Heimstaden steht die Mieterkommunikation. Dabei informiert der Optimierungsspezialist vorab per Brief über die geplante Maßnahme, koordiniert Termine und übernimmt den telefonischen Kontakt für die Terminabstimmung sowie bei Rückfragen. Heimstaden informiert parallel dazu die Mieterinnen und Mieter rund drei Monate vor der Maßnahme. Danach führen die myWarm Serviceteams die Arbeiten in den Heimstaden-Objekten durch. Zuerst montieren die Techniker computergesteuerte Mess- und Einstellmodule an die Heizkörper in den Wohnungen sowie eine zentrale Funk-Basisstation im Heizungskeller. Diese übermittelt die laufend gemessenen Parameter wie Heizkörper- bzw. Raumtemperatur und Durchfluss an einen zentralen Leitstand, wo die Daten mittels eines speziellen Algorithmus ausgewertet werden. Nach der Analyse sendet das System Befehle zur richtigen Voreinstellung und optimalen Versorgung jedes Heizkörpers an die Einstellmodule. Neben den optimalen Durchflussmengen an den Heizkörpern stellen die Servicetechniker auch Pumpenleistungen und Vorlauftemperaturen richtig ein und beheben Fehler etwa klemmende oder defekte Ventile. Nach der Optimierung werden sämtliche Mess- und Einstellkomponenten demontiert und die vorhandenen Thermostatköpfe wiederaufgesetzt.

## Mehr als 21.000 Heizkörper abgeglichen

Das umfangreiche Projekt startete im Dezember 2018 in Berlin. Zum Jahresende 2019 waren bereits 2.470 Heizkörper in Heimstaden-Objekten in Berlin und Hamburg abgeglichen. 2020 folgten weitere 1.530 und 2021 rund 13.000 Heizflächen. Im aktuellen Jahr konnte myWarm bislang etwa 4.700 Heizflächen bei Heimstaden optimieren. Im Nachgang übernimmt myWarm jeweils die Beantwortung von Rückfragen bzw. Mängelmeldungen von Mietern, die teils telefonisch, teils vor Ort mit Serviceeinsätzen behoben wurden. Der Optimierungsspezialist sorgt sich auch um Rückmeldungen, die im Heimstaden-Servicecenter landen. „Abgesehen von Corona-bedingten Verzögerungen und vereinzelt Mieterinnen und Mieter, die dieser einmalige Modernisierungsmaßnahme nicht zustimmten, konnten wir den hydraulischen Abgleich großteils erfolgreich umsetzen. Wir haben in fast allen Objekten über 90 Prozent aller Heizkörper abgeglichen und damit die maximale Wirksamkeit erreicht“, sagt Hander. Für die Mieter verursacht die Modernisierungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen beim Heizen, denn alle Mess- und Einstellungsarbeiten erfolgen bei laufendem Betrieb.

### Einsparungen Heizenergie März 2020



Erfolgsbilanz des hydraulischen Abgleichs in zehn Heimstaden-Objekten

[www.heimstaden.com/de](http://www.heimstaden.com/de)

## Mehr Effizienz, weniger Verbrauch

Die Erfolge der Optimierungsmaßnahme übertrafen die Erwartungen von Heimstaden bei weitem. „Das gesteckte Ziel von 10 Prozent Gesamteinsparung konnte deutlich übertroffen werden. Durchschnittlich verbrauchen unsere Wohnhausanlagen nun 16 Prozent weniger Energie. Das entspricht einer bisher eingesparten Energiemenge von rund 6.200.000 kWh beziehungsweise 945 Tonnen CO<sub>2</sub>“, freut sich Hander. Erreicht werden konnte das beachtliche Ergebnis primär durch die computergestützte und messtechnische, korrekte Einstellung der Heizkörperventile und Pumpen. „Dadurch konnten die Vorlauftemperaturen abgesenkt und die Heizkessel gedrosselt werden. Das spart Gas für die Heizung und Strom für die Pumpen“.

so Hander. Neben der markanten Verbrauchsreduktion lieferte das myWarm Verfahren einen wertvollen Zusatznutzen. Fehler und Mängel wie klemmende oder defekte Ventile oder verkehrt angeschlossene Heizkörper konnten aufgedeckt und kleine Defekte von den myWarm Techniker sogleich behoben werden. Dadurch treffen nun weniger Mangelmeldungen ein“, sagt Hander.

## Auf dem Weg zur Energiewende

Die größten Einsparungen ließen sich bei großen Objekten mit vielen Heizkörpern und Verteilersträngen erzielen. Abweichungen von den durchwegs guten Ergebnissen wurden durch Eingriffe von Mietern an den Thermostaten und Leerstände von Wohnungen verursacht. Die Zufriedenheit mit dem Service ist jedenfalls hoch. „Wir hatten beispielsweise Mieterinnen und Mieter in einer Dachgeschosswohnung, die besonders begeistert waren, weil die Heizkörper und Räume endlich gleichmäßig warm waren“, erzählt Hander. Die Bilanz der Optimierungsmaßnahmen fällt überaus positiv aus. „Neben den erzielten Einsparungen können die Systemtemperaturen der Heizungsanlagen abgesenkt werden. Das erlaubt den Einsatz von erneuerbaren Energien, selbst bei Altbauten“, so Hander. Nach den sehr guten Erfahrungen mit dem Projekt plant Heimstaden, weitere Objekte, die Zentralheizungen besitzen und vor 1995 errichtet wurden, mit dem hydraulischen Abgleich von myWarm zu optimieren. „Wir versuchen aus den Bestandsobjekten das Beste herauszuholen und unseren Mieterinnen und Mietern höchstmöglichen Komfort zu bieten. Der hydraulische Abgleich ist ein wichtiger Baustein in diesem Konzept“, fasst Hander zusammen.



Falco Hander, Team Leader  
Energy Management bei  
Heimstaden

Foto: Julia Rinnhofer  
[www.heimstaden.com/de](http://www.heimstaden.com/de)

Georg Dutzi

---

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](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)

---

# Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität und Wohnraumversorgung im Quartier – „Ramersdorf Süd“ in München wird bis 2035 klimaneutral

In einem zukunftsweisenden Projekt wollen die GEWOFAG und die Stadt München die Siedlung „Ramersdorf Süd“ zu einem klimaneutralen Quartier weiterentwickeln. Mieter\*innen profitieren von der geplanten Stärkung der Quartiersmitte und attraktiven Freiflächen. Auch flexible Mobilitätsangebote sollen den Alltag der Anwohnenden bereichern.



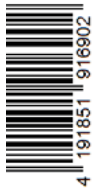
Die GEWOFAG-Siedlung „Ramersdorf Süd“ zwischen Rosenheimer Straße, Wageneggerstraße, Wilramstraße, Laibacher Straße und Claudius-Keller-Straße entstand in den Jahren 1949 bis 1965. Das Quartier mit seinen 916 Wohneinheiten hat großes energetisches Modernisierungspotenzial. Gerade im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele der Landeshauptstadt München besteht deshalb Handlungsbedarf. Ein interdisziplinäres Team aus Expert\*innen der Energieplanung, Stadtplanung und Architektur, Landschaftsarchitektur sowie der Mobilitäts- und Verkehrsplanung erstellt momentan ein integriertes Quartierskonzept. Dieses soll konkret aufzeigen, wie die Siedlung zu einem klimaneutralen und klimaresilienten Quartier mit Vorbildcharakter entwickelt werden kann. Im Fokus stehen hier etwa die Nutzung regenerativer Energien, Artenschutz, Wassermanagement und ein ganzheitliches Verkehrs- und Mobilitätskonzept.

Die Siedlung zwischen Rosenheimer Straße, Wageneggerstraße, Wilramstraße, Laibacher Straße und Claudius-Keller-Straße hat großes energetisches Modernisierungspotenzial. (Foto: Maxar Microsoft)

# 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



## Klimabewusste Optimierungen

„Mit diesem Pilotprojekt leistet die GEWOFAG nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035. Insbesondere sollen die Entwicklungsmaßnahmen unseren Mieterinnen und Mietern vor Ort zugutekommen. Deren Wohnqualität wird sich durch die klimabewussten Optimierungen enorm steigern“, betont Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der GEWOFAG-Geschäftsführung.



Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit rund 39.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit über 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau, Vermietung und sozialen Angeboten sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG. [www.gewofag.de](http://www.gewofag.de)

Die GEWOFAG-Siedlung „Ramersdorf Süd“ mit 916 Wohneinheiten entstand in den Jahren 1949 bis 1965. (Foto: Laux)

## KfW Förderprogramm 432

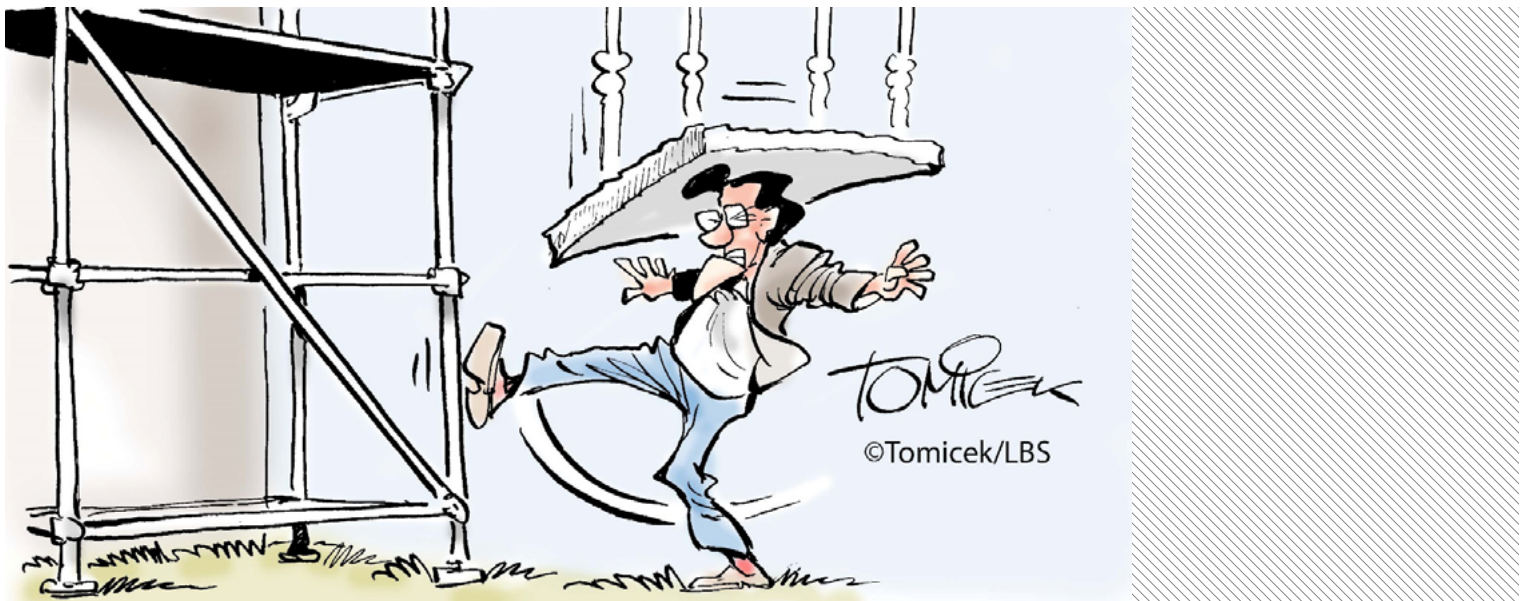
Eine Besonderheit des innovativen Gemeinschaftsprojekts: Ramersdorf Süd ist stadtweit die erste Siedlung, für die Gelder unter den neuen Förderbedingungen des Förderprogramms der KfW 432 für Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität und Wohnraumversorgung im Quartier über die Landeshauptstadt München bewilligt wurden. Auch die Landeshauptstadt selbst bezuschusst das Quartierskonzept. „Der integrierte Quartiersansatz, mit dem wir Bestandsquartiere in die Klimaneutralität und Klimaresilienz führen und den wir mit der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum verbinden, ist der Beitrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zum gesamtstädtischen Ziel der Klimaneutralität Münchens bis 2035. Im integrierten Quartierskonzept werden die Expertisen aller betroffenen Referate gebündelt und Synergien gehoben. Ich freue mich darüber hinaus, dass wir mit unserer Wohnungsbaugesellschaft und einem Konsortium um das renommierte und innovative Ingenieurbüro Hausladen hier wirklich starke Partner gewinnen konnten“, erläutert die Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk. Die aktuelle Konzeptphase läuft noch bis Ende 2022. Das bis dahin entwickelte integrierte Quartierskonzept wird konkrete Empfehlungen für die weitere Planung bieten.

**Nicole Bienert**

## Alles dicht, oder nicht?

# Aktuelle Urteile deutscher Gerichte rund um das Thema Wärmedämmung und die Folgen

Kaum ein Thema ist angesichts gestiegener Gas- und Ölpreise und der Debatte um den Klimaschutz wichtiger als das Energiesparen. Unter anderem kann das durch eine fachgerechte Wärmedämmung geschehen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe entsprechende Urteile deutscher Gerichte gesammelt. Die Spannweite reicht vom Gerüstaufbau bis zum verringerten Lichteinfall nach erfolgter Dämmung und Verkleinerung der Fensterflächen.



## Ungedämmt

Nicht immer profitieren alle Einheiten einer größeren Wohnanlage von der erfolgten Wärmedämmung. Eine Dachgeschosswohnung gehörte zum Gesamtobjekt, grenzte aber nicht an die gedämmten Bereiche, trotzdem erhielt die Mieterin wegen der Wärmedämmung eine Mieterhöhung. Sie hielt den Aufschlag für unzulässig und wehrte sich dagegen. Das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 277/18)** schloss sich dieser Meinung an. Es sei unbillig, jemanden zur Kasse zu bitten, der gar nichts von den Maßnahmen habe.

## Innendämmung statt Überbau

Bei allem Verständnis für die Notwendigkeit der Wärmedämmung: Ein Nachbar muss einen daraus resultierenden Überbau nicht dulden, wenn mit vertretbarem Aufwand auch eine Innendämmung möglich wäre. So urteilte das **Bayerische Oberste Landesgericht (Aktenzeichen 1 ZRR 4/19)**. Man könne nicht davon ausgehen, dass eine Außendämmung einen grundsätzlichen Vorrang habe. Es komme auf die konkrete Situation vor Ort an, die hier eben Alternativen ohne Rückgriff auf das Nachbargrundstück geboten hätte.



## Nachträgliche Wärmedämmung zumutbar

Anders ist es, wenn bei einem Bestandsgebäude die nachträgliche Wärmedämmung nur durch einen zumutbaren und geringfügigen Überbau zu erreichen ist. Dann hat der Nachbar dies hinzunehmen, wie der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 115/20)** feststellte. Dieses Grundsatzurteil hat eine entscheidende Bedeutung im Zusammenhang mit der Dämmung und wird häufig zitiert.

## Überbau der Grundstücksgrenze

Auch in einem zweiten Fall erlaubte das höchste deutsche Gericht den nachträglichen Überbau der Grundstücksgrenze zu Gunsten der Wärmedämmung. Umstritten war hier, ob die großzügige Berliner Landesvorschrift, die im Gegensatz zu anderen Bundesländern keine weitergehenden Prüfpflichten versieht, noch verfassungsgemäß sei. Der **BGH (Aktenzeichen V ZR 23/21)** äußerte zwar Bedenken, weil die Interessen der Nachbarn kaum berücksichtigt würden, wollte aber nicht so weit gehen, den Fall dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen.

## Baugerüst erlaubt

Das Aufstellen eines Baugerüsts müssen Mieter nicht immer und unter allen Umständen hinnehmen. Wenn der Vermieter ganz konkret eine solche Maßnahme plant, stellt das eventuell schon eine Besitzstörung dar, gegen die man sich rechtlich zur Wehr setzen kann (zum Beispiel mit einer Klage auf Unterlassung). Wenn jedoch das Baugerüst für Modernisierungsarbeiten wie die Wärmedämmung oder den Neubau von Wohnungen aufgestellt wird, dann ist diese Besitzstörung nach Ansicht des **Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 65 S 424/15)** nicht gegeben. Zudem war hier nur das in wirtschaftlicher Einheit stehende Nachbargebäude betroffen.



**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 >>

## Wärmebrücken kein Sachmangel

Ein Mieter verlangte von seinem Vermieter einen Kostenvorschuss für das Anbringen einer Wärmedämmung. Dadurch sollten sogenannte Wärmebrücken (durchlässigere Gebäudeteile) beseitigt werden, die unter anderem die Schimmelbildung ermöglichen. Der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 271/17)** sah in den Wärmebrücken keinen Sachmangel. Die Immobilie entspreche den zur Bauzeit – Ende der 60er Jahre – geltenden Vorschriften und technischen Normen. Genau diese Maßstäbe seien aber zu berücksichtigen.

## Oberste Geschossdecke gedämmt

Es kann auch eine ordnungsgemäße Dämmungsmaßnahme im Sinne einer Mieterhöhung darstellen, wenn die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen gedämmt wird. Dies ist nach Einschätzung des **Amtsgerichts Coesfeld (Aktenzeichen 11 C 134/16)** mit einer Wärmedämmung des Daches gleichzustellen. Hier konnte sich der Eigentümer mit seinem Verlangen nach Mieterhöhung durchsetzen.

## Feueregefährlicher Stoff Polystyrol

Wenn Eigentümer beim Einbau eines Aufzuges an einer Altbaufassade eine Wärmedämmung mit dem feuergefährlichen Stoff Polystyrol planen, dann müssen die Mieter das hinnehmen. Zwar sieht auch das **Amtsgericht Berlin-Mitte (Aktenzeichen 17 C 158/16)** „erhebliche Nachteile“ dieses Dämmstoffes, aber so lange der Gesetzgeber ihn zulasse, könne sich das Gericht nicht darüber hinwegsetzen. Die wärmedämmenden Eigenschaften des Materials seien „unstreitig gegeben“.

## Versteckte Mängel

Wer ein Wohnhaus verkauft, der muss den Käufer auf eine unzureichende Dämmung des Daches hinweisen. In einem konkreten Fall war zwar die Mängelhaftung vertraglich ausgeschlossen. Das änderte der Rechtsmeinung des **Landgerichts Frankenthal (Aktenzeichen 6 O 129/21)** nach nichts daran, dass die Probleme bei der Dämmung hätten erwähnt werden müssen. Allerdings muss der Käufer den Nachweis liefern, dass dem Verkäufer die Mängel bekannt waren.

## Gravierende Einschränkung

Den Klimaschutz und das Energiesparen in allen Ehren - die Rechte der Mieter dürfen trotzdem nicht durch Umbaumaßnahmen über Gebühr strapaziert werden. Ein Eigentümer wollte unter anderem die Bäder sanieren und eine Wärmedämmung aufbringen. Der Mieter sollte deswegen seine Wohnung monatelang verlassen. Das hielt das **Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 301/15)** für eine derart gravierende Einschränkung, dass es nicht mehr zumutbar sei.

## Bei unbilliger Härte keine Mieterhöhung

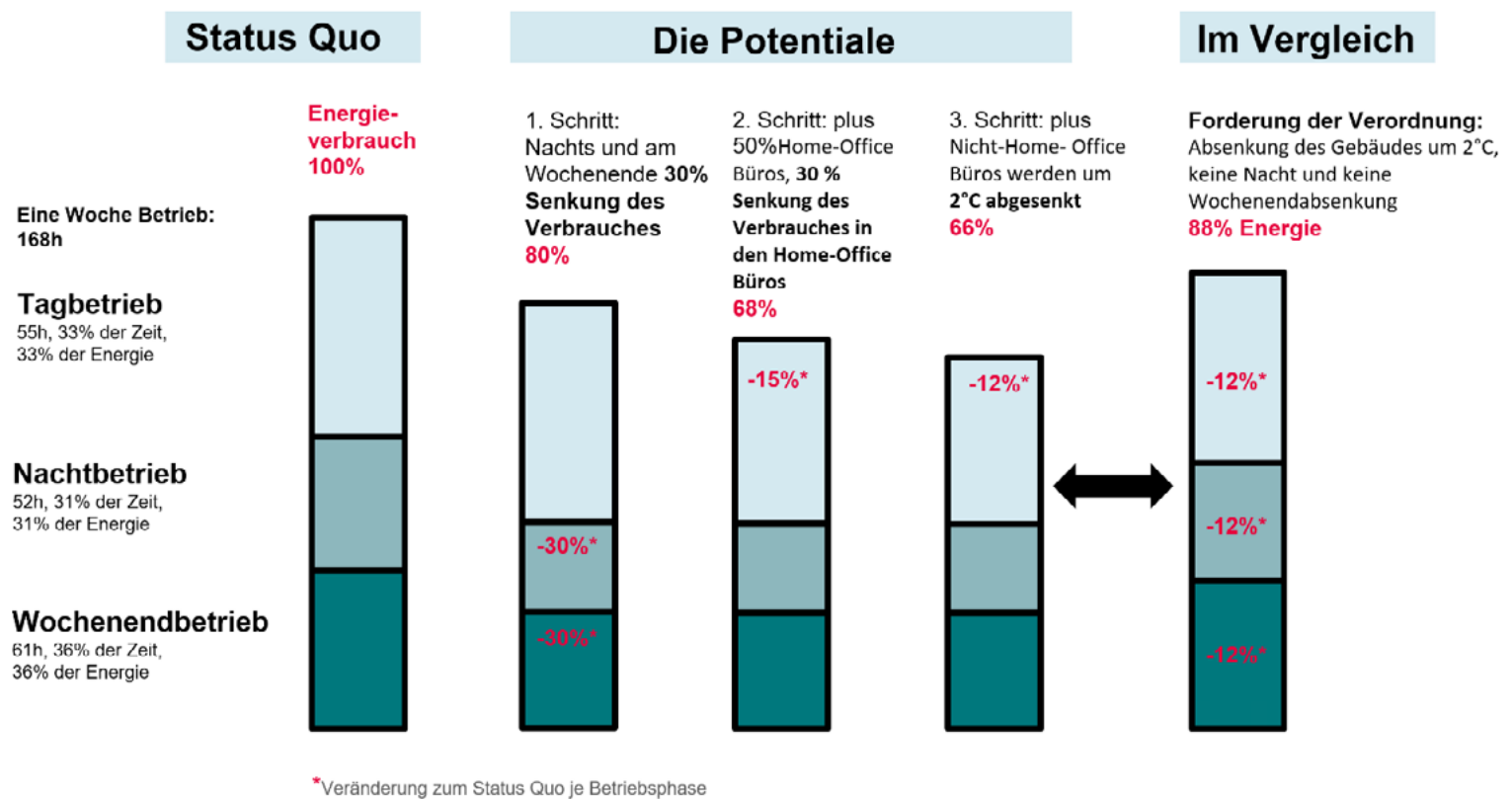
Selbst wenn die Wohnung eines Mieters angesichts seiner wirtschaftlichen Verhältnisse zu groß ist, so schließt das nach durchgeführter Modernisierung (unter anderem Dämmung der Fassade) nicht automatisch aus, dass er unzumutbare Härte geltend machen kann. Sämtliche Umstände des Einzelfalls müssen berücksichtigt werden, darunter auch die Verwurzelung des Mieters und seine gesundheitlichen Bedürfnisse. Im Falle einer unbilligen Härte kann der Vermieter eine Mieterhöhung nach Überzeugung des **Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen VIII ZR 21/19)** nicht verlangen.

Dr. Ivonn Kappel

# Gut gemacht oder nur gut gemeint?

## Verordnung über Maßnahmen zur Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden ist in Kraft getreten

Seit 1. September gilt deutschlandweit die Energieeinsparverordnung des Bundes. Unter anderem sollen öffentliche Gebäude nur noch bis zu 19 Grad warm sein. Prof. Dr.-Ing Viktor Grinewitschus von der EBZ Business School (FH) in Bochum bewertet die Maßnahmen kritisch – und zeigt, wie es besser ginge.



Denkmäler werden nachts nicht mehr angestrahlt, die Außenbeleuchtung von Gebäuden abgeschaltet, Büros dürfen nur noch auf 19 Grad geheizt werden – so sieht es die Energieeinsparverordnung des Bundes vor, die am 1. September in Kraft getreten ist und Bund, Länder und Kommunen in die Pflicht nimmt. Werden so die schlafenden Riesen der Energiewende, die öffentlichen Gebäude, wirklich geweckt?

„Das wird so nicht funktionieren“, ärgert sich Prof. Dr.-Ing Viktor Grinewitschus, der an der der EBZ Business School (FH) in Bochum in den Bereichen technische Gebäudeausrüstung und Energiefragen der Immobilienwirtschaft forscht und lehrt. Er vermisst ein Gesamtkonzept und vor allem die Erfolgskontrolle. Besser als die Vorgabe von Raumtemperaturen wären verpflichtende Einsparziele, die sich auch kontrollieren lassen. In den wenigsten öffentlichen Gebäuden jedoch wird die Raumtemperatur gemessen, und es ist auch keine Technik vorhanden, die es ermöglicht, die Temperatur zuverlässig auf 19 Grad zu beschränken. „Die Vorgabe von Raumtemperaturen ersetzt nicht die Vorgabe eines Einsparziels, insbesondere dann nicht, wenn es gar nicht möglich ist, die Temperatur zu kontrollieren“, stellt Grinewitschus klar.

Abb. 1: Einsparpotentiale durch Optimierung der Betriebsführung

Für sinnvoller erachtet Grinewitschus ein witterungsbereinigtes Einsparziel von 20 Prozent für den kommenden Winter für jedes Gebäude. „Da jedes Gebäude einen Energiezähler hat, wäre der Nachweis kein Problem“ so der Experte für Energiefragen in der Immobilienwirtschaft.

Nach der aktuellen Gesetzeslage haben öffentliche Gebäude Vorbildcharakter beim Klimaschutz. Nach Art. 5 der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) der EU muss sichergestellt werden, dass der Gesamtenergieverbrauch aller öffentlichen Einrichtungen um 1,7 Prozent pro Jahr gesenkt wird. Die aktuelle Situation wirkt dabei wie ein Beschleuniger in Richtung Klimaschutz, täuscht aber darüber hinweg, dass die Realität in öffentlichen Gebäuden viel trister ist:

## Die ältesten Heizungsanlagen der Republik befinden sich in den öffentlichen Gebäuden.

Es gibt bis heute keine Einsparziele, die den Betreibern verbindlich vorgegeben werden. Eine systematische Kontrolle der Betriebsführung, um Einsparpotenziale zu erkennen, findet nicht statt. Die dafür notwendigen Strukturen fehlen in den Gebäuden und auch in der Organisation. Last but not least: Es existiert keine flächendeckende, systematische Erfassung und Auswertung der Energieverbräuche öffentlicher Einrichtungen, mit denen sich die Wirkung von Maßnahmen kurzfristig nachweisen lässt. Die Lösung liegt in der Optimierung der Betriebsführung und in der Kontrolle der Verbräuche. Für schnelle Erfolge schlägt Energie-Experte Grinewitschus vor, sich vor allem die Zeiträume anzusehen, wenn niemand im Gebäude ist.

Denn viele öffentliche Gebäude sind nur zwischen Montag und Freitag für 55 Stunden pro Woche belegt. Dies entspricht rund einem Drittel (33 Prozent) der Zeit. Ein weiteres knappes Drittel (31 Prozent) verbringt das Gebäude im Nachtbetrieb, und das letzte Drittel (36 Prozent) im Wochenendbetrieb.

## Öffentliche Gebäude sind in vielen Fällen aber zu 100 Prozent der Zeit beheizt.

Wird nun die Raumtemperatur um zwei Grad (von 21° C auf 19° C) gesenkt, lassen sich damit zwölf Prozent Einsparungen erreichen. Dies entspricht nicht annähernd den notwendigen Einsparungen von 20 Prozent, die benötigt werden, um die Abhängigkeit von russischem Gas deutlich zu reduzieren. Welche Wirkung Maßnahmen außerhalb der Arbeitszeit haben, zeigen die folgenden Berechnungsbeispiele (Abb. 1), wobei bei Schritt 1 und 2 die Raumtemperaturen der Büros unverändert bleiben und erst im Schritt 3 abgesenkt werden. Auch die Einführung von Homeoffice führt zu einem Einspareffekt, jedoch nur, wenn gleichzeitig die Heizung in den nicht benutzten Büros runtergefahren wird. Dass das nicht immer der Fall ist, belegen Messungen in Forschungsprojekten.

Dass es besser geht, hat Grinewitschus im niederrheinischen Hamminkeln bewiesen. Die Kommune hatte im Jahr 2019 öffentlichkeitswirksam den Klimanotstand ausgerufen und sich in der Folge von Prof. Grinewitschus beraten lassen. Das Ziel: Eine möglichst starke Senkung des Gasverbrauchs bei möglichst niedrigen Investitionen. Die Quadratur des Kreises? „Nein“, sagt Grinewitschus, denn: „Die Schlüssel zum Erfolg liegen bei der Anlagenbetriebsführung und beim Nutzerverhalten.“

Das Team von Prof. Grinewitschus ermittelte, dass der tägliche Gasverbrauch im Rathaus an Wochenenden sowie in der Nacht nicht wesentlich geringer war als sonst. Die Heizung lief auch dann, wenn niemand arbeitete. Als erste Maßnahme wurden die Temperaturen außerhalb der Arbeitszeiten abgesenkt und bei einer Außentemperatur von mehr als 15 Grad wurden die Heizungen ganz abgestellt. Hinzu kamen kleine Reparaturen an defekten Ventilen.

Doch das reichte nicht, um wirklich Energie zu sparen. In einem zweiten Schritt wurden die Angestellten motiviert, sich an der Aktion zu beteiligen. Der Bürgermeister erklärte das Sparvorhaben zur „Challenge“. Statt 120 Kilowattstunden Gas pro Grad Temperaturunterschied zwischen außen und innen sollten täglich weniger als 100 Kilowattstunden verbraucht werden. Die Mitarbeiter wurden angehalten, das Thermostatventil beim Verlassen des Büros zu schließen, mit Datenloggern wurden die Temperaturen und die Luftqualität gemessen. Dazu gab es Tipps zum korrekten Lüften und Heizen. „Ein gekipptes Fenster kann den Verbrauch in einem Büro um bis zu 600 Prozent erhöhen“, mahnt Grinewitschus. In einem Newsletter informierte der Bürgermeister täglich über den aktuellen Gasverbrauch. Immerhin: Mehr als Zwei Drittel der Beschäftigten im Rathaus änderten ihr Heiz- und Lüftungsverhalten.



**Prof. Dr.-Ing.**

**Viktor Grinewitschus**

- Prorektor für Forschung  
- Techem Stiftungsprofessur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School – University of Applied Sciences  
- Professur für technische Gebäudeausrüstung und Energiefragen der Immobilienwirtschaft, Lehre in Ingenieurwissenschaften, Schwerpunkt Energie, Mess- und Automatisierungstechnik, Gebäudeautomation  
Foto: EBZ

**Mehr:** <https://www.ebz-business-school.de/forschung/professoren.html>

**E-Mail:** [v.grinewitschus@ebz-bs.de](mailto:v.grinewitschus@ebz-bs.de)

Das Projekt hatte Erfolg, der Gasverbrauch wurde um 45 Prozent gesenkt.

Was am Rathaus Hamminkeln im kleinen Maßstab funktioniert habe, ist auch in großen Kommunen möglich.

Die wichtigste Stellschraube beim richtigen Energiemanagement ist dabei die Qualifizierung der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – oder im Zweifel überhaupt erst die Schaffung einer Stelle. „In unserem Bildungszentrum bieten wir die entsprechenden Bildungsgänge an“, erklärt Klaus Leuchtmann, Vorstand des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), und nennt etwa die berufsbegleitende Weiterbildung „Klima-/Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement“ an der EBZ Akademie. Für Abiturientinnen und Abiturienten gibt es den Bachelor-Studiengang „Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ sowie das speziell auf die Bedürfnisse von Städten und Gemeinden zugeschnittene Bachelor-Studium „Kommunales Immobilienmanagement“. „Es gibt so viele Maßnahmen, mit denen vor allem die Kommunen wirklich viel Energie sparen könnten“, so Grinewitschus. Doch fehle in den Stadtverwaltungen oftmals der Überblick und die notwendige Kompetenz.

Stefan Reinke



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

# DGNB setzt Anreize zur Umsetzung von mehr Klimaschutzmaßnahmen bei laufenden Bauprojekten

Bei der neuesten Überarbeitung ihrer Zertifizierungssysteme hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein Klima+ Paket integriert. Dieses soll Bauverantwortliche von bereits laufenden oder gerade beginnenden Projekten ansprechen, um die Klimaschutzambitionen gezielt zu erhöhen. Dabei hat die DGNB in ihren aktuellen Systemvarianten für Neubauten, Sanierung, Gebäude im Betrieb sowie Quartiere verschiedene Boni für Maßnahmen eingeführt, die einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Projekte, die bereits zur Zertifizierung angemeldet sind, haben die Möglichkeit, ihre Klimaschutzfahrpläne von der DGNB kostenfrei auf ihre Plausibilität hin prüfen zu lassen.



DGNB Zertifizierung mit Klima+ Paket | Quelle: DGNB

Dass die DGNB die Kriterienkataloge ihrer diversen Zertifizierungssysteme regelmäßig aktualisiert, ist eigentlich nichts Besonderes. Etwa einmal im halben Jahr gibt es eine Anpassung der jeweils aktuellen Versionen aufgrund von regulatorischen Neuerungen oder Vorschlägen zu Verbesserung der Anwendbarkeit.

„Das neueste Update ist aber sehr viel mehr als Business-as-usual“, sagt Johannes Kreißig, Geschäftsführender Vorstand der DGNB. „Die Veröffentlichung des jüngsten IPCC-Berichts im Februar dieses Jahres hat uns schmerzhaft vor Augen geführt, dass uns die Zeit davonläuft und wir dringend noch konsequenter handeln müssen – gerade in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Es muss uns gelingen, massiv an Geschwindigkeit bei der Umsetzung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmaßnahmen zuzulegen. Dabei müssen wir noch deutlich mehr in die Breite kommen, ohne an Ambition zu verlieren.“

## Bonuspunkte bei der Zertifizierung für mehr Klimaschutz

Aus diesem Grund hat die DGNB ihre aktuellen Zertifizierungssysteme um ein Klima+ Paket erweitert, um bei laufenden Projekten Anreize zu schaffen, Maßnahmen von besonderer Relevanz in puncto Klimaschutz nochmals zu intensivieren. Dies erfolgt über verschiedene Boni, die einen positiven Beitrag zum Zertifizierungsergebnis leisten können. Belohnt wird, wer schon während der Planungs- und Bauphase einen Klimaschutzfahrplan für sein Projekt erstellt. Dieser bildet die Grundlage, Gebäude nach Inbetriebnahme systematisch in Richtung Klimaneutralität zu führen.

Weitere Bonuspunkte gibt es zum Beispiel bei einer Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger, bei der Energieproduktion am Standort und der Analyse von zukünftigen Klimarisiken mit Auswirkungen auf das Gebäude. Neben der Einführung dieser neuen Anreize wurden auch die in einigen Systemvarianten bereits vorhandenen „Agenda 2030“-Boni in ihrer Gewichtung erhöht. Damit soll die Motivation zur Umsetzung der Maßnahmen, die auf die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen einzahlen, gesteigert werden.

Die jetzt veröffentlichten Überarbeitungen des DGNB Systems beziehen sich auf die Kriterienkataloge für Neubauten, Sanierung, Gebäude im Betrieb und Quartiere in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## Aufruf zum Klima-Planungs-Reset

„Das Besondere im Bauen ist, dass die meisten der Projekte, die heute gebaut werden, zu einer Zeit geplant wurden, als die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz bei weitem noch nicht so im Fokus standen, wie es heute sein müsste“, sagt Dr. Christine Lemaitre, ebenfalls Geschäftsführender Vorstand der DGNB. „Hier liegen enorme Potenziale, die wir nicht verstreichen lassen dürfen. Daher wollen wir alle Bauverantwortlichen von laufenden Projekten dazu aufrufen, einen Klima-Planungs-Reset zu machen.“

Konkret will die DGNB mit dem Aufruf Bauherren und ihre Planungsteams dazu motivieren, bei ihren laufenden Projekten innezuhalten und zu überlegen, ob und wie sie noch weitere Klimaschutzmaßnahmen integrieren können. Die Entwicklung eines gebäudeindividuellen Klimaschutzfahrplans ist hier eine zentrale Maßnahme. Diese wird bei Neubauten heute nur selten durchgeführt, obwohl sie wesentlich zum Ausschöpfen von Emissionseinsparpotenzialen im späteren Betrieb beitragen kann.

Die DGNB selbst bietet im Gegenzug all jenen Projekten, die bereits zur Zertifizierung angemeldet sind, eine kostenfreie Plausibilitätsprüfung ihrer Klimaschutzfahrpläne an. Werkzeuge zur Erstellung eines solchen Klimaschutzfahrplans stellt die DGNB auf ihrer Website unter [www.dgnb.de/toolbox](http://www.dgnb.de/toolbox) kostenfrei zur Verfügung.

„Wir alle kennen die Unsitte der baubegleitenden Planung. Keiner will sie, aber sie findet doch ständig statt – und zwar meistens dann, wenn Probleme oder Budgetkürzungen anstehen, aber nie um die Ambition hinsichtlich Nachhaltigkeit oder Klimaschutz nochmal zu steigern“, sagt Lemaitre. „Mit unserem Appell möchten wir dies umkehren. Jeder kann einen Beitrag bei der großen gemeinsamen Klimaschutzaufgabe leisten. Man muss es aber auch wollen.“

**Felix Jansen**

# Sparst-Du-noch-oder-schimmelt-es-schon' darf nicht das Motto werden

Die aktuelle Energiekrise erfordert von der Bevölkerung Maßnahmen zur Energieeinsparung. Die Heizung ein bis zwei Grad Celsius kühler einzustellen ist eine dabei häufig genannte Forderung. In älteren Gebäuden kann das aber zu Schimmelpilzbildung in kritischen Bereichen wie Außenecken, Außenwänden, Fensterlaibungen oder hinter Möbelstücken führen.



Wärmebrücken in der Gebäudehülle und sind besonders anfällig für Schimmelpilzbildung. Foto: Schöck Bauteile

Das Netzwerk Schimmelberatung Hamburg, in dem Sachverständige, Mietervereine, Grundeigentümer-Verband, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, Verbraucherzentrale und andere zusammengeschlossen sind, empfiehlt folgende Punkte, wie Schimmelbefall auch bei niedrigeren Raumtemperaturen vermieden werden kann.

1. Wichtig ist es, die gesamte Wohnung gleichmäßig zu beheizen. Überall die Temperaturen auf 19 Grad Celsius einzustellen ist besser, als einzelne Räume auf 21 Grad Celsius und die übrigen gar nicht zu heizen.
2. Alle Räume sollten regelmäßig stoßgelüftet werden. Dazu werden alle Fenster und die Innentüren weit geöffnet, so dass die verbrauchte, feuchte Raumluft schnell nach draußen abzieht. Am besten wirken gegenüberliegende Fenster (Querlüften). Dabei geht kaum Energie verloren, weil die in den Wänden gespeicherte Wärme erhalten bleibt. Das gilt insbesondere für Bäder nach dem Duschen und Küchen nach dem Kochen.
3. Die Raumluftfeuchtigkeit kann mit einem Thermohygrometer überprüft werden. Je kälter die Außenluft ist, desto niedriger sollte die Raumluftfeuchtigkeit sein. Bei Temperaturen unter 5°C ist in älteren, ungedämmten Gebäuden häufig eine Raumluftfeuchtigkeit unter 50% notwendig, um Schimmelpilzbildung zu vermeiden.



**VdS-Lehrgang** (zweitägig)

# Leitungswasserschäden

## Informations- und Fortbildungslehrgang zur Schadenverhütung

**Information zum Lehrgang**

Leitungswasserschäden stellen die häufigsten Schäden im Rahmen der Wohngebäudeversicherung (WGV) dar – und jedes Jahr wächst die Zahl der Schadenfälle an. Das IFS – Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung e.V. in Kiel erfasst seit 2003 die Ursachen für Leitungswasserschäden. Danach werden die meisten Wasserschäden (ca. 40 %) durch Ausführungsfehler bei der Installation und ein Viertel durch fehlerhaftes Verhalten der Betreiber verursacht.

Um dem Rechnung zu tragen, vermittelt dieser Lehrgang neben den Grundlagen zur Leitungswasserversicherung und den entsprechenden behördlichen Verordnungen und Normen detaillierte Kenntnisse über die korrekte Trinkwasserinstallation. Weitere Schwerpunkte sind das Risk Management bei Wohnungsbau-gesellschaften und Kommunen als Betreiber von großen Wohnanlagen sowie die Gefährdungsanalyse nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Zusätzlich werden mögliche Sanierungsverfahren von schadenauffälligen Leitungen aufgezeigt und Möglichkeiten zu Regress und Haftpflicht dargelegt.

16,6 Unterrichtseinheiten bzw. 12,5 Zeitstunden gemäß IDD

**Zielgruppen**

Alle, die sich mit der Leitungswasserversicherung und den Leitungswasserschäden beschäftigen müssen und umfassendes Hintergrundwissen benötigen.

Mitarbeiter aus den entsprechenden Sachversicherungsbereichen sowie Schaden- oder Betriebsabteilungen, sowohl Gewerbe- wie auch Privatkundengeschäft.

**Teilnahmegebühr**

**1.080,- € zuzüglich Mehrwertsteuer**  
**ab 2023: 1.120,- € zuzüglich Mehrwertsteuer**

**Termine in Köln**

Kursnummer	Kursdatum
• LG-LW-K-22/2	05.10.–06.10.2022
• LG-LW-K-23/1	01.06.–02.06.2023

**Beginn und Ende**

Der Lehrgang beginnt am ersten Tag um 09:00 Uhr und endet am zweiten Tag um ca. 16:30 Uhr.

**Lehrgangsinhalt**

- **Die Leitungswasserversicherung**
- **Trinkwasserverordnung (TrinkwV) 2001 mit den aktuellen Änderungen (Trinkwasserqualität, Hygiene, Betreiberpflichten)**
- **Aufbau und Bestandteile einer Trinkwasser-Installation (TWI)**
- **Normen und Vorschriften der Trinkwasser-Installation (DIN, DVGW, EN, ...)**
- **Abwasserleitungen mit Schadenbeispielen und Sanierungsmöglichkeiten**
- **Grundlagen der Korrosion, Korrosionsschäden (Entstehung, Korrosionsarten, Schadenursachen)**
- **Schadenbeispiele (TWI, Heizungsleitungen, sonstige Leitungswasserschäden, Qualität von Gutachten, Regress)**
- **Auswertungen mit Fragebögen/Verwendung von Checklisten**
- **Risk-Management bei Großkunden Wohnungswirtschaft**
- **Risk Management bei Großkunden Kommunen**
- **Schadenminderung durch Absperrventile**
- **Gefährdungsanalyse nach der 2. Änderungsverordnung der TrinkwV (Legionellenprüfung, Desinfektion)**
- **Sanierungsverfahren von schadenauffälligen Leitungen**
- **Regressmöglichkeiten und Haftpflicht**

**Haben Sie Fragen?**

**Anmeldung:** Sudiye Arigün 0221 / 7766-488  
**Inhalt und Ablauf:** Andrea Schriewer 0221 / 7766-485

4. Nach dem Duschen sollte Spritzwasser sofort von den Fliesen und elastischen Fugen mit einem Abzieher entfernt werden. Wer noch mehr tun möchte, kann alles zusätzlich mit einem Tuch trockenwischen und dieses anschließend an einem trockenen Ort aufhängen.
5. Wenn es möglich ist, sollte Wäsche in Trockenräumen/-kellern oder draußen auf dem Balkon getrocknet werden - auch wenn dies manchmal länger dauert. Sollte das nicht möglich sein, ist es besser, die Wäsche im Wohnzimmer statt im Schlafzimmer oder im Bad zu trocknen. Dunstabzugshauben mit Abluftbetrieb sowie Abluftventilatoren im Badezimmer sollten zusätzlich zur Entlüftung genutzt werden.
6. Außenwände und insbesondere Außenecken sollten möglichst frei und gut belüftet bleiben. Falls Möbel nicht anders gestellt werden können, ist ein großer Abstand zur Wand von möglichst zehn Zentimetern sinnvoll. Auch kleine Gegenstände in Raumecken oder Vorhänge vor den Außenwänden können in älteren Häusern ohne nachträgliche Dämmung zu Schimmelpilzbefall führen. An Außenwänden hängende Bilder sollten bei älteren Gebäuden mit Abstandhaltung aufgehängt werden.

Wenn diese Maßnahmen konsequent beachtet werden, kann Schimmelpilzbefall auch in älteren Häusern weitgehend vermieden werden. Verwaltungen sollten diese Informationen an ihre Mieter weitergeben.

## Zitat Andreas Breitner, Direktor des Verbands

### norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW):

„Wir teilen die Appelle der Bundes- und Landesregierungen zum Energiesparen. Es ist richtig, dass angesichts der gestiegenen Heizkosten in vielen Wohnungen die Heizung heruntergedreht wird. Das ist grundsätzlich sinnvoll, um die Heizkosten in den Griff zu bekommen. Allerdings kann das in Außenecken, an Außenwänden, an Fensterlaibungen oder hinter Möbelstücken zu einer Bildung von Schimmelpilzen führen. Das Abdrehen der Heizung hat seine Grenze dort, wo unliebsame Nebeneffekte eintreten. Also gilt auch hier: Mit Sorgfalt und Augenmass sparen. ‚Sparst-Du-noch-oder-schimmelt-es-schon‘ darf nicht das Motto werden.“

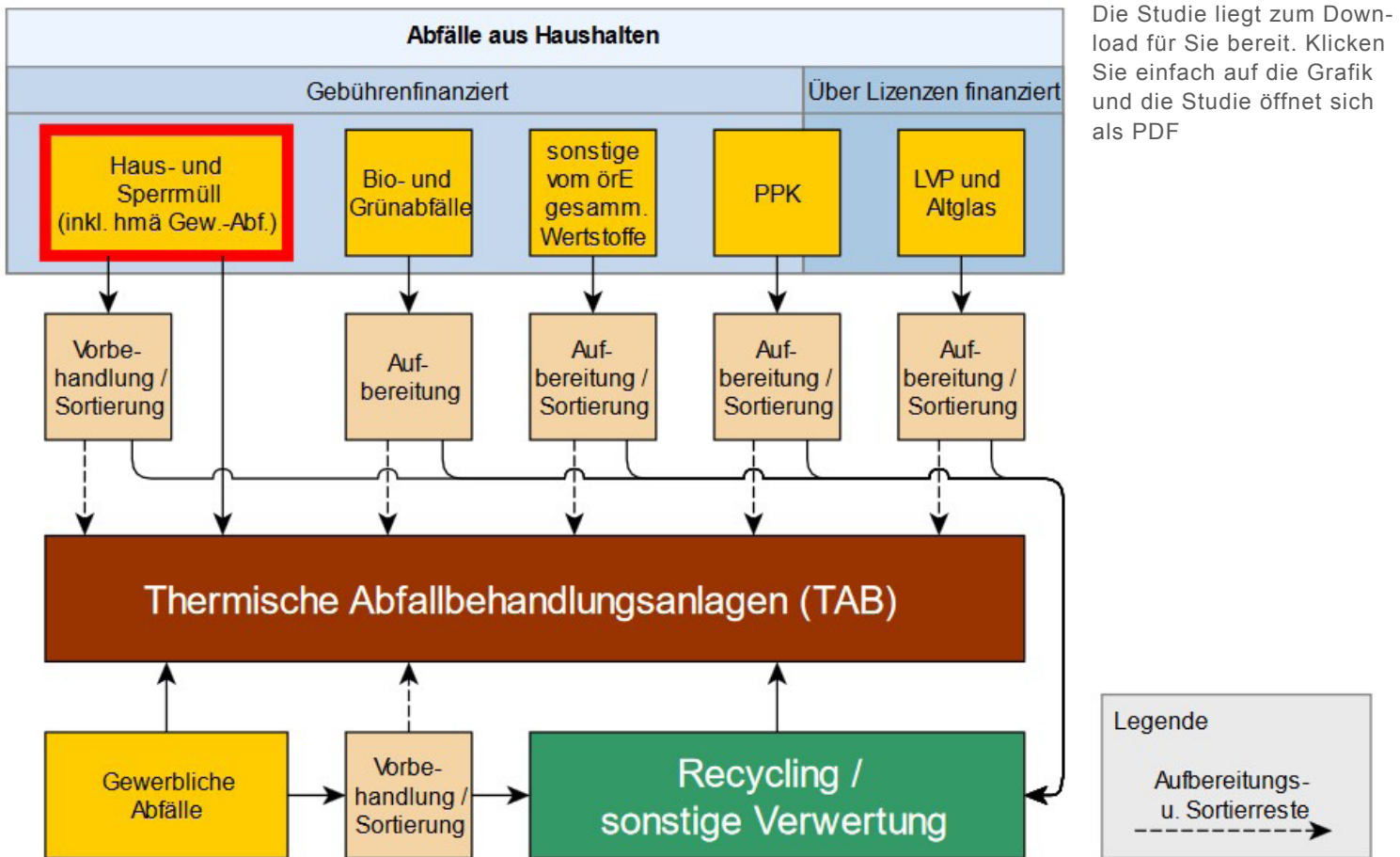
## Das Netzwerk Schimmelberatung Hamburg

Das Netzwerk Schimmelberatung Hamburg hat sich 2009 konstituiert. In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen findet ein interdisziplinärer, fachlicher Austausch statt. Gemeinsame Standards für die Schimmelberatung oder das Vorgehen bei der Schimmelbeseitigung werden angestrebt. Das Netzwerk besteht zurzeit aus 13 Partnern, darunter die Hamburger Mietervereine, der Grundeigentümerverband, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, die Verbraucherzentrale sowie Verbände von Umweltberatern, Baubiologen und Ingenieuren, die Behörde für Umwelt und Energie sowie das Zentrum für Energie-, Wasser- und Umwelttechnik (ZEWU) der Handwerkskammer Hamburg. Auf der Homepage [www.netzwerk-schimmelberatung-hamburg.de](http://www.netzwerk-schimmelberatung-hamburg.de) finden Mieter, Vermieter, Eigenheimbesitzer und Handwerker den passenden Ansprechpartner für Ihre Fragen zur Ursachensuche, Beseitigung und Vorbeugung von Schimmelpilzen sowie für umweltmedizinische oder rechtliche Fragen.

### Oliver Schirg

# Kein Brennstoffemissionshandel für die Abfallwirtschaft – CO<sub>2</sub>-Preis auf Abfall bringt steigende Abfallgebühren ohne klimaschützende Lenkungswirkung

Die Verbände VKU und GdW sowie der Kölner Entsorger AVG haben auf einer gemeinsamen Pressekonzferenz in Berlin auf die negativen Auswirkungen einer drohenden Einbeziehung von Abfällen in den nationalen Emissionshandel nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) hingewiesen. Sie fordern angesichts der aktuell hohen finanziellen Belastungen für private Haushalte und Betriebe einen Verzicht auf die nationale Ausweitung des BEHG und eine einheitliche europäische Lösung.



Die Studie liegt zum Download für Sie bereit. Klicken Sie einfach auf die Grafik und die Studie öffnet sich als PDF

Abbildung 3.1: In TAB entsorgte und vom BEHG betroffene Abfälle

**Auswirkungen des nationalen Brennstoffemissionshandels auf die Abfallwirtschaft.** Die Studie untersucht die Auswirkungen der Abfallverbrennung in die CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf Kosten und Gebühren sowie auf Abfallverbringungen ins Ausland. Darüber hinaus dienen die Ergebnisse der Studie als Grundlage, um im Rahmen der Evaluierung des BEHG im Jahr 2022 sachgerechte Durchführungsregelungen festlegen zu können. Dies bezieht sich insbesondere auf die Festlegung eines praxisorientierten Verfahrens zur Bestimmung der CO<sub>2</sub>-Menge sowie Festlegungen zur Emissionsberichterstattung, zu eventuellen Ausnahmeregelungen und zur Bestimmung von Verantwortlichkeiten bei der Einbeziehung der Abfallverbrennung in das nEHS. Das Ergebnis der Studie wurde dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz am 31.03.2022 vorgelegt.

**Quelle: BMKW**

Die steigenden Inflationsraten sowie die gegenwärtige Energiekrise könnten ohne entschlossenes Gegensteuern der Politik zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen. Die drastischen Mehrbelastungen gerade bei den Mietnebenkosten drohen weniger zahlungskräftige Bevölkerungsschichten zu überfordern.

Die Kosten für die Verbraucherinnen und Verbraucher wären erheblich: So rechnet der Gesetzesentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz selbst mit zusätzlichen Kosten für die Verbraucherinnen und Verbraucher von 900 Millionen Euro allein für 2023. Diese Belastung würde, der sogenannten BEHG-Preistreppe folgend, von Jahr zu Jahr weiter steigen.

Am 13. Juli 2022 hat die Bundesregierung den Entwurf einer Novelle des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) beschlossen, mit dem auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der Abfallverbrennung ab 2023 in den nationalen Emissionshandel für Treibhausgase einbezogen werden sollen.

Ein Emissionshandel für Siedlungsmüll besitzt aus Sicht von VKU, GdW und dem Entsorger AVG allerdings keine belegbare Lenkungswirkung im Sinne des Klimaschutzes. Viele Abfälle – häusliche Restabfälle, Abfälle aus dem Gesundheitswesen, schadstoffbelastete Abfälle etc. – müssen im Interesse einer schadlosen Entsorgung thermisch behandelt werden. Eine Ausweichmöglichkeit auf andere „Brennstoffe“ gibt es für die Müllverbrennungsanlagen nicht, ihre vorrangige Aufgabe ist vielmehr die Gewährleistung von Entsorgungssicherheit.

Der Verband Kommunaler Unternehmen (VKU), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und der Kölner Entsorger AVG fordern deshalb die Politik dringend dazu auf, auf die CO<sub>2</sub>-Bepreisung der Siedlungsabfallwirtschaft zu verzichten.

Als VKU, GdW und AVG sind gemeinsam der Überzeugung, dass der Emissionshandel ein wichtiges Instrument für den Klimaschutz ist, haben jedoch große Zweifel, dass dieses Instrument für die thermische Behandlung von Siedlungsabfällen passt. Während es bei der CO<sub>2</sub>-Bepreisung von Gas oder Öl darum geht, unter anderem die Elektromobilität im Verkehrssektor oder Wärmepumpen im Gebäudebereich zu fördern, können Abfälle nicht durch andere Energieträger ersetzt werden.

Abfälle werden nicht „produziert“, um Energie zu erzeugen, sondern sie fallen bei Produktion und Konsum an und müssen ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Die bei der energetischen Verwertung erfolgende Energienutzung macht Abfälle nicht zu „Brennstoffen“ wie Gas oder Öl. Mit anderen Worten: „Öl kann in der Erde bleiben, Abfall aber nicht in der Tonne!“

## **Ingbert Liebing, Hauptgeschäftsführer des V**

### **erbands Kommunaler Interessen (VKU):**

„Rund 1 Milliarde Euro Mehrbelastung durch Ausweitung des BEHG auf Siedlungsabfälle – das ist sachlich falsch und kommt zum völlig falschen Zeitpunkt. Die Bundesregierung kann nicht einerseits ein drittes Entlastungspaket schnüren und gleichzeitig zusätzliche Belastungen gerade für die Mieterinnen und Mieter beschließen. Gerade diese wären besonders betroffen, da sie kaum Einfluss auf ihre Abfallgebühren nehmen können. Mit der BEHG-Ausweitung würde zudem ein nationaler Sonderweg beschritten werden. Es entstünde ein starker wirtschaftlicher Druck, Abfälle zur Verbrennung – oder gar zur Deponierung – ins Ausland zu bringen. Durch die Verdrängung von Siedlungsabfällen ins Ausland würde sich Deutschland die eigene Klimabilanz schönrechnen, ohne wirklich etwas für den Klimaschutz erreicht zu haben. Was wir brauchen, ist eine europäische Lösung und keine deutschen Alleingänge.“

## Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher

### Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW):

„Eine weitere finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter durch höhere Abfallgebühren, zusätzlich zu den explodierenden Energiepreisen, ist unverhältnismäßig und unsozial. Mieterhaushalte werden ohnehin schon durch die geplante CO<sub>2</sub>-Bepreisung bei Wohnenergie verstärkt zur Kasse gebeten – obwohl auch diese Abgabe wegen der allgemein hohen und weiter steigenden Energiepreise keine Lenkungswirkung hat. Die im BEHG-Referentenentwurf enthaltene Einnahmeerwartung des Staates von 900 Mio. Euro in 2023 entspricht spiegelbildlich einer entsprechenden Zusatzbelastung der Bürger. Generell müssen staatliche Mehreinnahmen bei den Energiekosten sozial gestaffelt an die finanziell am stärksten betroffenen Haushalte zurückgegeben werden. Da ein zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Preis auf Siedlungsabfälle aber weder angebracht noch zielführend ist, sollte auf ihn zugunsten der Mieterinnen und Mieter verzichtet und der CO<sub>2</sub>-Preis auch auf Wohnenergie für die Dauer der Energiekrise, mindestens aber ein Jahr lang, ausgesetzt werden.“

## Andreas Freund, Geschäftsführer Abfallentsorgungs- und Verwertungsgesellschaft Köln mbH (AVG):

### sellschaft Köln mbH (AVG):

„Die Einführung einer nationalen CO<sub>2</sub>-Abgabe auf die Verbrennung von Abfällen belastet nur die Bürgerinnen und Bürger mit höheren Abfallgebühren und führt nicht zu mehr Klimaschutz und Recycling von Abfällen. Die Instrumente für mehr Recycling haben wir insbesondere im Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Verpackungsgesetz oder der Gewerbeabfallverordnung hinreichend verankert. Es fehlt hier oftmals nur am Vollzug der vorhandenen Regelungen. Eine nur belastende CO<sub>2</sub>-Abgabe brauchen wir hierzu nicht. Auch besteht die Gefahr, dass insbesondere Gewerbeabfälle künftig verstärkt im europäischen Ausland entsorgt werden, weil das dort dann günstiger ist. Dann fehlen aber die Restabfallmengen zur Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme durch die thermischen Abfallbehandlungsanlagen. Das ist in Zeiten, in denen Energie knapp und teuer ist, eine fatale Entwicklung und führt nur zu noch mehr Abhängigkeiten von fossilen Energieträgern.“

**GdW** Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

**VKU** Der Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) vertritt über 1.500 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation. Mit rund 283.000 Beschäftigten wurden 2019 Umsatzerlöse von 123 Milliarden Euro erwirtschaftet und mehr als 13 Milliarden Euro investiert. Im Endkundensegment haben die VKU-Mitgliedsunternehmen signifikante Marktanteile in zentralen Ver- und Entsorgungsbereichen: Strom 62 Prozent, Gas 67 Prozent, Trinkwasser 91 Prozent, Wärme 79 Prozent, Abwasser 45 Prozent. Sie entsorgen jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und tragen durch getrennte Sammlung entscheidend dazu bei, dass Deutschland mit 67 Prozent die höchste Recyclingquote in der Europäischen Union hat. Immer mehr Mitgliedsunternehmen engagieren sich im Breitbandausbau: 203 Unternehmen investieren pro Jahr über 700 Millionen Euro. Beim Breitbandausbau setzen 92 Prozent der Unternehmen auf Glasfaser bis mindestens ins Gebäude.

**AVG Köln** Die AVG Köln als mittelständisches Unternehmen der Kölner Abfallwirtschaft betreibt seit 1998 die Restmüllverbrennungsanlage Köln, in der der gesamte Kölner Resthausmüll, nicht verwertbare Reste des Sperrmülls sowie Sortierreste von Gewerbe- und Baustellenabfällen verbrannt werden. Darüber hinaus ist sie Betreiber der Deponie Vereinigte Ville in Erfstadt/Liblar. Über ihre Tochtergesellschaften AVG Ressourcen und AVG Kompostierung managt die AVG Köln die Verarbeitung von Baustellen-, Gewerbe- und Bioabfällen. Neben den Entsorgungsdienstleistungen produziert die AVG Köln Energie aus Abfall, die ausreicht, um ein Viertel der Kölner mit Strom zu versorgen.

### Andreas Schichel

## Fachkräfte aus Kolumbien verstärken Vonovia – Projekt der Bundesagentur für Arbeit eröffnet neue Chancen

Um dem akuten Fachkräftemangel zu begegnen, hat Vonovia im Rahmen des Projekts „TEAM“ der Bundesagentur für Arbeit (BA) 13 Elektronikerinnen und Elektroniker sowie vier Gärtnerinnen und Gärtner in Kolumbien angeworben. Die bereits ausgebildeten Fachkräfte werden ab September bei Deutschlands größtem Wohnungsanbieter eingesetzt. „Wir freuen uns sehr, dass wir die kolumbianischen Fachkräfte bei uns qualifiziert beschäftigen und diesen Menschen eine Perspektive bieten können“, erklärte Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender der Vonovia SE, anlässlich der Begrüßung der neuen Kräfte in Hannover. Buch bezeichnete das Anwerben im nicht europäischen Ausland als „Modell für die deutsche Wirtschaft, den Fachkräftemangel in den Griff zu bekommen“.



Die erforderliche Vereinbarung für diese Maßnahme wurde zwischen der BA und der kolumbianischen Arbeitsverwaltung SPE getroffen. Hiermit bot sich für Vonovia die Möglichkeit, erstmalig das Recruiting auch auf Staaten außerhalb der EU auszuweiten. Grundlage hierfür ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, das Vereinbarungen wie diese ermöglicht und die Möglichkeit zum Nachholen der Anerkennung bereits vorhandener Abschlüsse nach der Einreise in Deutschland eröffnet. Vonovia ist bundesweit eines der ersten Unternehmen, das die neuen Vermittlungsabsprachen der BA auf Grundlage des 2020 in Kraft getretenen Fachkräfteeinwanderungsgesetzes aktiv zur Rekrutierung nutzt.

„Wir stehen vor der großen Herausforderung, den Gebäudebestand sehr schnell klimaneutral zu sanieren und Photovoltaik auf die Dächer zu bringen. Daher können wir jede gute Frau und jeden guten Mann gebrauchen“, erläuterte Buch die Notwendigkeit, in Kolumbien Fachkräfte anzuwerben.

Generalbevollmächtigte Konstantina Kanellopoulos (vorne, Bildmitte) begrüßte in Hannover kolumbianische ElektrikerInnen und GärtnerInnen, die ab September bei Vonovia beschäftigt werden. Foto: Vonovia / Kai Uwe Oesterhelweg.

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 350g 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



## Sprachbarrieren und nationale Grenzen sollten keine Rolle spielen

„Vonovia hat das Angebot der Bundesagentur für Arbeit als Chance ergriffen, gute Fachkräfte außerhalb der EU für sich zu gewinnen. Sprachbarrieren und nationale Grenzen sollten keine Rolle spielen, wenn am Ende alle Seiten davon profitieren“, sagte Dr. Berend Lindner, Staatssekretär im Arbeits- und Wirtschaftsministerium von Niedersachsen.

Um die neuen Kräfte zu finden, hatte die kolumbianische Arbeitsagentur intensiv unter anderem über ihre sozialen Medien geworben. Über 400 Frauen und Männer, zwischen 21 und 35 Jahre alt, bewarben sich. Am Ende wurden 90 Bewerbungsgespräche geführt. Die Wahl fiel auf 17 hochmotivierte Menschen, die sich eine Zukunft in Deutschland aufbauen wollen. Rekrutiert wurde in jenen Arbeitsmarkt Bereichen, in denen in Deutschland ein Engpass und in Kolumbien ein Überschuss an Fachkräften besteht. Vonovia hält sich somit an die Standards der fairen Erwerbsmigration. Insgesamt weist Kolumbien eine hohe Jugendarbeitslosigkeit auf.

## Eine Zukunft in Deutschland

Die nun bei Vonovia beschäftigten 15 Männer und zwei Frauen werden in Hannover im Wohnumfeld sowie in Kiel, Lübeck und in Berlin bei der Vonovia Technischer Service (VTS) eingesetzt. Auch hier werden sie berufsbegleitende Kurse besuchen, um sich so gut wie möglich im Job, aber auch in Deutschland integrieren zu können. Bildungsträger ist die Continental. Die Kooperation wurde zudem maßgeblich von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover begleitet.

Nach 12 bis 18 Monaten der qualifizierten Beschäftigung bei Vonovia und der möglichen Anerkennung ihrer Ausbildung durch die deutschen Behörden, können die Fachkräfte in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Alle kolumbianischen Fachkräfte, die im Rahmen des „TEAM“-Programms angeworben wurden, mussten im Vorfeld Deutsch lernen und eine Sprachprüfung ablegen.

**Quelle: Vonovia**