vdwmagazin
3_2020

Auf geht's, 2020!

Anzeige

Partner der
Immobilienwirtschaft

Einfache & schnelle Umstellung: meist kein neues Hausnetz nötig[2]

Bringen Sie Gigaspeed[1] in Ihre Immobilie

Vodafone Highspeed-Internet für Ihre Immobilie mit bis zu 1 GB/s[1] im Download.

Mehr Infos unter vodafone.de/immobilienwirtschaft

The future is exciting.
Ready?

vodafone

1 Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Die Höchstgeschwindigkeit von 1.000 Mbit/s ist in ersten Städten und Regionen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit modernisiertem Hausnetz verfügbar. Weitere Standorte folgen. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. **2** Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: März 2020

Dies ist ein Angebot der Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Inhalt 3_2020

„Sie dürfen nicht alles glauben, was Sie denken."

Heinz Erhardt, deutscher Komiker (1909-1979)

vdw intern

Vorwort	02
Verbandsratswahl	03
Corona-Aktivitäten	04
DiverCity	06
GEWO-Quartier	08
Presseclub	10
Neues E-Auto	11
Bilanz GEWOBA	12
Bilanz NEULAND	13
Bilanz hanova	13
vdw-Webinare	14
Namen und Nachrichten	16
Zur Person	24
Aktion gegen häusliche Gewalt	25
Zukunft	26
Tag der Architektur	30
Termine / Impressum	32

Analysen

Großwohnsiedlung und Corona	34
David McAllister zur Corona-Krise	36
Digitale Zukunft: ERP-System	38
Building Information Modeling	40
Außenanlagen als Markenzeichen	44
Zahlungspflicht bei Gewerbemietverträgen	48
Liquiditätsmanagement	52
Betriebskosten aktuell	54

Klimaneutral gedruckt mit First Climate | **ID2020-703382**
Papier: Circle Offset Premium White – FSC zertifiziert.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label und dem Blauen Engel.
Farbe: RESISTA COFREE – mineralöl- und kobaltfrei.
Erfüllt die Vorgaben von EU Eco-Label, Nordic Swan und dem Blauen Engel.

Auf geht's, 2020!

Vielleicht wird es ja doch noch was mit diesem Jahr. Lockerungen statt Lockdown – hoffen wir, dass das Schlimmste überstanden ist. Wie der vdw und seine Mitglieder die Corona-Zeit überstanden haben, wird an vielen Stellen dieses magazins thematisiert. Unser Titelbild, das uns VW Immobilien zur Verfügung gestellt hat, fasst die wohnungswirtschaftlichen Geschehnisse zusammen: Ein wenig Unterhaltung für die Mieter auch in Krisenzeiten, aber im Hintergrund läuft die Arbeit auf Hochtouren.

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Zunächst einmal hoffe ich, dass Sie alle die vergangenen Monate gut überstanden haben und wohlauf sind. Nach den berechtigten Sorgen um die Gesundheit kommen nun bange Fragen, wie es in Deutschland wirtschaftlich weitergeht. Die massiven Maßnahmen zur Stabilisierung der Konjunktur haben schnell gegriffen und Wirkung gezeigt. Sie werden die weitreichenden Folgen des wochenlangen Lockdowns aber nicht dauerhaft abfedern können. Wohin sich unsere Wirtschaft und die Unternehmen in den nächsten Monaten und Jahren entwickeln werden, vermag niemand vorherzusagen. In dieser unsicheren Zeit ist deswegen kluges und umsichtiges Handeln statt Aktionismus gefragt!

Auch für den vdw, seine Mitgliedsunternehmen und die Mieterinnen und Mieter wird die Corona-Krise weitreichende Veränderungen zur Folge haben. Wir müssen unsere Lehren aus dieser Zeit ziehen. Ein „Weiter-so-wie-bisher" darf es meines Erachtens an vielen Stellen nicht geben.

Da ist vor allem die Digitalisierung unseres Lebens, die plötzlich von überragender Bedeutung geworden ist. Wir alle mussten von heute auf morgen lernen, Arbeitsabläufe und Kommunikation digital zu organisieren. Vieles hat sehr gut geklappt und uns neue Möglichkeiten gezeigt, die wir künftig noch weiterentwickeln werden. Neben den positiven Effekten von flexiblem Arbeiten und Internetkommunikation haben wir aber auch festgestellt, dass der persönliche Kontakt durch nichts zu ersetzen ist. Wir pflegen im vdw seit vielen Jahren ein intensives Netzwerk, in dem sowohl für unsere Mitglieder als auch für das vdw-Team das menschliche Miteinander und der fachliche Austausch untereinander von unschätzbarem Wert sind. Vor diesem Hintergrund sind die Absagen unseres Zwischenahner Gespräches im April und des für September geplanten Verbandstags besonders bitter. Um diese Absagen wenigstens etwas abzumildern, werden wir – wie schon in den vergangenen Wochen geschehen – durch zusätzliche digitale Angebote „Präsenz" zeigen. Meine „Virtuelle Sommertour", bei der ich mit vielen Wohnungsunternehmern gesprochen habe, sowie die vielfach gebuchten Webinare des vdw zeigen: Auch dieser neue Weg kommt an!

Weitere Herausforderungen, die unsere Branche bewegen, sind Klimaschutz und eine nachhaltige Entwicklung. Bund, Länder und Gemeinden sollten ihre massiven Konjunkturprogramme an den internationalen Klimaschutzzielen sowie Nachhaltigkeitsstandards orientieren. Wir haben jetzt die Chance, nicht nur den CO_2-Ausstoß spürbar zu senken und die Lebensqualität in unseren Städten langfristig zu verbessern, sondern auch umzulenken: hin zu mehr nachhaltigem Wirtschaften. Dies leben unsere Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften bereits über Jahrzehnte: sozial engagiert, mit einem krisenfesten Geschäftsmodell und einer ökologischen Strategie, die den Menschen und den Städten seit vielen Jahren gleichermaßen zu Gute kommt. Unser CO_2-Sparschwein ist somit schon sehr gut gefüllt. Gleichwohl wird der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf den Klimaschutz auch künftig eine wichtige Aufgabe zukommen, allerdings dürfen die Anforderungen an den Gebäudesektor nicht zu hochgeschraubt werden. Mittlerweile wurden die CO_2-Emissionen in etwa drei von vier Wohnungen durch bauliche und technische Maßnahmen sowie den Einsatz regenerativer Energien gesenkt. Wer für diese Bestände weitere Optimierungen fordert, lässt die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit außer Acht. Ohnehin haben zusätzliche Fassadendämmungen kaum noch Einspareffekte und führen zugleich neben finanziellen auch zu bautechnischen und ästhetischen Problemen. Und ob noch mehr Styropor an Häuserwänden ökologisch nachhaltig ist, möchte ich wirklich bezweifeln.

Unsicher ist auch, wie sich die Zahlungsfähigkeit der Mieter künftig darstellen wird. Dies untersuchen wir als Verband kontinuierlich und sehen seit April einen klaren Trend: Insbesondere Gewerbemieter sind betroffen und können ihre Miete oft nicht mehr bezahlen. Bei den Wohnungsmietern hingegen sind die schlimmsten Befürchtungen bisher zwar nicht eingetreten, doch Vorsicht ist angesagt. Je nach der Entwicklung des Arbeitsmarktes ist die Gefahr steigender Mietausfälle längst nicht gebannt. Unsere Forderung nach einem Sicher-Wohnen-Fonds ist deswegen weiterhin berechtigt und wird gestützt von der Einschätzung des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen. Er rät der Bundesregierung, weitere Maßnahmen zum Schutz der Mieter zu treffen. Dies würde nicht nur den Vermietern helfen, sondern den gesamten Wirtschaftskreislauf stabilisieren.

Lassen Sie uns die Chancen, die aus der Krise erwachsen, gemeinsam ergreifen!

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

Verbandsrat
nach vier Jahren **neu gewählt**

Hannover / Bremen. Turnusgemäß haben die Mitglieder des vdw Niedersachsen Bremen einen neuen Verbandsrat gewählt. Der Verbandsrat ist das wichtigste Aufsichtsgremium des vdw und kommt vier bis fünf Mal pro Jahr zusammen. Verbandsratsvorsitzender ist seit 2016 **Andreas Otto** *Vorstand Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG*. Unter den „strengen" Augen des Wahlausschusses wurden kürzlich die Stimmen ausgezählt. Hier nun das Ergebnis:

Zum neuen Verbandsrat, der sich nach der diesjährigen Mitgliederversammlung im September konstituieren wird, gehören neben Otto folgende Vorstände und Geschäftsführer: **Marc Bohn** *ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG*, **Hans-Dieter Brand** *NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg,* **Bernhard Bruhnken** *Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH, Jever,* **Wolfgang Dressler** *BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG,* **Udo Frommann** *Spar- und Bauverein eG, Hannover,* **Michaela Gehl** *SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft, Celle*, **Matthias Herter** *meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover*, **Wito Johann** *Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH*, **Matthias Kaufmann** *kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH*, **Heike Klankwarth** *Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft, Göttingen*, **Karsten Klaus** *hanova WOHNEN GmbH, Hannover,* **Stefan Könner** *GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH*, **Claudia Leuner-Haverich** *Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen*, **Sieghard Lückehe** *STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH*, **Jens Mahnken** *gbg Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG*, **Michael Nahrstedt** *Gemeinnütziger Bauverein Wunstorf eG*, **Karl Heinz Range** *KSG Hannover GmbH, Laatzen*, **Karin Stemmer** *Braunschweiger Baugenossenschaft eG*, **Uwe Stramm** *Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG*, **Michael Strehl** *Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG, Alfhausen*, **Manfred Sydow** *GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen*, **Thomas Tietje** *BREBAU GmbH, Bremen*, **Claus Vollmer** *GBN Wohnungsunternehmen GmbH, Nienburg* und **Dieter Wohler** *Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG*. ←

Ein wenig **Fröhlichkeit** in schwierigen Zeiten

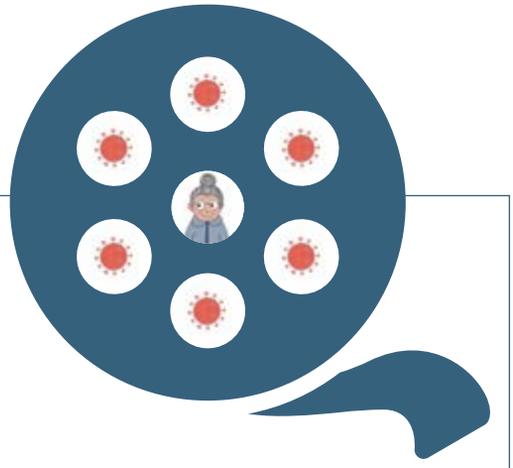
Corona-Hofkonzert

Hannover/Bremen. Im gesamten Verbandsgebiet haben sich die Mitgliedsunternehmen des vdw während der Corona-Zeit intensiv um ihre Mieter und um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt gekümmert. Mit Aktionen verschiedenster Art sorgten sie so für ein wenig Abwechslung und Fröhlichkeit. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova und die hannoversche Wohnungsgenossenschaft OSTLAND veranstalteten unter anderem kleine Sportprogramme zum Mitmachen auf dem Balkon oder im Hinterhof. Außerdem bot die OSTLAND Hofkonzerte an – wie etwa auch der Spar- und Bauverein, für deren Mieter die hannoversche Formation „Brazzo Brazzone“ auftrat, und die gbg Hildesheim, die an verschiedenen Standorten die Deutsch-Pop-Band „Taylor“ präsentierte. Die GEWOBA veranstaltete in Bremerhaven musikalische Quiznachmittage im Garten – Motto: Zuhause bleiben kann auch Spaß machen. In Wolfsburg war VW Immobilien Mitinitiator des „Autokinos in den Steimker Gärten“. 400 Zuschauer waren an zwei Abenden dabei. Der Bauverein Delmenhorst ließ zwei Clowns zur Freude der Mitglieder und Nachbarn auftreten. „Als kleiner Ersatz für die vielen Angebote in unseren Mietertreffs, die jetzt ausfallen müssen“, sagte Vorstand Reiner Fulst.

Corona-Autokino

Corona-Gartenquiz

Corona-Sport



Corona Oma Erna – Ein Erklärfilm

Wie die Corona-Pandemie unser Leben beeinträchtigt hat, wird uns mit jeder Lockerung des Lockdowns bewusst. Spätestens jetzt merken wir, wie schön es ist, wieder mit Menschen vis-à-vis zu sprechen, einfach mit Freunden zu essen oder auch nur schwimmen zu gehen.

Auch die Mieterinnen und Mieter unserer Wohnungsunternehmen haben im täglichen Leben vielfältige Einschränkungen erlebt und mussten sich z.B. daran gewöhnen, alleine im Aufzug zu fahren, anstatt zusammen mit den Nachbarn von gegenüber. Um ein besseres Verständnis für diese ungewöhnlichen Maßnahmen zu erzielen, hat der vdw einen kleinen Erklärfilm mit dem Titel „Corona-Oma" produziert, der den Unternehmen zur Verfügung gestellt wird. Ziel ist es, die Nutzer z.B. auf den Internetseiten der Unternehmen über die Notwendigkeit der Maßnahmen zu informieren und einfach die Hintergründe zu erläutern. Dabei tritt, wie schon beim Thema „Wie geht richtiges Lüften?" und „Wie geht ein Quartier?", Oma Erna in der Hauptrolle auf. Es werden die Themen Mülltrennung, Kommunikation, Umgang mit Handwerkern und Verhalten im Aufzug einfach dargestellt und erläutert.

Aufgrund dieser aktuell und kurzfristig produzierten Serie ist das Filmprojekt zum Thema „Umgang mit Legionellen" etwas nach hinten verschoben. Sie können sich aber für die zweite Jahreshälfte bereits darauf freuen. Oma Erna wird dann erklären, wie man sich verhält, wenn man von einer langen Reise zurückkehrt. Insofern passt der Film dann auch wieder in die Zeit – wenn wir alle wieder reisen können.

Sie finden diesen Film auf der Internetseite des vdw: https://www.vdw-online.de/

DIVERCITY

Das Forschungsprojekt „DiverCity“, an dem auch der vdw Niedersachsen Bremen beteiligt ist, geht auf die Zielgerade. Ende des Jahres läuft der dreijährige Förderzeitraum ab. Bis dahin will das Bundesministerium für Forschung und Bildung von der Wohnungswirtschaft, dem Landeskriminalamt Niedersachsen und dem Deutschen Institut für Urbanistik Ergebnisse präsentiert bekommen. Die Corona-Krise macht indes auch vor den wissenschaftlichen Untersuchungen zu „Sicherheit und Vielfalt im Quartier“ nicht halt. Ein seit Projektbeginn geplanter internationaler Workshop in Berlin, bei dem der vdw seine Erkenntnisse über die Bedeutung von Sicherheitsaspekten beim Wohnen dargelegt hätte, musste abgesagt werden. Ein Workshop aller Beteiligten mit dem VDI-Technologiezentrum (Düsseldorf) als Projektträger des Bundes wurde im Mai als mehrstündige Telefonkonferenz durchgeführt. Und selbst die für November geplante Abschlussveranstaltung in Hannover steht noch in den Sternen. Für den vdw hat sich insbesondere Fachreferentin Annelie Küper mit den Fragestellungen auseinandergesetzt. Hier fasst sie die bereits vorliegenden Ergebnisse kompakt zusammen:

Auf dem Weg zu einem wohnungswirtschaftlichen Sicherheitsbegriff

Das Thema „Sicherheit“ ist den Wohnungsunternehmen wichtig. Das zeigen die Ergebnisse einer schriftlichen Befragung, die der vdw im November 2019 an seine Mitgliedsunternehmen versandte. Doch was bedeutet eigentlich Sicherheit in der Wohnungswirtschaft und wie ist in der Praxis damit umzugehen? Um Antworten auf diese Frage zu finden, lud der vdw seine projektbeteiligten Mitgliedsunternehmen aus Braunschweig (Nibelungen, BBG, Wiederaufbau) und Bremen (GEWOBA, BREBAU, ESPABAU) im Januar 2019 zu einem ersten Projektworkshop ein. Die Workshopteilnehmer teilten und diskutierten ihre unterschiedlichen Erfahrungen und Perspektiven aus dem technischen Bestandsmanagement, der Vorstandsebene und dem Sozialmanagement, mit dem Ergebnis: Vielfach können Wohnungsunternehmen bereits mit kleinen Maßnahmen effektiv dazu beitragen, die Sicherheit im Quartier zu verbessern. Neben nachbarschaftsfördernden Aktionen und sozialen Angeboten für unterschiedliche Lebenslagen können zum Beispiel auch zielgerichtete Müllkonzepte oder barrierefreie Wohnformen für Senioren dabei helfen, unterschiedlichen Sicherheitsbedürfnissen gerecht zu werden und die Nachbarschaft zu stärken. Fest steht: Für mehr Sicherheit im Quartier sind starke Wohnungsunternehmen gefragt, die Verantwortung übernehmen, Regeln setzen und ihren Mietern bei Fragen und Problemen mit zuverlässigen Ansprechpersonen zur Seite stehen.

Gelungene Praxis bei den vdw-Mitgliedsunternehmen

Viele vdw-Mitgliedsunternehmen sind bereits in besonderer Weise für das Thema Sicherheit sensibilisiert – das zeigen gelungene Praxisbeispiele, die der vdw im Projektverlauf gesammelt und aufbereitet hat. Gegen Ende des Projektes werden die Beispiele auf der Projekt-Homepage (www.div-city.de) veröffentlicht.

Sichere Quartiere planen – aber wie?

Gerade in älteren Wohnungsbeständen sehen sich Wohnungsunternehmen häufig mit dem Problem konfrontiert, dass viele Sicherheitsmaßnahmen – etwa einbruchsichere Türen, bestimmte Sichtachsen oder Beleuchtungskonzepte – entweder gar nicht mehr oder nur mit hohem Kostenaufwand nachgerüstet werden können. Vor diesem Hintergrund wurde im August 2019 zu einem zweiten DIVERCITY-Workshop in das vdw-Verbandshaus eingeladen. Im Zentrum der Veranstaltung stand die Frage, wie das Thema Sicherheit bereits in die Planung von Wohnquartieren integriert werden kann. Als Ergebnis des Workshops ist ein Modell entstanden, das den Entwicklungsprozess eines Wohnprojektes skizziert und aufzeigt, welche konkreten Sicherheitsaspekte frühzeitig in die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnprojekten einfließen können (s. Abb. 1). Um die Erkenntnisse aus dem Workshop für die Praxis nutzbar zu machen, erarbeitet der vdw aktuell eine Handlungshilfe, die Wohnungsunternehmen bei der Planung sicherer Quartiere und funktionierender Nachbarschaften Orientierung bieten soll.

DIVERCITY
Sicherheit und Vielfalt im Quartier

Abb. 1
Ergebnis des zweiten DIVERCITY-Workshops: Sicherheitsrelevante Schnittstellen im wohnungswirtschaftlichen Planungsprozess

Sicherheit und Vielfalt: Ein umstrittener Zusammenhang

Wie hängen Sicherheit und Vielfalt zusammen? Sorgen vielfältige Nachbarschaften für mehr Unsicherheit im Quartier oder sind es gerade homogene Mieterstrukturen, die Intoleranz und Konflikte begünstigen? Die bisherigen Untersuchungen des vdw deuten darauf hin, dass der Zusammenhang zwischen Sicherheit und Vielfalt in der Wohnungswirtschaft umstritten ist. Die unterschiedlichen Sichtweisen zu dieser Thematik wurden insbesondere in den Experteninterviews deutlich, die der vdw im Laufe des Projekts mit GdW-Präsident Gedaschko, mehreren Verbandsdirektoren und Vertretern seiner Mitgliedsunternehmen geführt hat. Die interdisziplinäre Diskussion der Frage anlässlich des Projekt-Meilensteins im Juli 2019 bestätigte, dass ein allgemeingültiger Zusammenhang zwischen Sicherheit und Vielfalt in der Wohnungswirtschaft nicht existiert. Die wichtige Erkenntnis: Homogene und heterogene Quartiere bergen gleichermaßen Chancen und Risiken für ein sicheres und friedliches Zusammenleben. Sicherheit, Toleranz und Nachbarschaftlichkeit entstehen am ehesten dort, wo sich Menschen begegnen bzw. kennenlernen können und wo Nachbarschaften gezielt gefördert werden. Nur so können Vorurteile abgebaut, kann Gemeinschaft erzeugt und eine gemeinsame Identifikation mit dem Quartier geschaffen werden. ←

„Grüne Hausnummern“ für ein GEWO-Quartier

Nordhorn. Gleich 23 „Grüne Hausnummern“ für energieeffizientes Sanieren und Bauen hat der Klimaschutzmanager der Grafschaft Bentheim an die GEWO Nordhorn (Gesellschaft für Wohnen und Bauen) übergeben. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat die gesamte in den 1950er Jahren erbaute Wohnsiedlung „Am Strampel“ auf das KfW-Effizienzhausniveau 100 saniert.

Die „Grüne Hausnummer“ ist eine Auszeichnung der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und ihrer regionalen und kommunalen Partner. Sie zeichnet Gebäudeeigentümer aus, die besonders energieeffizient gebaut oder saniert haben und honoriert damit ihren Einsatz für den Klimaschutz. Inzwischen hängen in Niedersachsen schon rund 950 derartige Auszeichnungen.

Die Sanierung der Wohnsiedlung „Am Strampel“ ist das bisher größte Sanierungsprojekt der GEWO. Die Mehrfamilienhäuser haben nun ein einheitliches Erscheinungsbild mit integrierten Balkonen und Loggien in strahlendem Weiß. Doch nicht nur optisch ist die Sanierung weithin sichtbar. Auch die Energiebilanz der Siedlung mit ihren mehr als 250 Wohneinheiten hat sich mit der Sanierung erheblich verbessert. „Das KfW-Effizienzhaus-Niveau 100 bedeutet in der Praxis, dass der Heizenergieverbrauch für die Bewohner der Siedlung um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt werden konnte“, konkretisiert Bernd Krummen, zuständiger Mitarbeiter der GEWO für planbare Instandhaltung, die erzielte Energieeinsparung.

Lothar Nolte, Geschäftsführer der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN), zeigt sich erfreut über das zunehmende Interesse von Wohnungsunternehmen an der „Grünen Hausnummer“: „Schön, dass zunehmend auch Mehrfamilienhäuser ausgezeichnet werden. Fast 40 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Niedersachsen in Mehrfamilienhäusern, die daher für das Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudesektor von zentraler Bedeutung sind.“

Die GEWO Nordhorn setzt sich mit großem Engagement auch in einem weiteren Projekt für die Energieeffizienz ihrer Gebäude ein. Sie ist Partner im Forschungsprojekt „Feldanalyse zur Betriebs-Optimierung von Mehrfamilienhäusern“ (FeBOp), das sich der Optimierung der Wärmeversorgung in Mehrfamilienhäusern widmet.

Für Wohnungsunternehmen wird es angesichts stetig steigender Mietnebenkosten immer wichtiger, die Beheizung ihrer Gebäude so effizient wie möglich zu gestalten und damit die Nebenkosten niedrig zu halten. Vor dem Hintergrund der ab 2021 beginnenden CO_2-Bepreisung für Heizöl und Gas gewinnt dieser Aspekt nochmals an Bedeutung. In Niedersachsen werden Wohngebäude zu etwa 70 Prozent mit Gas und zu 18 Prozent mit Heizöl beheizt.

Für den Klimaschutz ist eine effiziente und weitgehend regenerative Wärmeversorgung ohnehin unerlässlich. Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung laut der "Energieeffizienzstrategie Gebäude" einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. In Wohngebäuden werden 83 Prozent des Energieverbrauchs für Heizung und Warmwasser benötigt. „Der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser der niedersächsischen Wohngebäude ist in den vergangenen Jahren zwar kontinuierlich gesunken, bis zur Klimaneutralität müssen die Wohngebäude aber noch deutlich energieeffizienter werden und es müssen verstärkt erneuerbare Energien eingesetzt werden“, betont die KEAN.

GEWO-Geschäftsführer Reno Schütt und GEWO-Mitarbeiter Bernd Krummen, Erster Kreisrat Dr. Michael Kiehl und Klimaschutzmanager Stephan Griesehop (v.l.n.r.)

Wohnungsunternehmen betreiben meist sehr unterschiedliche Gebäude mit einer Bandbreite an installierter Technik für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung. Um ihnen eine direkte Kontrolle der Effizienz ihrer Heiztechnik zu ermöglichen und Hinweise zu konkreten Verbesserungsmöglichkeiten zu geben, entwickelt das Forschungsprojekt „FeBOp“ ein intelligentes Mess- und Analysesystem. Projektpartner sind das Institut für Solarenergieforschung, die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen, der enercity-Fonds proKlima und die Corona Solar GmbH. Ziel ist es, ein Messsystem zu entwickeln, das die Verbrauchsdaten in den Heizungskellern erfasst und mit Erwartungswerten vergleicht. So können Wohnungsunternehmen den Betrieb ihrer Anlagen nicht nur permanent überwachen, sondern sie werden auch sofort auf Effizienzmängel oder Verbesserungsmöglichkeiten hingewiesen.

Im Rahmen des Projekts ist eine Reihe von Faktenpapieren zur Effizienzmessung und -bewertung im Heizungskeller entstanden. Sie stellen die Grundannahmen sowie einfache Messmethoden und Analysetools vor. ←

Weitere Informationen und Faktenpapiere des Projekts zum Download finden Sie auf unserer Homepage unter: www.klimaschutz-niedersachsen.de/febop

Informationen zur Grünen Hausnummer finden Sie ebenfalls auf unserer Homepage unter: www.klimaschutz-niedersachsen.de/gruene-hausnummer

Jetzt dem Sommer Raum geben – mit den Innotec Facility-Services.

Mit dem Sommer kommt die leichte Zeit des Jahres. Die Innotec Facility-Services unterstützen Sie dabei, Ballast abzuwerfen, Gerümpel loszuwerden und das Wohnumfeld auf Vordermann zu bringen – auch in schwierigen Fällen. All dies und viel mehr leisten wir übrigens ganzjährig, vollumfänglich. **Sprechen Sie uns an.**

www.innotec-gruppe.de

„Willkommen im Club“

VON JÜRGEN KÖSTER,
VORSITZENDER DES PRESSE CLUB HANNOVER

Hannover. Haben Sie noch das Titelbild der letzten Ausgabe des vdw magazins in Erinnerung? Vater, Mutter und vier Kinder schauen erwartungsvoll nach oben. Sie stehen in der Küche und umarmen sich. Was will uns dieses Bild sagen?

Wir leben in einer Zeit, wo viele verunsichert sind. Das Virus, das den Namen eines Bieres trägt, hat dafür gesorgt, dass unser alltägliches Leben aus dem Trott geraten ist. Kinder können nicht mehr in den Kindergarten gehen, Heranwachsende nicht mehr in die Schule, Eltern nicht mehr so einfach an ihren Arbeitsplatz. Digitalisierung ist auf einmal ein Schlagwort geworden und mit ihr sollen viele Probleme beseitigt werden. Der Arbeitsplatz wandert als Homeoffice in die Wohnung, die Schule wird zum Homeschooling und die Kleinen erfahren auf einmal, was es heißt, wenn die Eltern sich um sie kümmern – müssen. Das sind Herausforderungen an jeden einzelnen und es ist sehr hilfreich, wenn man dann sagen kann: „Ich habe ein schönes Zuhause.“ Das ist wohl auch, was die Familie auf dem Foto denkt. Wie schön, dass wir hier wohnen.

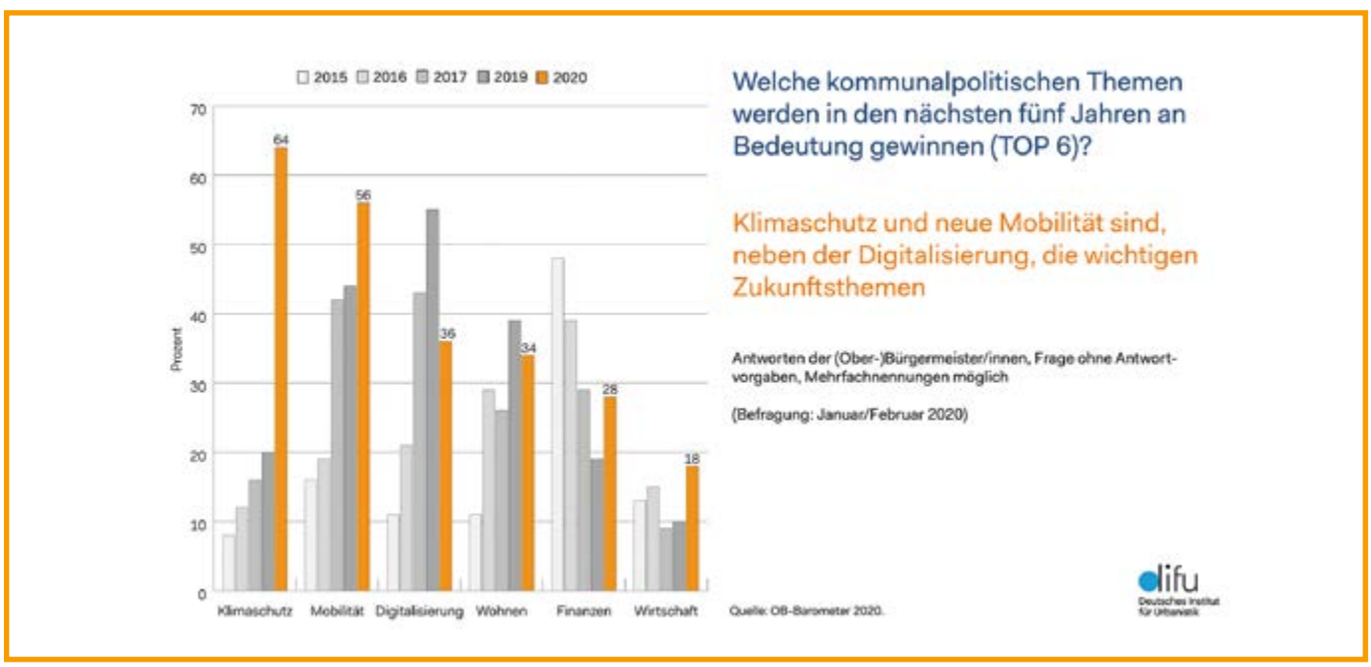
Der vdw und seine Mitglieder haben es sich zur Aufgabe gemacht, den Mietern Wohnungen anzubieten, in denen man gerne lebt. Dafür ist man ständig auf der Suche nach praxisnahen Lösungen, um die Wohnwelt zu verbessern. Dazu gehört auch, dass der Verband mit der Gesellschaft in engem Kontakt steht.

Seit Anfang dieses Jahres ist der vdw Fördermitglied im Presse Club Hannover. Dieser Verein wurde 1994 gegründet und ist eine Kommunikationsplattform für Medienschaffende. Knapp 300 Mitglieder bilden den Club, der eine eigene Stiftung unterhält. Die Sir-Hugh-Carleton-Greene-Stiftung, der Name erinnert an den BBC Direktor, der nach dem Zweiten Weltkrieg den demokratischen Rundfunk in Deutschland aufbaute, fördert herausragende junge Journalisten mit ausbildungsrelevanten Seminaren. Viele der Stipendiaten sind inzwischen in Führungspositionen bei nationalen Medienunternehmen.

Jürgen Köster

Seit 1997 wird der LeibnizRingHannover verliehen, eine der herausragendsten Auszeichnungen Niedersachsens. Jährlich wird von einem hochkarätig besetzten Kuratorium eine Persönlichkeit ausgezeichnet, die durch ihr Lebenswerk oder eine herausragende Tat den Preis verdient. Preisträger können auch Institutionen sein. Neben einem Preisgeld von 15 000 Euro erhält die ausgezeichnete Person den LeibnizRingHannover. Dies ist der Siegerring eines international ausgeschriebenen Wettbewerbs für Goldschmiede, die einen Ring fertigen müssen, der sich dadurch auszeichnet, dass er an Leibniz, Hannover und den Ausgezeichneten erinnert.

Der Presse Club Hannover freut sich sehr, dass neben u.a. der Deutschen Messe, Continental, Madsack, NordLB, Telekom und VW der vdw das Engagement fördert. Herzlich willkommen im Club. ←



vdw nun elektrisch **unterwegs**

Hannover/Bremen. Dieses Auto passt perfekt in die Nachhaltigkeitsstrategie des Verbandes – ein e-up! von Volkswagen. Seit Anfang Juni steht das Elektrofahrzeug den vdw-Mitarbeitern zur Verfügung. Vor allem für kurze und mittlere Strecken in Hannover und der Region erscheint das Auto als ideale Lösung. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann haben den Wagen entgegengenommen und wenige Tage später bereits den Präsidiumsmitgliedern präsentiert.

Der e-up! hat 83 PS. Mit einer Akkuladung kommt er mindestens 200 Kilometer weit. Auf der tiefschwarzen Karosserie weisen Aufkleber auf den vdw Niedersachsen Bremen hin.

Direkt am Verbandsgebäude wurde eine Wallbox installiert, die den kompakten Viertürer bei Bedarf mit Strom versorgt. Wie schon etliche Mitgliedsunternehmen setzt der vdw mit dem E-Auto ein starkes Zeichen für mehr Klimaschutz im Straßenverkehr. ←

Anzeige

Intelligente Zähler nutzen, Strom sparen

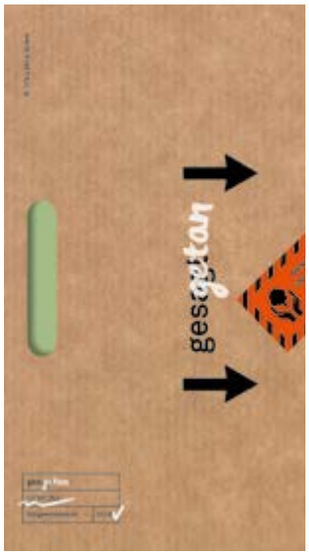
e·on

E.ON Digital Immo – das intelligente Messsystem

Wir beraten Sie gern:
E.ON Energie Deutschland GmbH
Ulf Stradtmann
+49 511 439-2195
ulf.stradtmann@eon.com

Energie für Unternehmen unter eon.de/gk

GEWOBA investiert 159 Millionen Euro in **Neubau** und **Bestand**



Bremen. Die GEWOBA hat im Geschäftsjahr 2019 bei einer Bilanzsumme von 1,39 Milliarden Euro einen Jahresüberschuss von 29,5 Millionen Euro erwirtschaftet. Damit wurde das geplante Jahresergebnis um drei Millionen Euro überschritten. 13,7 Millionen Euro gehen in die Rücklagen, somit verbleibt ein Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro, der in Form einer Dividende vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet wird. Hauptgesellschafter der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten die Sparkasse Bremen sowie die Weser-Elbe Sparkasse.

Als größtes Wohnungsunternehmen im Land Bremen ist die GEWOBA verantwortlich für das Zuhause vieler Bremerinnen und Bremer. Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete sie insgesamt 42 016 Wohnungen, 8 462 davon befinden sich in Bremerhaven und 1 307 im niedersächsischen Oldenburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag zum Jahresende bei 6,08 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote blieb mit 0,92 Prozent ungefähr auf Vorjahresniveau.

Im Neubau konnte die GEWOBA einen Rekord verbuchen: 2019 hat das Unternehmen 453 Wohneinheiten und drei Kitas mit 210 Plätzen fertiggestellt. Insgesamt 705 Wohnungen sowie 31 Gewerbeeinheiten befanden sich 2019 im Bau. 678 der insgesamt 1 094 seit 2012 fertiggestellten Wohnungen wurden vom Land Bremen öffentlich gefördert und werden zu einer Kaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Aktuelles Beispiel für die Neubaustrategie der GEWOBA ist das Gebiet am Werdersee. Im April 2019 erfolgte dort der Baustart des ersten Neubaus mit 31 preisgebundenen Wohnungen. Bezugsfertig werden die ersten Wohnungen voraussichtlich Ende 2020. Die Planungen für weitere vier Gebäude sind weitgehend abgeschlossen. Der Baubeginn von zwei Neubauten mit 75 preisgebundenen Wohnungen sowie einer Gewerbefläche für den Einzelhandel soll ebenfalls 2020 erfolgen. Das gleiche gilt für den Bau von zwei weiteren Neubauten mit 45 preisfreien Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Insgesamt realisiert die GEWOBA in der Gartenstadt Werdersee in den kommenden Jahren rund 230 überwiegend preisgebundene Wohnungen. Die zukünftigen Mieter werden klimafreundlich mit Wärme und Strom aus Blockheizkraftwerken (BHKW) versorgt. Ebenso wird über die Blockheizkraftwerke Strom für E-Mobilität erzeugt. Auch in Osterholz-Tenever, in Walle und in der Nordstadt wird gebaut. Wesentlicher Aspekt bei allen Neubauten ist neben der Bezahlbarkeit stets die Klimaverträglichkeit.

„Unser Ziel ist, qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Und das dauerhaft“, kommentierte Vorstand Peter Stubbe die Bestandsinvestitionen. „Dafür geben wir jährlich hohe Summen aus. 102,6 Millionen Euro waren es 2019, das sind 40,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. 52 Millionen Euro flossen in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen und 50,6 Millionen Euro in die Modernisierung unserer Bestände.“ Schwerpunkte sind die energetische Gebäudemodernisierung und die Badmodernisierung. 2019 hat das Unternehmen 1 290 Bäder in möglichst barrierearmer Ausführung erneuert. Insgesamt 457 Wohnungen wurden energetisch modernisiert. Zum 31. Dezember 2019 verfügen somit 91 Prozent der Gebäude mit 93 Prozent der Bestandsflächen über eine wärmegedämmte Gebäudehülle.

Dazu passt das Gestaltungskonzept, das die GEWOBA in Abstimmung mit dem BUND entwickelt hat und das bei allen Bestands- und Neubaumaßnahmen umgesetzt wird. „Wir planen bei der Neugestaltung mit ein, dass die Fassaden und Leitungen bei Bedarf schnell und unkompliziert zugänglich sind“, berichtet Vorstandsmitglied Manfred Sydow: „In den von den Gebäuden abgerückten Pflanzstreifen können wir andere Pflanzenarten einsetzen und neue Lebensraumstrukturen schaffen. Bäume und Sträucher können sich entfalten, sie können blühen und Früchte tragen. Ökologische Strukturen bleiben so erhalten und bieten den Bewohnern der Häuser schöne Ausblicke.“ ←

423 neue Wohnungen: **hanova** zieht **positive Bilanz**

Hannover. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat im vergangenen Jahr 423 neue Wohnungen fertiggestellt und damit einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt geleistet. Praktisch in allen Stadtteilen war und ist hanova aktiv: in der City, in der Südstadt, in Misburg, in Bemerode und in Kirchrode wurden Projekte erfolgreich abgeschlossen. Auch wirtschaftlich ist die Bilanz erfreulich: Die Jahresüberschüsse lagen bei rund 7,5 Millionen Euro (hanova WOHNEN) und 4,7 Millionen Euro (hanova GEWERBE).

„Wir werden auch in diesem Jahr attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen und die Stadt aktiv weiterentwickeln."

Als größter Immobiliendienstleister der Stadt entwickelt hanova auch gewerbliche Immobilien und hat 2019 unter anderem das HannoverServiceCenter am Schützenplatz fertiggestellt. Für Geschäftsführer Karsten Klaus steht fest: „Wir werden auch in diesem Jahr attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen und die Stadt aktiv weiterentwickeln."

Neben den Aufwendungen für den Neubau wird auch kräftig in den Bestand investiert. Fast 40 Millionen Euro flossen 2019 in energetische Gebäudesanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Wohnungsmodernisierungen. Der aktuelle durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Wohnung liegt bei 5,76 Euro und wirkt sich preisdämpfend auf den Mietspiegel der Stadt Hannover aus.

Ein weiteres Projekt, auf das sich hanova konzentriert, ist die Digitalisierung. Die Geschäftsprozesse wurden mit dem Ziel auf den Prüfstand gestellt, die Abläufe an den sich wandelnden Bedürfnissen der Kunden auszurichten und weiterzuentwickeln. Im vorigen Jahr hat hanova begonnen, das Mahn- und Klagewesen zu digitalisieren, ein neues Handwerkerportal installiert, und die Wohnungsübergaben werden per iPad durchgeführt. Die Vermarktung erster Neubauten erfolgte bereits über das Immobilien-Tool „ImmoMio". ←

NEULAND weiterhin sehr erfolgreich

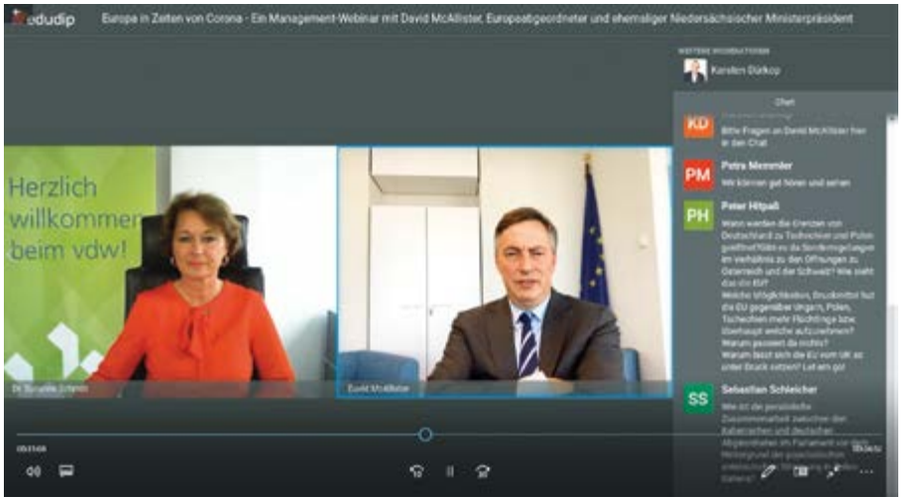
Wolfsburg. Die NEULAND in Wolfsburg hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von rund 2,1 Millionen Euro erwirtschaftet. Die durchschnittliche Miete beträgt sozialverträgliche 6,00 Euro pro Quadratmeter über den gesamten Bestand – inklusive der rund 240 Neubauwohnungen im Erstbezug. Aufsichtsratsvorsitzende Immacolata Glosemeyer betont, dass das kommunale Unternehmen weiterhin attraktiven, modernen Wohnraum in allen Preisklassen und für jegliche Ansprüche anbietet. „Obwohl die Preise im Bausektor seit Jahren explodieren."

„Wir übernehmen mit dieser Strategie gesellschaftliche Verantwortung..."

So hat die NEULAND die Wohnbauoffensive der Stadt Wolfsburg durch ihr Neubauprogramm nachhaltig unterstützt. Geschäftsführer Hans-Dieter Brand fasst die Bauprojekte zusammen: „Wir konnten 2019 als erste in den Hellwinkel-Terrassen Wohnungen fertigstellen – und auch direkt alle 150 vermieten. Gleiches gilt für 32 neue Wohnungen, die im ersten Bauabschnitt am Schlesierweg entstanden sind, wie auch für 48 geförderte Wohnungen im Rahmen von ‚Wohnen für Alle' am Sportplatz und neun an der kleinen Burg in Detmerode."

Parallel zur Neubauaktivität hat die NEULAND rund 36 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Die mit den Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Preissteigerungen waren dabei moderat und lagen weit unter dem, was gesetzlich erlaubt wäre. Glosemeyer: „Wir übernehmen mit dieser Strategie gesellschaftliche Verantwortung und ermöglichen es allen Bürgern gleichermaßen, in modernen und überwiegend barrierearmen Wohnungen zu leben – ganz gleich, wie die Einkommenssituation aussieht." Diese Strategie zahle sich besonders in der aktuellen Pandemie aus, denn nur wenige Mieter sind in finanzielle Schieflage geraten. ←

Brexit ist für David McAllister ein **„historischer Fehler“**



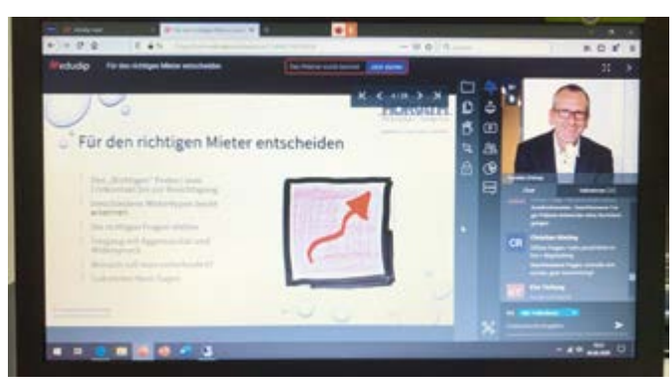
Hannover/Bremen. „Lieber David“, mit diesen Worten hat vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt den Europaabgeordneten David McAllister zum Verbandswebinar „Europa und Corona“ begrüßt und damit den besonderen Bezug des vdw zum früheren Niedersächsischen Ministerpräsidenten deutlich gemacht. In seinem Beitrag sprach McAllister eine Vielzahl aktueller Themen an, die auf EU-Ebene verhandelt werden. Neben der Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie kam er natürlich auch auf den Brexit zu sprechen. Die anhaltende Corona-Krise hält McAllister für eine „selten dagewesene Bewährungsprobe für die EU“. Gleichwohl seien die Grenzschließungen ein Fehler gewesen und ein Zeichen fehlender Solidarität unter den Mitgliedstaaten. „Die Bilder waren schmerzhaft.“ Er warnte vor der Gefahr, dass Russland und China weitere Keile in die Staatengemeinschaft treiben werden. Wichtig sei es nun, das Funktionieren des Binnenmarktes zu gewährleisten. Die Stärkung der Staaten, die unter Corona am meisten gelitten haben, sei dafür eine wichtige Bedingung. Den Brexit nannte McAllister, der selbst schottische Wurzeln hat, einen „historischen Fehler“. Die britische Politik unterschätze weiterhin die Folgen des EU-Austritts. Aber auch die EU stehe vor einem „schmerzhaften Verlust“ – nicht nur wirtschaftlich, sondern auch kulturell. Deutschland hat just die halbjährige Ratspräsidentschaft angetreten. „Es könnte die anstrengendste in der Geschichte der EU werden“, befürchtet McAllister. ←

Webinare werden beim vdw fester Bestandteil des **Bildungsangebotes**

Die Corona-Pandemie hat enorme Auswirkungen auch auf das vdw-Bildungsangebot. Alle Präsenzveranstaltungen sind bis einschließlich Juli abgesagt worden. Betroffen waren zunächst die FAI-Vorbereitungskurse auf die Abschlussprüfung für Immobilienkaufleute. Um den Auszubildenden trotzdem den notwendigen Lehrinhalt zu vermitteln, wurde der Lehrgang mit der Dozentin Heike David ad hoc online angeboten. 120 Prüflinge waren dabei.

„Bis zum Sommer werden fast 30 Veranstaltungen durchgeführt“, kündigt vdw-Bildungsreferent Karsten Dürkop an, der bei allen Seminaren selbst online dabei ist. Die Webinare sind bestens geeignet, auch aus dem Homeoffice heraus, sich schnell Wissen für die tägliche Praxis anzueignen. Einige Online-Seminare waren interaktiv. Die Teilnehmenden konnten per Kamera und Mikrofon mit den Dozenten in die direkte Kommunikation treten, fast so wie bei einem Live-Seminar. Für die technische Abwicklung der Webinare wird das Webinar-Tool edudip genutzt.

Die Themenpalette bei den Webinaren ist so breit gefächert wie bei den Präsenzveranstaltungen. Es gab mehrteilige Schulungen zum aktuellen Mietrecht, zur Bautechnik oder zu Digitalisierungsstrategien. Es folgen noch eine Betriebskostenreihe und ein



ganztägiges Online-Seminar zu den aktuellen Gesetzesänderungen im Wohnungseigentumsrecht am 6. Juli mit Rechtsanwältin Beate Heilmann. Das gesamte Angebot finden Sie auch auf unserer Website **www.vdw-online.de/seminare**. Die Webinare werden weiterhin Bestandteil des Bildungsangebotes des vdw Niedersachsen Bremen bleiben. ←

Anzeige

Aufzüge
Rolltreppen
Automatiktüren

KONE

Wir bewegen Menschen

Über den gesamten Lebenszyklus unterstützen wir Sie beim richtigen Planen, sicheren Betreiben und intelligenten Modernisieren Ihrer Aufzüge, Rolltreppen und Automatiktüren.

www.kone.de

Namen und Nachrichten

Übernahme

Zum 1. Juni hat hanova 216 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtteil Mühlenberg von der Vonovia übernommen. Die Durchschnittsmiete in der 1974 gebauten Anlage liegt bei 5,20 Euro/qm. Die Wohnungen haben drei bis fünfeinhalb Zimmer mit einer Wohnfläche von jeweils 75 bis 115 qm. Für alle Wohnungen besteht ein Belegungsrecht der Stadt Hannover.

Runder „Geburtstag“

Die Wohnungsgenossenschaft Ostland in Hannover feiert ihr 70-jähriges Bestehen. Coronabedingt fällt der geplante Veranstaltungsreigen kleiner aus als geplant. Dennoch wird das Jubiläum nicht unter den Teppich gekehrt. Im Mietermagazin blickt die Ostland auf wichtige Daten ihrer Geschichte zurück: die Gründungsversammlung am 1. August 1950 in einer Lindener Gaststätte, die Fertigstellung der ersten Ostland-Wohnungen schon wenige Monate später, das Engagement der Genossenschaft auch in der Region Hannover, den Bau des Gilde-Carrés und die Quartierssanierung in Burgdorf.

Offensiv

Die Lüneburger Wohnungsbau kurbelt den Neubau kräftig an. 50 Wohnungen sollen pro Jahr hinzukommen. Aktuell stehen 21 Wohnungen in Reppenstedt kurz vor der Fertigstellung. In fußläufiger Nähe zur Leuphana-Universität werden 22 öffentlich geförderte Wohnungen hinzukommen; dieses Angebot richtet sich in erster Linie an Studierende. Im Hanseviertel wird noch in diesem Jahr ein weiteres Projekt in Angriff genommen.

Sportlich

Der Hannover-Marathon musste in diesem Jahr wegen der Corona-Pandemie ausfallen. Als kleine Alternative für alle Lauf- und Walkingsbegeisterten wurde der sogenannte „Stay-at-home-Marathon“ angeboten. Ein sportliches Team von spar+bau war dabei. Die „Staffelläufer“ bewältigten in heimischer Umgebung eine selbst gewählte Strecke – „zwar allein – aber im Herzen gemeinsam“, wie die Vorstände Udo Frommann und Rainer Detjen betonten.

Plan I

Das Heimatwerk Hannover wird im August im Stadtteil Mittelfeld mit dem Bau von 28 Wohnungen beginnen. Die auf Grundstück bisher stehenden Häuser sind mittlerweile abgerissen. Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf eine serielle Bauweise. Ziel ist unter anderem eine deutlich verkürzte Bauzeit.

Plan II

Die Volksheimstätte Göttingen wird auf dem Leineberg 18 Wohnungen errichten. Baubeginn ist im nächsten Jahr. Auf dem Grundstück stehen derzeit noch Garagen, die dem Neubau Platz machen müssen.

Plan III

Die kwg Hildesheim will die „Alte Post" in Alfeld umbauen und in dem Gebäude 17 barrierefreie Wohnungen schaffen. Baustart soll im kommenden Frühjahr, Fertigstellung im Sommer 2022 sein. Die kwg rechnet mit Baukosten von bis zu drei Millionen Euro.

Perspektive

Die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND bringt im Gilde-Carré eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung unter – insgesamt die vierte im Bestand. Die Krippe „Junges Gemüse" kann ab Herbst in ihren neuen Räumlichkeiten 15 statt bislang nur zehn Kinder betreuen. Mit dem Umzug innerhalb des Stadtteils Hannover-Linden hat die Krippe nach bangen Wochen dank der Kooperation mit der OSTLAND wieder eine langfristige Perspektive.

Saniert

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat die umfangreiche Sanierung der historischen ehemaligen Verwaltungszentrale von Continental abgeschlossen. Das Gebäude aus dem Jahr 1924 hat seinen alten Glanz zurück. Die Umbauzeit betrug drei Jahre, damit ist hanova zwei Jahre früher fertig als ursprünglich geplant. Die Kosten lagen bei 1,7 Millionen Euro.

Abriss-Neubau

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau hat in der Braunschweiger Weststadt den alten Gildeturm abgerissen. Auf der frei gewordenen Fläche sollen ein Lebensmittelmarkt und ein Ärztehaus entstehen.

Gegen Gewalt

Die WoBau Wolfenbüttel hat sich frühzeitig in der Corona-Zeit gegen häusliche Gewalt in der Nachbarschaft engagiert. Mit Flyern und Plakaten hat das Unternehmen die landesweite Aktion **www.auchgehoert.de** unterstützt.

Minister zu Besuch

Nicht zum ersten Mal war der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies einer Einladung der NEULAND Wohnungsgesellschaft nach Wolfsburg gefolgt. Dieses Mal galt sein Interesse dem aktuellen Umbau des Hochhauspaares „Don Camillo und Peppone". Über den geplanten Umbau mit der außergewöhnlichen Fassadengestaltung hatte das magazin bereits im vorigen Jahr berichtet. NEULAND-Aufsichtsratsvorsitzende Immacolata Glosemeyer, Geschäftsführer Hans-Dieter Brand und Oberbürgermeister Klaus Mohrs begleiteten den Minister über die Baustelle. Lies betonte, dass ein verbessertes Angebot an bezahlbarem Wohnraum nicht nur über Neubau, sondern auch über die Bestandssanierung erreicht werden könne. Zumal auch die Klimabilanz des Wolfsburger Projektes außergewöhnlich ist: Immerhin entstehen in einem existierenden Rohbau 210 Wohnungen im KfW-55-Standard. Gegenüber einem Neubau rechnen die Planer mit einer CO_2-Einsparung von 87 Prozent allein bei der Errichtung. Dieses Einsparpotenzial „grauer Energie" thematisierten Brand und Lies auch im abschließenden Gespräch, denn ein darauf zielendes Förderprogramm gibt es seitens des Landes Niedersachsen bislang nicht.

Neues Gewand

Die Volksheimstätte in Göttingen hat ihre Mitgliederzeitung komplett überarbeitet. Die Aprilausgabe erschien in neuem Format und erstmals auf Recyclingpapier gedruckt. In ihrem Grußwort kündigen die Vorstände Heike Klankwarth und Thorsten May den Neubau eines Verwaltungsgebäudes an, der im kommenden Jahr beginnen soll. Außerdem findet sich im Heft die Bilanz eines der größten Sanierungsprojekte der Genossenschaft. Auf dem Holtenser Berg erhielten in den vergangenen vier Jahren 301 Wohnungen neue Balkone oder Terrassen.

Gut unterwegs I

Die Braunschweiger Baugenossenschaft beschäftigt für den Service in ihren Quartieren elf Hausmeister. Das Team ist seit Kurzem besonders umweltschonend mit Lasten-E-Bikes unterwegs. Die Begeisterung ist groß. Neben dem positiven Klimaeffekt sind die Räder auch echte Hingucker.

Anzeige

BOSCH
Technik fürs Leben

Für jedes Projekt
die richtige Lösung.
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

Ihr Ansprechpartner:
Kay Fidor
Mobil: +49 172 / 3 72 75 30
kay.fidor@de.bosch.com

Gut unterwegs II

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft hat ihren Fuhrpark erweitert und ein weiteres Elektrofahrzeug angeschafft. „Ein weiteres Bekenntnis unseres Unternehmens zu einer sauberen Umwelt", betont Vorstand Andreas Otto.

Gut unterwegs III

Auch die Nibelungen in Braunschweig ist aufs Rad gekommen. Gemeinsam mit dem Mobilitätsanbieter „Nextbike" hat das Wohnungsunternehmen 20 Leihstationen mit insgesamt mehr als 100 Fahrrädern im gesamten Stadtgebiet eröffnet. Ziel des zweijährigen Pilotprojektes sind nach Worten von Geschäftsführer Torsten Voß „Mobilitätsangebote für ganze Quartiere".

Kreativ

Wo bis vor Kurzem eine schmucklose Betonwand war, verziert jetzt ein aus 470 handgefertigten blauen Fliesen bestehendes Kunstwerk das integrative Wohnprojekt „Blauhaus" in der Bremer Überseestadt. Die Bremer Künstlerin Dorothea Kneller hat den acht Meter langen Wandfries entworfen, die GEWOBA übernahm die Kosten.

Innovativ

Die GEWOBA in Emden setzt bei der Vermarktung von Wohnungen zunehmend auf digitale Techniken. Seit Kurzem bietet die kommunale Gesellschaft Wohnungsbesichtigungen per Live-Stream an. Dabei zeigt Kundenberater Christian Ackmann (Bild) mit einer Kamera die Wohnung und kann dabei auch auf Fragen der Interessenten eingehen, die „quasi vom eigenen Sofa" an der Besichtigungsrunde teilnehmen, wie Geschäftsführer Olaf Neumann erläutert. Selbstverständlich können sich zu einem Termin auch mehrere Wohnungssuchende zuschalten. Außerdem sparen sich die Interessenten die Anreise.

Partnerschaft I

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova wird die neue Verwaltungszentrale der hannoverschen Stadtwerke enercity bauen. Eine entsprechende Vereinbarung haben hanova-Chef Karsten Klaus und enercity-Arbeitsdirektor Kai-Uwe Weitz unterzeichnet. Die Wohnungsgesellschaft hat sich in einer europaweiten Ausschreibung durchgesetzt. Geplant ist ein modernes Bürohaus mit 20 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Baubeginn ist für den kommenden Herbst geplant. Bauzeit: rund zwei Jahre. Baukosten: 80 bis 90 Millionen Euro.

Partnerschaft II

Drei Schulneubauten in Bremerhaven werden in den nächsten Jahren von der Wohnungsgesellschaft STÄWOG und der kommunalen Wirtschaftsförderung BIS realisiert. Baubeginn soll im Frühjahr 2022 sein. Die Bauarbeiten an den drei Standorten laufen parallel und sollen nach rund zwei Jahren abgeschlossen sein.

Summ, summ

Auf dem Weg zur bienenfreundlichsten Stadt Deutschlands wird Braunschweig auch von der Wiederaufbau unterstützt. In mehreren Quartieren hat die Baugenossenschaft auf insgesamt 1 400 Quadratmetern zusätzliche Blühstreifen angelegt.

Frisch gezapft

Das Wohnungsunternehmen Gundlach plant im Neubauquartier Herzkamp eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage, die jährlich rund 141 000 Kilowattstunden Strom erzeugen soll. Mit dieser Energie werden die 101 neuen Wohnungen versorgt. Gundlach rechnet mit einer CO_2-Einsparung von 78,5 Tonnen pro Jahr.

Namen gefunden

Die kwg Hildesheim wird ihr nächstes Haus der „Argentum"-Serie in Nordstemmen realisieren. Es wird unter anderem 20 Wohnungen und ein Café umfassen. In einem Wettbewerb, bei dem 58 Vorschläge eingereicht wurden, hat die kwg auch einen Namen für das Projekt gefunden: Brunnenhof.

Neubau I

Der Spar- und Bauverein Hannover kommt mit seinem Neubauvorhaben im sogenannten Vitalquartier gut voran. Auf dem Grundstück im Stadtteil Bemerode entstehen 50 moderne Genossenschaftswohnungen. Leitgedanke des Quartiers ist das Thema Inklusion. Die künftigen Bewohner können nahegelegene Sozialeinrichtungen und ein umfassendes wohnbegleitendes Dienstleistungsangebot nutzen. Geplante Fertigstellung der Spar- und Bauverein-Häuser: März 2021.

Neubau II

Die Braunschweiger Baugenossenschaft stellt im Herbst die ersten von insgesamt 30 Neubauwohnungen in der traditionsreichen Schuntersiedlung fertig. Eine Musterwohnung wird im Sommer eingerichtet. Der neue Gebäudekomplex wird über ein energieeffizientes Blockheizkraftwerk versorgt, überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Weitere Gebäude in dem beliebten Quartier wurden umfangreich modernisiert.

Neubau III

38 barrierefreie Wohnungen errichtet der Bauverein Leer, und die Bauarbeiten kommen trotz der Corona-Krise gut voran. Die künftigen Bewohner werden noch in diesem Jahr einziehen können.

Neubau IV

Die Wohnbau Diepholz hat in Syke acht teils barrierefreie Wohnungen fertiggestellt. Baukosten: 900 000 Euro. Mietpreis: weniger als sieben Euro pro Quadratmeter. Der Landkreis Diepholz und die Stadt Syke haben das Projekt finanziell unterstützt und brachten das Grundstück ein.

Neubau V

Acht Stockwerke und insgesamt 24 Meter hoch wird der Neubau der kwg Hildesheim in Sarstedt. Er umfasst 22 Wohnungen, eine Seniorenwohngruppe und eine Kinderkrippe. Die Baukosten werden mit 7,5 Millionen Euro angegeben.

Neubau VI

Die KSG Hannover baut in Springe ein neues Kundenservicezentrum. Im gleichen Gebäude werden auch drei Wohnungen entstehen. Investitionssumme: 1,7 Millionen Euro.

Neubau VII

Die Wohnungsbau Ammerland hat 29 Wohnungen in Wiefelstede fertiggestellt. Aktuell laufen die Bauarbeiten für das neue Geschäftsgebäude. Wenn alles nach Plan läuft, soll der Betrieb in den neuen Räumen im Herbst aufgenommen werden.

Neubau VIII

Die Wohnungsbau Grönegau errichtet in Melle-Buer acht öffentlich geförderte Wohnungen. Geschäftsführer Dirk Hensiek betont: „Wenn etwas gebraucht wird in dieser Zeit, dann ist das bezahlbarer Wohnraum."

Neubau IX

Die Wohnstätte Stade war der Wunschpartner der örtlichen Initiative „Gemeinschaftliches Wohnen in Stade" beim Bau von zwölf generationengerechten Wohnungen. Mittlerweile ist das Projekt kräftig vorangekommen und ein Großteil der Wohnungen ist bereits vermietet. Die Nettokaltmiete liegt bei zehn Euro pro Quadratmeter.

Neubau X

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk hat im beliebten Zooviertel ein Mehrfamilienhaus mit 13 barrierefreien Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben.

Neu im vdw

Der vdw Niedersachsen Bremen hat zwei neue Mitglieder. Zum einen die Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe eG i. Gr. aus Hannover. Und außerdem die Zeitlos - Wohnen und Leben im Quartier eG i. Gr. aus Stadthagen.

Noch mehr Tradition

Der Spar- und Bauverein Hannover – mittlerweile kurz: spar+bau – blickt in diesen Tagen auf sein 135-jähriges Bestehen zurück. In einer bemerkenswerten Broschüre hat die älteste Genossenschaft im vdw einige Gedanken zusammengetragen, die den Blick aufs Genossenschaftliche durchaus noch einmal schärfen. Unter der Überschrift „Lust auf… Gemeinschaft. Gestalten. Heimat. Aufbruch." wurden unter anderem acht bekannte Persönlichkeiten aus Hannover nach ganz persönlichen Einstellungen und Ansichten befragt.

Zur Person

Joachim Haufe ist tot

Der vdw Niedersachsen Bremen trauert um Joachim Haufe. Mehr als drei Jahrzehnte war er – liebevoll von den Kolleginnen und Kollegen so genannt – „Verbandshausmeister" am Leibnizufer. Freundlich, zugewandt, interessiert und bescheiden hat er seine Rolle ausgefüllt. In ihrem Kondolenzschreiben an die Witwe Katharina Haufe hoben Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann die besondere Einsatzbereitschaft von Joachim Haufe auch nach dem Eintritt in die Rente hervor. Geboren 1947 im brandenburgischen Bad Liebenwerda übernahm Joachim Haufe 1978 die Hausmeistertätigkeit beim vdw. Nun ist er kurz vor Vollendung seines 73. Lebensjahres in Hannover gestorben.

← Seit Februar ist **Alexander Faul** Geschäftsführer bei der Braunschweiger Baugenossenschaft, zum 1. Juli soll er zum Vorstandsmitglied bestellt werden. Perspektivisch wird er die Nachfolge des Technischen Vorstands **Hans-Joachim Jäger** antreten. Zuvor war Faul bei der NEULAND in Wolfsburg beschäftigt.

Joachim Blätz, seit 2009 Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Wiederaufbau in Braunschweig, wird Ende Februar 2021 aus seinem Amt ausscheiden. Das hat der Aufsichtsrat mitgeteilt.

Yana Arbeiter ist zum 1. Mai zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied der Wohnstätten Cuxhaven bestellt worden. Sie tritt die Nachfolge von **Jürgen Garms** an, der Ende Juli ausscheidet. Neben Yana Arbeiter gehören **Jürgen Fehring** und **Fred Schneider** zum Vorstand. →

Traurige Nachricht aus Wolfsburg: Der langjährige Geschäftsführer der NEULAND Wohnungsgesellschaft, **Siegfried Trogisch**, ist Ende Mai im Alter von 79 Jahren gestorben.

Bildnachweise:
Titelfoto: Julian Misiek, VW Immobilien; S. 4: Thomas Heisecke; S. 5 oben: Ralf Masorat; S. 8 rechts: ©Landkreis Grafschaft Bentheim; S. 12 oben, S. 20 Mitte: Carsten Baucke; S. 16 oben: Thomas Langreder; S. 18 oben: © 2020 Hans-Dieter Brand; S. 18 unten: Michaela Hundertmark/Michael Mehle; S. 21 oben: haas cook zemmrich STUDIO 2050; S. 21 unten: Roland Schneider; S. 22 unten: Cornelius Lemke; S. 24 unten rechts: Wladimir Hoffart; S. 25 oben rechts: Heiko Sandelmann; S. 27: Axel Born; S. 29: Christian Vogel; S. 30: Detlev Wecke; S. 31 unten: Björn Lubbe; S. 36: Dominique Hommel; S. 40: Fotostudio T.W. Klein; S. 44: © Lars Landmann; S. 45 oben links: Florian Arp; S. 52 rechts: Daniel Hermann; S. 56: Fotolia, maho; S. 54, 57: (lovelyday12), S. 58: (Ole CNX): Adobe Stock; S. 55: Jens Büttner; S. 58 unten: Frank Molter dpa;

agWohnen unterstützt
Aktion gegen häusliche Gewalt

Bremen. Die agWohnen Bremen **I** Bremerhaven unterstützt eine bundesweite Initiative gegen häusliche Gewalt. Gemeinsam mit der Landesfrauenbeauftragten wird auf das Bundeshilfetelefon für Frauen aufmerksam gemacht. Dazu werden rund 4 000 Plakate in den Miethäusern von zwölf Wohnungsunternehmen verteilt. Die zentrale Botschaft in sechs Sprachen lautet: Keine Frau muss Gewalt akzeptieren. Betroffene, aber auch Nachbarn, Angehörige oder Bekannte bekommen beim Hilfetelefon rund um die Uhr anonym, kostenlos und mehrsprachig Rat und Hilfe.

„Es ist zu befürchten, dass die Beschränkungen und Folgen der Corona-Krise zu einem Anstieg von Partnerschaftsgewalt sowie Gewalt gegenüber Kindern und Jugendlichen führen", erläutert die Bremer Landesfrauenbeauftragte Bettina Wilhelm die Hintergründe der Aktion. „Ich bin daher sehr dankbar, dass wir so viele Bremer und Bremerhavener Wohnungsunternehmen für diese Aktion gewinnen konnten."

„Mit der Aktion setzen wir ein deutliches Zeichen gegen familiäre Gewalt und leisten zugleich einen wichtigen Service, indem wir die Notrufnummern für alle Bewohnerinnen und Bewohner deutlich und mehrsprachig sichtbar machen", meint Thomas Tietje, der als Geschäftsführer der BREBAU zugleich Vorsitzender der agWohnen ist. Auch in Bremerhaven wird die Initiative unterstützt. „Faktoren wie drohender Arbeitsplatzverlust, finanzielle Sorgen, räumliche Enge oder die belastende Situation mit Kindern im Betreuungsalter in den eigenen vier Wänden lassen Spannungen schneller eskalieren", sagt Wilhelms Bremerhavener Kollegin Clara Friedrich. Mit ihr zusammen haben Sieghard Lückehe (Geschäftsführer der STÄWOG) und Frank Stickel (GEWOBA-Niederlassungsleiter) den Startschuss für die Kampagne in der Seestadt gegeben. ←

Oh ja! Die Natur hat großes Sehnsuchtspotenzial.

INTERVIEW MIT PETER WIPPERMMANN

Mit welchen Bereichen beschäftigt sich die Trendforschung vornehmlich und wie weit in die Zukunft blickt sie?

Wippermann: Es gibt vier Bereiche, die wesentlich sind für die Veränderung der Gesellschaft.

Das soziale Miteinander:
Wie entwickelt es sich? Wie gehen die Menschen mit Veränderungen und Neuerungen um? Wobei schon mal klar zu sagen ist, dass sich jüngere Menschen leichter tun mit Innovationen als die älteren.

Technologische Innovationen:
Welche Forschungsansätze gibt es aktuell?

Arbeit und Geld: Wie steht es um ökonomische Überlegungen?
Wie wird künftig Geld verdient?

Wie reagiert die **Kultur** auf Wandel?

Einigermaßen reelle Aussagen kann man für rund 20 Jahre machen.
Alles andere ist häufig sehr spekulativ.

Also sprechen wir hier ungefähr vom Jahr 2040. In welchem Bereich finden die größten Veränderungen statt?

Ganz klar im Bereich der Technologie. Schauen Sie sich einfach mal das Thema Smartphone an. Noch vor zehn Jahren hatten nur Geschäftsleute ein Handy. Heute haben selbst Kinder bereits ein voll ausgestattetes Smartphone. Durch das multifunktionale Handy hat sich das Leben von Grund auf verändert, es ist quasi ein Körperteil geworden. Der nächste Schritt im Bereich technologischer Fortschritt ist das autonome Fahren. Mit Blick auf die USA kann man erkennen, wo auch wir bald sein können. Dort gibt es mit der Google-Schwesterfirma Waymo bereits den Robotaxi-Dienst in der US-Stadt Phoenix. Noch sitzt zwar ein Sicherheitsfahrer am Steuer, aber Waymo testet in der Region auch Roboterwagen ohne einen Menschen am Steuer. Das autonome Fahren wird unsere Freizeit- und Arbeitswelt umfassend verändern.

Inwieweit?

Das Auto wird quasi zum rollenden Wohn- und Arbeitszimmer. Daraus ergibt sich ein großes Potenzial für innovative Dienstleistungen und Geschäftsmodelle. Schon jetzt gibt es Unternehmen, die Konzepte dafür erarbeiten. Denkbar sind etwa mobile Friseur-, Beauty- und Wellness-Salons, deren Angestellte direkt mit dem selbstfahrenden Auto zum Kunden kommen. Es wird auch die Arbeitswelt verändern. Während heute bei einer Dienstreise im Auto nur Telefonkonferenzen möglich sind, kann in autonomen Fahrzeugen fast uneingeschränkt gearbeitet werden.

Gab es lange die Landflucht, ziehen heute wieder vermehrt Menschen zurück in die Städte oder bleiben dort. Die Folgen sind, dass Wohnraum rar und teurer wird. Wie geht das weiter?

→

Die Gefühlswelt wird rationalisiert.

Der Trend der Urbanisierung schreitet fort. Die Städte sind attraktiver vor allem für junge Leute, weil sie neue Berufe und Arbeitsmöglichkeiten bieten. Im gleichen Zug wird die Infrastruktur auf dem Land zurückgebaut, was den Zuzug in die Städte erneut beflügelt. Was schon heute zu beobachten ist, ist die Geldflucht in Immobilien. Das wird eine Stadt langfristig stark verändern. Wer Geld hat, kauft sich Wohneigentum. Auf der anderen Seite entwickeln sich Co-Living-Häuser – angelehnt an Co-Working-Büros. Co-Living vereint die Antworten auf alle Notwendigkeiten zeitgemäßer, intelligenter und effizienter Wohnkonzepte, die besonders junge, flexible und agile Menschen ansprechen. Man lebt auf kleinstem Raum in Wohnmodulen, z.B. Schlafen in Schubladen. Das entspricht den neuen, digital geprägten Lebensentwürfen. Wichtig ist die zentrale Lage im urbanen Kontext, aber auch die Verbindung zu attraktiven Stadtvierteln und umfassende Mobilitätsangebote.

Gibt es bei solchen Wohnformen noch Privatsphäre? Spielt Intimität noch eine Rolle?

Die Gesellschaft wird polarisiert. Auf der einen Seite gibt es diejenigen, die sich Eigentum und damit großzügige private Räume leisten können. Auf der anderen Seite die, die diese finanziellen Möglichkeiten eben nicht haben, aber großen Wohnraum auch nicht brauchen. Autos werden zusammen genutzt ebenso wie auch Räumlichkeiten beim Co-Living der gemeinsamen Nutzung offenstehen. Aber auch dort ist die richtige Balance zwischen der Privatsphäre im eigenen Zimmer und Gemeinschaftsräumen entscheidend.

Das klingt nach einer sehr beschränkten Lebensrealität ...

Die Größe des Raums, die Weite des Lebens, wird künftig im Virtuellen gesucht. Es findet eine Flucht in die zweite Realität statt. Das zeigt sich unter anderem in der Tourismusbranche. Gestern flogen alle in die DomRep, heute sind Kreuzfahrten der Renner und morgen werden wir nur noch virtuell reisen. Das hat auch mit dem Overtourism zu tun. Städte wie Venedig, Amsterdam oder auch allein Hamburg werden jährlich von Millionen von Touristen überlaufen. Das wird es dann so nicht mehr geben. Städtereisen und auch Fernreisen finden nur noch virtuell vom heimischen Sofa aus statt.

Wenn sich das Arbeiten im Auto und der Rest auf dem Sofa abspielt, um das mal salopp auszudrücken, ist Natur künftig noch wichtig?

Oh ja! Die Natur hat großes Sehnsuchtspotenzial. Sie ist kostbar und wird hoch geschätzt. In dem Maße, wie Fernreisen wegfallen, wird unser Umfeld wieder attraktiver für uns. Die Natur wird für Freizeit genutzt, aber auch weiterhin und vermehrt für Landwirtschaft, also den Anbau von Obst und Gemüse. Denn eine frische und regionale Ernährung wird immer wichtiger und ersetzt nach und nach die industriell hergestellte Nahrung. Wobei Anbau nicht nur auf dem Land, sondern auch in der Stadt seinen Platz findet. Stichwort Urban Farming, das als Landwirtschaft auf Hausdächern, in geschlossenen Räumen oder in Parks und Grünflächen betrieben werden kann.

Klingt eher wie ein Gegentrend zur Technologisierung

Nun, die Gesundheit nimmt künftig einen noch größeren Stellenwert als heute ein. Der Körper steht im Mittelpunkt der eigenen Welt und wird von Jugendlichkeit und möglichst makelloser Ästhetik geprägt. Schon heute geben soziale Medien vor, wie wir aussehen sollten. Die virtuelle Welt wird immer mehr zum Maßstab des eigenen Aussehens. Botox und Schönheitschirurgie werden auch bei uns in Deutschland geläufiger und helfen dabei, so lange wie möglich jung auszusehen. Natürlichkeit ist so etwas wie ein Gegentrend dazu. Beide haben ihre Berechtigung.

Was ist mit Familie, Liebe, Sexualität?

Die Gefühlswelt wird rationalisiert. Das zeigen schon heute die vielen Dating-Apps. Es ist mittlerweile sehr leicht geworden, eigene Bedürfnisse auf die Schnelle und unkompliziert erfüllt zu bekommen. Reale sexuelle Erfahrungen nehmen in den künftigen Generationen immer weiter ab. Auch hier übernehmen virtuelle Welten, also Pornografie, das Zepter.
Auf der anderen Seite gibt es eine große Sehnsucht nach Familie, nach Zugehörigkeit, Verbundenheit. Denn individuell wollen wir sein, aber nicht alleine. Nur Kinder spielen darin kaum noch eine Rolle. Singlehaushalte werden zahlenmäßig weiter zulegen.

Gibt es auch Bereiche, die keinem Trend unterworfen sind?

Kaum. Denn natürlich verändert sich auch der Mensch in Relation zum gesellschaftlichen Wandel. Was aber bleibt und im Zuge der steigenden Technologisierung mehr wird, ist das Bedürfnis nach Nähe zu sich selbst. Das finden die einen beim Yoga, das gleichzeitig der äußerlichen Selbstoptimierung dient, andere folgen dem Retro-Trend oder der neuen Lust aufs Selbermachen, um in einer Welt, die einem viel abnimmt, selbstwirksam zu bleiben. Der Mensch versucht immer das, was verloren geht, zu kompensieren, und in einer Welt, die im Umbruch ist, auf ganz individuelle Weise zur Ruhe zu kommen. ←

Das Interview führte Frauke Maaß

Die Größe des Raums, die Weite des Lebens, wird künftig im Virtuellen gesucht.

Peter Wippermann,

Jahrgang 1949, ist Gründer der Trendforschungsagentur Trendbüro, einem Beratungsunternehmen für gesellschaftlichen Wandel. Nach seiner Lehre zum Schriftsetzer arbeitete er zunächst als Art Director beim Rowohlt-Verlag und beim ZEIT-Magazin, 1988 gründete er die Werbeagentur „Büro Hamburg". Von 1993 bis 2015 lehrte er als Professor für Kommunikationsdesign an der Folkwang Universität der Künste in Essen. Wippermann lebt in Hamburg.

vdw-Unternehmen schaffen es erneut auf die Auswahlliste

Tag der Architektur – diesmal „nur“ virtuell

Hannover/Bremen. Auch der Tag der Architektur in Niedersachsen und Bremen fiel in diesem Jahr der Corona-Pandemie zum Opfer. Geplant war wie gewohnt, am letzten Sonntag im Juni Türen und Tore von herausragenden Gebäuden für interessierte Besucher zu öffnen. Das ging natürlich nicht. Stattdessen haben die Architektenkammern die Projekte im Internet präsentiert. Darunter waren auch etliche, bei denen vdw-Mitgliedsunternehmen federführend oder zumindest beteiligt gewesen sind.

In Wolfsburg kam VW Immobilien zum einen mit dem Wellekamp-Park und dem Projekt „SPLACE“ in die Auswahl. In Wilhelmshaven hat der Bauverein Rüstringen den Störtebekerplatz komplett umgestalten lassen. Die GSG Oldenburg war mit dem Neubau der Jugendherberge dabei. Aus Hannover kamen mehrere Vorhaben in die Auswahl: das Wohnquartier „Teilerhöfe“ der Firma Gundlach, die denkmalgerechte Gestaltung von Außenanlagen in Linden durch spar+bau, das in Holzhybridbauweise errichtete „Internationale Quartier“ des Studentenwerkes sowie die Mikroapartments „Nanos“ und die Sanierung der denkmalgeschützten Paul-Wolf-Höfe der hanova WOHNEN. In Bremen wurde die GEWOBA mit den „Bremer Punkten“ in Kattenturm in die Projektliste aufgenommen, und in Bremerhaven schaffte es die STÄWOG mit einem Nachverdichtungsvorhaben in serieller Bauweise. ←

Jugendherberge Oldenburg

Paul-Wolf-Höfe,
Hannover

Störtebekerplatz Wilhelmshaven

Termine

7. JULI 20 — ABGESAGT
BREMEN ein Webinar wird vorbereitet
Fachtagung vdw/iwb „Energetische Analyse und Bestandsdigitalisierung“

8./9. SEPTEMBER 20 — ABGESAGT
HANNOVER
vdw-Verbandstag

22. SEPTEMBER 20
HANNOVER
Fachtagung vdw/VKU „Wärmewende“

14. JANUAR 21
HANNOVER
auftakt21 / vdw-Neujahrsempfang

15./16. APRIL 21
BAD ZWISCHENAHN
39. Zwischenahner Gespräch

Klimaneutral gedruckt
mit First Climate | ID 2020-703382

8. SEPTEMBER 20
HANNOVER
vdw-Mitgliederversammlung

5./6. OKTOBER 20 — ABGESAGT
GUT THANSEN
ein Webinar wird vorbereitet
13. Fachtagung Rechnungswesen

26. NOVEMBER 20
HANNOVER
Jahrestagung „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“

24. MÄRZ 21
HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

28./29. APRIL 21
HAMBURG
Gemeinsamer Genossenschaftstag von vdw und VNW

REDAKTION

Carsten Ens
verantwortlich im Sinne des Presserechts
Tel.: 0511 1265-127
E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik
Tel.: 0511 1265-145
E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI
Tel.: 0511 1265-126
E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Heinrich Kleine Arndt
Wohnungswirtschaft, Recht
Tel.: 0511 1265-124
E-Mail: h.kleine-arndt@vdw-online.de

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265-143
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

Sarah Leuninger
Quartier
Tel.: 0511 1265-130
E-Mail: s.leuninger@vdw-online.de

HERAUSGEBER

vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

QUBUS media GmbH
Utermöhlestr. 9
31135 Hildesheim

MyVallox

Die smarte Art der Lüftung.

Die zentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung von Vallox sorgen immer für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima. Die modernen und hocheffizienten Wand- und Deckengeräte der Professional Line erzielen dabei je nach Größe Luftleistungen von 50 bis 850 m^3/h. Noch mehr Komfort bei der Bedienbarkeit bringt die Fernsteuerung des Lüftungssystems. MyVallox Control bietet Ihnen vertraute, intuitiv nutzbare Steuerungsmöglichkeiten für Ihre smarte Vallox-Lüftungsanlage. Sind Lüftungs- und Endgerät (z. B. Smartphone) mit dem Heimnetzwerk verbunden, ist eine kabellose Nutzung möglich. Die LAN-Schnittstelle ist serienmäßig Teil des Systems. Und mit der Registrierung in der MyVallox Cloud lassen sich sämtliche Gerätefunktionen überall auf der Welt nutzen.

vallox.de

NFG
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

Seit 2018 bilden marktführende Großhandelsgruppen aus dem Bereich der Gebäudetechnik ein bundesweites neues Netzwerk – **„NFG“**, das Netzwerk für Gebäudetechnik.

Sie bündeln Ihre Kompetenzen und Leistungen für die spezielle Beratung von Architekten, Planern und Entscheidern in der Bau- und Wohnungswirtschaft.

NFG schafft zusätzliche Synergien und ermöglicht gebietsübergreifend eine abgestimmte bedarfsspezifische Unterstützung in allen Bereichen der Gebäudetechnik.

NFG unterstützt Sie mit modernen Technologien und innovativen Komplettsystemen.

NFG-GRUPPE.DE
info@nfg-gruppe.de

IM AUFTRAG VON

GC GRUPPE G.U.T. TFG DTG HTI EFG

broetje.de

Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit über 90 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für Wärmekomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.

BRÖTJE HEIZUNG

Anzeige

Corona – wie krisenfest sind die großen Wohnsiedlungen?

„Müssen wir unsere Vorstellungen von Urbanität nach Corona neu überdenken, weil die Konzentration von Menschen auf engstem Raum, die unsere Städte erst zu Orten der Innovation, der Produktivität und kulturellen Vitalität macht, auch die Anfälligkeit für Infektionskrankheiten erhöht?" Diese Frage hat die „Frankfurter Rundschau" kürzlich aufgeworfen. Und dass sie nicht abwegig ist, zeigen die schlagzeilenträchtigen Ereignisse um die Göttinger Hochhauskomplexe. Der dortige Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler meint: „Die Pandemie hat eine soziale Dimension erreicht." Sein Kollege Martin Hikel, Bezirksbürgermeister von Berlin-Neukölln, drückte es so aus: „Dieses Virus hat in den Skigebieten begonnen und ist jetzt in den Mietskasernen angekommen." Auch die zahlreichen Virusinfektionen unter Mitarbeitern fleischverarbeitender Betriebe, die teilweise in dramatisch beengten Verhältnissen wohnen und arbeiten, unterstützt diese These.

Zahlreiche Experten äußern sich mittlerweile zu den (möglichen) Auswirkungen der Pandemie auf das Leben in unseren Städten. Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund etwa rechnet mit einer Zunahme der sozialräumlichen Segregation zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte. Trotz aller Risiken böten Großstädte zugleich „eine leistungsfähige Infrastruktur, um die negativen Folgen der Corona-Krise einzudämmen".

Genau hinzuschauen und abzuwägen zwischen Nachverdichtung und „durchgrünten Stadtlandschaften", ist auch die Forderung des „Kompetenzzentrums Großsiedlungen". Warum das so wichtig ist und wie es funktionieren kann, erläutert der Vereinsvorsitzende Dr. Bernd Hunger in seinem Beitrag über einen krisenfesten Wohnungs- und Städtebau.

Von Dr. Bernd Hunger,
Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Das Zusammenleben in den großen Wohngebieten der 1960er bis 1980er Jahre ist durch die Pandemie in besonderer Weise gefordert.

- Viele Menschen wohnen enger zusammen als in anderen Siedlungsformen. Hauseingänge,Treppenhäuser und Aufzüge müssen gemeinsam genutzt werden, Ansteckungsgefahren sind entsprechend hoch.
- Der Anteil von Familien und Alleinstehenden mit Kindern ist ebenso wie der Anteil Älterer häufig höher als in anderen Siedlungsformen. Das eigentlich wünschenswerte, derzeit aber gefährdende Aufeinandertreffen von Jung und Alt ist dadurch schwerer zu vermeiden.
- Familien und Alleinstehende mit Kindern haben in den großen Wohnsiedlungen überdurchschnittlich häufig beengte Wohnverhältnisse. Teilweise haben die Wohnungen weder Terrassen noch Balkone. Dem Wohnumfeld kommt daher besondere Bedeutung als Ausgleichsraum zu.
- Aufgrund des überdurchschnittlichen Anteils bildungsferner Haushalte sowie zugewanderter Haushalte mit sprachlichen Verständigungsproblemen ist konkrete Aufklärungsarbeit über die Gefahren des Virus im Wohnmilieu besonders anspruchsvoll.

Überforderte Nachbarschaften vermeiden

Das sind soziale und räumliche Bedingungen, die sich deutlich von den eher großzügigen Wohnverhältnissen in Einfamilienhausgebieten und Villenvierteln mit ihren Gärten unterscheiden.

Es ist bemerkenswert, mit welcher Ruhe und Besonnenheit die meisten Menschen in den großen Wohnsiedlungen bisher mit den Kontakteinschränkungen umgegangen sind. Die Betreuungsleistungen der Wohnungsunternehmen und vieler anderer Akteure der Gemeinwesenarbeit haben daran ihren Anteil.

Die jüngste Konfrontation zwischen Bewohnern und Polizei in einem unter Quarantäne gestellten Göttinger Hochhausensemble zeigt aber, wie labil die Lage ist. Politik und Verwaltung müssen sich im Klaren darüber sein: Die Nachbarschaften, die in benachteiligten Quartieren ohnehin große Integrationsleistungen schultern und damit andere Stadtviertel entlasten, brauchen besondere Unterstützung, damit keine Überforderung eintritt und Konflikte eskalieren.

Die beabsichtigte Stärkung des sozialen Zusammenhalts im Rahmen der neuausgerichteten Städtebauförderung muss so schnell wie möglich mit Leben erfüllt werden und in besonderer Weise auf die Belange der großen Wohnsiedlungen ausgerichtet sein.

Aus der Geschichte des Wohnungsbaus lernen

Die Pandemie gibt Anlass, über die Krisenfestigkeit der Stadtstrukturen und Wohnverhältnisse nachzudenken. Die Altvorderen haben das getan, aus der Erfahrung zweier Weltkriege und der katastrophalen Wohnverhältnisse heraus. Die niedrige Dichte der bewunderten Siedlungen der 1920er Jahre war keine Platzverschwendung, sondern hatte ihre Ursache in den notwendigen Gartengrößen, die für die eventuell notwendige Selbstversorgung reichten. Die Großzügigkeit der Freiräume war ebenso wie die räumliche Trennung des Wohnens von den Arbeitsstätten eine Reaktion auf die hygienischen Zustände in den Gründerzeitquartieren und Altstädten. Licht, Luft und Sonne waren gefragt.

Auch den Planern der nach den Prinzipien der aufgelockerten Stadtlandschaft errichteten Wohnanlagen der 1950er und 1960er Jahre ging es um gesunde Wohnverhältnisse als Kontrapunkt zur dichten Stadt der Gründerzeit. Das Abstandsgrün zwischen den Wohnzeilen entstand aus der Erfahrung des Bombenkrieges, dass enge Häuserschluchten für die Menschen besonders bedrohlich sind. Es könnte sich noch als wertvolle Flächenressource erweisen – nicht nur für den Wohnungsbau, sondern für die Landwirtschaft, die Energiewirtschaft oder für Gewerbeformen, die vielleicht erst im Entstehen sind.

Die großen Wohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre haben häufig Kleingartenanlagen als Pendant. Hinzu kamen großflächige Garagenkomplexe. Der Garten und die Garage waren und sind als Ergänzung der Wohnung Refugien der informellen Ökonomie. Hier wird gegärtnert oder gebastelt, zuweilen trifft man sich.

Innenentwicklung ist janusköpfig

Die bereits Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Volksparks gaben ebenso wie die Gartenstadtbewegung den Takt für viele Jahrzehnte vor: Resilienz wurde im Siedlungsbau des 20. Jahrhunderts durch großzügigen Umgang mit der Fläche angestrebt. Der Preis war ein Maß an Flächeninanspruchnahme, das ökologisch wie ökonomisch immer problematischer wurde. Innenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden infolgedessen zum planerischen Leitbild, das breiten Konsens fand.

Das Leitbild der Innenentwicklung ist janusköpfig. Keiner will Flächen auf grüner Wiese am Stadtrand verbauen. Aber die Freiflächen und Frischluftschneisen innerhalb der Stadt sind unverzichtbar für die Anpassung an den Klimawandel, für die Gesundheit und schlichtweg für den Aufenthalt im Grünen. Und eben auch für die Krisenfestigkeit, für die Robustheit und Flexibilität der Stadtstruktur.

Aber nicht nur außen, auch im Gebäudeinneren prallen Klimawandel und Wohnqualität zuweilen widersprüchlich aufeinander. Die heutigen Wohngebäude werden immer tiefer und kompakter, um Energie zu sparen. Die Konsequenz ist, dass die Wohnungen häufig nur „über Eck" nach benachbarten Himmelsrichtungen oder gar nur einseitig ausgerichtet sind. Bäder sind komfortabel ausgestattet, liegen aber in der Regel im fensterlosen Wohnungsinneren.

Die Bauten der 1920er bis 1980er Jahre waren schlanker, sie hatten im Vergleich zu ihren Volumina mehr Fassadenfläche. Sogenannte „durchgesteckte" Grundrisse waren ebenso üblich wie Küchen und Bäder mit Fenstern, man konnte querlüften und nach Osten wie Westen aus dem Fenster schauen. Ausgeklügelte Belüftungs- und Heizungssysteme verbessern heutzutage zwar die Energiebilanz, erhöhen aber wie jedes zusätzliche technische System die Krisenanfälligkeit. Die elektronische Steuerung des smarten Haushaltes mag bequem sein, was passiert aber bei Stromausfall?

Die technische Entwicklung ist nicht zurückzudrehen, dennoch: Wohnen soll als elementares, „systemrelevantes" Bedürfnis komfortabel, muss aber auch robust sein. Die Erfahrungen des Siedlungsbaus der Moderne zeigen, dass beides zugleich möglich ist.

Ergänzendes Bauen mit Augenmaß

Vor allem in den größeren Städten schreitet der ergänzende Wohnungsbau in den Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1980er Jahren voran. Das gelingt dort am besten, wo die durchgrünte Stadtlandschaft nicht grundhaft gestört wird und ein für die vorhandene Bewohnerschaft erkennbarer Mehrwert an Wohnqualität entsteht.[1]

Die durchgrünte Stadtlandschaft einer Großsiedlung mit ergänzender Blockrandbebauung nach Dichtewerten der Innenstadt zu beglücken, würde Verluste an Wohnqualität bewirken. Genauso, wie es im Nachhinein schade ist, dass in den Nachkriegsjahren so manche Innenstadtbebauung abgeräumt und zentralste Lagen durch Wohnzeilen mit Abstandsgrün bebaut wurden.

Die Balance und das Zusammenspiel zwischen dem im Vergleich zu anderen Siedlungsformen dichten Wohnen in kompakten Häusern und großzügigem Freiraum ist eine Qualität, die gerade jetzt im Frühling, wo alles in die Sonne und ins Grüne drängt, besonders deutlich wird.

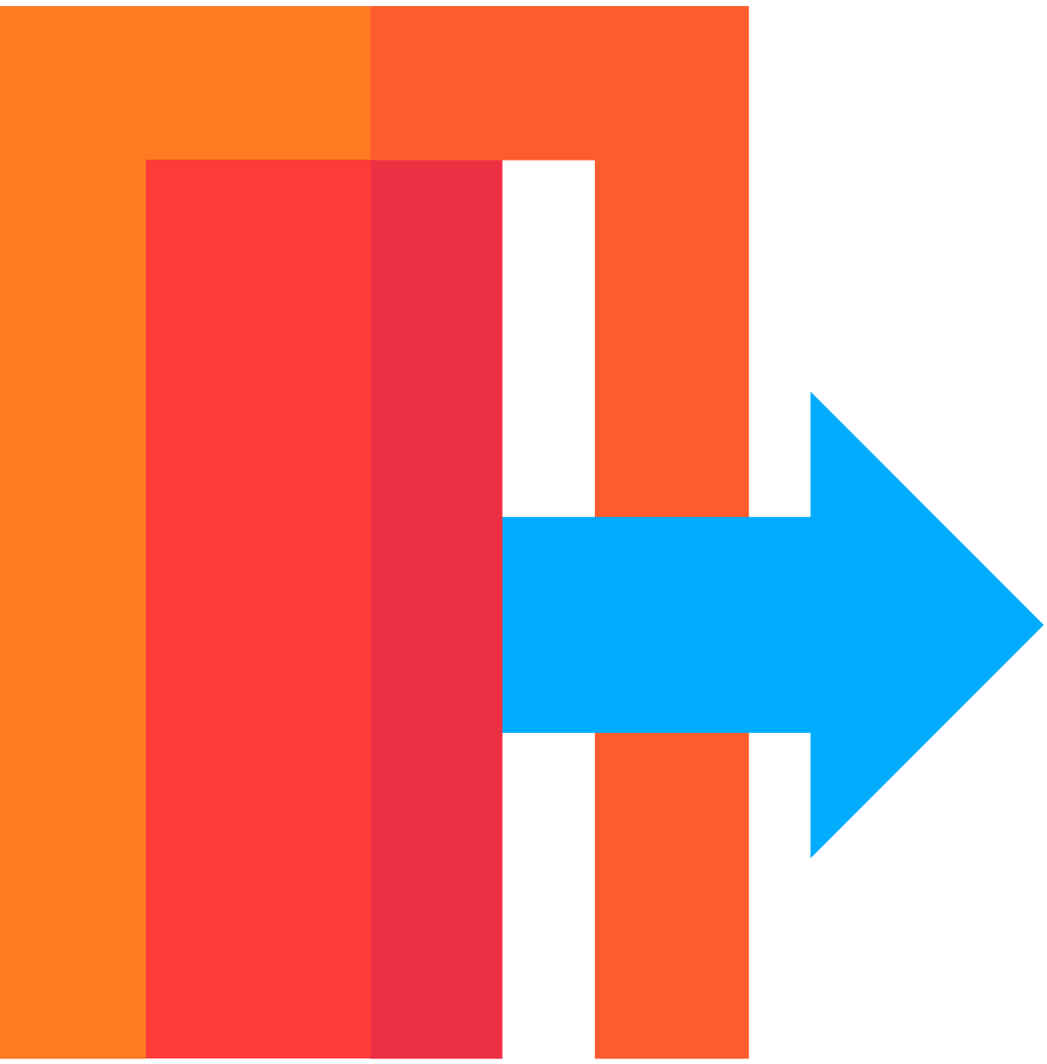
Qualitätsvolle öffentliche Freiräume sollten ebenso wie Kleingärten nur in begründeten Ausnahmefällen bebaut werden. Auch niedrig bebaute Garagenkomplexe, großflächige Stellplätze und eingeschossig bebaute Einkaufszentren innerhalb der Wohnensembles sind, mit dem Blick der Resilienz betrachtet, nicht untergenutzte Un-Räume, sondern Flächenpotenziale, deren zukünftiger Nutzen noch ungewiss ist. Sie sind in der Regel gestalterisch unbefriedigend, aber man kann sie nur einmal vielgeschossig bebauen.

Wie in Zukunft bauen?

Wenn die Gründerzeitbebauung so gefragt wäre, wie sie von den Jüngern der Dichte propagiert wird, dann würden ganze Viertel so gebaut werden. Die Umfragen zu den Wohnbedürfnissen zeigen aber: Menschen wollen ruhig und im Grünen wohnen. Ein gepflegtes Wohnumfeld für den ungezwungenen Aufenthalt im Freien und eine sichere Nachbarschaft spielen eine große Rolle. Erst wenn diese Bedürfnisse befriedigt sind, quasi als Zugabe, suchen sie die lebendige Stadtkultur, die aber nicht unbedingt direkt vorm Haus sein muss. Jeder weiß das, der Kinder hat oder schon älter ist.

Gefragt werden auch zukünftig durchgrünte Stadtlandschaften sein, in denen Wohnqualität, Erholungswert und Flexibilität für zukünftige Ansprüche – seien es Krisen oder neue Nutzungen – zusammenspielen.

[1] In der Studie „Bauen in Nachbarschaften" hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. anhand übertragbarer Beispiele auf Bedingungen hingewiesen, die für den sensiblen Umgang mit dem Bestand an Menschen und an Gebäuden beim ergänzenden Bauen zu beachten sind. Die Studie kann beim Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. bestellt werden.



DAVID MCALLISTER
MITGLIED DES
EUROPÄISCHEN PARLAMENTS

Europa gemeinsam aus der COVID-19-Krise herausführen

Unsere Welt hat sich dramatisch verändert und politische Probleme, die wir noch vor einigen Wochen in Niedersachsen und Bremen leidenschaftlich diskutiert haben, scheinen weit entfernt. Die Corona-Pandemie ist die größte Herausforderung für die Europäische Union seit ihrer Gründung. Zu Beginn der Pandemie musste europäische Solidarität ganz schnell und praktisch gelebt werden. Als es zum Beispiel darum ging, medizinische Ausrüstung für besonders betroffene EU-Partner zu liefern oder schwer kranke Patienten aus diesen Ländern aufzunehmen und Staatsbürger aus allen europäischen Staaten in einer beispiellosen Rückhol-Aktion aus der ganzen Welt nach Hause zu bringen.

Noch vor wenigen Wochen befanden sich die Mitgliedstaaten der Eurozone auf einem soliden wirtschaftlichen Wachstumskurs. Mit großer Selbstverständlichkeit reisten die Bürger der Europäischen Union zwischen den Binnengrenzen des Schengenraums.

Eines ist klar: Die Folgen der Pandemie werden wir in Europa nur gemeinsam bewältigen können. Oder wir werden gemeinsam scheitern. Deshalb ist europäische Solidarität so wichtig. Wir sitzen alle in einem gemeinsamen europäischen Boot. So waren 2019 knapp 60 Prozent der deutschen Warenexporte und -importe Umsätze mit anderen EU-Ländern. Deutschland geht es nur gut, wenn es auch Europa gut geht!

Ab dem 1. Juli wird Deutschland bis Jahresende die EU-Ratspräsidentschaft von Kroatien übernehmen. Mit der Präsidentschaft unter dem Motto „Gemeinsam. Europa wieder stark machen" wächst der Bundesrepublik noch einmal mehr Verantwortung dafür zu, dass sich die EU gerade in Krisenzeiten als Schlüssel zur Lösung von Problemen erweist, die mit nationalen Mitteln allein nicht bewältigt werden können.

Nun also gilt es, entscheidende Schwerpunkte zu setzen und die Europäische Union handlungsfähiger zu machen. Die coronabedingten Änderungen im Arbeitsprogramm der Europäischen Kommission, die laufenden Verhandlungen zum nächsten mehrjährigen EU Finanzrahmen und zu den zukünftigen Beziehungen mit dem Vereinigten Königreich bereiten hierfür ein besonders herausforderndes Umfeld.

Hinzu kommt, dass auch die Organisation der Verhandlungen grundlegend neu gestaltet werden muss. Videokonferenzen können auf Dauer keine persönlichen Begegnungen ersetzen. Nach derzeitigem Stand ist von einer Reduzierung der Kapazität von Treffen, die normalerweise in Brüssel stattfinden würden, um rund zwei Drittel zu rechnen. Ein detaillierter Plan für die deutsche Ratspräsidentschaft unter diesen neuen Rahmenbedingungen wird Ende Juni vorgelegt werden.

Bereits vor Corona standen wir vor enormen Herausforderungen wie dem Klimawandel, der Digitalisierung, der Infragestellung der Werte liberaler Demokratien und der Erosion des Multilateralismus. Deshalb geht es nun um eine Fokussierung auf Kernbereiche, um mit der EU eine Zukunft in Frieden, Freiheit und Wohlstand zu sichern.

Vor einigen Wochen hat die Kommission ihre Frühjahrs-Konjunkturprognose vorgelegt und auf eine drohende Rezession „historischen Ausmaßes" hingewiesen. So soll die Wirtschaft der Euro-Zone in diesem Jahr um 7,7 Prozent einbrechen; die der gesamten EU um ähnlich hohe 7,4 Prozent. Der Einbruch wäre damit weit stärker als in der Finanz- und Wirtschaftskrise nach 2008. Im kommenden Jahr soll die Euro-Zone nach den Prognosen allerdings wieder um kräftige 6,3 Prozent wachsen.

Nach der letzten Finanzkrise hat Deutschland rund zehn Jahre gebraucht, um das Verschuldungsniveau wieder auf das Level von vor der Krise zu bringen. Die Coronavirus-Pandemie hat auch Deutschland hart getroffen. Im Vergleich zu vielen anderen EU-Mitgliedstaaten werden wir die Krise voraussichtlich jedoch besser überstehen.

Die europäische Solidarität kommt in den verschiedenen EU-Initiativen zum Ausdruck, etwa um Hilfsprogramme zu finanzieren und den Mitgliedstaaten schnelle und effektive Unterstützungsmaßnahmen zu erlauben. Im Mittelpunkt steht dabei der „Recovery Plan". Die Vorschläge der Kommission gehen von einem Programm im Rahmen von Zuschüssen und langfristiger Kredite für die Mitgliedstaaten aus. Für den Wiederaufbaupakt sollen 750 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden. Rechnet man die bereits im ersten Corona-Sicherheitsnetz im März beschlossenen Hilfen von 540 Milliarden Euro und das geplante Volumen des nächsten mehrjährigen Finanzrahmens 2021 bis 2027 hinzu, wären im EU-Haushalt insgesamt 2,4 Billionen Euro verfügbar. Dies wird eine gemeinsame gigantische Investition in unsere Zukunft, die auf drei Säulen aufgebaut ist.

Die erste Säule unterstützt die Mitgliedstaaten, damit diese sich erholen und stärker aus der Krise hervorgehen können. Dies ist ein Instrument für Wiederaufbau- und Widerstandsfähigkeit, zur Finanzierung wichtiger öffentlicher Investitionen und Reformen. Den Kern dieser Säule bildet der Wiederaufbaufonds. Er stellt besonders von der Corona-Krise betroffenen Regionen und Branchen Geld zur Verfügung. In den nationalen Programmen sind hierbei die Oberziele der EU wie Klimaschutz und Digitalisierung zu berücksichtigen. Die jeweiligen nationalen Programme werden mit der Kommission und den anderen Mitgliedstaaten abgestimmt.

Darum geht es jetzt.

Die zweite Säule hat zum Ziel, die Wirtschaft wieder anzukurbeln und private Investitionen zu mobilisieren. Das wird dazu beitragen, Investitionen in wichtige Wertschöpfungsketten zu aktivieren und den Rekapitalisierungsbedarf gesunder Unternehmen zu decken, die durch den Lockdown in Gefahr geraten sind. Der in „EU Invest" umbenannte Juncker-Plan soll aufgestockt werden, es soll ein ähnliches Förderprogramm für Schlüsseltechnologien und insbesondere den Pharmasektor geben und die Kommission will Unternehmen vorrübergehend helfen, ihre Eigenkapitalbasis zu stärken. Dies ist notwendig, weil in vielen strukturell gesunden Unternehmen aus Liquiditäts- über kurz oder lang Eigenkapitalprobleme werden.

In der dritten Säule geht es darum, die richtigen Lehren aus der Krise zu ziehen. In den letzten Monaten haben wir gesehen, was wirklich wichtig ist, was gut funktioniert hat und wo noch Verbesserungsbedarf besteht. So geht es um ein neues spezifisches Gesundheitsprogramm. Vorhandene Programme zu Forschung und Nachbarschaftshilfe werden erweitert und aufgestockt. Europa muss in der Lage sein, relevante Medizinprodukte selbst herzustellen!

Geboten ist jetzt eine schnelle Eignung zum mehrjährigen EU Finanzrahmen 2021 bis 2027. Eine Einigung bis Jahresende ist unerlässlich, sonst besteht die Gefahr, dass die EU im nächsten Jahr mit einer Notfinanzierung von Monat zu Monat operieren müsste – ohne langfristigen Planungshorizont. Das wäre ein holpriger Start für die Erholung nach der Corona-Krise.

Die Europäische Union wird sich, ebenso wie die 27 Mitgliedstaaten, durch diese Pandemie verändern. Die Handlungsfähigkeit der Europäischen Institutionen, ein angemessenes Krisenmanagement und die Wiederbelebung unserer Wirtschaft werden weiter in den Mittelpunkt europäischer Politik rücken. Die deutsche Ratspräsidentschaft ist eine Chance, Europa als solidarische, handlungsfähige und gestaltende Kraft weiterzuentwickeln, die Verantwortung für Frieden und Sicherheit in der Welt übernimmt. „Gemeinsam. Europa stark machen." Darum geht es jetzt. ←

Digitale Zukunft heute leben – mit dem ERP-System aus der Cloud

Ad hoc entscheiden können, ob im Homeoffice gearbeitet wird. Vor Ort einen Mieterwunsch im System hinterlegen. Die Schadensmeldung mobil einsteuern: Mit dem webbasierten ERP-System Haufe axera können Wohnungsunternehmen ortsunabhängig arbeiten und flexibler agieren. Mitarbeiter profitieren von neuen Freiräumen, Mieter von schnelleren Services.

Digitaler Komfort bestimmt unsere Lebenswelt. Mieter kommunizieren mobil. In Gebäuden wird immer mehr smarte Technik verbaut. Was nicht mehr in diese Welt passt, sind altgediente Softwaresysteme, die in einem Kühlraum auf eigenen Servern oder in einem ausgelagerten Rechenzentrum laufen. Die umständlich gewartet werden müssen und manchmal auch umständlich zu bedienen sind.

Das Zukunftsmodell ist die webbasierte Technologie. Sie liegt heute jeder innovativen Software zugrunde, vom CRM-System bis zum Onlinemeeting-Tool. Der Vorteil: Webbasierte Software ist für den mobilen Einsatz optimiert. Sie funktioniert unabhängig vom Betriebssystem oder Gerät und wird in der Cloud bereitgestellt. Dieses Modell ist auf dem Vormarsch und für Wohnungsunternehmen allein wegen der zahlreichen Aufgaben vor Ort interessant.

Wenn das Tablet zum Arbeitsplatz wird

Mit Haufe axera steht der Wohnungswirtschaft ein leistungsstarkes, vernetzungsfähiges und flexibles ERP-System mit webbasierter Technologie zur Verfügung. Für den dezentralen Zugriff muss nicht erst ein VPN auf den Geräten installiert werden. Bei axera nimmt der Anwender den schnellen Weg über den Browser – natürlich über eine sichere, verschlüsselte Verbindung. Die Anmeldung funktioniert so einfach wie beim Onlinebanking. Mit wenigen Klicks befinden sich die Mitarbeiter in ihrer gewohnten Arbeitsumgebung, egal ob sie den Rechner im Büro, den Laptop zu Hause oder unterwegs das Tablet oder Smartphone nutzen. Einfacher geht mobiles Arbeiten nicht.

Sofort loslegen statt tunneln:
Mobil arbeiten ist mit Haufe axera völlig unkompliziert

Es gibt weitere Faktoren, die zu einem positiven Anwendererlebnis und hoher Effizienz beitragen. In Haufe axera werden Akteure, Prozesse und Informationen eng verzahnt. Statt umständlich mit Papier zu hantieren und jeden Abend in das Büro zu fahren, rufen beispielsweise Außendienstmitarbeiter Mieterdaten, Formulare oder Dokumente bequem auf dem Tablet auf. Aktualisierte Daten stehen jedem Beteiligten in Echtzeit zur Verfügung. Externe Dienstleister und Partner lassen sich einbinden. So entsteht Zusammenarbeit ohne Reibungsverlust. Gleichzeitig arbeitet axera im Hintergrund mit, was Mitarbeiter stark entlastet. Und wo entspannte Mitarbeiter arbeiten, entstehen neue und kreative Services für Mieter.

Punkten beim Recruiting

Noch immer ist das Risiko einer Infektion mit dem Corona-Sars2-Virus hoch und hemmt den Alltagsbetrieb. Doch der Zeitpunkt wird kommen, an dem bei „Homeoffice" nicht jeder nur an Gesundheitsschutz denkt: Der IT-Spezialist mit weiter Anfahrt wünscht sich mehr Zeit für seine Kinder? Regelmäßige Homeoffice-Tage sind mit Haufe axera problemlos zu organisieren. Die Buchhalterin möchte wegen eines Handwerkertermins keinen Urlaubstag opfern? Sie kann die Sollstellung mobil zu Hause vorbereiten. Diese Flexibilität macht vom Fachkräftemangel geplagte Wohnungsunternehmen für Nachwuchskräfte attraktiv und stärkt die Mitarbeiterbindung.

Mit Sicherheit vertrauenswürdig: Haufe axera in der Cloud

Cloud-Anwendungen kennzeichnen neben dem ortsunabhängigen Zugriff auf die IT-Ressourcen auch besonders hohe Sicherheitsmaßnahmen. Doch auch auf den Standort der Datenverarbeitung kommt es an. Mit der Wahl der Azure-Cloudregion Frankfurt hat Haufe dem ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis der Wohnungswirtschaft allerhöchste Priorität eingeräumt. Axera wird unter strengen IT-Sicherheitsstandards betrieben, die Kunden- und Mieterdaten durch eine Fülle professioneller Maßnahmen, wie sie ein einzelnes Unternehmen nie abbilden kann, gewährleistet. Gleichzeitig werden eine beeindruckende Performance und Ausfallsicherheit erreicht. Zudem ist das webbasierte ERP-System beliebig skalierbar. Sollten Smart Meter & Co. die Datenflüsse vervielfachen – mit Haufe axera ist ein Wohnungsunternehmen auf alles vorbereitet.

Schnell skalieren lassen sich nur webbasierte Systeme wie Haufe axera Quelle: bitcom

Studie zur Arbeitswelt nach Corona: Digitalisierung wird forciert

So unterschiedlich Unternehmen durch die Krise betroffen sind – digitale Innovationen werden zunehmen. Wie eine im Mai veröffentlichte Studie von Haufe ergab, ist die Digitalisierung für die allermeisten Befragten ein zentraler Hebel für eine erfolgreiche Zukunft. 70 % gehen von einer intensiveren Digitalisierung im Unternehmen aus. Knapp die Hälfte will 2021 bis 2023 wieder in diesen Bereich investieren, der damit an erster Stelle vor Personal/ Organisation (43 %) und Marketing (20 %) steht. 39 % der Befragten sehen zudem, dass Flexibilisierungsmaßnahmen wie das Homeoffice wichtiger werden. Link zur Studie: **haufe.de/wir-nach-Corona**.

Informieren Sie sich gleich hier unter: www.haufe.de/axera

Sie möchten sich selbst ein Bild von Haufe axera verschaffen? Besuchen Sie das kostenfreie Webinar mit Live-Einblick in ausgewählte Funktionen! Anmeldung unter: www.axera.de/webinar

Oder sprechen Sie uns direkt an, wir beantworten Ihre Fragen zum Thema Cloud-ERP-System Haufe axera gerne persönlich. Ihr Ansprechpartner: Dr. Sebastian Schmitt, *Senior Manager Digital Processes bei der Haufe-Lexware Real Estate AG,* **sebastian.schmitt@haufe-lexware.com**

Land Niedersachsen will Building Information Modeling forcieren

Sprecherin des BIM-Clusters: **Keine Digitalisierung um der Digitalisierung willen!**

Hannover. Im BIM-Cluster Niedersachsen sind aktuell 26 unabhängige niedersächsische Interessensvertretungen und öffentliche Einrichtungen vertreten, mit dem gemeinschaftlichen Ziel, die Anwendung von Building Information Modeling (BIM) in Niedersachsen zu forcieren. Zu den Gründungsmitgliedern gehört auch der vdw Niedersachsen Bremen. Über Hintergründe und Ziele sprach das magazin mit der Sprecherin der Initiative, Professorin Katharina Klemt-Albert, Leiterin des Instituts für Baumanagement und Digitales Bauen an der Leibniz Universität Hannover.

magazin: Wie ist das BIM-Cluster Niedersachsen zustande gekommen und wie ist es in der deutschen Clusterlandschaft einzuordnen?

Katharina Klemt-Albert: In Niedersachsen ist wie insgesamt in Deutschland über die vergangenen Monate und Jahre ein deutlich gesteigertes Interesse an der Anwendung digitaler Technologien und Methoden in unterschiedlichen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verzeichnen. Insbesondere die Methode BIM, die auf digitalen Bauwerksmodellen basiert und auf eine verbesserte Zusammenarbeit und ein optimiertes Datenmanagement abzielt, steht dabei im Fokus der Veränderungen. Da es für diese Veränderungen Anreize und Spielregeln braucht, hat sich das Cluster im Sommer vergangenen Jahres gegründet, um als landesspezifische Organisation zu agieren und die Interessen und Rahmenbedingungen von Niedersachsen in die Überlegungen und Strategien zur flächendeckenden Anwendung von BIM einfließen zu lassen. Dabei ist es uns gelungen, verschiedene Akteure entlang des gesamten Lebenszyklus zu integrieren – beginnend mit öffentlichen Bauherren und Betreibern sowie Vertreter in Form von Kammern und Verbänden aus Planung, Ausführung, Handwerk sowie Politik und Wissenschaft. Die Integration unabhängiger Interessensvertretungen und öffentlicher Einrichtungen ermöglicht einen Austausch unabhängig von Einzelinteressen und die umfassende Beleuchtung und Verfolgung unserer Ziele.

magazin: Skizzieren Sie uns bitte die wesentlichen Ziele.

Klemt-Albert: Eine zielgerichtete Digitalisierung und die richtige Organisation der BIM-Methodik müssen die Anforderungen und die Bedürfnisse unterschiedlicher Akteure berücksichtigen. Durch die gemeinschaftliche Bearbeitung der Aufgabenstellungen, die in Verbindung mit der BIM-Implementierung stehen, werden Entwicklungen und Überlegungen als Beitrag auf unabhängiger Ebene – auch im Austausch mit der Landespolitik – geleistet. Neben dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung und unserem Schirmherrn Staatssekretär Stefan Muhle ist auch das Niedersächsische Ministerium für Wissenschaft und Kultur sowie das Niedersächsische Ministerium für Energie, Bauen und Klimaschutz aktiv beteiligt und in die Entwicklungen eingebunden.
Durch das Cluster soll die BIM-Anwendung insgesamt gefördert werden. Dabei versteht sich das Cluster als zentrale Anlaufstelle für das Thema Building Information Modeling und bereitet einen zielorientierten Erfahrungsaustausch zwischen den beteiligten Institutionen und Organisationen. In der Rolle des Vermittlers vernetzt sich das Cluster über die Landesaktivitäten hinaus und steht für den Erfahrungstransfer von bundesweiten Entwicklungen ein. Durch die Erarbeitung notwendiger Leitlinien und Standards werden Lösungsansätze zu aktuellen Fragestellungen entwickelt.

magazin: Welchen Zeitplan haben Sie dabei vor Augen?

Klemt-Albert: Die Aktivitäten sind stetig und das Interesse zeigt uns, dass wir uns hier auf dem richtigen Weg befinden. Die Akteure leisten alle herausragende Arbeit, die neben dem Tagesgeschäft organisiert werden muss. Die quartalsweisen Treffen sind daher schon eine Herausforderung, um eine stetige Arbeit zu gewährleisten, insbesondere im Spagat mit der hohen Dynamik, die das Thema mit sich bringt. Jedoch konnte bereits zu Beginn dieses Jahres ein Förderprojekt des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Digitalisierung initiiert werden, das die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen am Schwerpunktbeispiel der Baugenehmigung

→

Anzeige

untersucht. Hier wird unter Projektleitung des Instituts für Baumanagement und Digitales Bauen (ICoM) in Zusammenarbeit mit niedersächsischen Bauverwaltungen, dem Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz sowie der Jade-Hochschule ein Vorgehensmodell für einen BIM-gestützten Bauantrag entwickelt. Solche Projekte verstetigen die Arbeit und erhöhen die Tiefe der Auseinandersetzung.

magazin: Frau Klemt-Albert, hat BIM ein Imageproblem?

Klemt-Albert: Naturgemäß sind Veränderungen und Umstellung auf neue Methoden auch immer mit Ängsten bei einigen Akteuren verbunden. Diese lassen sich auch häufig in der Unkenntnis oder der Sorge um eine übermäßige Komplexität ausmachen. Insgesamt wird die Digitalisierung jedoch tatsächlich verstärkter als Chance aufgefasst. Durch ein gesteigertes Verständnis bei den unterschiedlichen Akteuren, auch im Zusammenspiel mit weiteren Interessensträgern, wird immer mehr die gleiche Sprache gesprochen und die Komplexitätsbarriere durch ein gemeinsames Verständnis aufgewogen.

Die vielen positiven Projekterfahrungen auch in Niedersachsen zeigen, dass vermeintliche Imageprobleme längst überwunden werden und die Beteiligten schauen, wie sie gemeinsam vorangehen können.

magazin: Warum macht die Politik Druck bei BIM?

Klemt-Albert: Die Vorteile von BIM wurden bei internationalen Vorreitern aus dem skandinavischen oder südasiatischen Raum sowie den USA bereits vor einiger Zeit erkannt. Deutschland drohte bei den Entwicklungen den Anschluss zu verlieren und setzt sich daher verstärkt mit der Einführung der BIM-Methode auseinander. Durch nachdrückliche Landes- und Bundesaktivitäten soll nun eine einheitliche Strategie entwickelt werden, die auf die Umsetzung der Ziele und Vorteile fokussiert. Dabei geht es nicht um Digitalisierung um der Digitalisierung willen, sondern um die erwarteten Mehrwerte im Hinblick auf Kosten und Termine der Projektrealisierung sowie die Betriebsoptimierung der Bauten zügig auch auf öffentlicher Seite einzufahren.

magazin: Sehen Sie die Gefahr, dass das Tempo bei der Einführung der neuen Technologie immer von den Langsamsten vorgegeben wird?

Klemt-Albert: Im Gegenteil. Ich denke, dass die Entwicklungen insbesondere von den Vorreitern bestimmt wird. Diese stellen sich zukunftsfähig auf und können bereits wesentliche Erfahrungen aufbauen und sich so einen Wettbewerbsvorteil verschaffen. Wer hier nicht aufpasst, läuft Gefahr, den Anschluss zu verlieren und die Möglichkeit gewisse Spielregeln mitzugestalten.

magazin: Müssten wir in Deutschland nicht schon viel weiter sein?

Klemt-Albert: Wir haben in Deutschland viele Dinge angeschoben und befinden uns in einer Phase der aktiven Veränderung. Ich stelle dabei sowohl in der Wirtschaft wie auch bei meinen Studierenden einen positiven Wandel fest und den Drang, digitale Lösungen zu implementieren. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass sich viele Themen der Digitalisierung sehr wohl schon umsetzen lassen. Diesen Schwung in vielen Bereichen sollten wir nun auch mittel- und langfristig verankern und die Aufbruchstimmung nutzen, um auch unseren besonderen Bedingungen in Niedersachsen und Deutschland gerecht zu werden.

magazin: Noch ein Blick auf die Wohnungswirtschaft, die im Cluster mit am Tisch sitzt. Was wünschen Sie sich von der Branche?

Klemt-Albert: Die Wohnungswirtschaft hat eine große Bedeutung für die gesamte Branche und kann in meinen Augen große Vorteile in den digitalen Ansätzen für sich ausmachen. Das beginnt bei der Erzeugung belastbarer Bestandsdaten wie auch einem optimierten Datenmanagement für ganz unterschiedliche Anwendungsfelder in der Phase der Nutzung. Darüber hinaus können durch die korrekte Anwendung der Methode BIM die Projekte effizienter gestaltet werden und Nutzerbedürfnisse besser in frühen Projektphasen berücksichtigt werden. Durch die Anforderungen aus der Nutzungsphase können wesentliche Vorgaben zu den Anforderungen für die vorhergehenden Phasen definiert werden, sodass eine gute Projektarbeit im Sinne der Transparenz möglich ist. Ferner kann die Wohnungswirtschaft mit Offenheit gegenüber den Ansätzen aus der Planung aktiv in die Anwendung der Methoden wie Virtual Reality, BIM-basierte Energiesimulationen oder Bemusterungsprozesse eingebunden werden.

magazin: Was kann der vdw aus Ihrer Sicht tun, um das Verständnis für BIM in die Fläche zu tragen – und gibt es Hilfestellungen, die Ihr Institut anbietet?

Klemt-Albert: Wichtig für den vdw ist ein stufenweises Vorgehen und ein möglichst heterogenes Angebot zu schaffen. Dies betrifft sowohl die Bereitstellung eines vielschichtigen Seminarangebots zur Vermittlung von theoretischen Inhalten als auch auch die gezielte Konzeptentwicklung und praktische Anwendung von BIM in den Mitgliedsunternehmen. Es geht darum, mit Nachdruck zu sensibilisieren, zu informieren, aber auch konkrete Hilfestellung für die Implementierung zu geben.

In unserem XLAB am Institut kann man BIM im Rahmen von mehrtägigen Workshops einfach mal erleben, sozusagen digitale Prozesse greifbar machen. Das hilft, um für das Thema zu sensibilisieren und die gezielten Mehrwerte für das eigene Unternehmen auszumachen und im nächsten Schritt tiefergehend zu erarbeiten. Neben Impulsen wird in der praktischen Anwendung im Rahmen von Workshops BIM-Wissen vermittelt und es werden konkrete Fahrpläne für die Unternehmen aufgestellt. Ich denke, die Devise lautet: einfach anfangen und mitmachen.

magazin: Professorin Klemt-Albert, wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

SPIRI.BO

THE SPIRIT OF DIGITAL HOME SERVICES

Der digitale „Rundum-Mieterservice“

LISAH - DER CLEVERE CHATBOT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mit der digitalen Spiri.Bo Service-Plattform gestalten wir nicht nur die Kommunikation mit Ihren Mietern effizienter, wir stellen Ihnen die Weichen für Ihre digitale Transformation, um Ihren Mietern mehr als nur eine Wohnung anbieten zu können. Schlüsselfertig vom Wohnungsanbieter zum Home-Service-Provider.

www.spiri.bo

Anzeige

Gute Außenanlagen als Markenzeichen: Der Spar- und Bauverein setzt Maßstäbe

JOHANNA SIEVERS
Inhaberin SPALINK-SIEVERS
Landschaftsarchitekten BDLA

Hannover. In der gegenwärtigen Zeit von reger Neubautätigkeit gerät die Sanierung des Wohnungsbestandes und seiner Außenanlagen gelegentlich ins Stocken. Nicht so beim Spar- und Bauverein in Hannover: Parallel zur Neubautätigkeit wird der Wohnungsbestand systematisch und nachhaltig saniert. Und zwar nicht nur die Gebäude, sondern auch das Umfeld: Direkt im Anschluss an die Fertigstellung der Sanierung der Gebäude erfolgt in der Regel Zug um Zug eine Überarbeitung der Außenanlagen unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen durch die Bewohner, aber auch der technischen Infrastruktur, der zukünftigen Pflege sowie der Belange von Müllabfuhr und Feuerwehr. Ein typisches Beispiel dafür ist der Viethhof in Hannover, einem Quartier in zentraler Lage mit Zeilenwohnungsbau aus den 1960er Jahren mit insgesamt 352 Wohneinheiten (s. Plan). Von großem Vorteil war in diesem Falle, dass sich nicht nur die Grundstücke mit den Gebäuden, sondern auch die Erschließungsstraßen vollständig im Eigentum der Genossenschaft befinden. Auf diese Weise konnte eine umfassende, zeitgemäße Neugestaltung des Wohnumfeldes vorgenommen werden.

Begonnen wurde mit dem von außen sichtbaren Erscheinungsbild des Quartiers: den Hauseingängen und den Vorgärten im Bereich der Melanchthonstraße und der Grahnstraße. In enger Zusammenarbeit mit den Architekten wurde hierfür ein Konzept entwickelt, das allseits auf positive Resonanz gestoßen ist: Die Hauszuwegungen wurden neu gepflastert, die Briefkästen in die Vordächer integriert, Fahrradbügel erneuert, die maroden Einfas-

Pressetermin zur ersten Unterflur-Müllanlage: v.l.n.r. Herr Frommann, Vorstand spar+bau, Herr Müller, Leiter Vertrieb aha, Herr Detjen, Vorstand spar+bau

Der Bereich Viethhof/Melanchthonstraße / Grahnsstraße mit 352 Wohneinheiten wurde umfassend saniert – einschließlich des gesamten Wohnumfeldes.

Vorher: Im Zentrum des Quartiers befand sich vorher ein kahler Platz, der durch Poller gegen Durchgangsverkehr geteilt war. Links neben dem großen Baum, der leider weichen musste, sieht man die vorherige Art der eingezäunten Müllplätze.

Nachher: Mitten auf dem Platz wurde ein Amberbaum gepflanzt; die Bänke laden zum Verweilen ein. An dem vorherigen Standort des „Müllkäfigs" befindet sich jetzt die zentrale Unterflur-Müllanlage, eingefasst mit einer Ligusterhecke. Das Foto entstand bei einem Ortstermin mit dem Tiefbauamt, das sich die Anlage einmal genau ansehen wollte.

sungsmauern durch hochkant verlegte Blockstufen ersetzt und die bisher offen zugänglichen Müllcontainer eingehaust. Natürlich durfte eine attraktive Bepflanzung mit kleinkronigen Hausbäumen, Heckenelementen und einer Sockelbepflanzung u.a. auch mit Frühjahrsblühern nicht fehlen (siehe vorher/nachher-Fotos).

Im nächsten Schritt wurden dann auch die verbliebenen Außenanlagen im Inneren des Quartiers saniert: Alle Vorgärten, aber auch die Erschließungsstraßen und die Stellplätze wurden komplett erneuert. Zum einen, weil der Klinkerbelag sehr viele Lunken – und entsprechend großflächige Pfützen nach Regenfällen – aufwies und im Zuge der Erneuerung der Fahrbahnen auch einige Strom- und Wasserleitungen erneuert werden mussten; aber auch nicht zuletzt deshalb, weil auf diese Weise die Voraussetzungen für die erste Unterflur-Müllsammelstelle in einem Quartier geschaffen werden konnten. Das hatte zur Folge, dass alle im Inneren Bereich des Viethhofs bisher sichtbar herumstehenden Müllcontainer an zentraler Stelle unterirdisch untergebracht werden konnten. Oberirdisch erkennbar sind die Müllstandorte nun nur noch durch relativ harmlos aussehende, abschließbare Einfüllstutzen – welch ein Gewinn für das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers! Diese Müllsammelstelle versorgt insgesamt 166 Wohneinheiten mit entsprechenden unterirdischen Behältern für Restmüll, Biomüll, Papier und Leichtverpackungen und ersetzt damit vier bisherige, wenig ansehnliche „Müllkäfige". Die Fahrgassen wurden auf 3,50 Meter verbreitert und neu gepflastert, damit die Spezial-Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens diesen Platz auch anfahren kön-

→

Vorher: In den Vorgärten standen die Müllcontainer offen herum, die Einfassungsmauern der Vorgärten waren marode, die Bepflanzung nicht mehr zeitgemäß und schwer zu pflegen.

Nachher: Die Gebäude haben attraktive Eingangsbereiche mit Vordächern bekommen, die Müllcontainer sind eingehaust und haben ein Gründach. Ein Heckenstreifen hinter den Fahrradbügeln, eine neue, standortgerechte Sockelbepflanzung und ein kleiner Hausbaum machen den Vorgarten zur Visitenkarte des Hauses.

An passenden Standorten im Quartier wurden abschließbare Fahrradschuppen aufgestellt, die bei den Bewohnern sehr beliebt sind, weil sie ihre Fahrräder nun nicht mehr mühsam aus dem Keller holen müssen.

Zeitgemäß: Im Quartier befinden sich nun auch zwei Ladesäulen für Elektro-Autos.

nen. Im Bereich der Gebäude und der Stellplätze wurde die Fahrbahn auf 5,50 Meter verbreitert. Das hat den Vorteil, dass die Feuerwehr im Brandfall die viergeschossigen Häuser auch mit ihren Fahrzeugen über Drehleitern erreichen kann. Darüber hinaus konnte nun das Parken in Senkrecht- statt wie bisher in Schrägaufstellung organisiert werden. Alle Stellplätze sind zur Grünfläche hin mit Hecken eingefasst, sodass sie im Quartier nicht mehr so dominant wirken und man nicht aus den gegenüberliegenden Wohnzimmern direkt auf die Autos blickt. Leider mussten für die Umgestaltungsmaßnahmen einige Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Dafür wurde jedoch eine Genehmigung eingeholt und natürlich wurde der geforderte Ersatz gepflanzt.

Eine große Verbesserung konnte für die Unterbringung von Fahrrädern erzielt werden: Dezentral im Quartier wurden nun an geeigneten Stellen (mit Baugenehmigung!) abschließbare Fahrradschuppen – mit Gründächern – gebaut, in denen die Mieter einen Bügel für jeweils zwei Fahrräder gegen eine geringe Gebühr mieten können. Auch wurden die erforderlichen Vorkehrungen für Elektromobilität geschaffen.

Die Planung wurde natürlich intensiv mit den Mietern – aber auch mit allen zuständigen Stellen der Stadt (Feuerwehr, Müllentsorgungsunternehmen aha, Stadt- und Verkehrsplanung, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün) abgestimmt. Alle Sanierungsmaßnahmen wurden im bewohnten Zustand durchgeführt. Da die Mieter jedoch immer gut vorab über die jeweils anstehenden Maßnahmen informiert waren, sowohl durch persönlich adressierte Briefe an alle Haushalte wie auch durch Aushänge in den Treppenhäusern, und sich die beauftragten Firmen so umsichtig wie möglich verhalten haben, gab es während der insgesamt doch recht langen Bauzeit so gut wie keine ernsthaften Beschwerden. Darüber freuen wir uns als Planer ganz besonders.

Das Viethhof-Quartier erstrahlt nun insgesamt in einem neuen Glanz: Die Außenanlagen bilden eine harmonische Einheit mit den Hochbauten, die Gestaltung ist funktional, wirkt ruhig und klar und dennoch nicht kühl; die Anlage wird nun erfahrungsgemäß gut zu pflegen sein. Und die Bewohner freuen sich, an einer rundum „guten Adresse" zu wohnen. ←

Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Und ist dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?
minol.de/connect

Minol

STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

KLARE LINIE:
Green Tech ist
kein Modetrend.
Sondern Ihr Marktvorteil.

Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Green Tech statt Öl und Gas – die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.

ENERGY BOX
www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

Auswirkungen der behördlich angeordneten Schließungen auf die **Zahlungspflicht bei Gewerbemietverträgen**

Von Sarah Leuninger, vdw Niedersachsen Bremen

Verschiedene Gewerbemieter haben infolge der behördlich angeordneten Schließung ihrer Geschäfte aufgrund der Corona-Pandemie die Mietzahlungen eingestellt oder erheblich gemindert.
Die folgenden Ausführungen dienen als Argumentationshilfe bei der rechtlichen Einordnung der Situation. Wie die Gerichte aufgrund der besonderen Situation der Pandemie bei Rechtsstreitigkeiten urteilen werden, bleibt abzuwarten.

1. Ausgangslage

Die Entrichtung der Miete ist die Hauptleistungspflicht des Mieters. Sie ergibt sich aus § 535 Abs. 2 BGB und ist kennzeichnend für das Mietverhältnis. Im Gegenzug ist der Vermieter verpflichtet dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit zu erhalten. Dies ist in § 535 Abs. 1 geregelt. Dies bedeutet, dass der Vermieter die Mietsache so bereitstellen muss, dass der Mieter in der Lage ist, die Sache in üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch zu nehmen.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 sieht vor, dass Mieterinnen und Mieter wegen Zahlungsausfällen nicht gekündigt werden können, wenn sie glaubhaft machen können, dass die Zahlungsunfähigkeit auf die Pandemie zurückzuführen ist. Die Zahlungspflicht entfällt dadurch jedoch nicht.

2. Minderungsrecht wegen eines Mangels

a) Handelt es sich bei einer behördlich angeordneten Schließung um einen Mangel?

Bei der Schließung aufgrund einer behördlichen Anordnung handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Beschränkung. Eine solche kann unter Umständen einen Sachmangel darstellen. Ein Sachmangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand. Im Gegensatz zum Rechtsmangel, der nach allgemeiner Ansicht nur private Rechte erfasst, liegt ein Sachmangel an einer Mietsache vor, wenn die konkrete Beschaffenheit, der Zustand oder die Lage der Mietsache betroffen sind.

Öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind also dann ein Mangel, wenn sie einen der oben genannten Bereiche betreffen. Ein Beispiel dafür ist die Untersagung des Betriebs in einer Gewerbeimmobilie wegen einer fehlenden Genehmigung einer Nutzungsänderung. Dabei muss sich die Beschränkung jeweils auf die Mietsache selbst beziehen, nur dann liegt das Risiko in der Sphäre des Vermieters.

b) Wie ist es in der konkreten Situation?

Die behördlich angeordnete Schließung bezieht sich auf den Betrieb durch den Mieter und nicht auf das vermietete Objekt. Die Schließung hat ihre Ursache nicht darin, dass das Objekt nicht mehr betrieben werden darf, sondern bezieht sich auf bestimmte Betriebsarten, d.h. die gemieteten Räumlichkeiten können weiterhin für die Ausübung von Gewerbe genutzt werden, jedoch vorübergehend nicht mehr zu dem durch den Mieter festgelegten Zweck. Dieses Verwendungsrisiko der Mietsache liegt grundsätzlich beim Mieter (BGH, Urteil vom 21. September 2005 - XII ZR 66/03). Dies ergibt sich insbesondere auch aus § 537 Abs. 1 BGB. Die behördlich angeordnete Schließung des Geschäftsbetriebes ist damit grundsätzlich der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen. Würde man dieses Risiko dem Vermieter zuweisen, wäre es hingegen vom Zufall abhängig, ob er für seine Gewerbeimmobilie weiterhin Mietzahlungen erhält oder nicht, je nachdem ob der Mieter von der behördlichen Anordnung betroffen ist oder nicht.

Wichtig zu beachten sind aber etwaige vertragliche Vereinbarungen. Die Parteien können die Risikoverteilung vertraglich ändern. Anders könnte es z. B. aussehen, wenn vertraglich ein konkreter Nutzungszweck vereinbart wurde, für den der Vermieter das Risiko übernehmen wollte. Ob dies der Fall ist, ist durch

Anzeige

Auslegung der konkreten Vereinbarung zu ermitteln. In der Regel dürfte man jedoch davon ausgehen, dass die Betreiberrisiken jeweils durch den Mieter zu tragen sind und der Zweck der Verwendung zum Unternehmerrisiko zu zählen ist. Es kommt aber auf den konkreten Einzelfall an.

Die Anordnung durch die Behörde stellt daher in der Regel keinen Mangel dar, sodass eine Minderung der Miete darauf nicht gestützt werden kann.

3. Leistungsverweigerung wegen Unmöglichkeit

Die Unmöglichkeit ist in § 275 BGB geregelt. Danach ist die Leistung ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Entsprechend muss dann in der Regel auch die Gegenleistung nicht mehr erbracht werden.

Die Vorschrift der Unmöglichkeit ist dem allgemeinen Leistungsstörungsrecht zuzuordnen. Sie findet nur Anwendung, bevor die Mietsache überlassen wurde. Nach Überlassung der Mietsache wird das allgemeine Leistungsstörungsrecht durch die spezielleren Regelungen der §§ 536 ff. BGB verdrängt.

§ 275 BGB findet im Mietrecht also keine Anwendung, wenn die Problematik nach Überlassung der Mietsache auftritt, so wie es hier durch die öffentlich-rechtliche Beschränkung der Fall ist.

4. Anspruch auf Vertragsanpassung

§ 313 BGB regelt die Störung der Geschäftsgrundlage. Danach kann ein Vertrag angepasst werden, wenn das Festhalten an dem Vertrag in seiner ursprünglich geschlossenen Fassung für eine Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist, weil sich im Nachhinein wesentliche Umstände geändert haben oder diese schon bei Vertragsschluss nicht wie angenommen vorgelegen haben.

a) Ist die Regelung anwendbar?

Soweit sich die Störung auf einen Mangel oder eine Eigenschaft der Mietsache bezieht, gehen die Regelungen der §§ 536 ff. BGB als Sonderregelungen vor. Im Übrigen kann die Regelung des § 313 BGB eingreifen. Dabei ist die Risikoverteilung zwischen den Parteien zu beachten. Die fehlenden oder weggefallenen Umstände dürfen nicht selbst Vertragsinhalt gewesen sein. Ist dies jedoch der Fall, sind die Rechtsfolgen der Störung durch (ergänzende) Vertragsauslegung zu ermitteln oder ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften (§§ 275, 280 ff., 323 ff.). Für die Anwendung des § 313 BGB ist dann kein Raum.

b) Wann liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor?

Eine Störung der Geschäftsgrundlage kann sich zum einen aus einer schwerwiegenden Änderung von Umständen, aber auch aus grundlegenden Veränderungen der politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Verhältnisse (Krieg, Inflation, Revolution, Naturkatastrophen usw.) ergeben. Das in Frage stehende Ereignis muss sich unmittelbar auf das Vertragsverhältnis auswirken und beispielsweise zu einer Äquivalenzstörung führen oder die Verwendbarkeit des Leistungsgegenstandes aufheben. Eine Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen ist nicht ausreichend.

Die Corona-Pandemie könnte als eine solche grundlegende Veränderung ausgelegt werden. Die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen wirken sich unmittelbar auf das Gewerbemietverhältnis aus. Durch die Schließung des Gewerbebetriebes kann das

→

angemietete Objekt nicht in der Art und Weise genutzt werden, wie es bei Vertragsschluss von den Parteien zumindest angedacht war.

c) Ist die Störung auch beachtlich?

Die Störung der Geschäftsgrundlage ist nur dann beachtlich, wenn das Festhalten am unveränderten Vertrag einer Partei nicht zugemutet werden kann. Dies ist der Fall, wenn das Festhalten am Vertrag im Ergebnis mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbaren wäre und eine untragbare Härte darstellen würde. Besondere Beachtung kommt der vertraglichen und gesetzlichen Risikoverteilung zu. Fällt der fragliche Umstand in den Risikobereich der benachteiligten Partei, liegt keine Unzumutbarkeit vor. Der Gläubiger einer Sachleistung trägt das Risiko, ob er den Leistungsgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann. Wie oben bereits festgestellt, liegt das Betreiberrisiko beim Mietvertrag in der Regel beim Mieter. Nur wenn die fehlende Verwendbarkeit der Mietsache selbst anhaftet, liegt dies in der Risikosphäre des Vermieters. Die behördliche Untersagung ist der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen, auch wenn die Corona-Pandemie ein außergewöhnliches Ereignis darstellt, das bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar war. Zudem handelt es sich bei der Untersagung nur um eine vorübergehende Maßnahme, so das ein grundsätzliches Festhalten an dem Vertrag weiterhin zumutbar ist. Die Mietsache ist zudem durch den Mieter nicht geräumt und daher für andere Zwecke nutzbar, die nicht von der behördlichen Untersagung betroffen sind. Auch das Einlagern von Inventar durch den Mieter kann nicht ohne Gegenleistung geschehen.

Auf der anderen Seite wird u.a. die Ansicht vertreten, dass die aktuelle Situation eine absolute Ausnahme darstellt, die nicht allein im Risiko nur einer Partei liegt. Dies gelte insbesondere dann, wenn Gewerbetreibende die Räumlichkeiten aufgrund der Pandemie und der mit ihr verbundenen Beschränkungen länger nicht nutzen können. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Gerichte am Ende entscheiden werden.

Jedenfalls ist zu betonen, dass die Anwendbarkeit der Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage insbesondere mit Blick auf die zu treffende Rechtsfolge eine Entscheidung im Einzelfall ist. Neben der Dauer der Nutzungsbeschränkung kann es auch eine Rolle spielen, ob die Räume für die Lagerung und Aufbewahrung der Verkaufsgegenstände genutzt werden. Auch hierfür könnte ein Entgelt verlangt werden.

Ein Anspruch auf Vertragsanpassung wird daher in den meisten Fällen zu verneinen sein.

5. Fazit

Nach den oben genannten Argumenten bleibt die Zahlungspflicht der Gewerbemieter auch bei einer behördlichen Untersagung bestehen. Das Risiko liegt in der Sphäre des Mieters, sodass er weiterhin verpflichtet ist, die Miete zu zahlen.

Wie die Gerichte aufgrund der besonderen Situation der Pandemie bei Rechtsstreitigkeiten urteilen werden, bleibt abzuwarten. Entscheidend sind dabei auch die jeweils vertraglich getroffenen Vereinbarungen im Einzelfall. Sollten Sie mit Ihrem Mieter aufgrund der Corona-Pandemie neue Vereinbarungen treffen, ist es dringend geboten, diese schriftlich festzuhalten. ←

Anzeige

KALO
einfach persönlicher.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie sorgen wir dafür, dass Sie für heutige und zukünftige Anforderungen gerüstet sind.

KALO – Regional und deutschlandweit ganz persönlich für Sie da!

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf

BLOME 30 Jahre 1989 - 2019

Bad- und Strangsanierung in 7-10 Werktagen!

Feste Preise, feste Termine und alles aus einer Hand! Ein Ansprechpartner für alles und nur ein Monteur pro Bad. Überzeugen Sie sich selbst! Einfach anrufen unter 02957 / 984 28-0!

www.blome.org

BLOME
...einfach gute Bäder!

Flüssig durch die Krise – Liquiditätsmanagement jetzt und darüber hinaus!

Frank Nolte

Mark Oliver Könemund

„Liquidität ist die Fähigkeit eines Unternehmens, jeder Zeit und uneingeschränkt seinen Zahlungsverpflichtungen termingerecht und betragsgerecht nachzukommen."

Trotz aller Verwerfungen der letzten Wochen und teilweise schwerer Schicksalsschläge ist Deutschland insgesamt im internationalen Vergleich bisher mit Bravour durch die Krise gekommen. Wir führen dies einerseits auf den hohen Gemeinsinn und das solidarische Miteinander zurück. Denken wir hier nur an die hohe Disziplin bei der Einhaltung der Abstandsregeln oder bei der Einschränkung der persönlichen Bewegungsfreiheit, aber auch an Einkaufshilfen und Balkon- und Gartenhofkonzerte zur Verbindung der Menschen. Andererseits hat sich das nationale Risikomanagementsystem mit frühzeitiger und vollständiger Beobachtung der Risikoindikatoren und daraus abgeleitet ein konsequentes Handeln als gute Krisenbewältigung herausgestellt.

Die Unternehmen brauchen in der aktuellen Situation vor allem eines: Stabilität in der Krise. Viele Unternehmen haben mit Umsatzeinbrüchen und hiermit einhergehenden Liquiditätsproblemen zu kämpfen. Die Unternehmen sind aber innovativ und haben z.B. kurzfristig ihre eigentliche Produktion auf die Herstellung dringend benötigter Schutzausrüstung und Desinfektionsmittel umgestellt oder ihr Konzept im Gastronomiebereich auf Liefer- und Abholservice erweitert.

Der Staat hilft in allen Bereichen massiv, um die Situation zu bewältigen und Arbeitsplätze durch die Bereitstellung von Liquidität in Form von Milliarden-Hilfsprogrammen, Liquiditätskrediten und im Eilverfahren beschlossenen temporären Steuersenkungsprogrammen zu retten. Hierdurch sollen die Unternehmen, aber auch die Privatpersonen gestützt und die Vollbremsung der Wirtschaft abgefangen werden. Die Zahlungsfähigkeit der Unternehmen zu sichern und die Aufrechterhaltung ausreichender Liquidität stellen hierbei wichtige Zielsetzungen dar.

„Die Ruhe vor dem Sturm?"

Die aktuellen Umfragen von VNW und vdw zeigen zwar, dass die Wohnungsmieten zum großen Teil zuverlässig gezahlt werden. Es bestehen aber durchaus Sorgen vor der Entwicklung in den kommenden Monaten. Etwas anders sieht es aber bereits bei den Gewerbemieten im Einzelhandel und der Gastronomie aus. Dort hat die Corona-Pandemie bereits zu erheblichen Einbußen bei den Mietzahlungen geführt und hier wird gehofft, dass die zahlreichen Stundungen in den nächsten Monaten auch tatsächlich zu Einnahmen führen. Auf Grund der wirtschaftlichen Talfahrt wird befürchtet, dass es auch bei den Wohnraummieten vermehrt zu einem Anstieg der Zahlungsschwierigkeiten kommen kann.

Die hiermit einhergehenden Liquiditätsausfälle können die Unternehmen sozusagen über Nacht in die Krise führen. Daher ist es für die Sicherung der Liquidität von wesentlicher Bedeutung, dass sich die Wohnungsunternehmen mit der Thematik Liquiditätsmanagement, insbesondere in dieser besonderen Krisenzeit, aktiv auseinandersetzen.

Mit zunehmenden Zahlungsausfällen und einer starken Verunsicherung rücken wieder vermehrt klassische kurzfristige Planungsinstrumente des Risikomanagements in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Im Gegensatz zu strategischen integrierten Wirtschafts- und Finanzplanungsrechnungen, die häufig auf einen Planungszeitraumz mehrerer Jahre ausgerichtet sind und strategische Überlegungen in Form von Kapitalbedarfsrechnungen abbilden sollen, bilden Liquiditätsplanungsrechnungen im operativen Bereich in der Regel kürzere Prognosezeiträume ab. Die Planungseinheiten umfassen hierbei Zeitfenster von einer täglichen, wöchentlichen oder auch monatlichen Liquiditätsvorausschau.

Das operative Liquiditätsmanagement eines Wohnungsunternehmens sollte hierbei die branchenspezifischen Besonderheiten vollständig, sachgerecht und verursachungskonform abbilden. Neben der vollständigen Abbildung der Zahlungsströme in Form von Ein- und Auszahlungen sollte die Liquiditätsplanung auch den zeitlichen Anfall dieser Bewegungen abbilden. Im Ergebnis sollte das Wohnungsunternehmen in der Lage sein, Liquiditätsbestände zu einem bestimmten Zeitpunkt vorausschauend einschätzen zu können, um rechtzeitig einen erforderlichen Liquiditätsbedarf quantifizieren zu können. Liquiditätsengpässe sollten vermieden werden und könnten im negativsten Fall schnell zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz führen.

Die typischen branchenspezifischen Zahlungsströme umfassen hier neben den monatlich fälligen Mieteinzahlungen auch vorsichtig geschätzte Forderungsausfälle oder Forderungsstundungen, gerade in vorsichtiger Prognose der derzeitigen Situation. Die turnusmäßig anfallenden Auszahlungen in Form von Zins- und Tilgungsleistungen auf Darlehensverbindlichkeiten, Instandhaltungsausgaben, Betriebskosten oder Personalaufwand führen zu regelmäßig fälligen, wenn auch unterschiedlich hohen Liquiditätsabflüssen.

Aber auch größere unregelmäßig anfallende Liquiditätsbewegungen in Form von Investitionsauszahlungen der Bau- und Modernisierungstätigkeit, des Ankaufs von Grundstücken, der Bewegungen im Bereich der Geschäftsguthaben bei Genossenschaften oder etwaige Dividendenauszahlungen sollten bei der Liquiditätsvorausschau vollständig und dem zeitlichen Anfall entsprechend berücksichtigt werden.

„Liquide bleiben: LiMa 1.0 – Liquiditätsmanagement"

Für unsere Mitgliedsunternehmen haben wir in den letzten Wochen als ein Hilfsinstrument zur Beobachtung der Risikoindikatoren ein spezielles Excel-basiertes Liquiditätsmanagement (LiMa 1.0) entwickelt. Der Programmentwicklung liegt hierbei das bekannte und bewährte anwendergeführte Konzept der anderen Risikomanagement-Tools VoFi, WiFiP und RFS des VNW/vdw zugrunde.

Das Planungstool beinhaltet neben den wesentlichsten branchenspezifischen Einzahlungs- und Auszahlungskomponenten die Möglichkeit, für einen Planungszeitraum von maximal 36 Monaten eine monatsweise gestaffelte Liquiditätsvorausschau zu erstellen. Die jeweiligen Ein- und Auszahlungen können hierbei monatsgenau ermittelt und eingegeben werden. Programmseitig integrierte Berechnungshilfen erleichtern das Herleiten monatlicher Eingaben bei Zugrundelegung jährlicher Planungswerte. Ferner kann der Anwender des Programms einen Monatswechsel vornehmen und die abgelaufenen Zeiträume aus der Betrachtung herausnehmen und somit die Liquiditätsplanung fortschreiben. Eine monatliche Darstellung der prognostizierten Liquiditätsveränderung und des Liquiditätsbestands ergänzt die Vorschaurechnung sinnvoll.

Neben zahlreichen grafischen Auswertungsmöglichkeiten kann der Anwender auch mithilfe der programmseitig integrierten Szenariotechnik insgesamt bis zu drei Planungsszenarien prognostizieren. Hierdurch können mehrere Liquiditätsentwicklungsszenarien entwickelt und ein etwaiger Liquiditätsbedarf transparent und vollständig in einem Alternativenvergleich hergeleitet werden.
Wir sind davon überzeugt, dass eine Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen gerade in der aktuellen Situation – und darüber hinaus – unerlässlich ist, um handlungsfähig zu bleiben – LiMa könnte Ihnen hierbei helfen! ←

LiMa 1.0 Liquiditätsmanagement

Leistungsangebot des VNW/vdw:

Wie bieten Ihnen folgende Varianten an:

- **Basis: Programmerwerb mit individueller Online-Einweisung 980,00 Euro zzgl. USt**
- **Basis+: erstmalige gemeinsame Einrichtung der Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen € 2.200,00 Euro zzgl. USt**
- **Komfort: einjährige Begleitung der Liquiditätsplanung im Wohnungsunternehmen mit mindestens quartalsweiser Aktualisierung – Preis nach Inanspruchnahme zu den üblichen Verbands-Stundensätzen**

Ihre Ansprechpartner Frank Nolte und Mark Oliver Könemund stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung

Betriebs-kosten **aktuell**

20 Jahre Erneuerbare-Energien-Gesetz

Eine Geschichte mit vielen **Hürden** – damals und heute, aber **große Chancen** für morgen

Hamburg. Fast die Hälfte des Stroms in Deutschland kam in diesem Jahr bisher aus erneuerbaren Energien. Im Jahr 2000 waren es noch gut sechs Prozent. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz hat in 20 Jahren viel bewegt – und bleibt eine Dauerbaustelle, auf der es gerade hoch hergeht.

Die Energiewende ist ein Exportschlager. Nicht nur die Idee, auf Strom aus Wind, Sonne, Wasser und Biomasse zu setzen. Das Wort Energiewende wird im Englischen regelmäßig gebraucht – und das deutsche Gesetz dazu, das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), wurde von vielen Ländern nachgeahmt.

Am 1. April 2020 war es 20 Jahre in Kraft. Zum runden Geburtstag gab es einen neuen Rekord für Ökostrom. Aber nach Feiern war der Branche trotzdem nicht zumute.

Blick zurück: Die Anfänge

Als das EEG beschlossen wurde, regierte Rot-Grün unter Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) noch keine eineinhalb Jahre. Damals waren Solaranlagen noch eher etwas für Überzeugungstäter, kein Mainstream.

Um das zu ändern, sollte die Einspeisung so vergütet werden, dass Ökostrom einspeisen sich lohnt – und zwar über 20 Jahre. Die EEG-Umlage, die das finanziert und die alle Bürger mit ihrer Stromrechnung bezahlen, bringt Kritiker bis heute auf die Palme.

Beim Bundesumweltministerium ist bis heute das Zitat des damaligen Umweltministers Jürgen Trittin (Grüne) zu finden: „Es bleibt dabei, dass die Förderung erneuerbarer Energien einen durchschnittlichen Haushalt nur rund 1 Euro im Monat kostet – so viel wie eine Kugel Eis.“ Das war 2004.

Die Umlage lag damals bei 0,54 Cent pro Kilowattstunde, 2000 war sie bei 0,19 Cent gestartet. Dieses Jahr sind es 6,76 Cent – da hält die Inflation der Eiskugel-Preise nicht mit. Fast ein Viertel des Strompreises ist derzeit die EEG-Umlage. Von nun an fallen allerdings alte Anlagen nach und nach aus der Förderung, weil der Förderzeitraum von 20 Jahren abläuft.

Der Ausbau der Erneuerbaren kam schnell voran, immer mehr Anlagen bekamen Fördergeld – daher stieg die Umlage. Zugleich wurden aber vor allem Solaranlagen immer billiger, und die Kosten für die Ökostrom-Produktion sanken. Die Energiewende wurde marktreif.

„Das EEG war damit ein hoch erfolgreiches Instrument der weltweiten Wirtschaftsförderung", sagt die Präsidentin des Bundesverbands Erneuerbare Energien (BEE), Simone Peter. Seit der letzten großen EEG-Reform bekommen Ökostrom-Produzenten für neue Anlagen keine feste Vergütung mehr, sondern müssen sich bewerben. Wer am wenigsten Fördergeld will, bekommt den Zuschlag.

Blick ins Jetzt: Erneuerbare Energien in Deutschland

Erneuerbare Energien hatten 2019 einen Anteil von rund 43 Prozent am Bruttostromverbrauch. Im ersten Quartal 2020 waren es nach Berechnungen der Denkfabrik Agora Energiewende fast 50 Prozent – das ist Rekord.

Die Klimaschutz-Fortschritte Deutschlands gehen zu einem großen Teil auf den Umbau der Stromerzeugung zurück. Wind und Sonne lösen die Kohle ab. „Vor 20 Jahren hielten große Energieversorger es nicht für möglich, dass mehr als ein paar Prozent Erneuerbare Energien ins Stromsystem passen würden", sagt Agora-Energiewende-Direktor Dr. Patrick Graichen. „Heute haben wir an vielen Tagen mehr als die Hälfte des Stroms aus Wind, Sonne, Biomasse und Wasserkraft, manchmal sogar fast 100 Prozent."

Gleichzeitig sei die Zahl der Stromausfälle in all den Jahren immer weiter gesunken. Dem Branchenverband BEE zufolge beschäftigen die Erneuerbaren rund 340 000 Menschen. Der Atomausstieg Deutschlands wird 2022 beendet, der Kohleausstieg bis spätestens 2038 ist weitestgehend beschlossen.

Längst geht es nicht mehr nur um Strom. Erneuerbare Wärme für Wohnungen, Brenn- und Kraftstoffe auf Wasserstoff-Basis, die mit Ökostrom gewonnen werden, sind die Zukunftsthemen.

Blick nach vorn: Die Baustellen

Zum 20. EEG-Geburtstag ist die Stimmung in der Branche aber eher mies. Grund ist die Politik: Die große Koalition hat zwar offiziell das Ziel, den Ökostrom-Anteil bis 2030 auf 65 Prozent hochzuschrauben.

Doch der Ausbau der Erneuerbaren stockt, vor allem Windräder an Land haben es schwer. Lange Planungs- und Genehmigungsverfahren und teils massiver Widerstand von Anwohnern werden als Hauptgründe genannt.

Die schwarz-rote Koalition im Bund hat sich im Streit um einen 1 000-Meter Mindestabstand zwischen Windrädern und Wohnhäusern nach langen Verhandlungen geeinigt. So soll im Baugesetzbuch eine Länderöffnungsklausel eingeführt werden, damit es den Ländern ermöglicht wird, einen Mindestabstand von bis zu 1 000 Metern zwischen Windrädern und Wohngebäuden aufzunehmen. Ebenso soll der Förderdeckel für Solaranlagen unverzüglich aufgehoben werden.

Daneben gibt es weitere Probleme: Der Netzausbau ist etwas aus dem Blickfeld gerückt, bleibt aber ein Nadelöhr – vor allem für die sogenannten Stromautobahnen vom windreichen Norden in den Süden – ist der Zeitplan eng. Beim Thema Speicher müssen Gesetzgeber und Branche vorankommen, wenn das Horrorszenario „Dunkelflaute" – kein Wind, kein Sonnenschein – seinen Schrecken verlieren soll.

Mahnung zum Geburtstag

Die Branche nutzt daher den Jahrestag für Appelle: „Gerade vor dem Hintergrund der aufziehenden Wirtschaftskrise muss sichergestellt werden, dass weiterhin in den Ausbau der erneuerbaren Energien investiert wird und sie die Energieversorgung von morgen gewährleisten können", sagt die Chefin des Energieverbands BDEW, Kerstin Andreae.

Der stellvertretende Hauptgeschäftsführer des Industrieverbands BDI, Holger Lösch, mahnt an, die EEG-Kosten für Verbraucher und Firmen zu senken: „Die jährlich rund 25 Milliarden Euro EEG-Kosten stellen inzwischen eine Hürde für die Weiterentwicklung der Energiewende dar." Das Ziel müsse sein, die Stromkosten möglichst rasch vollständig von den Zusatzbelastungen durch das EEG zu entlasten. *(Teresa Dapp und Andreas Hoenig, dpa)* →

Milder Winter **entlastet Verbraucher** bei den Heizkosten

Hamburg. Die Heizkosten für den vergangenen Winter sind für viele Haushalte in Deutschland niedriger ausgefallen als im Jahr zuvor. Wegen der erneut milden Witterung sei der Energieaufwand für die Heizung um ein Prozent zurückgegangen, teilten die Internetportale Verivox und Check24 unter Berufung mit.

Bereits im Winter 2018/2019 war das Wetter in Deutschland im Durchschnitt recht warm ausgefallen und hatte so zu einer Kostenentlastung bei den meisten Haushalten beigetragen. In diesem Jahr waren die heizintensiven Monate Januar und Februar besonders mild.

Das begünstigte vor allem Mieter und Hausbesitzer, die mit Öl heizen. Seit dem Beginn des Jahres sind die Ölpreise auf dem Rückzug und die Corona-Krise hat diese Entwicklung beschleunigt.

Bei den Kunden in Deutschland ist der Preisrutsch auf den Rohölmärkten allerdings nur zum Teil angekommen, weil die Nachfrage nach Heizöl enorm gestiegen ist und die Lieferfristen der Heizölhändler in einigen Regionen bis in den Juni reichen. Zudem ist Heizöl im Süden Deutschlands gegenwärtig zum Teil deutlich teurer als im Norden, was mit regionalen Marktbedingungen zu erklären ist.

Im Durchschnitt der Monate und Regionen können Heizölkunden für den Zeitraum von September bis März mit Heizkosten rechnen, die um elf Prozent (Check24) bzw. 14 Prozent (Verivox) unter denen der vorigen Heizperiode liegen.

Die beiden Internet-Vergleichsportale verwenden leicht unterschiedliche Grundlagen bei ihren Berechnungen und kommen daher auch zu etwas unterschiedlichen Ergebnissen. Basis ist jedoch jeweils ein Reihen- oder Einzelhaus mit drei bis vier Personen. Sie müssen für die Heizperiode 965 Euro (Verivox) bis 977 Euro (Check24) bezahlen, wenn sie mit Öl heizen.

Für die Gaskunden fällt die Bilanz nicht so gut aus. Sie zahlen ungefähr so viel wie im Vorjahr, weil die Gaspreise sich kaum verändert haben. Die Kosten für die Heizperiode belaufen sich auf 905 Euro (Verivox) bis 966 Euro (Check24) und liegen damit im Durchschnitt immer noch unter denen der Ölheizung. Unverändert aufwärts geht der Trend dagegen bei den Stromkosten, die um 2,5 Prozent zulegten. *(PH)*

BGH: Vermieter haftet nicht für Stromkosten, wenn **Mieter eigenen Zähler** hat

Karlsruhe. Der Vermieter muss nicht für Stromverbrauch des Mieters aufkommen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 27. November 2019 (Az.: VIII ZR 165/18) entschieden. Hat eine vermietete Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einen eigenen Stromzähler, ist in der Regel der Mieter und nicht der Hauseigentümer Vertragspartner des Stromversorgers.

Worum ging es? Ein Energieversorger verlangt vom Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Zahlung von Stromkosten für eine der im Haus gelegenen Wohnungen sowie die Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch. Die Wohnung war vermietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Mieter mit dem Versorger direkt einen Vertrag über die Stromversorgung abschließen. Der Stromverbrauch in dem Haus wird über Zähler erfasst, die jeweils einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind.

Das entschieden Richter des BGH: Bei eigenem Zähler ist der Mieter Vertragspartner. Der Eigentümer des Hauses muss nicht für die Stromkosten aufkommen, weil zwischen ihm und dem Versorger kein Stromlieferungsvertrag zustande gekommen ist. Das konkludente Angebot des Versorgers auf Abschluss eines Versorgungsvertrages richtete sich bei der gebotenen Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des Empfängers nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter der Wohnung.

Im Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens ist grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages zu sehen. Diese wird von demjenigen konkludent angenommen, der aus dem Leitungsnetz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnimmt. Ein nicht gewollter vertragsloser Zustand soll hierdurch vermieden werden.

Empfänger des Vertragsangebots ist derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Das kann auch ein Mieter oder Pächter sein. Unerheblich ist hierbei, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist.

Somit kommt es maßgeblich darauf an, wer den Strom verbraucht. Der Vertrag soll regelmäßig gerade mit der Person begründet werden, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage ist, die angebotene Energie zu entnehmen. Bei einer vermieteten Wohnung ist dies typischerweise der Mieter.

Dementsprechend war hier der Mieter der Adressat des Vertragsangebots. Nur diesem stand aufgrund des Mietvertrages die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Versorgungseinrichtungen in der Wohnung zu.

Zudem wurde der Verbrauch in der Wohnung über einen eigenen Zähler erfasst, so dass der Versorger den Verbrauch individuell zuordnen konnte. Demzufolge musste der Hauseigentümer, der ohnehin nicht die Möglichkeit hatte, über diesen Zähler Strom zu verbrauchen, die Zurverfügungstellung des Stroms nicht als an ihn gerichtete Vertragsangebot verstehen.

Schließlich ist bei der Beurteilung die Praxis zu berücksichtigen, dass bei Mietwohnungen, die mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet sind, üblicherweise der Mieter den Stromlieferungsvertrag direkt mit dem Versorger abschließt. Damit wird der Umweg über den Vermieter und die Betriebskostenabrechnung eingespart. *(Dr. Peter Hitpaß)*

Corona ändert vieles – Die ersten Miet- und Immobilienurteile

Berlin. Es gibt nahezu keinen Bereich der Gesellschaft, der nicht von der Corona-Pandemie betroffen wäre – von Kultur über Politik bis Gesundheitswesen, Schule und Tourismus.

Auch das Miet- und Immobilienrecht macht keine Ausnahme. Gerichte haben trotz der kurzen Frist seit Ausbruch der Pandemie bereits zahlreiche Urteile zu diesem Themenkomplex gefällt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige davon zusammengestellt.

Dabei geht es unter anderem um die Nutzung von Ferienwohnungen und -häusern, aber auch um Räumungsfristen für Mieter und die Frage, was eigentlich ein vorgeschriebener Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs" bedeutet.

KOMPLETT NEUE RECHTSMATERIE

Selbst wenn sich einige der Urteile inzwischen erledigt haben, weil Lockerungen eingeführt wurden, könnten sie bei einer zweiten Infektionswelle wieder relevant werden. Bei den Urteilen ist zu beachten, dass es sich um eine komplett neue Rechtsmaterie handelt und laufend neue Entscheidungen hinzukommen.

Der Weg durch die Instanzen ist in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft und erste Urteile können von den Obergerichten noch korrigiert werden. Außerdem ist häufig Landesrecht betroffen, das bundesweit voneinander abweicht. Insofern handelt es sich um eine Momentaufnahme der Rechtsprechung. Betroffene sollten in Zweifelsfragen Rücksprache mit ihrem Rechtsbeistand halten.

1. Räumung der Wohnung

Eine wesentliche Schwierigkeit für Wohnungssuchende ist in Corona-Zeiten die Tatsache, dass die Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowohl Besichtigungen von Objekten als auch anschließende Vertragsverhandlungen erschweren. Deswegen wandte sich ein zur Räumung verurteilter Mieter an die Justiz, um eine Fristverlängerung um rund drei Monate bis zum 30. Juni 2020 zu erhalten.

Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 16/20) entschied, diesem Antrag sei stattzugeben, weil das Virus das öffentliche Leben in der Hauptstadt weitgehend zum Erliegen gebracht habe. Deswegen seien alle gerichtlichen Räumungsfristen zu verlängern, so lange nicht gleichrangige Interessen der Eigentümer oder Dritter etwas anderes gebieten. →

2. Stoppen eines Wassereintritts

Was geschieht eigentlich, wenn in Zeiten der Pandemie ein Handwerker die Wohnung eines Eigentümers betreten muss? Konkret handelte der Fall von einem Wasserschaden, bei dem es um das Stoppen eines Wassereintritts ging. Der Betroffene wollte das Betreten seines Objekts mit Hinweis auf Corona-Gefahren nicht dulden.

Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 4847/20) entschied: Bei solch dringenden Maßnahmen könne nicht zugewartet werden und der Zutritt des Handwerkers könne durch den Verwalter im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

3. Homeoffice

Das Homeoffice ist zurzeit in aller Munde. Millionen von Menschen arbeiten auf diese Weise, um die Infektionsgefahr zu mindern, also sich selbst und andere zu schützen. Ein Berliner Bezirksamt wollte eine 60-jährige Amtsinspektorin aus Fürsorgegründen (wegen ihres Alters und der damit verbundenen Risiken) zum Homeoffice verpflichten. Diese aber war nicht einverstanden und vermisste eine entsprechende Rechtsgrundlage.

Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 28 L 119/20) betrachtete es als durchaus zulässig, der Beamtin vorübergehend ihr Zuhause als Arbeitsort zuzuweisen. Damit werde sie weder aus dem Dienst herausgedrängt noch zur Untätigkeit genötigt.

4. Zweitwohnsitz

Höchst umstritten war in der Hochphase der Corona-Epidemie die Frage, ob den Eigentümern von Zweitwohnungen die Nutzung ihrer Immobilie (meist in Urlaubsregionen gelegen) untersagt werden kann.

Das Verwaltungsgericht Schleswig (Aktenzeichen 1 B 10/20) gestattete es den Behörden, den Aufenthalt in Ferienobjekten in Form einer unverzüglichen Rückreiseverpflichtung zu untersagen. Es gehe ganz wesentlich darum, Rücksicht auf die verfügbaren medizinischen Kapazitäten zu nehmen. Das private Interesse, sich in seiner Zweitwohnung aufzuhalten, müsse hier gegenüber dem öffentlichen Interesse des Infektionsschutzes zurückstehen.

5. Anreiseverbot durch einen Landkreis

Eine gegenlautende Entscheidung traf in ähnlicher Fallkonstellation das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 11 S 15.20). Hier lag für die Nutzer von Zweitwohnungen ein Anreiseverbot durch einen Landkreis vor, gegen das Betroffene juristisch vorgingen.

Die Richter des OVG kippten dieses Verbot in einer Eilentscheidung – unter anderem mit der Begründung, die behördliche Verfügung werde sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen. Es gebe bereits etliche Vorsorgeregelungen gegen die Pandemie auf Landesebene und der Landkreis habe nicht darlegen können, dass es wegen örtlicher Besonderheiten einer Ergänzung dieser Bestimmungen bedürfe.

6. Übliche Rechtswege

Eines bewirkt das Coronavirus jedenfalls nicht, so sehr es auch in viele Bereiche eingreift: Die üblichen Rechtswege werden nicht außer Kraft gesetzt. So stellte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 1 BvR 712/20) fest, dass eine Verfassungsbeschwerde gegen Verbote im Zusammenhang mit der Pandemie grundsätzlich das Ausschöpfen des Rechtsweges erfordert.

Ein Berliner Bürger hatte in Karlsruhe Beschwerde wegen Verletzung seiner Grundrechte geführt. Dort nahm man seinen Fall allerdings gar nicht erst zur Entscheidung an und verwies ihn auf die zuvor nötige fachgerichtliche Aufarbeitung der Materie.

AKTIVITÄTEN IM „UMFELD DES WOHNBEREICHS"

Einen anderen juristischen Ansatzpunkt wählte ein Bürger aus Sachsen. Er wollte geklärt haben, ob ihm für Sport und Bewegung ein Aufenthalt „vorrangig im Umfeld des Wohnbereichs" vorgeschrieben werden könne und was dies denn konkret bedeute.

Das Oberverwaltungsgericht Sachsen (Aktenzeichen 3 B 111/20) klärte diesen Begriff näher. Zunächst bezeichneten die Richter(innen) die Verordnung gemäß Infektionsschutzgesetz als grundsätzlich vertretbar. Dann gingen sie ins Detail: Unter Aktivitäten im „Umfeld des Wohnbereichs" seien solche zu verstehen, die ohne Zuhilfenahme eines PKW stattfinden könnten. Man könne grob von einem Bereich sprechen, der sich von der Wohnung aus auf zehn bis 15 Kilometer ausdehne. Die Ziele sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sein. *(Dr. Ivonn Kappel)* ←

» Die Sanitärwände für Bauabschnitt drei werden also Montag Morgen komplett anschlussfertig angeliefert? Ich kann mich drauf verlassen? Super. Danke. «

www.tece.de

Energieeffizienz
ist unsere
leichteste Übung

Machen Sie mit und trennen Sie beim Neubau oder bei der Renovierung die Warmwasserversorgung von der Heizung!

Der innovative E-Durchlauferhitzer **DSX Touch** bietet Ihnen jederzeit exakte Warmwassertemperaturen bei geringem Energie- und Wasserverbrauch. Das Gerät wird direkt am Touchdisplay oder per Tablet, Smartphone oder Sprachsteuerung bedient. Alle Infos > **clage.de**

CLAGE

Anzeige

grewe Baummanagement

Ein Wartungsvertrag für Ihren Baumbestand

Wir machen Schluss - mit Einzelbeauftragungen, Dokumentationschaos sowie zeit- und kostenintensiven Arbeitsprozessen!

- Wir erfassen, verwalten und bewirtschaften Ihre Bäume.
- Wir organisieren Kontrolle, Pflege, Schnitt, Fällung und Rodung Ihrer Bäume.
- Wir pflanzen Ihre erforderlichen Ersatzbäume.
- Wir dokumentieren die Ausführung von Maßnahmen an Ihren Bäumen.
- Wir gewährleisten die Verkehrssicherheit Ihrer Bäume.
- Wir übernehmen Ihre Haftungsverpflichtung.
- Wir übermitteln Ihnen BeKo-gerechte Nachweise.

Wir können das - digital oder analog.
Vereinbaren Sie eine “Kronen-Pauschale“ mit uns.

grewe-gruppe.de

grewe

Anzeige

MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir haben ein klares Ziel: der Wunschpartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

Wir ermöglichen Ihnen die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.
Wir bieten Ihnen verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.
Wir versprechen Ihnen den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

Wir werden Dinge anders machen als andere. Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART
www.telekom.de/wohnungswirtschaft und persönlich unter 0800 33 03333

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die Wohnungswirtschaft
Niedersachsen Bremen

vdw

Ausblick 4_2020

Wie geht es mit Corona weiter? Welche Auswirkungen hat die Pandemie auf die Geschäftslage der Wohnungswirtschaft? Wie kommt der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Niedersachsen und Bremen voran? Wie sieht es aus mit den Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz? Fragen, die auch beim vdw-Verbandstag erörtert werden sollten – aber die Veranstaltung fällt aus. Die Septemberausgabe des magazins wird über dies alles berichten.

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Niedersachsen Bremen e.V.
Postfach 61 20
30061 Hannover
Tel.: 0511 12 65 - 01
Fax: 0511 12 65 - 111
E-Mail: info@vdw-online.de
Internet: www.vdw-wohnen.de
www.vdw-magazin.de

VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel.: 040 520 11 - 0
Fax: 040 520 11 - 201
E-Mail: info@vnw.de
Internet: www.vnw.de