



Das interessante Urteil

**OLG Hamm: Kein gesondertes Kündigungsrecht für vom Vermieter zur Verfügung gestellten Breitbandkabelanschluss**

Seite 15

Stromverbrauch

**Individualverkehr – zukünftig ohne Elektromobilität nicht denkbar – Was muss die Wohnungswirtschaft beachten, Herr Streng?**

Seite 17

Stromkosten

**Neuer Hartz-IV-Satz deckt Stromkosten nicht ausreichend ab**

Seite 20

Verbrauchsmessung

**Smart Meter für alle Haushalte - Stromversorger sind sich nicht einig**

Seite 22

Verbrauchsmessung

**Digitalisierung der Energiewirtschaft: BSI zertifiziert viertes Smart-Meter-Gateway**

Seite 23

Verbrauchsmessung

**Von analog zu digital - Smart Metering: 5 Dinge, die Sie jetzt wissen müssen, erklärt Kjell Ole Beckmann von Reos**

Seite 25

Energieversorgung

**WIRO Rostock stellt 253 Wohnungen im Hansaviertel auf Geothermie um – Im Innenhof wird 98 Mal für Erdwärmesonden 116 m tief gebohrt**

Seite 29

Gesetzgebung

**Novelle des Telekommunikationsgesetzes: Bauminister sprechen sich für Erhalt kostengünstiger TV-Grundversorgung aus – Und was sonst noch beschlossen wurde**

Seite 30

Kommentar von Andreas Breitner:

**Grundsteuerreform: Es bewegt sich was im Norden**

Seite 2

Kosten & Klima

**Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung und seine Kostenwirksamkeit – Und was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft, Herr Grundmann?**

Seite 4

Energieversorgung

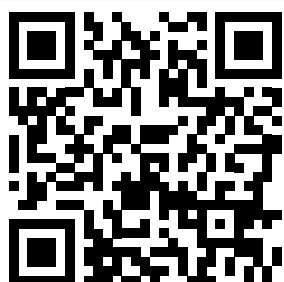
**Die Wärme, die aus dem Kanal kommt – Eine Abwasserwärmepumpe macht es möglich**

Seite 10

Wohnkosten

**IW Studie: Wohnkostenbelastung weitgehend konstant – damit es so bleibt, müssen Bauprojekte mit 30 % preisgünstigen Wohnungen geplant werden**

Seite 13



## Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund um die Wohnkosten

### Herausgeber:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

### Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß  
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Tel.: 0385 / 48937503  
E-Mail: hitpass@vnw.de

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

## Grundsteuerreform: Es bewegt sich was im Norden



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

**Liebe Leserinnen und Leser,**

in Sachen Reform der Grundsteuer ist in Norddeutschland in den vergangenen Wochen Bewegung gekommen. Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel stellte Eckpunkte für die Reform vor. Schleswig-Holsteins Finanzministerin Monika Heinold rückte - nachdem die Koalitionsparteien CDU und FDP aufbegehrten - von ihrer Festlegung auf das Bundesmodell ab. In Mecklenburg-Vorpommern wiederum wird hinter den Kulissen noch gerungen.

Am weitesten ist Hamburg. In der Hansestadt wird den Worten von Dressel zufolge von 2025 an die Grundsteuer mit Hilfe eines sogenannten Fläche-Lage-Modells berechnet. Im Kern basiert die Höhe der Grundsteuer dann auf der Grundstücks- bzw. der Gebäudefläche und der aus dem Mietenspiegel bekannten Lage (normale bzw. gute Lage) des Grundstücks bzw. des Gebäudes. Wohngebäude werden bei der Berechnung der Höhe der Grundsteuer begünstigt.

Der Hamburger Weg bei der Grundsteuerreform wird das bezahlbare Wohnen nicht gefährden. Er ist klug, einfach und überzeugend. Damit weicht er diametral von dem Reformvorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz ab, der kompliziert, teuer und ungerecht ist. Das jetzt vorgelegte Hamburger Grundsteuermodell wird nach unserer ersten Begutachtung dafür sorgen, dass die Wohnkosten auf ganz Hamburg bezogen nicht weiter steigen.

In Schleswig-Holstein haben die Grünen nun vorgeschlagen, das Bodenwertmodell aus Baden-Württemberg zu übernehmen. Es ist zunächst einmal gut, dass jetzt auch bei den Grünen im Norden ein Nachdenken darüber eingesetzt hat, ein eigenes Modell für die Grundsteuer zu entwickeln. Das birgt die Chance, dass regionale Besonderheiten berücksichtigt werden.

Aber die große Rolle, die der Bodenrichtwert beim baden-württembergischen Modell spielt, widerspricht der Absicht, das Wohnen nicht zu verteuern. Gerade in den besonders nachgefragten Wohnvierteln sind in den vergangenen Jahren die Bodenrichtwerte dramatisch gestiegen. Wenn diese Steigerung künftig die Grundsteuer maßgeblich bestimmt, werden Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen sich dort das Wohnen nicht mehr leisten können. Die bisherige Aufteilung der Städte in reiche und arme Stadtviertel wird auf Jahrzehnte hinaus zementiert.

Wer dem Bodenrichtwert bei der Bemessung der Grundsteuer eine so große Bedeutung beimisst, verabschiedet sich von der sozialen Durchmischung von Wohnvierteln. In Quartieren, die zentrumsnah oder an besonders schönen Orten liegen, wo Bus und Bahn im Minutentakt fahren, ausreichend Kitas und Schulen existieren sowie Supermärkte und Einkaufsläden in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen sind, werden künftig die Wohlhabenden leben. Jene, die es nicht so dicke haben, werden dann in die Wohnviertel am Ortsrand vertrieben. Dorthin, wo die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr unzureichend ist, wo lange Wege zum Supermarkt oder Arzt notwendig sind und die abends wie ausgestorben wirken, weil es kaum Kneipen oder Gaststätten gibt.

In Mecklenburg-Vorpommern ringen, so war zu erfahren, die Experten noch um eine sinnvolle Lösung bei der Grundsteuerreform. Man sympathisiere zwar mit der Idee einer länderspezifischen Lösung, heißt es. Allerdings seien die Kosten für eine landeseigene Softwareentwicklung nicht zu stemmen. Insofern läuft es im Nordosten wohl auf das Bundesmodell hinaus.

Der VNW hat in den vergangenen Jahren stets regionale Lösungen angemahnt, für ein reines Flächenmodell geworben und sich dagegen ausgesprochen, die Grundsteuer als verkappte Vermögenssteuer zu missbrauchen. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird die staatliche Infrastruktur finanziert, die jeder gleich nutzt. Allerdings erkennen wir auch an, dass die Einbeziehung eines lageabhängigen Faktors die bislang geäußerte Kritik an einem reinen Flächenverfahren ausräumen kann.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge ist Hamburg das Optimum. Hier entwickelt der rot-grüne Senat ein Flächen-Lage-Modell, das den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entspricht, aber bei der Erhebung der Grundsteuer große Unterschiede zwischen den Wohnquartieren vermeidet.

Das wäre im Sinne aller. Im Sinne der Mieterinnen und Mieter, deren Wohnnebenkosten ohnehin schon hoch sind. Im Sinne der Kommunen, die auf die Einnahmen der Grundsteuer angewiesen sind und im Sinne der Wohnungswirtschaft, die ein einfaches, unbürokratisches und vor allem rechtssicheres Modell möchte.

**Andreas Breitner**

## Kosten & Klima

# Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung und seine Kostenwirksamkeit – Und was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft, Herr Grundmann?

Die Bundesregierung hat Ende letzten Jahres das Klimaschutzprogramm auf den Weg gebracht, um die Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele bis 2030 zu konkretisieren. Neben der CO<sub>2</sub>-Bepreisung als Marktinstrument sollen mit Hilfe von Ordnungsrecht über das Gebäudeenergiegesetz und Fördermaßnahmen durch das Bundesprogramm effiziente Gebäude die Voraussetzungen zum Erreichen der CO<sub>2</sub>-Minderungsziele geschaffen werden. Ein Kernbestandteil ist die Bepreisung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für alle Sektoren, die bisher nicht in das Emissionshandelssystem der EU (EU-ETS) integriert sind. Das hat zur Folge, dass jetzt auch der Kraftstoff für die individuelle PKW-Nutzung und natürlich auch das Heizöl und Erdgas für die Wärmeversorgung CO<sub>2</sub>-Preissignalen unterliegen. Die damit für den Bürger einhergehende Belastung steigert der Anreiz zum klimabewussten Handel.



Ein Beispiel innovativer Wärmeversorgung: In der Wohnanlage „Grüne Aue“ im Berliner Stadtteil Biesdorf hat Vattenfall Energy Solutions Anfang 2019 erstmals eine Abwasserwärmepumpe in Betrieb genommen. Sie ist Teil einer dezentralen Wärmeversorgungsanlage für das Wohngebiet und trägt zur Versorgung von 113 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.400 m<sup>2</sup> bei. Eine Versorgung mit Fernwärme war in der Wohnanlage nicht möglich. Für die Wärmeversorgung sorgen deshalb insgesamt drei Erzeugungsanlagen: eine Abwasserwärmepumpe, ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und ein Brennwertkessel. Der jährliche Wärmebedarf beträgt 740 Megawattstunden. Foto: Vattenfall

Um diese Belastungen zumindest teilweise zu kompensieren, plant die Bundesregierung verschiedene Maßnahmen zur Entlastung auch einkommensschwacher Bürger wie eine Reduktion der den Strompreis belastenden Umlagen, Vorteile für Fernpendler und eine Entlastung von Wohngeldbeziehern.

Die CO<sub>2</sub>-Bepreisung führt also zwangsläufig zu steigenden Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft, doch dazu später mehr. Denn das Klimaschutzprogramm stellt auch konkrete Anforderungen an den Sektor der Wohnungswirtschaft zur Reduktion seiner CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030. Die Wohnungswirtschaft steht folglich über die betriebskostenwirksame CO<sub>2</sub>-Bepreisung der fossilen Brennstoffe hinaus in der Verantwortung, zahlreiche Maßnahmen über das bisher Geplante hinaus zu ergreifen, um die CO<sub>2</sub>-Reduktionen in der Wohnungswirtschaft bis 2030 von heute ca. 120 Mio. t/a auf höchstens 70 Mio. t/a zu minimieren. Das ist für den betrachteten Zeitraum die prozentual stärkste Emissionsminderung, die die Bundesregierung dem Sektor Wohnungswirtschaft im Vergleich zu den anderen Sektoren wie Energiewirtschaft, Verkehr, Industrie und Landwirtschaft auferlegt.

## Energieeffizienzmaßnahmen und energetische Gebäudesanierung

Die Forderung zur Emissionsminderung wird durch ein entsprechendes Programm zur Förderung der notwendigen zusätzlichen Aufwendungen flankiert, wie Energieeffizienzmaßnahmen und energetische Gebäudesanierung. Unter anderem sollen folgenden Maßnahmen eingeführt werden:

- technologieoffene steuerliche Geltendmachung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen
- neu konzipierten Bundesförderung für effiziente Gebäude
- Förderung einer seriellen Sanierung im Gebäudebereich, d.h. einer seriellen Vorfertigung von entsprechenden Bauteilen



- Erneuerung von Heizungsanlagen
- Aufstockung des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“
- Förderung von Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit

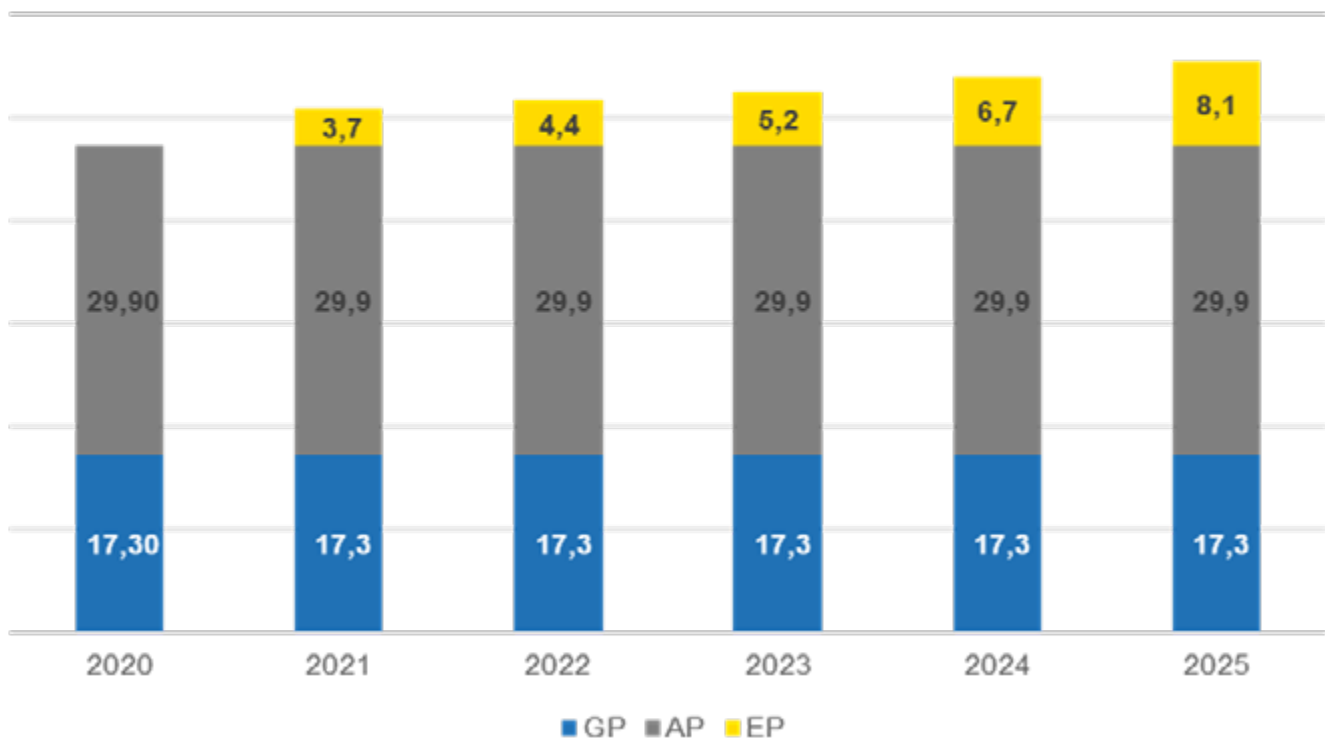
Trotz aller Fördermechanismen ist mit einer erheblichen Belastung der Wohnungswirtschaft zu rechnen und es ist kaum davon auszugehen, dass all diese Maßnahmen für den Mieter kostenneutral umzusetzen sind. Eine Untersuchung der Nymoen Strategieberatung vom April dieses Jahres belegt allein für das Land Berlin einen Finanzbedarf von gut 90 Mrd. € bis 2050 um die Klimaziele im Gebäudebestand erreichen zu können.

## Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Klimaschutzprogramms auf die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft

Die Bepreisung der Kohlendioxid-Emissionen durch das Klimaschutzprogramm trifft die Bewohner von Mietwohnungen und die Bewohner von Eigentum. Die so steigenden Kosten der Wärmeerzeugung sind auch im Rahmen der Steuern- und Abgabenklausel von Wärmelieferverträgen, sowohl im Rahmen der Fernwärmeversorgung, als auch beim Wärmecontracting, also bei einer Ausgliederung der Wärmeversorgung an einen Dritten, den sogenannten Contractor, umlagefähig.

Diese Wärmeversorger der Wohnungswirtschaft bereiten eine Anpassung der Preisgestaltung und der Gleitklausel für die Preisentwicklung der Wärmeversorgung vor unter Einbeziehung eines neuen Preisbestandteils, um die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf den Wärmekunden umlegen zu können. Die sich daraus ergebende Kostensteigerung einer beispielhaften Wärmeversorgung zeigt die folgende Abbildung über den Zeitraum 2020 bis 2025.

Wärmekosten [TEUR/a]



Die Abbildung stellt die Entwicklung des Wärmepreises unter Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Abgabe beispielhaft dar. Grundlage ist die Wärmeversorgung einer Wohnimmobilie mit einer thermischen Anschlussleistung von 250 kW bei einer jährlichen Wärmeabnahme von rd. 500 MWh. Das

entspricht je nach baulichem Standard in etwa einem Objekt mit 150 bis 250 Wohneinheiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Kessel/BHKW-Kombination mit Erdgas als Brennstoff. Abgebildet sind die Kosten für die Wärmeversorgung pro Jahr über den Zeitraum. Blau dargestellt ist der Preisanteil, der auf den Grundpreis entfällt, grau gibt den Arbeitspreis wieder und gelb dargestellt ist der Kostenaufschlag, der sich durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe ergibt. Dieser steigt analog der Vorgaben des Klimapakets über den Zeitraum von 2021 bis 2025 kontinuierlich an und führt in diesem Beispiel in 2021 zu einer Mehrbelastung des Kunden von 8 % bis zu 17 % in 2025.

Das beschriebene Versorgungskonzept beruht auf einer Kombination aus Erdgaskessel oder Erdgastherme und einem BHKW zur Kraft-Wärme gekoppelten (KWK) Wärmeversorgung. Diese Form der Wärmeerzeugung unter Einbindung der KWK-Komponente ist in den letzten Jahren in Deutschland im Neubau die gängige Variante für größere Objekte zum Erreichen der baulichen Auflagen.

Nach Einschätzung des Autors ist die dargestellte CO<sub>2</sub>-Abgabe - induzierte Preissteigerung allein kein ausreichender Hebel um damit einer komplett oder weitgehend regenerativen, also CO<sub>2</sub>-neutralen Wärmeversorgung einen wettbewerbsfähigen Marktzugang zu ermöglichen. Es ergibt sich also kein Automatismus, der zu einer Umstellung der Heizsysteme und zu einer Minderung der klimarelevanten Emissionen führen wird.

## Zusätzliche Kostenbelastung des Mietwohnraums

Das Umsetzen weitergehender Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele wie energetische Gebäudesanierung, also das Dämmen, oder eine Umstellung des Heizungssystems verursacht zusätzliche Kosten und damit – zumindest anteilig – auch eine zusätzliche Kostenbelastung des Mietwohnraums in Deutschland. Der Bund plant wie oben erläutert eine unterstützende Förderkulissen zur Minderung der wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Wohnungswirtschaft wird sich der Herausforderung also stellen müssen, im Bestand erhebliche Maßnahmen zu ergreifen, um die Klimaschutzziele des Sektors zu erreichen. Andernfalls drohen kurzfristige Sofortmaßnahmen, die der zuständige Ressortminister dem Klimakabinett vorzulegen hat, wenn das Monitoring der jährlichen Reduktionsanforderungen ein Verfehlen der Reduktionsziele einzelner Sektoren erkennen lässt.

Status Quo	Sanieren = Dämmen	Heizungstausch
Sanierungsrate 1,1%	Sanierungsrate 4% <sup>1</sup>	Sanierungsrate 1,1%
Heizungssystem unverändert	Heizungssystem unverändert	Umstellung des Heizungssystems
CO <sub>2</sub> Emissionen 2030 115 Mio. t p.a.	CO <sub>2</sub> Emissionen 2030 95 Mio. t p.a.	CO <sub>2</sub> Emissionen 2030 70 Mio. t p.a.
Investitionen bis 2030 Gebäude 200 Mrd. EUR Erzeugung 0 EUR	Investitionen bis 2030 Gebäude 950 Mrd. EUR Erzeugung 0 EUR	Investitionen bis 2030 Gebäude 200 Mrd. EUR Erzeugung 100 Mrd. EUR <sup>1</sup>
	<sup>1</sup> 70% der Gebäude saniert, 30% leichte Sanierung, 50% mittlere Sanierung, 20% Vollsanierung	<sup>1</sup> 50% Gas (hybrid), 15% Fernwärme, 12% Wärmepumpen, 11% Biomasse, Solarthermie, Rest 12%

Die Tabelle vergleicht verschiedene Szenarien möglicher energetischer Sanierungsmaßnahmen mit einer Fortführung des Status Quo (linke Spalte, grau). Dargestellt sind in der mittleren Spalte (rot) die Auswirkungen bzgl. CO<sub>2</sub>-Minderung und Kosten bei einer Intensivierung der Dämmmaßnahmen (Details dazu in der Fußnote) ohne das Heizsystem zu verändern. Die grüne, rechte Spalte zeigt die Auswirkungen, wenn die Dämmmaßnahmen analog des Status Quo (graue linke Säule) fortgeführt und durch eine Umstellung des Heizsystems flankiert werden (Details zur Art der Wärmeerzeugung siehe Fußnote) (Eigene Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der AGFW).

## Sektor Wohnungswirtschaft bis 2030 von maximal 70 Mio. t CO<sub>2</sub>/a weit verfehlt

Die Tabelle zeigt deutlich, dass bei Fortführung des Status Quo die Klimaschutzziele des Sektors Wohnungswirtschaft bis 2030 von maximal 70 Mio. t CO<sub>2</sub>/a weit verfehlt werden (linke Spalte). Werden die Sanierungsmaßnahmen durch Dämmung intensiviert (mittlere Spalte), können Kosten auf die Wohnungswirtschaft deutschlandweit allein bis 2030 in einer Größenordnung von 1 Bio. € zukommen und trotzdem werden gemäß dem dargestellten Szenario die Klimaschutzziele nicht vollständig erreicht. Ergänzt man jedoch die Fortführung des Status Quo durch eine Umstellung des Heizsystems, bewegen sich die zusätzlichen Kosten für die modernen Heizungen insgesamt bei nur rd. 100 Mrd. € bis 2030, die zu den rd. 200 Mrd. € für eine Fortführung der Dämmmaßnahmen bis 2030 anfallen würden und das vorgegebene CO<sub>2</sub>-Minderungsziel wird erreicht. Diese Szenarien geben einen Hinweis, wie die Vorgaben zum Klimaschutz der Bundesregierung am effizientesten erreicht werden können. Durch eine Fokussierung auf die Modernisierung des Heizsystems reduzieren sich die Kosten zum Erfüllen der Klimaschutzziele auf nur rund ein Drittel im Vergleich zu den Kosten reiner Dämmmaßnahmen.

## Fazit

Das Umsetzen der Klimaschutzziele allein bis zum Jahr 2030 entsprechend den Vorgaben der Bundesregierung, stellt eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft dar. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe zur Verteuerung der fossilen Brennstoffe führt bereits zu einer Belastung der Mieter bzw. Eigentümer wegen der damit einhergehenden steigenden Heizkosten. Dies allein wird jedoch als Anreiz nicht ausreichen, um die Klimaschutzziele zu erfüllen.

Zusätzlich kommen erhebliche Aufwendungen für energetische Sanierungsmaßnahmen in Form von Dämmung und Austausch der Heizsysteme auf die Eigentümer zu, die auch potentielle Mieter betreffen werden. Dabei sollte der Fokus auf neue anteilig oder komplett regenerative Heizsysteme gelegt werden. Denn dadurch lassen sich, wie dargelegt, auf dem Weg zur Zielerreichung erhebliche Kosten einsparen.

Hier kann das Wärmecontracting, also eine gewerbliche Wärmelieferung, die Wohnungswirtschaft zukünftig bei der Umsetzung regenerativer Wärmeversorgungssysteme unterstützen. Denn eine rein oder auch nur anteilig CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung ist deutlich aufwendiger in der Umsetzung und im Betrieb und da kann kompetente Unterstützung helfen. Höherer Aufwand führt auch zu höheren Kosten gegenüber einer fossilen, in der Regel mit Erdgas betriebenen Lösung. Und die Mehrkosten regenerativer Konzepte werden nicht durch die CO<sub>2</sub>-Abgabe des Klimapakets kompensiert, dazu ist die CO<sub>2</sub>-Abgabe zu niedrig angesetzt.

## Sinnvolle Auslagerung derart komplexer klimagerechter Wärmeversorgung

Die aus Sicht der Wohnungswirtschaft sinnvolle Auslagerung derart komplexer klimagerechter Wärmeversorgung durch den Anschluss an ein regenerativ gespeistes Nah- oder Fernwärmesystem oder durch die Zusammenarbeit mit einem kompetenten Contractor steht jedoch vor einer großen Hürde. Denn die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) fordert, dass bei einer gewerblichen Wärmelieferung, also der Auslagerung einer Wärmeversorgung an Dritte, die Kosten für den Mie-



Dr. Jan Grundmann  
Vattenfall Energy Solutions  
GmbH  
Überseering 12  
22297 Hamburg  
040 2718 2280  
jan.grundmann@vattenfall.de

Foto: Reiner Freese

**Lesen Sie auch :**  
Beispiel Berlin-Biesdorf: Die Wärme, die aus dem Kanal kommt – Eine Abwasserwärmepumpe macht es möglich. Hier per [KLICK](#)



ter nicht über den Durchschnitt der Heizkosten der letzten drei Jahre steigen dürfen (Heizkostenvergleich). Diese Regelung der WärmeLV kann dazu führen, dass die alten fossilen Heizsysteme in der Wohnungswirtschaft quasi „zementiert“ werden. Hier ist eine Anpassung der Berechnungsmethodik des Heizkostenvergleichs der WärmeLV erforderlich zum Beispiel durch die Einführung eines Faktors, der die Energieeffizienz des neu installierten Heizsystems der gewerblichen Wärmeversorgung entsprechend berücksichtigt.

**Dr. Jan Grundmann**



## DAS BUCH ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

**Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienenzeit. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.**

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TIPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:  
[www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer](http://www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer)

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

## Energieversorgung

# Beispiel Berlin-Biesdorf: Die Wärme, die aus dem Kanal kommt – Eine Abwasserwärmepumpe macht es möglich

Täglich laufen Millionen Liter Warmwasser aus Duschen, Badewannen, Geschirrspülern, Waschmaschinen oder Spülbecken in die Kanalisation. Das energetische Potenzial, das in den Abwasserkanälen steckt, ist enorm. Mit Hilfe von Abwasserwärmepumpen kann es erschlossen werden. Vattenfall Energy Solutions hat eine solche Lösung erstmals in einer Wohnanlage in Berlin-Biesdorf in Betrieb genommen.



Die Beheizung der einzelnen Wohnungen und Häuser erfolgt durch ein zentrales, gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit 50 kWel/90 kWth in Kombination mit einer 100 kWth großen Wärmepumpe, die aus der Abwärme des in der öffentlichen Straße befindlichen Schmutzwasserkanals gespeist wird. **Ein etwa 2.000 m langes Nahwärmenetz unterhalb der Quartiersstraßen gewährleistet die Wärmeverteilung zu den einzelnen Gebäuden. Steigen Sie mit uns hinab, dort hin, von wo die Wärme kommt. Klicken Sie einfach auf das Bild und das Geo-En-Video öffnet sich bei Youtube**

Die Temperatur von Abwasser ist über das ganze Jahr verhältnismäßig konstant. Sie liegt bei 12 bis 15 Grad. Abwasserwärmepumpen können die Energie aus dem Abwasser für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nutzbar machen. Das Prinzip ähnelt dabei dem anderer Wärmepumpenlösungen: Ein Wärmetauscher entzieht dem Abwasser Wärme. Diese gelangt zur Abwasserwärmepumpe. Ein Wärmetauscher entzieht dem Abwasser Wärme. Diese gelangt zur Abwasserwärmepumpe und wird mit Hilfe eines in ihr enthaltenen Kältemittels und eines strombetriebenen Kompressors verdichtet. Die dabei erreichte Temperatur reicht zum Heizen und für das warme Wasser aus. Über einen Wärmetauscher wird die Wärme an den Heizkreislauf übergeben. Grauwasser und Heizwasser kommen während dieses Prozesses nicht miteinander in Berührung.

**Auf einen Blick**  
**Wohneinheiten:**  
113  
**Beheizte Fläche:**  
11.400 m<sup>2</sup>  
**Jährlicher Wärmebedarf:**  
740 MWh  
**Leistung der Abwasserwärmepumpe:**  
107 kWth  
**CO<sub>2</sub>-Einsparung:**  
22 Tonnen/Jahr<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Die Vermeidung von Emissionen wird bei einer jährlichen Wärmemenge von 740 Megawattstunden im Vergleich zu einer beim Neubau üblichen Blockheizkraftwerk-Kessel-Kombination und daraus resultierenden Emissionen von ca. 120 g CO<sub>2</sub>/kWh angegeben.

# 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](#)



## Energiepotenziale innovativ nutzen

Besonders in der Nähe von großen Schmutzwasserkanälen oder Kläranlagen sind die Voraussetzungen für die Nutzung der Abwärme günstig. Neben Wohnsiedlungen kommen als Nutzer vor allem Bauten oder Quartiere mit einem hohen ganzjährigen Wärmebedarf in Frage, zum Beispiel Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Industriebauten, Schulen und Sportanlagen. Im Sommer können Abwasserenergieanlagen auch zur Raumkühlung eingesetzt werden. Für Einfamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser rentiert sich die Lösung bislang allerdings noch nicht.

## Effiziente Kombination

In der neu entstandenen Wohnanlage „Grüne Aue“ im Berliner Stadtteil Biesdorf hat Vattenfall Energy Solutions Anfang 2019 erstmals eine Abwasserwärmepumpe in Betrieb genommen. Sie ist Teil einer dezentralen Wärmeversorgungsanlage für das Wohngebiet und trägt zur Versorgung von 113 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.400 m<sup>2</sup> bei. Eine Versorgung mit Fernwärme war in der Wohnanlage nicht möglich. Für die Wärmeversorgung sorgen deshalb insgesamt drei Erzeugungsanlagen: eine Abwasserwärmepumpe, ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und ein Brennwärtekessel. Der jährliche Wärmebedarf beträgt 740 Megawattstunden.

## Umweltfreundliche Wärmeversorgung

Für die Abwärmenutzung wurden in einem nahegelegenen Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe auf einer Gesamtlänge von etwa 60 Metern insgesamt 58 Wärmetauschelemente, sogenannte Überträgerplatten, installiert. Die Wärmepumpe mit einer thermischen Leistung von 107 kW sorgt für das erforderliche Temperaturniveau. Für den Antrieb der Pumpe wird Strom aus dem Blockheizkraftwerk genutzt, das nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsprinzip Strom und Wärme besonders effizient erzeugt. Zusammen gewährleisten die beiden klimaschonenden Anlagen die grundlegende Versorgung des Quartiers mit Heizwärme und Warmwasser. Der Brennwärtekessel sorgt zusätzlich für die Abdeckung des Wärmebedarfs zu Spitzenzeiten. Die Abwasserwärmepumpe zeichnet sich durch einen ganzjährig hohen Ausnutzungsgrad der zum Betrieb der Anlage eingesetzten Energie aus und deckt etwa ein Fünftel des Wärmebedarfs der Wohnanlage ab. Im Vergleich zu einer beim Neubau üblichen Blockheizkraftwerk-Kessel-Kombination spart sie jährlich etwa 22 Tonnen CO<sub>2</sub>.

## Nahwärme für mehr als hundert Wohnungen

In einem so dicht besiedelten Gebiet kann eine dezentrale Lösung über Wärmepumpen zu Geräuschbelastungen führen. Die Wärme wird deshalb über ein Nahwärmenetz mit einer Trassenlänge von fast zwei Kilometer verteilt. Ergänzt wird die ungewöhnliche Anlagenkombination durch fernauslesbare Wärmemengenzähler, die eine vollautomatisierte Ablesung ermöglichen.

Red, Quellen: Vattenfall, Geo-En Energy Technologies GmbH

## Wohnkosten

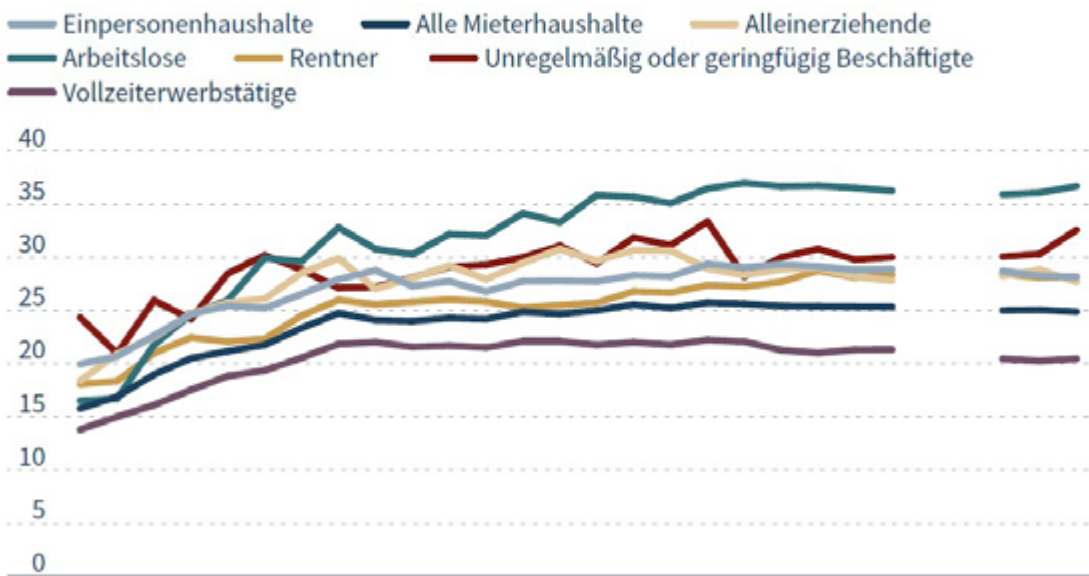
# IW Studie: Wohnkostenbelastung bleibt weitgehend konstant – damit es so bleibt, müssen Bauprojekte mit 30 % preisgünstigen Wohnungen geplant werden

Die meisten Haushalte in Deutschland sind nicht von einer steigenden Wohnkostenbelastung betroffen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW aus Köln). Dennoch gibt es sozialpolitische Herausforderungen, die durch einen Mix an Instrumenten bewältigt werden können.

### Mietkostenbelastung nach sozialen Gruppen

Abbildung 4

Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, Median in Prozent



Hier zu den Daten per KLICK <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/NfpgFTWqdWrniWc>

Nie zuvor fiel der Begriff „soziale Frage“ in so vielen Plenardebatten des Bundestages wie in der aktuellen 19. Legislaturperiode. Das haben die Studienautoren des IW anhand der Sitzungsprotokolle ausgewertet. Meist ging es in den Diskussionen um das Thema Wohnen.

**Allerdings ist es laut IW-Studie (vorgestellt am 21. Juli 2020) nicht richtig**, dass Wohnen für immer mehr Menschen zum unbezahlbaren Luxus wird. Es ist zwar unstrittig, dass der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten deutlich gestiegen ist: **In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu.**

Doch auf der anderen Seite sind die **Einkommen der Mieterhaushalte** bis zur Corona-Pandemie ebenfalls stark gestiegen – seit 2010 im bundesweiten **Durchschnitt real um knapp 7 Prozent**. Die Wohnkostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, ist über Jahre praktisch konstant.

## Neumieter sind auch mit kleineren Wohnungen zufrieden

Zudem sind hohe Mieten oftmals ein Problem jener, die eine neue Bleibe suchen: Der Preisunterschied zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten lag zwischen 2016 und 2018 im Schnitt bei 14 Prozent – deutlich höher als Mitte der 2000er Jahre.

Als Reaktion auf die steigenden Mieten geben sich **Neumieter** der Studie zufolge **mit kleineren Wohnungen zufrieden**. So halten sie trotz der Mietsteigerungen ihre Kosten im Rahmen: Wohnten Bestandsmieter 2018 auf 49,5 Quadratmetern pro Kopf, begnügten sich Mieter mit Neuverträgen mit durchschnittlich 45,6 Quadratmetern.

## Kreis der Wohngeld-Berechtigten vergrößern

Nichtsdestotrotz sieht die Studie auch die Verlierer am Mietwohnungsmarkt und warnt, dass sich ihre Lage durch die Corona-Pandemie verschlechtert. „Dagegen ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument“, sagt **IW-Ökonom Maximilian Stockhausen**. Das IW rät darüber nachzudenken, ob der Kreis der Wohngeld-Berechtigten nicht zumindest in den teuren Metropolen vergrößert werden sollte.

## Städte und Gemeinden müssen genügend Bauland ausweisen

Neben dem Wohngeld sollen auch Sozialwohnungen denjenigen helfen, die mit hohen Wohnkosten kämpfen. Doch dieses Instrument ist selten treffsicher. Laut Studie sollten entsprechende Mietverträge deshalb befristet werden, damit der Bedarf regelmäßig überprüft werden kann.



# IW-Analysen 136

## Wohnen – die neue soziale Frage?

Pekka Sagner / Maximilian Stockhausen /  
Michael Voigtländer

Zur IW-Analyse 136 Wohnen – die neue soziale Frage? - **Klicken Sie einfach auf das Bild** und die Studie öffnet sich als PDF. Bitte beachten Sie. Die Grafiken in der Studie sind jeweils noch mit den genauen Berechnungen hinterlegt – wie oben zu Abbildung 4. - Klicken Sie auf den Link und der IW-Server öffnet sich mit der Berechnung.

## Bauland mit Nebenbedingungen

Zudem betont die Studie, dass der Immobilienmarkt auch ohne politische Intervention Wohnungen für niedrige Einkommen schaffen würde – vorausgesetzt, die Städte und Gemeinden weisen genügend Bauland aus. Bei diesem Ansatz verkaufen Kommunen Grundstücke zum Höchstpreis, setzen aber Nebenbedingungen, wie den Bau von 30 Prozent preisgünstigen Wohnungen – wofür die Projektentwickler passende Konzepte vorlegen müssen.

**RED**



IW-Ökonom Dr. Maximilian Stockhausen.

Foto: Michael Buchmann

## Das interessante Urteil

# OLG Hamm: Kein gesondertes Kündigungsrecht für vom Vermieter zur Verfügung gestellten Breitbandkabelanschluss

Das OLG Hamm hat mit Urteil vom 28. Mai 2020 (Az.:4 U 82/19) entschieden, dass ein Vermieter, der nach der Betriebskostenverordnung die laufenden monatlichen Grundgebühren für einen Breitbandkabelanschluss auf seine Mieter umlegt, einem Mieter **kein gesondertes Kündigungsrecht nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) in Bezug auf diesen Kabelanschluss einräumen muss.**



Oberlandesgericht Hamm. Foto: Fotografie Golz

Der Kläger ist ein Verein zur Durchsetzung des Rechts gegen den unlauteren Wettbewerb. Die Beklagte mit Sitz in Essen gehört nach ihren eigenen Angaben zu den führenden Wohnungsanbietern in Nordrhein- Westfalen. Sie bewirtschaftet mehr als 120.000 Mietwohnungen in rund 100 Städten und Gemeinden. Ein großer Teil der Wohnungen der Beklagten hat eine Anbindung an ein Kabelfernsehtnetz, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden können.

In technischer Hinsicht ist es darüber hinaus auch für andere Dienste – wie Telefonate und Internet – geeignet. Zum Zweck der Versorgung dieser Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über dieses Kabelnetz besteht ein Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und einem Unternehmen. Verantwortlich ist dieses auch für die grundstücks- und gebäudeinterne Netzinstallation zwischen den auf den jeweils versorgten Grundstücken gelegenen „Hausübergabepunkten“ und den Kabelanschlussdosen in den einzelnen Wohnungen.

Die Vergütung für dieses Unternehmen legt die Beklagte als Betriebskosten **unter der Bezeichnung „Fernsehversorgung“** auf ihre Mieter um. Die Mieter der Beklagten können sich während der Dauer des Mietverhältnisses von der auf die vorbeschriebene Art und Weise erfolgenden Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen nicht lösen.

## Vermieter wurde abgemahnt

Der Kläger hat die Beklagte im September 2018 mit einem Schreiben abgemahnt und verlangt von ihr unter anderem, es zu unterlassen, Wohnraummietverträge mit Verbrauchern abzuschließen,

die die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabel-TV-Anschlusses beinhalten, wenn diese für den Verbraucher nicht wenigstens zum Ablauf von 24 Monaten Laufzeit kündbar sind. Er ist der Auffassung, die Beklagte handele unlauter. Sie sei, soweit sie die von ihr vermieteten Wohnungen mit einem Kabelanschluss versorge, als „Anbieterin von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten“ i.S.d. § 43b TKG anzusehen. Da eine (isolierte) Kündigung dieser Versorgung nicht möglich sei, seien die Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an den Kabel-TV-Anschluss gebunden. Hierin liege ein Verstoß gegen § 43b TKG, wonach unter anderem die anfängliche Mindestlaufzeit eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten 24 Monate nicht überschreiten dürfe.

Die Beklagte meint dagegen, allein wegen der betriebskostenrechtlichen Umlage der Kosten für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen auf ihre Mieter könne sie nicht als „Anbieterin von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten“ i.S.d. § 43b TKG angesehen werden. Die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen sei für sie insbesondere deshalb kein „Telekommunikationsdienst“, weil sie nicht für die „Übertragung von Signalen“ verantwortlich sei.

**Das LG Essen hat die Klage abgewiesen.**

## Die Berufung des Klägers hatte vor dem OLG Hamm keinen Erfolg.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts hat die Beklagte nicht gegen § 43b TKG verstoßen. Zwischen der Beklagten und ihren jeweiligen Mietern bestehe kein Vertrag über die Erbringung öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste. Zwar reiche die Übertragung von Fernseh- und Hörfunksignalen nach den Regelungen im Telekommunikationsgesetz als Übertragungsgegenstand für einen Telekommunikationsdienst aus. Fraglich sei aber bereits, ob die Leistungspflicht der Beklagten, deren wesentlicher Kern die Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Wohnung sei, „ganz oder überwiegend“ – wie es § 3 Nr. 24 TKG für einen „Telekommunikationsdienst“ erfordere – in der Übertragung von Signalen bestehe.

Letztlich komme es hierauf allerdings nicht an. **Der in der Übertragung von Signalen bestehende Dienst der Beklagten sei nämlich jedenfalls nicht „öffentlich zugänglich“, was der § 43b TKG voraussetze.** „Öffentlich zugänglich“ sei ein Telekommunikationsdienst – nach § 3 Nr. 17a TKG – dann, wenn er der Öffentlichkeit und damit einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung stehe. Bei den Mietern eines Mehrfamilienwohnhauses handele es sich hingegen nicht um einen unbestimmten Personenkreis, sondern um eine von der Öffentlichkeit durch ihre Eigenschaft als Mieter von Wohnungen in bestimmten Immobilien der Beklagten klar abgegrenzte Personengruppe.

Das Oberlandesgericht hat die Revision zugelassen.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig.

**Dr. Peter Hitpaß**

hitpass@vnw.de



## Stromverbrauch

# Individualverkehr zukünftig ohne Elektromobilität nicht denkbar – Was muss die Wohnungswirtschaft beachten, Herr Streng?

Hätten Sie es gewusst? Das Elektro-Auto wurde bereits in den 1840er Jahren von dem schottischen Erfinder Robert Anderson entwickelt und gebaut. Damit ist Anderson rund 50 Jahre vor Bertha Benz und ihren Söhnen in einem Fahrzeug ohne Pferdeantrieb unterwegs gewesen. In Bezug auf den Individualverkehr gehörte das gesamte 20. Jahrhundert dem Verbrennungsmotor. Heute - gut 180 Jahre nach der Erfindung des Elektroautos – ist eine Trendwende in Sicht. Stefan Streng, Gründer und Geschäftsführer der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES), entwickelt für die Immobilienwirtschaft E-Ladeinfrastruktur-Konzepte und hat sich mit der Thematik intensiv auseinandergesetzt.



Mal schnell das Kabel rausgelegt. Ob das die Zukunft ist? Energie-Experte Stefan Streng ist mehr für eine richtige Planung. Foto: Gerd Warda

### Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der E-Mobilität ein?

**Stefan Streng:** Nach unserer Einschätzung wird diese Technologie kein Nischenprodukt bleiben. Die Diskussionen sind immer noch kontrovers, die Weichen jedoch längst gestellt. Der Bundesregierung hat den Weg durch entsprechende Verordnungen und Gesetzgebungen vorgegeben. Die Auto-Industrie konzentriert ihre Budgets massiv auf E-Mobilität. Die ZF Friedrichshafen AG, weltweit fünftgrößter Automobilzulieferer, investiert bei Neuentwicklungen kein Geld mehr in Technologie für Verbrennungsmotoren, sondern setzt zu 100% auf das E-Auto.

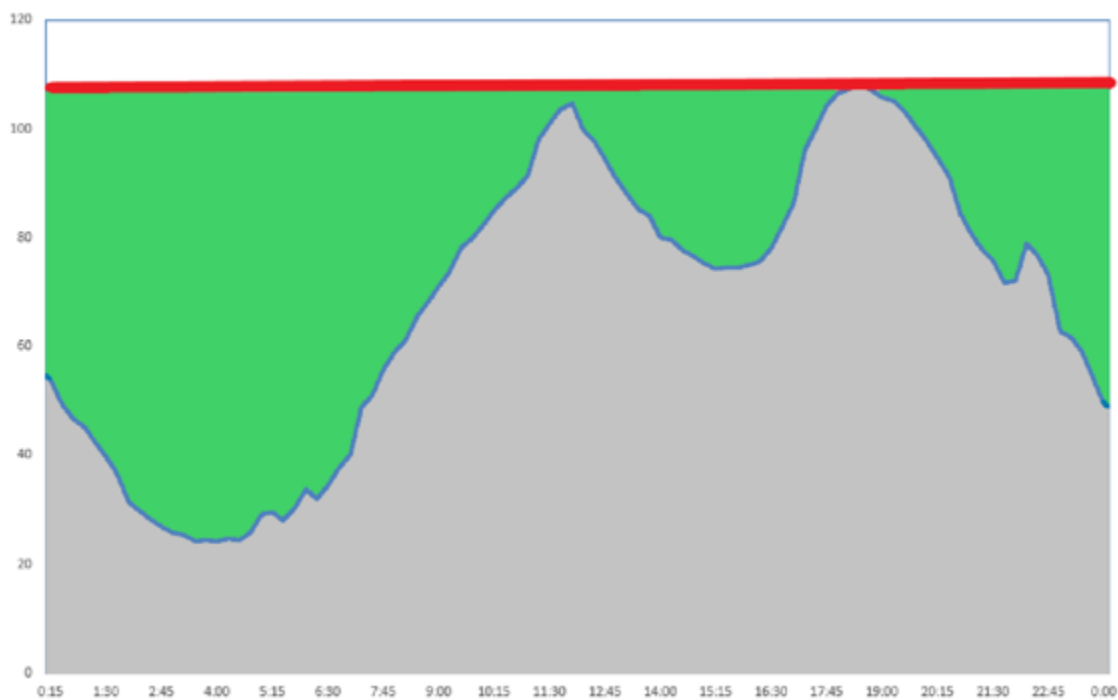
### Welche Veränderungen erwarten Sie insbesondere für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft?

**Stefan Streng:** Wohnungsunternehmen werden zukünftig verpflichtet, eine E-Ladeinfrastruktur zur Verfügung zu stellen. Das Bundeskabinett hat den entsprechenden Gesetzentwurf (GEIG – Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz) beschlossen. Wir rechnen im Jahr 2021 mit dem Inkrafttreten des Gesetzes. Hinzu kommt die neue WEG-Reform, die zukünftig Eigentümern in Wohnungseigentümergeinschaften eine Umsetzung von Ladepunkten erleichtern soll.

**Als Verhinderungsgrund für E-Ladepunkte wird oft die zu geringe elektrische Leistung des Stromnetzes und Gebäudes genannt. Wie schätzen Sie die Möglichkeiten und die Kosten dazu ein?**

**Stefan Streng:** In den meisten Fällen ist die Leistung ausreichend, um die Nachfragen nach E-Ladepunkten in den Wohnquartieren der kommenden 10 Jahre zu befriedigen.

Tageslastgang - 100 WE ohne elektr. Warmwasserbereitung DIN 180015-1: 110 kW



© Hansa Energie Service GmbH & Co. KG

Die Abbildung zeigt den Tageslastgang eines Mehrfamilienhauses mit 100 Wohneinheiten. Insbesondere in der Nacht ist der Leistungsbedarf des Gebäudes markant geringer als am Tage. Die grünen Flächen kennzeichnen die freie Leistung zu den jeweiligen Tages- bzw. Nachtzeiten. Mittels dynamischem Lastmanagement ist es möglich die E-Ladepunkte so zu steuern, dass die maximal zulässige Leistung - siehe rote Linie in der Abbildung - nicht überschritten wird. In diesem Beispiel wäre es möglich, 8 E-Autos an Ladepunkten á 11 KW für mehrere Stunden in der Nacht gleichzeitig zu laden. Besonders interessant ist bei dieser Lösung, dass eine Leistungserhöhung bzw. Verstärkung des Hausanschlusses nicht benötigt wird und keine Investitionen dafür anfallen.

**Was genau bedeutet dynamisches Lastmanagement?**

**Stefan Streng:** Lösungen für E-Ladeinfrastruktur beinhalten oft nur ein Lademanagement, in dem die einzelnen Ladepunkte untereinander gesteuert werden. Diese Steuerung verhindert, dass ein maximaler Leistungswert überschritten wird. Die aktuelle elektrische Leistung des gesamten Gebäudes wird dabei nicht berücksichtigt, weil es sich um ein statisches System handelt. Ein dynamisches Lastmanagement berücksichtigt das komplette Gebäude, um die „Last-Täler“ - siehe grü-

ne Flächen - für das Laden von E-Autos zu nutzen. Zusätzlich wird verhindert, dass während der Spitzenlastzeiten - in unserem Beispiel gegen 12:30 Uhr und 19:00 Uhr - eine Ladung stattfindet.

**Ist die im Beispiel erreichte Anzahl von E-Ladepunkten für 100 Wohnungen ausreichend, um den Bedarf in der Zukunft zu decken?**

**Stefan Streng:** Zunächst ja. Studien gehen von einem Zuwachs in Höhe von 8% in den kommenden 10 Jahren aus. Wenn der Anteil an E-Autos dann noch weiter zunimmt, ist irgendwann der Punkt erreicht das Stromnetz und die Hausanschlüsse auszubauen. Mit dem Einsatz eines dynamischen Lastmanagements eröffnen wir uns Möglichkeiten für die Umsetzung trotz begrenzter Leistung.

**Was raten Sie Wohnungsunternehmen, die Anfragen zum Bau von E-Ladepunkten erhalten?**

**Stefan Streng:** In der Praxis beobachten wir häufig, dass Wohnungsverwalter Anfragen von Mietern gern nachkommen möchten. Nach einer entsprechenden technischen Prüfung vor Ort werden dann die E-Ladepunkte installiert. Mit dieser Vorgehensweise ist die zulässige Belastungsgrenze schnell erreicht. Optionen für Erweiterungen sind nicht oder nur sehr begrenzt möglich. In unserem Beispiel gemäß Abbildung wäre mit diesem Vorgehen kein einziger E-Ladepunkt möglich gewesen, weil die maximale Gebäudelast mittags und abends erreicht wird.

Unser Rat: Zusätzlich zur Prüfung der elektrischen Anlage des Gebäudes ist die Berücksichtigung des Lastgangs, der Nutzergruppe und des zu erwartenden Nutzerverhaltens erforderlich. Auf Basis der anschließenden Analyse ist eine Konzeption zu entwickeln, welche den Bau, den Betrieb und die Abrechnungsmodalitäten berücksichtigt.

**Herr Streng, danke für die wichtigen Tipps.**

**HES** ist auf die Energiekosten-Optimierung von Immobilienunternehmen spezialisiert. Zum Leistungsportfolio gehören ergänzend zu E-Mobilitätskonzepten, der Energie-Einkauf, Wärme-Contracting, Energie-Einsparstrategien und die Optimierung von Messdienstleistungen.

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

Hansa Energie Service  
GmbH & Co. KG,  
Esinger Straße 100,  
25436 Tornesch  
Kontakt:  
Tel.: 04122 – 98 18 101  
stefan.streng@h-e-service.de



## Stromkosten

# Neuer Hartz-IV-Satz deckt Stromkosten nicht ausreichend ab

Der Hartz-IV-Satz für das Jahr 2021 enthält zu wenig Geld für Strom. Nach Berechnungen des Vergleichsportals Verivox beläuft sich der Fehlbetrag für Alleinlebende auf durchschnittlich 94 Euro pro Jahr. Besonders Haushalte in der Grundversorgung sind betroffen. Bis zu 197 Euro müssen Haushalte im kommenden Jahr an anderer Stelle einsparen, um ihre Stromkosten zu begleichen. Das ist so viel wie nie zuvor.

Bundesland	Grundversorgung 1.500 kWh p.a.	Fehlbetrag p.a.	Fehlbetrag in %	Verivox-Verbraucherpreisindex 1.500 kWh p.a.	Fehlbetrag p.a.	Fehlbetrag in %
<b>Bundesdurchschnitt</b>	585 €	161 €	38,0%	518 €	94 €	22,3%
Baden-Württemberg	599 €	176 €	41,4%	537 €	113 €	26,7%
Bayern	581 €	157 €	37,1%	502 €	78 €	18,4%
Berlin	597 €	173 €	40,9%	506 €	82 €	19,4%
Brandenburg	596 €	172 €	40,7%	508 €	84 €	19,9%
Bremen	528 €	105 €	24,7%	487 €	64 €	15,0%
Hamburg	616 €	192 €	45,3%	555 €	131 €	31,0%
Hessen	589 €	165 €	39,0%	510 €	86 €	20,4%
Mecklenburg-Vorpommern	583 €	159 €	37,6%	506 €	82 €	19,4%
Niedersachsen	567 €	144 €	33,9%	505 €	81 €	19,2%
Nordrhein-Westfalen	579 €	155 €	36,6%	525 €	102 €	24,0%
Rheinland-Pfalz	593 €	169 €	40,0%	527 €	104 €	24,5%
Saarland	578 €	154 €	36,3%	527 €	104 €	24,5%
Sachsen	567 €	144 €	33,9%	509 €	85 €	20,1%
Sachsen-Anhalt	582 €	158 €	37,3%	516 €	92 €	21,8%
Schleswig-Holstein	621 €	197 €	46,5%	534 €	111 €	26,2%
Thüringen	597 €	173 €	40,9%	522 €	99 €	23,3%

Länder-Übersicht Quelle: Verivox

## Strompauschale im Durchschnitt 22 Prozent zu niedrig bemessen

Zum 1. Januar 2021 soll der Regelsatz für einen alleinstehenden Erwachsenen um mindestens 7 Euro auf 439 Euro\* pro Monat steigen. Die zugrundeliegende Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) sieht davon 35,30 Euro zur Begleichung der Stromkosten vor.

Die Stromkosten eines Singlehaushalts mit einem Verbrauch von 1.500 Kilowattstunden belaufen sich nach Verivox-Berechnungen im Bundesdurchschnitt aber auf monatlich 43,17 Euro. Das entspricht einem Minus von 22 Prozent in der Haushaltskasse. Für Hartz-IV-Empfänger, die Strom aus der Grundversorgung beziehen, ist die Lücke noch deutlich größer. Hier übersteigen die tatsächlichen Stromkosten von 48,75 Euro monatlich den Regelsatz um 38 Prozent.

## In Schleswig-Holstein fehlen bis zu 197 Euro pro Jahr

Wie hoch die Versorgungslücke ausfällt, unterscheidet sich regional stark. In Schleswig-Holstein müssen alleinlebende Hartz-IV-Empfänger in der Grundversorgung jeden Monat 51,75 Euro für Strom aufwenden und damit knapp 47 Prozent mehr als im Hartz-IV-Satz vorgesehen. Im Laufe des Jahres summiert sich das Minus so auf 197 Euro. In Hamburg belaufen sich die monatlichen Kosten auf 51,33 Euro (+ 45 Prozent), in Baden-Württemberg auf 49,92 Euro (+ 41 Prozent). Am wenigsten zuzahlen müssen Hartz-IV-Empfänger in Bremen. Der Fehlbetrag beträgt hier rund 25 Prozent.

## Elektrische Warmwasserbereitung erhöht Kosten zusätzlich

Muss Wasser dezentral etwa mithilfe eines Durchlauferhitzers erwärmt werden, steigen Stromverbrauch und Kosten weiter. Etwa 750 kWh zusätzlich verbraucht ein Einpersonenhaushalt mit elektrischer Warmwasserbereitung. Zwar können Singlehaushalte einen Mehrbedarf von 2,3 Prozent des Regelsatzes beim Amt geltend machen, das sind gut 10 Euro. Die tatsächlichen Mehrkosten belaufen sich aber auf mehr als 20 Euro.

## Fehlbetrag wird von Jahr zu Jahr größer

Der Betrag, der Hartz-IV-Empfängern in der Grundversorgung jährlich für Strom fehlt, steigt immer weiter. Waren es 2019 noch 101 Euro, mussten sie 2020 bereits eine Lücke von durchschnittlich 115 Euro in Kauf nehmen. Im kommenden Jahr wird sich der Fehlbetrag auf durchschnittlich 161 Euro in der Grundversorgung belaufen.

Seit der Einführung von Hartz IV im Jahr 2005 ist der Regelsatz schrittweise um rund 27 Prozent gestiegen (von 345 Euro auf 439 Euro). Die Strompreise haben sich im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 61 Prozent verteuert, in der Grundversorgung sogar um 78 Prozent.

RED



**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 >>

LEITUNG-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

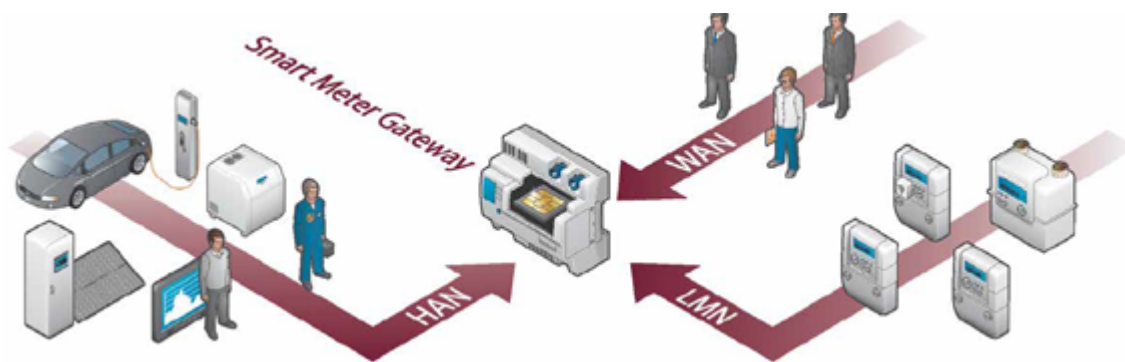
Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

## Verbrauchsmessung

# Smart Meter für alle Haushalte – Stromversorger sind sich nicht einig

Die Energieversorger sind sich nicht einig, ob sie alle Haushalte in Deutschland mit einem intelligenten Stromzähler ausstatten wollen. Das hat eine Umfrage der «Zeitung für kommunale Wirtschaft» (ZfK) bei Stadtwerken und Kommunen ergeben. Demnach haben sich knapp 40 Prozent der fast 1600 Befragten dafür ausgesprochen, die mit dem Internet verbundenen Zähler flächendeckend einzuführen.



Das SMGW stellt sicher, dass alle Kommunikationsverbindungen verschlüsselt werden und dass nur bekannten Teilnehmern und Geräten vertraut wird. Die Einrichtung der Kommunikationsverbindungen obliegt dem Gateway-Administrator.

Grafik und Bildunterschrift entnommen aus der BSI-Broschüre „Das Smart Meter Gateway“

Etwa 37 Prozent sind dafür, die Smart Meter genannten Geräte nur bei Haushalten mit einem hohen Stromverbrauch einzusetzen. Die übrigen rund 23 Prozent haben in dieser Frage keine Position bezogen. Intelligente Stromzähler gelten als wichtiger Baustein für die Digitalisierung der Energieversorgung in Deutschland. Sie sollen helfen, Stromnachfrage und Stromerzeugung besser in Einklang zu bringen. Dazu verbinden sie Erzeuger, Netzbetreiber und Verbraucher über das Internet miteinander. Möglich sind dadurch etwa variable Stromtarife, bei denen der Preis in nachfrageschwachen Zeiten niedriger als zu Verbrauchsspitzen ist.

## Bis zu 100 Euro im Jahr für einen digitalen Zähler

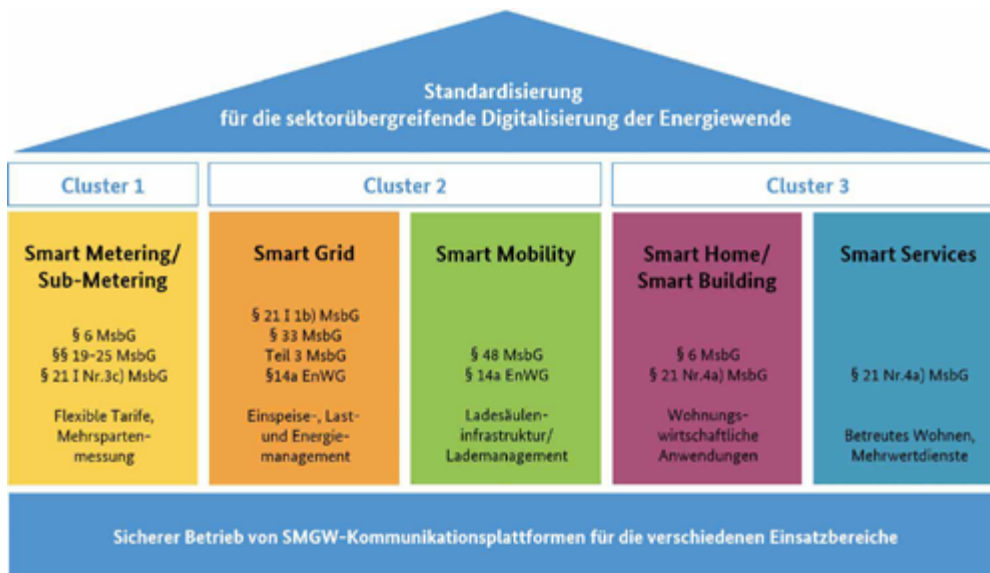
Seit Februar 2020 müssen die Stromversorger Kunden mit einem Jahresverbrauch von mehr als 6000 Kilowattstunden nach und nach einen digitalen Zähler mit Kommunikationseinheit einbauen. Dafür können sie ihnen bis zu 100 Euro im Jahr in Rechnung stellen. Aber auch bei einem niedrigeren Verbrauch dürfen sie ein Smart Meter installieren. Hier liegen die Preisobergrenzen zwischen 23 und 60 Euro. Die Verbraucherzentralen haben aber erhebliche Zweifel, dass die Stromkunden diese Kosten durch einen niedrigeren Verbrauch einsparen können.

**RED**

## Verbrauchsmessung

# Digitalisierung der Energiewirtschaft: BSI zertifiziert vierten Smart-Meter-Gateway

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) hat am 24. Juli 2020 ein Common Criteria-Zertifikat auf Basis des Schutzprofils für das Smart-Meter-Gateway an das Unternehmen Theben AG erteilt. Die Theben AG ist das vierte Unternehmen, das in diesem Sektor ein Produktzertifikat erhält. Im Rahmen des Zertifizierungsverfahrens wurde der Nachweis der Einhaltung der Sicherheitsvorgaben durch das Smart-Meter-Gateway „CONEXA 3.0 Performance“ erbracht. Dabei wurden auch die Produktions- und Entwicklungsprozesse des Herstellers sowie die Auslieferungswege der Geräte geprüft.



Anlässlich der Übergabe des Zertifikats an das Unternehmen betont BSI-Präsident Arne Schönbohm: „Mit dem verpflichtenden Rollout-Start im Februar haben wir einen entscheidenden Schritt hin zu einer sicheren und effizienten Energieversorgung in Deutschland gemacht. In intelligenten Stromnetzen (Smart Grid) können Energieerzeugung und -verbrauch flexibel verknüpft und ausbalanciert werden. Das vierte zertifizierte Smart-Meter-Gateway belegt erneut, dass auch hohe Sicherheitsanforderungen, die wir im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher aufgestellt haben, erfüllt und umgesetzt werden können.“

## Verpflichtender Rollout intelligenter Messsysteme hat begonnen

Das BSI hatte die technische Möglichkeit zum Einbau intelligenter Messsysteme festgestellt und damit die Freigabe für den Rollout von intelligenten Messsystemen mit Bekanntgabe zum 24. Februar 2020 erteilt. Drei Smart-Meter-Gateway-Hersteller hatten das Produkt-Zertifizierungsverfahren des BSI bereits erfolgreich abgeschlossen.



## Das Smart-Meter-Gateway

Cyber-Sicherheit für die Digitalisierung der Energiewirtschaft

Detaillierte Fachinformationen zum Thema Smart-Metering finden Sie in der BSI-Broschüre „Das Smart Meter Gateway“. Klicken Sie einfach auf das Bild und die Broschüre öffnet sich als PDF.

Messstellenbetreiber wie Stromnetzbetreiber sind seit Feststellung der technischen Möglichkeit verpflichtet, Stromkundinnen und -kunden mit einem Jahresverbrauch von 6.000 kWh bis höchstens 100.000 kWh mit einem intelligenten Messsystem auszustatten. Dezentrale Erzeugungsanlagen (sogenannte EEG- und KWKG-Anlagen) und flexible steuerbare Verbrauchseinrichtungen, das sind z.B. Wärmepumpen oder Nachtspeicherheizungen, müssen zunächst nicht ausgestattet werden, da das Bundeswirtschaftsministerium hierzu Anpassungen des Rechtsrahmens angekündigt hat. Das BSI wird im Zuge einer Aktualisierung der Marktanalyse zum 30. Oktober 2020 die technische Möglichkeit für diese Anlagen neu bewerten.

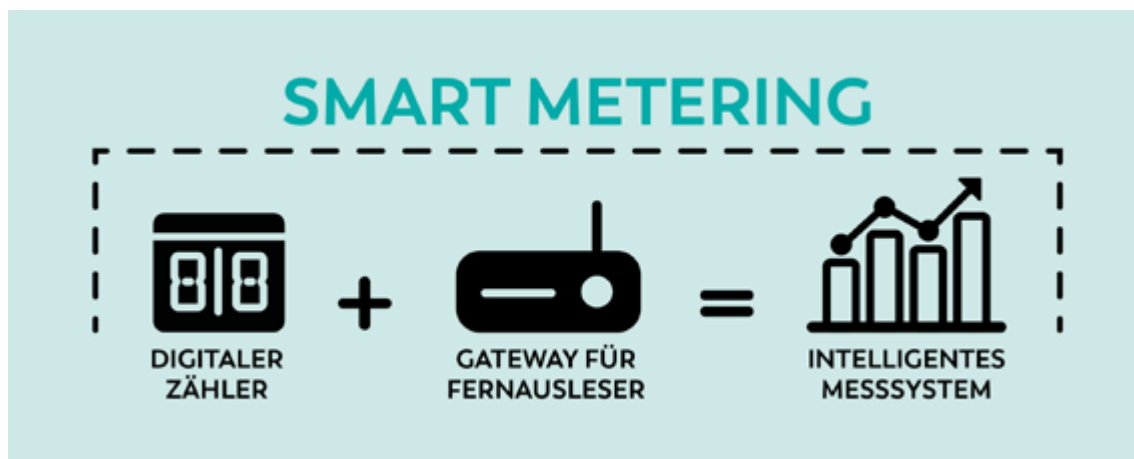
**RED**



## Verbrauchsmessung

# Von analog zu digital – Smart Metering: 5 Dinge, die Sie jetzt wissen müssen, erklärt Kjell Ole Beckmann von Reos

Rund 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland entfallen laut der Deutschen Energie-Agentur auf den Gebäudesektor. Bis 2050, so schreibt es die Bundesregierung vor, soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Digitale Gebäudeautomation und ein smartes Energiemanagement können zum Erreichen dieses hochgesteckten Ziels beitragen. In modernen Messsystemen und intelligenter Datenverarbeitung steckt genug Potential, um den Energieverbrauch und die dadurch verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Gebäuden signifikant zu reduzieren. Bislang sind die Reaktionen der Wohnungswirtschaft in Bezug auf Smart Metering noch recht verhalten. Doch die Zeit drängt: Der Smart Meter Rollout und die Installation intelligenter Messsysteme müssen forciert werden, um die Gesetzgebung einzuhalten und Immobilien in ein nachhaltiges Anlageinvestment zu überführen.



### Smart Metering: Was steckt dahinter und welche Relevanz ergibt sich daraus?

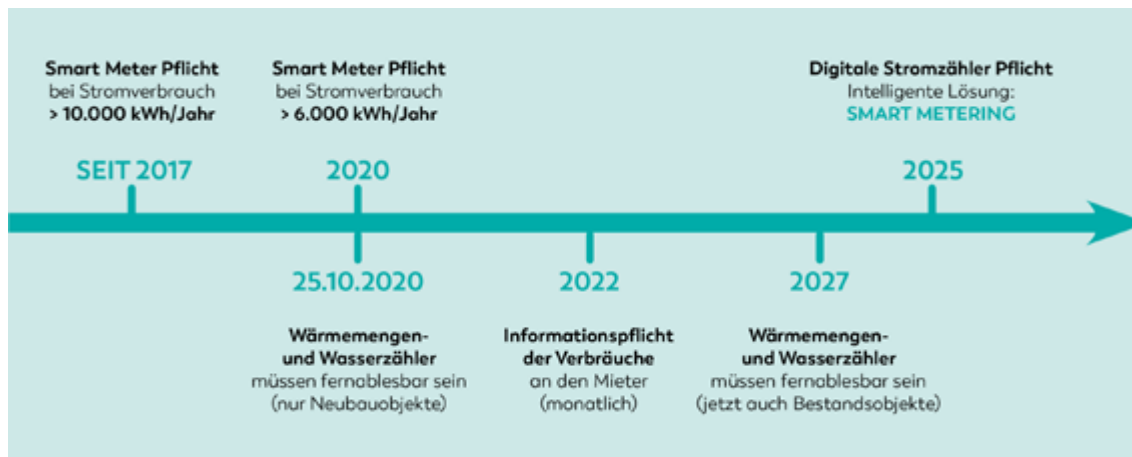
Wichtig bei diesem Thema ist die Unterscheidung zwischen a) der Messung von Strom und b) Submetering inklusive Wasser, Heiz- und Fernwärme. Beginnen wir beim Strom. Im Zuge des Smart Meter Rollouts werden digitale Stromzähler und intelligente Messsysteme die herkömmlichen Ferraris-Zähler ersetzen. Im Gegensatz zu den analogen Zählern können intelligente Messsysteme nicht nur den aktuellen Zählerstand ausgeben, sondern darüber hinaus den tatsächlichen Stromverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit messen. So werden Daten in Echtzeit übermittelt und ausgewertet. Ein intelligentes Messsystem besteht in der Regel aus einer modernen Messeinrichtung, einem digitalen Stromzähler, und einer Kommunikationseinheit zur Datenübertragung, dem Smart Meter Gateway. Das Gateway dient hierbei als eine besonders gesicherte Schnittstelle (API) für den Datenaustausch zwischen allen Beteiligten: den Mietern, der Hausverwaltung, dem Stromerzeuger inklusive der Betreiber der Stromnetze und den Energielieferanten.

Die Installation intelligenter Messsysteme für die Erfassung von Stromverbräuchen richtet sich vornehmlich an die Betreiber gewerblicher Immobilien mit Verbräuchen über 6.000 bzw. 10.000 Kilowattstunden pro Jahr. Von viel höherer Relevanz für die Wohnungswirtschaft sind allerdings die Digitalisierung und Bündelung von Prozessen im Hinblick auf Submetering. Bei der smar-

ten Erfassung der Verbräuche von Wasser, Heiz- und Fernwärme haben Sie die Chance, massive Einsparpotentiale zu realisieren. Außerdem besteht hier akuter Handlungsbedarf – auch für die Wohnungswirtschaft.

## Gesetzliche Vorschriften: Wer muss wann nachrüsten und warum?

Anfang 2020 ist mit der Zertifizierung des dritten Smart Meter Gateways der Startschuss für den Smart Meter Rollout in Deutschland gefallen. Laut Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) ist der Einbau intelligenter Messsysteme verpflichtend für alle größeren Stromverbraucher bzw. -erzeuger. Für Privathaushalte gilt eine Einbaupflicht von modernen Messeinrichtung, d.h. digitalen Stromzählern. Bis 2032 muss jeder Stromzähler deutschlandweit ausgetauscht sein.



Auch für Submetering-Lösungen hat der Gesetzgeber gemäß EED, den Energieeffizienz-Richtlinie der EU, Fristen zum Nachrüsten erlassen. In diesem Zuge müssen in den nächsten 7 Jahren über 120 Millionen Zähler ausgetauscht werden. Hervorzuheben ist außerdem die ab Januar 2022 in Kraft tretende monatliche Informationspflicht an den Endnutzer. Verbrauchsinformationen müssen dem Mieter in diesem Zuge kostenfrei und in verständlicher Form zur Verfügung gestellt werden.

Bedenkt man die langwierigen Vorlaufzeiten innerhalb der Projektplanung und Umsetzung sollten die Vorgaben des MsbG und der EED schon jetzt als Anlass begriffen werden, rechtzeitig die Planung für einen umfassenden Maßnahmenkatalog anzustoßen und ein ganzheitliches Nachhaltigkeits- und Digitalisierungskonzept für Immobilien zu entwickeln. Die Datenerhebung in Echtzeit sowie die digitale Auswertung und Aufbereitung sind hierbei Voraussetzungen für eine erfolgreiche Senkung der Energieverbräuche. Empfohlen werden hybride Lösungen, eine Kombination aus der intelligenten Messung von Strom und Submetering.

Um die in der Wohnungswirtschaft allseits bekannte Schnittstellenproblematik als Hindernis der Digitalisierung vorzubeugen, empfehlen sich an dieser Stelle sogenannte Plattformlösungen für die Wohnungswirtschaft, wie z.B. von REOS Software. Sie ermöglichen die gesamte Steuerung der Gebäudeautomation und des Energiemanagements innerhalb einer einzigen Cloud-Anwendung. Auf diese Weise können Verbrauchswerte von Strom, Wasser, Heiz- und Fernwärme jederzeit per Mausklick von der Verwaltung abgerufen werden. Dies bildet die Voraussetzung für eine transparente Darstellung an alle Mieter entsprechend der ab 2022 geltenden Informationspflicht. Intelligente Messsysteme können sowohl in Neubauten als auch in Bestandsgebäuden installiert werden. In beiden Fällen verleihen Sie der Immobilie einen nachhaltigen Mehrwert, reduzieren die Fehleranfälligkeit durch das direkte Erfassen von Verbrauchswerten und erfüllen die gesetzlichen Vorgaben gemäß MsbG und EED.

Neben der digitalen Gebäudeautomation und einem smarten Energiemanagement bieten die Plattformen in der Regel auch weitere Integrationsmöglichkeiten für innovative Hardware- und

Softwaremodule. In Summe ergibt solch ein Anwendungspaket ein ganzheitliches digitales Immobilienmanagement und ermöglicht eine zeitgemäße und kostensparende Verwaltung und Steuerung des eigenen Immobilien Portfolios.

## Fernauslesbare Zähler und Datenschutz: Wie passt das zusammen?

Datenschutz hat oberste Priorität – auch bei der digitalen Erfassung von Strom, Wasser, Heiz- und Fernwärme. Doch inwiefern dürfen sensible Mieterdaten im Kontext von Smart Metering verarbeitet und ausgewertet werden? Der Gesetzgeber schreibt diesbezüglich hohe Sicherheitsanforderungen vor.

### DSVGO ART. 6 ABS. 1:

„Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten ist nur zulässig, wenn eine Einwilligung des Betroffenen, eine rechtliche Pflicht, die Anbahnung oder der Vollzug eines Vertrages oder ein berechtigtes Interesse des Datenverarbeiters vorliegt.“

### DIE HEIZKOSTENVERORDNUNG SCHREIBT VOR:

„Verbrauchsdaten dürfen ausschliesslich zur Erstellung der verbrauchsabhängigen Abrechnung verwendet werden. Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist grundsätzlich ausgeschlossen.“

Zur Erstellung von automatisierten Abrechnungen dürfen Mieterdaten nach Einverständnis des Mieters im Sinne der Zweckbindung verwendet werden. Hier gilt der Grundsatz der Datenminimierung. Außerdem müssen die Daten bei Übertragung verschlüsselt und anonymisiert sein. Bei der Auswahl des passenden Plattformanbieters gilt es zudem darauf zu achten, dass die Daten ausschließlich in Deutschland gehostet, also auf deutschen Servern gespeichert werden. Die Rechte an den Daten verbleiben weiterhin jeweils bei der Partie, die sie einbringt.

## Ihre Einsparpotentiale durch intelligente Messsysteme

Welche Einsparpotentiale lassen sich konkret realisieren? Insgesamt sind mit dem Einsatz von intelligenten Messsystemen bis zu 30 Prozent an Kosteneinsparungen im Vergleich zu bisher verwendeten Systemen zu erzielen. Indem Sie bestimmen, wann und von wo aus Sie Verbräuche online per Mausklick selber erfassen, werden Sie unabhängig von externen Services und Dienstleistern. Die direkte Ablesung reduziert nicht nur die lästige Fehleranfälligkeit, sondern stellt Ihnen auch jederzeit die Daten zur Verfügung, die Sie für Ihre Reports und Abrechnungen „just in Time“ benötigen. Eine Ablesung vor Ort ist nicht länger notwendig, da die Zähler digital ausgelesen werden können. Auch die Wartung kann in den meisten Fällen aus der Ferne geschehen. Durch den Einsatz intelligenter Messsysteme agieren Sie komplett unabhängig von klassischen Ablesedienssten und sparen auf diese Weise effektiv an Kosten.

Zudem gewährleisten Smart Metering und die damit einhergehende Erfassung von Verbrauchswerten in Echtzeit eine ständige Verfügbarkeit und Transparenz von Heiz-, Fernwärme, Wasser- und Stromverbräuchen einzelner Wohneinheiten. Die regelmäßige Verbrauchsinformation gibt einen Überblick über das eigene Nutzungsverhalten und weist Ausreißer hinsichtlich spezieller Tages-/ Wochen- oder Jahreszeiten aus. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, Optimierungspotenziale aufzuzeigen und Energiekosten zu reduzieren. Hinzu kommt der positive Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Immobilie.

Zwar ist die Installation von intelligenten Messsystemen im ersten Schritt mit einer Investition verbunden, diese führt jedoch auf lange Sicht zu höheren Renditen und einer nachhaltigen Wertsteigerung der Immobilie. Die zu realisierenden Einsparpotentiale gleichen somit die Mehrkosten für die Umrüstung der Hardware aus.

## Mit Plattform-Lösungen die Digitalisierung meistern

Einer der bedeutendsten Vorteile von der eigenen Verbrauchsmessung ist die neu gewonnene Unabhängigkeit. Mit Einführung von Smart Metering ist der Anbieter für Strom, Wasser, Heiz- und Fernwärme frei wählbar. Wenn Sie sich als Verwalter, Hauseigentümer oder Asset Manager für Smart Metering mithilfe einer Plattformanwendung entscheiden, bleiben Sie Eigentümer Ihrer Daten und haben jederzeit Einblick in die DSGVO-konforme Datenverarbeitung. Erfassen Sie Verbräuche digital und in Echtzeit, werden diese einzelnen Mieteinheiten sofort zugeordnet. Der Einsatz intelligenter Messtechnik ermöglicht somit eine regelmäßige Verbrauchsinformation an den Endnutzer gemäß EED. Das bildet die Grundlage für eine schnellere und automatisierte Abrechnung.

Wurden Strom, Wasser, Heiz- und Fernwärme bislang von unterschiedlichen Unternehmen gemessen und abgerechnet, können diese nun mittels intelligenter Softwarelösung in einen einzigen Prozess überführt und zentral gesteuert werden. Dies spart Zeit und Kosten.

Zusammenfassend müssen der Smart Meter Rollout und die Installation intelligenter Messsysteme forciert werden, um die Forderungen des Gesetzgebers zu erfüllen und auf diese Weise wettbewerbsfähig zu bleiben. Doch Smart Metering ist weit mehr als nur eine Pflicht. Ein smartes Energiemanagement stellt die Chance auf ein nachhaltiges Immobilien Portfolio dar und bietet die Möglichkeit, viele weitere Smart Building Komponenten anzubinden.

**Kjell Ole Beckmann**

Kjell Ole Beckmann,  
Co-Founder & Managing  
Director REOS GmbH.  
[www.reos-software.com](http://www.reos-software.com)

The collage features 15 small images with captions:
 

- Selbsthilfe El Salvador
- Duale Maurerausbildung Nicaragua
- Gründbildung Kenia
- 50 Jahre DESWOS Wir schaffen Heimat – weltweit
- Herstellung Dachziegel Nicaragua
- Eigenleistung Tansania
- Siedlungsbau mit Handwerkerfamilien Tansania
- Technologie Transfer Indien
- Wohnbau Erdbebenresistent Nicaragua
- Bad Eigenleistung Indien
- Grundschulbildung im Flüchtlingslager Uganda
- Brünnenbau Afghanistan
- Erwerbshilfe Indien
- Herstellung Lehm-Zement-Blöcke Sambia
- Hygiene und Gesundheit Malawi

**Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.**  
 Innere Kanalstraße 69  
 50823 Köln  
 Tel. 0221 5 79 89-0  
 info@deswos.de  
 www.deswos.de

**DESWOS**

**DZI**  
 Spenden-Siegel  
 Gefördert + Employed

Deutsches Zentralinstitut für soziale Fragen (DZ) Ihre Spende kommt an!

## Energieversorgung

# WIRO Rostock stellt 253 Wohnungen im Hansaviertel auf Geothermie um – Im Innenhof wird 98 Mal für Erdwärmesonden 116 m tief gebohrt

Die Wiro will weiter in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität voranschreiten. Einer der vielen Wege dahin ist die Geothermie. Mitte Juli begannen beim Ostseestadion die Arbeiten, um künftig 253 Wohnungen mit rund 500 Mietern CO<sub>2</sub>-neutral mit Wärme zu versorgen. Im kommenden Jahr soll das Quartier auf Geothermie umgestellt sein. **Der Strom für den Betrieb der Wärmepumpen wird von den Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugt.** Der Masterplan Klimaschutz der Hansestadt will **bis zum Jahr 2050 die Klimaneutralität der Stadt erreichen.**



Alte Eichen, Flieder, Sitzbänke: Nach den Bauarbeiten wird der Innenhof mindestens so schön wie vorher. Weil's keinen großen Durchgang zum Hof gibt, wird ein Kran die Kunststoffrohre und das Bohrgerät über die WIRO-Dächer hieven. FOTO: DOMUSIMAGES

## 98 Sonden für acht Wärmepumpenanlagen in den Kellern

Wie Wiro-Chef Ralf Zimlich sagte, werden in Kürze im rund 4500 Quadratmeter großen Innenhof des Quartiers 98 Erdwärmesonden in den Boden gebohrt. 116 Meter geht es in die Tiefe. Dann kommen dünne, mit Transportflüssigkeit gefüllte Kunststoffrohre in die Löcher. Sie leiten die Wärme aus der Erde zu acht Wärmepumpenanlagen in den Kellern, die später alle Häuser versorgen. Dann werden auch nach und nach die alten Gasthermen in den Wohnungen ausgebaut. Es sei ein besonderer Aspekt dieser Entwicklung, dass es im Hansaviertel nicht um Neubauten gehe, sondern um die Umstellung von Altbauten.

Die Wärmeversorgung über Gasthermen wird dann in diesem Wohngebiet der Vergangenheit angehören. Nur an kalten Tagen springt ein Spitzenlastkessel an, der mit klimaneutralem Gas betrieben wird. Zimlich ging davon aus, dass die Energie aus der Geothermie in diesem Bereich für mindestens 80 Jahre Betrieb reicht.

Etwa 70 Prozent der benötigten Wärme komme dann aus dem Erdreich. Die modernen Entlüftungsanlagen heizen zusätzlich, sie nutzen über Wärmerückgewinnung die Abwärme aus den Wohnungen. «Ich bin da extrem stolz drauf», sagte Zimlich über die 3,3-Millionen-Euro-Investition.

RED

## Gesetzgebung

# Novelle des Telekommunikationsgesetzes: Bauminister sprechen sich für Erhalt kostengünstiger TV-Grundversorgung aus – Und was sonst noch beschlossen wurde

Die Bauminister von Bund und Ländern haben sich bei der Bauministerkonferenz in Weimar mit Blick auf die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) dem Vernehmen nach mit breiter Mehrheit für einen Erhalt der bewährten mietrechtlichen Umlagefähigkeit der Betriebskosten für Inhouse-Breitbandnetze ausgesprochen.



Fototermin bei der Bauministerkonferenz in Weimar. Foto: ©Michael Reichel, arifotos.

### **Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:**

„Der Beschluss der Bauminister ist ein gutes Signal für den Erhalt einer preiswerten TV-Grundversorgung für mehr als 12 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland. Die jahrzehntelang bewährte Lösung der Abrechnung des TV-Anschlusses über die Betriebskosten ist wesentlich preiswerter als jede Individualversorgung. Würde sie wegfallen, wären finanziell schwächere Haushalte wie Hartz IV-Empfänger und Rentner die Leidtragenden. Denn ohne die Umlagefähigkeit kann der Sozialhilfeträger die Entgelte für Transferhaushalte nicht mehr im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernehmen. Mieter mit wenig Einkommen müssten dann bis zu 200 Euro pro Jahr mehr zahlen. Auch mit Blick auf den Glasfaserausbau gilt es, das kostengünstige System zu erhalten. Deshalb begrüßen wir die heutige Entscheidung der Bauminister ausdrücklich.“

## Weiter Beschlüsse im Rahmen der Bauminister\*innenkonferenz

Die Bauminister\*innen der Länder haben im Rahmen ihrer Sitzung am 24. und 25. September in Weimar unter anderem Beschlüsse zum sozialen Wohnungsbau, zur Verwendung ökologischer Baustoffe und zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens gefasst.

Das Vorhaben der EU, sich im Rahmen des neuen Fonds „InvestEU“ im Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung zu engagieren, wurde kritisch bewertet. Der Bund wurde daher aufgefordert, sich für eine Programmmodifizierung einzusetzen, damit Fördermittel nur dann ausgereicht werden, wenn die Bestimmungen regionaler, nationaler oder föderaler Förderregime beachtet werden, insbesondere, wenn eine Mietpreis- und Belegungsbindung vorgesehen wird.

**Der Vorsitzende der Bauminister\*innenkonferenz, Thüringens Infrastrukturminister Benjamin-Immanuel Hoff** sagte dazu: „Es bleibt eine wichtige Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen. Der Bund muss hier mindestens weiterhin Mittel in der bisherigen Höhe bereitstellen. Um schneller voranzukommen, bräuchten wir mehr Geld im System. Das Engagement der EU ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Aber wir müssen dafür sorgen, dass die Gelder auch im Sozialen Wohnungsbau ankommen, und wir sind uns einig darüber, dass dies am besten über die etablierten Förderprogramme der Länder gelingen kann.“

**Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat,** erklärte dazu: „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat weiterhin höchste Priorität. Mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen haben wir vor zwei Jahren ein einmaliges Maßnahmenpaket geschnürt. Die Bilanz ist außergewöhnlich erfolgreich: Alle zentralen Beschlüsse des Wohngipfels sind umgesetzt oder auf den Weg gebracht. Damit haben wir entscheidende Weichenstellungen vorgenommen und können auf gute Ergebnisse blicken. Dafür stehen insbesondere die erfreulichen Baufertigstellungs- und -genehmigungszahlen. Ende Februar 2021 werden wir auf einem Bilanzkongress gemeinsam mit Ländern und Kommunen ein abschließendes Fazit ziehen.“

**Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt:** „Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Mit den im Referentenentwurf zum Baulandmobilisierungsgesetz formulierten Gesetzesänderungen können wir unserem auf dem Wohngipfel 2018 festgelegten Ziel, 1,5 Mio. neue Wohnungen zu bauen, auch im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik ein gutes Stück näher kommen. Eine zügige Umsetzung des Gesetzentwurfs ist aus Hamburger Sicht daher ausdrücklich zu begrüßen. Was wir zur Zeit mit Sorge betrachten, ist ein durch die Corona-Pandemie stark beschleunigter Strukturwandel unserer Innenstädte. Hier müssen wir jetzt wirkungsvoll die Kommunen unterstützen. Die Bauministerinnen und -minister bitten den Bund, das BBSR mit einer Studie zur Analyse der Entwicklungen der Innenstädte zu beauftragen, um eine gute Basis für Entscheidungen zu schaffen. Zudem setzen wir eine länderoffene Arbeitsgruppe unter Federführung Hamburgs zur ‚Entwicklung der Innenstädte‘ auf Ebene der Staatssekretäre ein.“

**Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen:** „Mit den Beschlüssen legen wir das Fundament für die zukünftige Baupolitik. Dabei sind die Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus, die Verwendung ökologischer Baustoffe und die Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren zentrale Bausteine. Das gemeinsame Ziel von Bund und Ländern: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dies möglichst schnell. Gerade in der aktuellen Lage merken wir, wie wichtig es ist, ein Zuhause zu haben, das den Bedürfnissen jeder und jedes Einzelnen entspricht. Auch wenn Corona in den letzten Monaten die Schlagzeilen beherrschte: Wohnen ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Bürgerinnen und Bürger. Deshalb werden wir nicht nachlassen, die Rahmenbedingungen für Bauherrschaften und Investorinnen und Investoren weiter zu verbessern, um den Wohnungsbau weiter anzukurbeln. Denn mehr Wohnraum ist der beste Schutz für Mieterinnen und Mieter gegen steigende Mieten.“

## Bauen mit Holz

Nachdem die Änderung der Musterbauordnung im vergangenen Jahr den Grundstein dafür legte, dass Holz u.a. auch für tragende Bauteile mit höheren Brandschutzanforderungen verwendet werden kann, ging es nun um die Verwendung ökologischer Dämmstoffe und weitere Folgeänderungen. Die Konferenz bekräftigt die Wichtigkeit nachhaltiger ökologischer Baustoffe als einen vergleichsweise einfachen Beitrag, Ressourcen und das Klima zu schützen. Allerdings können brennbare Baustoffe bei falscher Verwendung zum Sicherheitsrisiko werden. „Wir wollen nicht, dass der gute Ruf ökologischer Baustoffe durch Schäden aufgrund nicht hinreichender Sicherheitsvorkehrungen leidet“, so der Vorsitzende der Bauministerkonferenz, Thüringens Infrastrukturminister Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff. Wichtig ist daher, dass die Muster-Holzbaurichtlinie, die die Details für die Verwendung von Holz beschreibt, schnell in Kraft gesetzt werden kann. Weitere Erkenntnisse, die eine noch umfangreichere Verwendung von Holz ermöglichen sollen, werden von verschiedenen laufenden Forschungsvorhaben erwartet.

## Digitalisierung

Die Bedeutung der Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen für die schnelle Abwicklung von Verfahren und die Reduzierung der Planungskosten ist nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie erkennbar geworden. Daher hat sich die Bauminister\*innenkonferenz mit mehreren Aspekten der Digitalisierung beschäftigt.

Heute werden Anträge unterschrieben und eingereicht oder Unterlagen vorgelegt. Alle diese Forderungen laufen auf eine Papierform und eine handschriftliche Unterschrift hinaus. Die Konferenz hat daher u.a. die Musterbauordnung nach allen vergleichbaren Regelungen untersucht und durch offene Formulierungen ersetzt, die auch in der digitalen Welt funktionieren. Außer für behördliche Verwaltungsakte wird es fast keine Formvorgaben mehr geben. „Ich bin froh, dass man die Möglichkeiten der digitalen Welt nicht dazu genutzt hat, höhere Authentifizierungsanforderungen zu stellen als in der Papierwelt. Das digitale Verfahren darf nicht komplizierter sein als das analoge“, so Minister Hoff.

## Mobilfunk

Die Mobilfunkstrategie der Bundesregierung, mit der eine flächendeckende Versorgung mit mobilen Sprach- und Datendiensten gewährleistet werden soll, ist zielführend und wird von der Bauminister\*innenkonferenz als entscheidende Grundlage zur Umsetzung betrachtet. Im September 2019 hat die Bauministerkonferenz daher verschiedene Mobilfunkanlagen von jedem Baugenehmigungsverfahren freigestellt und damit einen wirksamen Beitrag zum Ausbau eines schnellen Mobilfunknetzes geleistet.

Unabhängig von der Erforderlichkeit oder der Entbehrlichkeit von Baugenehmigungen sind aber Standortanforderungen zu beachten. Mobilfunkanlagen sind nicht in jedem Baugebiet und auch nicht im sog. Außenbereich ohne weiteres zulässig. Berechtigte Interessen der Mobilfunkbetreiber, aber auch der Anwohner, erfordern eine genaue Prüfung. Daher hat die Bauminister\*innenkonferenz umfangreiche Hinweise zur Rechtslage erarbeitet, die die Standortwahl erleichtern sollen.

RED, Quelle: GdW, Pressestelle Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft E-MAIL: [bauministerkonferenz@tmil.thueringen.de](mailto:bauministerkonferenz@tmil.thueringen.de)