



Heiter bis wolkig

Partner der  
Immobilienwirtschaft

Einfache &  
schnelle Umstellung:  
meist kein neues  
Hausnetz nötig<sup>2</sup>

# Bringen Sie Gigaspeed<sup>1</sup> in Ihre Immobilie

Vodafone Highspeed-Internet  
für Ihre Immobilie mit bis zu 1 GB/s<sup>1</sup>  
im Download.

Mehr Infos unter  
[vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://vodafone.de/immobilienwirtschaft)

The future is exciting.  
**Ready?**



<sup>1</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>2</sup> Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: März 2020  
Dies ist ein Angebot der Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

# Inhalt 4\_2020

## "Ich bin nicht verrückt. Meine Realität ist einfach eine andere als deine."

Der Hutmacher in „Alice im Wunderland“ von Lewis Carroll

### vdw intern

Vorwort	02
vdw-Verbandstag	03
Der neue Verbandsrat	06
gbg-Hildesheim	09
Namen und Nachrichten	16
Projekt „Barrierefreie Wohnung“	24
<i>Impressum</i>	24
vdw-Stellungnahmen	25
Homepagecheck	26
Ja zu STEP	27
Serielles Bauen	28
Mobilitätskonzept	34
Vorstellung „NLG“	38
Zur Person	48

### Analysen

Social-Media-Marketing	50
Interview Prof. Stephan Rammler	54
Energieautarkes Mehrfamilienhaus	57
Kosten der Unterkunft	60
Urban Farming	62
ERP aus der Cloud	66
Mieterhöhung nach Modernisierung	70
Zukunft der Städte	74

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner-ID | 53326-2009-1021

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.

### Heiter bis wolkig

Ganz unbeschwert kommt man leider selten ans Ziel. Es ist mitunter kurvig, steinig und eng. Und Licht und Schatten begleiten, wie sich in vielen Berichten in diesem magazin zeigt, die alltägliche Arbeit. Sei es beim Ringen mit der Politik, beim Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, bei der Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte, bei der Durchführung einer Mitgliederversammlung in Corona-Zeitung oder bei der Aufwertung sanierungsbedürftiger Altstadtbestände. Die abgebildete Alte Marktstraße in Hameln ist eines von immer mehr Beispielen, wie zeitgemäße Wohnangebote in historischem Umfeld aussehen können. (Foto: © Fotodesign Andreas Braun, Hameln)





**Dr. Susanne Schmitt**

Verbandsdirektorin

Die Corona-Pandemie verschafft uns immer wieder neue Erfahrungen. So hat unser Verband erstmals in seiner 111-jährigen Geschichte eine Mitgliederversammlung teils als Präsenzveranstaltung, teils auf virtuellem Wege durchgeführt. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden. Dennoch hoffen wir natürlich, wie Sie sicherlich auch, dass bald wieder so etwas wie Normalität eintritt und unbeschwerte Treffen mit persönlichen Gesprächen in fröhlicher Atmosphäre stattfinden können. Wir vermissen das doch mittlerweile sehr. Aber noch ist Geduld gefragt, und ob unsere nächste große Veranstaltung, der Jahresauftakt 2021 am 14. Januar, wie gewohnt stattfinden kann, ist derzeit ehrlicherweise nicht absehbar. Drücken wir also die Daumen, dass wir COVID-19 schnell und gesund überstehen.

Am Rande des „hybriden“ Verbandstags wurde das vollzogen, was seit der Wahl im Frühjahr entschieden war: Der neue vdw-Verbandsrat hat sich konstituiert. Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen, die sich zur Wahl gestellt haben bzw. sich an der Wahl beteiligt haben, sehr herzlich bedanken. Die große Beteiligung hat gezeigt: Der vdw ist ein lebendiger Verband mit engagierten Unternehmensvertretern. Mein Dank gilt auch den Vorständen und Geschäftsführern, die aus dem Verbandsrat ausgeschieden sind. Ich hoffe sehr, dass wir auch künftig auf ihre Expertise zurückgreifen können.

Der Zusammenhalt zwischen dem vdw und seinen Mitgliedsunternehmen ist wichtiger denn je. Denn es stehen im politischen Raum viele Themen und Fragen an, die sich ganz wesentlich auf das

nachhaltige Geschäftsmodell der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auswirken. Deswegen ist es gut und richtig, dass sich der vdw frühzeitig einmischt. Unser Rat wird auf allen Ebenen der Verwaltung geschätzt. Und sowohl die Niedersächsische Landesregierung als auch der Bremer Senat betonen immer wieder die konstruktive Zusammenarbeit mit dem vdw; dies kam auch bei den Videobotschaften von Ministerpräsident Stephan Weil und Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte zum Verbandstag zum Ausdruck.

Aus der Fülle an Themen möchte ich an dieser Stelle nur eines hervorheben: unsere Initiative zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung, die in erster Linie auf schlankere Genehmigungsprozesse, die Verwendung neuer Baustoffe und den Bestandsschutz bei Umbaumaßnahmen abzielt. Wir halten das Baurecht in Niedersachsen für überreguliert. Eine zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft ist die Anpassung der Niedersächsischen Bauordnung an die Musterbauordnung des Bundes. Während man auf Bundesebene mit sechs Kapiteln auskommt, sind es in der Landesbauordnung zwölf Abschnitte. Wer soll das begreifen? Es geht aber nicht nur um eine bessere Verständlichkeit für alle Anwender – Behörden und Antragsteller – sondern vor allem um inhaltliche Erleichterungen, die wir dezidiert in einem Papier zusammengestellt haben. Wir haben den Ministerpräsidenten, verschiedene Ministerien, Landtagsabgeordnete und zahlreiche Verbände informiert. Den Zuspruch, den wir für unsere Initiative bereits erhalten haben, zeigt mir, dass wir auf dem richtigen Weg sind (*beachten Sie dazu auch den nebenstehenden QR-Code*).

## „There is no glory in prevention!“

Vielfach zitierter Satz in Zeiten von Corona!

Weiterhin liegt unser Hauptaugenmerk auf der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften, die im vdw organisiert sind, arbeiten mit Hochdruck. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen – hohe Baukosten und fehlende Grundstücke erschweren landauf, landab die Arbeit – schnellen die Fertigstellungszahlen nach oben. In diesem Jahr dürften es bei den vdw-Mitgliedern annähernd 3000 neue Wohnungen sein. Im Vergleich zu 2017 wäre dies eine schier unglaubliche Steigerung von rund 150 Prozent. Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die Gesamtinvestitionen unserer Mitglieder bei 1,36 Milliarden Euro. In diesem Jahr sind 1,5 Milliarden Euro für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung eingeplant.

Von diesen Investitionen profitieren Städte und Gemeinden und natürlich die Menschen, die auf bezahlbare Wohnungen in guten Nachbarschaften angewiesen sind. Fünf Euro und siebzig Cent – so teuer ist im Durchschnitt eine Mietwohnung eines vdw-Mitgliedsunternehmens in Niedersachsen. Auch und gerade in Krisenzeiten wie jetzt ist dies ein unschätzbare Beitrag zu einem sozialen Wohnungsmarkt.

Ihre  
**Dr. Susanne Schmitt**  
Verbandsdirektorin



Die vdw-Initiative  
im Wortlaut

Erster „hybrider“ Verbandstag in der Geschichte des vdw / eine gelungene Premiere

# Kompliziert, aber gelungen!



## Der neu gewählte vdw-Verbandsrat hat sich in Hannover konstituiert.

**Hannover.** Der erste „hybride“ Verbandstag in der 111-jährigen Geschichte des vdw Niedersachsen Bremen ist erfolgreich über die Bühne gegangen. Wobei zu dem Superlativ natürlich einschränkend angemerkt werden sollte, dass vor der Corona-Pandemie der Begriff des „hybriden Verbandstags“ in der Vorstellungswelt der Wohnungswirtschaft überhaupt nicht vorgekommen ist. Umso zufriedener waren Veranstalter und Teilnehmer jetzt mit dem Ablauf und dem inhaltlichen Angebot. Die Veranstaltung war als Mix aus politischen Informationen, interessanten Gesprächen und der satzungsgemäßen Mitgliederversammlung konzipiert und fand in einem Produktionsstudio auf dem ehemaligen Expo-Gelände in Hannover statt. Rund 40 Teilnehmer verfolgten das Geschehen unter Einhaltung der Corona-Abstandsregeln vor Ort, weitere 60 Mitgliedsunternehmen hatten sich für den Livestream registriert.

Der vdw hatte mit dieser Produktion absolutes Neuland betreten. Die Vorstände Dr. Susanne Schmitt und Gerhard Viemann waren im Nachgang entsprechend erleichtert: „Es war ein Wagnis, aber es hat sich gelohnt. Wir haben uns sehr professionell auf hohem technischen Niveau präsentiert. Das sind wir – wie stets bei Verbandstagen – unseren Mitgliedsunternehmen auch schuldig.“

Im Juni hatte sich der Verband dazu entschieden, einen Verbandstag in herkömmlicher Weise in diesem Jahr coronabedingt nicht stattfinden zu lassen. Aufgrund der technischen und räumlichen Voraussetzungen, die dem vdw im „Peppermint Pavillon“ (dem ehemaligen belgischen Weltausstellungspavillon) angeboten wurden, rückte schnell eine sogenannte „hybride“ Lösung aus Präsenz- und virtueller Tagung in den Fokus. Letztlich haben sich die umfangreichen Vorarbeiten bezahlt gemacht. Die „vdw-Sendung“ aus dem Peppermint Pavillon, moderiert von „Hallo, Niedersachsen“-Frontfrau Christina von Saß, lief reibungslos.

Zwei kleine Begrüßungsfilme zur Einstimmung, dazu im lockeren Plauderton erste Gespräche zwischen der Moderatorin, der Verbandsdirektorin und dem Verbandsratsvorsitzenden Andreas Otto – so locker begann der diesjährige Verbandstag. In ihren Videogrußworten betonten der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil und der Bremer Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte die gute Zusammenarbeit ihrer Landesregierungen mit dem vdw. Beide forderten die Wohnungswirtschaft dazu auf, sich engagiert am gemeinsamen Ziel zu beteiligen, mehr bezahlbaren



Wohnraum zu schaffen. Bovenschulte kündigte in dem Zusammenhang bessere Förderkonditionen an. Weil dankte den vdw-Mitgliedsunternehmen, die in der Corona-Krise ihre Mieter nach besten Kräften unterstützt, auf Mieterhöhungen verzichtet und so in tausenden von Fällen buchstäblich für gutes und sicheres Wohnen gesorgt haben.

In ihrem Vorstandsbericht ging Verbandsdirektorin Dr. Schmitt neben der erfolgreich durchgeführten Verbandsratswahl unter anderem auf die Folgen der Corona-Pandemie für die Verbandsarbeit ein. Sie erinnerte beispielsweise an die gelungene Umstellung im Seminarbereich auf Online-Angebote und die intensive Rechtsberatung auch und gerade bei corona-spezifischen Fragestellungen. Auch auf der politischen Ebene war der vdw sehr aktiv. Die Verbandsdirektorin zählte die wichtigsten Themen auf: Wohnraumfördergesetze, Gründungsunterstützung für neue Genossenschaften, Mieterstrom, Grundsteuerreform, Stadtentwicklungsplan Wohnen in Bremen, Smart-Living-Cluster in Niedersachsen, Telekommunikationsgesetz.

Prüfungsdirektor Gerhard Viemann erinnerte daran, dass der coronabedingte Abbruch aller Prüfungen vor Ort und die Verlagerung der Prüfungstätigkeit ins Homeoffice einer „Operation am offenen Herzen“ gleiche. Sein Fazit fiel dennoch uneingeschränkt positiv aus: „Das wäre nicht möglich gewesen, wenn der Prüfungsbereich nicht bereits im Vorfeld seinen Prüfungsprozess weitgehend digitalisiert hätte. So aber konnten wir über Cloud-Lösungen mit den Mandanten kommunizieren und Unterlagen auf digitale Weise bereitstellen und austauschen.“

Bezahlbares Wohnen, das wurde im weiteren Verlauf des Gesprächs deutlich, ist und bleibt das Top-Thema auch für den vdw. Dr. Schmitt verwies auf den Mangel an geeigneten Grundstücken und auf ein zu komplexes Baurecht: „Um dieses Thema einmal dem Grunde nach anzustoßen, haben wir gerade eine Initiative gestartet, um eine Vereinfachung und Verschlinkung des niedersächsischen Baurechts zu erlangen. Sie haben alle unser Initiativpapier erhalten und ich kann berichten, dass die Resonanz sehr gut war.“ Viemann erinnerte die Mitgliedsunternehmen an die Beratungsleistungen des Verbandes bei der Rentabilitätsplanung bei Neubauvorhaben.



**Fast wie im Fernsehstudio: So müssen sich die Teilnehmer des vdw-Verbandstags gefühlt haben – inmitten von Reglern, Kameras, Monitoren und großer Bühne. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt (oben links), Verbandsratsvorsitzender Andreas Otto, Prüfungsdirektor Gerhard Viemann, Moderatorin Christina von Saß und GdW-Präsident Axel Gedaschko waren gemeinsam mit allen übrigen Gästen sehr zufrieden mit dem Ablauf.**

Auch beim Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung können sich die vdw-Mitglieder an den Verband wenden. „Wir beobachten ein steigendes Interesse“, sagte Viemann. Die Verbandsdirektorin wies darauf hin, dass es bei künftigen Kreditvergaben „Vorteile für die Unternehmen, die einen Nachhaltigkeitsbericht vorweisen können,“ geben werde.

Gewohnt souverän führte anschließend Andreas Otto durch die Mitgliederversammlung. In seinem Bericht über die Arbeit des Verbandsrates bedankte sich der Vorsitzende bei vdw und GdW für die gute Beratungsleistung während der Corona-Zeit. Otto sieht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen: „Dabei geht es nicht nur um bezahlbaren Wohnraum, sondern auch um Quartiersentwicklung, um die Verbesserung der Lebensbedingungen für die Menschen in den Quartieren und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, um Fragen von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko war auch nach Hannover gekommen und gab im Gespräch mit Moderatorin von Saß einen Überblick über eine Vielzahl von Themen, mit denen sich der Verband auf Bundesebene beschäftigt. Er hob hervor, dass viele Gewerbe- und Wohnungsmieter Probleme haben oder bekommen werden, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hier gelte es, die Situation genau im Blick zu behalten. Problematisch sind für die Wohnungswirtschaft die Folgen des Gebäudeenergiegesetzes. Gedaschko plädierte deshalb für „Technologieoffenheit“ und eine angemessene finanzielle Unterstützung beim Umbau des Gebäudesektors. Angesprochen auf das geplante Telekommunikationsgesetz verwies der GdW-Präsident darauf, dass insbesondere einkommensschwächere Haushalte darunter leiden werden.

Damit ging die „vdw-Sendung“ zu Ende. Der nächste Verbandstag wird – nach derzeitigen Planungen – in Bad Lauterberg stattfinden. Wie genau, wird sich wohl erst in den nächsten Monaten zeigen. ←

# Der neue vdw-Verbandsrat

Turnusgemäß nach vier Jahren haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Niedersachsen Bremen im Frühjahr einen neuen Verbandsrat gewählt. Das Gremium ist laut Satzung „überwachendes und beratendes Organ des Verbandes“. Der Vorsitzende des Verbandsrates ist Andreas Otto, Vorstand der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft. Ihn und alle weiteren Mitglieder stellen wir an dieser Stelle kurz vor. Wir haben sie dabei auch nach ihren Einschätzungen entweder zum vdw, zur Rolle der Wohnungswirtschaft, zum Thema Nachhaltigkeit oder zur aktuellen Wohnungspolitik gefragt.



**MARC BOHN**  
Vorstandsvorsitzender ESPABAU  
Eisenbahn Spar- und Bauverein  
Bremen eG  
– Im Verbandsrat seit 2020

*„Die Politik ist aufgefordert, die Wohnungswirtschaft bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Seite zu stehen und Verantwortung zu übernehmen. Nur wenn Politik und Wirtschaft mit Problembewusstsein und Kooperationsbereitschaft zusammenwirken, können die gegenwärtigen und künftigen Herausforderungen bewältigt werden.“*



**HANS-DIETER BRAND**  
Geschäftsführer NEULAND  
Wohnungsgesellschaft mbH  
– Im Verbandsrat seit 2017

*„Die Politik wird gefordert sein, veraltete Strukturen aufzubrechen, moderne und zukunftsfähige Fördersysteme einzurichten und die Ausrichtung auf die Herausforderungen der Branche auszurichten.“*



**BERNHARD BRUHNKEN**  
Geschäftsführer Wohnungsbau-  
Gesellschaft Friesland mbH  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Die Wohnungswirtschaft ist der Anker im Corona-Sturm.“*

**UDO FROMMANN**  
Vorstandsmitglied Spar- und Bauverein eG  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Nachhaltigkeit – von vielen mittlerweile als abgedroschenes Modewort tituliert – für spar+bau ein zeitloses Ziel mit Essenzen in der täglichen Arbeit. Insbesondere in außergewöhnlichen Zeiten wie den letzten Monaten zeigen sich immer wieder die Stärken unseres nachhaltigen Geschäftsmodells. Wir stabilisieren nicht nur die Lebenslagen unserer Mitglieder, sondern leisten einen wichtigen Beitrag in unserer gesellschaftlichen Entwicklung.“*



**WOLFGANG DRESSLER**  
Vorstandssprecher BWV  
Beamten-Wohnungs-Verein  
zu Hildesheim eG  
– Im Verbandsrat seit 2000

*„Die Politik muss den besonderen Beitrag der Wohnungsgenossenschaften zum sozialen Frieden anerkennen, denn wir übernehmen Verantwortung in Städten und Gemeinden, die weit über unsere Kernaufgabe hinausgeht.“*



**MICHAELA GEHL**  
Vorstand SÜDHEIDE eG  
Wohnungsbaugenossenschaft  
– Im Verbandsrat seit 2020

*„Nachhaltigkeit bedeutet Kreisläufe zu verstehen und beim Bauen und Sanieren auf Werkstoffe und Materialien zu setzen, die nicht entsorgt, sondern wiederverwendet werden.“*



**MATTHIAS HERTER**  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
meravis Wohnungsbau- und  
Immobilien GmbH  
– Im Verbandsrat seit 2008

*„Die Wohnungswirtschaft ist in der spannenden Phase der digitalen Transformation.“*





**WITO JOHANN**  
Geschäftsführer KWG  
Kreis-Wohnungsbaugesellschaft  
Helmstedt mbH  
– Im Verbandsrat seit 2006

*„Die Wohnungswirtschaft war, ist und wird immer ein verlässlicher Partner für Politik, Kommunen und Mieterinnen und Mieter sein.“*



**MATTHIAS KAUFMANN**  
Geschäftsführer kwg  
Kreiswohnbaugesellschaft  
Hildesheim mbH  
– Im Verbandsrat seit 2014

*„Die Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen in den Bereichen Demografie, Umwelt- und Klimaschutz sowie Digitalisierung.“*



**HEIKE KLANKWARTH**  
Vorstandsvorsitzende Volksheimstätte eG  
Wohnungsbaugenossenschaft  
– Im Verbandsrat seit 2012

*„Die Wohnungswirtschaft beweist täglich, dass sie ein verlässlicher Partner für Mieter, Mitarbeiter und für das Handwerk ist. Individuell, stabil und krisenfest in nichtplanbaren Zeiten, denn Wohnen muss schließlich jeder!“*



**KARSTEN KLAUS**  
Geschäftsführer hanova  
WOHNEN GmbH  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Nachhaltigkeit ist für hanova seit vielen Jahren ein wichtiges Unternehmensziel. Mit dem hanova-Nachhaltigkeitsbericht, für dessen Erstellung wir gern die Unterstützung der Experten des vdw in Anspruch genommen haben, können wir unsere vielfältigen Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit prägnant darstellen.“*



**STEFAN KÖNNER**  
Geschäftsführer GSG OLDENBURG  
Bau- und Wohngesellschaft mbH  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Die Wohnungswirtschaft ist ein unternehmerisches Gemeinwohlmanagement.“*



**CLAUDIA LEUNER-HAVERICH**  
Geschäftsführerin Städtische  
Wohnungsbau GmbH Göttingen  
– Im Verbandsrat seit 2020

*„Nachhaltigkeit ist nicht verhandelbar. Wir sind die erste Generation, die den Klimawandel vollauf versteht und die letzte, die in der Lage ist, etwas dagegen zu tun.“*



**SIEGHARD LÜCKEHE**  
Geschäftsführer STÄWOG  
Städtische Wohnungsgesellschaft  
Bremerhaven mbH  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Nachhaltigkeit ist für mich dann erreicht, wenn meine gerade geborene Enkelin das Geleistete noch in vielen Jahrzehnten positiv beurteilen wird.“*



**JENS MAHNKEN**  
Vorstand gbg  
Gemeinnützige Baugesellschaft  
zu Hildesheim AG  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Die Wohnungswirtschaft und die Verbandsarbeit sind ein voll cooler Job.“*



**MICHAEL NAHRSTEDT**  
Geschäftsführer Gemeinnütziger  
Bauverein Wunstorf eG  
– Im Verbandsrat seit 2020

*„Die Wohnungswirtschaft leistet eine Menge, worauf sie stolz sein kann. Lasst uns darüber reden!“*



**ANDREAS OTTO**  
Vorstandsvorsitzender GWG  
Gifhorner Wohnungsbau-  
Genossenschaft eG  
– Im Verbandsrat seit 2012

*„Nachhaltigkeit ist für die Wohnungswirtschaft mehr als nur eine Phrase. Es ist der verantwortliche Lebensstil mit dem Blick in die Zukunft im Sinne der bei uns lebenden Menschen. Reden!“*



**KARL HEINZ RANGE**  
Geschäftsführer KSG Hannover GmbH  
– Im Verbandsrat seit 2012

*„Die Wohnungswirtschaft ist heute und bleibt auch in Zukunft der Garant für bezahlbares Wohnen in Deutschland, leistet Großartiges für die Lebensqualität der Menschen in den Quartieren und setzt Maßstäbe für eine nachhaltige Entwicklung auf allen relevanten Ebenen.“*



**KARIN STEMMER**  
Vorstandsmitglied BBG  
Braunschweiger Baugenossenschaft eG  
– Im Verbandsrat seit 2016

*„Nachhaltigkeit ist die DNA der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Wir agieren seit weit über 100 Jahren zum Wohl unserer Mitglieder, sind Garant für bezahlbares Wohnen und bieten unseren Mitgliedern eine Vielzahl von Mehrwerten weit über die Wohnungsversorgung hinaus.“*



**UWE STRAMM**  
Vorstandsvorsitzender Wohnungs-  
genossenschaft Bremerhaven eG  
– Im Verbandsrat seit 2000

*„Nachhaltigkeit ist das Grundprinzip der im vdw organisierten Wohnungsunternehmen und verhindert so Spekulantentum und kurzfristige Gewinnmaximierung.“*



**MICHAEL STREHL**  
Vorstandsmitglied Baugenossenschaft  
Landkreis Osnabrück eG  
– Im Verbandsrat seit 2020

*„Der vdw wird mit seiner Initiative zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung hoffentlich Gehör bei den politisch Verantwortlichen finden.“*



**MANFRED SYDOW**  
Vorstandsmitglied GEWOBA  
Aktiengesellschaft Wohnen  
und Bauen  
– Im Verbandsrat (2004-2011), seit 2020

*„Der vdw wird auch in Zukunft mit viel Engagement seine Kernkompetenz zur fachlichen und politischen Unterstützung der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften einbringen.“*



**THOMAS TIETJE**  
Geschäftsführer BREBAU GmbH  
– Im Verbandsrat seit 2004

*„Der vdw wird die Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen auch in unsicheren Zeiten kompetent und verlässlich begleiten.“*



**CLAUS VOLLMER**  
Geschäftsführer GBN Wohnungsunter-  
nehmen GmbH Nienburg / Weser  
– Im Verbandsrat seit 2012

*„Für die Wohnungswirtschaft werden Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub>-Vermeidung die zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre.“*



**DIETER WOHLER**  
Vorstandsvorsitzender SPAR + BAU  
Wilhelmshavener Spar- und  
Baugesellschaft eG  
– Im Verbandsrat seit 2012

*„Der vdw wird auch in Zukunft unsere Interessen mit größtem Engagement vertreten.“*



# gbg bereitet den Boden **für die Zukunft**

**Hildesheim.** Als kommunales Unternehmen ist die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg) eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt. Mit aktuell 4266 Wohnungen ist sie das größte Wohnungsunternehmen in der Stadt. Neben dem Kerngeschäft, der Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, engagiert sich die gbg auf zahlreichen weiteren Betätigungsfeldern.

Das Geschäftsjahr 2019 hat die gbg mit einem Jahresüberschuss von drei Millionen Euro abgeschlossen. Der Jahresüberschuss wird im Wesentlichen durch das positive Ergebnis in der Hausbewirtschaftung und den rückläufigen Leerständen getragen. Die marktbedingte Leerstandquote betrug 2019 lediglich 0,71 Prozent.

Rund 1,4 Millionen Euro gab die gbg im vergangenen Jahr in einer quantifizierbaren Stadttrendite für soziale und ökologische Zwecke aus; darunter Integrations- und Gemeinschaftsprojekte, aber auch Veranstaltungen und wohnbegleitender Service in den Quartieren.

Neben den Mietwohnungen in allen Stadtteilen gehören der gbg außerdem zahlreiche Sonderimmobilien, unter ihnen Stadtbild prägende Gebäude wie das ibis-Styles-Hotel oder das Thega-Kinocenter sowie das benachbarte Theater für Niedersachsen. Letztere werden durch die Tochtergesellschaft gbg-Immobilien GmbH betrieben, die außerdem die öffentlichen Toilettenanlagen in der Stadt bewirtschaftet. Darüber hinaus engagiert sich die gbg bei weiteren ausgewählten Projekten, etwa beim Umbau der Produktionshalle des Theaters für Niedersachsen oder bei der Sanierung der Volkshochschule Hildesheim.

Ein Hauptanliegen der gbg ist es seit vielen Jahren, moderne Wohnquartiere zu schaffen. Dazu wurden nach und nach innerstädtische Bestände energetisch saniert, anschließend die Bestände in den Stadtteilen Drispensedt, Ochtersum und Moritzberg grundlegend erneuert.

Ein herausragendes Beispiel ist das Klimakonzept für Drispensedt. Dort hat die gbg den größten zusammenhängenden Bestand mit 1 764 Wohnungen, die überwiegend aus



den 1960er und 1970er Jahren stammen. Durch ein Maßnahmenbündel mit energetischer Gebäudesanierung, um den Wärmeenergiebedarf für die Mieter-Haushalte zu reduzieren, und durch Umstellung der Wärmeversorgung auf Niedertemperaturbetrieb, um Verluste im Wärmenetz zu minimieren, sowie durch den Wechsel auf Solarwärme konnten die energetischen Ziele erreicht werden.

Um das zu erreichen, wurde vor einiger Zeit ein 4-Megawatt Blockheizkraftwerk an zentraler Stelle des Stadtteils eingebaut und in Betrieb genommen. Vor zwei Jahren wurde außerdem ein oberirdischer Wärmespeicher mit einer Kapazität von 200 Kubikmetern aufgestellt.

Das Konzept umfasst neben dem erdgasbetriebenen BHKW und dem Wärmespeicher auch die grundlegende Weiterentwicklung und Aufwertung des Stadtteils. Dafür werden Stück für Stück die Gebäude im Stadtteil modernisiert.

Für dieses Maßnahmenbündel ist die gbg beim Bundeswettbewerb zur energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen mit einer Silbermedaille ausgezeichnet worden. Ziel ist es, den Stadtteil städtebaulich aufzuwerten, eine nachhaltige energetische Verbesserung zu erreichen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu minimieren.

Bereits vor einigen Jahren hat sich die städtische Baugesellschaft außerdem dazu entschieden, den gesamten Bestand im Stadtteil Hildesheim-Moritzberg mit knapp 300 Wohnungen in einem mehrjährigen Prozess städtebaulich ganz neu zu entwickeln. Ziel war es, mit einer modernen Architektur die typische Gebäudestruktur der 1950er und 1960er Jahre aufzubrechen und neue barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Neue Außenanlagen von hoher Qualität und neue Wegebeziehungen bereichern seither das Viertel.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Bestandsgebäude abgebrochen und neue gebaut. Darunter auch ein Neubau mit technischen Vorrichtungen für Smart-Home-Technologien. Und ganz aktuell konnte im Quartier ein Neubau aus drei Gebäudeteilen mit 60 modernen Mietwohnungen fertiggestellt werden, die trotz Corona-Einschränkungen in diesem Sommer den Kunden übergeben und bezogen werden konnten. Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt belief sich auf rund 16 Millionen Euro.



Um den Moritzberg mit neuen Angeboten nachhaltig in die Zukunft zu führen, ist die Verbindung von Wohnen, Digitalisierung und Mobilität ein wichtiger Schritt. Und auch in ökologischer Hinsicht ist der Moritzberg breit aufgestellt. „Wärmeversorgung aus einem Heizkraftwerk mit Holzhackschnitzeln, E-Autos in der Tiefgarage und das alles zu moderaten Mietpreisen“, erläutert Vorstand Jens Mahnken..

Das gemeinsame E-Car-Sharing-Projekt im Wohnquartier ist eine Kooperation zwischen der EVI Energieversorgung Hildesheim und der gbg. Kernstück ist die Bereitstellung von umweltfreundlichen E-Fahrzeugen für gbg-Mieterinnen und Mieter. Den Bewohnern des gbg-Neubaus in der Pippelsburg steht in der Tiefgarage eine Car-Sharing-Station mit drei Elektrofahrzeugen zur Verfügung. Die Fahrzeuge können über das Internet, telefonisch oder über eine E-Car-Sharing-App gebucht werden. Die Autos sind

sowohl für die Stadt als auch für längere Fahrten geeignet. Das Außergewöhnliche an der Idee: Die Leihgebühr für Fahrten bis zu insgesamt 1000 Kilometer ist in der Miete enthalten.

Mit dem Ostend, einem ehemaligen Kasernenareal mit einer Größe von rund elf Hektar, entsteht in Hildesheim darüber hinaus derzeit ein völlig neues Stadtviertel. Die gbg beteiligt sich auf zwei großen Baufeldern an der Entwicklung des Stadtteils. Nach dem Erwerb der Grundstücke Anfang 2019 wurde planmäßig mit dem ersten Bauabschnitt begonnen, wobei es sich um einen Neubau mit 57 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit handelt, mit deren Fertigstellung Mitte 2021 zu rechnen ist. Auf einem weiteren Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft wird im Anschluss eine Service-Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten und einem Angebot für

Betreuung im Haus gebaut.

Die Service-Wohnanlage, wie es sie in dieser Art bereits in den Stadtteilen Drispensedt und Ochtersum gibt, bietet nicht nur moderne Wohnungen in unterschiedlichen Größen, sondern auch das besondere Angebot für ambulante Pflegedienstleistungen im Haus und allgemeine Haushaltshilfen, das durch den Kooperationspartner ASB gewährleistet wird.

Für die kommenden fünf Jahre plant die gbg ein Investitionsprogramm in einer Größenordnung von rund 60 Millionen Euro. ←

### Die geplanten Neubauprojekte gliedern sich im Einzelnen wie folgt:

**Neubau Elisabethgarten – 57 WE,**  
davon 21 WE 1. Förderweg,  
8 WE mittelbare Belegung,  
28 WE frei finanziert, 1 Gewerbeeinheit

**Neubau Am Alten Wasserwerk – 74 WE,**  
davon 37 WE Eigentum bzw. frei finanziert,  
37 WE Servicewohnungen,  
1 Büro/Dienstleistung (ASB)

**Neubau Pippelsburg 7 bis 9 – 20 WE,**  
davon 14 geförderte und 6 frei finanzierte  
Neubauwohnungen

**Neubau Stralsunder Straße – 16 WE,**  
16 geförderte Wohnungen.  
Hinzu kommen vier Sozialwohnungen  
in der Hildesheimer Nordstadt

**Vorgesehenes Investitionsvolumen in den  
nächsten fünf Jahren: rund 60 Mio. Euro**

### Kennzahlen 2019 auf einen Blick

– Stand 31.12.2019 –

<b>Wohneinheiten:</b>	4.209
<b>Wohnflächen:</b>	266.073 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeeinheiten:</b>	52
<b>Gewerbeflächen:</b>	13.464 m <sup>2</sup>
<b>Bilanzsumme:</b>	165.227.000 Euro
<b>Instandhaltungskosten:</b>	3.600.000 Euro
<b>Modernisierungskosten:</b>	2.300.000 Euro
<b>Erträge aus Sollmieten ohne Umlagen:</b>	18.297.600 Euro
<b>Beschäftigte (ohne Vorstand):</b>	57
Davon Auszubildende:	5
<b>Nettokaltmieten je qm/mtl.:</b>	
Wohnungen:	5,49 Euro
Gewerbeeinheiten:	9,08 Euro
<b>Leerstandsquote:</b>	0,71 %
<b>Fluktuationsquote:</b>	8,56 %
<b>Mietausfallquote:</b>	1,5 %

Anzeige



## Ihr Partner rund um die Immobilie



Geregelte Abfallentsorgung  
Sauberes Wohnumfeld  
Optimierte Betriebskosten  
Entrümpelung & Sperrmüll

Innotec Abfallmanagement GmbH  
Am Ihlberg 2-4 24109 Kiel  
Tel. 0431 – 30115-57  
info@innotec-gruppe.de  
www.innotec-gruppe.de



**JENS MAHNKEN**  
gbg-Vorstand

## „Die **soziale Wohnungswirtschaft** ist aus unserer Gesellschaft nicht wegzudenken!“

„Plötzlich ist alles zu Hause“ – so lautet der Titel des diesjährigen Geschäftsberichtes der traditionsreichen Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG, kurz: gbg. Damit spielt das kommunale Unternehmen natürlich auf die Corona-Zeit an, in der die Wohnung für viele Menschen (wieder einmal) zum vertrauten Rückzugsort geworden ist. Doch gibt es vielleicht noch mehr Assoziationen? Wir haben mit gbg-Vorstand Jens Mahnken über die Wohnung, das Quartier, die Stadt und die Menschen gesprochen.

**magazin: „Das Zuhause ist plötzlich alles!“ – was halten Sie von diesem Gedanken?**

**Jens Mahnken:** In dieser Variante klingt der Satz fast ein wenig beängstigend \*lacht\*. Aber tatsächlich ist der Gedanke gar nicht so abwegig. Das Zuhause sollte möglichst als gute und solide Basis dienen und ein Rückzugs- und Zufluchtsort sein. Schließlich ist nicht vieles so persönlich und individuell wie die eigenen vier Wände. Außerdem ist Zuhause ein Ort, wie sich durch Corona gezeigt hat, in dem vieles möglich ist.

Wenn sich das alltägliche Leben dann tatsächlich nur noch auf das Zuhause begrenzt, bedeutet dies natürlich erst einmal eine große Umstellung. Diese Situationen kann man als Chance oder als Belastung sehen. Langfristig würden aber vor allem die sozialen Kontakte fehlen, was für die Mehrheit sicherlich der größte Verlust wäre.

**magazin: Tatsächlich hat die Corona-Krise dem Image des zu-Hause-Seins, der Geborgenheit in den „eigenen vier Wänden“ einen freundlicheren Anstrich gegeben. Nichts mehr mit Stubenhocker oder angestaubter Heimeligkeit. Können Sie hier einen kulturellen Wandel erkennen oder halten Sie es für übertrieben, die Wohnung als „Krisengewinner“ zu bezeichnen?**

**Mahnken:** Als Krisengewinner würde ich die Wohnung tatsächlich nicht bezeichnen, höchstens im Hinblick auf den Faktor „Schutz“. Zuhause ist man in Sicherheit. Ganz eindeutig ist aber, dass die Wertschätzung der eigenen Wohnung/des Zuhauses gestiegen ist. Viele Menschen haben die Corona-Krise genutzt, um diesen Ort noch schöner, noch heimeliger zu gestalten, ihn neu schätzen gelernt und vielleicht sogar zum ersten Mal richtig bewusst genossen. Wir nehmen aber ebenso wahr, dass die Menschen auch am Leben außerhalb der eigenen Wände teilnehmen wollen. Theater, Kino, Restaurant, Kneipenbesuch und vieles mehr. Die Menschen wollen einfach auch die Möglichkeit haben raus zu kommen.

**magazin: Was beabsichtigen Sie mit den kleinen Alltagsgeschichten in Ihrem Geschäftsbericht?**

**Mahnken:** Wir wollten, schon lange bevor die Corona-Krise kam, unseren Blick in Richtung der Mieter richten. Im vergangenen Jahr haben wir erstmals den Spagat zwischen analog und digital geschafft und einen (Ein)Blick hinter die Kulissen der gbg gegeben. Nachdem dann im März der „Lockdown“ kam, hat sich uns ziemlich schnell der Gedanke erschlossen, das Zuhause komplett neu zu betrachten. Auf einmal war das Zuhause ja Büro, Schule, Kita, Fitnessstudio, Café und so vieles mehr. Und da das Zuhause unser Kerngeschäft und unsere Kernkompetenz ist, lag es sehr nahe, diesen Weg auch zu gehen. Darüber hinaus hat uns dieser Schritt auch in einen neuartigen Dialog mit unseren Mietern gebracht.

**magazin: Wie haben Sie persönlich die Corona-Monate erlebt, was hat sich für Sie und für das Team der gbg verändert?**

**Mahnken:** Für mich persönlich waren die Corona-Monate ein Zeitraum der Entschleunigung und des bewussten Nachdenkens. Im Unternehmen und im Team hat sich schnell gezeigt, was alles möglich ist. Nach anfänglichem Krisenmanagement mit Umstellung auf Homeoffice und veränderten Servicezeiten haben wir uns innerhalb der gbg-Mannschaft entschieden, die durch die Corona-Krise ausgelöste Schubkraft in die Digitalisierung als Chance für eine zukünftig flexible Arbeitswelt und auch für neue Arbeitszeitmodelle zu sehen. Tatsächlich ganz ohne Qualitätseinbußen!

**magazin: Kleiner Schwenk: Die gbg ist im 19. Jahrhundert gegründet worden und hat manch harte Prüfung überstanden. Was sagt das – jetzt auch mit den aktuellen Erfahrungen in der Pandemie vor Augen – eigentlich über das Geschäftsmodell der sozial orientierten Wohnungswirtschaft?**

**Mahnken:** Ganz klar: Das Modell ist, auch oder gerade in Krisenzeiten, ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Basis eines jeden Menschen und des sozialen Friedens. Die soziale Wohnungswirtschaft ist aus unserer Gesellschaft nicht mehr wegzudenken.

**magazin: Traditionen sind schön und gut – doch mit einer vergilbten Gründungsurkunde zu wedeln, wird kaum ausreichen, den heutigen Anforderungen am Wohnungsmarkt zu genügen. Wie modern ist die gbg?**

**Mahnken:** Die gbg befindet sich im Umbruch. Wir sind auf einem sehr guten Weg und haben schon einige wichtige Meilensteine erreicht, sind aber bei Weitem noch nicht modern genug. Das Thema Digitalisierung ist zwar, wie in vielen anderen Unternehmen und Branchen, auch bei uns ein großes Thema, wird aber noch längst nicht konsequent genug umgesetzt. Wir haben noch ein gutes Stück Arbeit vor uns; es gibt noch viel zu tun.



**magazin: Pippelsburg, Drispensstedt, Ostend – betrachten wir nur diese drei Quartiersentwicklungen, stellt sich die Frage: Wie modern ist Hildesheim durch die gbg geworden?**

**Mahnken:** Das Stadtbild Hildesheims hat sich durch unsere Aktivitäten nachhaltig und auch eindeutig zum Positiven verändert. Mit den modernen Wohnformen, innovativen Klimaschutzprojekten, der E-Mobilität und dem E-Car-Sharing haben wir unsere Quartiere erfolgreich für die Zukunft gerüstet und Hildesheim ein ganzes Stück moderner gemacht.

**magazin: Bleibt bei diesen vielen Akzenten von Klimaschutz, Mobilität und moderner Architektur das bezahlbare Wohnen auf der Strecke?**

**Mahnken:** Diese Akzente machen das Bauen natürlich erstmal nicht günstiger. Trotzdem verfolgen wir, entsprechend unserer Werte, auch weiterhin unseren Anspruch in Hildesheim bezahlbaren und modernen Wohnraum zugleich zu schaffen. Wir sind dabei nicht renditegetrieben. Kurzum, das bezahlbare Wohnen bleibt definitiv nicht auf der Strecke.



**magazin: In welchen Bereichen (Wohnungsgröße, Miethöhe, Lage) hat die gbg die längsten Wartelisten?**

**Mahnken:** Wartelisten haben wir vor allem bei kleineren Wohnungen (1- und 2-Zimmer) und bei bezahlbaren großen 4-Zimmer-Wohnungen für Familien. Hier haben wir auch Engpässe. Dem versuchen wir mit unseren Neubauprojekten entgegenzuwirken. Auch im Bereich der Service-Wohnanlagen haben wir Wartelisten. Wohnmöglichkeiten mit Betreuung und Pflege im Alter sind nach wie vor stark gefragt. Deshalb bauen wir im Ostend unsere dritte Service-Wohnanlage.

**magazin: Spüren Sie den Druck der Politik?**

**Mahnken:** Eine große Forderung der Politik ist die Schaffung und Bereitstellung von barrierefreien Sozialwohnungen. Das ist für mich und die gbg Alltagsgeschäft. Der politische Druck muss aber an dieser Stelle gar nicht erfolgen, denn wir wissen was zu tun ist.



**magazin: Sie sind seit 2001 Alleinvorstand der gbg und haben auch noch einige Jahre vor sich. Gelegenheit für den Blick in die Glaskugel. Bitte beantworten Sie uns kurz folgende Fragen.**

**1. Ist Hildesheim im Jahr 2030 noch eine Großstadt mit mehr als 100 000 Einwohnern?**

Eindeutig: Ja.

**2. Wird Hildesheim Europäische Kulturhauptstadt 2025?**

Hildesheim wird, als absoluter Außenseiter, gewinnen.

**3. Um wie viel wächst der Wohnungsbestand der gbg in den nächsten zehn Jahren?**

Je nach Marktsituation um 200 bis 250 Wohnungen.

**Wir danken Ihnen für dieses Gespräch. ←**

## „Plötzlich ist alles zu Hause“ erhält Design-Preis

Im August erhielt Hunger & Koch eine kurze Nachricht: Der Geschäftsbericht der gbg Hildesheim für das Jahr 2019 wurde mit dem German Design Award – Special Mention prämiert. Die Idee, während der COVID-19-Krise mit einem Wettbewerb einen Blick hinter die Wohnungstüren und gewissermaßen auch in die Köpfe der Mieter\*innen zu werfen, hat überzeugt. Die grafische Gestaltung, zu sehen im Geschäftsbericht und auf der dazugehörigen Website, vermittelt die unnachahmliche Atmosphäre und Ideenvielfalt der Teilnehmenden. Von ihrem Zuhause. Einem Ort, der Kerngeschäft und Kernkompetenz der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG ist. Authentisch, bunt und voller Leben.

[www.hungerundkoch.com](http://www.hungerundkoch.com)







**Schon heute alle Anforderungen 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 · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf




## 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)



# Namen und Nachrichten

---

## Umfangreich

Die NEULAND modernisiert seit 2017 ein Wohnquartier am Laagberg in Wolfsburg. Im Herbst werden die nächsten Wohnblöcke fertig. Insgesamt dauert die Maßnahme noch bis 2023. Dann werden 360 Wohnungen neu gestaltet sein.



## Konsequent

Die städtische Wohnungsgesellschaft hanova hat im Stadtteil Mühlenberg eine zweite Großwohnanlage mit 250 frei finanzierten Wohnungen von der Deutschen Wohnen gekauft. Bereits im vorigen Dezember hatte hanova 216 öffentlich geförderte Wohnungen in Mühlenberg von der Vonovia erworben. Ziel sei es, die Situation im Quartier zu stabilisieren und den gesamten Stadtteil aufzuwerten, meint Geschäftsführer Karsten Klaus.

---

## Fertig I

Die Kreiswohnungsbau Helmstedt hat neun weitere Wohnungen im denkmalgeschützten Innenstadtensemble „Campus-Quartier“ fertiggestellt. Die Arbeiten an weiteren Teilen des Gebäudeensembles werden in den nächsten Monaten abgeschlossen.

---

## Fertig II

Die Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft hat ihr Neubauprojekt „Franz & Klara“ fertiggestellt. Die 15 barrierearmen Wohnungen sind längst vermietet. Die GWG hat rund drei Millionen Euro investiert. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 9,50 Euro pro Quadratmeter.

---

## Plan I

Das Wohnungsunternehmen Gundlach wird in der hannoverschen City drei Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren abreißen und auf dem freiwerdenden Grundstück 94 Eigentumswohnungen und 18 Wohnungen für Wohngemeinschaften errichten. Fertigstellung des ersten Bauabschnitts soll in zwei Jahren sein.

---

## Plan II

Die STÄWOG plant in Bremerhaven ein sogenanntes Klushuizen-Haus nach niederländischem Vorbild. Das spannende Prinzip: Interessenten kaufen in einem sanierten Gebäude nicht ausgebauten Wohnungen zu einem geringen Preis und renovieren dann in Eigenregie. Auf diese Weise soll nun im Stadtteil Lehe ein in den vergangenen Jahren äußerst problematisches Gebäude reaktiviert werden, erhofft sich die STÄWOG. Das Unternehmen hat unterdessen mit der Kernsanierung begonnen.

---

## Plan III

Noch einmal Bremerhaven: Die STÄWOG und die GEWOBA haben ihre Pläne für die Bebauung des ehemaligen Kistner-Geländes im Stadtteil Lehe vorgestellt. Gebaut werden sollen zwei fünf- und zwei siebengeschossige Gebäude mit insgesamt 132 barrierefreien, teilweise öffentlich geförderten Wohnungen, die allesamt Blick auf die Geeste haben. Baubeginn: Frühjahr 2021.

---

## Plan IV

Die NEULAND wird in Wolfsburg-Detmerode 38 alte Wohnungen abreißen und anschließend auf dem Grundstück mit dem Bau von 61 generationengerechten Wohnungen beginnen. Die Gesamtwohnfläche erhöht sich von 1265 auf 4400 Quadratmeter. Baukosten: 15,7 Millionen Euro. Baubeginn: voraussichtlich Anfang 2021.

---

## Plan V

Noch einmal Wolfsburg: Zur Neugestaltung eines Abrissgrundstücks in Westhagen hatte die NEULAND einen zweistufigen Wettbewerb ausgelobt. Die Jury sprach den ersten Preis den Architekten PartnerundPartner aus Berlin zu. „Gewonnen hat ein moderner Holzhybridbau, der sich perfekt in die Umgebung einfügen wird – mit einer hervorragenden Durchmischung von Wohneinheiten und Gewerbe, Gemeinschaftsflächen und Grünanlagen“, erläuterte NEULAND-Geschäftsführer Hans-Dieter Brand. Auf dem Grundstück stand eine Hochhauskette aus den 1970er Jahren, die mittlerweile komplett abgerissen ist. Geplant ist der Neubau von rund 400 Wohnungen.



### Neubau I

Der Bauverein Rüstringen investiert 16 Millionen Euro in ein Neubauprojekt auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule Siebethsburg – also im Herzen des genossenschaftlichen Quartiers. Bis zum Frühjahr 2022 werden 38 barrierefreie Wohnungen entstehen. Die Planungen waren nach Worten von Vorstand Lutz Weber sehr anspruchsvoll.

### Neubau II

Die STÄWOG in Bremerhaven hat im Stadtteil Geestemünde mit dem Bau von 24 Wohnungen begonnen. In dem Gebäude wird auch eine Kindertagesstätte untergebracht. Besonderes Augenmerk haben die Planer auf die Klimafreundlichkeit gelegt. So erhält der Neubau ein Gründach und ein eigenes Blockheizkraftwerk.

### Neubau III

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück hat mit Bau von drei Gebäuden mit insgesamt 56 Wohnungen am Rande des beliebten Stadtteils Wüste begonnen. Zuvor hatte die Genossenschaft nicht sanierungsfähige Häuser abgerissen und somit das attraktive Grundstücke für das Neubauprojekt erschlossen.

### Umweltbewusst

Rund 100 Mieterhaushalte des Wohnungsunternehmens Gundlach in Hannover heizen ihre Wohnung seit 2015 CO<sub>2</sub>-neutral. Ihr Beitrag: drei Cent pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Gundlach verdoppelt den Beitrag. Mit dem Geld werden Projekte der internationalen Klimainitiative „myclimate“ in Kenia unterstützt. Mittlerweile konnten auf diesem Weg fast 1500 Tonnen Kohlendioxid kompensiert werden.

### Gute Lösung

Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft (HWG) wird sich gemeinsam mit einem weiteren städtischen Tochterunternehmen (GSW) in den nächsten Jahren verstärkt für den Erhalt historischer Altstadt Häuser einsetzen. Ein Gebäude wird derzeit schon umgebaut; dort sollen Wohnungen entstehen. Ein weiteres Fachwerkhaus ging kürzlich in den Bestand der HWG über. Die Sanierung beginnt nach Abstimmung der Denkmalschutzbehörde. Die HWG verfügt bereits über einige Immobilien in der schönen Hamelner Innenstadt. So wurden etwa im Haus Kupferschmiedestraße 10 (Bild) zeitgemäße Wohnungen geschaffen. Ähnlich ist das Unternehmen in der Alten Marktstraße vorgegangen, die man auf dem Titelbild dieses magazins sehen kann



## Großprojekt I

Die Bebauung der ehemaligen Mackensen-Kaserne ist das derzeit größte städtebauliche Entwicklungsprojekt Hildesheims. Auch der Beamten-Wohnungs-Verein ist mit von der Partie. Auf gleich sieben Baufeldern wird geplant und gebaut. Der Um- und Anbau eines früheren Kasernengebäudes zu einem Patienten-Hotel und Schulungsräumen für das nahegelegene Helios Klinikum ist bereits weit vorangeschritten. Jetzt beginnt die Genossenschaft mit einem Wohn- und Geschäftskomplex, der im Sommer 2022 fertig sein soll. Bemerkenswert: Die Drogeriekette „Budni“ eröffnet dort ihre erste Filiale in Niedersachsen. Außerdem wird neben 30 Wohneinheiten im „Betreuten Wohnen“ ein inklusives Wohnprojekt für 27 Personen eingerichtet. Baukosten: 19 Millionen Euro. Auf den weiteren Baufeldern plant der BWV unter anderem Miet- und Eigentumswohnungen, eine Tagespflege und eine Kindertagesstätte.



## Großprojekt II

Die Stadt Wolfsburg und VW Immobilien haben einen Städtebaulichen Vertrag zur weiteren Entwicklung im neuen Stadtteil Steimker Gärten unterzeichnet. Geregelt wurde dabei die Errichtung großflächiger Einzelhandelsflächen, die Erweiterung des geplanten Wohnungsbestandes als Reaktion auf veränderte Wohnwünsche sowie eine höhere Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen. „Wir begrüßen, dass Volkswagen Immobilien im zweiten Bauabschnitt noch mehr bezahlbare Wohnungen zum Maximalpreis von 7,50 Euro pro Quadratmeter errichten will. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Wolfsburg ist ungebrochen“, sagte Oberbürgermeister Klaus Mohrs (2. von links) nach der Vertragsunterzeichnung, an der auch Stadtbaurat Kai-Uwe Hirschheide sowie die VWI-Geschäftsführer Meno Requardt und Michael Leipelt teilnahmen.

## Großprojekt III

Der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt im Nördlichen Ringgebiet in Braunschweig ist gefallen. Die Erschließungsarbeiten sind beendet, der Hochbau beginnt im kommenden Frühjahr. Die Entwicklung des gesamten Areals erfolgt auf Basis des Entwurfs des Braunschweiger Architektur- und Stadtplanungs-Büros Ackers-Partner-Städtebau, das 2013 den europaweit ausgelobten Wettbewerb für das Baugebiet gewonnen hat. In dem Gebiet sollen rund 500 Wohnungen entstehen, nachdem bereits im ersten Bauabschnitt 485 Wohneinheiten fertiggestellt worden sind. An dem Gemeinschaftsprojekt beteiligen sich mit der Nibelungen Wohnbau, der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Wiederaufbau auch drei vdw-Mitglieder. Die Nibelungen etwa wird 60 öffentlich geförderte Wohnungen erstellen.

## Großprojekt IV

Die Brebau baut in Bremen-Arsten 144 Mietwohnungen. Es ist laut eigenen Angaben das größte Neubauprojekt in der jüngeren Unternehmensgeschichte. Bis Anfang 2021 entstehen sieben Mehrfamilien- und 23 Reihenhäuser. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte für 120 Mädchen und Jungen, für die als Baubeginn der Herbst dieses Jahres geplant ist. Das Bauprojekt zählt zum Sofortprogramm Wohnungsbau des Bremer Senats.



## Großprojekt V

Die größte Wohnungsbaustelle Niedersachsens nimmt Fahrt auf. Südlich vom Expo-Stadtteil Kronsberg wird in den nächsten Jahren „Kronsrode“ entstehen: 3500 Wohnungen auf 53 Hektar für mehr als 8000 Menschen. Den ersten Spatenstich haben jetzt zwei vdW-Mitgliedsunternehmen gesetzt: hanova und die KSG Hannover. „Ein Meilenstein“, wie die beiden Geschäftsführer Karsten Klaus (links auf der Bank) und Karl Heinz Range betonten. Die beiden kommunalen Gesellschaften errichten im ersten Bauabschnitt rund 260 Wohnungen. Regionspräsident Hauke Jagau, Bürgermeister Thomas Hermann und Stadtbaurat Uwe Bodemann zeig-

ten sich einerseits erleichtert, dass es jetzt am südlichen Zipfel von Hannover losgeht, und andererseits erfreut, dass hanova und KSG mit Mieten unter zehn Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Die Unternehmen haben den preisgekrönten Entwurf der Architekten Kiefer + Kiefer zu einem wirtschaftlich tragfähigen Pauschalpreis an den Generalunternehmer Kümper und Schwarze Baubetriebe vergeben. Die KSG baut im ersten Bauabschnitt 132 Wohnungen und investiert 39 Millionen Euro, hanova rechnet für 133 Mietwohnungen (darunter etwa 40 öffentlich geförderte) mit Baukosten in Höhe von 33,3 Millionen Euro.

## Flagge zeigen

Genossenschaften sind spitze! Das meint nicht nur das Team der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft in Hannover um Vorstand Andreas Wahl (im Bild rechts). Auch die GWG Gifhorn (rechtes Bild Vorstand Andreas Otto) und andere Wohnungsgenossenschaften im Verbandsgebiet haben am Internationalen Tag der Genossenschaften Flagge gezeigt. Die Botschaft des Jahrestages: Gesellschaft braucht Genossenschaft. In Deutschland sorgen rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ihren 2,2 Millionen Wohnungen für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen.



## Geschafft

Nach langen Diskussionen, einem Bürgerentscheid und 16 Jahren nach Verkauf der damaligen „Osnabrücker Wohnungsgesellschaft“ hat die Stadt Osnabrück vor wenigen Wochen wieder eine kommunale Wohnungsgesellschaft gegründet. Die „Wohnen in Osnabrück“ ist eine 100-prozentige Tochter der Stadtwerke. Geschäftsführer ist Marcel Haselof. „Hauptziel und Zweck der WiO ist es, in den kommenden zehn Jahren circa 1.000 Wohneinheiten mit einem großen Anteil bezahlbarer Mieten zu schaffen“, heißt es auf der Internetseite der Stadt. Das Investitionsvolumen dafür wird auf 250 bis 300 Millionen Euro geschätzt. Die Stadt will die „WiO“ nach und nach mit 60 Millionen Euro Eigenkapital ausstatten.

## Topaktuell

Die Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft (HWG), ältestes kommunales Wohnungsunternehmen im Bereich des vdW, feiert ihr 130-jähriges Bestehen. Als „steinalt und topaktuell“ bezeichnen sich die Hamelner in ihrer aktuellen Kundenzeitung selbst. Einige geschichtliche Eckdaten und die Beschreibung vieler Projekte, die derzeit anstehen, werden als Beleg angeführt. Geschäftsführer Christian Mattern verweist insbesondere auf die Bebauung des „Bailey Parks“, wo mehr als 130 Wohnungen entstehen sollen. Erfreulich sei darüber hinaus die große Nachfrage nach HWG-Wohnungen. Leerstand ist seit Jahren ein Fremdwort für das Unternehmen.



## Meilenstein

Die Städtische Wohnungsbau Celle (WBG) errichtet erstmals seit rund zehn Jahren wieder öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in der Herzogstadt. Innenstadtnah entsteht ein Quartier mit 38 Wohneinheiten im KfW 55 Standard. Sieben Millionen Euro investiert die WBG. „Das ist ein guter Tag für Celle“, sagte Geschäftsführer Manfred Lork beim symbolischen Spatenstich. Oberbürgermeister Dr. Jörg Nigge betonte, dass es für die Stadt an der Zeit gewesen sei, das Wohnangebot für alle Schichten der Bevölkerung zu verbessern. „Und wenn man eine kommunale Wohnungsgesellschaft hat, dann muss man sie auch nutzen“, sagte Nigge. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hob die hohe Qualität hervor, die das Neubauprojekt verspricht:

Barrierefreiheit, ein Mobilitätskonzept mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und dazu der Einsatz von Solaranlagen und Geothermie. Die beiden Gebäudekomplexe werden überdies in Holzhybridbauweise (Holz und Stahlbeton) errichtet. Bereits in einem Jahr sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein.



## Kooperation

Die GSG Oldenburg und die Gemeinnützigen Werkstätten Oldenburg (GWO) haben einen gemeinsamen Inklusionsbetrieb gegründet. Eine klassische Win-win-Situation meinen GSG-Geschäftsführer Stefan Könnert (von links), Oberbürgermeister und GSG-Aufsichtsratschef Jürgen Krogmann, GWO-Vorstand Gerhard Wessels und Aufsichtsratsvorsitzender Helmut Hinrichs. Das Wohnungsunternehmen hat permanent hohen Bedarf an Handwerkerleistungen, etwa für Instandhaltung und Modernisierung im Bestand. Dieser wird nun durch den neuen Inklusionsbetrieb gedeckt, der Menschen mit und ohne Behinderung sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Partnerschaft wird von der „Aktion Mensch“ unterstützt. Der Betrieb startet mit zehn Beschäftigten, darunter auch Schwerbehinderte. Mittelfristig soll der Personalstamm auf 20 anwachsen.

## Voll im Trend

Die NEULAND stellt in Wolfsburg vier große Wildbienenhotels auf, um die Insekten mit Brut- und Nistplätzen zu versorgen. Große Infotafeln erklären Interessierten, welche Tiere sie dort sehen können und wieso diese Hotels so wichtig sind.

## Guter Service

Der Wunstorfer Bauverein hat in einer neuen Broschüre alle Informationen zum „wb+ plus“ bei der Genossenschaft zusammengetragen. Herausgekommen ist ein 36-seitiger Überblick über alle wohnbegleitenden Dienstleistungen, die Mitglieder beim Bauverein in Anspruch nehmen können.



## Gut gewirtschaftet I

Die Städtische Wohnungsbau Göttingen hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss von 3,7 Millionen Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden für Neubau und Bestandserhalt 15 Millionen Euro investiert. Die Durchschnittsmiete in den 4 700 Wohnungen beträgt 5,20 Euro pro Quadratmeter.

## Nachhaltig

VW Immobilien verfolgt eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie und hat die zugrundeliegenden Konzepte von der internationalen Ratingagentur ISS ESG bewerten lassen. Erfreuliches Ergebnis: Die Wolfsburger sind derzeit das nachhaltigste Immobilienunternehmen in Deutschland. Bis 2050 will VWI nach eigenen Angaben ein bilanziell klimaneutrales Unternehmen werden.

## Gut gewirtschaftet II



Der Wunstorfer Bauverein hat im vorigen Jahr einen Überschuss von 1,1 Millionen Euro erwirtschaftet. Knapp drei Millionen Euro Investitionen in den Bestand, dazu eine Durchschnittsmiete

von 5,54 Euro pro Quadratmeter – all diese erfreulichen Zahlen hat die Genossenschaft bereits im Juni in einer Präsenz-Mitgliederversammlung präsentiert. Die Veranstaltung fand unter Wahrung der geltenden Corona-Bestimmungen im Stadttheater von Wunstorf statt.



## Informativ

Das Land Niedersachsen und das Bündnis für Wohnen haben eine aktuelle Broschüre für nachhaltig agierende Bauherren herausgebracht. Titel: „Neues Bauen für bezahlbares Wohnen“. Das Heft will Wege aufzeigen, wie ein kostengünstiger und zugleich energieeffizienter Geschosswohnungs-Neubau der Zukunft aussehen kann – von der Planung bis zur Umsetzung. Sie soll Planern und ihren Bauherren einen wichtigen Impuls geben, um den Gebäudebestand von morgen klimaneutral zu gestalten – und das bei nachhaltig günstigen Wohnkosten.

## Aussichtsreich

Am 30. September wird der Niedersächsische Staatspreis für Architektur verliehen. Die Firma Gundlach ist mit drei Projekten in der Endauswahl vertreten: dem Recyclinghaus auf dem Kronsberg, dem Wohnprojekt „Teilerhöfe“ in Hannover-Bothfeld und dem ökologischen Wohnquartier „Herzkamp“. Motto des diesjährigen Staatspreises: Wohnen – zukunftsweisend, klimagerecht!

## Innovativ

Die BREBAU entwickelt direkt an der Bremer Schlachte ein achtstöckiges Gebäude für Gastronomie, Büronutzung und Wohnen. Co-Working ist dabei das Leitmotiv. Auf sechs Etagen wird es vollausgestattete Arbeitsflächen geben, die auch zum kreativen Austausch einladen. Im obersten Geschoss sind möblierte Apartments und Zimmer buchbar. Im kommenden Frühjahr sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

## Großes Pensum

Neben etlichen aktuellen Wohnungsbauprojekten plant die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft nun auch den Bau einer Kindertagesstätte mit 110 Betreuungsplätzen. Die Stadt Lüneburg wird die Immobilie nach Fertigstellung im Frühjahr 2022 für 25 Jahre mieten.



## Ausbildung

Neun Nachwuchskräfte haben in diesem Jahr ihre Berufsausbildung bei der NEULAND in Wolfsburg begonnen. Zwei angehende Immobilienkauffrauen, zwei Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, eine Malerin und ein Maler, ein Elektroniker, ein Tischler und ein Fachinformatiker erhielten in diesem Jahr Ausbildungsverträge.



**Schöne Ideen** Der Bauverein Delmenhorst hat seinen corona-geplagten Mitgliedern ein Gartenkonzert mit der Sängerin Stefanie Golisch spendiert. Die Künstlerin widmete sich den Werken von Lale Andersen. Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft lud ihre Mieter zu halbstündigen „Anhängerkonzerten“ ein. Die Jazzmusiker der Kreismusikschule ernteten viel Applaus.

## Bunt statt grau

Der Bauverein Neustadt hat den hannoverschen Graffiti-Künstler Jonas Wömpner mit der farbigen Gestaltung der Rückseite eines Garagenhofes beauftragt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen und erfreut nicht nur Vorstandsmitglied Lutz Nolte (im Bild links), sondern auch die vielen Kinder und Eltern, die den direkt angrenzenden Spielplatz nutzen.



## Saniert

Kaum wiederzuerkennen als Häuser aus den frühen 1950er Jahren sind die beiden Gebäude, die der Celler Bau- und Sparverein am Hehlentor grundlegend saniert hat. „Im bewohnten Zustand“, betont Vorstand Fritz Stünkel. Neue Dachstühle, Balkone und Terrassen, barrierefreie Erdgeschosswohnungen, verringerter CO<sub>2</sub>-

Ausstoß um 52 Prozent – diese Ziele hat der CBS im ersten Bauabschnitt erreicht. Die Arbeiten an zwei weiteren Gebäuden mit ebenfalls 24 Wohnungen haben jetzt begonnen und sollen Ende 2021 abgeschlossen sein. Die Genossenschaft investiert insgesamt 4,75 Millionen Euro für die Maßnahme.





## Bezahlbar wohnen

Im Stadtteil Buchholz hat die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova vier Zeilengebäude aus den 1960er Jahren durch stirnseitige, fünfgeschossige Anbauten erweitert. Dadurch wurden 76 barrierefreie Mietwohnungen geschaffen, davon sind 51 öffentlich gefördert. Acht Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Die Bausumme beläuft sich auf 14,3 Millionen Euro. Durch die nachträgliche Verdichtung sind ruhige Innenhöfe entstanden, die nun vor dem Lärm der angrenzenden Hauptstraße geschützt sind. Die Ergänzungsbauten haben eine eigenständige Architektursprache, die durch die teilbegrünte Fassade mit Laubengängen als offenes Treppenhaus moderne Akzente setzt. Immergrüne Rankpflanzen wachsen an dem Seilgerüst, spenden Schatten und saubere Luft auf den

Laubengängen. Der BUND bezuschusst die Begrünung. hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus betont: „Mit diesem Projekt bieten wir Wohnen für Alt und Jung zu attraktiven Mietpreisen an.“ Das Konzept für die Neubauten wurde beim Wettbewerb „Wohnraum schaffen“ entwickelt, der 2016 vom vdw, den Architektenkammern Niedersachsen und Bremen und dem Land Niedersachsen ausgelobt worden war. Das Büro btp architekten BDA hat den Entwurf für die Anbauten entwickelt und damit den ersten Preis gewonnen.

## Schön bunt

Erstmals fand das Street Art Festival „Hola Utopia!“ zeitgleich in Hannover und Barcelona statt. Dabei sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt an sechs Hausfassaden bunte Wandbilder entstanden. Neben hanova hat auch das Wohnungsunternehmen Gundlach Flächen für die Kunstaktion zur Verfügung gestellt. Die hanova-Hauswand im Stadtteil Nordstadt wurde vom Künstlerduo „Etage & BeNeR“ gestaltet. Mehr zum Festival unter [www.hola-utopia.com](http://www.hola-utopia.com).



## Neue Balkone

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat im Stadtteil Meverode 64 neue Balkone installiert und in dem Zuge auch die Fassaden der 1950er Jahre Bauten gedämmt. Auch am sogenannten iPunkt, dem bekannten Hochhaus am Heidberg, standen Balkonarbeiten an. Dort musste die Betonsubstanz der Fluchtbalkone verbessert werden.

# Projekt „Barrierefreie Wohnung“

## Initiative des vdw gemeinsam mit den Behinderten- und Sozialverbänden zum Thema Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit trägt weitere Früchte

**Hannover.** Der vdw Niedersachsen Bremen hat gemeinsam mit den Behindertenverbänden, den kommunalen Spitzenverbänden und weiteren Akteuren praxisnahe Regelungsvorschläge für die Novellierung des § 49 NBauO entwickelt. Die Vorschläge wurden mittlerweile in der Niedersächsischen Bauordnung und den Verwaltungsvorschriften umgesetzt. Unter anderem müssen bei mehr als vier Neubauwohnungen alle Wohnungen barrierefrei ausgestattet werden. Eine neue Immobilienplattform soll jetzt helfen, Angebot und Nachfrage besser aufeinander abzustimmen.

Immer wieder hatte sich nämlich bei den Gesprächen herausgestellt, dass es für Vermieter schwierig ist, rollstuhlgerechten Wohnraum zielgruppengerecht zu vermitteln. Und für Menschen mit Einschränkungen, ganz gleich ob körper- oder sinnesbehindert, gestaltet es sich äußerst schwierig, barrierefreie und/oder rollstuhlgerechte Wohnungsangebote zu finden, da viele Immobilienplattformen nicht über geeignete Filterfunktionen verfügen.

Um diesem Dilemma abzuweichen, wurde jetzt beim Blinden- und Sehbehindertenverband (BVN), selbst seit vielen Jahren Bauherr und Vermieter barrierefreier Wohnungen und Häuser, das Projekt „Barrierefreier Wohnungsmarkt“ gestartet. Hier entsteht eine Immobilienplattform, über die Anbieter rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnraum einstellen und Wohnungssuchende diesen finden können.

Wie notwendig ein solches Angebot ist, verdeutlichen alleine die Zahlen aus dem aktuellen Sozialbericht der Stadt Hannover. Danach suchen 7700 Personen in naher Zukunft eine barrierefreie Wohnung, sind 24000 auf eine Gehhilfe oder einen Rollator angewiesen, nutzen 4000 einen (Elektro-) Rollstuhl und leben in 1500 Familien Kinder mit Pflegebedarf oder einer Behinderung.

Die neue Immobilienplattform wird derzeit nach allen Kriterien der Barrierefreiheit erstellt und wird voraussichtlich Ende Mai 2021 online gehen. Dann haben zum einen Wohnungswirtschaft, aber auch Privatpersonen die Möglichkeit, ihren rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnraum kostenfrei auf der Seite zu platzieren, zum anderen können Menschen mit Einschränkungen jeden Alters diese Angebote barrierefrei abrufen und direkt mit dem Anbieter ins Gespräch kommen.

Das Projekt wird durch die Aktion Mensch Stiftung gefördert und auch vom Land Niedersachsen und der Wohnungswirtschaft unterstützt. Es beginnt mit den Wohnungsangeboten in Niedersachsen und wird kontinuierlich auf alle übrigen Bundesländer ausgeweitet.

### Weitere Informationen zum Projekt

„Barrierefreier Wohnungsmarkt“ bei **Elke Schmidt** ([elke-schmidt@blindenverband.org](mailto:elke-schmidt@blindenverband.org)) und **Marion Meyer** ([marion.meyer@blindenverband.org](mailto:marion.meyer@blindenverband.org)) vom BVN. ←

## Impressum

### REDAKTION

**Carsten Ens**  
*verantwortlich im Sinne  
des Presserechts*  
Tel.: 0511 1265-127  
E-Mail: [c.ens@vdw-online.de](mailto:c.ens@vdw-online.de)

**Hiram Kahler**  
*Bauen und Technik*  
Tel.: 0511 1265-145  
E-Mail: [h.kahler@vdw-online.de](mailto:h.kahler@vdw-online.de)

**Karsten Dürkop**  
*Multimedia, Bildung, FAI*  
Tel.: 0511 1265-126  
E-Mail: [k.duerkop@vdw-online.de](mailto:k.duerkop@vdw-online.de)

**Heinrich Kleine Arndt**  
*Wohnungswirtschaft, Recht*  
Tel.: 0511 1265-124  
E-Mail: [h.kleine-arndt@vdw-online.de](mailto:h.kleine-arndt@vdw-online.de)

**Jörg Cammann**  
*Steuern*  
Tel.: 0511 1265-143  
E-Mail: [j.cammann@vdw-online.de](mailto:j.cammann@vdw-online.de)

**Sarah Leuninger**  
*Quartier*  
Tel.: 0511 1265-130  
E-Mail: [s.leuninger@vdw-online.de](mailto: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](mailto:i.schuenemann@vdw-online.de)

### GESTALTUNG

[hungerundkoch.com](http://hungerundkoch.com)

### DRUCK

QUBUS media GmbH  
Utermöhlestr. 9  
31135 Hildesheim

# Quartiersförderung: Ja Benennungsrecht: Nein

**Hannover.** Mit Zustimmung, aber auch einiger Kritik hat der vdw auf den Änderungsentwurf der Landesregierung zum Wohnraumfördergesetz reagiert. In seiner Stellungnahme unterstützt der Verband die Pläne des Landes, die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zu erleichtern und die Verbesserung der Lebensverhältnisse in Wohnquartieren zu fördern. Dagegen lehnt der Verband die Vorschläge zum Benennungsrecht und die Aussetzung der Pauschale für die Betriebskostenabrechnung ab.

Quartiersförderung: „Es ergibt sich jetzt eine gute Möglichkeit, die Entwicklung von Quartieren voranzubringen. Dazu zählen neben baulichen Verbesserungen auch Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität“, sagte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Problematisch sei allerdings die Finanzierung. Das Land sieht vor, die Quartiersentwicklung aus den Mitteln des Wohnraumförderungsfonds zu bezahlen. Aus Sicht des vdw drohen hier Zielkonflikte.

Benennungsrecht: Bisher konnte die Landesregierung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf über eine Verordnung festlegen. Mit dem neuen Gesetz soll diese Befugnis auf die Gemeinden

übergeben. Damit geht die Einführung des sogenannten Benennungsrechts einher. Die jeweilige Gemeinde könnte den Vermietern öffentlich geförderter Wohnungen nach dem Gesetzentwurf künftig drei Wohnungssuchende vorschlagen, aus denen der neue Mieter ausgewählt werden muss. „Zu bürokratisch, zu zäh, zu teuer“, meint der Verband. Dr. Schmitt: „Dieses Vorgehen stellt einen erheblichen Eingriff in die Arbeit unserer Unternehmen dar. Wir befürchten, dass der geförderte Wohnungsbau weiter zurückgehen wird. Vor allem Wohnungsgenossenschaften werden diese ordnungspolitischen Regeln ablehnen.“

Betriebskostenpauschalen: Der Gesetzentwurf sieht vor, Betriebskosten künftig nicht mehr als Pauschale berechnen zu können. „Das steht im Widerspruch zum BGB und ist aus unserer Sicht nicht haltbar“, erklärt die vdw-Verbandsdirektorin. Neben diesen erheblichen rechtlichen Problemen würde ein Ausschluss der Pauschale deutlich negative Auswirkungen gerade für Haushalte mit kleinen Einkommen haben. ←

## „Mieterstrom nicht vergessen!“

**Hannover.** Der vdw unterstützt die Initiative des Niedersächsischen Umwelt- und Bauministeriums zur Stärkung erneuerbarer Energien. In einem Schreiben ans Ministerium hat Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betont: „Die Speicherkapazitäten etwa für Solarstrom müssen dringend ausgeweitet werden. Es ist daher richtig, dass das Land die Installation innovativer Photovoltaik-Batteriespeicher fördern will. Wer die Wohnungswirtschaft als Partner gewinnen will, muss aber auch das Steuerrecht ändern.“

In dem Zusammenhang wies sie erneut auf das völlig ungelöste Problem des sogenannten Mieterstroms hin: „Wir fordern Vorfahrt

für den Mieterstrom. Bereits Anfang des Jahres haben wir an die Regierungschefs der fünf norddeutschen Bundesländer appelliert, sich im Bundesrat für die Abschaffung der steuerlichen Benachteiligung bei der Erzeugung von Mieterstrom einzusetzen.“ Doch weiterhin gilt: Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) lokal erzeugen und kostengünstig an ihre Mieter weitergeben wollen, müssen erhebliche steuerliche Nachteile in Kauf nehmen. Die Folge: Notwendige Investitionen in Kollektorflächen und Stromspeicher bleiben aus. ←

## Förderung von energetischer Sanierung ist absolut **sinnvoll**

**Hannover.** Der vdw hat in einer Stellungnahme die vom Land Niedersachsen in Aussicht gestellte Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen im Bestand als Investitionsanreiz grundsätzlich begrüßt. Allerdings stellen die Förderbedingungen deutlich zu hohe Anforderungen. Die KfW-Standards 55 bzw. 70 sind nach

Ansicht des vdw als Zielgrößen einer Bestandssanierung unrealistisch und können (wenn überhaupt) nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden. Der vdw hat daher vorgeschlagen, eine angemessene prozentuale Verringerung des Energieverbrauchs als Maßstab heranzuziehen. ←

# Homepage-Check für vdw-Mitgliedsunternehmen



Die Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven hat beim Homepagecheck, den Professor Matthias Neu (links) im Auftrag des vdw Sachsen in Kooperation mit dem vdw Niedersachsen Bremen durchgeführt hat, den ersten Platz belegt. Sehr zur Freude von Vorstand Uwe Stramm (rechts), der von Alexander Müller (vdw Sachsen) die Siegerurkunde überreicht bekommt.

## Resümee

Der Homepage-Check bietet den teilnehmenden Wohnungsunternehmen eine gute Möglichkeit, ihr Auftreten im Netz weiter zu optimieren und auf die Bedürfnisse sowie Wünsche der Kunden stärker eingehen zu können. Hierdurch können mögliche Defizite bei dem Internetauftritt der Wohnungsunternehmen erkannt und behoben werden. Unternehmen, die nicht optimal abschneiden, erhalten wichtige Argumente, um ihre Homepage neu zu überarbeiten. Aber selbst für Unternehmen, die gut abgeschnitten haben, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies für immer so bleibt, denn die Anforderungen des Kunden an die digitale Visitenkarte verändern sich schnell. Will ein Unternehmen dauerhaft die Vorteile einer modernen und kundenorientierten Homepage nutzen, um sich in einem hart umkämpften Markt abzuheben und konkurrenzfähig zu bleiben, ist eine regelmäßige Analyse der Website unumgänglich. Nur so erfahren Sie, ob es neue Aspekte gibt, die Sie beachten sollten.

Der vdw Niedersachsen Bremen bietet in Zusammenarbeit mit dem Team von **Prof. Dr. Matthias Neu** von der **Hochschule Darmstadt** speziell für die Wohnungswirtschaft einen „Homepage-Check“ an. Aus der Sicht eines Wohnungsbewerbers bzw. Mieters wird der Internetauftritt des Wohnungsunternehmens bewertet. Dabei werden alle relevanten Bewertungskriterien, die einen modernen Webauftritt charakterisieren, praxisnah überprüft. Die Ergebnisse liefern den beteiligten Wohnungsunternehmen konkrete Hinweise, an welchen Stellen aus Marketing- und Vertriebsicht noch Optimierungsbedarf besteht. Jedes teilnehmende Unternehmen erhält einen Abschlussbericht, der sich dezidiert auf die eigene Homepage bezieht.

## Was wird untersucht?

Der Homepage-Check baut auf Prüfkriterien auf, die in die drei Oberthemen „User Experience“, „Content“ und „Content Management“ unterteilt sind:

Unter dem Begriff **User Experience** wird in der Regel das sogenannte „Nutzererlebnis“ verstanden. Dazu zählen beispielsweise Emotionen wie Freude bei der Website-Nutzung oder ein ansprechendes Design der Website. Der Bereich **Content** untersucht den Inhalt der Website, d.h. es werden Bilder, Texte oder Daten überprüft. Als dritter Aspekt wird das sogenannte **Content Management** überprüft. Stark vereinfacht kann das Content Management als Prozess verstanden werden, bei dem es um die Organisation und Verteilung der kreierte Inhalte sowie Informationen geht. Nicht berücksichtigt werden Zusatzapplikationen, weil sie eher etwas über die Größe des Wohnungsunternehmens aussagen als über die Qualität der individuellen Website.

## Prämierung

Im Rahmen der Veranstaltung „auftakt21“ werden die **drei besten Websites** der teilgenommenen Unternehmen **ausgezeichnet**. ←

## Teilnahme am „Homepage-Check in der Wohnungswirtschaft“

Senden Sie bis zum **23. Oktober 2020** eine E-Mail an [k.duerkop@vdw-online.de](mailto:k.duerkop@vdw-online.de) mit der entsprechenden Website-Adresse und einem Ansprechpartner für Rückfragen. Die Teilnahme am Homepage-Check kostet **100 Euro** je Unternehmen.

Für die Beantwortung von Fragen stehen die Hochschule Darmstadt (Herr Prof. Dr. Neu) und der vdw Niedersachsen Bremen gern zur Verfügung.

## Ansprechpartner

**Prof. Dr. Matthias Neu**  
[matthias.neu@h-da.de](mailto:matthias.neu@h-da.de)

**Karsten Dürkop**  
0511/1265-126  
[k.duerkop@vdw-online.de](mailto:k.duerkop@vdw-online.de)

# vdw unterstützt Bremer Entwicklungsplan

**Bremen.** Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP) der Stadt Bremen wird bei dem Bremer Wohntagen am 4. November im Mittelpunkt der Diskussionen stehen. Die Tagung, an der sich auch der vdw inhaltlich beteiligt, u.a. beim Thema „Förderung von Genossenschaftsgründungen“, wird nach derzeitigen Planungen sowohl virtuell als auch als Präsenzveranstaltung durchgeführt.

Zum STEP hat der vdw im Sommer ausführlich Stellung genommen. Der Bremer Senat hatte sich umgehend für die „außerordentlich differenzierte und umfangreiche Stellungnahme“ bedankt. In der vdw-Bewertung des Stadtentwicklungsplans heißt es u.a.:

„Der vorgelegte Entwurf eines ‚Stadtentwicklungsplans 2030‘ ist vielversprechend und wird vom vdw Niedersachsen Bremen unterstützt. Der mit ‚STEP‘ bezweckte Beitrag zu einer integrierten Stadtentwicklung mit Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen Klimaschutz, Mobilität, intakte Sozialstrukturen, Wirtschaftlichkeit findet eine inhaltliche Entsprechung in dem nachhaltigen Geschäftsmodell, das unsere Mitgliedsunternehmen verfolgen...

Der vdw Niedersachsen Bremen unterstützt diese Strategie und fordert, bei der Flächenvergabe den kommunalen Gesellschaften

bzw. den örtlichen Wohnungsgenossenschaften ein vorrangiges Erwerbsrecht einzuräumen – denn nur mit diesen sozial orientierten Partnern wird langfristig mehr bezahlbares Wohnen im Land Bremen möglich sein...

Eine Stärkung und Verstetigung der Wohnraumförderung könnte das Angebot an bezahlbarem Wohnraum messbar steigern...

Der Vorschlag von ‚STEP‘, bezahlbaren Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete anzubieten, ist zielführend und kann Vorbild sein für Städte mit einem ebenfalls angespannten Wohnungsmarkt. Die vdw-Mitgliedsunternehmen haben Interesse an der Umsetzung derartiger Projekte, die Förderprogramme müssten entsprechend angepasst werden. Wohnungsgenossenschaften können bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von großer Bedeutung sein. Der vdw Niedersachsen Bremen bietet dem Land Bremen seine Expertise bei der Unterstützung genossenschaftlicher Gründungsinitiativen an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass junge Genossenschaften öffentliche Förderung benötigen, um sich ein erstes Standbein am Wohnungsmarkt zu schaffen...“ ←

## Kabelkunden drohen deutlich höhere Gebühren



**Hannover/Bremen.** Zehntausenden Mietern in Niedersachsen und Bremen droht eine deutliche Verteuerung der Kabelgebühr. „Auf jeden Haushalt könnten zusätzliche Kosten in Höhe von 150 bis 200 Euro pro Jahr zukommen“, sagte Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Hintergrund sind Pläne des Bundeswirtschaftsministeriums, die seit den 1980er Jahren bewährte Praxis

abzuschaffen, wonach Wohnungsunternehmen einen Fernsehanschluss kostengünstiger als einzelne Kabelanschlussunternehmen anbieten können. „Der große Vorteil der aktuellen Regelung besteht darin, dass damit alle Kosten für eine Fernsehgrundversorgung abgedeckt sind“, sagt Dr. Schmitt. „Damit wird ein Stück gesellschaftlicher Teilhabe auch für jene garantiert, die nicht über viel Geld verfügen. Für eine Änderung gibt es keinen ersichtlichen Grund.“

Die Kernbotschaft des Bundeswirtschaftsministeriums lautet: Jeder Mieter soll seinen Kabelanbieter selbst bestimmen können. „Was das Ministerium aber verschweigt: Es wird dann für jeden Haushalt teurer“, betont die vdw-Verbandsdirektorin. „Sollte die Abrechnung über die Nebenkosten nicht mehr möglich sein, müssen die Kabelnetzanbieter Einzelabrechnungen stellen. Statt der bislang etwa fünf Euro im Monat wären dann 15 Euro und mehr fällig.“

Besonders problematisch wird die Sache für Sozialhilfeempfänger: Solange Kabelgebühren Teil der Nebenkosten sind, werden diese als Kosten der Unterkunft vom Amt übernommen. Künftig müssten die Haushalte die Gebühren aus eigener Tasche bezahlen. Eine Änderung der Betriebskostenverordnung hätte somit besonders für einkommensschwächere Haushalte gravierende Folgen. ←





# Serielles Bauen im Wandel der Zeit

Jeder hat das Recht zur freien Entfaltung seiner Persönlichkeit, so steht es schon in Artikel 2 des Grundgesetzes. Jeder von uns möchte sich in seinem häuslichen Umfeld frei entfalten und individuell entwickeln können. Die eigene Wohnung ist also ein Stück Identität jedes Einzelnen, und Architektur sollte deshalb auch ein Stück dieser Individualität sein.

Dem entgegen steht oft das Stereotyp vom gesichtslosen, anonymen, tristen Geschossbau, das infolge dessen Gleichgültigkeit, Vandalismus und eben keine Identität fördert, sondern das Sicherheitsempfinden der Bewohner beeinträchtigt.

In diesem Spannungsfeld Lösungsvorschläge zur Bewältigung der Bauaufgaben für bezahlbaren Wohnraum zu etablieren, gehört zu den anspruchsvollen Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Steht doch bei vielen die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum ganz oben im Pflichtenheft, ebenso wie der Anspruch moderner, zeitgemäßer Architektur.

Als Henry Ford 1913 den Probetrieb für die Montage des legendären Modells „T“ aufnahm, wurde auch ein Grundgedanke des Seriellen Bauens gelegt. Am Fließband gefertigte Bauteile, die aufgrund ihrer Gleichartigkeit effizient und kostengünstig in großer Stückzahl hergestellt werden können. Erst in den 1970er Jahren wurde die monotone Fließbandarbeit dann um den Plattformgedanken erweitert, der es ermöglichte, Fahrzeuge individuell zu gestalten, so wie wir es heute kennen.

Diese Art der Herstellung, kreativ gestaltet, aber vorgefertigt und schnell montiert, bildet die Grundlage für moderne Gedanken zur seriellen Errichtung von Gebäuden. Diese wird allen Ansprüchen an Funktion, Architektur und Wirtschaftlichkeit gerecht, ohne dabei auf wesentliche Merkmale der freien Architektur zu verzichten und damit die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen.

Nach gemeinsamer Vorbereitung mit der Bundesregierung, den Architekten und der Bauindustrie hat deshalb im Mai 2017 der GdW eine Rahmenvereinbarung europaweit ausgeschrieben. Im Fokus des grundsätzlich technologieoffenen Ausschreibungsverfahrens standen innovative serielle und modulare Bauweisen des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus. Es sollten Konzepte entwickelt werden, die mit hoher architektonischer Qualität für

die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel ausgerichtet werden können. Dabei waren wirtschaftliche sowie Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.

„Die Angebote bieten viele Chancen: niedrigere Baukosten, gerade im Lichte der aktuellen Kostenentwicklung, Kostensicherheit durch nachvollziehbare Preisanpassungen und fünfjährige Bindefrist, kürzere Bauzeiten, geringerer Vorbereitungs- und Durchführungsaufwand von Vergaben. Sie bieten Lösungen für modernen Wohnungsbau mit straffen Prozessen und kurzen Bauzeiten sowie ein hohes Maß an Kosten- und Qualitätssicherheit.“ So beschreibt es die Broschüre des GdW.

Erste Bauvorhaben stehen nun vor der Vollendung und bieten die Möglichkeit, die Ergebnisse real zu besichtigen und zu bewerten. Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim, stellt resümierend fest, dass Serielles Bauen in punkto Qualität und Ausstattung den konventionell errichteten Gebäuden in nichts nachsteht. Am Ende wird man den Unterschied nicht mehr erkennen außer, dass es nur ein Jahr gedauert hat, bis das Gebäude von der ersten Planung bis zum Einzug der Mieter fertig war. Das ist schon deshalb bemerkenswert, da die Baukosten schon jetzt unter 3000 Euro pro Quadratmeter liegen und zwar über alle Kostengruppen hinweg. Ein weiterer Preisvorteil wird sich jedoch erst mit weiteren Projekten einstellen, dann nämlich, wenn die Planungszeiten sich nochmals verkürzen. Die Abstimmung der Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale fällt dann weg und es kann in Serie individuell losgebaut und an der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum gearbeitet werden.

Der vdw Niedersachsen Bremen wird die angestoßenen Projekte weiter intensiv begleiten und über deren Ergebnisse berichten, z.B. von der GEWO Nordhorn, die ebenfalls im Rahmen des GdW-Rahmenvertrags kostengünstigen Wohnraum schafft. ←



# „Lego für Erwachsene“

kwg Hildesheim setzt in Sarstedt erstmals auf Modulbauweise

**Sarstedt/Hildesheim.** Mitte Juli bot sich entlang der Hildesheimer Straße in Sarstedt ein ungewohntes Bild: Sattelschlepper reihte sich an Sattelschlepper. Alle mit der gleichen Fracht: fast 40 Quadratmeter große Module, aus denen mittlerweile das erste in serieller Bauweise errichtete Wohngebäude der kwg Hildesheim entstanden ist.

Wer diesen Konvoi riesiger Gefährte gesehen hat, wird es kaum für möglich gehalten haben, dass ihre Lieferadresse ein rückwärtiges Grundstück zwischen der schmalen Friedrich-Ebert-Straße und der noch schmaleren, geradezu beschaulichen Bismarckstraße war. Doch die Anlieferung verlief genauso unproblematisch wie die rasend schnelle Montage der Module zu einem dreigeschossigen Wohnhaus, das sich, so kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann, schon rein optisch von einem „herkömmlichen“ Neubau nicht unterscheiden lässt. Binnen vier Tagen entstand in der Baulücke inmitten der Innenstadt ein Gebäudekörper mit 16 barrierefreien Zwei- und Drei-Zimmer-Mietwohnungen (davon zwei rollstuhlgerecht), Balkonen, Laubengängen und Funktionsräumen.

Auch der erfahrene kwg-Chef Kaufmann zeigte sich vom Geschehen beeindruckt und beschrieb es treffend als „Lego für Erwachsene“. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte bei ihrem Besuch auf der Baustelle: „Sarstedt ist ein Pilotprojekt. Wir hoffen auf viele Nachahmer. Ziel des Seriellen Wohnungsbaus soll es unter anderem sein, die galoppierenden Baukosten in den Griff zu bekommen. Und das Ganze bei unvermindert hoher Bauqualität.“ ←



## DAS PROJEKT IN ZAHLEN

**Anzahl barrierefreier Wohnungen: 16**  
**Wohnungsgrößen: 68 bis 78 Quadratmeter**  
**Nettokaltmiete: 615 bis 705 Euro (9 Euro pro Quadratmeter)**  
**Wohnfläche: 1.140 Quadratmeter**  
**Investition: ca. 3,5 Millionen Euro**  
**Baubeginn: 25. Mai 2020 (Erdarbeiten)**  
**Bauzeit Module: 7. bis 10. Juli 2020**  
**Bezugstermin: November 2020**





# „Man muss **sehr viel,** **sehr früh entscheiden**“

INTERVIEW MIT MATTHIAS KAUFMANN, GESCHÄFTSFÜHRER KWG HILDESHEIM,  
ZUM WOHNUNGSNEUBAU IN MODULBAUWEISE



**MATTHIAS KAUFMANN**  
Geschäftsführer der kwg  
Kreiswohnbaugesellschaft  
Hildesheim mbH

Die stetig steigenden Baukosten sind eines der beherrschenden Themen in der Wohnungswirtschaft. Investoren und Planer suchen händeringend nach Auswegen, um Herstellungspreise von mehr als 4000 Euro, in Ballungsgebieten mitunter sogar mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, nicht zur Gewohnheit werden zu lassen. Denn nicht zuletzt die vdw-Mitgliedsunternehmen wollen weiterhin auch im Neubau bezahlbare Mieten anbieten – eine Rechnung, die bei den aktuellen Baupreisen immer seltener aufgeht.

Hoffnungen, zu einer Kostenbegrenzung zu kommen, knüpfen sich unter anderem an den seriel- len Geschosswohnungsbau. Über dessen Chancen, Grenzen und Perspektiven hat das magazin mit Matthias Kaufmann, Geschäftsführer der kwg Hildesheim und Vorsitzender des vdw-Fachausschusses für Planung und Technik, gesprochen.



**magazin:** Herr Kaufmann, die kwg baut gerade in Sarstedt ein erstes Wohnhaus, das in modularer Bauweise errichtet wird. Warum machen Sie das?

**Matthias Kaufmann:** Das hat vor Allem zwei Gründe: Zum einen ist die kwg Hildesheim derzeit sehr stark durch Neubau gefordert und daher auf der Suche nach Umsetzungsmöglichkeiten mit möglichst geringem Verwaltungsaufwand. Zum anderen haben wir die Feststellung gemacht, dass beim konventionellen Bauen erhebliche Risiken in den Bereichen der Errichtung, d.h. bei den Gesichtspunkten Kosten, Termine und Qualität existieren. Es wird zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung wirtschaftlich zu errichten.

Die Industrie macht uns vor, dass industrielle Fertigung zu erhöhter Qualität bei fallenden Kosten führt. Wir waren neugierig, ob sich das auf den Wohnungsbau übertragen lässt.

**magazin:** Inwieweit hat Ihnen der GdW-Rahmenvertrag zum Seriellen Bauen geholfen?

**Kaufmann:** Hier war es ein bisschen wie beim Autokauf. Wir hatten verschiedene Prospekte mit den vom GdW ausgewählten Konzepten und haben uns daraus mehrere Lösungen und damit Anbieter ausgesucht, die für unsere spezielle Bauaufgabe geeignet erschienen.

**magazin:** Wie sind Sie vorgegangen, nachdem Sie sich intern für das Projekt in Sarstedt entschieden hatten?

**Kaufmann:** Wir haben die fünf aus unserer Sicht geeigneten Bieter angefragt und um einen Entwurf und ein Angebot gebeten. Auf diese Anfrage haben wir drei konkrete Angebote erhalten, aus denen wir dann mithilfe einer vor der Anfrage aufgestellten Bewertungsmatrix unter Gewichtung der Aspekte Architektur, Funktion, Ausstattung und Kosten das beste Angebot herausgefiltert haben. Mit diesem Bieter sind wir dann in konkrete Verhandlungen zur Umsetzung getreten, um das Projekt auf die Erfordernisse unseres Unternehmens zuzuschneiden.

**magazin:** Wie lange haben die Vorarbeiten bis zum Start auf der Baustelle gedauert?

**Kaufmann:** Insgesamt etwa neun Monate – von der Auswahl des ausführenden Unternehmens bis zum Baustart vor Ort.

**magazin:** Reden wir über einige Vorurteile beim Seriellen Bauen – Sie haben ja Ihre Erfahrungen gemacht. Vorurteil Nummer eins: Die Buchhalter dominieren die Planungen und nicht die Architekten und Ingenieure!

**Kaufmann:** Das lasse ich so nicht gelten, beide Berufe haben ihre Berechtigung, und sowohl technische als auch kaufmännische Erkenntnisse sollten Eingang in das Konzept finden. So haben wir es auch gehandhabt.

**magazin:** Nummer zwei: Wirtschaftliche Vorteile gibt es gar nicht!

**Kaufmann:** Na ja, ich hatte es mir auch etwas einfacher gedacht. Ich hatte mir vorgestellt, dass wir – schon wieder wie beim Autokauf – eine Ausstattungsliste vorgelegt bekommen und dann die von uns gewünschten Extras und Ausstattungen ankreuzen können. Ganz soweit ist man leider noch nicht. An dieser Stelle ist noch Luft nach oben, wenn das modulare Bauen verstärkt umgesetzt wird.

Der Planungsprozess war recht aufwändig, da man sehr viel und sehr früh entscheiden muss. Entscheidungen auf der Baustelle gibt es beim modularen Bauen nicht mehr oder sie sind mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Interessant wird es aus meiner Sicht, wenn wir dieses Konzept noch an anderer Stelle umsetzen, wobei das von außen nicht unbedingt erkennbar sein muss.

Für die Kostengruppen 200–700, also das Gesamtvorhaben ohne Grundstück, sind wir bei etwa 2850 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für eine gut ausgestattete, barrierefreie Wohnanlage mit tendenziell eher kleinen Wohnungen (65 bis 75 Quadratmeter) gelandet. Ein meines Erachtens auch wirtschaftlich zufriedenstellendes Ergebnis, das leicht unter den Kosten vergleichbarer aktueller konventioneller Bauvorhaben liegt.

**magazin:** Nummer drei: Bauen von der Stange – das kann doch gar nicht gut aussehen!

**Kaufmann:** Wichtig war uns von Anfang an, dass man unseren Neubau nicht von konventionell errichteten Bauten unterscheiden kann. Das gilt für das Äußere, aber auch für das Gebäudeinnere und die Haptik. Ganz klar: Plattenbau war gestern und wollten wir überhaupt nicht.



**magazin:** Kommen wir zurück zum Projekt in Sarstedt. Sie haben den Modulbau auf eine rückwärtige Grundstücksfläche gezielert. Ging es nicht noch komplizierter?

**Kaufmann:** Gerade im Bereich der innerstädtischen Nachverdichtung war die modulare Vorfertigung und die damit verbundene kurze Bauzeit ein Riesenvorteil. Denn die Anwohner haben wir mit unseren 16 Wohneinheiten nur sechs Monate belästigt.

**magazin:** Was bieten die alho-Module in Sachen Klimaschutz und Trittschall?

**Kaufmann:** Auf dem Papier nicht weniger als ein konventionell gebautes Gebäude, wobei durch die industrielle Fertigung sicher viele Kälte- und Schallbrücken vermieden werden konnten.

**magazin:** Schnell errichtete Module, die im Trockenbau verkleidet werden, was sagt denn das Ergebnis des Blower-Door-Tests zur Luftdichtheit dieser Bauweise?

**Kaufmann:** Diese Frage kann ich noch nicht beantworten. Wir sind noch nicht fertig, und das Ergebnis des Blower-Door-Tests steht noch aus.

**magazin:** Die Bauzeit ist natürlich sehr kurz, Ihre Mieter können schon bald einziehen. Wie lautet Ihr Fazit?

**Kaufmann:** Insgesamt positiv, kurze Bauzeit, sichere Kosten und aus den bisherigen Erfahrungen eine gute Qualität. Aber es ist ein komplett neues Konzept, das in der Abwicklung für beide Partner noch Neuland ist und wo es sicher noch Optimierungsmöglichkeiten gibt. Ich könnte mir jedenfalls vorstellen, dass die industrielle Vorfertigung in Zukunft verstärkt Einzug in den Wohnungsbau hält und für viele Bauaufgaben auch gute Lösungen bereithält.

**magazin:** Ein kleiner Ausblick noch: Unter welchen Bedingungen wird die kwg ein nächstes Modulhaus errichten? Und wird das wieder aus Blech oder dann aus Holz?

**Kaufmann:** Da schlagen zwei Herzen in meiner Brust: Zum einen wird aufgrund der Wiederholung natürlich das Bauen mit Blech bei jedem weiteren Vorhaben wirtschaftlicher.

Aus Gründen der ökologischen Gesamtbilanz wünsche ich mir, im Geschosswohnungsbau modular in Holz zu bauen, hier sehe ich aber momentan noch Nachbesserungsbedarf im Bereich des Bauordnungsrechtes.

**magazin:** Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

**Richtfest nach vier Tagen:  
Verbandsdirektorin des vdw  
Dr. Susanne Schmitt,  
kwg Geschäftsführer  
Matthias Kaufmann,  
kwg Aufsichtsratsvorsitzender  
Klaus Bruer,  
Sarstedts Bürgermeisterin  
Heike Brennecke**





Doppelinterview mit Karin Stemmer und Torsten Voß zur „neuen“ Mobilität

## „Wir handeln aus Überzeugung“

Wohnungsmieter wollen Auto fahren. Daher brauchen sie mindestens einen Stellplatz im Freien oder einen Platz in der hauseigenen Tiefgarage. Lehrsätze wie in Stein gemeißelt durch deutsche Planungsbüros und Genehmigungsbehörden – koste es, was es wolle. Doch diese scheinbaren Selbstverständlichkeiten geraten ins Wanken. Stattdessen rücken Fragen der Wirtschaftlichkeit, des Klimaschutzes und der sozialen Verträglichkeit in den Vordergrund, wenn über innerstädtische Verkehrsstrategien diskutiert wird.

Vielerorts machen sich auch vdw-Mitgliedsunternehmen Gedanken über zukunftsfähige Mobilitätskonzepte. Beispielsweise in Braunschweig. Dort setzen die kommunale Wohnungsgesellschaft Nibelungen und die Braunschweiger Baugenossenschaft vermehrt aufs Fahrrad. Warum? Darüber haben wir mit BBG-Vorstand Karin Stemmer und Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß gesprochen.



**TORSTEN VOß**  
Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau

**magazin:** Herr Voß, warum stellt die Nibelungen Leihfahrräder bereit? Sie sind doch eigentlich fürs Vermieten von Wohnungen zuständig?

**Torsten Voß:** Das stimmt. Unsere Kernkompetenz ist die Vermietung von Wohnungen und gerade deshalb beschäftigen wir uns auch mit der Mobilität unserer Mieter. Mobilität, wie wir sie heute kennen, wird sich in Zukunft verändern. In unseren innerstädtischen Quartieren ist der Veränderungsprozess schon deutlich zu erkennen. Was sich nicht ändern wird, ist, dass fast alle Mobilitätsketten an der Wohnungstür anfangen oder enden. Hier haben wir mit neuen Dienstleistungs- und Mobilitätsangeboten unseren Service erweitert und so die Lebensqualität für unsere Mieter erhöht. Zunächst bieten wir rund um unser Neubauquartier im Nördlichen Ringgebiet alternativ zum eigenen PKW und Fahrrad neue Formen der Mobilität an.

Neben Carsharing von Klein- bis Transportwagen stellen wir verschiedene Nibelungen-Bikes an 20 Verleihstationen mit unserem Kooperationspartner nextbike zur Verfügung. Die Stationen befinden sich in einer Vielzahl im Braunschweiger Siegfriedviertel mit unserem Neubauquartier und unseren großen Bestandsquartieren; aber auch an den Mensen der Technischen Universität, am Hauptbahnhof und anderen attraktiven Standorten in der Braunschweiger Innenstadt. Somit haben nicht nur unsere Mieter einen schnellen und unkomplizierten Zugriff auf die Leihfahrräder, u.a. auch Lastenfahrräder und E-Bikes, sondern auch alle Braunschweiger Besucher unserer Stadt. Daher verstehen wir uns hierbei nicht als „Fahrradverleiher“, sondern als Dienstleister in einer Mobilitätskette. Man kann jederzeit auf ein perfekt gewartetes, verkehrssicheres Fahrrad zurückgreifen, eine Strecke damit zurücklegen und dann z.B. einkaufen oder ein anderes Verkehrsmittel wählen.

**magazin:** Wie funktioniert das System?

**Voß:** Für den Nutzer sehr unkompliziert und natürlich per App. Wer sich mit seinen Adress- und Zahlungsdaten registriert hat, kann an den Stationen ein Fahrrad, Lastenfahrrad oder E-Bike ausleihen. Dazu scannen die Nutzer einfach den QR-Code am Fahrrad. Unverzüglich öffnet sich das Rahmenschloss und die Fahrt kann beginnen. Nach Gebrauch wird das Fahrrad an einer der Stationen im Stadtgebiet wieder abgegeben. Einfach abstellen und den kleinen Hebel am Rahmenschloss nach unten drücken. Die verfahrens Leihgebühr wird automatisch vom hinterlegten Zahlungsmittel abgebucht. Fertig. Unsere Mieter profitieren übrigens durch Freifahrten von diesem neuen Mobilitätsangebot.



**magazin:** Ein erstes Zwischenfazit?

**Voß:** Das Konzept wird wahr- und angenommen. Wir sehen die Nibelungen-Bikes im Straßenverkehr im Einsatz und erhalten positive Rückmeldungen. Das Projekt ist als Pilot auf zwei Jahre angelegt. Diese Zeit nutzen wir, um das Nibelungen-Bike weiter zu bewerben, aber auch um die Stärken und gegebenenfalls Schwächen des Konzeptes herauszufinden. Wir können jederzeit das Netz der Stationen ändern, einzelne Standorte optimieren und neue Partner dazu nehmen, um damit das Radverkehrsnetzwerk zu vergrößern. Dabei werden wir von der Stadt Braunschweig unterstützt.

**magazin:** Ihr Oberbürgermeister ist wohl auch ziemlich begeistert vom Leihfahrrad. Mit so viel Rückenwind aus dem Rathaus: Glauben Sie an eine grundlegende Mobilitätswende in Braunschweig und wie müsste die aussehen?

**Voß:** Das Interesse von Politik, Wirtschaft und natürlich von der Bevölkerung an alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten wächst zunehmend. Aktuell haben auch die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie für eine verstärkte Fahrradnutzung gesorgt.

In Braunschweig steckt in der Zweiradmobilität aber noch enormes Potenzial. Ein von der Stadt vor kurzem herausgegebenes Förderprogramm zur Anschaffung von Lastenrädern war sofort ausgeschöpft. Geplant sind Fahrradschnellwege, die Braunschweig mit Wolfsburg, Wolfenbüttel und Salzgitter verbinden werden. Hinzu kommt ein schon gut ausgebautes Radwege- und Radstraßennetz im innerstädtischen Bereich sowie natürlich unser Braunschweiger Ringgleis. Das ist ein ehemaliges Industriebahn-gleis, das die gesamte Braunschweiger Innenstadt umspannt und das heute als Freizeit- und Fahrradweg genutzt wird. Kurzum: Braunschweig hat das Potenzial zur „Fahrradstadt“.

In innerstädtischen Bereichen wird die individuelle PKW-Nutzung aufgrund alternativer Angebote an Attraktivität verlieren. Dieser Trend und die wachsende E-Mobilität werden unsere Wohnquartiere in naher Zukunft verändern.



**magazin: Wie sieht das „Mobilitätskonzept“ der Nibelungen für die nächsten Jahre aus?**

**Voß:** Wir haben bereits vor vielen Jahren erste Erfahrungen bei der Initiierung von Mobilitätskonzepten für unsere Neubauquartiere sammeln dürfen. Damals war die geplante Reduzierung des Stellplatzschlüssels unser Treiber und Motivator für die Realisierung unserer Mobilitätskonzepte. Das ist sicher auch heute noch wichtig. Aber viel wichtiger aus unternehmerischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht war und ist für uns die Erkenntnis, dass wir als Wohnungsunternehmen mit unseren Wohnungen in unseren Quartieren immer ein Teil der Mobilitätskette einer Stadt sind und so die Chance haben, die Lebensqualität für unsere Mieter durch unser Dienstleistungs- und Serviceangebote zu verbessern. Der Anfang ist gemacht, jetzt wollen wir das verstetigen und ausbauen.

Eine weitere, vielleicht noch wichtigere Erkenntnis war, dass wir nicht das Rad und schon gar nicht das „Zweirad“ neu erfinden müssen. Da gibt es bereits andere, die das besser können und z.B. ein Online-Buchungssystem gleich mitbringen. Hier gilt es künftig, in Kooperation mit strategischen Partnern aus anderen Wirtschaftszweigen innovative und vor allem mobile Angebote zu entwickeln und umzusetzen.

Dabei müssen diese Partner nicht einmal neu sein. Bei unserem Neubauprojekt hat letztendlich die Anbindung mit einer neuen Buslinie unserer Braunschweiger Verkehrs-GmbH den größten Effekt auf die Stellplatzreduzierung gehabt. Diese Zusammenarbeit bringt beide Unternehmen weiter.

In unserem neuen Neubauvorhaben in Braunschweig-Stöckheim ist übrigens die Straßenbahnhaltestelle gleich gegenüber, sodass auch hier unsere Mobilitätsangebote zukünftig das Quartier komplettieren.

Ein Wort zum Schluss: Mit dem Thema Mobilität verbindet man leicht die Attribute Freiheit, Leichtigkeit und sogar Spaß. So ist es beispielsweise möglich mit dem sogenannten trolley-boy®, einer Mischung aus klassischem Hackenporsche im neuen Nibelungen-Gewand und einer einfachen Möglichkeit, einen Fahrradanhänger auszuleihen, der diesen einfach „Huckepack“ nimmt. Unsere Mobilitätskomponenten werden mittlerweile auch als Werbeträger wahrgenommen.

Mehr auf: [www.nibelungen-wohnbau.de/mobilitaet](http://www.nibelungen-wohnbau.de/mobilitaet) und viel Spaß.

**magazin: Vielen Dank, Herr Voß, für das Gespräch.**



**magazin: Die BBG fährt Fahrrad. Warum, oder ist das alles nur ein Werbegag?**

**Karin Stemmer:** Wir handeln aus Überzeugung: Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind uns ein ernsthaftes Anliegen – nicht nur bei unseren Bauvorhaben, sondern eben auch bei dem Thema Mobilität. Der erste Schritt war die Anschaffung von drei Elektro-Fahrzeugen sowie einem Elektro-Fahrrad, die von unseren Teams im Außendienst genutzt werden. So war es für uns selbstverständlich, unsere Hausmeister mit Elektro-Lastenrädern auszustatten, mit denen sie sich klimaschonend im Quartier bewegen. Die Ladesäulen auf dem BBG-Grundstück werden mit Naturstrom versorgt. Auch für private E-Räder unserer Belegschaft haben wir Lademöglichkeiten.

**magazin: Wie fallen die Reaktionen aus – in der Belegschaft und bei den Mitgliedern?**

**Stemmer:** Sehr positiv! Unsere Mitarbeiter reißen sich manchmal regelrecht darum, mit dem Rad zu fahren – sie sind damit im Stadtverkehr einfach schneller, also optimal für unsere Wohngebiete. Es wird nicht das letzte E-Rad als Dienstfahrzeug sein. Der Starttag mit unseren Azubis, aber auch Bestandsbesichtigungen mit unserem Aufsichtsrat werden schon mal per Drahtesel erledigt.

Zum klimafreundlichen Aspekt kommt dann auch noch der gesundheitliche hinzu. Unsere Hausmeister haben kurze Wege, brauchen keine Parkplätze und kommen wesentlich schneller mit unseren Mitgliedern ins Gespräch, wenn sie Ihnen auf der Straße begegnen und das ist genau das, was wir wollen.

**magazin: Wie kann es Braunschweig schaffen, noch fahrradfreundlich(er) zu werden?**

**Stemmer:** Es gibt eine beachtliche Fahrrad-Lobby in Braunschweig. Das stößt bei Politik und auch bei uns auf große Resonanz. Ein gutes Beispiel ist der fahrradfreundliche Ausbau des „Ringgleis“. Hierdurch hat man eine perfekte Anbindung an die Nordstadt mit ihrem neuen Wohnquartier mit über 1 000 Wohnungen. Die BBG-Wohnquartiere sind übrigens alle über das Ringgleis zu erreichen. So sollte Stadtentwicklung weiter gehen, um fürs Fahrradfahren zu begeistern.



**magazin:** Wie sehen Sie die Rolle der Wohnungswirtschaft in diesem Prozess?

**Stemmer:** Wir gestalten Lebensräume und müssen Mobilitätswandel intensiv mitdenken. Wohin mit meinem Fahrzeug ist z.B. ein großes Thema. Für das Fahrrad heißt das, geeignete Abstellmöglichkeiten zu schaffen, um den Wünschen unserer Mitglieder Gehör zu schenken. Unsere Auszubildenden haben hierfür die Projektverantwortung übernommen. Sie nehmen jetzt jedes Quartier unter die Lupe, um zu prüfen, an welcher Stelle Möglichkeiten vorhanden sind, um Fahrradständer oder abschließbare Fahrradhäuser aufzustellen.

Aktuell planen wir für den Herbst 2020 ein Pilotprojekt in unserem Neubaugebiet Lampadiusring. Dort werden wir unseren Mitgliedern Trolleys anbieten, die an das Fahrrad angehängt werden können. Mit diesem Angebot wollen wir in Zukunft unseren Mitgliedern die Möglichkeit bieten, ohne PKW ihre Transporte und Besorgungen zu erledigen.



**magazin:** Ihre Meinung bitte noch zu zwei steilen Thesen. Nummer 1: Nach der autogerechten Stadt kommt jetzt die fahrradgerechte Stadt!

**Stemmer:** Hier findet gerade ein Kulturwandel statt. Mobilität wird insgesamt neu gedacht und unsere Folgegeneration hat einen anderen Zugang zum Autofahren. Lassen wir uns überraschen, ob dies in unserer „Autoregion“ zu einer fahrradgerechten Stadt führen wird. Ich würde es mir wünschen, da ich selbst überzeugte Radlerin bin.

**magazin:** Steile These Nummer 2: Fahrradfahrer, hui! Autofahrer, pfui!

**Stemmer:** Wie überall im Leben geht es um ein gutes Miteinander. Mit der Veränderung der Mobilität erfährt das Konzept „shared spaces“ an Bedeutung. Hier liegen große Chancen in der Stadtentwicklung. Ich bin überzeugt, dass das Auto an Bedeutung verlieren wird. Wir brauchen attraktive Alternativen zum Auto, die auch Spaß in der alltäglichen Nutzung machen.

**magazin:** Vielen Dank, Frau Stemmer, für das Gespräch. ←



Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)

# „Partner für eine nachhaltige Baulandentwicklung“



**PAUL EL DAG**  
NLG

Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) hat eine über 105-jährige Tradition und versteht sich seit jeher als Bindeglied zwischen dem Land Niedersachsen und den niedersächsischen Gemeinden. Neben dem landwirtschaftlichen Flächenmanagement ist die Baulandentwicklung ein Kerngeschäftsfeld der NLG, welche durch den Agrar- und Spezialbau sowie die Regional- und Stadtentwicklung abgerundet werden. Mit insgesamt zehn Geschäftsstellen über Niedersachsen verteilt zeigt die NLG eine starke regionale Präsenz in den Gemeinden. Ein weiteres Plus ist die langjährige Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft und staatlichen sowie kommunalen Institutionen, welche ein hohes Maß an Vertrauen geschaffen hat.

Mit 82 Millionen Quadratmetern land- und forstwirtschaftlicher Flächen und einem jährlichen Flächenumsatz von circa 2000 Hektar ist die NLG ein Hauptakteur im Flächenmanagement in Niedersachsen. Auch in der Baulandentwicklung zählt die NLG mit dem Verkauf von rund 1000 Baugrundstücken pro Jahr zu den größten Erschließungsträgern im Land.

Der gesellschaftspolitische Wandel in Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist geprägt von den Themen Schaffung von Wohnraum und Klimawandel, aber auch durch die Zukunftsthemen

Energie, Mobilität und städtebauliche Qualität. Der Herausforderung begegnet die NLG durch die Entwicklung entsprechender Nachhaltigkeitsstrategien und mit einem diesbezüglichen Engagement, wie zum Beispiel als Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB).

Daraus ergibt sich das Selbstverständnis der NLG, neben wirtschaftlichen auch landespolitische Ziele zum Vorteil der Gemeinden umzusetzen. So engagiert sich die NLG im Aktionsbündnis „Bezahlbares Wohnen“, um Konzepte zu erarbeiten und in die Tat umzusetzen.

Um tragfähige Lösungen für bezahlbares Wohnen zu erarbeiten, bedarf es der Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure. Wichtig ist es, das gemeinsame Verständnis über das Ziel von der Projektidee bis zur Umsetzung nicht aus dem Auge zu verlieren. Hier versteht sich die NLG auch als „Scharnier“ zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen.

Für eine erfolgreiche Zusammenarbeit steht beispielhaft das Projekt „Am Steffensberge“ in Bovenden. Hier wurde trotz schwieriger Umstände und zahlreicher Interessenlagen verschiedener Beteiligter das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, umgesetzt.





## Projektvorstellung Baugebiet „Am Steffensberge“ in Bovenden

Der Flecken Bovenden liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Universitätsstadt Göttingen, die seit Jahren mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt zu kämpfen hat. Dieser Siedlungsdruck beeinflusst mittlerweile auch die Nachbargemeinden, in denen stetig steigende Grundstücks- und Immobilienpreise zu verzeichnen sind.

Vor diesem Hintergrund wuchs in Bovenden und im Landkreis Göttingen der politische Wille, bezahlbaren Wohnraum bei einem ausgeglichenen wirtschaftlichen Ergebnis zu schaffen.

Um die Projektidee in die Tat umzusetzen, wurden von der Politik neben der örtlichen Verwaltung auch die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen GmbH sowie die Geschäftsstelle Göttingen der NLG mit dem Projekt betraut. Das Resultat des Abstimmungsprozesses war das gemeinsame Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Bovenden zu realisieren.

Die Aufgabe der NLG war es, erschlossenes und preisgünstiges Bauland unterhalb der marktüblichen Grundstückspreise von 200 Euro/m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Da keine gemeindeeigenen Wohnbaulandflächen zur Verfügung standen, wurden geeignete Privatgrundstücke lokalisiert. Hier waren im Rahmen der Ankaufsverhandlungen wirtschaftliche Hürden zu überwinden, in dem tragfähige Lösungen im Sinne des Projektzieles für alle Beteiligten gefunden wurden.

Die notwendige Bauleitplanung und das erschließungstechnische Konzept wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Investoren der Hochbauvorhaben erarbeitet, um ein wirtschaftliches Optimum zu erreichen.

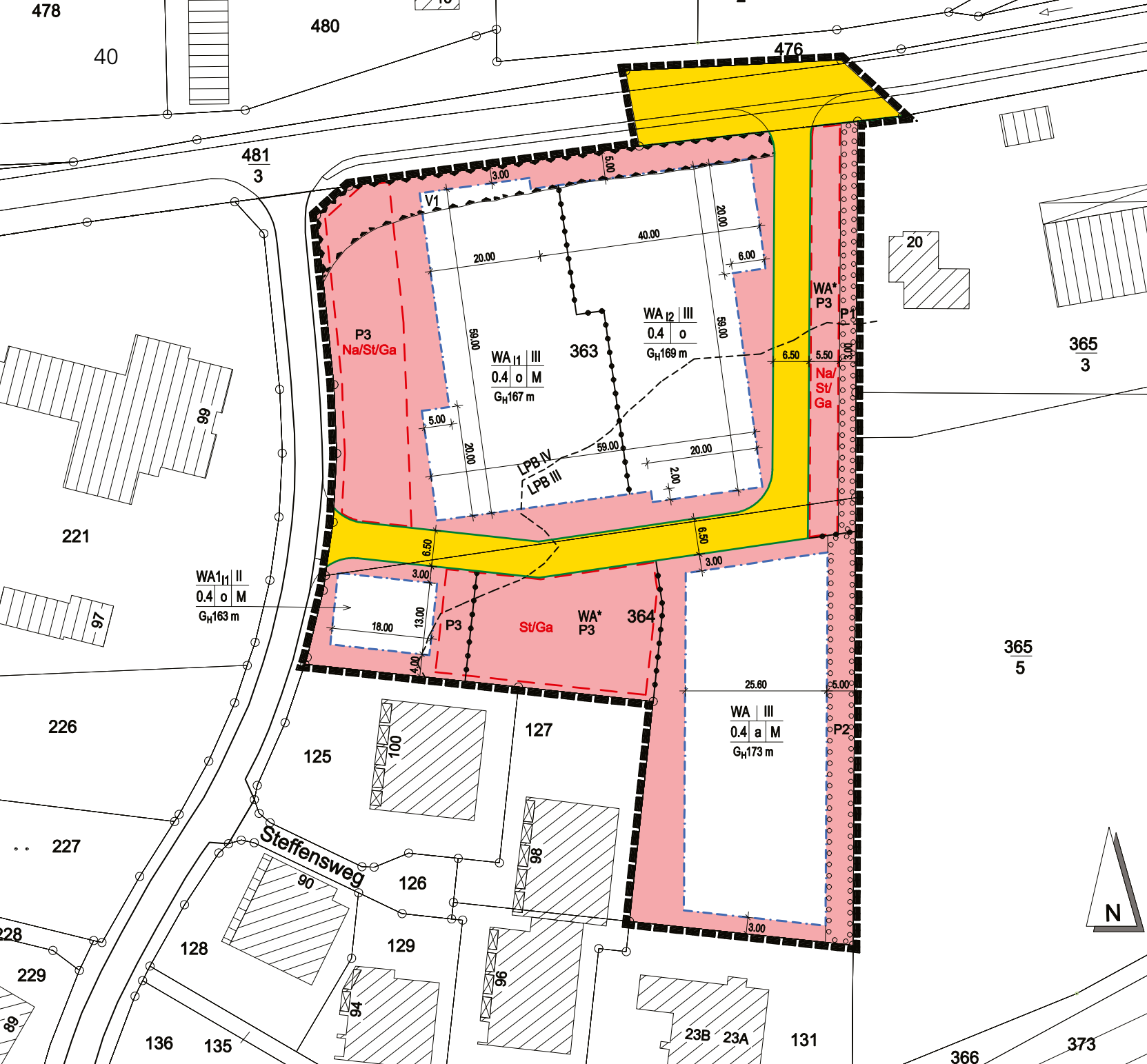
Der Grundstückspreis konnte somit mit 160 Euro/Quadratmeter für erschlossenes Bauland um 20 Prozent unter dem marktüblichen Preisniveau gehalten werden.

Um die erforderliche Baugenehmigung und Realisierung des Bauvorhabens zeitnah zu gewährleisten, hat die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen GmbH ihre Planungen für 72 Wohneinheiten parallel zur Baureifmachung vorangetrieben. Ferner wurden Förderungsmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beantragt und von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen in Hannover bereitgestellt. Die Mietwohnungen werden zu den im geförderten Wohnungsbau üblichen Mieten dem lokalen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

Letztendlich konnte das Projekt vom Flächenankauf bis zum bezugsfertigen Hochbau innerhalb von vier Jahren realisiert werden.

## Resümee

Eine Projektidee braucht verlässliche Partner mit einem frühzeitigen Kommittent, um das Ziel bezahlbares Wohnen erfolgreich umzusetzen. ←



Bauland ist seit Jahren ein kniffliges Thema – nicht nur in Niedersachsen. Der allgemeine Tenor: Es gibt zu wenig Baugrundstücke, die Flächen sind zu teuer, und am Ende bekommen immer die Falschen den Zuschlag. Gerade in Zeiten, in denen der öffentlich geförderte Wohnungsbau forciert wird, um endlich das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu verbessern, wird nun von vielen Seiten ein nachhaltiges Baulandmanagement gefordert. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen geriet schnell die Niedersächsische Landesgesellschaft in den Fokus. Wie die NLG arbeitet und wie sich dies auf lokaler Ebene widerspiegelt, darüber hat das magazin mit vier Akteuren aus dem Landkreis Göttingen gesprochen.



**BERNHARD REUTER**

Landrat des Landkreises Göttingen

**magazin:** Herr Reuter, wie stellt sich der Wohnungsmarkt in Ihrem Landkreis dar, und wo drückt der Schuh besonders?

**Bernhard Reuter:** Im Landkreis Göttingen haben wir es mit einem extrem gespaltenen Wohnungsmarkt zu tun. In der Stadt Göttingen einschließlich des „Speckgürtels“ überschreitet die Nachfrage das Angebot sehr deutlich, infolgedessen sind die Mieten sehr hoch und steigen seit Jahren. An den Rändern des Landkreises dagegen gibt es nach wie vor erhebliche Leerstände. Entsprechend ist das Mietpreisniveau moderat. Dazwischen liegen die Mittelzentren Duderstadt, Hann. Münden und Osterode, bei denen die Leerstände in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen sind und sich weitgehend auf unattraktive Lagen und Immobilien beschränken. Insofern stehen wir vor einer doppelten Herausforderung: In der Mitte des Landkreises bezahlbaren Wohnraum schaffen und an der Peripherie Leerstände verhindern oder so managen, dass die Strukturen der Daseinsvorsorge stabilisiert werden können.

**magazin:** Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht entscheidend, um mehr bezahlbaren Wohnraum im Ballungsraum Göttingen und im weiteren Landkreis schaffen zu können?

**Reuter:** Erstens müssen die Gemeinden im Zentrum des Landkreises, zum Teil auch in den Mittelzentren, in der Bauleitplanung bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung stellen. Zweitens bedarf es einer Verstärkung der öffentlichen Förderung von Wohnraum. Das werden private Investoren allein nicht schaffen. Drittens sehe ich kommunale Wohnungsbaugesellschaften in der Pflicht, ihre Kraft auf bezahlbaren Wohnraum zu fokussieren, selbstverständlich ohne die Bestandspflege zu vernachlässigen. Grundlage dafür ist, dass das Land ausreichend Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung stellt.

**magazin:** Welche Rolle spielen die Kreiswohnungsbau und die NLG bei der Problembewältigung?

**Reuter:** Genau dieser Aufgabe kommt die Kreiswohnungsbau – an der zu zwei Drittel der Landkreis, aber auch die Gemeinden beteiligt sind – nach. Im Speckgürtel der Stadt Göttingen, in den Gemeinden Bovenden und Rosdorf, investiert die Kreiswohnungsbau in erheblichem Umfang in Neubauten, zum großen Teil im öffentlich geförderten Bereich. Es entstehen zahlreiche attraktive und zugleich bezahlbare Wohnungen. Erste Objekte sind bereits fertiggestellt und vermietet, weitere im Bau, andere in der Planung. Die NLG ist ein wichtiger Partner, um bei der Flächenbeschaffung und Ausweisung von Ausgleichsflächen zu helfen. Das ist erforderlich, weil gerade an den Standorten mit großem Wohnungsbedarf die Flächenverfügbarkeit ein gravierender Engpass ist.

**magazin:** Bovenden ist ein gutes Beispiel. Wie und wo geht es weiter?

**Reuter:** Der Kreistag hat auf meinen Vorschlag hin beschlossen, unserer Kreiswohnungsbau zusätzliches Eigenkapital in Höhe von vier Millionen Euro zur Verfügung zu stellen. Der Flecken Bovenden beteiligt sich mit einer Million Euro. Dies bedeutet, dass die Kreiswohnungsbau wirtschaftlich in der Lage ist, gleichzeitig die Pflege des Bestandes, die Modernisierung bestehenden Wohnraumes und die Neubautätigkeiten zu schultern. Wir prüfen weitere Standorte rund um die Stadt Göttingen, die sich für Geschossflächenwohnungsbau eignen. Dabei ist immer zu beachten, dass die öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge für eine entsprechende Entwicklung vorhanden ist oder zu vertretbaren Kosten zeitnah geschaffen werden kann.

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



**THOMAS BRANDES**  
Bürgermeister von Bovenden

**magazin:** Herr Brandes, Sie sind seit 2014 Bürgermeister von Bovenden. Stellen Sie uns doch bitte kurz Ihre Gemeinde vor.

**Thomas Brandes:** Der Flecken Bovenden ist eine Gemeinde mit acht Ortschaften und rund 14000 Einwohnern im unmittelbaren Umfeld der Universitätsstadt Göttingen, wovon gut die Hälfte der Einwohner im Kernort Bovenden lebt. Im Gegensatz zu vielen Gemeinden in Südniedersachsen verzeichnen wir steigende Einwohnerzahlen. Dies ist eine sehr gute Entwicklung, die nicht zuletzt an der sehr guten Infrastruktur liegt. Als familienfreundliche Gemeinde bietet der Flecken Bovenden für Familien umfassende Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in fast allen Ortschaften. Ein Ganztagsangebot in den Kindertagesstätten ist die Regel und für Schulkinder gibt es neben der Hortbetreuung an jedem der vier Schulstandorte auch eine Ganztagsbetreuung. Der kleinstädtisch geprägte Kernort bietet neben vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten auch Arztpraxen, Einzelhandelsgeschäfte und eine Bibliothek. Über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt ist der lebendige und hochfrequentierte Wochenmarkt. Mitten im Zentrum können Seniorinnen und Senioren in altengerechten Wohnungen selbstbestimmt leben. Auch ein Seniorenpflegeheim ist im Kernort Bovenden vorhanden.

Bürgerschaftliches Engagement kommt durch die Bürgerstiftung Bovenden zum Ausdruck, die sich in allen Ortschaften für viele gute Projekte finanziell engagiert. Jede Ortschaft ist individuell geprägt durch Menschen und Vereine, die sich aktiv für ihren Ort engagieren. Moderne und gepflegte Sportanlagen sowie in den letzten Jahren modernisierte Sporthallen stehen den Sportvereinen zur Verfügung. Ein Highlight ist das idyllisch gelegene kommunale Freibad. Auch landschaftlich und touristisch gibt es einiges zu entdecken. Neben einer intakten Natur und eingerahmt von Waldgebieten ist unser Wahrzeichen, die Burg Plesse mit seinen markanten Türmen weithin sichtbar.

**magazin:** Was sind Ihre Ziele für Bovenden in den nächsten fünf bis zehn Jahren?

**Brandes:** In den nächsten Jahren ist mir wichtig, unser kreisweit vorbildliches Angebot an Betreuungsleistungen in den Kindertagesstätten beizubehalten und bei Bedarf auszubauen. Dies gilt auch für die Grundschulen, die weiterhin gut unterhalten und ausgestattet werden müssen, damit alle Kinder ein gutes Lernumfeld bekommen und damit gleiche Bildungschancen bestehen. Es ist mir wichtig, dass Familien ihre Kinder zu den benötigten Zeiten ganztags gut betreut wissen, damit gerade Frauen, aber natürlich auch Männer, die Möglichkeit haben, Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen.

Weiterhin benötigen wir in Bovenden mehr bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum, insbesondere für Seniorinnen und Senioren, die selbstbestimmt im Flecken Bovenden weiter leben möchten. In den letzten Jahrzehnten sind im Flecken Bovenden vorwiegend Einfamilienhäuser entstanden, so dass es einen Nachholbedarf an Mietwohnungen gibt. Durch die Zusammenarbeit mit der Kreiswohnbau Osterode/Göttingen und der fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser mit über 90 Wohneinheiten verzeichnen wir eine sehr gute Entwicklung.

Nicht zuletzt muss es uns gemeinsam gelingen, einerseits die Herausforderungen des Klima-, Umwelt- und Naturschutzes stärker zu berücksichtigen und gleichzeitig die gemeindliche Infrastruktur entsprechend der Nachfrage, nicht zuletzt nach Wohnraum, moderat weiterzuentwickeln. Ein Schwarz-Weiß-Denken, wie ich es seit einigen Jahren verstärkt wahrnehme, gilt es zu überwinden. Hieran will ich mitarbeiten.



## 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

**magazin:** Lassen Sie uns noch kurz über das aktuelle Wohnungsbauprojekt sprechen. Eine entscheidende Bedingung war ja offensichtlich die Bereitstellung von günstigem Bauland. Wie war die Ausgangslage, und was wurde getan?

**Brandes:** Als Herr Knackstedt mich darüber informierte, dass die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen in Bovenden bezahlbare und barrierefreie Mietwohnungen bauen möchte und wir über geeignete Flächen sprachen, kristallisierte sich schnell das Gebiet „Am Steffensberge“ heraus. Von Vorteil war, dass die NLG im Rahmen ihres Flächenmanagements schon länger Gespräche geführt hatte, um diese Flächen zu erwerben. Nachdem die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen die Flächen als optimal für ihr Vorhaben beurteilte, wurden im engen Austausch zwischen Flecken Bovenden, NLG und Kreiswohnbau bereits in einem sehr frühen Stadium einzuhaltende Parameter, insbesondere die maximale Höhe des Ankaufspreis der erschlossenen Flächenn durch die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen definiert. Alle drei Akteure haben gemeinsam und vertrauensvoll auf die Realisierung dieses für den Flecken Bovenden wichtigen Projektes hingearbeitet. Die politischen Gremien unterstützten das Vorhaben ebenfalls. Alle Beteiligten haben hier an einem Strang gezogen, woraus eine äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit entstanden ist, die zur Umsetzung weiterer Projekte führte.

**magazin:** Bezahlbares Wohnen auch im Neubaubereich – das klappt jetzt bei Ihnen. Wie bewerten Sie in diesem Zusammenhang die Arbeit der NLG und der kreiseigenen Wohnungsgesellschaft?

**Brandes:** Sowohl NLG als auch die Kreiswohnbau haben sich gegenseitig ergänzt. Die NLG hat eine jahrzehntelange Erfahrung im Flächen- und Projektmanagement und die Kreiswohnbau Osterode/Göttingen weiß, wie man bezahlbaren Wohnraum erfolgreich umsetzt. Beide haben ihre jeweiligen Stärken in das Projekt eingebracht. Es entwickelte sich schnell ein gegenseitiges Vertrauen, das in einer im Sinne des Flecken Bovenden und natürlich besonders der Menschen erfolgreichen Zusammenarbeit endete. Hier haben sich Partner gefunden, die bei weiteren Projekten, von denen ich mir noch einige erhoffe, auf den gemachten Erfahrungen aufbauen können.

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



**HANS-PETER KNACKSTEDT**  
Geschäftsführer Kreiswohnbau  
Osterode am Harz/Göttingen

**magazin:** Herr Knackstedt, vor der Fusion der beiden Landkreise Osterode am Harz und Göttingen im November 2016 war Ihre Wohnungsgesellschaft „nur“ im alten Kreis Osterode tätig. Jetzt ist das Wirkungsgebiet deutlich größer. Wie hat sich die Arbeit der Kreiswohnbau seitdem verändert – auch für einen erfahrenen Unternehmer wie Sie?

**Hans-Peter Knackstedt:** Nach der Fusion der Landkreise hat die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH unmittelbar die Chance wahrgenommen, das Geschäftsfeld deutlich auszuweiten und im Speckgürtel von Göttingen (Bovenden und demnächst Rosdorf) tätig zu werden. Es ist durch den Bau einer Vielzahl von Wohnungen in kurzen Zeiträumen gelungen, uns als der Anbieter von bezahlbarem Wohnraum zu etablieren. Die Arbeit diesbezüglich ist noch intensiver geworden und wird erfreulicherweise von der Politik unterstützt und auch sehr anerkannt. Unser Weg ist noch längst nicht zu Ende und wir arbeiten vor allem im Speckgürtel von Göttingen an weiteren Projekten. Wir gehen davon aus, dass die Gesellschaft bis zum Jahr 2023 ca. 200 Neubauwohnungen im bezahlbaren Segment erstellt haben wird.

**magazin:** Wie beurteilen Sie nun das Zusammenspiel mit den Gemeinden rund um Göttingen, denen ja bis zur Kreisfusion kein kreiseigenes Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestanden hat?

**Knackstedt:** Das kreiseigene Unternehmen ist sehr schnell ein wichtiger Partner der Kommunen und ihrer Partnergemeinden geworden und ein wichtiger Faktor für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Zusammenarbeit ist in hohem Maße vorhanden und von gegenseitiger Wertschätzung und Vertrauen geprägt.

**magazin:** Auf was wird es für Kommunen und Wohnungswirtschaft ankommen, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum im Landkreis anbieten zu können?

**Knackstedt:** Die Erschließung und Bereitstellung von Grund und Boden in vernünftigen und darstellbaren Regionen ist oberste Voraussetzung, um das bezahlbare Bauen weiterzuentwickeln. Geschieht das, gewährleistet die Kreiswohnbau mit ihrer ganzen Erfahrung und ihren Ideen in aller Regel eine erfolgreiche Umsetzung.

**magazin:** Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Hilfe der NBank ist für Sie kein Neuland. In Bovenden kam noch die Zusammenarbeit mit der NLG hinzu. Ihr Fazit?

**Knackstedt:** Wir wissen alle, dass öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Hilfe der NBank und der jeweiligen Wohnraumförderstelle Arbeit und oftmals auch Geduld erfordert. Aber die Zusammenarbeit ist gut und auch mit der NLG stimmt die Chemie absolut. Wir ziehen alle an einem Strang und der Erfolg gibt uns recht.

**magazin:** Vielen Dank, Herr Knackstedt, für das Gespräch.



## Wir bewegen Menschen

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



**FRANK BAUER,**  
Geschäftsstellenleiter Göttingen



**PAUL EL DAG**  
Fachbereichsleiter  
Baulandentwicklung, Prokurist

**magazin: Herr Bauer, beschreiben Sie uns doch bitte in gebotener Kürze Ihre Arbeit, Ihre Ziele, Ihre Strategie?**

**Frank Bauer:** Unser Ziel ist es, ausreichend attraktives Bauland für möglichst breite Bevölkerungskreise zur Verfügung zu stellen, und zwar unter Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Unsere Strategie ist es, so früh wie möglich in den Baulandentwicklungsprozess von den Kommunen eingebunden zu werden, um diesem Ziel zuwiderlaufende Probleme zu identifizieren und im Planprozess zu berücksichtigen.

In der praktischen Arbeit heißt das, auf Basis erster städtebaulicher Entwürfe die Grundstücksverfügbarkeit zu prüfen, die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließungs- und Entwässerungsanlagen zu untersuchen und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es liegt in der Natur einer Marktwirtschaft, dass die Eigentümer des potenziellen Baugebiets einen möglichst hohen Preis erzielen wollen. Es dauert seine Zeit, diesen Eigentümern eine realistische Preisvorstellung zu vermitteln. Landwirtschaftliche Betriebe benötigen zudem meistens Ersatzland und machen den Verkauf von der Bereitstellung solcher Flächen abhängig. Bei der Lösung dieses Problems kann insbesondere die NLG mit ihrem Flächenpool von rund 8 000 ha behilflich sein.

Zunehmend wichtiger wird der Umgang mit Bürgerprotesten, insbesondere bei größeren Baugebieten. Baulandentwicklung ist ein Abwägungsprozess, den am Ende die Kommunalpolitik entscheiden muss. Auf der einen Seite gibt es die Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, auf der anderen Seite verursachen neue Baugebiete für die Nachbarn z.B. zusätzliche Verkehrsbelastungen, Baulärm und manchmal auch den Verlust des Ausblicks in die freie Landschaft. Während die späteren Nutzer des Baugebiets sich im Abwägungsprozess kaum einbringen, nehmen die zukünftigen Nachbarn ihre Rechte frühzeitig und oft gut organisiert wahr. Das kann dazu führen, dass nach objektiven Kriterien gut geeignete Standorte politisch nicht durchsetzbar sind oder nur in wenig nachhaltiger und wirtschaftlicher Art und Weise. Hier gilt es, nach machbaren Kompromissen zu suchen und die Beweggründe transparent darzustellen.

**magazin: Wie ging das Projekt „Am Steffensberge“ vonstatten?**

**Bauer:** Das Projekt „Am Steffensberge“ lief idealtypisch ab. Bevor die Bauleitplanung vom Flecken Bovenden überhaupt begonnen wurde, fanden sich unter der Regie des Bürgermeisters die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Göttingen und die NLG 2017 zusammen, um die Ziele zu definieren. Ziel war es, dort auf zwei Dritteln der Baugebietsfläche Mietwohnungen zu schaffen, die zumindest größtenteils dem Mietniveau der Wohnungsbauförderung entsprechen sollten. Die erschlossenen Grundstücke sollten bereits 2018 zur Bebauung an die Kreiswohnbau übergeben werden. Die notwendigen Eckdaten des Bebauungsplanes (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, inneres Erschließungskonzept) und der zur Einhaltung der Ziele notwendige Kaufpreis wurden bereits in dieser Phase besprochen. Die Kreiswohnbau hat das von ihr geplante Bauvorhaben frühzeitig visualisiert und für den politischen Entscheidungsprozess zur Verfügung gestellt. So konnten die Lokalpolitik beurteilen, wie die Gebäude in das Umfeld passen werden. Die NLG hat die notwendigen Grundstücke von verschiedenen Eigentümern gekauft, entsprechend beplant, erschlossen und an die Kreiswohnbau veräußert. Im Ergebnis wurden die Ziele und Fristen zu 100 Prozent eingehalten und die Menschen vor Ort können sich über ein zusätzliches Angebot an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum erfreuen. Inzwischen haben Kreiswohnbau und NLG in dieser Weise ein ähnliches Projekt an anderer Stelle umgesetzt.



**magazin:** Das Bündnis für bezahlbares Wohnen hat die NLG beim Stichwort Baulandbevorratung ordentlich in die Pflicht genommen. Inwiefern hat sich dadurch Ihr Verhältnis zu den Kommunen schon verändert?

**Paul Eldag:** Die Bodenbevorratung durch Landgesellschaften zur Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbares Wohnen hat sich in anderen Bundesländern bereits bewährt. In Niedersachsen hat das Thema durch das Bündnis einen erheblichen Schub erhalten. Viele Gemeinden haben sich am Aktionsbündnis beteiligt und am Entwurf zur Bodenbevorratung mitgearbeitet. Im Ergebnis stehen die Kommunen dem Modell positiv gegenüber und sehen den Mehrwert, bezahlbares Wohnen nachhaltig umzusetzen. Es gibt auf kommunaler Ebene ein breites Interesse an einer Zusammenarbeit mit der NLG. Die NLG steht in den Startlöchern und ist bereit, die Gemeinden mit ihrer Kompetenz und Erfahrung tatkräftig bei der Umsetzung der Bodenbevorratung zu unterstützen.

**magazin:** Wie können wir in Niedersachsen verhindern, dass Bauland knapp und teuer bleibt?

**Eldag:** Der Grundstücksverkehr funktioniert nach der bekannten ökonomischen Grundregel von Angebot und Nachfrage. Aus unserer Sicht ist die strategische Bodenbevorratung auf kommunaler Ebene ein Schlüsselinstrument zur Preisdämpfung in der Bereitstellung von Bauland. Auch hier gibt es bereits positive Erfahrungen in anderen Bundesländern. Neben dem Steuerungsinstrument einer aktiven Bodenpolitik führen die bedarfsgerechte Anpassung des Bau- und Grundstücksrechts, wie verbessertes Vorkaufsrecht für Kommunen oder in Einzelfällen möglicherweise die Nutzung von Erbbaurechtsmodellen, zu einer mittel- bis langfristigen Entspannung auf dem Grundstücksmarkt. Wichtig ist es, dass Land und Kommunen sich, wie in der Städtebauförderung, auf flexible Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle verständigen.

**magazin:** Wir danken Ihnen für das Gespräch.

Anzeige



# Intelligente Zähler nutzen, Strom sparen

**e.on**

**E.ON Digital Immo –  
das intelligente Messsystem**

Wir beraten Sie gern:  
E.ON Energie Deutschland GmbH  
Ulf Stradtman  
☎ +49 511 439-2195  
✉ [ulf.stradtman@eon.com](mailto:ulf.stradtman@eon.com)

Energie für Unternehmen unter [eon.de/gk](http://eon.de/gk)

# Zur Person



Mehr als 40 Jahre lang war **Otto von Bebern** bei der GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH in Bremerhaven, seit 1927 das Wohnungsunternehmen des dortigen Mietervereins, beschäftigt. 1988 trat er in die Geschäftsführung ein, 1993 übernahm er die alleinige Leitung. Ende August hat sich von Bebern in den Ruhestand verabschiedet. Sein Nachfolger ist **Olaf Klinge**, zuvor Technischer Leiter und Prokurist bei der GWF. Das Unternehmen verfügt über 1335 Wohneinheiten; drei Neubauprojekte mit insgesamt 68 Wohnungen sind im Bau bzw. in der Planung. Für von Bebern, viele Jahre auch Mitglied im vdw-Verbandsrat sowie Delegierter zum GdW-Verbandstag, ist das Kapitel „Wohnungswirtschaft“ noch nicht zu Ende: Als Vorsitzender des traditionsreichen Bremerhavener Mietervereins bleibt er als Gesellschaftervertreter der GWF weiterhin verbunden.



32 Jahre lang hat **Manfred Eisinger** (Mitte) als Vorstand die Geschicke der ESPABAU in Bremen geleitet. Jetzt ist auch diese Ära zu Ende gegangen. Sein Nachfolger ist **Marc Bohn** (rechts), nebenamtlich unterstützt **Dieter Focke** die Arbeit im



Wechsel an der Spitze des Studentenwerks Hannover: Seit dem 1. September führt **Michael Knüppel** (von links) die Geschäfte. Sein Vorgänger **Eberhard Hoffmann** hat sich nach 30-jähriger Tätigkeit in den Ruhestand verabschiedet. **Dr. Gerhard Greif**, Vorsitzender des Verwaltungsrates, dankte Hoffmann für seine erfolgreiche Arbeit.

Vorstand der Genossenschaft. Unter Eisingers Regie hat sich die ESPABAU als wichtiger wohnungswirtschaftlicher Partner in Bremen etabliert, nicht zuletzt im Stadtteil Findorff, wo ein Großteil des Bestandes liegt. Neben seiner Arbeit für die Genossenschaft hat Manfred Eisinger über viele Jahre Zeit gefunden, sich ehrenamtlich in verschiedenen Verbandsgremien zu engagieren: 17 Jahre gehörte er zum vdw-Verbandsrat, sogar fast 30 Jahre fungiert er als Delegierter zum GdW-Verbandstag. Darüber hinaus dürfte der Hobby-Boßler wohl einer der ganz wenigen Genossenschaftsvorstände sein, der auf einem Fassadengemälde im eigenen Bestand verewigt worden ist.



**Heinrich Rehbein**, von 1986 bis 1998 Geschäftsführer des Bauvereins in Hann. Münden und bis 2009 im Aufsichtsrat der Genossenschaft, ist verstorben. Rehbein habe mit seinem Engagement und seiner fachlichen Kompetenz „unverkennbare Spuren hinterlassen“, schreibt der Bauverein im Nachruf.

Seit dem 1. August ist **Björn Siehlmann** Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück. Er wird die Geschicke der Genossenschaft künftig gemeinsam mit **Thomas Droit** leiten, denn **Bernhard Hövelmeyer**, seit zwölf Jahren Vorstand der WGO, scheidet in Kürze aus und tritt in den Ruhestand.

**Bildnachweise:** Titelfoto: © Fotodesign Andreas Braun, Hameln; S. 3 - 5: Daniel Hermann; S. 7: Heike Klankwarth: Foto: P.O.S. KRESIN; S. 9, S. 10 oben: Christian Grossmann; S. 14 links: Cornelia Kolbe; S. 14 unten: Axel Born; S. 16: Thomas Langreder; S. 17 unten: Andreas Braun; S. 27: Adobe Stock; S. 31: Axel Born; S. 34: Uwe Jungherr; S. 36: Uwe Jungherr; S. 35 oben rechts: Roman Brodel; S. 38, S. 46 rechts: Mirja Mack; S. 40: zkalytta; S. 41: Maik Przyklenk; S. 46: FotoStube Hornig; S. 50: Caroline Queda; S. 50/51: unsplash; S. 54 oben: Axel Born; S. 54 unten: Rolf Schulten; S. 57, S. 58 unten: Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG; S. 58 oben: Björn Lubbe; S. 62, 63, 64 links, S. 65 oben: © Claudia Günther; S. 64 rechts: © Ackerpause; S. 66 oben: metamorworks/Adobe Stock; S. 69 links: Christina Kuhaupt; S. 69 rechts: merklicht/Adobe Stock; S. 70: Daniel Karmann/dpa; S. 71: Mediger/privat; S. 72: Kara/AdobeStock; S. 73: Axel Heimken/dpa, VNW, Stefan Jaitner/dpa; S. 75 oben: Schwanen Riedlingen © Hans-Peter Selg; S. 77 oben: Eschwege © AG Deutsche Fachwerkstädte; S. 77 unten: Helmstedt © zug55\_Creative Commons CC BY-NC-ND 2.0 S. 78: Hann. Münden © Laura Plugge



# MAL MEHR GEMEINSAM ERREICHEN

## X-mal besser für Deutschland – X-mal besser für die Wohnungswirtschaft.

**Deutschland ist nur so stark wie seine Glasfasernetze – sie sind unsere digitale Lebensader.** Die Telekom baut deshalb das größte Glasfasernetz Deutschlands – bis ins Haus oder gleich bis in die Wohnung.

Für dieses Ziel sucht die Telekom den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft, Verwaltern und Bauträgern. **Denn gemeinsam schaffen wir den so wichtigen Schritt zur zukunftssicheren Bandbreitenvorsorge in Deutschland – für viele Generationen.** Gleichzeitig steigern wir so die Attraktivität und den Wert von Immobilien nachhaltig. Innovative, digitale Produkte schaffen Synergien, verschlanken Prozesse und demonstrieren die Leistungsfähigkeit des Glasfasernetzes. **Die Telekom schafft X-mal mehr Vorteile für Sie.**

Lassen Sie uns jetzt über ein individuelles Glasfaser- oder Infrastrukturkonzept sprechen. Infos auf [www.telekom.de/wohnungswirtschaft](http://www.telekom.de/wohnungswirtschaft) und persönlich unter: **0800 33 03333**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

# Quo vadis, Social-Media-Marketing?

Wenn Sie auf Facebook oder Instagram Beiträge posten, erreichen Sie damit in der Regel nicht einmal die Hälfte Ihrer Fans, von viralen Reichweiten ganz zu schweigen. Die gute Nachricht ist: Es liegt nicht an Ihnen. Die schlechte: Es lässt sich kaum ändern. Warum die Reichweiten schwinden und wie Wohnungsunternehmen heute noch erfolgreiches Social-Media-Marketing betreiben können.

## HANNO SCHMIDT

Online-Marketer mit wohnungswirtschaftlichem Migrationshintergrund. Als Inhaber von hausundhoch unterstützt er Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland bei der Digitalisierung ihres Marketing.



6,9 Prozent: Das ist laut Statista die durchschnittliche organische Reichweite eines Facebook-Seiten-Posts in Deutschland Ende 2019. Das heißt: sieben von 100 Fans sehen, wenn ein deutsches Unternehmen etwas postet. Wohnungsunternehmen erreichen meist bessere Quoten, typischerweise 200 von 500, 300 von 1000 oder 800 von 5000 Fans; besser als der Durchschnitt, doch in jedem Fall unbefriedigend angesichts des Aufwands, der oft in den Beiträgen steckt. Und meilenweit von der ursprünglichen Hoffnung entfernt, die da lautete: Die Beiträge auf Facebook verbreiten sich durchs Teilen kostenlos viral. Was also läuft da schief?

## Das kleine Einmaleins der Aufmerksamkeitsökonomie

2018 ging es mit der Sichtbarkeit von Unternehmensbeiträgen auf Facebook besonders steil bergab. „Facebook will Unternehmen zwingen, Geld für die Sichtbarkeit auszugeben“, hieß es in der Branche.

Tatsächlich hat Facebook 2018 die Sichtbarkeit von privaten Profil-Beiträgen und die Zahl der Werbeplätze erhöht, was zu einem besonders starken Sichtbarkeits-Rückgang für Unternehmen führte. Doch im Kern steckt ein noch simpleres Prinzip hinter den schwindenden Reichweiten: Die Zahl der Nutzer stagniert seit Jah-



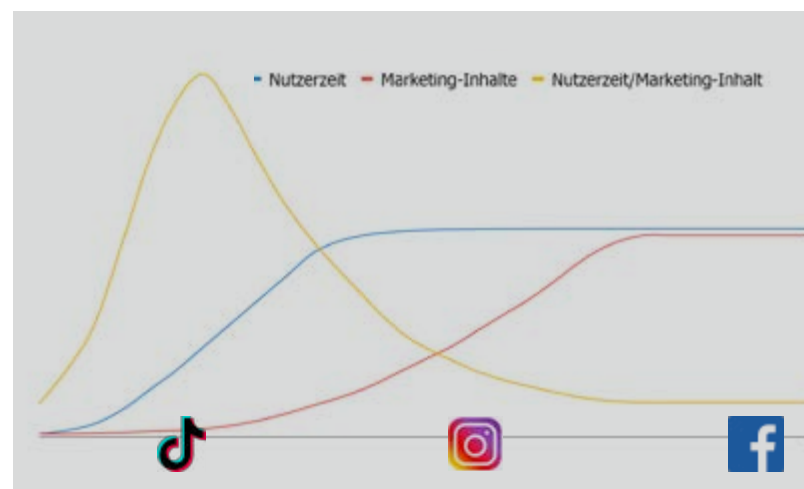
**Interaktionen nahe 0: Die Realität für viele Unternehmen auf Facebook und Instagram**

ren. Gleichzeitig steigt die Zahl der Unternehmen, die mehrfach wöchentlich postet. Die Folge: Immer mehr Inhalte treffen auf stagnierende Aufmerksamkeit. Logischerweise sinkt die verfügbare Aufmerksamkeit pro Inhalt.

Manche Berater empfehlen: „Sie müssen eben noch bessere Inhalte machen als alle anderen.“ Ich halte das für Augenwischerei. Schauen Sie sich einmal das Profil von Jung von Matt an – der profiliertesten deutschen Kreativagentur. Oder von TLGG, einer Social-Media-Agentur, die jahrelang Standards setzte. Oder von About You – dem aufstrebenden Online-Mode-Händler, der berühmt für sein innovatives Marketing ist. Tausende bzw. Millionen von Fans – und im besten Fall ein paar Dutzend Likes unter den Beiträgen. Selbst diese Vollprofis erreichen offensichtlich nur einen Bruchteil ihrer Fans. Und die Marketing-Allrounderin aus der Immobilienwirtschaft soll das (mit Unterstützung der Social-Media-Agentur von nebenan) mal eben besser machen?

### Instagram ist auch keine Lösung

„Dann gehen wir eben zu Instagram, da ist ohnehin alles besser“, denken sich manche Marketing-Verantwortliche. Und tatsächlich erreichen Unternehmen dort derzeit noch einen größeren Teil ih-



**Die Logik der Aufmerksamkeitsökonomie:  
Je fortgeschrittener eine Plattform im Lebenszyklus,  
desto weniger Nutzerzeit steht tendenziell pro  
Marketing-Inhalt zur Verfügung.**

rer Follower als auf Facebook. Weil die Zahl der Instagram-Nutzer jedoch insgesamt noch niedriger ist und die Generierung von Followern zäher als auf Facebook, ist die absolute Reichweite von Wohnungsunternehmen dort noch niedriger als auf Facebook.

Wenig überraschend wirken die Gesetze von Angebot und Nachfrage auch auf Instagram: Immer mehr Unternehmen und Influencer buhlen um die Aufmerksamkeit eines nur noch langsam wachsenden Publikums. So klagen seit Mitte 2019 Influencer über teils dramatisch sinkende Instagram-Reichweiten. Viele dieser Social-Media-Profis verlegen sich derzeit auf TikTok, das als das „nächste große Ding“ in der Social-Media-Welt gilt. Tatsächlich haben dort auch Otto-Normal-Inhalte noch gute Chancen, viele Menschen zu erreichen: Weil es ein junger Kanal mit explosionsartigem Wachstum ist, den derzeit noch nur wenige Unternehmen professionell bespielen.

Wenn unter 25-Jährige eine wichtige Zielgruppe für Sie sind und Sie jemanden im Unternehmen haben, der gut und gerne kurzweilige 30-sekündige Videos dreht: Versuchen Sie sich auf TikTok, solange die Gesetze der Aufmerksamkeitsökonomie dort noch günstig für Sie wirken. Für alle anderen gibt es in den folgenden Absätzen Anregungen für erfolgreiches Social-Media-Marketing auf Facebook und Instagram.

## Warum Social-Media-Marketing dennoch sinnvoll ist

Kostenlose Reichweite gibt es auf Facebook und Instagram also nicht. Aber:

1. Sie erreichen auf Facebook und Instagram zwar kaum Menschen, die Sie noch nicht kennen – es ist aber durchaus wertvoll, regelmäßig Lebenszeichen an die treuen Fans zu senden und sich bei diesen in Erinnerung zu rufen.
2. Facebook- und Instagram-Profilen werden gelegentlich gezielt von Menschen aufgesucht, die Informationen über Ihr Unternehmen suchen: Etwa von potenziellen Bewerbern, die sich für den Alltag im Unternehmen interessieren; oder potenziellen Mietern, die wissen wollen, mit wem sie es zu tun haben. Die Zahl der so erzielten Kontakte ist zwar eher niedrig – können aber durchaus darüber mitentscheiden, ob sich anspruchsvolle Azubis oder Mieter für Ihr Unternehmen entscheiden.
3. Organische Reichweite gibt es nicht, aber bezahlte Werbung bei Facebook (und Instagram) ist noch immer sehr günstig.

### DARAUS LEITEN SICH ZWEI EMPFEHLUNGEN AB:

#### 1. Organisches Social-Media-Marketing nach Pareto

Wer nach dem Pareto-Prinzip agiert, versucht, mit 20 Prozent des Aufwands 80 Prozent des Ergebnisses zu erreichen. Im Social-Media-Marketing heißt das konkret: Posten Sie gelegentlich Schnappschüsse aus dem Unternehmensalltag. Streuen Sie ein paar repräsentative Wohnungsangebote und Facebook-gerecht aufbereitete Unternehmensnews ein. Wenige Postings pro Monat genügen vollauf, es dürfen auch gern dieselben Inhalte für Facebook und Instagram sein. Das entspricht zwar nicht dem Marketing-Lehrbuch, ist aber effizient.

Mit überschaubarem Aufwand nehmen Sie auf diese Weise die Reichweite mit, die Ihnen die Plattformen gratis bietet und nutzen Sie die Funktion Ihrer Profile als zusätzliche, informelle Websites. Die Erfahrung zeigt, dass schnappschussartige Inhalte mit Unternehmensbezug ohnehin deutlich besser laufen als etwa die von der Agentur gestalteten Muttertagsgrüße.

Runden Sie Ihr Marketing ab, indem Sie regelmäßig die „Beitrag-Bewerben“-Funktion nutzen. Durch den Einsatz weniger Euro können Sie dafür sorgen, dass Ihre Beiträge zumindest einen Großteil der eigenen Fans erreichen.

### „Erheben Sie Pragmatismus ruhig zur Strategie.“

Übrigens agieren viele Wohnungsunternehmen heute schon so. Viele haben dabei jedoch das ungute Gefühl, etwas zu verpassen oder etwas falsch zu machen. Dieser Beitrag ermuntert Sie, den Pragmatismus zur bewussten Strategie zu erheben. Denn: Mit kleinem Aufwand kleine Ergebnisse zu erzielen ist besser als mit hohem Aufwand mittelmäßige Erfolge zu erreichen.

## 2. Pay to Play

Wenn Sie mehr mit Facebook und Instagram erreichen möchten, führt heute kein Weg an bezahlter Werbung vorbei. Gehen Sie das allerdings strategisch an. Denn natürlich ist es nicht sinnvoll, die Schnappschuss-Inhalte, die für Ihre Fans gut funktionieren, einfach an alle Einwohner Ihrer Stadt auszuspielen, die Sie größtenteils noch gar nicht kennen.

Sobald es um mehr als zweistellige Werbebudgets geht, sollten Sie für die Werbung nicht die Funktion „Beitrag bewerben“ nutzen, sondern den Werbeanzeigenmanager. Die Einarbeitung ist zwar etwas aufwendiger – aber Sie erhalten damit Zugriff auf eines der mächtigsten Marketing-Tools der Welt.

Die Möglichkeiten des bezahlten Marketings auf Facebook sind vielfältig: Sie können Image-Werbung schalten, gezielt die Vermietung einzelner Wohnungen ankurbeln und Mitarbeiter gewinnen. Das alles derzeit noch sehr kosteneffizient.

Derzeit – denn die Regeln von Angebot und Nachfrage gelten natürlich auch für Facebooks Werbepattform. Je mehr Werbetreibende sich in die Feeds der Nutzer einkaufen, desto teurer wird es. Derzeit ist die Plattform allerdings noch extrem günstig und effektiv – insbesondere im Vergleich zu analogen Werbeformen.

### „10 Euro für 1000 Impressionen.“

Als ganz grobe Faustregel können Sie davon ausgehen, bei Facebook zehn Euro zu bezahlen, um vor 1000 Augenpaare zu gelangen (je nach Zielgruppe, eingestelltem Ziel und Attraktivität der Anzeige schwanken die Preise zwischen eins und 30). Zum Vergleich: Eine halbseitige Anzeige im Innenteil eines Sonntags-Anzeigenblattes kostet oft mehr als 70 Euro pro 1000 Exemplare. Neben dem Preisvorteil bietet Facebook viel gezielteres Targeting und bessere Messbarkeit der Ergebnisse. Es hat schon seine Gründe, warum Facebooks Werbeumsätze rasant wachsen und die der Printmedien einbrechen.

## Fazit

Virale Reichweite gibt es auf den etablierten Social-Media-Plattformen praktisch nicht mehr. Eine sinnvolle Reaktion darauf ist, den Aufwand für die Bespielung der Seiten anzupassen. Für Image-, Bekanntheits- und Vermarktungsziele sollten sich Social-Media-Verantwortliche in der Wohnungswirtschaft mit den Möglichkeiten bezahlter Werbung über Facebooks Werbeanzeigenmanager befassen. ←



**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)



  
reddot design award  
winner 2019

## Energieeffizienz ist unsere leichteste Übung

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

Der innovative E-Durchlauf-erhitzer **DSX Touch** bietet Ihnen jederzeit exakte Warmwassertemperaturen bei geringem Energie- und Wasserverbrauch. Das Gerät wird direkt am Touchdisplay oder per Tablet, Smartphone oder Sprachsteuerung bedient. Alle Infos > [clage.de](http://clage.de)

 **CLAGE**

# Die Zukunft des Wohnens



**PROF. DR. STEPHAN RAMMLER**  
Zukunftsforscher

Zukunftsforscher gelten mitunter als „die Wahrsager unter den Wissenschaftlern“ (HAZ). Das ist insofern aus der Luft gegriffen, als seriöse Zukunftsforschung sich nie zu sensationshaschenden Prognosen etwa über den genauen Markteinführungstermin fliegender Autos versteigen würde. In diesem Interview mit Prof.

Dr. Stephan Rammler, das im Frühsommer für die Mitgliederzeitung der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft Heimkehr geführt wurde, wird schnell deutlich, dass von ihm keine derartigen Orakelsprüche zu befürchten sind. Rammler betont, dass auch er letztlich nur spekulieren könne – trotz der empirischen Grundlagen und wissenschaftlichen Methoden seiner Zunft, die man auch als zukunftsorientierte Gegenwartsforschung bezeichnen könnte. „Wir werden als Zukunftsforscher oft in einer Art und Weise befragt, als hätten wir die Weisheit mit Löffeln gefressen. Das haben wir eben auch nicht.“ Seine Annahmen und Ableitungen will er daher nicht als harte wissenschaftliche Fakten verstanden wissen – schon gar nicht in Zeiten wie diesen. „Die aktuelle Situation verbietet es, so zu tun, als ob wir alles schon genau verstanden hätten.“ Am Ende haben wir ihn dennoch zumindest zu einem kurzen Blick in die Kristallkugel bewegen können.



**Prof. Dr. Rammler, wir befinden uns gerade am Ende eines pandemiebedingten „Lockdowns“. Die Menschen mussten wochenlang zu Hause bleiben. Ändert Corona langfristig etwas an unserem Verhältnis zu unserem Zuhause?**

**Stephan Rammler:** Beim Wohnen ist es wie in vielen anderen Bereichen: Es zeigen sich die Stärken, aber auch die Schwächen des jeweiligen Handlungsfeldes. Wenn wir auf das Wohnen schauen, sehen wir, dass diejenigen gesellschaftlichen Gruppen ein Problem haben, die ohnehin gesellschaftlich benachteiligt sind. Das ist wie im Gesundheitssystem: Menschen, die arm sind, sterben eher an Corona – ungerechte Gesundheitssysteme produzieren mehr Tote. Ebenso in der Bildung: Menschen mit schlechtem Einkommen und einem geringen Ausbildungsniveau können ihre Kinder nicht so leicht digital unterrichten, weil ihnen die Technik oder die notwendigen Fähigkeiten fehlen. Und genauso ist es beim Wohnen: Familien, die auf engstem Raum in kleinen Wohnungen leben, haben unter pandemischen Bedingungen erst recht ein Problem. Die Zugänge zu gutem Wohnraum sind nicht gleich verteilt. Die Corona-Pandemie zeigt, wo es strukturelle Defizite und Asymmetrien gibt. Die Menschen, die ohnehin abgehängt sind, werden noch weiter abgehängt.

Das ist die eine, sehr negative Seite. Auf einer privaten Ebene beobachte ich als jemand mit einem Haus, der mit seinen Kindern im Garten sein kann, der ein eigenes Institut hat und der vor der Pandemie wahnsinnig viel gereist ist, eine durchaus angenehme Entschleunigung. Als ansonsten hochmobiler Mensch erlebe ich diese Stillstellung als Gewinn: Das erste Mal seit 20 Jahren erlebe ich einen Frühling in Berlin bewusst, weil ich sonst jede Woche zum Unterrichten nach Braunschweig gefahren bin, auf Dienstreise war oder mit dem Kopf schon woanders. Ich entdecke den Wert des Wohnens und des eigenen Heims neu, nehme mein Zuhause anders wahr und lasse mich viel mehr darauf ein. Man räumt das Haus auf und den Keller, man beginnt zu streichen, kümmert sich um den Garten – wenn man diese Gestaltungsmöglichkeiten denn hat. Das aber hängt davon ab, in welchem Milieu man sich befindet, welche Einkommenskategorie und welche Rahmenbedingungen man hat. In den systemrelevanten, gleichwohl schlecht bezahlten Berufen zeigen sich die Ungerechtigkeiten und Asymmetrien sehr deutlich.

**Was bedeuten diese Veränderungen für die Immobilienbranche? Ändert die Corona-Krise etwas daran, in welcher Weise Wohnraum zukünftig geschaffen werden muss – oder gelten frühere Erkenntnisse nach wie vor?**

**Rammler:** Die Corona-Krise ist auch hier ein Brennglas und eskaliert die bestehende Situation. Was zuvor schon schlecht gelaufen ist, wird durch die Krise stärker konturiert. Die Zukunftsforschung hat mehrfach darauf hingewiesen, dass es früher oder später zu Pandemien wie dieser kommen würde: Bei einem fortschreitenden Verlust an Biodiversität bei gleichzeitig wachsender, immer stärker vernetzter Weltbevölkerung und einer nicht mehr vorhandenen Trennung zwischen Wildnis und Zivilisation wird eine Pandemie zunehmend wahrscheinlicher. Nicht nur das Gesundheitssystem muss darauf ausgerichtet werden. Wir müssen uns die Frage stellen: Was ist bei der nächsten Notwendigkeit eines Lockdowns zu tun? Wie bereiten wir uns vor, wenn es zum Beispiel um die Ausstattung mit digitalen Infrastrukturen geht? Wir sehen, dass die Landesteile, Städte, Quartiere und Milieus, die mit sehr guten digitalen Infrastrukturen ausgestattet sind und über entsprechende Geräte verfügen, besser durch die Krise kommen. Das wird weiterhin ein wichtiger Resilienzsteigernder Faktor sein. Digitale Technologien halten unsere Gesellschaft heute am Laufen: Datennetze,

mit denen wir Homeoffice und digitalen Unterricht ermöglichen können. Das ist nicht perfekt, aber wir werden lernen, was wir verbessern müssen – und auch, was mit dem Digitalen nicht machbar ist. Insofern ist Corona nicht nur ein Brennglas, sondern auch ein Reallabor, um auszuprobieren, was unter diesen Bedingungen mit Blick auf weitere Pandemien notwendig ist.

Darauf können sich auch Wohnungsbaugenossenschaften vorbereiten, indem sie für gute digitale Anschlüsse sorgen oder zum Beispiel Grundrisse von neu zu bauenden Wohnungen von Architekten so anlegen lassen, dass sie pandemiefähig sind. Vielleicht gibt es dann zum Beispiel einen Bereich, wo Kinder gemeinschaftlich digital unterrichtet werden können, und die Wohnungen selbst könnten für die Nutzung als Homeoffice optimiert werden. Das sind Fragen, die uns als Wissenschaftler schon lange beschäftigen.

**Derzeit ist viel von „städtischer Resilienz“ die Rede, also von der „Widerstandsfähigkeit“ von Städten oder auch der „Ausfallsicherheit“ ihrer Strukturen. Muss das unser Ziel sein?**

**Rammler:** Nicht jede Stadt ist gleich: Eine Küstenstadt hat andere Anforderungen als eine Stadt in den Alpen. Und auch das neue Schlagwort „Resilienz“ wird derzeit sehr undifferenziert verwendet. Als ich vor ein paar Jahren einige Artikel über Resilienz in Bezug auf Mobilität und Digitalisierung geschrieben habe, bin ich als Apokalyptiker und Dystopiker bezeichnet worden. Niemand wollte damals etwas davon wissen. Jetzt lernen wir durch die Pandemie vor allem eines: Die modernen Gesellschaften, die wir alle für so stabil gehalten haben, sind dies nur in einem sehr begrenzten Maße und bleiben im Falle eines Falles nur begrenzt funktionsfähig. Gesellschaften per se sind verletzlich, angreifbar – und eben nicht resilient. Der Schleier, den wir uns immer gerne unter dem Motto „Es wird schon nichts passieren!“ vor die Augen gehalten haben, wird uns jetzt weggerissen. Wir sehen: So etwas geht viel schneller und hinterhältiger als wir es uns vorgestellt haben. Moderne Gesellschaften sind angreifbar.

Wenn wir also von der „Resilienz von Gesellschaften“ reden, müssen wir klar benennen: in Bezug auf was? Eine Gefahr, die relativ wahrscheinlich war, ist jetzt eingetreten, und wir können daraus lernen. Noch viel stärker wird die Frage nach der Resilienz aber durch die Digitalisierung aufgeworfen. Alles, was wir jetzt beispielsweise auf die Städte bezogen digitalisieren, um in Sachen Pandemiefähigkeit besser zu werden, macht uns angreifbarer – nicht durch biologische, sondern durch digitale Viren. Hier haben wir also zwei Resilienzproblematiken, die einander widersprechen. Und da muss dann eine Lösung gefunden werden.

Für eine resiliente Mobilität könnte eine Antwort etwa darin bestehen, nicht nur das Auto zu digitalisieren und zu automatisieren, sondern den Fahrradverkehr voranzutreiben. Es könnte also sein, dass es nicht immer Hochtechnologie sein muss, sondern Lowtech, zum Beispiel in Form eines gut ausgebauten Fahrradsystems. Ein solches System wäre nicht nur pandemiefähig, sondern auch in Bezug auf die Klimaresilienz eine sehr gute Antwort. Natürlich können die Fahrräder dann auch digital eingebunden werden, das Ganze funktioniert aber auch ohne Digitalisierung.

**Wie zukunftsfähig ist das alte Genossenschaftsmodell, das Gemeinschaft, Zusammenhalt und Solidarität in den Mittelpunkt stellt?**

**Rammler:** Im Hinblick auf die jetzige Situation: sehr! Was wir als weitere Lehre aus der derzeitigen Erfahrung mitnehmen können, ist doch Folgendes: Es gibt Probleme, die so groß sind, dass wir sie in einer hochgradig individualisierten, deregulierten, quasi neoliberalen Gesellschaft nicht alleine als Individuen lösen können.

Auch Unternehmen kommen alleine nicht zurecht. Es gibt Probleme, für die es eine Synergie aller Kräfte, ein quasi korporatistisches Vorgehen aller Mitglieder dieser Gesellschaft braucht. Das alleinige Delegieren der Probleme entweder an Unternehmen oder den Staat oder aber an den Privatmenschen ist keine gute Antwort. Wir alle miteinander sind aufgefordert, solidarische Gestaltungsstrategien für die Gesellschaft der Zukunft zu entwickeln. Genossenschaften mit ihren per se auf Solidarität, Gemeinschaftlichkeit, Zivilgesellschaft und Kooperation aufbauenden Strategieansätzen spielen für die Zeit jetzt eine wichtige Rolle, aber auch für die Zeit, die kommen wird – und von der ich glaube, dass in ihr die Verlässlichkeitsthemen und die Resilienzfrage noch sehr viel stärker in den Mittelpunkt rücken werden.

Ich bin heilfroh, dass wir heute öffentlich über Resilienz diskutieren können, ohne als Apokalyptiker verschrien zu werden. Wir verstehen endlich, dass sich nicht immer alles in Richtung Schlaffaffenland entwickelt, sondern dass wir durchaus von heute auf morgen sehr große Verwerfungen erleben können. Und mit Blick auf eine solch unsichere Zukunft sind genossenschaftliche Strategien von großer Relevanz: Wir helfen uns gemeinsam, haben ein gemeinsames Kapital, sorgen gemeinsam für unsere Wohneinheit – und entwickeln aus dem gemeinsamen Wohnen vielleicht noch andere soziale Strategien, etwa eine gemeinschaftliche Energieversorgung, gemeinschaftliche Mobilität, gemeinschaftliche Gesundheitsvorsorge. Genossenschaften sind besser vorbereitet als andere Zusammenschlüsse, weil sie in einer Situation wie der jetzigen an das bereits vorhandene Soziale anschließen können.

### Die Heimkehr wird in diesem Jahr 120 Jahre alt. Wie wird Wohnen in 120 Jahren aussehen?

**Rammler:** Da muss ich dann doch mal in meine Glaskugel gucken ... *(lacht)* Niemand kann 120 Jahre in die Zukunft schauen. In 120 Jahren kann so viel passieren, dass alles, was ich jetzt sage, absolute Spekulation wäre. Ich müsste Prämissen entwickeln, die in ihrer Wahrscheinlichkeit selbst hochspekulativ wären. Aber gut: Nehmen wir einmal eine relativ stabile Gesellschaft an, die eine mehr oder minder freie, offene und demokratische Gesellschaft bliebe und die weiterhin eine enorme technologische Entwicklungsdynamik haben wird. Denken wir die momentanen Trends dann weiter, so glaube ich für meinen Teil, dass Wohnen trotz aller Sehnsucht nach Stabilität und Ortsfestigkeit ein höheres Maß an Flexibilität zeigen wird. Wir werden Wohnhäuser haben, die sehr viel unterschiedlicheren Milieus gerecht werden und also flexibler sein müssen, die vielleicht umbaubar sind, die temporär anders genutzt werden können, also einen Multifunktionscharakter haben. Es sind vielleicht Wohnformen, die nomadisches und sesshaftes Leben flexibel unter einen Hut bringen können – denn Menschen werden dann wahrscheinlich nicht mehr die klassischen Berufsbiographien haben. Auch Digitalisierungs- und Virtualisierungsstrategien werden eine große Rolle dabei spielen, wie wir in Zukunft leben werden. ←

**Das Interview führten Philipp Rittler und Yannik Behme für das Mitgliedermagazin „hauspost“ der Heimkehr Wohnungsgenossenschaft eG.**

Anzeige

Wir verbinden die Wohnungswirtschaft.  
Innovativ. Für Menschen. Heute und morgen.

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



# Wohnen mit Energie-Flatrate und gutem Gewissen: **Das energieautarke Mehrfamilienhaus**

VON DIETER WOHLER UND PETER KRUPINSKI, Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG



Als wir im Dezember 2018 in Wilhelmshaven das erste energieautarke Mehrfamilienhaus Deutschlands einweihten, war das nicht nur für uns als Bauherren ein Meilenstein, sondern auch für die gesamte Wohnungswirtschaft. Denn die Bauweise des Gebäudes ermöglicht Vermietern, eine Pauschalmiete zu kalkulieren, die mit 10,50 Euro pro Quadratmeter neben sämtlichen Betriebs- und Heizkosten auch den individuellen Strombedarf der Mieter berücksichtigt. Was einem energetischen Freibrief für unsere Mieter gleichkommt, war nur möglich, weil wir die Sonne als zentrale Energiequelle nutzen.

Das Konzept für das energieautarke Mehrfamilienhaus stammt vom Freiburger Energieexperten Prof. Dipl. Ing. Timo Leukefeld, der uns beratend zur Seite stand. Der Entwurf stammt vom Architekten und Vorstandsvorsitzenden Dipl.-Ing. Dieter Wohler. Prof. Leukefeld fasste bekannte Baustandards wie das Sonnenhaus, das Plusenergie- oder Effizienzhaus Plus und das Passivhaus zusammen und entwickelte sie konsequent weiter. Mit 165 Quadratmetern Photovoltaikfläche und 96 Quadratmetern Solarthermiefläche auf dem Dach, an der Fassade sowie an den Balkonverkleidungen des zweistöckigen Wohngebäudes, dazu zwei Batteriespeichern mit 22 kWh sowie dem Herzstück des Hauses, einem 20.000 Liter fassenden Schichtenspeicher sorgt unsere neuartige Bauweise für einen Autarkiegrad von rund 65 Prozent. Und diese Autarkie kommt den Mietern der sechs 90 Quadratmeter großen Wohnungen täglich zugute. Sie sparen im Vergleich zu ei-

ner konventionellen Neubauwohnung in Wilhelmshaven nicht nur rund 120 Euro monatlich an Gesamtkosten, sondern sie profitieren gleichzeitig von langfristiger Kostensicherheit und dem komfortablen Umstand, den persönlichen Verbrauch von Strom und Heizung nicht mehr vom Geldbeutel abhängig machen zu müssen. Das ist ein Novum in der Wohnungswirtschaft, das wirklich gut bei unseren Mietern ankommt, wie wir schon bei der ersten Vermietung festgestellt haben.

## Getroffene Annahmen und Berechnungsgrundlagen bewahrheiten sich im Betrieb

Die tragenden Säulen des energieautarken Konzepts sind zum einen die Solarthermie auf dem Dach, die aus Sonne heißes Wasser erzeugt, und zum anderen der große Langzeitwärmespeicher, der über mehrere Wochen Wärme speichern kann. Solarthermie hat einen dreimal so großen Wirkungsgrad wie Photovoltaik. Bei den zugrunde gelegten Berechnungen gingen wir von einem Autarkiegrad von rund 70 Prozent aus. Die Auswertung nach einem Betriebsjahr zeigt, dass die für unser Pilotprojekt getroffenen Annahmen und Berechnungsgrundlagen auch dem Realitätscheck standhalten. Der Gesamtenergieverbrauch unseres energieautarken Mehrfamilienhauses lag bei 36.579 Kilowattstunden (20.475 kWh Wärme, 16.104 kWh Strom). Demgegenüber steht ein sola-

rer Ertrag durch die Photovoltaik- und Solarmodule in Höhe von 37 964 Kilowattstunden (22 152 kWh Wärme, 15 812 kWh Strom). Insgesamt hat das Objekt einen Energieüberschuss erwirtschaftet. Dabei muss man aber berücksichtigen, dass die witterungsabhängige solare Energiegewinnung nicht durchgängig im zeitlichen Einklang mit dem nutzerbedingten Energieverbrauch steht. Der um diesen Faktor bereinigte Autarkiegrad liegt bei rund 65 Prozent – also sehr nah an unseren getroffenen Annahmen. Von Frühjahr bis Herbst hat das Haus die solaren Energieüberschüsse an die Nachbargebäude und ins öffentliche Netz abgegeben.

### Die Verbrauchsgrenzen für Wärme / Strom und Wasser sind auskömmlich

Was das Haus in den Wintermonaten an Wärmebedarf nicht aus der Kraft der Sonne gewinnt, deckt eine Erdgasbrennwertheizung ab. Strom wird dann bei Bedarf ergänzend aus dem öffentlichen Netz bezogen. Damit schließen wir verlässlich Versorgungsgänge ab. Das funktioniert sehr gut. Für Strom und Heizung berücksichtigt die Pauschalmiete jährliche Verbrauchsgrenzen von 3000 Kilowattstunden und 100 Kubikmeter Wasser pro Wohneinheit. Diese Kalkulation geht sowohl für uns als Vermieter als auch für unsere Mieter auf. Die in der Pauschalmiete berücksichtigten Verbrauchsgrenzen für Wärme/Strom und Wasser sind auskömmlich bemessen, so dass für diese Positionen keine Nachberechnung erforderlich war.

Bis zum heutigen Tag gibt es zudem keinerlei technische Probleme, die Haustechnik arbeitet einwandfrei und zuverlässig. In den Wohnräumen installierte Displays informieren die Mieter täglich über ihre aktuellen und bisherigen Verbrauchswerte. Im Hauseingang zeigt ein Flachbildschirm den tagesaktuellen und bisher erzielten solaren Ertrag des gesamten Gebäudes sowie die Gesamtverbräuche an. Das bedeutet zu jeder Zeit Kostenkontrolle und Transparenz – und hat auch unsere Erstmieter überzeugt. „Dass die Energie der Sonne so effektiv genutzt werden kann, ist schon faszinierend. Es ist praktisch, dass wir unsere Verbräuche über ein Display überwachen können“, sagt das Ehepaar Frerichs, das am 1. Januar 2019 in eine der Wohnungen zog. „Wir sind von der ganzen Technik sehr begeistert. Die Fußbodenheizung macht es möglich, dass keine Heizkörper mehr notwendig sind und sie heizt wirklich sehr gut. Auch das Konzept der Lüftungsanlage, die vermietetseitige Kücheneinrichtung mit energieeffizienten Geräten, der tolle Zuschnitt der Wohnung und dass wir Energie sparen können, begeistert uns.“



### Wenn das Haus zur E-Tankstelle wird

Und noch etwas sorgt bei den Mietern seit September letzten Jahres für Zuspruch: Unser neues ECarsharing-Angebot. Jedes Genossenschaftsmitglied kann nun einen elektrischen Renault ZOE nutzen, der in der Bismarckstraße 33 vor dem energieautarken Mehrfamilienhaus seinen Stammplatz hat. Denn dort bezieht er seinen Strom aus einer Ladesäule, die aus den Energieerträgen des Hauses gespeist wird. An einem zweiten Ladepunkt können unsere Mieter auch eigene Elektrofahrzeuge „betanken“. Damit leisten wir als Vermieter einen Beitrag zu umweltfreundlicher Mobilität. Wir regen damit vielleicht den einen oder anderen Mieter dazu an, die Wahl seines Verkehrsmittels bewusst zu überdenken und den eigenen ökologischen Fußabdruck durch die Nutzung eines mit regenerativem Strom betriebenen Autos zu verringern. Der Bremer Carsharing Anbieter cambio ist für dieses Angebot unser Kooperationspartner. Das Pilotprojekt ist zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren befristet. Bei guter Akzeptanz unserer Mieter werden wir prüfen, ob wir auch in anderen Wohnquartieren weitere Carsharing-Stationen einrichten.

Mit dem Konzept des energieautarken Mehrfamilienhauses haben wir in der Immobilienwirtschaft beim Thema Klimaschutz landesweit eine Vorreiterrolle eingenommen. Und weil wir hier zwei Drittel des Bedarfs an Strom und Wärme aus eigenen Ressourcen erzeugen können, sind wir in der Lage, den Mietern langfristig günstiges und kostensicheres Wohnen zu garantieren. Die kommenden Jahre werden zeigen, ob vernetzte Energieautarkie auch für andere Wohnungsunternehmen ein tragfähiges Konzept sein kann. ←



#### ÜBER DIE AUTOREN

**Dieter Wohler und Peter Krupinski bilden den Vorstand der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG. Gegründet 1893, ist die SPAR + BAU heute mit rund 3 500 Wohneinheiten und mehr als 9 400 Mitgliedern die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen.**

**Mehr unter [www.spar-und-bau.de](http://www.spar-und-bau.de)**



# MyVallox

## Die smarte Art der Lüftung.

Die zentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung von Vallox sorgen immer für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima. Die modernen und hocheffizienten Wand- und Deckengeräte der Professional Line erzielen dabei je nach Größe Luftleistungen von 50 bis 850 m<sup>3</sup>/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)

# VALLOX

HOME of FRESH AIR



NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

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

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

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

NFG unterstützt Sie mit modernen Technologien und innovativen Komplettsystemen.

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

IM AUFTRAG VON



## 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.

broetje.de



Beitrag Analyse & Konzepte

# Kosten der Unterkunft: Was bedeutet eigentlich „angemessen“?

Wohnungsunternehmen werden mit den angemessenen Kosten der Unterkunft immer dann konfrontiert, wenn sie Mieterinnen und Mieter haben, die Arbeitslosengeld II oder Sozialleistungen aufgrund von Alter oder Krankheit beziehen. Für diese Personengruppen übernimmt die öffentliche Hand bis zu einer gewissen Grenze die Kosten der Unterkunft (KdU). Aber auf welcher Grundlage entscheidet sich, was bezahlt wird und was nicht?



**TANJA TRIBIAN UND FLORIAN SCHWEIGER**  
Analyse & Konzepte immo.consult

## ÜBER ANALYSE & KONZEPTE:

Analyse & Konzepte immo.consult ist ein Beratungsunternehmen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Seit 2008 hat es im Auftrag von rund 130 Kreisen und kreisfreien Städten über 200 schlüssige Konzepte über die angemessenen Kosten der Unterkunft erstellt. Zur tagesaktuellen Ermittlung vorhandener Angebotsmieten und kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung hat Analyse & Konzepte das webbasierte Tool AMiGO entwickelt.

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

Das Sozialgesetzbuch besagt, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Allerdings ist „Angemessenheit“ ein unbestimmter Rechtsbegriff. Konkretisiert wurden die Anforderungen zuletzt 2019 vom Bundessozialgericht (BSG). Es fordert das Erstellen von schlüssigen Konzepten, um festzustellen, welche Kosten für die Unterkunft angemessen sind. Diese Konzepte haben laut BSG diverse Vorgaben zu erfüllen:

- Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum: Damit ist der Umfang gemeint, auf den bei der Wohnungssuche verwiesen werden darf.
- nachvollziehbare Definition des Gegenstands der Beobachtung
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Repräsentativität der Daten
- Validität der Daten
- Angaben über die gezogenen Schlüsse

Analyse & Konzepte immo.consult hat für die Erstellung dieser schlüssigen Konzepte eine eigene Methodik entwickelt. Dabei wird zunächst der Vergleichsraum festgelegt. Im zweiten Schritt wird ermittelt, wie viele Menschen dort günstigen Wohnraum nachfragen. Üblicherweise liegt dieser Anteil bei etwa 30 Prozent aller Mieterinnen und Mieter.

## ERRECHNETE BRUTTO-KALTMIETE PRO QUADRATMETER X ANGEMESSENE WOHNUNGSGRÖSSE = ANGEMESSENE KdU

### Der Beitrag der Wohnungswirtschaft

Im nächsten Schritt erfasst Analyse & Konzepte immo.consult die Bestandsmieten. Hierfür werden Wohnungsunternehmen ebenso wie private Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben. Je mehr Informationen sie liefern, desto besser bildet das Ergebnis am Ende die Realität auf dem Wohnungsmarkt ab. Außerdem wertet Analyse & Konzepte immo.consult die Angebotsmieten aus, um die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen zu belegen. Auf dieser Basis werden schließlich die angemessenen Kosten der Unterkunft berechnet.

Diese Methodik gewährleistet folgende Punkte:

- Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger können sich zu den berechneten Kosten mit einfachem Wohnraum versorgen.

- Das Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht. Mietpreis-Überschreitungen bilden die Ausnahme. Hierfür sind Einzelfallentscheidungen notwendig – und ausdrücklich möglich.
- Wohnungsmarkteffekte werden vermieden.

### Festes Budget für die Wohnungssuche

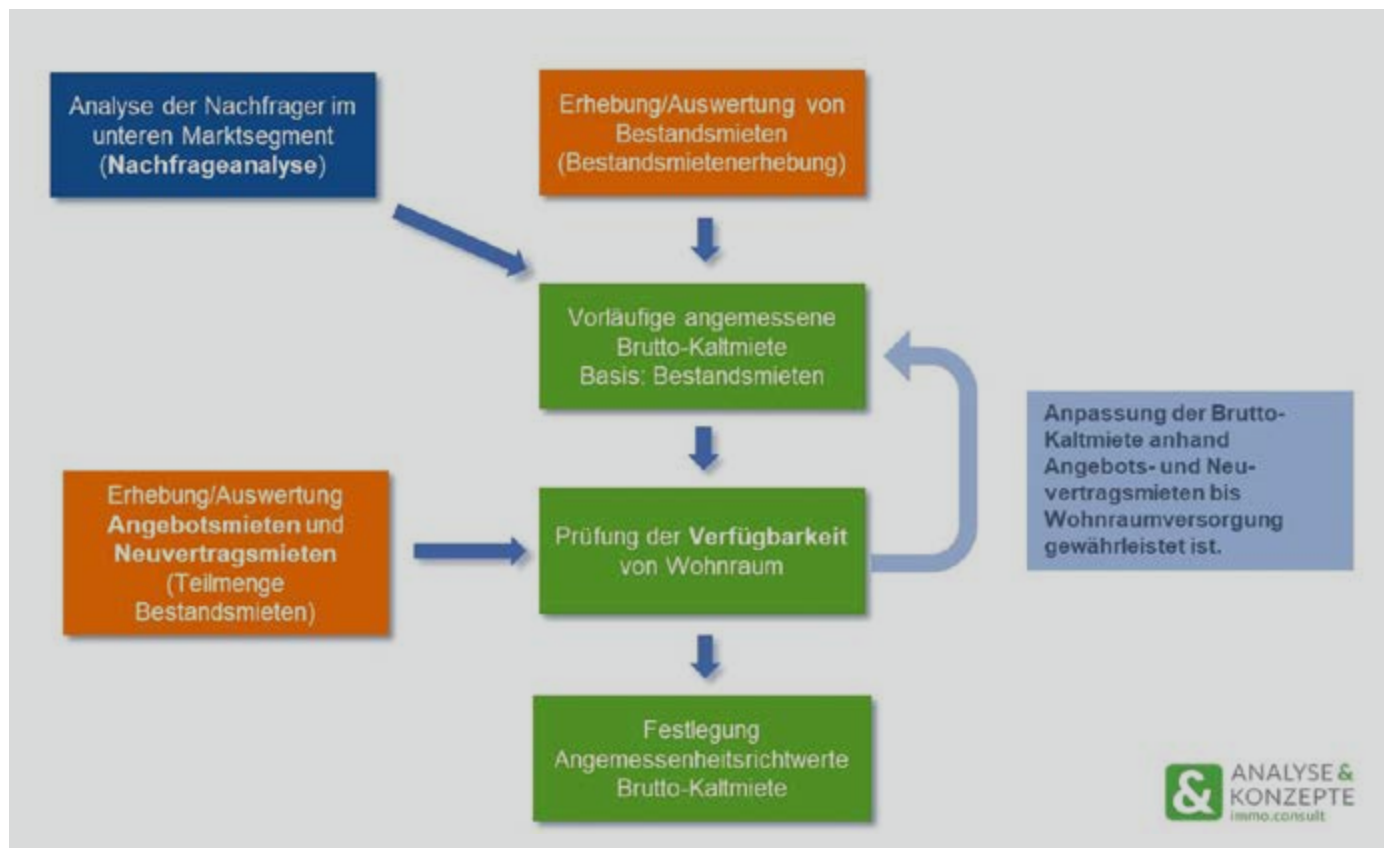
Die errechneten KdU beziehen sich immer auf die Brutto-Kaltmiete einer Wohnung insgesamt. Die Berechnung ergibt sich aus den Quadratmetermieten und den angemessenen Wohnungsgrößen, die sich aus der sozialen Wohnraumförderung ableiten.

Entscheidend für die „Angemessenheit“ ist dabei nicht, ob sich die Person am Ende tatsächlich eine Wohnung in der vorgegebenen Größe sucht: Wer an-

gemessene KdU von 300 Euro hat, kann dafür beispielsweise 60 Quadratmeter zu 5 Euro oder 30 Quadratmeter für 10 Euro je Quadratmeter mieten. So erhalten die Bedarfsgemeinschaften durch die KdU einen verbindlichen finanziellen Rahmen für ihre Wohnungssuche. Damit werden sie anderen Haushalten auf dem Wohnungsmarkt gleichgestellt und können eigene Prioritäten bei Ausstattung, Lage und Größe der Wohnung setzen.

Das Gesetz sieht vor, dass die KdU-Richtwerte alle zwei Jahre fortgeschrieben werden. Alle vier Jahre ist eine neue Erhebung der Daten notwendig. Viele Kreise beobachten den aktuellen Wohnungsmarkt, um gegebenenfalls frühzeitig die Richtwerte anzupassen. Hierfür hat Analyse & Konzepte AMiGO entwickelt: eine Datenbank, die tagesaktuell die Angebotsmieten in einem Vergleichsraum ermitteln und Entwicklungen aufzeigen kann. ←

### BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMIETEN





Erntefest auf dem Nachbarschaftsacker im Weitlingkiez in Berlin

# Gemeinsam ackern schafft Wirkung: **Urban Farming** in der Nachbarschaft

Freie Flächen werden immer häufiger für gemeinschaftliches Gärtnern genutzt. Auch Gundlach unterstützt Nachbargemeinschaften beim gemeinsamen Gemüseanbau. Für Planung und Umsetzung steht dabei das Unternehmen Ackerpause als Projektpartner zur Seite.

VON JULIAN STRÖH, ACKERPAUSE





## Die Ackerpause als Projektpartner mit ganzheitlichen Konzepten

Bei der Ackerpause dreht sich alles um den ökologischen Anbau mit seinen positiven Effekten und Erlebnissen. Die Wurzeln der Ackerpause liegen im 2014 gegründeten Ackerdemia e.V. und dessen mehrfach ausgezeichneten Bildungsprogramm „Gemüse-Ackerdemia“: An über 650 Schulen und Kitas wird mit Kindern und Pädagogen Gemüse angebaut und damit erlebbar Wissen und Wertschätzung für die Natur und Lebensmittel vermittelt. Mit der Ackerpause bringt Ackerdemia-Gründer Dr. Christoph Schmitz zusammen mit seinem langjährigen Kollegen Dr. Julian Siegmann gemeinsame Gemüseerlebnisse auch außerhalb von Schule und Kita zu den Menschen.

Für Urban-Farming-Projekte in Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften und Gemeinden erarbeitet das Team der Ackerpause Gesamtkonzepte von der Grünfläche über Hochbeete bis zu vertikalen Gärten. Dabei erstellt das Team der Ackerpause biodiverse Anbaupläne anhand ökologischer Richtlinien und organisiert die gesamte Beschaffung und Anlieferung der notwendigen Materialien, des Equipments, des Saatguts und der Jungpflanzen. Bei den Pflanz- und Ernteterminen erhalten die Mitackernden direkt vor Ort professionelle Unterstützung durch Experten der Ackerpause. Dabei lernen die Mieter mit eigenen Händen, worauf es beim Gemüseanbau ankommt. Die Ackerpause App unterstützt dabei, sich in der Gruppe zu organisieren und dient zudem als Wissensschatz mit Hinweisen und Anleitungen zur Pflege und Ernte der einzelnen Kulturen.

## Ackern für mehr Miteinander und eine nachhaltig stabile Mieterschaft

Eine aktive Nachbarschaft mit regem Austausch ist ein wertvoller Bestandteil des Wohnens und des sozialen Lebens. Die Unterstützung von gemeinschaftlichem Gemüseanbau ist dabei eine tolle Möglichkeit, viele Menschen durch ein nachhaltiges Projekt zusammenzubringen und miteinander zu verbinden. So kann eine stabile Mieterschaft geschaffen und ein Zeichen für Nachhaltigkeit gesetzt werden. Das gemeinsame Ackern entfaltet dabei gleich auf mehreren Ebenen eine positive Wirkung:

- Identifikation als Gemeinschaft im Zuge des generationenübergreifenden Projekts
- Stärkung des Zusammenhalts und des Austauschs durch aktive Partizipation
- Verbindung durch Freude, Spaß und Lernen bei geteilten Erlebnissen und Erfolgen
- Motivation für eine nachhaltige und gesunde Lebensweise

Bei Erntefesten wird so neben reichlich Gemüse auch Freundschaft, Zusammenhalt und Gesundheit geerntet.

## Erfolgreiches Pilotprojekt in Hannover: Hochbeete in den Teilerhöfen von Gundlach

Die „Teilerhöfe“ sind ein innovatives und zukunftsweisendes Wohnquartier von Gundlach, das 2019 fertiggestellt wurde. Mit dem Wohnkonzept wird bezahlbarer Wohnraum für vielfältige Wohnformen geschaffen und die Grundrisse funktional genutzt. Auf das Motto „Teilen statt Besitzen“ wird seit Frühjahr 2020 auch beim gemeinsamen Urban-Gardening-Projekt gesetzt: Unterstützt durch die Experten der Ackerpause ermöglicht Gundlach seinen Anwohnern auf einer freien Fläche im Innenhof den Anbau von eigenem Gemüse und Kräutern.

Sarah Schloen, zuständige Architektin für die technische Bestandsentwicklung, ist die Beteiligung der Anwohner bei der Gestaltung der Außenflächen sehr wichtig. „Die Außenanlagen in den Teilerhöfen dienen der Gemeinschaft, sodass gemeinsame Wege gesucht und gefunden werden – der nachbarschaftliche Gemüseanbau ist dafür eine großartige Möglichkeit und passt nahtlos zum nachhaltigen Konzept der Teilerhöfe sowie dem Lebensstil unserer Anwohner.“ Auch persönlich ist das Projekt eine Herzensangelegenheit für Sarah Schloen: „Als Mensch, Mutter und Landei in der Stadt empfinde ich es als Grundbedürfnis, das Säen, Pflanzen, Wachsen und Ernten hautnah mitzerleben. Für mich ist das Gärtnern eine sehr sinnvolle, entspannende und erdende Freizeitbeschäftigung, die vor allem im Stadtleben eine wichtige Balance schafft.“



**Gemeinsame Aussaat beim Pflanztermin auf dem Nachbarschaftsacker im Weitlingkiez**

### ERFOLGREICHER START UNTER SPEZIELLEN UMSTÄNDEN

Im April 2020 wurden insgesamt zwölf Hochbeete unter besonderen Corona-Umständen aufgebaut und im Anschluss von den Mietparteien unter Anleitung der Ackerpause-Expertin bepflanzt. Die Anbaupläne für die Hochbeete waren bunt, vielfältig und entsprechend den Prinzipien der ökologischen Landwirtschaft gewählt. So hatte beispielsweise kaum jemand vorher Palmkohl gekannt, gegessen oder gar angebaut.

Auch unter den außergewöhnlichen Bedingungen konnten alle Mitackernden unter Einhaltung von Hygiene- und Abstandsregeln mit Freude allerlei über ökologische Landwirtschaft lernen. Nach der erfolgreichen ersten Ackerzeit war ein Team der Ackerpause im Juni erneut vor Ort, um gemeinsam mit den Anwohnern die Beete zu checken, die erste große Ernte einzufahren und die zweite Pflanzung anzuleiten.

### DAS URBAN GARDENING ENTWICKELT SICH WEITER

Durch den großen Erfolg und die ansteckende Motivation entwickelt sich das Urban Gardening in den Teilerhöfen weiter. So begannen begeisterte Anwohner Gartenflächen für den Gemüseanbau zu nutzen, wofür sie ebenfalls mit vielen Tipps und Tricks von den Experten unterstützt werden. Für die Zukunft ist zudem ein innovatives vertikales Beetesystem geplant, welches das Team der Ackerpause speziell für die Teilerhöfe entwirft. „Vertikales Grün ist sehr platzsparend, hat aber dennoch einen großen Effekt“, erläutert Sarah Schloen über das Projekt. Das Urban Gardening ist damit ein fester Bestandteil des nachhaltigen und gemeinschaftlichen Lebens in den Teilerhöfen geworden und kann für weitere Projekte als Inspiration dienen.

### Pilotprojekte in Berlin: Von der Grünfläche zum Nachbarschaftsacker

Seit März 2019 unterstützt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE den Nachbarschaftsacker ihrer Anwohner im Lichtenberger Weitlingkiez in Berlin. Auf einer umgegrabenen Grünfläche von 5 mal 15 Meter gedeihen unter der Pflege der mitackernden Gemeinschaft bereits in der zweiten Saison neben über 30 Gemüse-, Kräuter und Obstsorten auch Zusammenhalt und Freundschaften. Verschiedene Events begleiten die Ackersaison und lassen das Wissen der Mitackernden direkt in der Praxis



**In den Teilerhöfen wurde Beet für Beet von den Anwohnern unter Einhaltung aller Hygieneregeln bepflanzt**

wachsen. Durch die vielfältigen Kulturen sowie integrierte Wildblumenwiesen ist der Acker auch zum neuen Zuhause für eine große Insektenvielfalt geworden.

Initiatorin des Pilotprojektes mit der HOWOGE ist Jennifer Usadel, Leiterin des Berlin-Brandenburgischen Regionalteams des Ackerdemia e.V. Mit großer Begeisterung spricht Jennifer Usadel im Mietermagazin „mieteinander“ der HOWOGE über die Erfolge: „Der Ertrag war gigantisch.“ Ebenso groß waren die positiven Auswirkungen auf das Gemeinschaftsleben: „Es war total faszinierend, wie sehr das Ackern die Anwohner verbunden hat!“

Frank Sparmann, Leiter des HOWOGE-Kundenzentrums Alt-Lichtenberg, zieht ebenfalls ein positives Fazit: „Die erfreulichen Erfahrungen und Ergebnisse im Weitlingkiez haben uns gezeigt, dass wir mit gemeinsamen Ackerprojekten vieles bewegen können. Mit diesem Projekt erreichen wir alles, was uns als Wohnungsbaugesellschaft wichtig ist: Wir stärken den Kiez, vernetzen die Nachbarschaft und nutzen unsere Flächen nachhaltig.“

### EINE WEITERE NACHBARSCHAFT STARTET IN DIE ACKERSAISON

Inspiziert und motiviert von den Erfolgen und Erfahrungen der Mitackernden im Weitlingkiez wurde seitens der HOWOGE im Frühjahr 2020 mit einer weiteren Berliner Gemeinschaft ein Acker angelegt. „Die Motivation der teilnehmenden Anwohner war riesig“, berichtet Eva Hierl aus dem Team der Ackerpause. „Es wurden viele Fragen zu den Kulturen und dem Anbau gestellt. Wir haben gemerkt, wie wichtig das Projekt den Menschen als Gemeinschaft ist. Ich hoffe, dass wir in Zukunft noch mehr Menschen zusammenbringen und begeistern können.“ ←



**DR. JULIAN SIEGMANN**

Ansprechpartner  
Ackerpause  
Gründer und Geschäftsführer  
Tel: +49 (0)30 75 65 70 04  
E-Mail: j.siegmann@  
ackerpause.de  
ackerpause.de/urban-farming



Neben Gemüse wurde auch üppig Zusammenhalt und Freundschaft im Weitlingkiez geerntet

**acker**  
— pause

**Gundlach**  
Mit gutem Gefühl

**HOWOGE**

Anzeige



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen. Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

Ihre Regionaldirektoren:  
Ingo Krabbe » Tel. +49 171 8330552 » [ingo.krabbe@dzhyp.de](mailto:ingo.krabbe@dzhyp.de)  
Nils Tigler » Tel. +49 151 42621369 » [nils.tigler@dzhyp.de](mailto:nils.tigler@dzhyp.de)

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW

 **DZ HYP**



# ERP aus der Cloud: Warum die Wahl des richtigen Providers so wichtig ist

Sicherheit in der Cloud ist ein riesiges Thema. Um den passenden Provider zu finden, sollten Unternehmen auf verschiedene Anforderungen achten. Der richtige Partner ist wichtig, denn wenn es um die Sicherheit der Daten geht, sitzt man bei der Haftung im selben Boot. Was vielen nicht bewusst ist: Ein Teil der Verantwortung liegt auch beim Unternehmen, welches die Daten verwaltet.



## SUSANNE VIEKER

Susanne Vieker ist Mitglied der Geschäftsleitung und Prokuristin der Haufe-Lexware Real Estate AG mit Sitz in Bielefeld. Sie verantwortet neben dem Business Development die gesamte Softwareentwicklung und den Produktsupport. Susanne Vieker schreibt über neue Technologien, praktische Lösungsansätze und IT-Sicherheit in der Immobilienbranche.

Nach wie vor tun sich viele Unternehmen schwer, den Ablageort der Daten aus dem Haus zu geben und sie über einen externen Anbieter in der Cloud zu speichern. Dabei vergessen sie oft eines: Bei Cloud-Providern gehören IT-Sicherheit und Compliance zum Kerngeschäft. Sie investieren sehr viel Geld in die Absicherung ihrer Cloud-Umgebungen, setzen aktuellste Sicherheitstechnologie ein und beschäftigen ein größeres Team an Spezialisten, die ausschließlich Security-Maßnahmen umsetzen, überprüfen und anpassen – wozu kleinere und mittlere Unternehmen kaum in der Lage sind. Genau wie beim Bankgeschäft kommt es aber auch beim Cloud-Computing auf den richtigen Dienstleister an.

## Was der passende Provider können muss

Wie lässt sich der richtige Provider finden? Eine erste Orientierung für die Minimalanforderungen bei Cloud-Security und Cloud-Compliance bieten die Leitfäden des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) und des IT-Branchenverbands Bitkom. Bei der Einschätzung des von einem Provider versprochenen Sicherheitsniveaus helfen zudem Zertifikate weiter – etwa ISO/IEC 27001.



# Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.

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)

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.

[www.stiebel-eltron.de](http://www.stiebel-eltron.de)

**STIEBEL ELTRON**

Technik zum Wohlfühlen

Darüber hinaus benötigt man transparente Informationen über die Sicherheitskonzeption des Cloud-Providers. Dieser sollte beispielsweise auf folgende Fragen detailliert antworten: Wie sicher sind die Kanäle? Wo werden die Daten abgelegt? Wie sieht der Notfallplan aus, wenn Daten verschwinden sollten? Wie sieht es mit Verschlüsselung, Zugangskontrolle, Backup und fachkundigem Personal aus? Wer greift wann und mit welchen Rechten auf die Daten zu? Werden die Daten fristgerecht gelöscht? Was passiert mit den Daten bei Ende des Vertrags? Wie gut ist der Kundenservice und steht einem für den Notfall jederzeit ein Ansprechpartner zur Verfügung?

### DSGVO: Daten sollten in Deutschland liegen

Unternehmen sollten darauf achten, dass die Daten Deutschland nicht verlassen und nicht in eine andere Region mit weniger strengen datenschutzrechtlichen Vorgaben verschoben werden. Diese Vorgabe gilt auch für die Partner und Subunternehmer des Providers sowie für den Notfall.

Moderne ERP-Systeme für Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen in der Cloud, so auch Haufe axera, erfüllen diese Bedingungen. Diese webbasierte Software wird in der Cloud-Plattform Microsoft Azure in Deutschland betrieben und bereitgestellt. Microsoft erfüllt mit ISO-Standards und mehrfachen Zertifizierungen höchste IT-Sicherheitsanforderungen und berücksichtigt sämtliche Datenschutz-Regularien hierzulande, auch die Vorgaben aus der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Daten werden ausschließlich in Deutschland gespeichert und verarbeitet.

### Geteilte Verantwortung in der Cloud

Eines ist in diesem Zusammenhang noch wichtig: Mit der Verlagerung von Anwendungen in die Cloud können Unternehmen sich noch nicht "zurücklehnen". Denn in der Public Cloud gilt grundsätzlich das Prinzip der Shared Responsibility – das heißt, die Sicherheit und Compliance liegen in der geteilten Verantwortung von Provider und Kunden.

Für Firmen gibt es eine zentrale Sicherheitsmaßnahme: die Verschlüsselung der Daten, die in der Cloud gespeichert werden, und zwar auch während der Übertragung. Entscheidend ist, dass sie hierzu die Hoheit über die Verschlüsselungscodes behalten und diese selbst kontrollieren.

Neben der Verschlüsselung können Unternehmen ihre Cloud-Anwendungen und -Daten mit vielen weiteren Maßnahmen schützen. Cloud-Firewalls analysieren die Datenübertragungen und sichern sie ab. Eine Multi-Faktor-Authentifizierung mit Passwort, Smart Cards, Security-Tokens oder biometrischen Faktoren (Fingerabdruck, Iris-Scan, Stimmerkennung) erhöht ebenfalls die Sicherheit, genauso wie eine rollenbasierte Zugriffskontrolle mit abgestimmten Nutzerrechten.

Von Cloud-Daten sollten regelmäßig Backups erstellt werden. Zudem sollten Firmen eigenständig auf einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Cloud-System achten, ihr Personal regelmäßig schulen sowie die Zugriffsrechte von Kunden und Partnern überprüfen und aktuell halten. ←

Anzeige



NEUBAU EINER WOHNANLAGE IN SOLTAU



PGN

# „So schlecht ist es um die Digitalisierung nicht bestellt“



**TORSTEN JACOBSEN**  
Geschäftsführer der  
GAP-Group in Bremen



**magazin:** Herr Jacobsen, welche wichtigen Erkenntnisse in Sachen Digitalisierung hat unsere Branche während der Corona-Krise sammeln können?

**Thorsten Jacobsen:** Die wichtigsten Erkenntnisse für die Branche sind sicherlich, dass die Wohnungswirtschaft durch die Pandemie bisher keinen erkennbaren großen Schaden genommen hat und sich relativ gut und schnell auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen konnte. Die Corona-Krise hat in unserer Branche auch in Sachen Digitalisierung keine gravierenden Defizite oder Versäumnisse offengelegt, da waren anderen Branchen oder Institutionen sicherlich stärker betroffen. Doch ohne Frage, es konnten auch Verbesserungspotenziale bei der Digitalisierung von Prozessen identifiziert werden. Ein Paradebeispiel dürfte hier die Interaktion mit Mietern und Geschäftspartnern darstellen. Aber mir sind keine Kunden bekannt, die nun durch die einschränkenden Maßnahmen des Lockdowns ihrem Geschäft nicht mehr nachgehen konnten. Die Erkenntnis also: So schlecht ist es um die Digitalisierung und den richtigen Einsatz von Unternehmenssoftware in der Wohnungswirtschaft nicht bestellt.

**magazin:** Nehmen wir das Thema Homeoffice: Was haben wir gelernt, wie sind die Perspektiven aus Ihrer Sicht?

**Jacobsen:** Wir haben gelernt, dass das Arbeiten aus dem Homeoffice technisch problemlos möglich ist. Wir selbst haben den Großteil unseres Unternehmens innerhalb kürzester Zeit ins Homeoffice verlegt. Das Gleiche trifft auf unsere Kunden zu. Die laufende Zusammenarbeit hat darunter nicht gelitten. Der Support findet eh telefonisch oder online statt und innerhalb kurzer Zeit konnten wir unseren gesamten Consulting- und Beratungsapparat auf Online-Schulungen und Video-Konferenzen umstellen. Das alternative Angebot haben die Kunden, teilweise selber noch im Homeoffice, bereitwillig angenommen und schnell festgestellt, dass durch die wegfallenden Reisezeiten gemeinsam sehr viel effizienter und nachhaltiger gearbeitet werden konnte.

In manchen Fällen sind persönlicher Austausch und Präsenz vor Ort dennoch nicht zu ersetzen. Wir sind in Teilen auch wieder zu unseren gewohnten Außendiensttätigkeiten bei den Kunden vor Ort zurückgekehrt. Aber die Erkenntnis, dass es zu den Präsenzterminen in vielen Fällen auch eine ressourcenschonende Alternative gibt, wird bleiben. Genauso wie wir nun endgültig wissen, dass die Alternative „Homeoffice“ auch Vorteile bietet und so bei der künftigen Arbeitsplatzgestaltung und -ausstattung eine nicht mehr wegzudenkende Rolle spielen wird.

**magazin:** Wird der Vermietungsprozess in Zukunft noch digitaler – immerhin werden Wohnungen schon virtuell präsentiert? Was könnte das für die ERP-Systeme bedeuten?

**Jacobsen:** Der Vermietungsprozess gehört zu den zentralen wohnungswirtschaftlichen Prozessen, der angetrieben durch die Vermarktung über Internetplattformen seit jeher am weitesten digitalisiert ist. Hier stand auch schon viel früher der Mietinteressent mit seinen Wünschen und Informationen im Mittelpunkt des Prozesses und digitalen Leistungsangebotes, während in der Beziehung zum Mieter der Nutzen der digitalen Kontakt- und Austauschmöglichkeiten über CRM- und Portallösungen gerade erst erkannt wird.

Der Vermietungsprozess ist also schon sehr weit durchdigitalisiert, sowohl im ERP-System als auch durch zusätzliche mobile Wohnungsabnahmen und integrierte Online-Vermarktungstools bis hin zur virtuellen Besichtigung. Es fehlt eigentlich nur noch der digitale Mietvertrag. Aus einer aktuellen Kundenumfrage, an der 110 unserer Kunden teilgenommen haben, geht hervor, dass rund 20 Prozent der Kunden den digitalen Mietvertrag heute schon relevant finden. Gut ein Drittel sehen eine mögliche Nutzung in zwei bis vier Jahren, wenn es die rechtlichen Rahmenbedingungen erlauben. Bleibt knapp die Hälfte der Befragten, die einen digitalen Mietvertrag noch nicht als relevant erachten. Es ist also wie mit so vielen Bereichen im Zuge der Digitalisierung: der Bedarf wächst, aber es wird sich nicht über Nacht alles verändern. Somit bleibt der Wohnungswirtschaft noch genug Zeit, sich darauf einzustellen.

**magazin:** Vielen Dank, Herr Jacobsen, für die kurze Einschätzung.



# Mieterhöhung nach Modernisierung

Der Bundesgerichtshof hat ein wichtiges Urteil zum Abzug fiktiver Instandhaltungskosten für ersparte Instandhaltung bei der Mieterhöhung nach Modernisierung und zu den Auswirkungen einer Teilunwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung nach erfolgter Modernisierung auf die weitere Mieterhöhungserklärung für andere Modernisierungsmaßnahmen getroffen.

**Hamburg.** Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 zu VIII ZR 81/19 zu zwei unterschiedlichen Problemkonstellationen Stellung genommen, die im Rahmen einer Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung von großer Bedeutung sind.

Das betrifft zum einen den formellen Komplex der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB nach Durchführung mehrerer modernisierender Baumaßnahmen. Der BGH hat sich dabei mit der Frage befasst, ob bei Durchführung mehrerer zusammenhängender Modernisierungsmaßnahmen und anschließender Erklärung der Mieterhöhung die unzureichende

und damit unwirksame Begründung für einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen zur Nichtigkeit der Mieterhöhungserklärung bzw. Mieterhöhungserklärungen insgesamt für die Baumaßnahmen führt.

§ 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB sieht vor, dass eine Mieterhöhungserklärung nach durchgeführter Modernisierung nur wirksam ist, wenn in der Mieterhöhungserklärung die Erhöhung der Miete aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird.

Es hat sich im Fall des BGH die Frage gestellt, welche Auswirkungen die unzureichende und damit unwirksame Erläuterung einzelner Baumaßnahmen auf die Mieterhöhungserklärung be-



**DR. KAI MEDIGER**

Rechtsanwalt und Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit den Fachthemen Genossenschaften, Datenschutz, Quartiersentwicklung, Betriebskostenrecht und Wohnungseigentumsrecht

treffend andere Maßnahmen hat. Im Ergebnis hat der BGH zu diesem Themenkomplex vermietetfreundlich entschieden und ist der Auffassung, dass die im vorliegenden Fall bestehende Teilunwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung hinsichtlich der Umstellung der Heizung keine Auswirkungen auf die weitere Mieterhöhung wegen der übrigen Modernisierungsmaßnahmen hat.

Zum anderen hat der BGH eine Aussage zu der in Rechtsprechung und Fachliteratur bislang höchst umstrittenen Frage getroffen, in welchem Umfang der Vermieter bei einer Modernisierung einen fiktiven Abzug für Instandhaltungsmaßnahmen vornehmen muss, wenn die modernisierten Bauteile zwar bereits eine hohe Lebensdauer aufweisen, aber noch voll funktionsfähig sind.

Hierzu hat die bislang wohl herrschende Meinung in Rechtsprechung und Fachliteratur die Auffassung vertreten, dass eine anteilige Kürzung der Modernisierungskosten in solchen Fällen nicht erforderlich sei. Die bislang herrschende Meinung hat das damit begründet, dass bei voll funktionsfähigen Bauteilen Instandhaltungsmaßnahmen noch nicht „erforderlich“ sind und daher auch keine „Fälligkeit“ der Instandhaltungsmaßnahmen gegeben sei. Aus dem Grund müsse in solchen Fällen auch keine Kürzung der Modernisierungsumlage für ersparte Instandhaltungskosten erfolgen.

Der BGH sieht das anders und hat im Sinne der klagenden Mieterin entschieden, dass bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab-)genutzt worden sind, immer ein fiktiver Abzug für ersparte Instandhaltungskosten vorzunehmen ist. Das gilt auch dann, wenn die Bauteile zum Zeitpunkt der Modernisierung noch voll funktionsfähig waren.

### **1. Mieterhöhungserklärung gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB**

Im vorliegenden Fall hat der Vermieter verschiedene komplexe Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, namentlich die Umstellung der Heizungsanlage von einer Beheizung mittels Gastherme zu Fernwärme, die Erneuerung der 60 Jahre alten Eingangstür zur Wohnung der klagenden Mieterin sowie der Treppenhausfenster und der Haustüren nebst Briefkastenanlage, die Erneuerung von elektrischen Leitungen, die Erneuerung von Fenstern in der Wohnung der Mieterin und verschiedene Wärmedämmmaßnahmen.

Anschließend hat der Vermieter in zwei Mieterhöhungserklärungen die Miete zunächst um 189,68 Euro und dann um 241,55 Euro erhöht. Die klagende Mieterin begehrt mittels negativer Feststellungsklage die Feststellung der Unwirksamkeit der Mieterhöhung. Das Landgericht hatte eine formelle Unwirksamkeit nur für die Mieterhöhung wegen der Heizungsumstellung angenommen, hinsichtlich der anderen Maßnahmen die Mieterhöhung aber für zulässig erachtet.



**Jetzt  
registrieren!  
27.10.2020**

## Unser 5. Fachforum als Live-Digital-Event.

Nehmen Sie an unserem 5. Fachforum am 27.10.2020 teil und registrieren Sie sich jetzt – für unser Live-Digital-Event zum Thema „Bezahlbarer Klimaschutz – Anforderungen, Potenzial und Realität“ mit Informationen und Diskussionen. Registrierung unter [qr.buderus.de/wowi](https://qr.buderus.de/wowi) oder QR-Code scannen.





Der BGH teilt diese Auffassung des Landgerichts. Auch der BGH ist der Ansicht, dass die Mieterhöhungserklärung betreffend die Heizungsumstellung mangels ausreichender Erläuterung aus formalen Gründen unzureichend und daher unwirksam war.

Die Unwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung betreffend die Heizungsumstellung hat nach Auffassung des BGH jedoch keine Auswirkungen auf die weitere Mieterhöhungserklärung betreffend die anderen baulichen Maßnahmen des Vermieters. Bei einem einseitigen Rechtsgeschäft (wie vorliegend der Erklärung einer Mieterhöhung) genüge die Annahme, dass der Erklärende bei Kenntnis des unwirksamen Teils den verbleibenden Teil vorgenommen hätte.

Hier könne die Erhöhungserklärung in mehrere selbstständige Rechtsgeschäfte hinsichtlich jeder Modernisierung aufgeteilt werden. Sie hätte auch in getrennten Mieterhöhungserklärungen geltend gemacht werden können. Zudem weise die Erhöhungserklärung die Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen separat aus, so dass rechnerisch nachvollzogen werden könne, in welcher anteiligen Höhe sie jeweils in den Gesamtbetrag der Mieterhöhung eingeflossen seien. Es widerspreche nicht der gesetzlichen Wertung des §559b Abs. 1 Satz 2 BGB, dem Mieter im Falle einer teilweise aus formellen Gründen unwirksamen Mieterhöhungserklärung die Ermittlung des restlichen – zu Recht – geforderten Erhöhungsbetrags mittels eines einfachen Rechengangs zuzumuten.

Damit sagt der BGH verständlich formuliert aus, dass eine unzureichend erläuterte und damit unwirksame Mieterhöhungserklärung in Bezug auf eine Modernisierungsmaßnahme (hier die Heizungsumstellung) grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Mieterhöhungserklärung betreffend weitere Modernisierungs-

maßnahmen hat, sofern diese verständlich und formwirksam erläutert und begründet sind.

Der Mieter wird dann seinerseits einen Rechengang vornehmen müssen und berechnen müssen, was rechnerisch als Mieterhöhung verbleibt. Diese für den Vermieter positiven Kernaussagen des BGH sind wichtig, denn Fehler bei einer Mieterhöhungserklärung können auch professionellen Vermietern leicht passieren.

Bei komplexen Maßnahmen ist sowohl in der Mieterhöhungserklärung wie auch schon bei der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen eine möglichst genaue Aufteilung der Beschreibung der einzelnen Maßnahmen inklusive der getrennten Angabe der Kosten und der daraus folgenden Mieterhöhung sinnvoll und empfehlenswert.

Denn nur dann wird es dem Mieter zumutbar sein, z.B. bei komplexen Baumaßnahmen selbst die Kosten zu berechnen, welche der Vermieter berechtigterweise verlangt und welche der Mieter somit zu zahlen hat.

## **2. Abzug fiktiver Instandhaltungskosten für ersparte Instandhaltungskosten auch bei voll funktionsfähigen Bauteilen**

Unter den vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen befinden sich Bauteile wie die Wohnungseingangstür der Mieterin sowie Treppenhausfenster und Leitungen, die allesamt eine Lebensdauer von bereits 60 Jahren aufweisen. Der Vermieter hat diese Bauteile ausgetauscht und die dafür entstehenden Kosten als Modernisierungsumlage anteilig in Höhe von (zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme nach gesetzlich gültigen) elf Prozent auf die Mieterin umgelegt, ohne dabei einen fiktiven



Abzug für Instandhaltungskosten mit Hinblick auf die hohe Nutzungsdauer der Bauteile vorzunehmen.

Das Landgericht hat diese Vorgehensweise des Vermieters für zulässig gehalten, weil eben noch keine Beeinträchtigung der Funktionstauglichkeit der Bauteile gegeben war. Der BGH hat dem eine Absage erteilt und ist der Auffassung, dass auch bei voll funktionsfähigen Bauteilen ein Abzug für ersparte Instandhaltungskosten vorzunehmen ist. Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, einen Abzug des Instandhaltungsanteils vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab-) genutzt worden sind, so dass der Vermieter durch die Modernisierung in erheblichem Umfang (fiktive) Instandhaltungskosten erspart.

Der Gesetzgeber habe dem Vermieter nicht die Möglichkeit eröffnen wollen, zwecks Förderung von Gebäudeinvestitionen zum Nachteil des Mieters vorzugehen und künftig anfallende – grundsätzlich ja vom Vermieter zu tragende – Kosten für Erhaltungsmaßnahmen durch geschicktes Vorgehen, namentlich durch Vornahme der Modernisierung kurz vor „Fälligkeit“ der Erhaltungsmaßnahme, auf den Mieter abzuwälzen.

Diese Sichtweise des BGH und Abkehr von der bisherigen überwiegenden Instanzrechtsprechung ist zwar mieterfreundlich, aber letztlich nachvollziehbar. So ist zum Beispiel auch im Schadensersatzprozess des Vermieters gegen den Mieter wegen mietersei-

tiger Beschädigung von Bauteilen anerkannt, dass der Vermieter vom Mieter nur den Zeitwert der beschädigten Bauteile verlangen kann, nicht aber 1:1 den Neuwert für den Ersatz des durch den Mieter beschädigten Bauteils.

Der BGH hat sich mit dem Urteil auch dazu geäußert, wie die Ermittlung der umlagefähigen Modernisierungskosten erfolgen kann. Dazu führt der BGH wie folgt aus: „Die Umlagefähigkeit der (reinen) Modernisierungskosten wird durch den Abzug (fiktiv) ersparter Instandhaltungskosten in derartigen Fallgestaltungen nicht infrage gestellt. Auch wird die Ermittlung der umlagefähigen Modernisierungskosten dadurch nicht nennenswert erschwert, denn regelmäßig wird eine Schätzung genügen (§ 559 Abs. 2 Halbs. 2 BGB), die sich an der üblichen Lebensdauer der erneuerten Einrichtung und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad orientiert ...“

Erforderlich ist somit eine fiktive Betrachtung zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Veränderung. Der bereits verstrichene Anteil der durchschnittlich zu erwartenden Gesamtlebensdauer des betreffenden Bauteils muss ins Verhältnis gesetzt werden zur Gesamtlebensdauer des Bauteils.

Der Abzug für diese fiktiven Instandhaltungskosten ist dann von den für die Modernisierung aufgewandten Kosten vorzunehmen. Das wird in Zukunft bei Modernisierungsmieterhöhungen vermehrt zu Streitigkeiten um die Höhe des abzuziehenden Instandsetzungsanteils führen. Der Vermieter sollte sich daher bei der vorzunehmenden Berechnung der Lebensdauer von Bauteilen an anerkannten Tabellenwerten orientieren.

**BGH, Urteil vom 17.Juni 2020, VIII ZR 81/19** ←



Riedlingen

# Die Zukunft der Städte ist der Bestand! Sichtweisen einer Fachwerkstadt



**MAREN SOMMER-FROHMS**  
Geschäftsführerin  
Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e.V.

Seit einigen Monaten sehen wir uns vielen veränderten Rahmenbedingungen gegenüber. Die Corona-Pandemie stellt die Gesellschaft und unsere Fachwerkstädte vor ganz neue Herausforderungen. Die Forderung nach Distanz und Abstand widerspricht unserem Wunsch nach räumlicher Nähe und Geborgenheit und dem Bild pulsierenden Miteinanders in unseren Kernstädten. Innerhalb weniger Wochen wurde das Thema Klimaschutz als globales Thema abgelöst von Diskussionen um Abstandsregeln und Hygienevorschriften. Regularien, schnelle Gesetzesanpassungen, Verordnungen und deren Verschärfungen oder Erleichterungen beschäftigen seitdem die öffentliche Diskussion.

In der Corona-Zeit hat sich aber auch gezeigt, wie wichtig unsere unmittelbare häusliche Umgebung ist. Wie sehr wir Menschen Natur und Außenraum brauchen. Freiflächen als Lebensräume und frei zugängliche Ausweichorte vor der eigenen Haustür sind nicht nur eine Klimaanpassungsstrategie, sondern prägen die Qualität

unserer gebauten Umgebung mit. Es ist daher nicht erstaunlich, dass im Zuge der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die Erkenntnis um den Wert und die Qualität des ländlichen Raumes mit seinen eher kleinteiligen, gewachsenen Siedlungsstrukturen als wünschenswerter Lebensraum und Sehnsuchtsort steigt. Trotz Digitalisierungs- und Globalisierungstendenzen treten damit insbesondere unsere Klein- und Mittelstädte mit ihren regionalen Zusammenhängen in den Vordergrund.

Neben sanftem Tourismus und neuen Digitalisierungsstrategien dürfen die schwierigen Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in unseren Städten dennoch nicht unberücksichtigt bleiben. Für den baukulturell wertvollen Bestand an Fachwerkgebäuden benötigen wir auf die Besonderheiten der Fachwerkstädte abgestimmte Strategien, um Klimaschutz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden und den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Auch wenn die jahrhundertealten Fachwerkstädte ihre Resilienz bewiesen haben, müssen wir dafür sorgen, dass uns der freie Himmel über uns nicht langfristig auf den Kopf fällt, wenn sich Starkregen, steigende Flusspegel und Hitzeperioden häufen. In der Qualität von Bausubstanz und Außenraum der Fachwerkgebäude und städtebaulichen Strukturen mit ihren einzigartigen Kulturlandschaften liegt auch die Grundlage für Gesundheit und Lebensqualität für viele Generationen.

Demografische Entwicklung, Globalisierung und Klimawandel bleiben damit die großen Herausforderungen, die die Städte und Gemeinden heute bewältigen müssen. Auf die Bedeutung leistungsfähiger Kommunen und den hierfür erforderlichen



### Riedlingen

Reformbedarf bei den Steuerungsinstrumenten haben die Kommission für gleichwertige Lebensverhältnisse, die Baulandkommission und die Baukostensenkungskommission nachdrücklich hinge-

wiesen. Für Fachwerkstädte mit ihrer historischen Bausubstanz gilt dies in besonderer Weise, gerade wenn sie eher strukturschwächeren Regionen angehören.

Insgesamt sind in Deutschland nur zehn Prozent aller Gebäude mehr als 100 Jahre alt und nur ein bis zwei Prozent stehen unter Denkmalschutz. Die Fachwerkgebäude stellen hierbei ein bedeu-



### Riedlingen

tendes baukulturelles Erbe dar. Damit stellt das 21. Jahrhundert vor allem auch den Denkmalschutz vor neue Anforderungen. Fragen der Energieeffizienz, der Wirtschaftlichkeit durch effiziente Förderpolitik, aber auch ingenieurtechnische Fragen müssen in Einklang gebracht werden. Die Förderszenarien müssen sich nicht nur auf die Erhaltung von Kulturerbe, sondern vor allem auch auf das Thema Ressource beziehen, denn Fachwerkgebäude sind eine bauliche Ressource, die als bestehendes

Objekt bereits CO<sub>2</sub> eingespart hat. Der nachwachsende Rohstoff Holz ist materialisierte Solarenergie und effizienter Kohlenstoffspeicher und gehört damit in den Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie. Zahlen belegen nach Auskunft des Niedersächsi-

schen Landesamtes, dass bei Abriss und Neubau die Umweltbelastungen viermal so hoch sind als sie bei der Erhaltung durch Sanierung von Bestandsgebäuden entstehen. Sie zu erhalten und parallel dazu die sozialen und städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen, sind Herausforderung, die viele Städte und Gemeinden in diesem Jahrhundert bewältigen müssen.

Nicht zuletzt unter den absehbaren Folgen durch die COVID-19-Pandemie werden die Fachwerkstädte dabei dauerhaft nur überlebensfähig sein, wenn das Wohnen in der historischen Altstadt wieder an Attraktivität gewinnt und Verluste im Einzelhandel und bei Dienstleistungen kompensiert werden



können. Dies ist kein Selbstläufer, sondern stellt Architekten, Planer, Eigentümer und Unternehmen vor außergewöhnliche Aufgaben, welche zur Lösung alle gesellschaftlichen Kräfte benötigen! Integrative Stadtentwicklung braucht hier gelebte Praxis.

Mit dem Format der Fachwerktrienalen, die die deutschen Fachwerkstädte seit 2009 im dreijährigen Turnus erfolgreich durchführen, unterstützen sie über ein wettbewerbliches Verfahren Innovationen in den ca. 130 Mitgliedsstädten. Die Triennale fungiert hierbei als Forum, Organisationsplattform und Impulsgeber für die Projekte in den beteiligten Städten. Aus den von der nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesinnenministeriums, des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und des Bundesministeriums für Umwelt geförderten drei Projekten entstand am Ende der „Fachwerktriennale 19“ ein „Werkzeugkasten“, der die Managementarbeit im Quartier mit erfolgreichen integrativen Stadtentwicklungsstrategien erleichtern kann.

Monika Thomas, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht im Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat, zeigte sich im Rahmen der Abschlussveranstaltung in Berlin begeistert über die Ergebnisse aus den Fachwerkstädten. Eine Auswertung der nationalen Projekte des Städtebaus habe ergeben, dass die Fachwerkprojekte wie die Fachwerktrienalen oder das Fachwerk5Eck Südniedersachsen außerordentlich erfolgreich gewesen seien. Sie machte deutlich, dass Fachwerk in Deutschland als nationales Erbe einen besonderen Wert darstellt. Vor dem Hintergrund der Vereinbarung von Davos, in der der Begriff „Baukultur“ international festgeschrieben wurde, gab es von ihr die Einladung, auch weiterhin Projekte einzureichen und durchzuführen, dem die Arbeitsgemeinschaft mit dem Antrag zur Triennale 2022 gefolgt ist.

Unter dem Leitthema „(Bezahlbares) Wohnen im baukulturellen Erbe – Wohnraumstrategien in Fachwerkstädten“ ist das Ziel der Triennale 2022, integrative Wohnraumpolitik und innovative Modernisierungsstrategien zu vereinen, denn zukünftig muss es noch stärker darum gehen, den Bestand in die ganzheitliche Betrachtung bei der energetischen Sanierung und im Wohnungsbau einzubeziehen. Gerade im ländlichen Raum muss das sozialverträgliche Wohnen im historischen Bestand als Chance genutzt und dabei auch der Baubestand auf den Prüfstand gestellt werden.



Spangenberg



Dass aber unabhängig von historischen Beständen Überlegungen zur Bodenpolitik den Nerv der Zeit treffen, zeigen die aktuellen Diskussionen um Bauverpflichtungen und Enteignungen in Tübingen oder die in Gründung befindlichen „Stadtbodenstiftung“ in Berlin. Aufgrund der schnell steigenden Bodenpreise und der damit einhergehenden Forderung zur Trennung von Boden und Immobilien ähnelt die Methodik dem des Forschungsprojektes „Kommunen Innovativ – Bürgerfonds“, in dem die Entwicklung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten mit bürgerschaftlichem Engagement als Instrument und Nischenprodukt mit Potenzial untersucht wird.



Der Projektpartner, das Institut der Deutschen Wirtschaft, legte im Rahmen des Forschungsprojektes überzeugend dar, dass sich aufgrund der Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnraumsituation in ganz Deutschland die zukünftige Förderpolitik auf den Bestand konzentrieren muss. Die Ergebnisse weisen auf notwendigen Reformbedarf. Dieser bezieht sich auf den Aufbau neuer Träger- und Finanzierungsmodelle, um



### Celle

auch durch bürgerschaftliche Initiativen lokale Stadtentwicklungsprojekte zur Revitalisierung der Zentren insbesondere in kleineren Städten realisieren zu können.

Die Begleitung der unterschiedlichen Projektansätze haben aber auch gezeigt, dass nicht nur wirtschaftliche Finanzkraft, sondern insbesondere auch wohnungswirtschaftliche Professionalität für eine nachhaltige Bewirtschaftung historischer Fachwerkbestände fehlen. Die Unkenntnis über Projektentwicklung, Fördermöglichkeiten und Bewirtschaftungsgrundsätze sind groß. Zudem mangelt es oft an Grundlegendem wie Projektträger und Anlaufkapital, so das Fazit.

Beispiele gelungener Sanierungsmaßnahmen von Fachwerkbeständen hingegen zeigen – wie in Hameln und Helmstedt –, dass diese immer dann besonders gut funktionierten, wenn eine Kommune mit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft gut zusammenarbeitet. Aber auch dann ist festzustellen, dass Akteure mehr als die von Bund oder Land zur Verfügung gestellte Förderung benötigen. Gezielte Fördermaßnahmen für Fachwerk-Sanierungen sind unumgänglich.

Häufig erfolgt dies über indirekte kommunale Förderungen wie in Riedlingen, wo sich die Stadt verpflichtet, über langfristige Anmietungen zur Refinanzierung des sanierten Objektes beizutragen. Hier kaufte und sanierte eine lokale Unternehmergruppe unter dem Dach einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts das leerstehende, dem Verfall preisgegebene Fachwerkgebäude. Unter-

stützend zu den Städtebauförderungsmitteln entschloss sich die Stadt als Alternative zur Entwicklung eines peripheren Neubaugrundstückes zur langfristigen Anmietung eines Gebäudeteiles zur Unterbringung gemischter Zielgruppen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt. Durch die Sanierung und Umwandlung in Wohnraum des ehemaligen „Gasthaus zum Schwanen“ konnte den Zielen der Stadtentwicklung entsprechend eine Stärkung der Kernstadt als Wohnstandort erreicht werden. Die Genehmigung eines angegliederten Neubaus, in dem weitere Wohneinheiten und ein Blockheizkraftwerk untergebracht werden konnten, trug zur wirtschaftlichen und energetischen Optimierung des Projekts bei.



### Eschwege



### Helmstedt

Auch in Helmstedt hat sich der Rat der Stadt vor einigen Jahren beim Verkauf der Stadtwerke entschieden, einen Teil des Erlöses in eine Stiftung zur Förderung Helmstedter Baudenkmale anzulegen und somit den Grundstein für eine gute Förderkulisse zu legen. Trotzdem zeigt sich, dass kaum Investoren bereit sind, Vermögen in Altbausanierungen zu stecken, weil andere Anlageformen höhere Renditen, vielleicht auch geringere Risiken, versprechen. Mit dem Modell einer Kommanditgesellschaft ist es jedoch gelungen, das Risiko einer umfangreichen Investition für den Erwerb und die Sanierung eines spätmittelalterlichen Fachwerkgebäudes auf mehrere Schultern zu verteilen. Unter den Kommanditisten sind Helmstädter Bürger, die bereit sind, einen aktiven Beitrag zur Erhaltung ihrer Altstadt zu leisten, aber auch Handwerker und Architekten, die als Teil ihrer Entlohnung Kommanditanteile übernommen haben. Auch hier konnte für den Anfang gleich ein langfristiger Mieter gewonnen werden, was die Bereitschaft der Bürger, Kommanditeinlagen in Höhe von mindestens 5000 Euro zu erwerben und sich an dem Projekt zu beteiligen, unterstützt hat.



### Hannoversch Münden

Im Gegensatz zu diesen gemeinschaftlich getragenen Initiativen und Nischenprojekten kapitulieren viele private Hauseigentümer vor den kostspieligen und komplexen Verfahren für Genehmigung und Förderung und lehnen eine Sanierung der nicht mehr eigen genutzten häufig kleinteiligen Gebäude ab. Für viele historische Städte sollte es daher von existenzieller Bedeutung sein die Nähe ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu suchen um durch Initiativen und dem Beschreiten neuer Wege gemeinsam als Motor der Stadtentwicklung zu wirken. Die Feststellung, dass Baukultur nicht nur Verpflichtung, sondern das wesentliche Wirtschaftsgut einer Stadtgesellschaft darstellt ist, muss in diesem Zusammenhang nicht nur wahrgenommen, sondern auch gelebt werden.

### Fazit

Damit dies gelingt, müssen Normen und Standards im Bauwesen auf den Prüfstand gestellt werden, um die Anpassung dieser kulturell und klimaneutral wertvollen Bestände in die heutige Lebensrealität der Menschen zu ermöglichen und zu erleichtern. Vor allem müssen aus unserer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung heraus Ausnahmetatbestände für unser baukulturelles Erbe nicht nur geschaffen, sondern auch angewendet werden.

Die Fachwerkstadt als Smart City ist sicher noch ein weiter Weg. Auch wenn die notwendige Digitalisierung nicht zuletzt als Folge der COVID-19-Pandemie erkannt wurde, müssen alternative Mobilitätsstrategien erprobt und die Chance der Digitalisierung im Hinblick auf mögliche Ortsunabhängigkeit von Arbeitsplätzen genutzt und fachübergreifend ausgebaut werden. Gesamttouristische Buchungssysteme für die Stadt bzw. Region oder digitale Erfassungssysteme für Rückbau und Wiederverwendung von historischen Holzbauteilen sind nur ein erster Ansatz.

Im Ergebnis müssen integrative fachübergreifende Lösungen und fachübergreifendes Handeln selbstverständlich werden. Nur so können wichtige Zukunftsthemen Themen wie die Verknüpfung von Baukultur und Wirtschaft, die Umsetzung integrativer Wohnraumpolitik und Modernisierungsstrategien zur Verbesserung des sozialverträglichen Wohnens im historischen Bestand oder die Überprüfung von Normen und Standards und das Bauen mit Holz als Nachhaltigkeitsstrategie realisiert werden. ←

Anzeige



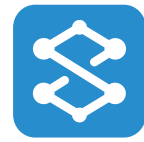
**Für jedes Projekt  
die richtige Lösung.**  
Einfach. Heizen. Mit Bosch.

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



[www.bosch-einfach-heizen.de](http://www.bosch-einfach-heizen.de)

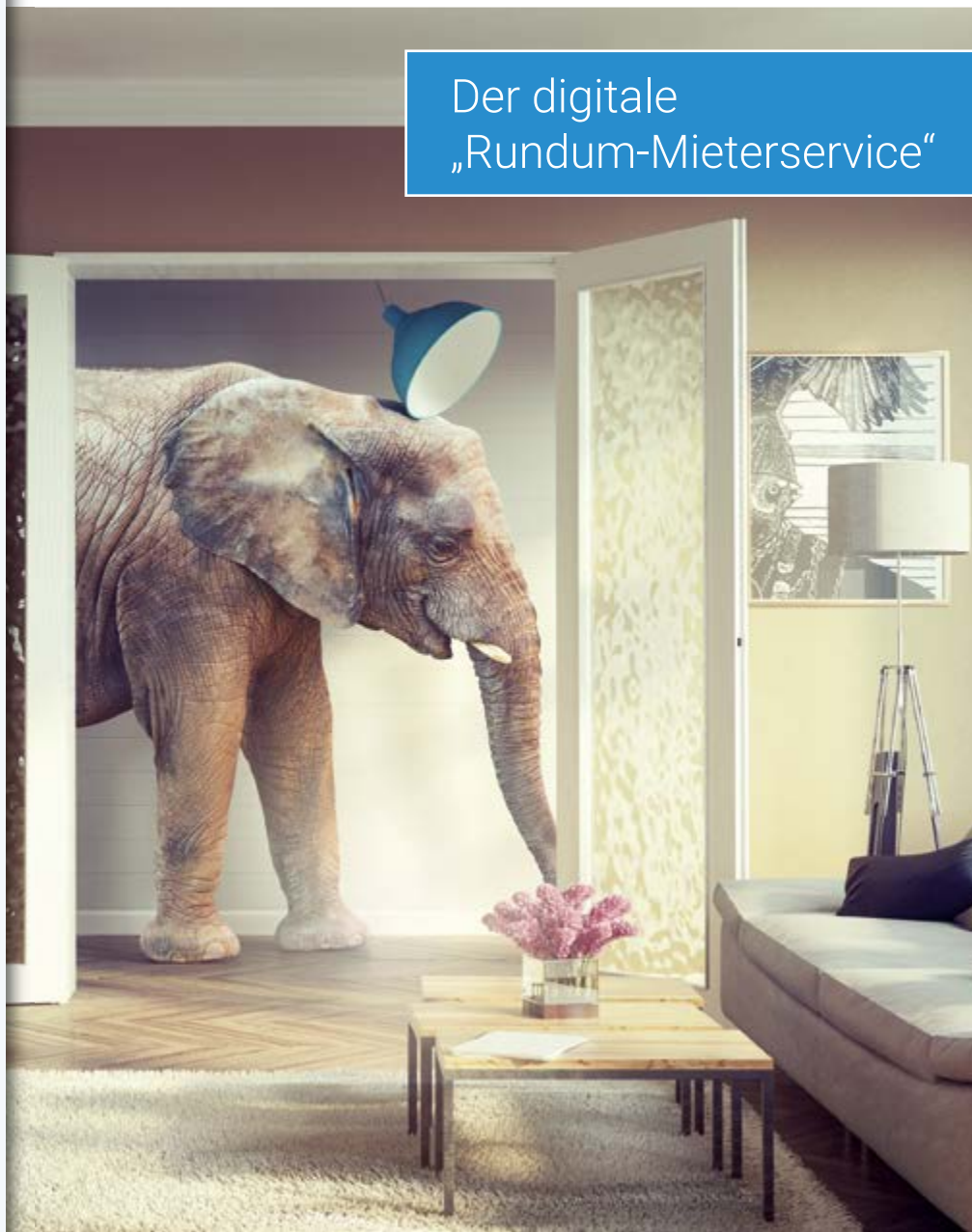




# SPIRI.BO

THE SPIRIT OF DIGITAL HOME SERVICES

Der digitale  
„Rundum-Mieterservice“



## LISAH - DER CLEVERE CHATBOT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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



[www.spiri.bo](http://www.spiri.bo)



## Wecken Sie Ihre Frühlingsgefühle!

Durch die maschinelle Pflanzung von Blumenzwiebeln verwandeln wir Rasenflächen in blühende Gärten - kostengünstig, schnell und effektiv.

### Die Vorteile auf einen Blick:

- Großflächig: Besonders geeignet für öffentliche Grünflächen
- Mehrjährig: Blütenmeer über mehrere Jahre möglich
- Vielfältig: Unterschiedliche Zwiebelmischungen stehen zur Auswahl
- Kostensparend: Maschinelle Pflanztechnik ist günstiger als Handpflanzung
- Insektenfreundlich: Die Blüten dienen als Nahrungsquelle z. B. für Bienen

Pflanzungen fürs kommende Frühjahr müssen im Oktober/November erfolgen. Gerne erstellen wir Ihnen ein passendes Angebot.

# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Herausforderungen  
der Zukunft –  
wie macht man  
Immobilien  
zukunftssicher?

Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW|2021**

Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)





## Ausblick 5\_2020

Die Initiative des vdw zur Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung, die Bremer Wohntage und die Ziele des Smart-Living-Clusters werden im nächsten magazin beleuchtet. Außerdem blicken wir auf das Serielle-Bauprojekt in Nordhorn, setzen unsere Berichterstattung zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft und über das Thema Nachhaltigkeit fort.

### **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)