



Gemeinsam

Partner der  
Immobilienwirtschaft

# Partnerschaft, die Mehr- wert schafft

## Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

- GigaTV – die beste Unterhaltung auf einer Plattform<sup>1</sup>
- Mobile Unterhaltung – Fernsehen mit der GigaTV-App<sup>1</sup>
- Top-Filme und Serien auf Abruf mit der Vodafone Videothek<sup>2</sup>
- Internet mit Kabel-Power – mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download bereits in einigen Ausbaugebieten verfügbar<sup>3</sup>
- Telefon-Anschluss – einfach und günstig über das Kabel<sup>3</sup>
- Kabel Internet Telemetrie – Bandbreite für Ihre Immobilie<sup>4</sup>

Mehr zu den Produkten und zur Verfügbarkeit unter  
[vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft)

<sup>1</sup> Voraussetzung ist ein kostenpflichtiger, vollversorgter Kabel-Anschluss bzw. Vodafone TV Connect-Vertrag von Vodafone Kabel Deutschland. Eine Vodafone GigaTV 4K Box wird bis zum Vertragsende überlassen und ist danach zurückzugeben. Für die Vodafone GigaTV 4K Box sowie die GigaTV-App wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt, andernfalls ist die Nutzung eingeschränkt. <sup>2</sup> Für die Nutzung des Video on Demand-Services wird eine dauerhafte Internet-Verbindung benötigt. Empfohlene Bandbreite mindestens 10 Mbit/s. Voraussetzung ist ein mit einer GigaTV 4K Box ausgestatteter, kostenpflichtiger Kabelanschluss bzw. Vodafone TV Connect Vertrag. <sup>3</sup> 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. <sup>4</sup> Kabel Internet Telemetrie ist in immer mehr Ausbaugebieten von Vodafone Kabel Deutschland verfügbar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Januar 2020  
Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

The future is exciting.  
**Ready?**



## Inhalt 1\_2020

„Der einzige wahre Realist ist der Visionär.“

Federico Fellini  
(der ital. Regisseur wäre im Januar 100 Jahre alt geworden)

### vdw intern

Vorwort	02
vdw-Jahresauftakt	03
Interviews zum Klimaschutz	08
Presseecho	12
Workshop zum Wohnungsmarkt	13
Denkmalschutz	14
Wohnungspolitik	16
BBS-Leiter verabschiedet	17
Einsatz von VR-Brillen	18
Vorstellung KEAN	20
Zwischenahner Gespräch	24
Schimmel-Seminare	26
Namen und Nachrichten	28
Zur Person	32

### Analysen

100 Jahre Bauhaus	34
Serie: Unternehmenstrends 2030	38
Soziale Vielfalt im Quartier	40
Vermieter ausgezeichnet	44
Online-Advertising	46
Vorfahrt für Mieterstrom	50
Unternehmensumfrage	52
IT-Sicherheit	56
Impressum	61

Klimaneutral gedruckt mit First Climate | ID2020-703173

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.

### Gemeinsam

Gemeinsam werden sich Landespolitik und Wohnungswirtschaft für mehr bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen einsetzen. Das war die zentrale Botschaft des diesjährigen vdw-Neujahrsempfangs, zu dem Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann als wichtigsten Gast den Niedersächsischen Ministerpräsidenten Stephan Weil begrüßen konnten.

Foto: Daniel Hermann





**Dr. Susanne Schmitt**  
Verbandsdirektorin

Für unseren Jahresauftakt und damit den Start ins neue Jahr hatten wir uns ein ganz besonderes Motto gewählt: „Alles Greta oder was? Wirtschaft unter Druck“. Mit diesem Motto möchten wir mehrere Botschaften verbinden. Zum einen werden wir das vdw-Jahr 2020 unter die große Überschrift des Klimaschutzes, der CO<sub>2</sub>-Einsparung und der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft stellen. Wir werden die Facetten dieses Themenfeldes in einer Reihe von Veranstaltungen, in internen Schulungen und Fortbildungen, in der Arbeit unserer Ausschüsse und Arbeitskreise, in unseren Angeboten an unsere Mitgliedsunternehmen und natürlich in unserer Öffentlichkeitsarbeit beleuchten und vertiefen. Zum anderen möchten wir aber auch zeigen, dass wir die Proteste der Jugend hören und deren Engagement sehr ernst nehmen.

Die Klimaschutzdiskussion und die daraus entstehenden Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und Energieeinsparung werden sich unmittelbar auf die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen auswirken und stehen in einem echten Konflikt mit dem gleichermaßen wichtigen Ziel, mehr bezahlbare Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen zu schaffen. Denn die energetische Ertüchtigung von Gebäuden kostet Geld und treibt die Mietpreise weiter in die Höhe. Weiter steigende Mietpreise werden besonders in Ballungszentren dazu führen, dass auch Menschen aus der Mittelschicht in vielen Fällen keine adäquate Wohnung mehr finden.

Deswegen ist es gut, dass das Land Niedersachsen wieder die Förderung der Errichtung von sozial gebundenem und bezahlbarem Wohnraum aufgenommen und dafür einen Betrag von 400 Millionen Euro zur Verfügung stellt. Ein Teil dieser Mittel ist schon mit vielen Anträgen nach den neuen Förderbedingungen abgerufen worden.

Dieses Feld ist allerdings noch nicht fertig bestellt. Wir sehen an einigen Stellen Nachjustierungsbedarf, denn es gibt einige Hemmnisse bei der Beantragung und Bewilligung der Fördermittel. Hierbei sind wir in konstruktiven Gesprächen mit den verantwortlichen Stellen. Ich bin zuversichtlich, dass wir noch die eine oder andere Verbesserung hinbekommen.

Positiv ist zu vermerken, dass die Landesmittel über einen Fonds der NBank bereitgestellt sind und nicht jedes Jahr in den allgemeinen Haushaltsberatungen neu verhandelt werden müssen. Nach der Antragslage ist allerdings absehbar, dass das Geld nicht für die geplanten 40 000 Wohnungen ausreichen wird. Wir haben unsere Mitgliedsunternehmen im Herbst nach den aktuellen und belastbaren Planungen gemäß ihren Wirtschaftsplänen gefragt. Nach den Ergebnissen können wir davon ausgehen, dass die vdw-Mitgliedsunternehmen in den kommenden drei Jahren mehrere tausend Wohnungen in Niedersachsen, davon 40 Prozent gefördert, errichten werden.

Das sollte uns auch dann positiv stimmen, wenn zunächst nicht so viele Anträge wie von der Politik gewünscht eingegangen sind. Das liegt nämlich zum einen an einem geänderten Antragsverfahren: Konnte in der Vergangenheit schon nach zwei bis drei Monaten Planung eine Voranfrage gestellt werden, ist ein Antrag nach den neuen Förderbedingungen erst nach ein bis eineinhalb Jahren Planung möglich. Zum anderen verzeichnen die Unternehmen erhebliche Engpässe bei der Planung, Projektierung und Durchführung von Neubauten und Sanierungen. Dabei sind nicht nur die Kapazitäten des Bauhandwerks ausgereizt, auch im Planungsbereich sind die Büros der Architekten und Fachplaner so ausgelastet, dass viele Projekte nur verzögert in Angriff genommen werden können.

Trotz vieler Hemmnisse haben die vdw-Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr ca. 1,4 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Sanierung investiert. Das sind rund zehn Prozent mehr als im Vorjahr, und auch in diesem Jahr stehen die Zeichen auf Wachstum. Dabei haben die vdw-Unternehmen schon spätestens seit dem Jahrtausendwechsel bei allen Maßnahmen den jeweils geltenden energetischen Anforderungen Rechnung getragen.

In dieser Situation stellt sich die Frage: Mit welchen Maßnahmen kann die gewerbliche Wohnungswirtschaft weiter dazu beitragen, dass die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung erreicht werden? Bei der energetischen Sanierung steht ab einem bestimmten Ertüchtigungsgrad dem baulichen Aufwand, z.B. zusätzlicher Dämmung, kein entsprechendes Energieeinsparpotenzial mehr gegenüber. Zugleich stehen auf der Kostenseite Aufwand und Nutzen in keinem vertretbaren Verhältnis mehr zueinander. Die technische Aufrüstung der Gebäude hat Grenzen. Weitere teure Standards und Anforderungen werden die Baukosten weiter in die Höhe treiben und sich letztlich auf die Mietpreise auswirken. Wir fordern deswegen die Politik dringend auf, bestehende Standards nicht weiter anzuheben.

Gleichwohl ist die Wohnungswirtschaft bereit, weitere Beiträge zur Klimawende zu leisten. Allerdings sollten wir über neue und kluge Möglichkeiten nachdenken. Ein echtes Anliegen ist uns die Stärkung dezentraler Versorgungsstrukturen. Bereits im vorigen August gab es hierzu ein Gespräch zwischen dem vdw-Vorstand und dem Niedersächsischen Ministerpräsidenten Stephan Weil zum Thema Mieterstrom. Dieses Modell der Stromversorgung bietet viele Vorteile: regenerative und dezentrale Erzeugung, Entlastung der Netze, Einsparung von Energie und Kosten. Zwischenzeitlich haben wir auch den Bremer Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte um Unterstützung gebeten, und ich hoffe auf eine Bundesinitiative der fünf norddeutschen Länder. Wenn es gelingen würde, die Erzeugung und den Vertrieb von Mieterstrom zu erleichtern, wäre dies ein großer Schritt auf dem Weg zu mehr Klimaschutz.

Die Wohnungswirtschaft steht auch im Jahre 2020 vor großen Herausforderungen und Chancen. Lassen Sie uns diese gemeinsam angehen!

**Herzlichst Ihre**

**Dr. Susanne Schmitt**



## Ministerpräsident Stephan Weil lobt vdw als „wichtigen Partner der Landesregierung“!

### Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt fordert mehr Akzeptanz für Bauvorhaben

**Hannover.** Premiere beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw): Erstmals war der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil Gast beim Neujahrsempfang des Verbandes im Alten Rathaus von Hannover. Außerdem konnten Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann 260 weitere Gäste begrüßen, darunter Staatssekretäre, Landtagsabgeordnete, Vertreter der Bremer Landesregierung und der Bremer Bürgerschaft, Oberbürgermeister und Bürgermeister sowie zahlreiche Vertreter von Wirtschafts- und Sozialverbänden. Im Mittelpunkt der Reden und Grußworte standen die Sorge um fehlenden bezahlbaren Wohnraum und die Herausforderung für die Immobilienwirtschaft durch den Klimawandel.

Dr. Schmitt hob in ihrer Begrüßung hervor: „Bezahlbares Wohnen ist und bleibt eine wichtige sozialpolitische Aufgabe – für die Wohnungswirtschaft, aber auch für das Land und für die Kommunen. Lösen können wir das Problem nur gemeinsam. Zumal es nicht nur um Wohnungen für einkommensschwache Haushalte geht, sondern wir reden auch über viele Menschen der Mittelschicht, die in einigen Regionen und Ballungszentren heute keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Um unsere ehrgeizigen Ziele zu erreichen, brauchen wir mehr Bauland, mehr Kapazitäten im Baugewerbe und einen Stopp der Preisspirale. Statt vielfältiger Bedenken von Nachbarn und Anwohnern brauchen neue Bauvorhaben Akzeptanz und Unterstützung vor Ort. Aber das Aufgabenspektrum der



Wohnungswirtschaft ist breit und geht aktuell über den Neubau hinaus. Eine weitere zentrale Herausforderung ist die Bewältigung der Folgen des Klimawandels. Unsere Unternehmen haben die energetische Sanierung ihrer Gebäude bereits weit vorangetrieben. Um weitere positive Effekte bei der CO<sub>2</sub>-Einsparung zu schaffen, haben wir die norddeutschen Ministerpräsidenten um Unterstützung in der Frage von Mieterstrommodellen gebeten. Im Sinne der Umwelt und zum Vorteil von Mieterinnen und Mietern, die bei der Nutzung dezentral erzeugter Energie Geld sparen würden.“

### „Durch und durch sympathisch!“

Ministerpräsident Stephan Weil lobte den vdw als „wichtigen Partner der Landesregierung“. Die Branche sei ihm „durch und durch sympathisch aufgrund der klaren sozialen Ausrichtung“. Weil sieht die Wohnungswirtschaft in einer „Sandwichposition“ zwischen der Herausforderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Anforderungen für mehr Klimaschutz. Mehr bezahlbarer Wohnraum ist nach Weils Worten „die Voraussetzung für den sozialen Frieden in unserem Land“. Doch es gebe am Wohnungsmarkt nicht nur ein quantitatives Problem, sondern zugleich auch ein qualitatives. Beide Lücken gelte es zu füllen. Der Regierungschef nahm die Wohnungswirtschaft mit deutlichen Worten in die Pflicht: „Sie haben uns hohe Ansprüche gestellt – jetzt setzen wir darauf, dass Worte in Taten umgesetzt werden. Wir brauchen Sie!“

Der Klimaschutz darf nach Ansicht Weils nicht gegen den Mieterschutz ausgespielt werden. Das eine tun, das andere nicht lassen – diese Gradwanderung steht der Wohnungswirtschaft bevor. Der Ministerpräsident sieht in der Förderung dezentraler Energieerzeugung eine gute Lösung. Er unterstrich: „Durch Mieterstrommodelle können auch Mieter von der Energiewende profitieren, und der Ausbau der erneuerbaren Energien kann in urbanen Räumen weiter voranschreiten. Die Reduzierung der Gebäudeemissionen kann und muss zukünftig sehr viel stärker zur Erreichung unserer Klimaziele beitragen als bislang. Neben der Energiewende brauchen wir auch eine Wärmewende. Ich würde es begrüßen, wenn wir es der Wohnungswirtschaft ermöglichen würden, selbst zu einem gestaltenden Akteur der Energiewende zu werden.“

### Fachtagung widmet sich Klimaschutz

Bereits am Vormittag hatten sich Vertreter von Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften über Fragen des Klimaschutzes informiert. Bei der kompakten Fachtagung, die der vdw im Alten Rathaus angeboten hatte, betonte der Berliner Klimaschutzexperte Professor Volker Quaschnig die Dringlichkeit des Problems. Seine klare Botschaft: „Die Klimakrise ist real.“ Er riet allen Skeptikern, „die Augen aufzumachen“. Der drohende Temperaturanstieg werde dramatische Folgen haben: Meeresspiegel steigen, Ernteerträge fallen aus, Trinkwasser wird weniger. Die Hitze wird



## Der „auftakt 21“ findet am Donnerstag, 14. Januar 2021 statt; erneut im Alten Rathaus von Hannover.

in vielen Regionen auf der Erde Wanderungen auslösen, die wiederum soziale Konflikte nach sich ziehen werden. Doch auf vielen Ebenen fehlt nach Ansicht Quaschnigs der Wille: beim Ausbau regenerativer Energien, beim Bau von Plus-Energie-Häusern, bei der Reduzierung des Individualverkehrs, beim Ausbau von Speicherkapazität.

Auch GdW-Energieexpertin Dr. Ingrid Vogler hatte eine Fülle bedenkenswerter Nachrichten aus Berlin im Gepäck. Die angestrebte Klimaneutralität bis 2050 bedeute faktisch die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich auf null. Ein wichtiger Faktor auf dem Weg dahin sei sicherlich der Ausbau dezentraler Energieerzeugung. Generell sei das Tempo der Gesetzgebung im Zusammenhang mit dem Klimaschutz derzeit atemberaubend. Mit Spannung erwartet die Branche die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die wiederum mit zahlreichen offenen Fragen verknüpft sein dürfte.

An der Leibniz Universität Hannover forscht Dr. Björn Maronga am Institut für Meteorologie und Klimatologie. Beim vdw-Jahresauftakt berichtete er über „Heiße Nächte in den Städten“, also die spürbare Temperaturzunahme in dicht besiedelten und bebauten Gebieten. „Städtische Wärmeinseln stören die nächtliche Erholung und führen somit zu großen Gesundheitsgefährdungen.“ Maronga empfiehlt weiße oder begrünte Fassaden sowie mehr Wasserflächen in Wohnquartieren, um die dortigen Temperaturen abzusenkten.

Bei Volkswagen Immobilien (VWI) ist Dr. Fabian Lander u.a. für die Nachhaltigkeitsstrategie zuständig. In seinem Vortrag gab er einen Einblick, wie das Unternehmen auf praktisch allen Ebenen die Dekarbonisierung als Leitlinie eingezogen hat. Nach seiner Auffassung werden künftig Unternehmen nicht nur nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet, sondern auch aufgrund ihrer „Klimaperformance“. Mit dem Bauprojekt „Weidenplan“ im Neubauquartier Steimker Gärten habe VWI erstmals ein komplett nachhaltiges Vorhaben umgesetzt.

Den Fachtitel beendete Professor Norbert Raschper mit der Präsentation eines neuen Systems zur Energieanalyse im Wohnungsunternehmen, das derzeit bei der GEWOBA in Bremen entwickelt wird. Ziel sei eine Art Klimapfad, der valide aufzeigt, wie die energetischen Vorgaben durch das Unternehmen erreicht werden können und in welcher Form dafür Drittmittel benötigt werden. „Kleben Sie ein Preisschild an ihre Maßnahmen“, sagte Raschper.

Die thematische Verbindung zum Vormittag und zugleich den Schlusspunkt unter den Neujahrsempfang setzte der Wetterexperte und Publizist Frank Böttcher. In seinem ebenso kurzweiligen wie informativen Vortrag über Wetter und Klima schilderte er eindrucksvoll die globalen Klimaveränderungen, die sich natürlich auch in Norddeutschland auswirken – etwa durch mehr Sommerstürme, generell mehr Hitze- und weniger Dauerfrostage. Für die Gebäudewirtschaft ergeben sich nach Auffassung Böttchers neue Herausforderungen insbesondere durch die Bewältigung von Starkwetterereignissen. ←



## vdw-Neujahrsempfang 2020 Aus der **Gästeliste**

**Stephan Weil** (Niedersächsischer Ministerpräsident), **Doris Nordmann** (Staatssekretärin im Niedersächsischen Finanzministerium), **Johanne Modder**, **Martin Bäumer**, **Christian Meyer**, **Susanne Schütz**, **Dirk Adomat**, **Uwe Dorendorf**, **Silvia Neumeier** (Mitglied der Bremer Bürgerschaft), **Ulrich Mägde** (Präsident des Niedersächsischen Städtetages), **Thomas Hermann** (Bürgermeister der Landeshauptstadt Hannover), **Dr. Horst Baier** (Bürgermeister), **Mirko Heuer** (Bürgermeister), **Christine Karrasch** (Dezernentin Region Hannover), **Uwe Bodemann** (Stadtbaurat Hannover), **Axel Gedaschko** (GdW-Präsident), **Dr. Christina Krafczyk** (Präsidentin Landesamt für Denkmalpflege), **Robert Marlow** (Präsident Architektenkammer Niedersachsen), **Adolf Bauer** (Präsident Sozialverband Deutschland), **Dr. Ulf Meier** (Vorstandsmitglied NBank), **Ralf Stapp** (Geschäftsführer Bremer Aufbau-Bank), **Dr. Hans Reinhold Horst** (Verbandsvorsitzender Haus und Grund Niedersachsen), **Susanne**

**Lippmann** (Vorsitzende Mieterbund Niedersachsen-Bremen), **Prof. Dr. Hubert Meyer** (Hauptgeschäftsführer Niedersächsischer Landkreistag), **Dr. Jan Arning** (Hauptgeschäftsführer Niedersächsischer Städtetag), **David Huber** (Geschäftsführer BFW Landesverband Niedersachsen Bremen), **Christopher Toben** (Geschäftsführer NLG), **Lothar Nolte** (Geschäftsführer Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen), **Susanne Wolter** (Geschäftsführerin Landespräventionsrat), **Uwe Beyes** (Vorstand der Johanner Niedersachsen), **Rainer Beckmann** und **Dr. Mady Beißner** (Vorstand Haus- und Grundeigentum Hannover), **Dr. Iris Beuerle** (Verbandsdirektorin Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg), **Jens Hillmann** (Verbandsdirektor Sachsen-Anhalt), **Andreas Breitner** (Verbandsdirektor Norddeutschland), **Lutz Freitag** (ehemaliger GdW-Präsident), **Bernd Meyer** und **Heiner Pott** (ehemalige vdw-Verbandsdirektoren).



**„Wenn Menschen 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben, ist das zu viel.“**

Stephan Weil

## Presse

Der landespolitische Nachrichtendienst „Rundblick“ berichtete über den vdw-Neujahrsempfang:

„40000 Sozialwohnungen will Niedersachsen bis zum Jahr 2030 bauen, aber inzwischen richten sich die Blicke von Wohnungswirtschaft und Politik auch immer stärker auf Wohnungssuchende mit mittleren Einkommen. „Wir reden auch über viele Menschen in der Mittelschicht. Menschen mit einem verfügbaren Einkommen von bis zu 2500 Euro finden in einigen Regionen und Ballungszentren keine Wohnung mehr, die sie bezahlen können“, warnte Susanne Schmitt, Direktorin des Verbands der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen (vdw), auf dem Neujahrsempfang des Verbandes in Hannover.

Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil stellte vor den rund 250 Gästen fest, dass auch Menschen „mit einem gefestigten Einkommen“ Probleme hätten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

„Wenn Menschen 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben, ist das zu viel“, sagte Weil. Weil wünscht sich, dass 2020 zum Startschuss für einen „spürbar anlaufenden sozialen Wohnungsbau“ wird. Die Wohnungswirtschaft habe an die Politik hohe Anforderungen gestellt, die Förderlandschaft sei umgestellt worden. Er sei ein bisschen besorgt. „Jetzt muss es aber auch losgehen. Die Pläne müsse in die Tat umgesetzt werden“, forderte Weil. Schmitt warnte in ihrer Rede vor Berliner Verhältnissen in Niedersachsen. „Mit Enteignungen und Mietendeckel, verbunden mit hasserfüllten Diffamierungen, wird keine einzige neue Wohnung geschaffen. Damit werden Investoren verschreckt und Neubau verhindert.“ Der vdw wünsche sich im Land eine Verstärkung der Wohnraumförderung, auch in den nächsten Jahren, wenn die Mittel des aktuellen Fonds aufgebraucht seien.“

Heimkehr-Vorstand Sven Scriba nennt Klimaschutz „echten Innovationstreiber“

## Anlagentechnik ist wichtiger als Dämmung

Die Diskussionen um die Folgen des Klimawandels haben in den vergangenen Monaten an Schärfe zugenommen. Der Druck auf weite Teile der Wirtschaft, auch die Wohnungswirtschaft nimmt – mittlerweile auch politisch gewollt – spürbar zu. Die europaweiten Energieeinsparziele sind drastisch, und allenthalben wird deutlich, dass das bisherige Klimaschutztempo bei Weitem nicht ausreicht, um diese Ziele zu erreichen. In diesem Zusammenhang schaut man natürlich auch auf die Wohnungswirtschaft, gilt der Gebäudebereich doch weiterhin als einer der größten CO<sub>2</sub>-Emittenten überhaupt – trotz der energetischen Bemühungen der Wohnungsunternehmen.

Über dieses Problemfeld und nachhaltige Investitionen haben wir mit Sven Scriba gesprochen, seines Zeichens Technischer Vorstand der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr und Vorstandsvorsitzender des Fördervereins der Klimaschutzagentur Region Hannover.



**magazin:** Herr Scriba, sind Ökologie und Ökonomie miteinander vereinbar?

**Sven Scriba:** Eine kurze Erläuterung vorweg: Die Energieeinsparziele im Neubaubereich werden sicherlich eingehalten. Der Neubau hat bei den Wohnungsbeständen einen Anteil von fünf bis zehn Prozent. Die Frage ist, wie geht man mit den vorhandenen Wohnungsbeständen um?

**magazin:** Konkreter also: Lassen sich ökologische und ökonomische Ziele im Wohnungsbestand vereinen?

**Scriba:** Hier würde ich sogar noch weitergehen: Sie sind nicht nur miteinander vereinbar, sie können im Zusammenspiel sogar zu einer klassischen „Win-win“-Situation führen. Bei der Heimkehr haben wir schon vor anderthalb Jahrzehnten fest-

gestellt, dass umweltbewusstes Handeln auch ganz unmittelbar zu einer finanziellen Entlastung unserer Mieter führen kann. 2002 ist die Idee einer Heizungszentralisierung entstanden, die wir zur Reduktion unserer Instandhaltungsaufwendungen zunächst an 40 Wohnungen erprobt haben. Sehr schnell hat sich damals gezeigt, dass wir damit nicht nur Kosten einsparen, sondern auf diese ressourcenschonende Weise zugleich den CO<sub>2</sub>-Verbrauch halbieren können. Also fiel der Entschluss, systematisch den gesamten Bestand umzustellen. Je nach Möglichkeit werden in den derzeit knapp 5000 Wohneinheiten unserer Genossenschaft die eingesetzten Wärmepumpen photovoltaisch und damit regenerativ unterstützt.

**magazin:** Lassen sich die Erfolge dieses Programms beziffern?

**Scriba:** Jedes unserer Häuser, das wir saniert haben, liegt heute im Verbrauch unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Für einen Bestand, der zur Hälfte aus Zeiten des Wirtschaftswunders stammt, als

man sehr schnell und schlecht gebaut hat, ist das ein wirklich guter Wert. Was die Instandhaltung angeht, sparen wir durch die Heizungszentralisierung jährlich im hohen sechsstelligen Bereich. Die Energieeinsparungen betragen zugleich etwa 50 Prozent. 3 000 Tonnen CO<sub>2</sub> sind auf diese Weise gar nicht erst entstanden – das entspricht dem Gewicht der Goldreserven der Deutschen Bank oder, um ein anderes Bild zu bemühen, dem Gewicht der Apollo-11-Rakete. Mit dem feinen Unterschied allerdings, dass diese 3 000 Tonnen eben nicht in die Atmosphäre gejagt werden.

**magazin:** Die „Fridays for Future“-Kundgebungen erhitzen derzeit die Gemüter. Haben die jungen Aktivisten Recht mit ihrer Kritik?

**Scriba:** Ohne die eventuellen Treiber hinter der Bewegung zu kennen, würde ich zumindest einen der auf den Demonstrationen häufig geäußerten Weckrufe sofort unterschreiben: „There is no planet B!“ Wir haben tatsächlich nur diese eine Erde. Umso erstaunlicher ist es, wie verantwortungslos die Erdbevölkerung oftmals mit diesem Planeten umgeht. Sofern die von den „Fridays for Future“ gesetzten Impulse aufgenommen und in Programme umgesetzt werden, können aus ihnen nachhaltig positive Entwicklungen für den Klimaschutz erwachsen.

Wohnungsgenossenschaften und städtische Gesellschaften investieren intensiv in ihre Bestände, um ihrem sozialen Auftrag nachzukommen. Der Bestand muss für den Wohnungsmarkt zukunftsfähig und attraktiv gehalten werden. Unsere Heizungszentralisierung kostet mehr als 30 Millionen Euro, aber ein möglichst schneller „Return on Investment“ ist nun einmal nicht das Ziel – und kann es auch gar nicht sein, wenn wir auf die Herausforderungen unserer Zeit angemessen reagieren wollen. Die Klimaziele unserer Regierung nehmen wir sehr ernst.

**magazin:** Wie sieht der Wohnungsmarkt von übermorgen aus?

**Scriba:** Der Wohnungsmarkt wird dann kein Vermietermarkt mehr sein, sondern ein Mietermarkt. Das bedeutet, dass nur die guten Wohnungsbestände langfristig eine Chance haben. Dabei wird man auch auf die stetig steigenden Betriebskosten



reagieren müssen. Nicht alle diese Kosten können wir beeinflussen. Wie viel Wasser ein Mieter verbraucht, können wir nicht bestimmen. Wir können ein Haus jedoch dergestalt modifizieren, dass die Energieverbräuche sinken. Fassadendämmung spielt dabei eine gewisse Rolle, aber noch viel wichtiger ist eine zukunftsfähige Anlagentechnik – etwa in Form der Wärmepumpe, die unabhängig von der jeweiligen Energieform funktioniert: Wenn sich übermorgen Wasserstoff als Energieträger durchsetzt, was zu hoffen ist, dann muss man im Haus bloß den Kessel austauschen. Zudem braucht es ein permanentes Monitoring, um die tatsächlichen Verbräuche messen und entsprechend reagieren zu können. Klimaschutz ist in dieser Frage ein echter Innovationstreiber.

**magazin:** Ermöglichen die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen nachhaltiges Handeln in ausreichendem Maße?

**Scriba:** Die derzeitigen Vorgaben für den Bau eines Hauses orientieren sich an Re-

chenmodellen mit durchaus fragwürdigen Eingangsgrößen. Die Effizienz eines Hauses wird dabei an sogenannten Primärenergiefaktoren festgemacht – auf die tatsächlichen Verbräuche schaut man nicht. Ein Haus, das rein rechnerisch niedrige Verbräuche erwarten lässt, kann in der Praxis durchaus hohe Energieverbräuche aufweisen. Dies gilt für den Neubau.

Für Neubau und Bestand gilt es, eine praxisnahe, verbrauchsorientierte Berechnung auf der Grundlage verlässlicher Messungen zu etablieren. Diese Messergebnisse müssen in Planung und Ausführung einfließen. Ein Monitoring gleicht dann im Betrieb Soll- mit Ist-Werten ab.

Als wir bei der Heimkehr damals mit unserer Heizungszentralisierung anfangen, hatten wir zunächst für jedes einzelne Haus den Energieverbrauch für drei Jahre ermittelt. Auf Basis dieser Werte können wir heute über ein Monitoring nachweisen, dass der Verbrauch etwa auf die Hälfte reduziert ist.

**magazin:** Vielen Dank für das Gespräch. ←



# NEULAND ist Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050

Klimaschutz zählt schon lange zu den vordringlichsten Themen für die Wohnungswirtschaft. Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, trafen sich 24 Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 zur Vereinsgründung in Berlin. Mit dabei ist die NEULAND Wohnungsgesellschaft aus Wolfsburg. Das magazin hat mit Geschäftsführer Hans-Dieter Brand über die Beweggründe gesprochen.

**magazin: Was hat es mit der Initiative auf sich, und warum hat sich die NEULAND dafür entschieden mitzumachen?**

**Hans-Dieter Brand:** Klimaschutz zählt schon lange zu den vordringlichsten Themen für die Wohnungswirtschaft. Das wurde beim diesjährigen Jahresauftakt des vdw in Hannover sehr deutlich. Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, haben wir uns zusammen mit 23 weiteren Unternehmen an der Gründung der Initiative „Wohnen.2050“ beteiligt. In vielen Bereichen agieren wir bereits nachhaltig, doch auch wir als NEULAND müssen noch an ganz vielen Stellschrauben drehen, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Die passenden Strategien dafür können wir nun in einem starken Verbund entwickeln. Wir haben so die Möglichkeit, voneinander zu lernen und müssen nicht bei jeder

Maßnahme das Rad neu erfinden. Gefragt ist aber auch die Politik. Sie muss die geeigneten Rahmenbedingungen für klimagerechtes Handeln schaffen, zumal die Wohnungswirtschaft sich dabei in einem besonderen Spannungsfeld befindet.

**magazin: „Nicht nur reden, sondern handeln“, lautet das Motto der Initiative. Was bedeutet das konkret für die Arbeit der NEULAND in Wolfsburg?**

**Brand:** Wir werden nicht nur zuschauen und neue Strategien in einem starken Verbund entwickeln, sondern gemeinsam darstellen, was die Umsetzung für die Un-

ternehmen auch wirtschaftlich bedeutet. Wichtig dabei werden die notwendigen Rahmenbedingungen sein. Damit diese Rahmenbedingungen geschaffen werden, ist es wichtig, eine gewichtige Stimme bei der Politik zu haben – dies soll unter anderem auch die Initiative leisten.

Voranehend haben wir dennoch jetzt schon verschiedene Projekte, die den Klimaschutz im Blick haben. Alle unsere Neubauten sind nach dem KfW-Standard 55 gebaut. Energetische Modernisierungen und Sanierungen von ganzen Quartieren laufen bereits seit Jahren. Hier erreichen wir mindestens KfW 85 oder noch bessere Werte. Außerdem haben wir uns bei einem Hochhauskomplex aus den 1970er Jah-

## Lebenswert wohnen Konzepte und Lösungen für die Wohnungswirtschaft



**10 Jahre Mitglied  
im vdw consult**

Die Johanniter-Unfall-Hilfe als bundesweit organisiertes und vernetztes soziales Dienstleistungsunternehmen entwickelt maßgeschneiderte und innovative Wohn- und Servicemodelle für die Wohnungswirtschaft. Ziel ist es, Mehrwerte zu schaffen, die Zukunft aktiv zu gestalten und gemeinsame Schnittstellen zu nutzen.

Die Einbeziehung unserer Fachleute zu Beginn der Planungsphase garantiert, dass Ihre Vorstellungen bedarfsgerecht umgesetzt werden.

Die Beratung für die Mitgliedsunternehmen ist kostenlos.

- Bausteine für eine erfolgreiche Zusammenarbeit:**
-  **Baustein I: Quartiersmanagement**  
Gute Nachbarschaften wollen gepflegt werden
  -  **Baustein II: Service-Wohnen**  
Flexible Dienstleistungen ganz nach Bedarf
  -  **Baustein III: Concierge-Service**  
Komfortatmosphäre für jedes Haus
  -  **Baustein IV: Betreutes Wohnen**  
Das Rundum-Sorglos-Paket
  -  **Baustein V: Innovative Wohnkonzepte**  
So vielfältig wie das Leben
  -  **Baustein VI: Generationenwohnen**  
Ein lebendiges Miteinander von Alt und Jung

**Nehmen Sie Kontakt mit uns auf.**  
Anja Homann, Fachbereich Wohnkonzepte  
Telefon 0511 67896401, [anja.homann@johanniter.de](mailto:anja.homann@johanniter.de)

**DIE JOHANNITER**  
Aus Liebe zum Leben



ren für eine Kernsanierung entschieden, anstatt abzureißen. Das sorgt für die Einsparung von enormen Mengen an grauer Energie. Und kleinere Maßnahmen, die aus unserer Sicht ebenfalls wichtig sind, sind insekten- und vogelfreundliche Außenanlagen, Baumpflanzungen, Blühstreifen und Insektenhotels.

**magazin: Klimaschutz und bezahlbares Wohnen – unter welchen Bedingungen sind diese Ziele unter einen Hut zu bekommen?**

**Brand:** Dieser Balanceakt ist in Zeiten von explodierenden Baukosten wirklich schwierig. Dazu kommt, dass wir als kommunales Unternehmen eine soziale Verantwortung haben, die wir sehr ernst nehmen. Es gibt mehrere Faktoren, die uns helfen, weiterhin bezahlbare Mieten anzubieten. Zum einen hilft uns die Stadt Wolfsburg enorm durch moderate Grundstückspreise, wenn wir Bauland ankaufen. Zum anderen haben wir einen modularen

Gebäudetypus entwickelt, der kostensparend gebaut werden kann. In dem Zuge arbeiten wir sehr eng mit dem umsetzenden Unternehmen zusammen – dieses Bauteam-Verfahren ist für uns Gold wert. Wir verpflichten uns so schon sehr früh, weitere Projekte mit diesem Partner umzusetzen und können uns dadurch niedrigere Preise sichern. Innerhalb unserer Organisation setzen wir auf den hauseigenen Bauhof – damit sind alle Gewerke intern für die alltäglichen Arbeiten verfügbar. Und wir optimieren stetig unsere eigenen Prozesse.

Dies wird jedoch nach unserem heutigen Kenntnisstand nicht ausreichen, um das als Ziel definierte klimaneutrale Wohnen bezahlbar zu halten. Aber genau dies herauszuarbeiten und in die Politik zu tragen, ist eines der wesentlichen Ziele der jetzt neu gegründeten Initiative.

**magazin: Werden Sie Ihren Kollegen in Niedersachsen und Bremen empfehlen, der Initiative beizutreten?**

**Brand:** Klimaschutz geht uns alle an und jeder sollte den Beitrag leisten, den er leisten kann. Wir tauschen uns auf Arbeitsebene mit den Kollegen im Verband häufig aus und ja, ich empfehle allen interessierten Kollegen, sich anzuschließen. Mit Sicherheit können wir von dem Bündnis profitieren. Allerdings wird aktuell in der Initiative – die ja auch eine Arbeitsgemeinschaft ist – gerade diskutiert, wie groß die Initiative sinnvollerweise werden soll, um noch arbeitsfähig zu sein. In jedem Fall wird die Initiative kein „closed shop“ sein. Ziel ist es ja gerade, die in der Initiative gewonnenen Erkenntnisse zu teilen – Stichwort open source – davon kann dann die gesamte Wohnungswirtschaft profitieren.

**magazin: Vielen Dank, Herr Brand, für das Gespräch.** ←



Die meisten Besitzer von Handys oder Tablets ersetzen ihre Geräte nach zwei bis drei Jahren durch ein neueres Modell. Das alte Handy landet meist in einer Schublade. Dabei geht es um wertvolle Ressourcen: In Deutsch-

land werden nach Berechnungen der Deutschen Umwelthilfe jährlich etwa 24 Millionen neue Smartphones verkauft, in denen 720 Kilogramm Gold, 7,3 Tonnen Silber und 396 Tonnen Kupfer stecken. Auch deshalb wollen die Grünen für einen höheren Wiederverwertungsanteil Pfand von 25 Euro auf Handys und Tablets einführen. Das geht aus einem Antrag mit Vorschlägen gegen zu viel Elektroschrott hervor. Als Beispiel nennen die Grünen einen Hersteller, der schon jetzt einen 22-Euro-Gutschein an Kunden auslobt, wenn sie ihr altes Smartphone zurückbringen. Die Möglichkeiten, Geräte zurückzugeben, wollen die Grünen ausbauen. **TEXT: DPA/MONTAGE: STV**

## Ideen für mehr bezahlbaren Wohnraum

### Verband empfiehlt Bremen, stärker auf Genossenschaften

VON PETER MŁODOCH

**Bremen/Hannover.** Im Kampf gegen knappen Wohnraum und steigende Mieten sollte Bremen verstärkt auf Wohnungsgenossenschaften setzen. Das schlägt der vdw vor.

liche und gerichtsverwertbare Vergleichsliste verfügt. Ohne einen qualifizierten Überblick über die tatsächlich bezahlten Mieten sei die seit Jahren in der Hansestadt bestehende Mietpreisgrenze „völlig wirkungslos“, beklagt der Mieterschutzbund und Eigentümerverband Haus und Grund gleichermaßen. Preisliche auf Immobilienmärkten

in Hannover mit 23 000 Mitgliedern über 8000 Wohnungen und Reihen. Auch in Hamburg haben die Genossen eine deutlich größere Tradition. Dort gibt es 30 solcher Zusammenschlüsse mit insgesamt 133 000 Wohnungen. Allerdings ist die Quote beim W

**Verband rügt die hohen Baupreise**

HANNOVER. Der Vorstand der Wohnungswirtschaft (vdw) warnt vor weiter steigenden Baupreisen in Niedersachsen und Bremen. Einmal vier Jahre werden die Preise am Bau um fast 13 Prozent gestiegen, so der vdw. Die Baupreise sind im Vergleich zu anderen Ländern in Deutschland überdurchschnittlich hoch. Die Baupreise sind im Vergleich zu anderen Ländern in Deutschland überdurchschnittlich hoch. Die Baupreise sind im Vergleich zu anderen Ländern in Deutschland überdurchschnittlich hoch.

**Verband warnt vor steigenden Baukosten**  
Trotzdem sind 8000 neue Wohnungen geplant

HANNOVER. Quantitativ steigt die Baukosten in der Wohnungswirtschaft. Der vdw warnt vor steigenden Baukosten. Trotz der Warnung sind 8000 neue Wohnungen geplant. Die Baukosten sind im Vergleich zu anderen Ländern in Deutschland überdurchschnittlich hoch. Die Baukosten sind im Vergleich zu anderen Ländern in Deutschland überdurchschnittlich hoch.

**Trotz steigender Baukosten: Tausende neue Wohnungen geplant**



Susanne Schmitt, Sprecherin der vdw. Sie ist Mitglied im Vorstand der vdw.

**RUDOLPH BLICK**

POLITIKER FÜR NIEDERSACHSEN



Workshop zum Wohnungsmarkt an der Leibniz Universität Hannover

## Engagierte Diskussion am Institut für Wirtschaftspolitik

**Hannover.** Auf Initiative der "Wolfgang Schultze Stiftung – Stiftung für soziale Verantwortung in der Marktwirtschaft" haben Fachleute an der Leibniz Universität Hannover die Situation am Wohnungsmarkt beleuchtet. Teilnehmer des Workshops waren unter anderem Bauminister Olaf Lies und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Grobes Fazit des Abends: Die Probleme sind vielfältig, eine Patentlösung ist nicht in Sicht, vieles ist zwar auf den Weg gebracht, aber es gibt für alle Partner noch reichlich zu tun.

die Kommunen, Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisgebot zu verkaufen, sondern an die Investoren, die ein sozialverträgliches Baukonzept vorlegen. Die Mitglieder des vdw hätten in diesem Zusammenhang einen Vertrauensvorschuss verdient.

Der Niedersächsische Bauminister Olaf Lies betonte, dass Wohnungen nicht Renditeobjekte sein dürfen, sondern auch eine soziale Funktion haben: „Wohnen ist Daseinsvorsorge. In diesem Zusammenhang wird die Frage nach ethischer Verantwortung viel zu selten gestellt.“ Eine wichtige Funktion hat nach Worten von Lies der Staat, der regulierend eingreifen müsse, wo der Markt nicht funktioniere. Allerdings, so schränkte er ein, dürfe der Druck nicht dazu führen, „dass wir die Fehler der Vergangenheit wiederholen“. Der Minister verwies darauf, dass das Land bis 2022 rund 1,7 Milliarden Euro zur Förderung des sozialen Wohnens zur Verfügung habe. Dennoch sei man vom erklärten Neubauziel „noch einen Riesenschritt entfernt“.

Wirtschaftsprofessor Stephan L. Thomsen eröffnete den Workshop mit einer wissenschaftlichen Analyse. Nach seiner Ansicht hat vor allem der enorme Anstieg der Haushaltszahlen in Deutschland um mehr als 17 Prozent seit 1991 zum aktuellen Nachfrageüberhang insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnens geführt. Thomsen erwartet, dass sich viele Investoren auch in den nächsten Jahren verstärkt auf das obere Marktsegment konzentrieren, weil sie sich von hochwertigen Immobilien eine bessere Rendite erhoffen.

Die Wohnsituation der Studierenden in Hannover ist nach Worten von Eberhard Hoffmann, Geschäftsführer des Studentenwerkes, mehr als angespannt: „Die Landesförderung reicht einfach nicht aus. Wir müssten sie mit kommunalen Förderprogrammen koppeln, aber die Harmonisierung funktioniert nicht.“

Verbandsdirektorin Dr. Schmitt zeigte sich zuversichtlich, dass das Ziel erreicht werde, bis 2030 in Niedersachsen 40 000 neue geförderte Wohnungen zu errichten. Aber sie verwies zugleich darauf, dass nicht nur im unteren Mietensektor Nachholbedarf herrsche, sondern auch bei den Wohnangeboten für Haushalte mit mittlerem Einkommen. „Ich danke der Landesregierung, dass sie dafür bereits die Förderkulisse angepasst hat“, sagte Dr. Schmitt. Dennoch seien die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schwierig, befand die vdw-Chefin: fehlendes Bauland, erschöpfte Kapazitäten im Baugewerbe und mangelnde Akzeptanz bei Anwohnern für den sozialen Wohnungsbau. Sie appellierte an

DGB-Landesvorsitzende Mehrdad Payandeh meinte, die Wohnungspolitik im Land habe in den vergangenen Jahren „vollkommen versagt“. Er forderte die Neugründung einer Landeswohnungsgesellschaft, die nach seiner Erwartung binnen weniger Jahre einen Bestand von rund 30 000 Wohnungen aufbauen könne. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt kritisierte, dass diese Annahmen abwegig seien. ←

## Baukosten und Investitionen stoßen auf großes Presseecho

**Hannover/Bremen.** Auf große Medienresonanz ist die Informationsarbeit des vdw in den ersten Wochen des Jahres gestoßen. Insbesondere das erste Jahresauftakt-Presserückblick des Verbandes fand breiten Widerhall auf praktisch allen Kanälen. Sowohl Online-Portale wie t-online, focus, n-tv und welt als auch zahlreiche Tageszeitungen von Wilhelmshaven bis Göttingen haben die angebotenen Themen aufgegriffen. Noch am Abend des Pressgesprächs war Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt u.a. beim NDR und bei SAT1 mit ihren Statements im Fernsehen zu sehen. Schwerpunkte der Berichterstattung: die hohen Baukosten sowie

das große Engagement der Wohnungswirtschaft im Neubau und bei der Bestandssanierung. Bereits zuvor wurde auf der Titelseite des „Weser Kuriers“ über die Initiative des vdw berichtet, in Bremen verstärkt bei der Gründung neuer Genossenschaften zu unterstützen. Darüber hinaus hat die „Immobilienzeitung“ die gemeinsame Forderung von vdw und VNW für eine Stärkung von Mieterstrom-Konzepten aufgegriffen. Beide Verbände hatten dazu die Regierungschefs der fünf norddeutschen Bundesländer angeschrieben. ←



## Man muss häufig Kompromisse eingehen

In der Dezemberausgabe des vdw magazins hat Dr. Christina Krafczyk, Präsidentin des Landesamts für Denkmalpflege, für ein „Zusammenspiel einer Vielzahl von Beteiligten auf der Denkmalbaustelle“ geworben. Für das „System Denkmalpflege“ habe auch die Wohnungswirtschaft „eine zentrale Rolle“. Ihre Botschaft: mehr miteinander statt gegeneinander! In der Praxis muss diese Kooperation noch geübt werden, wie zwei Beispiele andeuten, die Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim, ins Feld führt.



**magazin:** Herr Kaufmann, Sie haben sich zu Jahresbeginn in der Presse ziemlich harsch über Denkmalpfleger und Archäologen geäußert. Wie ist dieser Unmut entstanden?

**Matthias Kaufmann:** In den vergangenen Jahren haben wir entschieden, Neubauten nach Möglichkeit im Rahmen der Nachnutzung brachliegender und innerörtlicher Flächen durchzuführen. In Holle bauen wir zum Beispiel im Ortskern eine Service-wohnanlage für ältere Menschen unter Einschluss eines denkmalgeschützten Bauernhofes. Auf dem Gelände fanden sich bei Erdarbeiten umfangreiche Hinterlassenschaften früherer Jahrhunderte, Reste alter Hütten, Gruben etc. In einer Kulturlandschaft, in der seit über 1000 Jahren Menschen siedeln, waren diese Funde sicher nichts Außergewöhnliches. Nun besteht ja die Verpflichtung, dass ein Bauherr alles, was er im Rahmen der Bauarbeiten zerstört, freizulegen, zu sichern, zu kartieren und dauerhaft dem interessierten Publikum zur Verfügung zu stellen hat. Das allein ist schon ein erheblicher Aufwand. Zusätzlich aber sollten wir nun auf Anforderung des Landesamtes für Denkmalpflege deutlich unter der Baugrube liegende Bereiche freilegen und dokumentieren. Über den ge-

sellschaftlichen Wert der Erkenntnisse aus den Ausgrabungen und Sicherungen kann man sicher streiten. Wenn es sich aber um ein übergeordnetes Interesse handelt, dann sollte hier auch die öffentliche Hand als Besteller bezahlen.

**magazin:** Was kostet das Einschreiten der Denkmalbehörden in Holle?

**Kaufmann:** Wir haben uns verständigt, dass die Gründungsflächen im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur die Baugrubensohle und der unmittelbar darunterliegende Bereich aufgenommen werden. Dennoch kosten uns die archäologischen Maßnahmen am Ende in Verbindung mit dem Mehraufwand bei den Erdarbeiten ca. 200.000 Euro und einen erheblichen Zeitverzug. Das erscheint uns wirtschaftlich unzumutbar, zumal man mit dem Geld z.B. eine weitere dringend benötigte barrierefreie Wohnung bauen oder am Wohnungsbestand der kwg Maßnahmen zur Umsetzung der Klimaziele durchführen könnte. In diesem Zusammenhang erscheint es uns, dass die gesetzliche Zumutbarkeitsgrenze für einen Gesamtkostenanteil von bis zu 15 Prozent an der Realität vorbeigeht.



**magazin:** Wenige Wochen zuvor musste sich die kwg bereits schon einmal mit Vertretern der Denkmalschutzbehörde auseinandersetzen. Damals ging es um den Bau eines ARGENTUMS in Gronau.

**Kaufmann:** Nun, die kwg hat im Ortskern von Gronau ein altes Gutshaus erworben, das unter Denkmalschutz steht und sich in einem desolaten Zustand befindet. Der Plan war, es denkmalgerecht zu sanieren und in einem Erweiterungsbau barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Dieses Vorhaben, das von Seiten der Stadt Gronau und des Landkreises unterstützt wurde und bei dem im Zusammenwirken von Architekten, Landrat, Bauordnungsamt, Stadt und unterer Denkmalbehörde auf lokaler Ebene eine Lösung erarbeitet wurde, wurde vom Landesamt für Denkmalpflege in einem zweijährigen Prozess unmöglich gemacht. Erst unter Vermittlung des vdw Niedersachsen Bremen wurde jetzt mit dem Ministerium für Wissenschaft und Kultur ein Kompromiss erreicht.

**magazin:** Ist in Gronau nun alles im Einklang?

**Kaufmann:** Bis hierher ja. Wir möchten Ortskerne beleben. Dabei treffen wir auf viele Hindernisse, die es zu bewältigen gilt. Den dabei entstehenden Aufwand kann man leider nur sehr schwer im Voraus greifen. Hierfür benötigen wir Verständnis bei allen Beteiligten, insbesondere bei den beteiligten Behörden.

**magazin:** Mangelnde Kenntnis über den Umgang mit Baudenkmalern kann man der kwg nicht vorwerfen. Nennen Sie uns bitte einige der Projekte, bei denen der Denkmalschutz für Ihr Unternehmen eine wichtige Rolle gespielt hat.



**Kaufmann:** Eines vorweg: Aus meiner Sicht ist es am wichtigsten für den dauerhaften Erhalt von Baudenkmalen, dass man sie wieder einer Nutzung zuführt, damit wieder neues Leben hineinkommt. Dafür muss man häufig im Rahmen von Abwägungsprozessen Kompromisse eingehen.

Am Beispiel des Kaiserhofes in Bad Salzedt furth, bei dem wir ein leerstehendes Gasthaus zu einer barrierefreien Seniorenwohnanlage mit einer Tagespflege umgestaltet haben, lässt sich wunderbar verfolgen, wie neues Leben in alten Mauern erwachen kann. Auch die 600-jährige Kemenate, die wir mit Hilfe der Stadt Hildesheim nach 60 Jahren Leerstand zur Geschäftsstelle des Hildesheimer Geschichtsvereins umgebaut haben, ist sicher ein Erfolg in diesem Bemühen.

**magazin:** Vieles ist schon gut gelungen, einiges war sicherlich mit sehr viel Aufwand verbunden – aber unterm Strich hat sich die kwg doch eher als Bewahrerin der Baukultur erwiesen. Wie wünschen Sie sich die Zusammenarbeit?

**Kaufmann:** Vor Ort ist die Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden im Kontext der Bauordnung gut und vertrauensvoll. Ich habe aber kein Verständnis dafür, dass bei Verlassen der lokalen Ebene das Landesamt gefühlt willkürlich in die Bauvorhaben eingreifen kann, und zwar zu Lasten der Bauherren. Deswegen wünsche ich mir, dass bei Geltendmachung übergeordneter Interessen auch die Kosten von dort getragen werden.

**magazin:** Sie diskutieren als Vorsitzender des vdw-Fachausschusses für Planung und Technik ganz sicher auch mit Kollegen aus anderen Teilen Niedersachsens über das Bauen in schwierigen Zeiten. Können Sie

die Haltung der Wohnungswirtschaft zum Denkmalschutz pauschal zusammenfassen?

**Kaufmann:** Als kommunales Unternehmen stehen wir natürlich auch für den Erhalt unserer Heimat und der sie prägenden Bauten. Aber Aufwand und Ertrag müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Und: Die Denkmalpflege ist regelmäßig nicht satzungsgemäßer Auftrag unserer Unternehmen.

**magazin:** Präsidentin Krafczyk hat im vorigen vdw magazin für „Miteinander statt Gegeneinander“ geworben. Was meinen Sie?

**Kaufmann:** Grundsätzlich bin ich auch dieser Meinung. In der Umsetzung würde ich aber andere Schwerpunkte setzen. Ich meine, dass man die Verantwortung auf die örtliche Ebene verlagern sollte. In einem Abwägungsprozess vor Ort würden dann Denkmalschutz, Planung, Bauordnung und Brandschutz miteinander kooperieren. Deshalb sollte man die Behörden vor Ort stärken. Das würde auch die Verantwortlichkeit deutlich stärken und die Projekte voranbringen. Die fachliche Unterordnung der unteren Denkmalbehörden von Landkreis und Städten unter das Landesamt für Denkmalpflege halte ich in diesem Zusammenhang für nicht zielführend.

Nach meinem Verständnis von Subsidiarität kann es nicht sein, dass die örtlich Handelnden eine Lösung erarbeitet haben, die dann von oben torpediert wird. Deswegen rate ich dringend dazu, über dieses Zusammenwirken eine politische Debatte anzustoßen.

**magazin:** Vielen Dank für das Gespräch. ←

## Land erleichtert die Schaffung von Wohnraum – Lies: „Hürden abbauen, Baulücken schneller schließen“

Mit dem Kabinettsbeschluss am (heutigen) Dienstag hat das Land Niedersachsen den Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NESWoG) zur Verbandsbeteiligung freigegeben. Mit dem Gesetz sollen für fünf Jahre mehrere bauordnungsrechtliche Anforderungen ausgesetzt werden. Damit soll die Schaffung von bezahlbarem Miet- und Eigentumsbau durch Umbau, Erweiterung und Umnutzung von bestehenden Immobilien deutlich erleichtert werden.

Mit den Lockerungen, die das neue Gesetz mit sich bringt, ist beabsichtigt, Baulücken schneller zu schließen. So sollen die Anforderungen an die Errichtung von Kinderspielplätzen, die Herstellung von Stellplätzen sowie die Barrierefreiheit in bestimmten Fällen ausgesetzt werden. Auch das Aufstocken von Gebäuden und der Ausbau des obersten Geschosses sollen erleichtert werden, für diese nachträglichen Maßnahmen soll auf den Einbau von Aufzügen verzichtet werden.

Bauminister Olaf Lies: „In der Vergangenheit sind viele Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung von Gewerbeimmobilien – ungenutzt geblieben, weil die rechtlichen Vorgaben als zu kompliziert oder zu teuer erachtet worden sind.“ Dies hat auch das vom Bauministerium initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ herausgearbeitet.

Die Anforderungen in der bestehenden Rechtslage sehen bisher vor, dass Kinderspielplätze oder Stellplätze für Fahrzeuge bei erheblicheren Um- oder bei Neubauvorhaben zu errichten sind. Auch die Anforderungen an die Barrierefreiheit schrecken viele Bauherren derzeit ab.

Die Konsequenz dieser Anforderungen war in der Vergangenheit, dass gar kein beziehungsweise kaum neuer Wohnraum in Bestandsbauten oder durch den Ausbau von Baulücken entstanden ist. Bauminister Olaf Lies: „Wir brauchen dringend mehr Wohnungen in Niedersachsen und haben uns deswegen entschieden, die Anforderungen herunterzuschrauben.“ ←

## Abschaffung der Straßenausbaubeiträge – und dann?

**Hannover/Bremen** In immer mehr niedersächsischen Kommunen wird die Abschaffung der geltenden Straßenausbaubausatzung gefordert. Vielerorts haben sich Räte bereits gegen die „Strabs“ entschieden. Die Diskussionen werden teilweise sehr erbittert geführt, befeuert von zahlreichen Initiativen, die zumeist von betroffenen Hauseigentümern ins Leben gerufen wurden.

Zur Orientierung: Das Land Bayern hat die Beitragssatzung vor zwei Jahren abgeschafft. Noch gibt es sechs Bundesländer, in denen die Möglichkeit besteht, Straßenausbaubeiträge zu erheben. In Hessen und Schleswig-Holstein wurde bereits aus einer Soll- eine Kann-Regelung gemacht. Neben Niedersachsen wird auch in Brandenburg, Thüringen, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen über eine Abschaffung nachgedacht.

„Die Straßenausbaubeiträge scheinen ihrem Ende nah zu sein. Was zu einigen Problemen führen könnte. Denn die Investitionsrückstände im Bereich der Straßen- und Verkehrsinfrastruktur spre-



chen eher dafür, dass die Kommunen hier mehr Geld statt weniger benötigen: Hier fehlen derzeit Investitionen in Höhe von 38,6 Milliarden Euro“, heißt es auf der Internetplattform kommunal.de

Andreas Otto, vdw-Verbandsratsvorsitzender und Vorstand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft, befürchtet daher, dass auch das

propagiertere Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, betroffen sein könnte. Darüber hat er kürzlich in Berlin unter anderem mit dem wohnungspolitischen Sprecher der CDU/CSU-Fraktion, Kai Wegner (Bildmitte), und der Bundestagsabgeordneten Ingrid Pahlmann aus dem Wahlkreis Gifhorn gesprochen. „Wer den Wegfall der Straßenausbaubeiträge über eine Erhöhung der Grundsteuer auffangen will, trifft auch Mieter mit kleinen Einkommen“, sagte Otto. Würde dann die Umlagefähigkeit der Grundsteuer in Frage gestellt, wäre sogar die Investitionsfähigkeit zahlreicher Wohnungsgenossenschaften und kommunaler Wohnungsgesellschaften gefährdet. ←

## Schulleiter **Krampe** verabschiedet: Verbandsdirektorin lobt Arbeit der BBS

Nach zehnjährigem Engagement als Schulleiter der BBS Springe geht Oberstudiendirektor Michael Krampe in den Ruhestand. Rund 100 Gäste waren zu seiner Abschiedsfeier in der Aula der BBS erschienen. Stellvertretend für den starken Zweig der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wünschte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmidt dem „Neu-Pensionär“ alles Gute für den neuen Lebensabschnitt. Sie betonte die sehr gute Zusammenarbeit der BBS, insbesondere des Immobilien-Teams, mit dem vdw und dessen Mitgliedsunternehmen. Man habe als Branche stets ein offenes Ohr auch bei der Schulleitung gefunden. Gerade im Hinblick auf den Fachkräftemangel sei eine gute und qualifizierte Ausbildungs- und Weiterbildung die Basis für unternehmerischen Erfolg. Hier habe man mit der BBS Springe einen guten Partner an der Seite, betonte Dr. Schmidt. ←



Anzeige



### Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

Vertrauen Sie auf einen Energiepartner, der die Anforderungen der Wohnungswirtschaft kennt. Der Erfahrung und Innovation einsetzt und so die besten Lösungen für Sie findet. Auch für die Zukunft.

Egal ob es um Energie und Wärme, E-Ladestationen, Photovoltaik oder andere nützliche Dienstleistungen geht.

**Vertrauen Sie auf enercity.**

**enercity**  
positive energie

# Einsatz von VR-Brillen: Neue Wege entstehen beim Gehen



## Von Reno Schütt, Geschäftsführer GEWO-Nordhorn

**Nordhorn/Hannover.** Ein Vortrag bei der vdw-Arbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen sorgte bei der GEWO spontan dafür, sich näher mit dem Thema virtuelle Realität (VR) zu beschäftigen. Konkret war es ein Fragment des Vortrages, das unsere Aufmerksamkeit auslöste: „360 Grad Darstellungen für 10 Euro pro Wohnung“. Unsere weitere Recherche führte nach Amsterdam zu den „VR-days“. Nicht nur virtuell eine andere Welt. Doch wir sind gut vorangekommen.

Mittlerweile sind drei Neubauvorhaben der GEWO von außen und innen (in bereits eingerichteten Wohnungen) virtuell „begehbar“. Und da wir in Bezug auf die Mindestgröße der Schlafzimmer einen anderen Ansatz vertreten als die NBank, hatten wir Gelegenheit dies mit Hilfe der virtuellen Realität weiter zu erörtern. Bei dem Treffen in Hannover sind wir auch auf die Frage eingegangen, welche Vorteile sich für die GEWO durch die Nutzung der VR-Brille ergeben.

Kleinere Wohnungsunternehmen wie die GEWO Nordhorn stehen vor der anspruchsvollen Aufgabe, die mit dem Neubau verbundenen Risiken zu minimieren. Gleichzeitig kostengünstig, funktional und in ansprechender Wohnqualität bauen zu müssen bzw. bauen zu wollen. Daher ist die Planungsphase bei Neubauprojekten, gerade im öffentlich geförderten Wohnungsbau, sensibler denn je. Und genau hier liegt der Mehrwert der virtuellen Realität.

Vor dem Einsatz der VR-Brille musste man sich darauf verlassen, dass zum Beispiel Grundrisse, die herkömmlich mit einem CAD-Programm auf Papier gebracht werden, auch in der wirklichen Realität „funktionieren“. Ob ein Grundriss funktional geplant worden ist, kann letztlich nur der Nutzer beantworten. Die Übertragung dieser Grundrisse in die virtuelle Realität bietet den Wohnungsunternehmen jedoch völlig neue Perspektiven. Es können somit schon früh in der Planungsphase mögliche Korrekturen vorgenommen werden, da das Geplante äußerst realistisch erlebt werden kann.

Dies hat einen enormen Kostenvorteil für die Wohnungswirtschaft. Je früher in einem Projekt ein Änderungswunsch aufkommt, desto einfacher und kostengünstiger lässt er sich umsetzen. Auch im Hinblick auf vorgeschriebene Raumgrößen durch die Förderbestimmungen ist der Einsatz der virtuell dargestellten und erlebbaren Grundrisse mehr als einfach nur nett anzusehen. Es kann verdeutlicht werden, dass auch nach unten abweichende Raumgrößen funktional gestaltet und eingerichtet werden können.

Eine weitere Herausforderung war es, die „richtige“ Technik, also die Hard- und Software, aus den unterschiedlichsten Angeboten der VR-Branche zu entdecken. Dabei galt es, eine möglichst reale Darstellung, mit der bestmöglichen Bewegungsfreiheit zu einem akzeptablen Preis zu finden. →

Den Mitarbeitern der NBank wurde der Zugang in die virtuelle Welt mit einer sogenannten Stand-alone-Brille ermöglicht. Die Brille ist selbst ein PC, der sich auf der Nase tragen lässt. So kann man sich körperlich durch die beeindruckend animierten Räume und Gebäude bewegen. Eine direkte Kabelverbindung oder zusätzliche Rechenleistung durch einen PC oder eine Konsole ist überflüssig.

Neben den virtuell voll ausgestatteten Wohnungen kann auch die realitätsnahe Darstellung der umliegenden Gebäude, Straßen

und Gartenanlagen eingebunden werden. Um allen anwesenden Zuschauern einen Eindruck zu vermitteln, was die NBank-Tester erlebten, wurde auf einem zusätzlichen Fernseher das Gesehene übertragen. Dadurch war es jedem Zuschauer möglich, „live“ dabei zu sein. Auch bei zukünftigen Projekten, werden die bisher gesammelten Erfahrungen, mit den Möglichkeiten der virtuellen Darstellung von Gebäuden und Wohnungen verstärkt in den Planungsprozess eingebunden. ←

## Bausteine einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft

Laut einer Studie von Boston Consulting Group und Prognos fallen zum Erreichen der deutschen Klimaziele in den kommenden drei Jahrzehnten ungefähr folgende Ausgaben an:

- Im Verkehrssektor sind Investitionen von 500 bis 770 Milliarden Euro nötig. Etwas weniger als die Hälfte davon entfällt auf den Ausbau der Elektromobilität und das Aufstellen von Ladesäulen. Die andere Hälfte der Investitionen dürfte für die Erhöhung der Effizienz aller Fahrzeugklassen und Antriebe ausgegeben werden.
- Im Sektor Haushalte und Gebäude sind Investitionen von 480 bis 680 Milliarden Euro erforderlich. Von diesen entfallen rund 400 Milliarden Euro auf energetische Sanierungsmaßnahmen, emissionsärmere Heiztechnologien und Gebäudeautomation. Hinzu kommen rund 80 Milliarden Euro für energiesparendere Lampen und Haushaltsgeräte.

- Im Stromsektor fallen Investitionen von 430 bis 620 Milliarden Euro an. Der Großteil fließt in den Ausbau erneuerbarer Energien. Mindestens 180 Milliarden Euro fallen für den Ausbau der Netze an, die immer größere Strommengen aus dem windreichen Norden in den industriereichen Süden transportieren. Weiteres Geld wird in die Digitalisierung der Stromnetze fließen, die immer größere Schwankungen in der Versorgung ausgleichen.
- Die Industrie hat Investitionen von 120 bis 230 Milliarden Euro zu stemmen – vor allem zur Steigerung der Energieeffizienz von Stahl-, Zement- und Chemiefirmen sowie von Raffinerien. ←

## Eine starke Partnerschaft

**Hannover.** 2007 gründete die Landeshauptstadt Hannover gemeinsam mit dem vdw und anderen Vertretern der lokalen Wohnungswirtschaft das Netzwerk „Partnerschaft für Klimaschutz“ im Rahmen der Klima-Allianz Hannover 2020. Mehr als zehn Jahre später steht der Klimaschutz verstärkt im Fokus der öffentlichen Diskussion – und die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft sind immens: Wie kann die Wärmewende gelingen? Was bedeutet Klimaneutralität für den Gebäudebereich? Der vdw hat sich daher Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeinsparung als Fokusthemen auf die Agenda für 2020 gesetzt, um gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen ökonomische, ökologische und sozial verträgliche Lösungen zu entwickeln.

Zum 34. Treffen der Partnerschaft für Klimaschutz trafen sich 20 Netzwerkpartner aus Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung und Verbänden beim vdw und erörterten energieeffiziente und innovative Lösungsansätze. Dazu gehörte unter anderem die serielle Sanierung nach dem Energiesprung-Konzept. Dabei sollen Bestandsgebäude in kürzester Zeit auf Nullenergiestandard saniert werden. Auch für die Perspektive bis 2030 gilt: Energieeffiziente Bestandssanierung in der Breite und klimaneutraler Neubau in sozial verträglicher Umsetzung sind Herausforderungen an den Wohnungssektor. In zwei Arbeitsgruppen zu Gebäudebestand und Neubau diskutierte die Gruppe eine strategische Ausrichtung der Wohnungswirtschaft für die nächsten zehn Jahre. ←



Klimaschutz- und  
Energieagentur  
Niedersachsen

## vdw stärkt **Kooperation** mit Niedersächsischer Klimaschutzagentur

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und der Technische Referent des vdw, Hiram Kahler (im Bild rechts), haben in einem Gespräch mit Gerhard Krenz von der Klimaschutzagentur Niedersachsen (KEAN, 2. von links) und dem Berliner Architekten und Energiegutachter Dr. Burkhard Schulze Darup Möglichkeiten diskutiert, wie die Energieeffizienz im Wohnungsbau weiter zu verbessern ist. Der vdw hat sich für dieses Jahr die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit zum Schwerpunkt gesetzt. Die enge Kooperation mit KEAN soll nach Worten von Verbandsdirektorin Dr. Schmitt vor allem den Mitgliedsunternehmen zu Gute kommen. Geplant sind verstärkte Beratungen, zusätzliche Seminare und weitere Informationsveranstaltungen.

[www.klimaschutz-niedersachsen.de](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de)

## Klimaschutz braucht **Partner**

Herausforderungen und Chancen  
des neuen Klimaschutzgesetzes



**LOTHAR NOLTE**  
Geschäftsführer KEAN

**Das zurückliegende Jahr war ein ereignisreiches Jahr – zumindest, was den Klimaschutz angeht. Noch zu Beginn 2019 konnte sich wohl kaum jemand vorstellen, dass kurz vor Weihnachten die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung beschlossen sein würde. Das von der Bundesregierung vorgelegte Klimapaket, bestehend aus Klimagesetz, Maßnahmenprogramm und Finanzierungsrahmen von 54 Milliarden Euro hat zurecht auch in der Wohnungswirtschaft große Aufmerksamkeit gefunden. Auch auf der Landesebene soll es demnächst ein Klimagesetz geben.**

Die Europäische Union hat eine Absenkung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um 40 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 als verbindliches Ziel beschlossen. Zur Erfüllung dieses Ziels sollen neben dem Emissionshandel auch verbindliche Einsparvorgaben für die Bereiche beitragen, die vom Emissionshandel nicht erfasst werden. Diese Einsparvorgaben finden sich in der EU-Klimaschutzverordnung und werden in Deutschland mit dem Bundesklimaschutzgesetz<sup>1</sup> vom 12. Dezember 2019 umgesetzt. Es sieht für den Gebäudebereich eine Verringerung der Treibhausgasemissionen um rund zwei Drittel im Vergleich zu 1990 vor.

### Zusatzanstrengungen werden notwendig

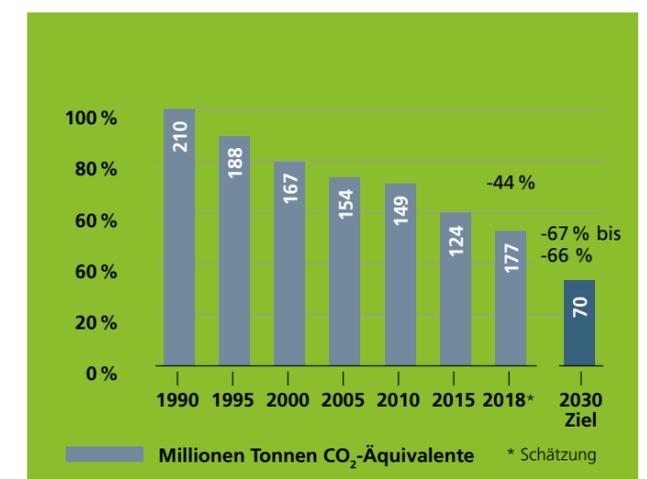
Bei der Verringerung der Treibhausgasemissionen außerhalb des Emissionshandels hinkt Deutschland zurzeit deutlich hinter dem europäischen Einsparziel her. Bis Ende 2020 müssen gemäß der neuen EU-Klimaschutzverordnung<sup>2</sup> die Emissionen gegenüber 2005 um 14 Prozent sinken; 2017 waren aber erst drei Prozent erreicht, so dass erhebliche Zusatzanstrengungen nötig sind.

Falls dies nicht gelingen sollte, wäre Deutschland dazu verpflichtet, Emissionsrechte aus anderen EU-Ländern zu kaufen, was zu einer erheblichen Kostenbelastung führen könnte.

Die Denkfabrik Agora Energiewende<sup>3</sup> rechnet damit, dass Deutschland wegen des Verfehlens des 2020-Ziels fast 100 Millionen Tonnen Emissionsrechte zukaufen muss. Bereits im Jahr 2021 könnten in diesem Zusammenhang 0,6 bis 1,2 Milliarden Euro fällig werden. Die Zahlen lassen einen erheblichen Umsetzungsdruck erwarten.

Das vom Bund beschlossene Klimaschutzgesetz sieht bis zum Jahr 2030 eine verbindliche Minderung der Treibhausgase (THG) von 55 Prozent vor – unter Beteiligung aller Sektoren. Damit sind die Anforderungen an den Gebäudebereich mit etwa 67 Prozent überdurchschnittlich.

### Die Emissionsentwicklung im Gebäudesektor



Quelle: BMU (2019): Klimaschutz in Zahlen: Der Sektor Gebäude.

### Die wichtigsten Regelungen des neuen Klimaschutzgesetzes

- Minderung der Treibhausgasemissionen um 55 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 1990
- Verbindliche Minderungsvorgaben für alle Sektoren
- Jährliche Fortschrittsüberprüfung
- Nachsteuerung bei Verfehlung der jährlichen Zielvorgaben



### ... Erneuerbare Energien sind der andere Baustein zur Treibhausgasminderung

Vor dem Hintergrund der bisher erreichten Emissionsminderung im Gebäudesektor von bereits 44 Prozent (Stand 2018) wird deutlich, dass es noch viel zu tun gibt und die Anstrengungen sogar noch gesteigert werden müssen.

#### Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft

Grundsätzlich lässt sich die erforderliche Treibhausgasminderung im Gebäudesektor durch eine Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz in Verbindung mit einem stärkeren Einsatz von erneuerbaren Energien erreichen, sofern gleichbleibende Innentemperaturen unterstellt werden. Eine ganz zentrale Neuerung, die mit dem Bundesklimagesetz, bzw. mit dem dazugehörigen Klimaschutzprogramm 2030<sub>4</sub> eingeführt wurde, ist die CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Beginnend mit 25 EUR/t im Jahr 2021 soll sie bis 2026 auf 55 EUR/t bis 65 EUR/t steigen. Mit dem CO<sub>2</sub>-Preis werden die Kosten für fossile Brennstoffe steigen, womit Maßnahmen zur Senkung der Treibhausgasemissionen angereizt werden. Da die Kosten in der Regel von den Bewohnern zu tragen sind, werden diese bestrebt sein, ihre Kosten durch sparsamen Verbrauch gering zu halten.

Dies wird ohne Komfortverlust nur begrenzt möglich sein. Deshalb kommt der Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien zunehmende Bedeutung zu.

Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden und in die Nutzung erneuerbarer Energien haben einen erheblichen Einfluss auf die Kosten des Wohnens.

Die gerechte Beteiligung von Vermietern und Mietern an diesen Investitionen stellt eine große Herausforderung dar, deren Lösung für das Erreichen der Klimaziele und das Sicherstellen erschwinglichen Wohnraums essentiell ist.

Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 wurden diverse Maßnahmen auf den Weg gebracht, mit denen der Gebäudesektor unterstützt werden soll.

### Wärmedämmung ist der eine Baustein zur Treibhausgasminderung im Gebäudebereich...

#### Die KEAN als Partnerin der Wohnungswirtschaft

Der effiziente Betrieb von Heizungsanlagen kann bereits mit geringem Finanzaufwand einen wichtigen Beitrag leisten, Treibhausgasemissionen zu mindern. Das in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft entwickelte Projekt „Feldanalyse zur Betriebs-Optimierung von Mehrfamilienhäusern“, kurz FeBOp, hat es sich bspw. zum Ziel gemacht, mit Messsystemen die Effizienz von Heizsystemen zu analysieren und transparent zu machen. Hierdurch können der Betrieb optimiert, die Effizienz verbessert und Einsparmaßnahmen eigenständig umgesetzt werden.

Auch in anderen Bereichen hält die KEAN für die Wohnungswirtschaft vielfältige Kooperationsangebote bereit wie z.B.

- Vorträge und Informationsveranstaltungen,
- Informationen zur Planung und Umsetzung von Quartierskonzepten im Geschosswohnungsbau,
- Planungsleitfaden für einen zukunftsfähigen Geschosswohnungsbau (Bündnis für bezahlbares Wohnen),
- Auszeichnung energetisch vorbildlicher Bauprojekte,
- Kennzeichnung nachhaltiger Wohnungsunternehmen.

**Wir freuen uns darauf, die Wohnungswirtschaft auf dem Weg zum Erreichen der Klimaziele zu unterstützen.** ←

**1** Bundesgesetzblatt Jahrgang 2019 Teil I Nr. 48 (2019): Gesetz zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften.

**2** Amtsblatt der Europäischen Union (2018): Verordnung (EU) 2018/842 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Festlegung verbindlicher nationaler Jahresziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Zeitraum 2021 bis 2030 als Beitrag zu Klimaschutzmaßnahmen zwecks Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Übereinkommen von Paris sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 525/2013.

**3** Agora Energiewende (2018): Die Kosten für unterlassenen Klimaschutz für den Bundeshaushalt.

**4** Die Bundesregierung (2020): Klimaschutzprogramm 2030: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzprogramm-2030-1673578>.

Weiterführende Literatur:

Agora Energiewende (2019): 15 Eckpunkte für das Klimaschutzgesetz.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2019): Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm 2030.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2019): Klimaschutz in Zahlen: Der Sektor Gebäude.

Europäische Kommission (2020): Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030: [https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_de).

Europäische Kommission (2020): Lastenteilung 2021-2030: Ziele und Flexibilität: [https://ec.europa.eu/clima/policies/effort/regulation\\_de](https://ec.europa.eu/clima/policies/effort/regulation_de).

### Maßnahmenprogramm für den Gebäudesektor

- Aufstockung der Förderung für energetische Sanierungen und energieeffizientes Bauen
- Bestehende Förderprogramme im Gebäudebereich sollen zu einem umfassenden Förderangebot gebündelt werden
- „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG)
- Förderung der seriellen Sanierung im Gebäudebereich
- „Austauschprämie“ Ölheizungen
- Neue Anreize für die Umstellung auf erneuerbare Energien



39. Zwischenahner Gespräch am 16./17. April im Seehotel Fährhaus

# Klimawandel! Gesellschaftswandel?



Dr. Maika Schaefer



Bart Mispelblom Beyer



Dr. Daniel Dettling



Axel Gedaschko



Prof. Dr. Rudolf Hickel



Michael Groschek



Prof. Dr. Hans von Storch

**Hannover.** Der vdW Niedersachsen Bremen hat für das diesjährige Zwischenahner Gespräch interessante Gesprächspartner und fachkundige Experten eingeladen. Das vielversprechende Programm rankt sich um das Tagungsthema „Klimawandel – Gesellschaftswandel“. Zu dem traditionsreichen Treffen am 16./17. April im Seehotel Fährhaus in Bad Zwischenahn erwartet der vdW mehr als 150 Teilnehmer.

Hans von Storch zählt zu den renommiertesten Klimaforschern und Meteorologen nicht nur hierzulande, sondern auch weltweit. 2019 erhielt er das Bundesverdienstkreuz für seine Forschung und sein gesellschaftliches Engagement. Der Hamburger Wissenschaftler eröffnet das diesjährige Zwischenahner Gespräch mit einem Beitrag über „Klimaforschung und Klimapolitik“. GdW-Präsident Axel Gedaschko und Michael Groschek, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, werden über aktuelle wohnungs- und stadtentwicklungspolitische

Fragen berichten, die unter anderem auf Bundesebene diskutiert werden. Der erste Tag geht mit einem Gespräch mit dem bekannten Bremer Wissenschaftler Prof. Dr. Rudolf Hickel zu Ende. Moderator Peter Mlodoch, Vorsitzender der Landespressekonferenz Niedersachsen, wird mit Hickel darüber sprechen, ob ein sozial verträglicher ökologischer Umbau hierzulande möglich ist.

Am zweiten Tag gibt der bekannte niederländische Architekt Bart Mispelblom Beyer aus Amsterdam einen Einblick in die Strategien zum nachhaltigen Städte- und Wohnungsbau in unserem Nachbarland. Erstmals zu Gast beim vdW ist die neue Bremer Bausenatorin Dr. Maika Schaefer. Sie spricht mit Peter Mlodoch über die Herausforderungen am Bremer Wohnungsmarkt, Klimaschutz im Wohnungsbau und nachhaltige Stadtgestaltung. Zum Abschluss ein Blick nach vorn. Der Zukunftsforscher Dr. Daniel Dettling berichtet über „Stadt, Land, Zukunft: Wie Megatrends die 2020er Jahre prägen“. ←

**TECE**  
close to you

**LÖSUNGEN,  
KEINE  
PROBLEME.**

„Just in Time“ auf die  
Baustelle

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



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



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](http://www.blome.org)



Die nächsten Seminartermine:  
28. April und 15. September –  
jeweils im vdw-Verbandshaus.

## vdw bietet weitere Seminare zum Thema „Schimmel“ an

Von Johannes Zink, Norderstedt

**Hannover.** Die Wohnung als Tatort – die Analogie ist nicht abwegig. Das Vergehen lautet Schimmelbildung und gesucht wird der dafür verantwortliche Umstand. Oft handelt es sich um eine Gemeinschaftstat, Täter sind zuweilen alte Bausubstanz genauso wie die darin lebenden Bewohner. Mittels bauphysikalischer Messungen lassen sich zur Aufklärung des „Tatablaufs“ die Spuren sichern.

Das ist leichter gesagt als getan, wenn ab Herbstbeginn – mit Schwerpunkt nach dem Jahreswechsel – Schimmel in Deckenkannten, Wändecken und Fensterleibungen auftritt. Dann nämlich ist neben der Bausubstanz stets auch das Raumklima beteiligt. Zur Aufklärung über das Nutzerverhalten bedarf es der Ermittlung von Klimadaten, doch kein Bewohner lässt sich gern nachsagen, er lüfte zu wenig.

Genau daran liegt es aber sehr oft, denn infolge dichter Fensterfugen reichert sich die Zimmerluft bei unzureichender Lüftung mit Wohnfeuchte, Kohlendioxid und diversen Innenraumschadstoffen an. Wird der Feuchtezuwachs nicht gebremst, droht besonders in Altbauten an den dort üblichen kälteren Stellen Schimmelbefall – alles in allem ein ungesunder Mix an Belastungen, wenn es an Luftaustausch mangelt.

Bauseitige investive Gegenmaßnahmen sind selbsttätige Lüftungseinrichtungen genauso wie ein guter baulicher Wärmeschutz. Doch allein schon ein angepasstes Lüftungsverhalten würde oftmals ausreichen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Das Geheimnis liegt in der Tatsache, dass sich zwar die Warmluft in Wohnungen mit viel Wasserdampf anreichern kann, winterliche Kaltluft draußen jedoch immer sehr wenig Feuchtigkeit enthält.

Es geht also lediglich um die Erkenntnis, mit dem Einfluss trockener Frischluft das eigene Wohnklima zu regulieren. Wir sprechen dabei in aller Regel von drei gründlichen Stoßlüftungen im Tagesverlauf und der Aufgabe, zusätzlich nach Duschen, Kochen oder Wäschetrocknen intensiv zu lüften ... nicht mehr und nicht weniger. Das Ergebnis dabei ist überzeugend: Derart „normal“ gelüftete Wohnräume haben (bezogen auf ca. 20°C) im Winter höchstens eine relative Feuchte von 40 bis 50 Prozent, in der Übergangszeit mit 50 bis 60 Prozent etwas mehr. In Wohnungen mit Schimmelvorkommen hingegen zeigen die „Ermittlungen“ teils erheblich höhere Wohnfeuchte.

Im Gegensatz zu den Ermittlungen bei einer Straftat ist hier kein „Täter“ zu verhaften, sondern es geht bei der Ursachenforschung bei Schimmel primär um die Vorbeugung vor weiteren Schäden. Wesentlicher Schritt der Prävention ist eine sachliche Aufklärung über die Einhaltung niedriger Wohnfeuchte. Im Rahmen der mietrechtlich geschuldeten Eigenverantwortung ist es folglich naheliegend, das Raumklima fortlaufend mit Hilfe eines Hygrometers zu beobachten und bei Überschreiten der genannten Werte mit vermehrtem Lüften gegenzusteuern.

Es wäre vertane Zeit und herausgeschmissenes Geld, mit solchen Fragen Anwälte und Gerichte zu beschäftigen. Wohnungsunternehmen haben die Kompetenz im eigenen Haus, die betreffenden Bewohner fachgerecht und kundenorientiert zu beraten. Hierzu gehören neben verständnisvollem Auftreten gewisse bauphysikalische Grundlagen. Die werden unter anderem vermittelt im vdw-Seminarangebot, sowohl für Einsteiger als auch für Fortgeschrittene.

Weitere Informationen: [www.schimmel-beratung.de](http://www.schimmel-beratung.de) ←

# MEHRWERT IST MAGENTA

## 66 %

DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN  
UNTERNEHMEN SEHEN IN EINER FEHLENDEN  
DIGITALSTRATEGIE EINE DER GRÖSSTEN  
HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT.

Quelle: Smart, Smarter, Real Estate – zweite Digitalisierungsstudie von ZIA und EY Real Estate, 2017

Unterstützt Sie Ihr Kabelanbieter auch  
mit einer individuellen Digitalisierungsberatung?  
Wir machen das. Zukunft – made in Germany.

[www.die-nächsten-10-jahre.de](http://www.die-nächsten-10-jahre.de)



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Namen und Nachrichten

## Taten folgen

Nach dem Kauf von 224 ehemaligen Vonovia-Wohnungen in Lüssum hat die GEWOBA mit ersten Aufräumarbeiten im Quartier begonnen. Müll wird entfernt, die Beleuchtung verbessert, Treppenhäuser, Keller und Außenbereiche werden gereinigt, und auch das Thema Schimmel wird angegangen durch die Nachrüstung bzw. die Reparatur von Lüftungsgeräten in innenliegenden Bädern. Mit dem Ad-hoc-Programm, das sich die GEWOBA 200.000 Euro kosten lässt, zeigt das Unternehmen nach Worten von Sprecherin Christine Dose, „dass etwas passiert und sich entwickelt“.



## Schwungvoll

Die großen Bremer Wohnungsunternehmen haben in Sachen Neubau viel vor. Die GEWOBA plant in diesem und in den nächsten beiden Jahren mit dem Bau von insgesamt 1085 Wohnungen zu beginnen – davon werden 854 öffentlich gefördert. Die BREBAU plant im gleichen Zeitraum 680 neue Wohneinheiten, darunter sowohl Miet- und Eigentumswohnungen als auch Reihenhäuser. Und bei der STÄWOG in Bremerhaven sind bis 2022 rund 200 Neubauwohnungen in Planung.

## Staatspreis

Der Niedersächsische Staatspreis für Architektur zeichnet in diesem Jahr Projekte zum Thema „Wohnen – zukunftsweisend, klimagerecht!“ aus. In der Jury sitzt unter anderem auch vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Die Bewerbungsfrist für den Wettbewerb läuft bis zum 2. März. Die Preisverleihung ist am 18. Juni in Hannover. Die Verbandsdirektorin hofft, dass sich auch zahlreiche vdw-Mitgliedsunternehmen um den Preis bewerben.

## Das passt

Die STÄWOG hat in Bremerhaven-Engenmoor einen Neubau mit 31 barrierefreien Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen fertiggestellt. Ein Teil der Wohnungen wurde vom Wohnprojekt „gemeinsamen wohnen + leben“ gemietet. Das Haus soll einen positiven Effekt auf die Entwicklung des gesamten Quartiers haben, das einst für das amerikanische Militär entwickelt worden war.

## Pensum

Die GSG Oldenburg wird in den nächsten drei Jahren etwa 72 Millionen Euro in den Neubau investieren (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten). Geplant sind etwa 370 Wohnungen.

## Mehr Service

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat seit Jahresbeginn die externen Hausmeisterdienste abgeschafft. Zehn Hausmeister sind jetzt wieder direkt bei der Genossenschaft beschäftigt und den verschiedenen Teams zugeordnet. Als „Daueraußendienstler“ sind sie in den Quartieren unterwegs und bieten dort auch regelmäßige Sprechstunden an.

## Gekauft

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat im Stadtteil Mühlenberg 216 Wohnungen von der Vonovia erworben. Das Geschäft soll dem Programm Soziale Stadt neuen Schwung verleihen, das im Quartier seit 2014 läuft. Der Stadtteil gilt als „sozial problembehaftet“. Derzeit laufen auch Gespräche über die Übernahme von 250 Wohnungen, die der Deutschen Wohnen am Mühlenberg gehören. In verschiedenen Stadtteilen hat sich hanova auch von Beständen getrennt. Der Verkauf von insgesamt 115 Wohnungen bringt nach Worten von Geschäftsführer Karsten Klaus benötigtes Kapital für ein „enormes Neubauprogramm“. Erklärtes Ziel von hanova sei es, den eigenen Bestand auszuweiten.

## vdw wächst

Gleich vier neue Mitglieder kann der vdw in seinen Reihen begrüßen: Die Stadtwerke Osnabrück, die Emdener Bau und Boden GmbH, die Ecovillage Hannover eG (i.Gr.) sowie den AWO Bezirksverband Hannover.

## Ökologisch

Volkswagen Immobilien hat eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des eigenen Bürogebäudes in Betrieb genommen. Der erzeugte Strom wird für das Laden von E-Fahrzeugen oder im Gebäude genutzt, kann aber auch in einem Batteriespeicher zwischengespeichert werden.

## Neue Aufgabe

Die BREBAU wird zunächst in Bremen in den Schulbau einsteigen. Ein erstes Projekt wird derzeit vorbereitet. Geschäftsführer Bernd Botzenhardt kündigte an, dieses neue Geschäftsfeld auch über die Grenzen Bremens hinaus auszuweiten.

## Neubau I

Im Herzen Gifhorn errichtet die dortige Wohnungsbau-Genossenschaft GWG 15 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Investitionssumme: 2,8 Millionen Euro plus Grundstückskosten. Voraussichtliche Nettokaltmiete: neun Euro pro Quadratmeter. Ende November war Richtfest, die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte avisiert. Für die zwei miteinander verbundenen Gebäudekörper hat sich die GWG den Markennamen „Franz und Klara“ ausgedacht, in Erinnerung an Herzog Franz, der im 16. Jahrhundert unter anderem das Gifhorer Schloss bauen ließ, und dessen wertige Gattin.



## Neubau II

Der Bauverein Delmenhorst beginnt mit dem zweiten Neubau in kürzester Zeit. An der Syker Straße entstehen elf Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das Gebäude im KfW-55-Standard soll im Frühjahr 2021 bezugsfertig sein. Vorstand Reiner Fulst weist darauf hin, dass die Baukosten für diesen zweiten Neubau um rund zehn Prozent höher liegen als beim Vergleichsgebäude. Die kalkulierte Nettokaltmiete wird mehr als neun Euro pro Quadratmeter betragen.

## Neubau III

„Biete Wohnung in der Wüste“ – diese Annonce hat es sogar in den „Hohlspiegel“ gebracht, die bekannte Rubrik im SPIEGEL. Für Osnabrücker natürlich unverständlich, denn der Stadtteil Wüste ist eine beliebte Wohngegend. Dort wird die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück rund 50 Neubauwohnungen errichten. Auf dem Grundstück standen bisher 32 Wohnungen, deren Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre. Mit dem Neubau soll Mitte des Jahres begonnen werden. Erstmals arbeitet die WGO bei diesem Projekt mit einem Generalplaner zusammen.

## Neubau IV, V, VI

Die WGH-Herrenhausen hat nach intensiven Planungsjahren den Startschuss gegeben für das Bauvorhaben „Maschseeherz“. 34 barrierefreie Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen – teilweise öffentlich gefördert – werden dort entstehen. Fertigstellung: Ende 2021. Voraussichtlich schon im Sommer des kommenden Jahres werden die „Gartenhöfe Letter“ fertig. Dort baut die Genossenschaft 41 barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage. Noch in diesem Jahr, nämlich im Sommer, wird die WGH zwölf Wohnungen im Stadtteil Badenstedt den künftigen Bewohnern übergeben.

## Neubau VII

Die KSG Hannover baut in Burgdorf 16 öffentlich geförderte Wohnungen; 14 sind barrierefrei, zwei rollstuhlgerecht. Die Baukosten belaufen sich auf 2,65 Millionen Euro. Auf demselben Grundstück errichtet die KSG sieben familiengerechte Reihenhäuser, die zum Kauf angeboten werden.

## Guter Plan

Die Wohnungsbau Grönegau plant in Melle das Projekt „Neue Mitte-Nord“, das neben einem Jugend- und Kulturzentrum auch 33 Mietwohnungen (davon werden mindestens 18 öffentlich gefördert) umfasst. Investitionssumme: rund neun Millionen Euro.



## Neubau VIII

Im hannoverschen Heideviertel baut hanova aktuell 100 Mietwohnungen, die Ende des Jahres bezugsfertig sein sollen. Der Clou: 72 Wohnungen sind als zweigeschossige Maisonette konzipiert. Investitionssumme für das Projekt: 26 Millionen Euro. Der Mietpreis liegt bei den geförderten Wohnungen bei 5,80 Euro pro Quadratmeter, bei den freifinanzierten Wohnungen wird die Nettokaltmiete bei 9,90 Euro liegen. Komplettiert wird das Quartier durch 14 Doppelhaushälften, die größtenteils schon verkauft sind.

## Neubau IX

Die Wohnungsgenossenschaft Soltau hat mit dem Bau von 60 Wohnungen begonnen. Das Projekt kostet 14 Millionen Euro und ist das größte in der mehr als 100 Jahre alten Geschichte der Genossenschaft. Im Sommer 2021 können die ersten Mieter einziehen.

## Neubau X

Der Bauverein Leer wird bis zum kommenden Herbst 38 barrierefreie Wohnungen fertigstellen. Das Bauvorhaben an der Löwenstraße umfasst auch eine Tiefgarage.

## Neubau XI

Die NEULAND investiert zwölf Millionen Euro für den Bau von 69 preiswerten Wohnungen, deren Einstandsmiete nach Fertigstellung bei 6,10 Euro pro Quadratmeter liegen soll. Das Projekt „Wohnen für alle“ am Laagberg soll Ende 2021 komplett fertig sein.

## Problematisch

Der Abriss der Hochhäuser in Wolfsburg-Westhagen stellt die Neuland vor Probleme. Aufgrund weiterer Asbestfunde müssen die Gebäudeteile vorsichtig demontiert werden, damit der Schadstoff rückstandslos beseitigt werden kann. Die Neuland rechnet damit, dass der Abriss im Spätsommer beendet sein wird.

## Tolle Bilanz

Die im Jahr 2016 in der Samtgemeinde Bersenbrück gegründete Hase Wohnbau hat bereits rund 100 neue Wohnungen errichtet oder auf den Weg gebracht. Außerdem wird in Bersenbrück ein Verwaltungsgebäude gebaut. Mittelfristig ist ein Wohnungsbestand von 200 Einheiten das Ziel.

## Stück für Stück

Ein ehemaliges Kasernengelände wird in Hildesheim zu einem modernen Wohn- und Gewerbequartier entwickelt. Im „Ostend“ sind auch drei vdw-Mitgliedsunternehmen aktiv. Der Beamten-Wohnungs-Verein saniert derzeit ein Bestandsgebäude für das benachbarte Klinikum und plant in der Nähe zwei Wohn- und Geschäftshäuser, in denen unter anderem 30 von der Caritas betreute Wohneinheiten untergebracht werden. Die kommunale Wohnungsgesellschaft gbg errichtet derzeit 59 Mietwohnungen. Und die kreiseigene kwg plant insgesamt 96 Wohnungen, davon sind 18 öffentlich gefördert. Im Ostend sollen rund 650 Wohnungen entstehen, etwas mehr als zehn Prozent davon mit öffentlicher Förderung.



## Erfolgreich

Die Stadt Osnabrück macht den Weg frei für mehr Wohnungsbau und belässt es nicht bei politischen Ankündigungen. Seit 2011 sind bereits 5300 Wohnungen in der Stadt entstanden, berichtet die „Neue Osnabrücker Zeitung“. Seit 2016 wurde außerdem das Baurecht für 3000 weitere Wohnungen geschaffen, die in den nächsten Jahren entstehen werden. Auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sieht die Osnabrücker Bilanz ordentlich aus. Dem Bericht zufolge war die Stadt zunächst davon ausgegangen, dass es 2022 nur noch 570 Sozialwohnungen geben würde. Doch diese Zahl wird deutlich übertroffen und dürfte bei rund 960 Einheiten liegen.

## Neues Gewand

Der Spar- und Bauverein Hannover, die älteste Genossenschaft im vdw, hat seinem Verwaltungsgebäude ein neues Gewand verpasst. Die Fassade kommt mit hellen Klinkern und einem freundlichen Beleuchtungskonzept ganz neu zur Geltung. Die Baumaßnahmen gingen einher mit einer umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudes.

## Gekrönt

Der Spar- und Bauverein Hannover hat für seinen Internetauftritt (Relaunch: Herbst 2018) den renommierten iFDESIGN AWARD erhalten. Unter 7300 Einsendungen aus 56 Ländern hat sich die international besetzte Expertenjury für die neue Website der ältesten niedersächsischen Genossenschaft entschieden. Wer sich selbst ein Bild machen will... einfach auf [www.spar-bau.de](http://www.spar-bau.de) klicken.



## Kooperation

Offensive des Landkreises Osnabrück beim Bau bezahlbarer Wohnungen: Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück werden durch drei Millionen Euro vom Landkreis Bauinvestitionen in Höhe von 17 Millionen Euro ausgelöst. Davon sollen 104 Wohneinheiten im gesamten Kreisgebiet entstehen. Im Landkreis gibt es aktuell einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Deshalb hatte der Kreistag im vorigen Mai beschlossen, dass sich die kreiseigene Beteiligungsholding BEVOS mit 49 Prozent an der BGLO Wohnen GmbH beteiligen und gemeinsam mit dieser schnell für entsprechende Neubauten sorgen soll. Für dieses Engagement wurde der BEVOS ein Bürgschaftsrahmen von drei Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Mit diesem Rahmen als Sicherheit konnten nun entsprechende Baukredite bei Banken aufgenommen werden.



## Aufwertung

Die Nibelungen Wohnbau setzt die Aufwertung des historischen Wohnquartiers Bebelhof konsequent fort. Der kommunalen Gesellschaft gehören rund 600 Woh-

nungen in dem ursprünglichen Arbeiterquartier, das seine Wurzeln in den 1920er Jahren hat. Damals galt es, Wohnungen für den „kleinen Geldbeutel“ zu errichten, allerdings schon mit Zentralheizung

und eigenen Badezimmern. Umfangreiche Grünflächen dienten den Bewohnern zur Erholung. Wahrzeichen des Bebelhofes ist der markante Uhrenturm, der seit einiger Zeit sorgfältig restauriert wird.

## Echt günstig

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat in der hannoverschen Altstadt insgesamt 79 Wohnungen. Durchschnittlicher Mietpreis für diese allerbeste Lage: 5,66 Euro pro Quadratmeter.

## Großes Interesse

Die kwg Hildesheim wird in Kürze die Baugenehmigung für einen Neubau in der Hildesheimer Innenstadt beantragen. Geplant sind an dem bevorzugten Standort zwölf altersgerechte Wohnungen. Schon jetzt liegen der kwg 120 Anfragen von Interessenten vor.

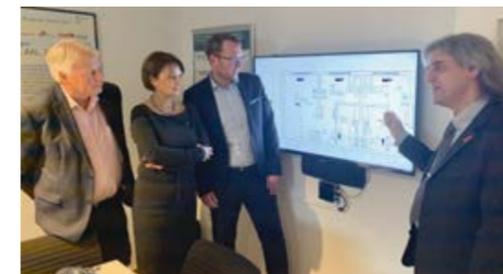


## Innovativ

Die GEWOBA plant in der Gartenstadt Vahr 90 barrierefreie Wohnungen für Senioren, Singles, Alleinerziehende und Familien und setzt erneut auf die Baukonzepte „Bremer Punkt“ und „Tarzan und Jane“. Insgesamt werden fünf neue Gebäude entstehen. Die Bauarbeiten sollen noch in diesem Jahr beginnen.

## Eröffnet

VW Immobilien hat in Wolfsburg ein ganz besonderes Wohnhaus eröffnet. Das Projekt „Space“ umfasst 60 Business-Wohnungen, die temporär gemietet werden können. Das Haus soll die Lücke zwischen Hotel und Mietwohnung schließen. Die monatlichen Mietpreise liegen zwischen 1190 und 1850 Euro. „Space“ umfasst einen Fitnessbereich, einen Waschsalon, einen Post- und Paketservice, einen Loungebereich und viele weitere Annehmlichkeiten. Baukosten: 8,9 Millionen Euro. Zur feierlichen Eröffnung konnte VWI neben der Wohnexpertin Anett Gregorius (von links) den VWI-Aufsichtsratsvorsitzenden Frank Witter, VW-Betriebsratsvorsitzenden Bernd Osterloh und Wolfsburgs Oberbürgermeister Klaus Mohrs (2. von rechts) begrüßen.



## Die Zukunft

In der Forschungswohnung der Nibelungen Wohnbau in Braunschweig geben sich die Experten die Klinke in die Hand. Diesmal konnte Geschäftsführer Torsten Voß (von links) vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und den Niedersächsischen Wirtschaftsstaatssekretär Stefan Muhle begrüßen. Dr. Harald Schrom erläuterte fachkundig die in der Wohnung verbaute Technik. Die Vertreter von Wohnungswirtschaft und Land betonten, das Thema „Smart Living“ gemeinsam voranzutreiben.

# Zur Person



← Nach fast 50 Jahren in der Wohnungswirtschaft – davon 32 Jahre bei der Siedlungsgesellschaft Cuxhaven – ist **Enno Eden** verabschiedet worden. vdw-Prüfungsdirektor **Gerhard Viemann** würdigte den stets umtriebigen Einsatz von Eden. Der gebürtige Nordener war die personelle Konstante bei der „Siedlung“ – nicht zuletzt in den turbulenten und wirtschaftlich herausfordernden Jahren, die das kommunale Unternehmen durchgemacht hat. Geschäftsführer **Peter Miesner** lobte seinen unermüdlichen Prokuristen, der sich auch bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder verdient gemacht hat.

Führungswechsel bei der Wohnungsgenossenschaft Lüneburg: Als Nachfolger des langjährigen Geschäftsführenden Vorstands **Karsten Bustorf** hat der Aufsichtsrat zum Jahresbeginn **Ulf Reinhardt** bestellt, bislang nebenamtlich im Vorstand tätig. Ihm zur Seite steht künftig **Andreas Steiger**.

Personelle Veränderungen auch bei der meravis Immobiliengruppe. **Alexander Dröge** ist zu Beginn des Jahres in die Geschäftsführung aufgerückt. **Catherine Hahne** hat die Leitung der neuen Abteilung Unternehmensentwicklung übernommen.

Bei der GBN Nienburg leitet **Claus Vollmer** auch in den nächsten Jahren die Geschäfte. Der Aufsichtsrat hat seinen Vertrag bis 2027 verlängert. Vollmer ist seit 2005 Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsunternehmens. →



← 52 Jahre lang war **Walter Quaschnig** für die Wohnungsgenossenschaft Allertal aktiv, davon 36 Jahre als Vorstandsvorsitzender und zuletzt als nebenamtliches Vorstandsmitglied. Diese Ära ging nun zu Ende. Der Aufsichtsratsvorsitzende **Hans-Martin Pröbß** und der amtierende Vorstand **Dirk Backhausen** dankten ihm für die langjährige Zusammenarbeit. Unter Quaschnigs Regie sei die Genossenschaft zu einem wichtigen Partner der Stadtentwicklung in Wolfsburg geworden.



← Seit 2003 vergibt die GEWOBA im Abstand von zwei Jahren den Alvar Aalto Preis. Ende des vergangenen Jahres wurden insgesamt vier Arbeiten prämiert. Unter dem Titel „WOHNEN 4.0“ waren innovative Wettbewerbsideen für Gebäude gesucht worden, in denen das Wohnen und Zusammenleben nach dem Prinzip „Teilen statt Besitzen“ konzipiert ist. Der Siegerentwurf stammt von **Francisca Jahn** und **Paula Kandzia** von der Hochschule Münster.

Zum Jahreswechsel ist der langjährige Geschäftsführer der Kreissiedlungsgesellschaft des Landkreises Hameln-Pyrmont, **Joachim Kruppki**, in den Ruhestand gegangen. Prüfungsdirektor **Gerhard Viemann** lobte den wohnungswirtschaftlichen Weitblick, mit dem Kruppki agiert habe, und bedankte sich auch für den ehrenamtlichen Einsatz in verschiedenen Verbandsgremien. Die Nachfolge von Kruppki hat **Sven Fischer** angetreten.

## Bildnachweise:

Titelfoto, S. 3-7: Photovision-DH; S. 13 Finn Winkler; S. 14 (links)/S. 15 (rechts), S.40 Axel Born; S. 22 Fotolia Ingo\_Bartussek; S. 20/23 Fotolia Omika; Krenz; S. 24: SKUMS | Vankann; S. 26 Adobe Stock, Ramona Heim; S. 50/51 Oliver Schirg/VNW; S. 56 Haufe



## Am Anfang steht ein guter Plan

Mehr als 60 Jahre Branchenkenntnis, über 100 realisierte Planungsprojekte: Die grewe-gruppe bietet professionelle Planung und Abwicklung von Freiflächenprojekten inklusive umfassender Kostenschätzungen - alles aus einer Hand.

Unsere Landschaftsarchitekten und Ingenieure planen Projekte praxisnah und nachhaltig. Dabei setzen wir auf moderne Hard- und Software. So erhalten Sie von uns moderne, gepflegte Flächen, die gut aussehen und Lebensqualität schaffen.

Sie möchten mehr zu unseren Planungsleistungen erfahren? Besuchen Sie uns unter [grewe-gruppe.de](https://www.grewe-gruppe.de)

Wir schaffen grüne Welten.



# ein bauhaus für herrenhausen

Die 1960 bis 1965 errichtete Werkkunstschule  
von Ernst Zietzschmann

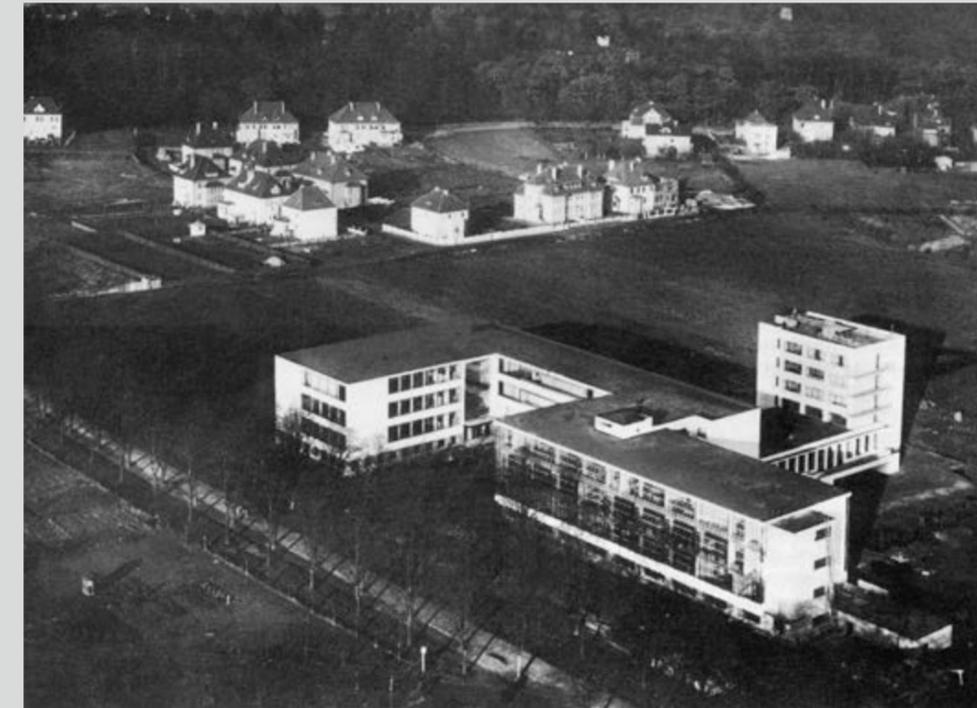
Von Prof. Dr. Markus Jäger, Professor für Bau- und Stadtbaugeschichte  
an der Leibniz Universität Hannover.



Herrenhausen gilt nicht nur als Höhepunkt barocker Gartenkunst, sondern auch als Synonym für das virtuose Zusammenspiel der Künste, namentlich von Architektur, Gartenkunst, Skulptur, Malerei sowie Musik und Theater. In der Sommerresidenz der Welfen vereinen sich alle Gattungen

der Künste, die bildenden und die performativen, zu einem großen Gesamtkunstwerk.

Diese Vorstellung vom Zusammenspiel der Künste lag auch der Idee des Bauhauses zugrunde, das 1919 von Walter Gropius in Weimar gegründet worden war. Der



Bezugspunkt von Gropius war allerdings nicht das barocke Gesamtkunstwerk, sondern die mittelalterliche Bauhütte, in der Malerei, Skulptur, Textil- und Metallkunst unter dem Mantel der Architektur zusammenwirken sollten. In diesem Geiste hatte Gropius 1919 das Bauhausmanifest formuliert.

Gropius tat dies nicht ohne Voraussetzungen. Er fusionierte die bestehenden Kunst- und Kunstgewerbeschulen miteinander, gab der Institution einen neuen Namen und verband dies mit dem programmatischen Ziel, dass sich alle Disziplinen unter das Primat der Architektur zu begeben hätten. Was als Bauschule neuen Typs gedacht gewesen ist, war de facto eine reformierte Kunstgewerbeschule.

Eines der wenigen Bauten, die das Bauhaus tatsächlich in die Tat umsetzte, war sein eigenes, 1925/1926 realisiertes Schulgebäude nach dem erzwungenen Umzug nach Dessau. Erst in Dessau wurden Institution, Name und Bauwerk eins. Daraus speist sich bis heute die große Strahlkraft des Bauhauses. Zugleich gelang Gropius das Kunststück, aus dem etwas angestaubten Schultyp der Kunst-

gewerbeschule eine Schule für Gestaltung im Geiste der Moderne gemacht zu haben.

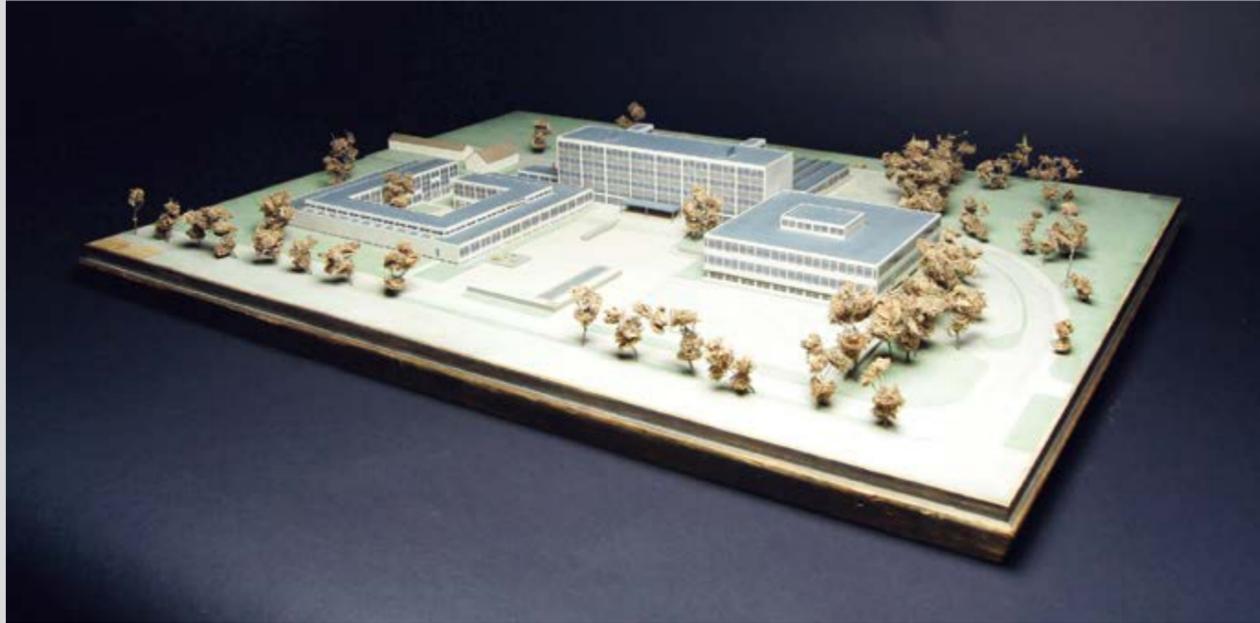
Wie Weimar verfügte auch Hannover über eine Kunstgewerbeschule. Sie hatte ihre Wurzeln in der Handwerker- und Kunstgewerbeschule des 19. Jahrhunderts. Ihr Unterrichtsgebäude hatte um 1890 ein preußisch geschulter Baubeamter errichtet, dem die Stadt Hannover noch andere Schulgebäude verdankt. Als Institution führte die Hannoversche Kunst- und Handwerkerschule eher ein Schattendasein, zumindest war sie in den 1920er Jahren nicht jener Brennpunkt der Moderne, als das sich das Bauhaus begriff.

Das alles sollte sich nach 1945 ändern. Die Notwendigkeit war in Hannover eine doppelt dringliche, da das alte Schulgebäude im Zweiten Weltkrieg zerstört worden war und die verschiedenen Fachrichtungen provisorisch auf verschiedene Ausweichstandorte untergebracht worden waren. Der architektonische Neuanfang sollte zugleich Anlass für einen institutionellen Neustart sein.

Dieser Neustart fiel in eine Zeit intensiver Debatten über die Ausbildungsreform



im Bereich der angewandten Künste. Im Fokus stand der Begriff der „Werkkunstschule“, der nicht nur den überkommenen Typus der Kunstgewerbeschule hinter sich lassen sollte, sondern auch als Abkehr von den sogenannten Handwerkerschulen zu verstehen war, zu denen die Nazis



zahlreiche Kunstgewerbeschulen degradiert hatten. In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte eine Welle von Umbenennungen in eben jene „Werkkunstschulen“, darunter Krefeld (1949), Darmstadt (1950), Dortmund (1956) oder Aachen (1957). Hannover stand im Zentrum dieses Reformprozesses und hatte 1952 die Umbenennung in „Werkkunstschule“ vollzogen.

Der Aufbruch-Impuls der hannoverschen Werkkunstschule ist vor allem dem Architekten Karl Otto (1904-1975) zu verdanken. Der Schüler von Mies van der Rohe, dem letzten der drei Bauhausdirektoren, war 1950 zum Direktor der damaligen „Meisterschule für das gestaltende Handwerk“ in Hannover berufen worden. Er strukturierte nicht nur den institutionellen Neuanfang nach dem Krieg. Er war es auch, der die Umbenennung vollzog und für die Werkkunstschule ein neues Gebäude plante, in dem alle Zweige unter einem Dach Platz finden sollten. Seinerzeit geschah dies noch für ein Grundstück am Maschseeufer. Dieses Projekt blieb jedoch unrealisiert. Als Karl Otto Ende 1955 zum Direktor der Berliner Hochschule für bildende Künste berufen wurde, wurde es ganz auf Eis gelegt.

In die Zeit des Weggangs von Karl Otto fiel die Eröffnung der Hochschule für Gestaltung in Ulm (HfG), die nach Plänen des Schweizer Künstlers und Architekten Max Bill (1908-1994) errichtet wurde. Sowohl das Gebäude als auch die Institution der

HfG sorgten damals in Deutschland und darüber hinaus für Aufsehen und Bewunderung. Viele glaubten, in Ulm ein neues Bauhaus zu sehen.

Als sich die Stadt Hannover und namentlich ihr damaliger, einflussreicher Stadtbaurat Rudolf Hillebrecht mit der Frage befassten, wem man die Leitung der hiesigen Werkkunstschule übertragen könnte, dürften das Bauhaus und Ulm zwei zentrale Referenzgrößen gewesen sein. Die Wahl fiel auf den Schweizer Architekten Ernst Zietzschmann (1907-1991), der seine Jugend in Hannover verbracht hatte und der Stadt verbunden war, aber seit seinem Studium in Zürich sowohl in der Schweiz als auch in Skandinavien tätig gewesen ist.

Drei Jahre nach Eröffnung der HfG wurde Zietzschmann zum Direktor der Werkkunstschule Hannover berufen. Man geht sicher nicht zu weit, wenn man Hillebrecht unterstellt, dass er mit der Berufung von Zietzschmann und dessen gleichzeitiger Beauftragung zur Planung des neuen Schulgebäudes die Hoffnung hegte, dass in Hannover ein zweites Ulm entstehen würde. Zietzschmann sollte ein Projekt von ähnlicher Strahlkraft vorlegen wie Max Bill in Ulm. In jedem Falle sah sich Zietzschmann in einer Reihe mit Gropius und Bill, denen es vergönnt gewesen ist, nicht nur zum Direktor einer Schule für angewandte Kunst berufen zu werden, sondern auch deren Gebäude zu entwerfen.

Institutionell dürfte die Werkkunstschule Hannover der HfG in Ulm vermutlich nähergekommen haben als dem Bauhaus, zumindest setzte Zietzschmann, wie die Ulmer, auf die „industrielle Formgebung“. Das war sicher nicht nur ein Zeichen der Zeit, sondern in der Stadt mit Deutschlands wichtigster Industriemesse eine Ausrichtung, die sich aufdrängte. In architektonischer Hinsicht spiegelt sich aber ungleich deutlicher die Beschäftigung mit dem Bauhaus Dessau, dem wohl berühmtesten Kunstschulgebäude des 20. Jahrhunderts.

Die Aufspaltung des Bauvolumens auf vier Trakte verschuf dem Bauhaus seine prägnante Gesamtform. Darüber hinaus galt das besondere Augenmerk von Gropius dem Werkstatt-Trakt, den er mit der Langseite an die Straße und damit in die erste Reihe rückte. Auch wenn dessen Fabrikästhetik dem Werkstattcharakter eigentlich widersprach, schuf Gropius mit der dreigeschossigen Vorhangsfassade aus Glas eine Ikone der Architektur des 20. Jahrhunderts.

Auch Zietzschmann gliederte sein Schulgebäude in vier Trakte: eine viergeschossige Scheibe im Zentrum, einen dahintergelegenen, flachen Werkstatt-Trakt mit Oberlichtern sowie zwei niedrige quadratische Baukörper, von denen einer einen offenen Werkhof umschließt, während der andere in seiner Mitte einen Oberlichtsaal und in dem darunter befindlichen, dunklen Kern den großen Hörsaal einnimmt.

Im Unterschied zu Gropius, der drei Trakte unter einer gemeinsamen Dachlinie verband, entfaltete die Baugruppe von Zietzschmann mehr Varianz in der Höhenstaffelung. Die vorderen Bauteile waren niedriger, während den weiter in der Tiefe des Grundstücks befindlichen mehr Höhe zugestanden wurde. Zietzschmann wollte damit nach eigenen Worten den barocken Bauten auf der anderen Straßenseite Respekt zollen und diese nicht überragen. Im Arrangement der einzelnen Baukörper gelang es Zietzschmann ungleich besser als Gropius, die Außenräume zu definieren, zumindest diejenigen, die nach Süden zur Herrenhäuser Straße liegen. Das sind der östlich gelegene und bewusst abgesenkte Parkplatz, der sich daran anschließende zentrale Vorplatz und der introvertierte Werkhof im westlichen Bauteil. Der Vorplatz wurde von dem Gartenarchitekten Wilhelm Hübotter entworfen und in unterschiedliche Zonen unterteilt, die gleichsam einen Campus en miniature ausbilden. An der Planung des Baukomplexes waren in Zietzschmanns Büro ferner die Architekten Jobst von Nordheim, Lothar Braunwarth und Günther Kokkelink beteiligt. Natürlich wollte Zietzschmann keine bloße Paraphrase des Bauhauses. In seinen Entwurfsüberlegungen spiegelt sich eine intensive Beschäftigung mit anderen Bauten dieser Gattung. Eine ebenso wichtige Bezugsgröße war die Gewerbeschule in Bern, die 1937-1939 von Hans Brechbühler errichtet worden war. Wie jenes Gebäude bestand auch die Werkkunstschule aus einer Kombination aus viergeschossigem Schultrakt in Scheibenform und einem dahinter angeordneten flachen Werkstatttrakt, der mit Oberlichtern versehen war. Ungeachtet der genannten Bauten und Referenzprojekte sei noch auf eine andere Ikone der Architekturgeschichte hingewiesen, die auf subtile Weise in Zietzschmanns Gebäude präsent ist. Es ist die Berliner Bauakademie von Karl Friedrich Schinkel. Es ist eine überraschende Beobachtung, dass die Fassade des Mit-

teltraktes der Werkkunstschule eine abstrahierte Variante von Schinkels Fassade ist. In der Architektur des 20. Jahrhunderts kenne ich kein anderes Beispiel, das eine so deutliche Paraphrase der Bauakademie bildet, auch wenn wir seit Philip Johnson gewohnt sind, in Mies van der Rohe den Schinkel des 20. Jahrhunderts zu sehen. Die Fassade der Werkkunstschule nimmt sowohl in der Geschossigkeit als auch in der Achsenanzahl exakt die Prinzipien von Schinkels Bauakademie auf. Sie entspricht ihr sogar bis hin zu dem ungewöhnlichen Umstand, dass es eine gerade Anzahl von Fensterachsen, aber eine ungerade Anzahl von Stützen gibt; mit dem Resultat, dass das Gebäude eine Mittelstütze besitzt, die das Doppelportal nach sich zieht.

Die Berliner Bauakademie wurde bekanntlich im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt. In den 1950er Jahren begann man, sie instandzusetzen, ehe diese Maßnahmen 1956 auf politischen Druck eingestellt werden mussten. 1962 wurde die Bauakademie schließlich abgerissen. Es sind dies die Jahre, in denen Ernst Zietzschmann das Gebäude für die Werkkunstschule Herrenhausen geplant und gebaut hat. Mir ist nicht bekannt, welchen Stellenwert die Bauakademie für Zietzschmann hatte. Es ist aber eine wunderbare Tatsache, dass die Fassade der ehemaligen Werkkunstschule, seit 2004 Standort der Fakultät für Architektur und Landschaft, einem abstrahierten Footprint der Berliner Bauakademie entspricht. Es ist oben darauf hingewiesen worden, dass Rudolf Hillebrecht die Hoffnung gehabt haben dürfte, in Herrenhausen ein zweites Ulm zu etablieren. Nimmt man diesen Gedanken ernst, dann kann man den Blick nicht allein auf die Werkkunstschule richten, sondern muss auch auf das schauen, was seinerzeit für die andere Straßenseite geplant wurde, namentlich für das Schlossareal. Bekanntlich wurde das Schloss Herrenhausen im Zweiten Weltkrieg beschädigt und anschließend abgetragen. Über viele Jahre war ungewiss, wie man

mit dem verwaisten Schlossareal umgehen sollte. Unterschiedliche Nutzungen waren im Gespräch, darunter eine Kunsthalle oder auch die Hochschule für Musik und Theater. Die Werkkunstschule scheint in all diesen Gedankenspielen das Pionier- und Ankerprojekt gewesen zu sein. Sicherlich war sie auch ein Katalysator für das legendäre Bella-Vista-Projekt von Arne Jacobsen, jene Schalenkomposition, die als Skulptur zu faszinieren vermochte, die aber leider auch über jedwede funktionalen Ansprüche erhaben war. Schlussendlich vermochte Arne Jacobsen nur das schöne, gläserne Foyer zu realisieren, das als funktionaler Ergänzungsbau des barocken Galeriegebäudes dringender benötigt wurde und rechtzeitig zum 300. Jubiläum von Herrenhausen im Jahre 1966 fertiggestellt werden konnte. Im Unterschied zum Gebäude der ehemaligen Werkkunstschule konnte das Glasfoyer von Arne Jacobsen bereits 2017 denkmalgerecht saniert werden. Diese Maßnahme hat sich nicht nur für das Gebäude selbst, sondern auch für den Standort Herrenhausen äußerst positiv ausgewirkt. Lange Zeit führte das Glasfoyer ein Schattendasein und wurde sogar als schäbiger Fremdkörper im barocken Herrenhausen empfunden. Inzwischen entfaltet es nun wieder seine ursprünglichen Qualitäten und ist ganz unverhofft zu einem Magneten geworden. Man täte gut daran, sich an dieser Erfolgsgeschichte ein Beispiel zu nehmen und auch das Gebäude der ehemaligen Werkkunstschule genauso sensibel zu sanieren. ←

# Unternehmens-TRENDS 2030

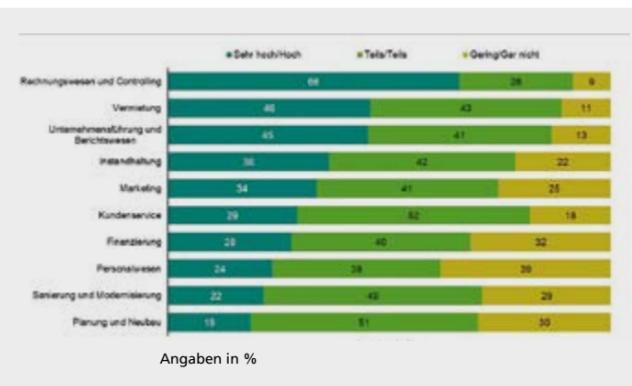
## Keine Angst vor digitalen Prozessen!

2019 präsentierte der GdW den Branchenbericht 8 „Unternehmenstrends 2030“. Durchgeführt wurde die Studie von Analyse & Konzepte immo.consult sowie der InWIS Forschung & Beratung GmbH. In Teil 2 unserer Unternehmenstrends-Serie geht es um die Digitalisierung von Prozessen sowie die Chancen und Risiken, die damit verbunden sind.

Die „Unternehmenstrends 2030“ gehen davon aus, dass die Digitalisierung der Kernprozesse in der Wohnungswirtschaft innerhalb der nächsten zehn Jahre abgeschlossen sein wird. Die einzelnen Unternehmensbereiche werden miteinander vernetzt sein. Hierdurch können die Unternehmen wirtschaftlicher arbeiten. Neue Handlungsspielräume entstehen.

Schon eine Gremienbefragung des GdW aus dem Jahr 2018 ergab, dass die Digitalisierung für 70 Prozent der Wohnungsunternehmen eine große Bedeutung habe. Allerdings ist es bis zur Digitalisierung und Vernetzung der Abläufe im Unternehmen noch ein weiter Weg. Am weitesten entwickelt sind in dieser Hinsicht meist Rechnungswesen und Controlling.

### Digitalisierungsgrad einzelner Kernaufgaben aus Sicht der Unternehmen



Quelle: GdW Gremienbefragung Digitalisierung 2018

Die Einführung einer elektronischen Mieterakte, eines Ticket-systems im zentralen Servicecenter, einer Mieter-App oder eines Kundenportals, das Verbrauchsdaten auf Knopfdruck bereitstellt, sind in vielen der befragten Unternehmen bereits erfolgt. Ein starker Treiber hierfür ist die Erwartungshaltung der Mieterinnen und Mieter. Weitere Lösungen, die bereits heute in vielen Unternehmen existieren, sind die mobile Verkehrssicherungspflicht oder Wohnungsabnahmen sowie digitale Verfahren zur Eingangsrechnungs-verarbeitung.

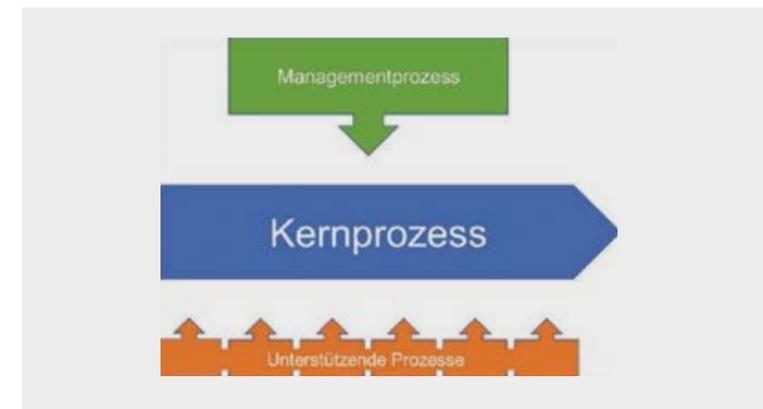
Die klassischen Bewirtschaftungsprozesse wie Neuvermietung, laufende Instandhaltung, Einzelmodernisierung, Kündigung von Mietverhältnissen oder Betriebskostenabrechnung stehen bei vielen Wohnungsunternehmen bereits auf dem Prüfstand. 2030 dürften sie überall überwiegend digital ablaufen.

### Prozessorganisation statt funktionaler Gliederung

Die Digitalisierung einzelner Prozesse führt aber meist nicht zu nennenswerten Effizienzsteigerungen. Die zentrale Herausforderung ist es laut den „Unternehmenstrends 2030“, reibungslose Abläufe über die Abteilungsgrenzen hinaus sicherzustellen. Hierbei ist die klassische Gliederung des Unternehmens nach Funktionen oft ein Hindernis. Eine Alternative könnte die Prozessorganisation sein. Sie gliedert die Unternehmensabläufe in Kern-, Management- und Unterstützungsprozesse. So wird Silodenken vermieden, es entsteht weniger Koordinationsaufwand. Das Ziel sind automatisch ablaufende Teilprozesse, die durch bestimmte Regeln und Bedingungen ausgelöst werden. So lässt sich beispielsweise ein säumiger Mieter über die Verknüpfung von Bankkonto und ERP-System automatisch in den nächsten Mahnlauf übernehmen. Ein weiterer Anwendungsfall sind Kundinnen und Kunden, die über ein Onlineportal eigenständig standardisierte Handwerksleistungen auslösen. Etwas komplexer ist die Kopplung von Selbstauskunft und Wohnungsbesichtigung. Hierbei ist auch der Einsatz von Chatbots, die einfache Kommunikationsaufgaben übernehmen, möglich.

[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)  
[www.inwis.de](http://www.inwis.de)

„Vom Zeit- und Qualitätsgewinn automatischer Abläufe profitieren das Unternehmen sowie die Kundinnen und Kunden. Denn die Kommunikation kann zeit- und ortsunabhängig via Smartphone oder Tablet erfolgen“, sagt Katrin Trunec von Analyse & Konzepte immo.consult. „Letztlich ist zu erwarten, dass dank lerner Systemen künftig auch sehr komplexe Prozesse automatisch funktionieren werden.“



Quelle: eigene Darstellung Analyse & Konzepte GmbH

### Zum Weiterlesen:

Der GdW hat 2018 die „GdW Arbeitshilfe 84 – Leitfaden Digitale Agenda“ veröffentlicht. Sie richtet sich vornehmlich an kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen und zeigt sehr konkret Möglichkeiten zur Prozessoptimierung auf. Die „GdW Arbeitshilfe 84 – Leitfaden Digitale Agenda“ kostet 25 Euro und kann beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin, E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) bestellt werden. Mitgliedsunternehmen des GdW erhalten jeweils ein kostenfreies Exemplar.

### Prozesscontrolling

Digital ablaufende Prozesse liefern Daten, die für das Unternehmen leicht zu erfassen und auszuwerten sind. Wann kommen die Anfragen? Über welche Kanäle kommen sie? Wie lange dauert es, bis ein Schaden behoben oder eine Rechnung beglichen ist? Hieraus ergeben sich wertvolle Informationen für das Unternehmen, die wiederum zur Verbesserung der Abläufe genutzt werden können. Dies ist die Voraussetzung, um neue, digitale Geschäftsmodelle zu schaffen.

Eine allgemeingültige Anleitung für die Digitalisierung des Unternehmens gibt es nicht. Die „Unternehmenstrends 2030“ zeichnen aber fünf Schritte nach, die essenziell sind:

1. Lagebeurteilung,
2. digitale Strategie,
3. Prozesse optimieren und digitalisieren,
4. Automatisierung,
5. Innovation von Geschäftsmodellen. ←

### Das Rad der Digitalisierung



Quelle: eigene Darstellung Analyse & Konzepte GmbH

Erhalten  
statt entmischen

# Soziale Vielfalt als Ziel kommunaler Wohnungspolitik

Von Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, Stadtplaner und Architekt

**W**achsende Einwohnerzahlen, immer weniger, vor allem bezahlbare Wohnungen und damit verbunden eine sozialräumliche Polarisierung: Dieses Bild zeichnen die großen Städte. Wie kommt man gegen die räumliche und soziale Entmischung an?

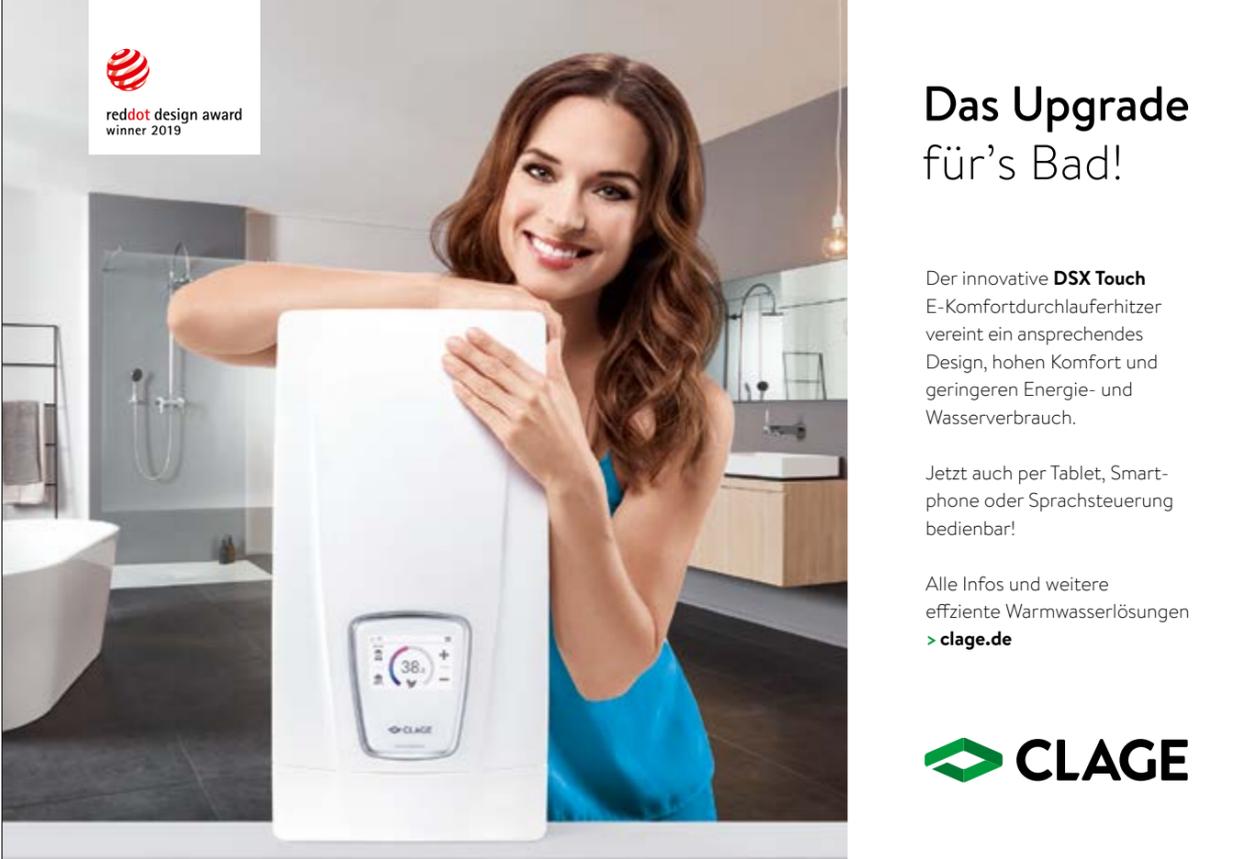
Studierende und gut qualifizierte Berufstätige, MigrantInnen, mobile ältere Menschen und junge Familien – sie alle ziehen die Stadt dem suburbanen Raum vor. Dabei üben die zentralen Wohnlagen eine besondere Anziehungskraft aus. Ihre gute Infrastruktur sowie soziale und funktionale Vielfalt sind attraktiver als die eher monofunktionalen und sozial homogenen Stadtteile der Außenbezirke.

Bis heute aber prägen typischerweise auch Haushalte mit geringeren Einkommen viele innerstädtische Gebiete und machen ihren Wert aus. Nach Jahren einer relativ stabilen Entwicklung in sozialer Vielfalt geraten sie nun unter Druck. Der Rückzug von Investoren, Substanzschwächen sowie soziale Benachteiligung mit einer hohen Zahl von Arbeitslosen, Alten und Auszubildenden haben viele Städte seit den 1980er Jahren bewogen, in diesen Stadtteilen Aufwertungsstrategien zu entwickeln. Diese sind seinerzeit dem Leitbild einer behutsamen Stadterneuerung gefolgt. Mit Hilfe von Sozialplänen und Einsatz des besonderen Städtebaurechts wurden nicht nur Industriebrachen umgewandelt, sondern auch eine sozial verträgliche Modernisierung besonders gefördert.

Einige dieser Stadtteile entwickeln sich heute zu attraktiven Wohnstandorten der besserverdienenden Mittelschichten. Das Resultat ist eine stärkere soziale Entmischung der attraktiven Stadtquartiere und vor allem der Verlust des dort noch vorhandenen preisgünstigen Wohnungsbestandes. Dabei ist diese Entmischung nach Peter Marcuse auf verschiedene Formen der Verdrängung zurückzuführen, die unterschiedliche Reaktionen der Regulation erfordern, um den Prozess des Wandels der Stadtquartiere aufzuhalten:

- direkte Verdrängung, die sowohl als physische (z.B. Abstellen der Heizung; Desinvestition) als auch ökonomische (Mietsteigerungen) Verdrängung initiiert von den Vermietern auftritt
- kulturelle Verdrängung, bei der sich besonders Langzeitbewohner in ihren aufgewerteten Quartieren nicht mehr „zu Hause“ fühlen, da ihre sozialen Netze aufgrund von Fortzügen aufgelöst wurden und womöglich ein anderes Milieu mit ihrem Lebensstil das Quartier dominiert (Entfremdungseffekt)
- „indirekte“ Verdrängung, bei der auf Nachbarschaftsebene zu beobachten ist, dass sich nach Auszügen einkommensschwächerer Haushalte der Wohnungsmarkt aufgrund der Steigerung der Neuvermietungsrenten für diese Wohnungsbewerber schließt

Anzeige



reddot design award  
winner 2019

## Das Upgrade für's Bad!

Der innovative **DSX Touch** E-Komfortdurchlauferhitzer vereint ein ansprechendes Design, hohen Komfort und geringeren Energie- und Wasserverbrauch.

Jetzt auch per Tablet, Smartphone oder Sprachsteuerung bedienbar!

Alle Infos und weitere effiziente Warmwasserlösungen  
> [clage.de](http://clage.de)

**CLAGE**

## Soziale Erhaltungssatzung – „Milieuschutzsatzung“

In den Quartieren drohen die steigende Attraktivität und der Zugang von Haushalten mit höherem Durchschnittseinkommen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zum Problem zu werden, wenn z.B. nach umfassender Modernisierung die Mieten steigen bzw. Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und damit die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Quartiere in Frage gestellt wird („Gentrifizierung“).

### Das Recht auf Stadt für alle

Der Idealtypus der sogenannten "Europäischen Stadt" ist das Muster, nach dem wir beurteilen sollten, ob Stadtentwicklung gelingt. Das Ziel ist eine kompakte, funktional und soziokulturell durchmischte Stadt. Nur auf diese Weise kann die Integration und gesellschaftliche Teilhabe aller BürgerInnen mit lokalen Arbeitsmärkten, sozialen Netzen und vor allem mit kultureller Heterogenität hergestellt werden. Viele Städte werden diesem Idealbild aber nicht mehr gerecht. In den gemischten Stadtquartieren – bisher von den Stadtforschern wie Prof. Walter Siebel als Orte der Emanzipation der Lebensstile und Heterogenität gepriesen – geht das vielgeforderte Recht auf Stadt für alle verloren. Verdrängungsprozesse aus den innenstadtnahen Wohnquartieren und die nachfolgende soziale Segregation zu unterbinden, kann nicht zuletzt mit dem Einsatz bodenrechtlicher Instrumente erreicht werden.

Auf der Quartiersebene wird vor allem in Hamburg und München, teilweise schon seit über 25 Jahren, mit dem Instrument der sozialen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – auch „Milieuschutzsatzung“ genannt) die Modernisierung von Altbauten reguliert. Negative soziale Folgen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen sollen durch gesetzliche Vorgaben eingeschränkt werden. In den Erhaltungssatzungsgebieten sind Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Standards hinausgehen, genehmigungspflichtig und werden nur in Ausnahmen von der Kommune gestattet. Auf der Grundlage des mit der Satzung verbundenen gesetzlichen Vorkaufsrechts wird gewährleistet, dass die BewohnerInnen beziehungsweise die Gemeinde durch die EigentümerInnen über einen geplanten Verkauf der Wohnungen informiert werden müssen. Mit einer sogenannten Abwendungserklärung können KäuferInnen das Vorkaufsrecht der Stadt abwenden, verpflichten sich aber in einem festgesetzten Zeitraum keine Umwandlungen in Eigentumswohnungen und unangemessene Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Da eine Erhaltungssatzung ein Instrument des Baurechts ist, werden mit der Satzung nicht direkt Mieterhöhungen, sondern nur bauliche Veränderungen beeinflusst. Geschützt wird die Struktur des Gebietes, indem bauliche Veränderungen begrenzt werden, so dass auch Haushalte mit geringerem Einkommen einen für sie angemessenen Wohnraum im Gebiet finden.

### Erhaltungssatzung mit Umwandlungsverbot

Um preisgünstigen Wohnraum und somit gemischte Bevölkerungsstrukturen effektiver zu erhalten, können auf der Grundlage des Baugesetzbuches die jeweiligen Landesregierungen durch eine Rechtsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB als genehmigungspflichtig deklarieren. Im Falle der Untersagung der Umwandlung kann ein Eigentümer eine Übernahme durch die Kommune gemäß § 173 Abs. 2 BauGB verlangen. Die Ausübung dieses Übernahmeverlangens kann – wie im Falle Berlin – auch auf dritte wie zum Beispiel kommunale Unternehmen übertragen werden. Damit verbunden werden kann – ebenfalls im Wege einer Verordnung der Landesregierung – eine Verlängerung der Kündigungsfristen auf zehn Jahre (§ 577a BGB). Insgesamt machen Kommunen die Erfahrung, dass Erhaltungsverordnungen mit eingebundenem Umwandlungsverbot den Transformationsprozess innerstädtischer Quartiere zwar nicht aufhalten können, aber dämpfend wirken.

### Ausreichend preis- und belegungsgebundener Wohnraum

Soziale Milieus zu schützen, beginnt beim Angebot von ausreichendem Wohnraum für alle Wohnungsmarktsegmente. Bezahlbarer Wohnraum benötigt dafür die gesteuerte kommunale Bodenvergabe, den Einsatz preisdämpfender planungsrechtlicher Instrumente und preisbildender Fördermittel für Modernisierung und Neubau von Wohnungen. Eine steuernde und zweckgebundene Bodenvergabe durch die Kommune beginnt mit aktiver Bodenvorratspolitik.

Für die Vergabe kommunaler Grundstücke sind Regelungen zu treffen, die das Ziel der sozial gemischten Stadt unterstützen. Dazu sollten kommunale Grundstücke – wenn überhaupt – auf der Grundlage von Konzepten verkauft werden, statt sie zum Höchstpreis auf dem Markt zu veräußern. Konzepte sollten so bewertet werden, dass sie innovative Wohn- und Arbeitsformen anbieten und im Kleinen die gewünschten gemischten Milieus abbilden: generationenübergreifend, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen, Gemeinschaftsnutzungen von Räumen und Autos/Rädern, Energieeffizienz. Aspekte sind in die Vergabe einzubeziehen, die nicht nur den BewohnerInnen dienen, sondern eine Gemeinwohlkomponente haben und damit eine bevorzugte Vergabe rechtfertigen.

Ein klassisches kommunales Steuerungsinstrument ist die aktuell an Bedeutung gewinnende Bodenvergabe im Erbbaurecht (Hansestadt Hamburg). Hiermit bewahrt die Eigentümerin – zum Beispiel die Gemeinde – die Verfügungsmacht über die Art und das Maß der Grundstücksverwertung auf Dauer. Bodenwertsteigerungen verbleiben bei der Eigentümerin, ohne dass sie diese in preistreibender Weise realisieren müsste.

### Soziale Vielfalt als Ziel für eine kommunale Wohnungspolitik

Kommunale Wohnraumversorgung, die dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, geringer Durchlässigkeit und Ausgrenzung entgegenwirken will, also für soziale Mischung einsteht, bedarf einer deutlichen politischen Botschaft für eine kommunale Wohnungspolitik der sozialen Vielfalt. Zu den kommunalen Instrumenten gehören etwa die erwähnte kommunale Bodenvorratspolitik, Grundstücksvergabe im Erbbaurecht, Konzeptvergabe und Nutzung des Planungsrechts. Die wichtigsten bundesrechtlichen Instrumente, die von einer Kommune angewendet werden können, sind im Baugesetzbuch, dem Mietrecht und dem Steuerrecht zu finden. Außerdem kann eine Kommune von landesrechtlich gesetzten Instrumenten wie zum Beispiel Regelungen zur Wohnraumzweckentfremdung oder Wohnungsaufsichtsgesetzen Gebrauch machen.

Die Kommunen haben die Möglichkeit, den Instrumentenkoffer für eine aktive Wohnungspolitik zu nutzen. Wirkung erzielen diese Instrumente allerdings nur, wenn sie gut aufeinander abgestimmt sind und auch nur dann, wenn sie auf einem wohnungspolitischen Gesamtkonzept beruhen. Hierfür muss ein kommunalpolitischer Grundkonsens hergestellt werden für eine Stadtentwicklung des sozialen Zusammenhalts, die den preisgünstigen Bestand sichert und einer sozialen Wohnraumversorgung Priorität einräumt. ←

**Der Artikel basiert auf den Erkenntnissen des Forschungsauftrags von BMI und BBSR, den die hannoverschen Unternehmen plan zwei und agis Sozialforschung in den Jahren 2015-2018 bearbeitet haben „Soziale Vielfalt – Stadtquartiere unter Nachfragedruck“.**

**Der Forschungsauftrag ist als online-Publikation erhältlich.**



## 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 m³/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](http://vallox.de)



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



## 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

broetje.de



## Norddeutsche Wohnungsunternehmen sind tolle Vermieter

**Hamburg.** Die Mieter haben entschieden, und das Votum ist eindeutig: Ihre Vermieter bekommen von ihnen nur die besten Noten. Ganz vorne im Ranking der „besten Vermieter Deutschlands“, das von der schwedischen Beratungsfirma AktivBo zusammengestellt wurde, rangieren auch zahlreiche Mitglieder des vdW Niedersachsen Bremen und des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Die Preise wurden kürzlich in Hamburg in festlichem Rahmen überreicht. Gleich zwei Auszeichnungen gingen an die KSG Hannover.

Die einzelnen AktivBo-Kundenkristalle gingen an die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock eG (Kategorie „Höchster Serviceindex“ bei Wohnungsunternehmen mit mehr als 9000 Wohnungen), an die KSG Hannover (Kategorie „Größte Verbesserung Serviceindex“ und Kategorie „Höchster Produktindex“ bei kommunalen Wohnungsunternehmen), Gundlach Wohnungsunternehmen (Kategorie „Höchster Produktindex“ bei privaten Wohnungsunternehmen), Volkswagen Immobilien (Kategorie „Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“ bei privaten Wohnungsunternehmen), STÄWOG Bremerhaven (Kategorie „Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“ bei kommunalen Wohnungsunternehmen). ←



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

## Fischer Wohnklima-Hygrometer mit Thermometer



Das FISCHER Wohnklima-Hygrometer mit Thermometer zeigt leicht verständlich die optimalen Klimawerte in Abhängigkeit von Jahreszeit und Zimmertemperatur. Eine schnelle und genaue Orientierung dank der farbigen Bereiche hilft bei der Einhaltung der gesunden und auch bauphysikalisch richtigen Raumklimawerte.

Während der Heizperiode verspricht das Messgerät den großen Nutzen, das optimale Klima in jedem beliebigen Zimmer gerade hinsichtlich der Vorbeugung von Schimmelbildung einfach erkennen und bei Bedarf durch vermehrtes Heizen und/oder Lüften der Wohnräume erfolgreich regulieren zu können.

Die Einbringung Ihres individuellen Logos ist möglich.

Ihre Anfrage richten Sie bitte an den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Hannover  
Herrn Dipl.Ing. Architekt Hiram Kahler  
Telefon 0511-1265-145  
Email h.kahler@vdw-online.de

## Werbewirkung im Online-Advertising

# Ein starkes Team: Umfeld und Werbewirkung

Von Thomas Zang, Customer Development Manager bei Haufe Newtimes

**In Zeiten digitaler Schwergewichte wie immobilienscout24.de und immowelt.de müssen auch Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugesellschaften sich selbst online vermarkten. Die gute, alte Zeitungsanzeige hat weitestgehend ausgedient. Partner, Investoren und Mieter gewinnt man heutzutage online. Angesichts der Vielzahl an digitalen Werbemöglichkeiten ist es jedoch nicht ganz leicht, das begrenzte Marketingbudget zielführend einzusetzen. Es gilt, in Online-Maßnahmen zu investieren, die in der relevanten Zielgruppe am besten wirken.**

Das gelingt nicht ohne ein strategisch fundiertes Konzept, das die Positionierung der eigenen Marke einschließt: Nur wenn ein Wohnungsunternehmen richtig am Markt positioniert ist, kann es zielführend kommunizieren. Das Fundament einer Marke bilden folgende Eckpfeiler:

- **Werte:** Was treibt die Marke an?
- **Vision:** Wo will das Unternehmen langfristig hin?
- **Mission:** Was kann es besonders gut?
- **Leitbild:** Wie geht die Marke mit ihrem Umfeld um?
- **Angebot:** Welche Leistungen erbringt das Unternehmen?
- **Nutzen:** Welches Nutzenversprechen gibt es seinen Kunden?
- **Ziele:** Was will es im Jahresverlauf und in zwei bis drei Jahren erreichen?
- **Zielgruppen:** Mit welchen Stakeholdern arbeitet und kommuniziert die Marke?
- **Botschaften:** Welche Geschichte erzählt das Unternehmen?

Der Markenaufbau gleicht dem Hausbau. Es ist wichtig, schrittweise vorzugehen: erst die Bodenplatte, dann die Mauern, zuletzt das Dach. Mit der Einrichtung des Neubaus ist der Markenaufbau abgeschlossen. Die daraus resultierende Positionierung bildet die Grundlage der Marketingkommunikation.

### Die eigene Zielgruppe kennen

Neben der Markenpositionierung bildet die Definition der Zielgruppe(n) ein weiteres unverzichtbares Element der Marketingstrategie. Die Zielgruppe aus dem Bauch heraus zu bestimmen, ist wenig sinnvoll. Stattdessen gibt es mit dem Buyer-Persona-Konzept eine gut geeignete und vielfach bewährte Methode. Unter einer Buyer-Persona versteht man eine fiktive Person, die einen typischen Vertreter der eigenen Zielgruppe repräsentiert. Um sie möglichst menschlich wirken zu lassen, ist es ratsam, ihr entweder einen echten Namen wie „Werner Müller von der XY GmbH“ oder einen Kunstnamen wie „Paul Partner“, „Ingo Investor“ oder „Markus Mieter“ zu geben und sie mit einem Bild zu versehen. Die Buyer-Persona derart zu vermenschlichen, gestattet, sich in Partner, Investoren und Mieter hineinzusetzen und ihre Bedürfnisse zu verstehen. Damit bildet die Buyer-Persona eine optimale Ausgangsbasis für den Aufbau einer passgenauen Online-Marketing-Strategie.

### Kanalübergreifend kommunizieren

Bei der Auswahl der richtigen Online-Marketing-Maßnahmen ist stets die Phase der Customer-Journey, in der sich der jeweilige Konsument befindet, zu beachten. Die Customer-Journey („Kundenreise“) umfasst alle Kontakte eines potenziellen Partners, Investors oder Mieters mit einem Wohnungsunternehmen – und zwar bevor ein Vertrag zustande kommt. Ein Beispiel: Ein Wohnungsbauunternehmen ist auf Personalsuche. Während es früher genügte, Stellenanzeigen in der regionalen Tageszeitung zu schalten, sind potenzielle Mitarbeiter heute überwiegend online anzutreffen. Darum ist es im ersten Schritt wichtig, sich auf der eigenen Website als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren und in einem separaten Karriere-Bereich auf offene Stellen hinzuweisen. Daneben ist das Wohnungsbauunternehmen gut beraten, Online-Recruiting zu betreiben und Stellenanzeigen zu schalten – sowohl bei den etablierten Job-Suchmaschinen als auch auf themenrelevanten Fachportalen. Neben Einträgen in der Job-Rubrik kann es sinnvoll sein, Web-Banner zu schalten, die in den redaktionellen

## Thematisches Umfeld beeinflusst Werbewirkung

Kontext der Website eingebettet sind. Wer eine Facebook-Unternehmensseite betreibt, sollte sein Stellengesuch auch dort posten, eventuell flankiert von einer weiteren Stellenanzeige, die – ebenso wie das Banner auf dem Fachportal – mit der eigenen Internetpräsenz verlinkt ist. Gleiches gilt für entsprechende Einträge auf den Karriere-Plattformen Xing und LinkedIn. Und für den Fall, dass Wohnungsunternehmen Azubis suchen, kann es eine weitere Option sein, sich auf Ausbildungsmessen zu präsentieren und einen unmittelbaren Dialog mit Schulabgängern zu beginnen. Denn auch analoge Maßnahmen, wie eben Teilnahmen an Messen und die gute alte Printanzeige, gehören zu einem gelungenen Marketingmix dazu.

### In hochwertigen Umfeldern werben

Welche analogen und digitalen Werbemittel Wohnungsunternehmen auch wählen – sie sollten ihre Entscheidung stets von den damit verfolgten Zielen und der Zielgruppe abhängig machen. Potenzielle Mitarbeiter können sie gut über die sozialen Medien und mittels Anzeigen in passenden wohnungswirtschaftlichen Fachmedien erreichen. Denn in einem hochwertigen, thematisch relevanten Umfeld entfalten auf die Zielgruppe abgestimmte Anzeigen die beste Wirkung. Das journalistische Umfeld eines etablierten Fachmediums hat unmittelbar positiven Einfluss auf die Werbemaßnahme und die werbende Marke.

Das belegt auch die aktuelle *B2B Media Studie Mittelstand*. Werbung wirkt in den relevanten Umfeldern von B2B-Fachmedien besonders gut. Wenn sich mittelständische Nutzer über spezielle Fachthemen informieren wollen, tun sie das beinahe täglich auf den Websites und digitalen Fachportalen der etablierten Fachmedienanbieter, weil sie deren Inhalte als relevant erachten. Wird passende Werbung in diesem qualitativ hochwertigen Umfeld ausgespielt, fühlen sich die Website-Besucher davon nicht gestört. 70 Prozent der Befragten empfinden Werbung als glaubwürdiger, wenn sie sich in den thematischen Kontext der jeweiligen Seite einfügt und eher unauffällig gestaltet ist. Ob es gelingt, die Aufmerksamkeit der Besucher zu wecken, ist ebenfalls vom Umfeld abhängig. 65 Prozent der Studienteilnehmer bemerken Werbung eher, wenn sie im Hinblick auf das Thema zur besuchten Seite passt. Dementsprechend fühlen sich 79 Prozent der Nutzer eher verfolgt als informiert, wenn Werbung und Umfeld thematisch stark divergieren. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Werbung in relevanten B2B-Umfeldern eine größere Aufmerksamkeit bei den Rezipienten erzeugt und besser wirkt als in einem thematisch fremden Kontext. →

Anzeige

**NETZWERK ZUKUNFT – MENSCH. TECHNIK. PFLEGE.**

24.–26. MÄRZ 2020  
MESSEGELÄNDE HANNOVER

Entdecken Sie innovative Wohnlösungen und aktuelle Trends – auf dem Tag der Wohnungswirtschaft.

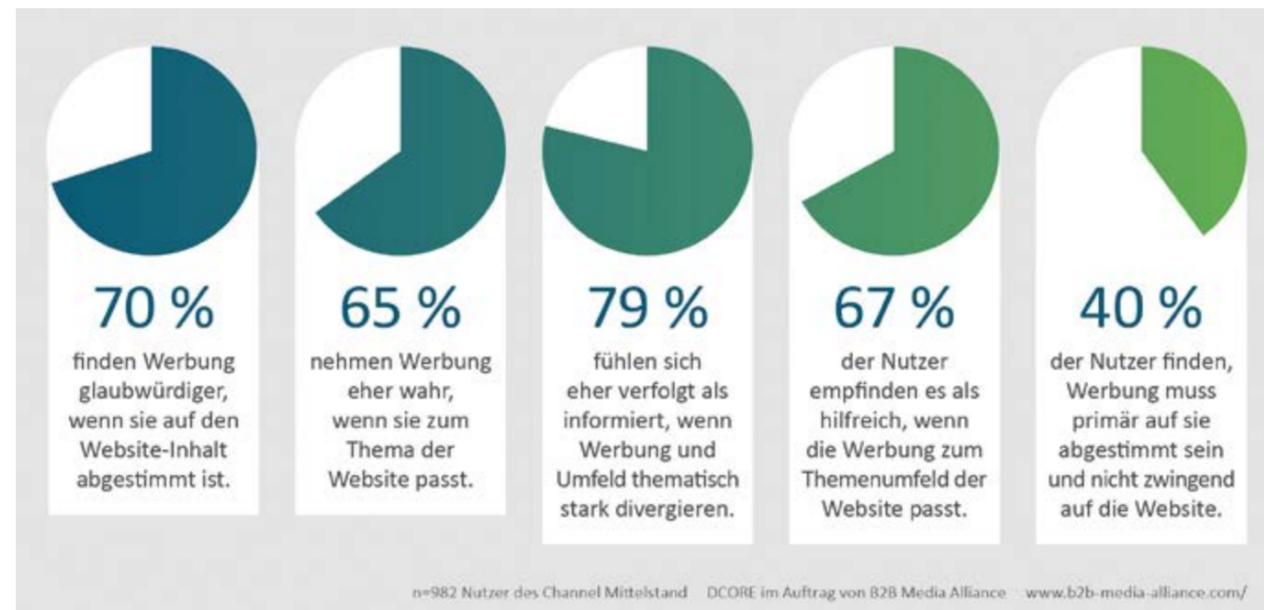
Neu: FÜR DEN GUTEN START IN DEN TAG  
Spannende Vorträge und inspirierende Impulse – beim Messe-Frühstück

Erleben Sie den Treffpunkt der Pflegewirtschaft, diskutieren Sie mit Experten und erkunden Sie den vielfältigen Ausstellungsbereich – auf der ALTENPFLEGE 2020.

FACHAUSSTELLUNGEN  
**HECKMANN**  
UNTERNEHMENSGRUPPE DEUTSCHE MESSE

www.altenpflege-messe.de

VINCENTZ



### Datenschutzrechtliche Vorgaben

Allerdings wird es zunehmend schwerer, Online-Anzeigen passgenau auszuspielen. Als Ergänzung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) vom Mai 2018 und als Vorwegnahme der für 2020 erwarteten ePrivacy-Verordnung (ePVO) ist das Cookie-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 1. Oktober 2019 zu betrachten. Website-Betreiber dürfen Cookies nur setzen, wenn sie den Nutzer im Vorfeld klar und umfassend informiert haben und er der Cookie-Speicherung auf seinem Gerät aktiv und ausdrücklich zugestimmt hat. Sollte das entsprechende Zustimmungsfeld bereits mit einem Haken vorausgefüllt sein, den der Nutzer aktiv entfernen muss, ist das ebenso verboten wie Cookie-Consent-Banner. Sie informieren den Nutzer lediglich darüber, dass der Website-Betreiber Cookies setzt.

### Umdenken!

Für die Werbebranche ist das Urteil des EuGHs eine schallende Ohrfeige, die mit einem kategorischen Verbot ganzer Geschäftsmodelle einhergeht. Ohne Einwilligung dürfen die großen internationalen Werbenetzwerke weder Dutzende Cookies für ein seitenübergreifendes Tracking setzen noch Daten sammeln, um detaillierte Nutzerprofile zu erstellen. Darum wird es noch schwieriger, Zielgruppen zu definieren und personalisierte Werbung kanalübergreifend auszuspielen. Das macht Werbung in Fachmedien zu einer echten Alternative. Aufgrund der Komplexität kanalübergreifender Werbekampagnen ist es jedoch ratsam, sich an einen externen Experten zu wenden. So sind Wohnungsbauunternehmen im wahrsten Sinne des Wortes auf der sicheren Seite. Sie können sich darauf verlassen, dass ein erfahrener, spezialisierter Dienstleister für sie eine maßgeschneiderte Kampagne plant und umsetzt, die nicht nur im Hinblick auf datenschutzrechtliche Anforderungen völlig unbedenklich ist, sondern auch optisch und konzeptionell überzeugt. Von Profis für Profis. ←

### Die Haufe Media Lounge

ist die Content-Plattform von Haufe Media Sales. Entscheider und Führungskräfte erhalten strategische Empfehlungen und praktische Tipps für ihr Marketing und ihre Media-Planung. Die Beiträge beantworten konkrete Fragen aus der Praxis, erörtern die Ergebnisse aktueller Studien, fassen themenspezifische Fachbücher zusammen, verweisen auf interessante Veranstaltungen und liefern spannende Einblicke in den Marketingalltag renommierter Unternehmen. Um ihr Marketing noch effizienter und erfolgreicher zu gestalten, können Marketing- und Media-Professionals verschiedene Leitfäden und Whitepapers herunterladen: von Vermarktung, Markenaufbau, Werbeformen und Anzeigen über Content-Marketing, E-Mail-Marketing und Lead-Generierung bis hin zu Fachportalen. Auch der für 2020 erwarteten ePVO widmet sich Haufe Media Sales in einem Leitfaden, der in Zusammenarbeit mit einer spezialisierten Fachanwältin entstanden ist.

[www.medialounge.haufe.de](http://www.medialounge.haufe.de)

**Die Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH** ist ein sehr gut aufgestelltes kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 500 Wohneinheiten. Gesellschafter der GmbH sind der Landkreis Cloppenburg, die 13 kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie die Landessparkasse zu Oldenburg und die Norddeutsche Landesbank. Der wachsende Landkreis Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland und verfügt über mehr als 172.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Sitz der GmbH ist in der Kreisstadt Cloppenburg, in der rund 35.000 Menschen leben.

Im Rahmen einer altersbedingten Nachfolgeregelung suchen wir zum 01.02.2021 eine engagierte und verantwortungsvolle Führungspersönlichkeit als allein vertretungsberechtigten



Geschäftsführer (m/w/d)

Als zukünftiger Geschäftsführer tragen Sie die Gesamtverantwortung für die strategische und operative Weiterführung und -entwicklung des Unternehmens, vor allem für die nachhaltige Pflege und stetige Erweiterung des Wohnungsbestandes unter Beachtung der demografischen Entwicklung des Landkreises Cloppenburg.

Sie verfügen über ein erfolgreich abgeschlossenes Studium oder eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung und mehrjährige Berufserfahrung, idealerweise in der Wohnungswirtschaft. Analytisches, strategisches und konzeptionelles Denken gehören ebenso zu Ihren Stärken wie Organisationstalent und ein professionelles Auftreten nach innen und außen. Sie zeichnen sich durch Verhandlungsgeschick, Entscheidungsstärke sowie durch Führungsfähigkeit, eine ausgeprägte soziale Kompetenz und Gestaltungswillen aus.

Wir bieten eine der Position angemessene Vergütung und zusätzliche Altersversorgung in Anlehnung an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Die Stelle ist auf fünf Jahre befristet. Eine Verlängerung ist möglich. Eine mehrmonatige Einarbeitungszeit vor dem 01.02.2021 ist vorgesehen.

Wir freuen wir uns auf Ihre aussagefähige Bewerbung mit Lebenslauf, Zeugnissen, Qualifikationsnachweisen bis spätestens **29.02.2020**. Um Aufwand und Kosten zu senken, bitten wir Sie, nur Kopien Ihrer Unterlagen und keine Mappen und Folien einzureichen. Drei Monate nach Abschluss des Stellenbesetzungsverfahrens werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet. Gerne können Sie Ihre Bewerbung auch per E-Mail an [s.moeller@lkclp.de](mailto:s.moeller@lkclp.de) übersenden.

Für nähere Auskünfte stehen Ihnen der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft, Herr Landrat Johann Wimberg – Tel. 04471/15-126, E-Mail: [wimberg@lkclp.de](mailto:wimberg@lkclp.de) – und der Geschäftsführer, Herr Hans-Joachim Rolfes – Tel. 04471/9117-11, E-Mail: [hans-joachim.rolfes@wobau-clp.de](mailto:hans-joachim.rolfes@wobau-clp.de) – zur Verfügung.

**Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg mbH**  
**Herr Landrat Johann Wimberg | Eschstr. 29 | 49661 Cloppenburg**

## Zentrale Wärmeversorgung aus einer Hand.

Die Wohnungsstation Logamax kompakt WS170 im Design der Buderus Titanium Linie eignet sich ideal sowohl für die Nutzung in Mehrfamilienhäusern als auch für Nah- und Fernwärmenetze. Der Systemspezialist Buderus bietet hierbei hohen Heiz- und Warmwasserkomfort aus einer Hand: mit innovativen Funktionen, optimaler Systemintegration mit Logamatic Regelungstechnik sowie dem perfekten Zusammenspiel von Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und Wärmeübertragung.





**Logamax kompakt WS170**



# Vorfahrt für Mieterstrom

Hamburgs Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher und Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil zu Gast beim WoWi-Lunch. vdw-Direktorin und VNW-Direktor schreiben Brief an die fünf Ministerpräsidenten im Norden.



**Hamburg.** Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat Vorfahrt für Mieterstrom gefordert. Die Regierungschefs der fünf norddeutschen Bundesländer wurden in einem Brief gebeten, sich im Bundesrat für die Abschaffung der steuerlichen Benachteiligung bei der Erzeugung von Mieterstrom einzusetzen.

„Wohnungsunternehmen können und wollen wichtige Partner der Politik bei der Erreichung der Klimaschutzziele sein“, erklärte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. „Sie könnten ihren Mietern mit Hilfe von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken kostengünstigen Strom zur Verfügung stellen, wenn sie nicht durch Steuergesetze daran gehindert würden.“

„Das Problem: Derzeit hemmen steuerliche Nachteile das Angebot von Mieterstrommodellen“, erläuterte die Direktorin des vdw Niedersachsen Bremen, Dr. Susanne Schmitt. So drohe Wohnungsunternehmen der Verlust der Gewerbesteuer- bzw. der Steuerfreiheit. Die Befreiung dieser Unternehmen von Steuerzahlungen sei kein Selbstzweck, sondern eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sie bezahlbaren Wohnraum anbieten könnten.

## Tschentscher und Weil zu Gast beim WoWi-Lunch des VNW

Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher und Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil waren Gäste beim Wohnungswirtschaftlichen Lunch in Hamburg. An dem Treffen nahmen mehr als 80 Vorstände und Geschäftsführer von Hamburger Wohnungsunternehmen teil.

Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher erklärte: „Keiner anderen Metropole in Deutschland gelingt es so gut wie Hamburg, das Angebot an neuen Wohnungen zu vergrößern und den Anstieg der Mieten zu bremsen. Mit unserem Wohnungsbauprogramm wurden seit 2011 fast 60 000 neue Wohnungen gebaut. Auch bei der Senkung der Kohlendioxidemissionen in unserer Stadt ist die Wohnungswirtschaft eine wichtige Partnerin. Mit Mieterstrom können wir die erneuerbaren Energien in Hamburg ausbauen. Deshalb setzen wir uns für den Abbau von Steuernachteilen ein und fördern den Bau von Solaranlagen.“

## Ein Beispiel:

In einem Quartier mit 250 Wohnungen könnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß jährlich um rund 157 Tonnen reduziert werden, wenn die Wärme- und Stromversorgung statt mit Gas- oder Ölkessel nun mit Hilfe von Mieterstrom (Kraft-Wärme-Kopplung für Wärme und einer Photovoltaikanlage für Strom) erfolgen würde.

Um diese 157 Tonnen CO<sub>2</sub> gegenüber einem heute üblichen energetischen Standard durch zusätzliche energetische Modernisierungsmaßnahmen zu reduzieren, müsste der Energieverbrauch um 40 Prozent gesenkt werden. Hierfür wäre eine Modernisierung in Höhe von etwa drei Millionen Euro notwendig.

Bei einer daraus folgenden Mieterhöhung von acht Prozent würde sich eine zusätzliche monatliche Kostenbelastung von 0,95 Euro pro Quadratmeter ergeben (Mieterhöhung 1,30 Euro pro Quadratmeter minus Energieeinsparung 0,35 Euro pro Quadratmeter). Das entspräche einer Mehrbelastung für die Mieterinnen und Mieter in Höhe von 684 Euro pro Jahr bzw. 57 Euro pro Monat.

Würde die Minderung der 157 Tonnen CO<sub>2</sub> durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaikanlagen erreicht und dabei der Mieterstrom um 4 Cent pro Kilowattstunde günstiger angeboten, wird der Mieterhaushalt um 80 Euro im Jahr entlastet.

„Es gibt keinen Grund, die entsprechenden Gesetze nicht umgehend zu ändern“, resümierten Dr. Susanne Schmitt und VNW-Direktor Andreas Breitner. „Den Staat würde das keinen Cent kosten und dem Klimaschutz wäre durch eine erhebliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ein großer Dienst erwiesen. Zu guter Letzt werden Mieterinnen und Mieter auch noch bei den Energiekosten entlastet.“ ←

## Mieterstrom ist billiger als Strom von anderen Anbietern

Der vdw Niedersachsen Bremen und der VNW regen an, die Erzeugung und Lieferung von Strom in den Katalog der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten aufzunehmen. Das könnte durch eine Ergänzung des Gewerbesteuergesetzes erfolgen.

Dezentrale Mieterstrommodelle zeichneten sich dadurch aus, dass erneuerbare Energiequellen (Photovoltaikanlagen) und eine effiziente Stromproduktion, beispielsweise durch Blockheizkraftwerke, kombiniert würden.

„Mieterstrom ist für die Mieterinnen und Mieter in der Regel deutlich günstiger als der von anderen Stromanbietern“, erklärte Dr. Schmitt. Es sei gesetzlich vorgeschrieben, dass sogenannter Mieterstrom zehn Prozent günstiger als der örtliche Grundversorgertarif sein müsse.

## Mieterstrom entlastet die Menschen – energetische Sanierung verteuert das Wohnen

„Sogenannter Mieterstrom bietet zudem die Chance, die hohen Anforderungen des Klimaschutzes mit dem Anspruch der Gesellschaft nach bezahlbarem Wohnen zu versöhnen“, erklärte VNW-Direktor Andreas Breitner. „Klimaschutz, der einseitig zu Lasten der Mieterinnen und Mieter geht, ist nicht mehrheitsfähig.“

Durch nachhaltige Mieterstrommodelle könne deutlich mehr CO<sub>2</sub> reduziert werden als durch eine teure und aufwändige energetische Modernisierung von Wohngebäuden. Zudem mache die energetische Modernisierung von bestehenden Gebäuden das Wohnen für die Mieterinnen und Mieter erheblich teurer.



# Die Norddeutsche Wohnungswirtschaft schaut mit **Optimismus** auf das Jahr 2020

Neujahrsumfrage unter den Unternehmen ergibt:  
Die Geschäftsaussichten sind sehr gut – Sorge vor steigenden Baukosten.

**Hamburg/Hannover.** Trotz nachlassender Wirtschaftskonjunktur geht die norddeutsche Wohnungswirtschaft mit großem Optimismus in das neue Jahr. 85 Prozent der Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften bewerten das aktuelle Geschäftsklima in der Branche mit ausgezeichnet, sehr gut oder gut. 96 Prozent rechnen mit einer ausgezeichneten, sehr guten bzw. guten Geschäftsentwicklung ihres Unternehmens.

Das ergab eine Neujahrsumfrage des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und des Verbands der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) unter rund 400 Unternehmen, deren Ergebnisse Mitte Januar der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

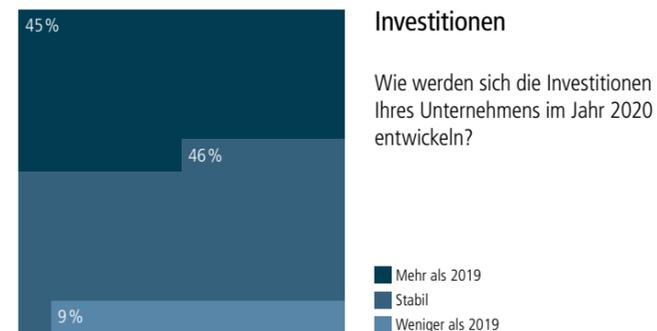
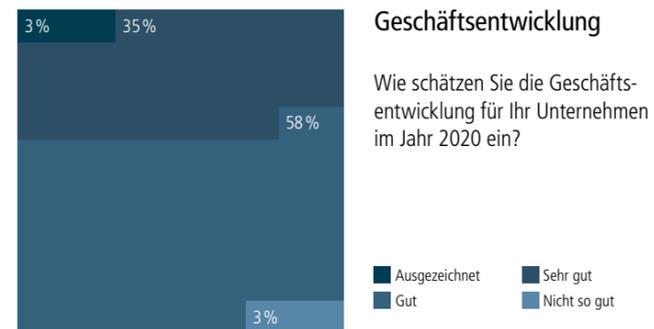
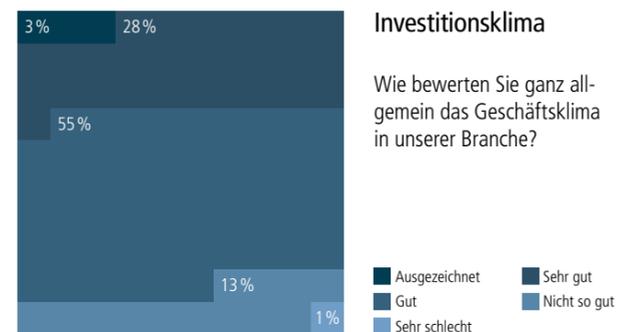
Der Umfrage zufolge wollen 46 Prozent der Unternehmen in diesem Jahr mehr investieren als im vergangenen Jahr. 46 Prozent werden 2020 genau so viel wie 2019 investieren. Alle Unternehmen werden mit dem Bau von Wohnungen beginnen, jedes vierte Unternehmen sogar mit dem Bau von mehr als 50 Wohnungen.

Trotz der guten Stimmung stehen die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften vor großen Herausforderungen. So sind der Umfrage zufolge die größten Hemmnisse hohe Baukosten (29 Prozent), populistische Forderungen der Politik (18 Prozent), fehlende Grundstücke (16 Prozent), zu lange Baugenehmigungszeiten (14 Prozent), zu hohe Umweltschutzaufgaben (14 Prozent) und eine unzureichende Förderung (neun Prozent).

Angesichts fehlender Kapazitäten in der Bauwirtschaft haben sich die Bauzeiten zum Teil deutlich verlängert. Für 46 Prozent der Umfrageteilnehmer haben die Bauzeiten deutlich bzw. sehr erheblich zugenommen. Und die Aussichten in dieser Hinsicht sind trübe. 66 Prozent erwarten in den kommenden beiden Jahren eine Zunahme der Bauzeiten.

Die von immer mehr Kommunen geplante Vergabe öffentlicher Baugrundstücke im Wege des Erbbaurechts findet unter den Wohnungsunternehmen keine Zustimmung. Der Umfrage zufolge sind 64 Prozent nicht bereit, Wohnungsneubau auf Erbbaurechtgrundstücken zu realisieren.

## Die Ergebnisse der Umfrage im Einzelnen:



**Wir suchen Sie für unsere wohnungswirtschaftliche ERP-Software immotion®**

- Kundenberater und IT-Consultants (w/m)
- Produktmanager Branchensoftware (w/m)
- Vertriebsmitarbeiter Innendienst in Bremen (w/m)

Sind Sie interessiert?  
Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme oder direkte Bewerbung für unsere Standorte Bremen, Hannover und Leverkusen. Senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, die wir absolut vertraulich behandeln, unter Angabe des möglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung per E-Mail (PDF-Format) an: [personalabteilung@gap-group.de](mailto:personalabteilung@gap-group.de)

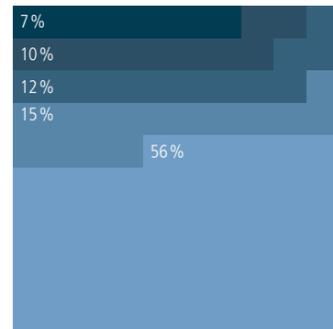
[www.gap-group.de](http://www.gap-group.de)

**Wir sind Ihr Energie- und Lösungsanbieter in der Region**

für Strom, Erdgas, Photovoltaik, Wärme und Elektromobilität

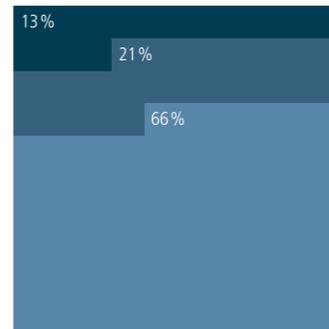
**e.on**

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



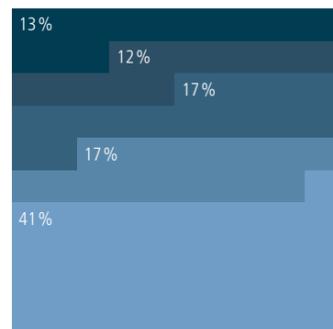
### Baufertigstellungen

Wie viele Wohnungen wird Ihr Unternehmen im Jahr 2020 voraussichtlich fertigstellen?



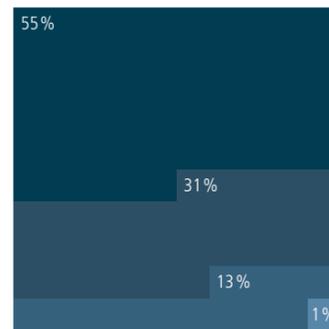
### Bauzeiten

Erwarten Sie in den kommenden ein bis zwei Jahren eine Zunahme der Bauzeiten?



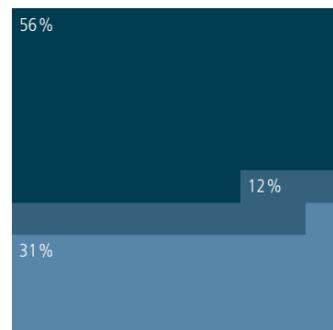
### Baubeginne

Mit dem Bau wie vieler Wohnungen beginnen Sie 2020?



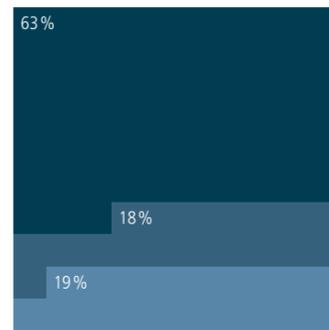
### Baumängel

Haben die Baumängel in den vergangenen zwei bis drei Jahren zugenommen?



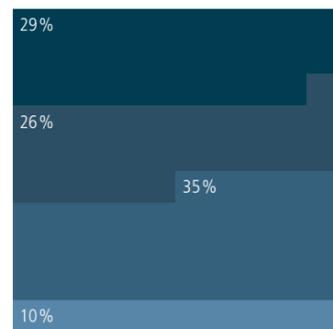
### Mieten

Planen Sie im Jahr 2020 Mieterhöhungen?



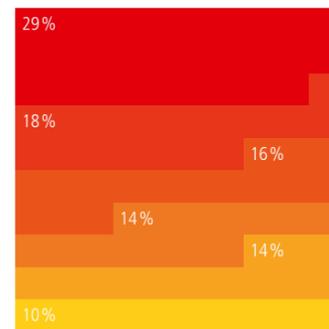
### Erbaurecht

Kommunen planen vermehrt die Vergabe öffentlicher Grundstücke ausschließlich im Wege des Erbbaurechts. Ist Ihr Unternehmen bereit, Wohnungsneubau auf Erbbaugrundstücken zu realisieren?



### Bauzeiten

Wie haben sich die Bauzeiten bei Ihnen innerhalb der vergangenen zwölf Monate entwickelt?



### Hemmnisse

Die größten Hemmnisse für den Neubau von Wohnungen sind ...



## Wir bewegen Menschen

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

## IT-SICHERHEIT

# Das Immunsystem der Wohnungswirtschaft



**SUSANNE VIEKER**  
Geschäftsführerin,  
Prokuristin Haufe-Lexware  
Real Estate AG

Wer sein Immunsystem stärkt, wird seltener krank. Genauso sollten Unternehmen in der Wohnungswirtschaft ihre IT-Sicherheit prüfen und sich vor Angriffen von außen schützen. Die Schwachstelle des firmeneigenen Immunsystems sind beispielsweise sensible Daten, die in falsche Hände gelangen.

**Gestohlene Kontakte, geknackte Passwörter und lahmgelegte Server gehören inzwischen zum digitalen Alltag. Sicherheitslücken gibt es dabei aber nicht nur im technischen Bereich: Ganz entscheidende Faktoren im IT-System sind das Sicherheitsbewusstsein und das Verhalten der Mitarbeiter. Die meisten Cyberangriffe werden mittlerweile nicht durch klassische Hacker, sondern durch die eigenen Angestellten verursacht – in der Regel gar nicht vorsätzlich, sondern aus reiner Unwissenheit heraus.**

## Beim Sicherheitskonzept häufig vergessen: Smartphones und Tablets

Verstärkt werden die Probleme durch mobile Geräte. Viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft nutzen inzwischen Tablets und Smartphones. Doch schnell bleiben die kleinen Helfer mal bei einer Wohnungsabnahme liegen oder sie fallen aus der Tasche des Mitarbeiters – der Datenklau ist ohne modernes Sicherheitskonzept dann nur noch einen Wisch entfernt. Die fortschreitende Digitalisierung erfordert deshalb weitreichendere Konzepte zur IT-Sicherheit, als dies noch vor einigen Jahren nötig war, als sensible Daten lediglich auf stationären Computern gespeichert waren. Doch genau dies ist keinesfalls Standard: Während Wohnungsunternehmen auf Büro-Arbeitsplatzrechnern in der Regel zumindest eine minimale Basis an Sicherheitstools wie Firewall und Antivirussoftware installiert haben, fehlt dieser Mindestschutz auf vielen Mobilgeräten – von einer mehrschichtigen Sicherheitsstrategie und einem definierten Prozess ganz zu schweigen.

Kritisch kann es zudem werden, wenn Mitarbeiter ihr privates Gerät für dienstliche Zwecke nutzen und sensible und vertrauliche Unternehmensdaten unverschlüsselt auf ihrem Handy bearbeiten. Dann haben Hacker leichtes Spiel. Wichtig ist es daher, von vornherein dafür zu sorgen, dass unautorisierte Personen nicht auf kritische Daten zugreifen können. Dafür gibt es beispielsweise Sperrtechniken oder Software, die dafür sorgt, dass Daten bei nicht befugtem Zugriff automatisch gelöscht werden.

## Enorme Schäden durch verloren gegangene Daten

Zwar wird in der Wohnungswirtschaft nicht mit Staatsgeheimnissen hantiert, personenbezogene Daten aber – ob nun von Mietern oder Wohnungsinteressenten, von Handwerkern oder Zulieferern – werden in Massen erhoben und digital verarbeitet. Geraten die Informationen in die falschen Hände, kann dies weitreichende Folgen für das betroffene Unternehmen haben. Neben den Schäden im eigenen System kann ein Angriff auf das IT-System auch bei Wohnungsunternehmen zu Haftpflichtschäden führen oder Datenschutzverfahren nach sich ziehen – ganz zu schweigen vom enormen Reputationsschaden und Vertrauensverlust.

Insgesamt sind viele Unternehmen in der Wohnungswirtschaft noch nicht breit genug aufgestellt, wenn es um IT-Sicherheit geht. Sie sehen die notwendigen Investitionen in die Datensicherheit als Bürde oder gar als unangenehme Pflicht. In Wirklichkeit bietet dieser Invest jedoch neben der Modernisierung der IT-Landschaft die Chance, neue Wege in die Digitalisierung zu gehen, Mitarbeitern andere Aufgaben und mehr Verantwortungen zu geben und bei den Mietern und Wohneigentümern Vertrauen zu erzeugen.



## 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.

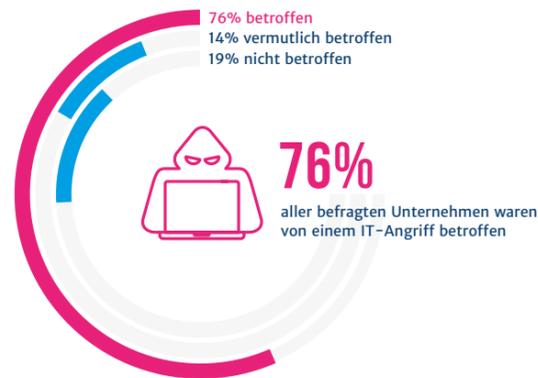
[www.innotec-gruppe.de](http://www.innotec-gruppe.de)



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](http://minol.de/connect)

**Minol**

**War Ihr Unternehmen innerhalb der letzten zwölf Monate von IT-Sicherheitsvorfällen betroffen?**



**Auf dem Weg zu mehr IT-Sicherheit müssen die Faktoren Technik und Mensch ineinandergreifen**



**Das Sicherheitsdreieck lautet Mensch-Technik-Prozesse**

Eine effiziente IT-Sicherheitsstrategie von Wohnungsunternehmen muss dabei drei Aspekte gleichermaßen berücksichtigen: Mensch, Technik und Prozesse bilden ein Sicherheitsdreieck. Das größte IT-Risiko ist tatsächlich der Mensch – da sind sich inzwischen alle Experten einig. Um die Angestellten für das Thema zu sensibilisieren, muss das Unternehmen sie aus- und fortbilden und über alle sicherheitsrelevanten Fragen aufklären. Und zwar nicht nur einmal: Allein die sprunghafte Technologieentwicklung zwingt zum ständigen Nachjustieren. Denn nicht nur die technischen Systeme entwickeln sich weiter, sondern auch Angriffe und Bedrohungen wechseln und es gibt immer neue rechtliche Vorgaben. IT-Sicherheit ist eine Daueraufgabe, die daher auch direkt im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung angesiedelt sein sollte. Nötig ist neben einem oder mehreren IT-Sicherheitsexperten zudem ein hierfür bereitgestelltes und ausreichendes Budget, das die notwendige Konstanz und Dauerhaftigkeit finanziell absichert.

**Welchen Stellenwert hat das Thema IT-Sicherheit in Ihrem Unternehmen?**



Quelle: Bitkom

**Der Server im eigenen Haus ist nicht mehr die sicherste Lösung**

Auf dem Sektor Technik müssen die Unternehmen vor allem für eine stabile, ausfallsichere Infrastruktur sorgen. Das erfordert Investitionen in Hardware, Software und Services. Es erfordert aber auch Entscheidungen darüber, ob die Systemlandschaft im eigenen Unternehmen oder in einem externen Rechenzentrum etwa als Cloud-Dienst betrieben werden soll. Immer noch glauben viele Firmen, die IT im eigenen Haus sei die wirtschaftlichste und sicherste Lösung. Das ist längst nicht mehr der Fall. Moderne Rechenzentren bieten einen Sicherheitsstandard, der im eigenen Haus nicht oder nur mit sehr großem Aufwand realisiert werden kann. Außerdem sind Geschäftsführer oder IT-Administratoren mittlerweile kaum mehr in der Lage, die weitreichenden und komplexen Maßnahmen sowie deren Auswirkungen zu überblicken. Bei externen Angeboten ist es jedoch sinnvoll, auf webbasierte Lösungen zu setzen. Webbasierte ERP-Systeme entwickeln sich beispielsweise gerade zum Standard. Da empfiehlt es sich darüber nachzudenken, ob nicht weitere Elemente der IT-Landschaft webbasiert betrieben werden könnten. Bevor ein Outsourcing-Vertrag unterschrieben wird, sollte ein Unternehmen sich jedoch vor Ort von der Sicherheitsarchitektur des Anbieters überzeugen.

Beim dritten Aspekt des Sicherheitsdreiecks, den Prozessen, geht es darum, alle Unternehmensabläufe daraufhin zu überprüfen, ob sie den verschiedenen Bedrohungen – vom Stromausfall bis zu Hackerangriffen – gewachsen sind. Das beginnt bei Zutrittskontrollen im Unternehmen und erstreckt sich über das Übermitteln und Lagern von Dokumenten bis zur schnellen Anpassbarkeit der Prozesse an neue Gegebenheiten.

**#umweltschützen**

Bachelor of Arts Real Estate

**SOMMERSEMESTER APRIL 2020**  
STUDIENZENTRUM HAMBURG

die Immobilienhochschule  
**EBZ Business School**  
University of Applied Sciences

Mit einem Abschluss als Bachelor of Arts Real Estate übernimmst du Verantwortung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und für eine bessere Umwelt. Jetzt informieren:  
[www.die-immobilienhochschule.de](http://www.die-immobilienhochschule.de)

**IT-Sicherheit muss in die Unternehmens-DNA übergehen**

Im Moment ist das Thema IT-Sicherheit in vielen Wohnungsunternehmen noch eine Blackbox – und eine lästige Pflichtaufgabe. Dabei kann IT-Sicherheit auch Spaß machen. Für alle Entscheidungen ist es essenziell zu verstehen, dass es nicht mit einmaligen Maßnahmen getan ist, also etwa dem Anschaffen neuer Hard- und Software. In diesem Bereich gibt es kein „Wir sind fertig“. Die Verantwortung für die IT-Sicherheit trägt die Unternehmensleitung. Bei ihr fängt das Sicherheitsbewusstsein an und strahlt von dort in die Firma aus – IT-Sicherheit muss in der DNA des Unternehmens verankert und zu einem Mindset entwickelt werden. Technische Geschütze aufzufahren allein reicht nicht: Um das firmeneigene Immunsystem zu stärken, müssen alle an einem Strang ziehen – von der Geschäftsführung über die IT-Abteilung bis hin zu jedem einzelnen Mitarbeiter. IT-Sicherheit fängt im Kopf an, und zukünftig wird es weitere Herausforderungen geben. Neue Technologien, vor allem aus dem großen Werkzeugkasten des Internets der Dinge, bringen erhöhte Anforderungen und Komplexitäten für die IT-Sicherheit mit sich. So erfordern etwa Smart-Home-Elemente wie Alexa und ihre künftigen Erweiterungen spezielle Schutzmaßnahmen, vor allem zu den Themen Datenschutz und Privatsphäre. ←



**Worauf sollten Wohnungsunternehmen bei ihrer persönlichen Sicherheitsstrategie achten? Was ist wichtig? Wie sehen die ersten Schritte aus? Das kostenlose Whitepaper „IT-Sicherheit ist Pflicht“ leitet Sie in fünf Abschnitten zum sicheren Unternehmen – und bietet auch eine individuelle Risikoanalyse.**

Download unter <https://bit.ly/2rc5orf>



**Schon heute alle Vorgaben der EED erfüllen!**

**KALO**  
einfach persönlicher.

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 · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing

MADE IN GERMANY

Neubau einer Wohnanlage in 27283 Verden - Mainstraße

**PGN** ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE



# Die wichtigsten Termine in den kommenden Monaten

**24./25.**  
FEBRUAR 20

**HAMBURG**  
Fachtagung  
„Digitalisierung“

**16./17.**  
APRIL 20

**BAD ZWISCHENNAH**  
39. Zwischenahner  
Gespräch

**8./9.**  
SEPTEMBER 20

**HANNOVER**  
vdw-Verbandstag

**5./6.**  
OKTOBER 20

**GUT THANSEN**  
13. Fachtagung  
Rechnungswesen

**14.**  
JANUAR 21

**HANNOVER**  
auftakt21 /  
vdw-Neujahrsempfang

## 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

## 02.2020

Wir blicken in der Aprilausgabe auf die Fachtagung Digitalisierung zurück und geben pünktlich zum Beginn des Zwischenahner Gespräches eine kleine Einstimmung auf die wichtige wohnungspolitische Traditionsveranstaltung. Die Serie zu den Wohntrends wird fortgesetzt, und die NLG gibt einen Einblick in ihre Arbeit und die künftige Zusammenarbeit mit dem vdw und seinen Mitgliedern. Außerdem finden Sie wie gewohnt viele Nachrichten aus und von den vdw-Mitgliedsunternehmen.

### **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](mailto:info@vdw-online.de)  
Internet: [www.vdw-wohnen.de](http://www.vdw-wohnen.de)  
[www.vdw-magazin.de](http://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](mailto:info@vnw.de)  
Internet: [www.vnw.de](http://www.vnw.de)