



Es wird Zeit!

Ab sofort in
vielen Beständen²
verfügbar

Bringen Sie Gigaspeed¹ in Ihre Immobilie

Surfen im Vodafone
Highspeed-Internet mit bis zu 1 GB/s¹
im Download.

Mehr Infos unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

Ready?



Inhalt 5_2020

"Die Welt ist eine Pulverfabrik, in der das Rauchen nicht verboten ist."

Friedrich Dürrenmatt (1921-1990) / Der Schweizer Schriftsteller wäre am 5. Januar 100 Jahre alt geworden.

vdw intern

Vorwort	02
Michael Nahrstedt verstorben	03
Bremer Stadtentwicklungsplan	04
Schwerpunkt: Nachhaltigkeit	06
Vertreterbefragung	10
Staatspreis	12
Wohnraumförderung	14
Mobiles Arbeiten	15
Diversity	18
Neue Wohnformen	20
Holz im Wohnungsbau	22
Serielles Bauen	24
Wohnstätte gewinnt	28
Wärmewende	30
GEWOBA baut um	31
Namen und Nachrichten	32
Zur Person	40
Termine / Impressum	42

Analysen

Umlaufverfahren	44
Virtuelle Meetings	46
Arbeitgeberkampagne	48
So sehen es die Gerichte	56
Stadtentwicklung	62
Fernauslesung	64
Betriebskosten aktuell	66

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.

Es wird Zeit!

Nachhaltigkeit ist das Gebot der Stunde. Das gilt natürlich auch für die Wohnungswirtschaft, die ökonomisch, ökologisch und sozial erfolgreich sein will. Der vdw hat sich das Thema als Jahresschwerpunkt für 2021 gesetzt. Die 17 Nachhaltigkeitsziele, die die Vereinten Nationen in ihrer Agenda 2030 formuliert haben, gelten dabei als Richtschnur für Informationen und Dienstleistungen. Im Februarheft wird Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt die Ideen des vdw und die Herausforderungen für die Branche in einem Interview näher erläutern.





Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin

Seit nunmehr fast einem dreiviertel Jahr hat die Corona-Pandemie unser Land mal mehr, mal weniger und aktuell wieder ganz kräftig im Griff. Augenscheinlich müssen wir noch eine gehörige Zeit mit dem Virus und den Auswirkungen dieser Krise leben. Für unseren Verband bedeutet das: Persönliche Kontakte, bewährte Netzwerke und vertrauensvolle Partnerschaften werden auf eine harte Probe gestellt. Begegnungen mit den lieb gewonnenen Gästen der Freundschaft sind tabu. Statt bei Sitzungen, Kongressen, Fachtagungen „treffen“ wir uns virtuell. Nun werden wir auch unseren traditionellen Jahresauftakt „ins Netz verlegen“ – herrje, es gibt Begriffe und Formulierungen, die man vor Jahresfrist nicht für möglich gehalten hätte. Ich hoffe sehr, dass ich dann viele von Ihnen bei unserem geplanten Livestream am 14. Januar begrüßen kann. Es wird sicherlich sehr interessant.

Denn eins konnte auch COVID-19 nicht verhindern: Die wohnungspolitische Agenda scheint während der zurückliegenden Pandemie-Monate noch umfangreicher geworden zu sein. Sie werden diesen Eindruck bei der Lektüre dieses Magazins nachvollziehen können. Drei Themen, die auf den nächsten Seiten ausführlicher dargestellt werden, möchte ich hier nur kurz erwähnen: Am Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, den Bausenatorin Dr. Maike Schaefer in ihrem Gastbeitrag vorstellt, haben sich der vdw und die ag-Wohnen Bremen-Bremerhaven mit einer dezidierten Stellungnahme beteiligt. Das dreijährige Forschungsprojekt „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – Divercity“ geht Ende des Jahres zu Ende; auch da-

bei war der vdw als eigenständiger Verbundpartner beteiligt und hat maßgeblich zum Entstehen eines Online-Sicherheitspools beigetragen. Und schließlich bleibt uns der Beratungsschwerpunkt „Neue Wohnformen und Nachbarschaften“ im Niedersächsischen Sozialministerium diese Aufgabe sparen wollte; aber nicht zuletzt auf Drängen des Verbandes und zahlreicher Mitgliedsunternehmen konnten wir Ministerin Dr. Reimann zum Umdenken bewegen.

Die größte Herausforderung ist und bleibt auch am Ende dieses Jahres das zu geringe Angebot an bezahlbaren Wohnungen. Allen gemeinsamen Anstrengungen zum Trotz ist es nicht gelungen, Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt und ihre sozialen Folgen einzudämmen. Obwohl beispielsweise das Land Niedersachsen seine öffentliche Wohnraumförderung finanziell deutlich verbessert hat, fehlen weiterhin Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Während im oberen Neubausektor siebenstellige Preise für Eigentumswohnungen oder Mieten von 15 Euro und mehr pro Quadratmeter verlangt werden, gibt es einfach zu wenige neue Mietwohnungen, die zwischen 6,50 und neun Euro pro Quadratmeter kosten.

In zwei intensiven Workshops habe ich mit Fachreferenten unseres Verbandes und engagierten Wohnungsunternehmern nach Lösungen gesucht, die öffentliche Wohnungsbauförderung attraktiver für Investoren zu machen. Dabei wurden verheißungsvolle Vorschläge erarbeitet. Im Kern dreht es sich um die Rentabilität von Inves-

tionen in den sozialen Wohnungsbau. So lässt sich anhand einfacher Berechnungen ersehen, dass trotz der öffentlichen Förderung bereits in Mietstufe 1 kaum noch eine Rentabilität zu erzielen ist, und dabei sind die kaufmännisch notwendigen und üblichen Rücklagen sowie eine Eigenkapitalverzinsung nicht berücksichtigt. Zudem würden früher einsetzende Tilgungsnachlässe und niedrigere Verwaltungskosten für die NBank-Darlehen die Attraktivität der Förderung für den sozialen Wohnungsbau verbessern.

Die Vorschläge der vdw-Expertenrunde gehen aber noch weiter: indexierte Eingangsmieten, praktikablere Mietanpassungsmöglichkeiten, verstärkter Einsatz der mittelbaren Belegung, Verzicht aufs Benennungsrecht, flexiblere Auslegung bei der „angemessenen Größe des Mietwohnraums“, Wegfall der Vorgaben zu bestimmten Raumgrößen und vieles mehr.

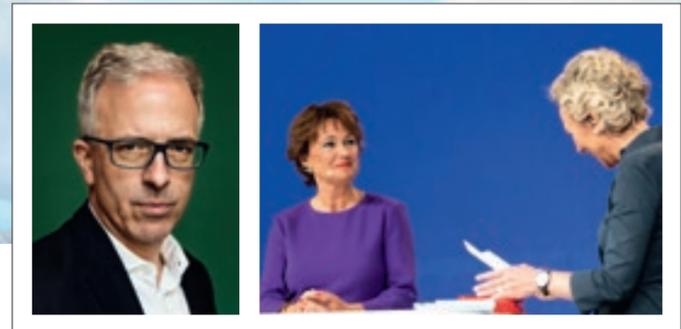
Wir werden diesen Katalog mit dem Ministerium und der NBank diskutieren und anschließend den Fraktionen im Niedersächsischen Landtag präsentieren. Ich bin optimistisch, dass wir mit den genannten Verbesserungen dem bezahlbaren Wohnen neuen Schwung verleihen.

Diesen Schwung und eine gehörige Portion Optimismus sollten wir ins neue Jahr mitnehmen – das wünsche ich uns allen.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt

auftakt21 und vdw-Neujahrsempfang als Livestream

Daniel Dettling spricht über den „Corona-Effekt auf unser Leben“



Hannover. Corona macht dem vdw Niedersachsen Bremen auch bei der anstehenden Jahresauftaktveranstaltung einen Strich durch die Rechnung. Ein Empfang im Alten Rathaus von Hannover am 14. Januar 2021 ist leider nicht möglich. Die traditionsreiche vdw-Veranstaltung, an der in den vergangenen Jahren bis zu 250 Gäste teilgenommen haben, findet stattdessen als Livestream statt.

Ähnlich wie beim diesjährigen Verbandstag geht der vdw für die Übertragung des virtuellen Neujahrsempfangs in das Studio im Peppermint Park in Hannover. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt wird dort gemeinsam mit Moderatorin Christina von Saß (Bild rechts) eine Reihe prominenter Gäste begrüßen können – zumindest auf digi-

talem Weg: Die Bremer Bausenatorin Dr. Meike Schaefer, Niedersachsens Bauminister Olaf Lies, Hannovers Oberbürgermeister Belit Onay und GdW-Präsident Axel Gedaschko werden Grußworte sprechen.

Den „Festvortrag“ wird Dr. Daniel Dettling (Bild links) halten. Er ist Gründer der Denkfabrik Institut für Zukunftspolitik und leitet das Berliner Büro des Zukunftsinstituts. Sein zuletzt erschienen Buch „Zukunftstintelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben“ beschäftigt sich mit den Folgen der Corona-Krise auf Arbeit, Bildung, Gesundheit, Klima und Demokratie. ←

Der Livestream wird barrierefrei über www.vdw-online.de zu sehen sein. Die Einladungen dazu werden in Kürze versandt.



Traurig und tragisch: Michael Nahrstedt im Alter von 52 Jahren verstorben

Wunstorf. Eine unfassbar traurige Nachricht hat den vdw Niedersachsen und alle seine Mitgliedsunternehmen im September erreicht. Plötzlich und unerwartet ist Michael Nahrstedt kurz vor seinem 53. Geburtstag verstorben. Er hinterlässt Ehefrau und Sohn. Michael Nahrstedt war Vorstand beim Wunstorfer Bauverein und wurde in diesem Jahr erstmals in den vdw-Verbandsrat gewählt.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann haben kondoliert und schreiben: „Mit Herrn Nahrstedt verlieren wir einen zuverlässigen, sympathischen und jungen Genossenschaftsvorstand, der noch so viel vorhatte.“



Der Bremer "Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030"

Bremen wächst – moderat, aber stetig. Rund 580 000 Einwohnerinnen und Einwohner werden für das Jahr 2030 in Bremen erwartet. Unser Ziel ist es, all diese Menschen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) ist mit den definierten Oberzielen, Handlungsfeldern und Instrumenten für die kommenden zehn Jahre die strategische Grundlage dafür. Dies hat der Bremer Senat in 2020 beschlossen!

Der STEP Wohnen ist die gesamtstädtische Handlungskonzeption, die das vom Bremer Senat vorgegebene Leitbild einer moderat wachsenden Stadt fortschreibt, weiterentwickelt und mit einem konkreten Instrumentarium für die Wohnungspolitik hinterlegt. Denn wir stehen vor einer großen gesellschaftlichen Aufgabe.

Das Ziel ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraum für alle Menschen zu schaffen, ist in Einklang zu bringen mit einer nachhaltigen, klimaschonenden und klimaangepassten zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

Um dieses Ziel für alle Bremerinnen und Bremer zu erreichen, müssen sämtliche Politikbereiche Hand in Hand und gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern arbeiten.

Die Bedarfe und Anforderungen an das Wohnen ändern sich genau wie die gesellschaftlichen und politischen Rahmen- und Zielsetzungen. Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt stetig zu, verbunden mit einer steigenden Wohnfläche pro Kopf. So würde die Nachfrage nach Wohnraum auch ohne Einwohnerzuwachs steigen. Gleichzeitig stellt die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum eine Herausforderung dar. Zwar ist das Preisgefüge für Mieten und Eigentum in Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten gleicher Größenordnung moderat, dennoch steigen die Preise, insbesondere in den zentralen Lagen der Stadt.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen greift diese Veränderungen auf und wird von uns in einer aktiven Wohnungspolitik umgesetzt. Er berücksichtigt dabei die Struktur der Stadtgesellschaft, die zukünftige demografische Entwicklung sowie klimatische, ökologische und ökonomische Anforderungen.

Der STEP Wohnen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und sozial gerechten Wohnungspolitik, die alle Bremerinnen und Bremer mit bezahlbarem, attraktivem und passendem Wohnraum versorgt.

Dabei wird nicht nur der Neubau betrachtet. Im Fokus stehen verstärkt die Wohnungsbestände und deren Weiterentwicklung – mit dem Ziel, Qualitäten in allen Quartieren zu schaffen. Damit leistet der STEP Wohnen auch einen wichtigen Beitrag dazu, dass zukünftig weniger Bremerinnen und Bremer in die Region abwandern.

Die Schaffung geeigneter Voraussetzungen in Bestands- und Neubauquartieren für zusätzliche Wohnungen, die Anwendung des neuen Genossenschaftsförderungsprogramms, die Erhöhung der Zahl der geförderten Wohnungen, eine aktive Flächenpolitik der Stadt, die Förderung der Eigentumsbildung und die Modernisierung und Entwicklung von Bestandsgebieten stehen im Fokus des STEP Wohnen. Der Plan baut auf vielfältigen erfolgreichen Projekten und damit gewonnenen Erfahrungen der vergangenen Jahre auf. Er benennt konkrete Leitprojekte des Wohnungsbaus, die bereits realisiert sind oder aktuell umgesetzt werden. Sie zeigen, dass Bremen im Bereich des Wohnungsbaus und der Entwicklung von Quartieren bereits viel erreicht hat. Diese Erfolge und Qualitäten für das Wohnen in Bremen sollen weitergeführt und ausgebaut werden.

Bremen hat bereits viel erreicht, wir fangen nicht von vorne an. Eine beachtliche Zahl von Wohnungsbauprojekten und Quartiersentwicklungen zeugt von einer neuen, auf Teilhabe und Nachbarschaft orientierten Qualität, die das Wohnen in der Stadt haben kann und sollte.

Es freut mich besonders, dass die Inhalte dieses Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 in einem breit getragenen Dialogprozess in der Stadtöffentlichkeit, mit Politik, den Beiräten und dem Bremer Bündnis für Wohnen, einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen und Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts erarbeitet worden sind.

Der STEP Wohnen leistet einen Beitrag für eine integrierte Stadtentwicklung und wird in enger Abstimmung und Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen der Mobilitätsentwicklung, dem Klimaschutz, der sozialen und der wirtschaftlichen Entwicklung umgesetzt.

Ich freue mich darauf, mit allen gesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren Bremen weiter zu gestalten!

Bleiben Sie gesund,
Dr. Maike Schaefer



DR. MAIKE SCHAEFER
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
der Freien Hansestadt Bremen



Keine Angst vor den **17** – Die globalen **Nachhaltigkeitsziele** umsetzen – was heißt das?

Die Vereinten Nationen haben auf ihrer Generalversammlung 2015 mit 193 Staaten die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verabschiedet. Die Länder der Erde machen damit deutlich, dass die globalen Herausforderungen nur gemeinsam lösbar sind. Kernstück der Agenda 2030 sind die 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs). Sie skizzieren, wie auf der Erde bis zum Jahr 2030 der wirtschaftliche Fortschritt mit sozialer Gerechtigkeit verknüpft wird und dabei die ökologischen Lebensgrundlagen erhalten bleiben.

Die Kommunen als staatliche Ebene, die den Bürger*innen am nächsten ist, spielen hier eine entscheidende Rolle und werden mit dem Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ explizit genannt.



MICHAEL DANNER

ist Inhaber des Büros „Kommunikation für Mensch & Umwelt“ in Hannover. Er berät und begleitet Kommunen und Unternehmen bei der Entwicklung von Umwelt- und Nachhaltigkeitsprojekten. Zudem entwirft er Kommunikationskonzepte und moderiert Beteiligungsprozesse.

Kontakt: www.umweltkommunikation-danner.de

Die „Erfindung“ der Nachhaltigkeit

Der Begriff Nachhaltigkeit wird in die Anfänge des 18. Jahrhunderts zurückgeführt. Im Jahr 1713 empfiehlt der Oberberghauptmann Carl von Carlowitz eine „continuierliche, beständige und nachhaltige Nutzung“ des Waldes¹. Ihm ging es dabei um eine dauerhafte Holzversorgung zur Absicherung der Bergwerksstollen und zur Nutzung als Brennmaterial. Seine Schrift führte zum Grundsatz der modernen Forstwirtschaft. Diese besagt unter anderem, in einem Jahr nur so viel Holz zu schlagen, wie auch nachwachsen kann, damit der Wald dauernd erhalten und bewirtschaftet werden kann. Einige Jahrhunderte später befasste sich die Weltgemeinschaft mit den immer sichtbarer werdenden Problemen der Armut, Umweltverschmutzung und der Zerstörung von Lebensräumen. Daraus ging im Jahr 1987 der Bericht „Unsere gemeinsame Zukunft“ der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung an die Vereinten Nationen hervor, der auch die nach wie vor am meisten verwendete Definition für Nachhaltigkeit enthält. Darin heißt es, die Nachhaltige Entwicklung ist eine „Entwicklung, die die Bedürfnisse der heutigen Generationen befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“².

Die Agenda 2030 mit den 17 Nachhaltigkeitszielen

Mit der Agenda 21 aus dem Jahr 1992 und der Millenniumserklärung von 2000 gab es bislang schon diverse Erklärungen und Aktionsprogramme mit dem Ziel, die Welt zum Besseren zu wenden. Nun soll es also die Agenda 2030 richten. Da bislang kein Land der Erde den Pfad in Richtung Nachhaltigkeit konsequent beschreitet, sind alle Staaten gleichermaßen aufgerufen, die 17 Nachhaltigkeitsziele in ihre nationale Politik zu integrieren und umzusetzen.

Dabei gibt es je nach Land unterschiedliche Schwerpunkte. 169 Unterziele konkretisieren und differenzieren das entsprechend. Die Bundesregierung hat die globalen Nachhaltigkeitsziele in ihre Nachhaltigkeitsstrategie integriert³ und auch das Land Niedersachsen hat einen aktuellen Fortschrittsbericht zu seiner Nachhaltigkeitsstrategie veröffentlicht.

Alle politischen Ebenen betonen jedoch, dass die Kommunen eine entscheidende Rolle bei der nachhaltigen Entwicklung spielen.

Die Kommunen kommen ins Spiel

Vor Ort – in der Stadt oder Gemeinde – kommen viele Bedürfnisse zusammen. Die Menschen arbeiten, wohnen und konsumieren. Sie nutzen Verkehrswege, verbrauchen Energie, entsorgen ihren Müll, bilden sich fort und gehen Freizeitaktivitäten nach. Allerdings bieten sich vor Ort auch besondere Möglichkeiten der Begegnung, des Dialogs und damit auch der gemeinschaftlichen Entwicklung von Lösungen.

Die Vereinten Nationen trugen dieser Einsicht Rechnung, indem sie mit dem Ziel 11 explizit die nachhaltige Entwicklung in Städten und Gemeinden betonen. Das bedeutet konkret zum Beispiel sicherer und bezahlbarer Wohnraum, für alle zugängliche und nachhaltige Verkehrssysteme und eine integrierte Siedlungsplanung unter Beteiligung der lokalen Bevölkerung.

¹Thomasius H., Bendix b. (2013): Sylvicultura oeconomica. Transkription in das Deutsch der Gegenwart. Remagen. / ²Originaltitel "Our common future" Oxford University Press, U.S.A. / ³Siehe: www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/

Viele Kommunen in Deutschland bemühen sich, Ziele und Strategien für eine lokale Nachhaltige Entwicklung zu entwerfen. Initiiert vom Deutschen Städtetag und der Deutschen Sektion des Rats der europäischen Gemeinden und Regionen entstand die Resolution "2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung: Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten" (siehe: skew.engagement-global.de/musterresolution-agenda-2030.html). Aktuell unterzeichneten in Deutschland bislang 160 Kommunen diese Resolution, davon sind 17 aus Niedersachsen (skew.engagement-global.de/zeichnungskommunen-agenda-2030.html) (Stand: 10.11.2020). Diese Städte, Gemeinden und Landkreise signalisieren damit ihre Bereitschaft, sich für Nachhaltigkeit zu engagieren und im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv zu werden. Als Verbraucher, Planer, Versorger, Vorbild und Multiplikator beeinflussen Kommunen die Rahmenbedingungen für das nachhaltige Leben vor Ort. Ob sozial, ökologisch, ökonomisch, planerisch, gesundheits- oder bildungsbezogen: Viele Aufgaben der Daseinsvorsorge finden sich in den 17 globalen Nachhaltigkeitszielen wieder.

Nachhaltiges Handeln lenkt auch den Blick über die lokale Situation hinaus. Es sucht nach Möglichkeiten, wie eine Kommune auch in anderen Regionen der Welt positive Spuren hinterlassen bzw. negative Spuren verringern kann. Das geschieht zum Beispiel über kommunale Partnerschaften oder den Kauf von fair gehandelten Produkten.

Strategisches Vorgehen statt isolierter Maßnahmen

Macht sich eine Kommune auf dem Weg in Richtung nachhaltige Entwicklung, dann wird deutlich, dass sie zu vielen Inhalten der Agenda 2030 bereits tätig ist. So gibt es Sozialpläne, Integrationsprogramme, Klimaschutz-, Mobilitäts- und Stadtentwicklungskonzepte sowie aktive Gesundheitsförderung und Bildungsarbeit.

Was also soll das Ganze? Viele dieser Aktivitäten laufen häufig parallel und wenig abgestimmt, entlang von Dezernats- oder Fachbereichszuständigkeiten. Ein Beispiel sind Maßnahmen in den Quartieren. Dort engagiert sich der Energie- und Baubereich für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Der Sozialbereich entwirft Projekte zur Gemeinwesenarbeit und die Stadt- und Landschaftsplaner konzipieren die Aufwertung der Plätze und Freiflächen. Die Wirtschaftsförderung möchte Unternehmen ansiedeln und stellt dafür Gewerbeflächen zur Verfügung.

Werden die Aktivitäten systematisch entlang der Nachhaltigkeitsziele analysiert, so werden Überschneidungen, Zielkonflikte und Synergien erkennbar. Dies gelingt vor allem dann, wenn sich fachbereichsübergreifende Teams aus der Verwaltung einen Überblick zu den bisherigen Aktivitäten verschaffen und darauf aufbauend die Ziele für die nächsten Jahre entwerfen.

Eine Nachhaltigkeitsstrategie bündelt die fachspezifischen Programme und richtet sie auf gemeinsame Zielhorizonte bis zum Jahr 2030 aus. Dazu sollten für jedes der Ziele Indikatoren benannt werden, die den Erfolg von Maßnahmen messbar machen und ein stetiges Controlling ermöglichen.

Die 17 Nachhaltigkeitsziele machen deutlich, dass Nachhaltigkeit mehr ist als Ökologie oder Klimaschutz. Das ist sowohl für die Kommunikation innerhalb der Verwaltung und Politik als auch mit der Bevölkerung und den lokalen Akteuren wichtig. Sie können Orientierung geben und den oft noch sehr akademisch geprägten Diskurs um die nachhaltige Entwicklung anschaulicher und verständlicher machen. ←

„Nachhaltigkeit kann nicht verordnet werden“

Über Nachhaltigkeitskonzepte von Kommunen, klassische Zielkonflikte und neue Partnerschaften hat das magazin mit dem Kommunikationsberater Michael Danner gesprochen.

magazin: Herr Danner, Sie haben seit vielen Jahren das Büro „Kommunikation für Mensch & Umwelt“ in Hannover. Gab es in der Zeit schon mal Berührungspunkte mit der Wohnungswirtschaft?

Michael Danner:

Ja, es gab vielfältige Berührungspunkte. Viele Wohnungsunternehmen engagieren sich im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung oder bei der Umsetzung integrierter Quartierskonzepte. Wir unterstützten hier Unternehmen in ihrer „Modernisierungs“-Kommunikation, die alle Phasen beinhaltete: von der Planung über die Umsetzung bis hin zur Nachbetreuung.

Dabei führten wir viele Vorher-Nachher-Befragungen mit Mietern durch. Für die Wohnungswirtschaft ist ja wichtig zu erfahren, wie ihre „Kunden“ die neue Wohnsituation bewerten – ob die Mieter z.B. neu installierte Lüftungssysteme als Bereicherung ihres Wohnkomforts sehen oder eher als Belastung. Insbesondere langfristige Betrachtungen sind hier sinnvoll, die erfassen, ob sich im Laufe der Nutzung Gewohnheitseffekte einstellen.

Die Einschätzungen der Mieter sind auch wichtig, um die Kommunikation solcher Vorhaben weiter zu verbessern. Meine ersten Berührungen in dieser Hinsicht hatte ich, als im Vorfeld der EXPO 2000 die Gebäude am Kronsberg gebaut wurden. Das war ja für alle Beteiligten ein großer Lernprozess. Damals ermittelten wir mehrere Jahre lang durch schriftliche und mündliche Befragungen der Kronsberg-Bewohner die Wohnbedürfnisse sowie die Einstellungen und Verhaltensweisen zu Umwelt- und Klimaschutz.

Im Sanierungsmanagement von Quartieren haben wir ebenfalls aktiv mit Wohnungsunternehmen zusammengearbeitet.

Dennoch gibt es natürlich noch sehr viele nicht nachhaltige Prozesse und sehr viele Widersprüche.

Die einen betonen die ökonomische Nachhaltigkeit, andere eher die soziale oder ökologische Dimension.

magazin: Sie erwähnten gerade den Kronsberg. Da drängt sich der Gedankensprung zur Weltausstellung vor 20 Jahren geradezu auf. Bei der EXPO 2000 wurde der Begriff der Nachhaltigkeit rauf und runter propagiert. Welchen Effekt hatte das aus Ihrer Sicht?

Danner:

Es war damals ein erster großer Versuch zu verdeutlichen, dass Nachhaltigkeit mehr ist als nur Umweltschutz. Das wurde ja auch am Kronsberg mit dem Leitbild des nachhaltigen Stadtteils deutlich, bei dem soziale Fragen eine große Rolle spielten. Die EXPO bot die Gelegenheit, einem großen Publikum anschaulich aufzuzeigen, dass globale Probleme wie Klimaerhitzung, Armut und Zerstörung von Lebensräumen nur durch globales Handeln zu lösen sind.

magazin: Derzeit kommt man an dem Begriff erneut kaum vorbei. Wie erklären Sie sich den „Nachhaltigkeits-Boom“, wenn man das mal so ausdrücken darf?

Danner:

Nun, durch die UN-Konferenz in Rio 1992 ist der Begriff erstmals in die Öffentlichkeit gelangt und damals auch in der Agenda 21 konkretisiert worden. Seitdem gab es viele Prozesse und Programme, die Nachhaltigkeit in unterschiedlichen Sektoren wie der Bildung, der Stadtentwicklung oder dem Konsum verankerten. Die Medien griffen das Thema intensiver auf, und schließlich sehen auch viele Unternehmen einen Vorteil darin, ihre Produkte und ihre Arbeitsweisen nachhaltiger auszurichten bzw. damit zu werben. Dennoch gibt es natürlich noch sehr viele nicht nachhaltige Prozesse und sehr viele Widersprüche. Das wurde durch die Situation in der Fleischindustrie gerade besonders deutlich.

In ihrer Rolle als Verbraucher können sie beim Einkauf und der Nutzung von Produkten – vom Papier bis zum Dienstwagen – Kriterien festschreiben.

magazin: Das Klima schützen, an die Mitmenschen denken und die eigene Kasse füllen – etwas überspitzt formuliert sieht so das klassische Nachhaltigkeitsmuster aus. Zielkonflikte liegen dabei auf der Hand. Wie kann man das überhaupt auflösen? Das läuft doch alles auf einen Dauerkompromiss hinaus.

Danner:

Ja, es besteht in der Tat die Gefahr der Beliebigkeit, wenn sich jeder bei der Verwendung von Nachhaltigkeit das herauspickt, was ihn am nächsten ist und seine Interessen verteidigt. Die einen betonen die ökonomische Nachhaltigkeit, andere eher die soziale oder ökologische Dimension. Daher ist neben der Klärung der inhaltlichen Ziele auch auf den Prozess zu achten: Nachhaltigkeit kann nicht verordnet werden, sondern es müssen Kriterien aufgestellt werden, die Orientierung bieten und anhand derer auch sogenannte Zielkonflikte gelöst werden müssen. Das bedeutet dann auch, dass man die Entscheidung und deren Grundlagen verständlich kommuniziert.

magazin: Wird die ökologische Komponente im Nachhaltigkeits-Dreiklang in der öffentlichen Diskussion aktuell eigentlich überbetont?

Danner:

Nein, das glaube ich nicht. Es ist zwar richtig, dass viele unter Nachhaltigkeit Umwelt- oder Klimaschutz verstehen. Bei der Nachhaltigkeitsdebatte muss man betonen, dass der Erhalt der Lebensgrundlagen, das Verhindern unumkehrbarer Klimaveränderungen und der Schutz von Pflanzen- und Tierarten auch die Grundlage ist für ein sozial und ökonomisch erfolgreiches Leben. Am Beispiel der Klimaerhitzung wird deutlich, wie sehr ökonomische, soziale und ökologische Folgen ineinandergreifen und ökologische Folgen auch ökonomisch und sozial negative Folgen haben werden.

Maßnahmen für Ressourcen- oder Klimaschutz oder für menschengerechte Arbeitsbedingungen müssen daher so flankiert werden, dass Menschen ihre Arbeitsplätze nicht verlieren bzw. Unternehmen auch weiterhin wirtschaften können. Aber wir sollten nicht die Positionen gegeneinander ausspielen. Es ist nicht nachhaltig, Arbeitsplätze in Sektoren zu erhalten (wie z.B. in der Braunkohleindustrie), die für zukünftige Generationen mit Sicherheit schädliche Folgen haben werden.

magazin: Sie sind derzeit vor allem auf kommunaler Ebene unterwegs. Wie erleben Sie dort den Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit? Gibt es strategische Ansätze oder empfinden es die Akteure vor Ort als unangenehme Pflichtaufgabe?

Danner:

Nachhaltiges Engagement ist für die Kommunen freiwillig und liegt in ihrem Ermessen. Dabei gibt es verschiedene Herausforderungen: Zum einen verstehen nicht alle unter Nachhaltigkeit dasselbe. Zum anderen ist eine Verwaltung nach Sektoren und Fachbereichen organisiert. Nachhaltige Entwicklung hingegen betrifft fachübergreifend letztlich alle Bereiche. Daher ist es – verständlicherweise – schwierig, das in Verwaltungshandeln umzusetzen.

Kommunen, die sich intensiver mit Nachhaltigkeit befassen – und das tun immer mehr – verstehen dies als einen langfristigen Prozess, an dem Ziele und Maßnahmen entwickelt werden. Dies sollte mit dem Wissen und den Erfahrungen der Mitarbeiter geschehen.

Die 17 Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 bieten hier eine gute Orientierung und verdeutlichen, dass die Kommunen bereits in vielen Bereichen tätig sind, also nicht bei Null anfangen. Kommunale Nachhaltigkeitsstrategien verknüpfen die fachspezifischen Programme, benennen Zuständigkeiten, formulieren messbare Ziele und stellen Indikatoren für das Controlling der Maßnahmen auf.

magazin: Wie könnten sich die vdW-Wohnungsunternehmen in die Nachhaltigkeitsüberlegungen von Kommunen einbringen?

Danner:

Wohnungsunternehmen haben hier verschiedene Handlungsebenen:

In ihrer Rolle als Verbraucher können sie beim Einkauf und der Nutzung von Produkten – vom Papier bis zum Dienstwagen – Kriterien festschreiben. Dazu gibt es bereits Siegel, die eine gute Hilfestellung bieten. Als Arbeitgeber können sie sich in der Gesundheitsförderung, der Gleichstellung sowie der Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter engagieren. Auch das sind Ziele der Nachhaltigkeit. Sie können ihre Mieter bei der Lösung von Nachbarschaftskonflikten unterstützen und ein friedliches Miteinander fördern. Für die Kommunen sind die Unternehmen wichtige Partner bei der Aufstellung oder Umsetzung von integrierten Stadtentwicklungs- oder Quartierskonzepten. Die Gestaltung fußgänger- und fahrradfreundlicher Siedlungen, der Einsatz energiesparender bzw. klimaschonender Materialien und Techniken oder das Anlegen von naturnahen Grünflächen sind einige konkrete Beispiele, bei denen Kommunen und Wohnungsunternehmen einander gut ergänzen können.

magazin: Zuletzt noch ein Blick auf unsere Branche: Wie sollten Wohnungsunternehmen in Niedersachsen und Bremen mit dem Thema umgehen?

Danner:

Aus meiner Sicht sollten die Unternehmen das Thema aktiv aufgreifen. Anhand der 17 Nachhaltigkeitsziele könnten sie zunächst ihre Ausgangslage bestimmen um daraus dann weitere Schritte ableiten. Entscheidend ist aus meiner Sicht, dass dies auch mit den Ideen und Erfahrungen der Mitarbeiter geschieht. Auch dafür gibt es in vielen Kommunen und Unternehmen schon gute Beispiele.

magazin: Vielen Dank für das Gespräch. ←

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr fragt: Was wollen eigentlich unsere Vertreter?



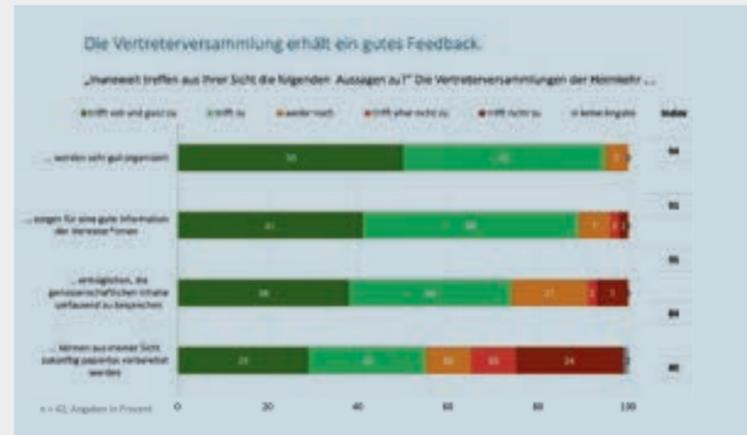
Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ einer Genossenschaft. Und: Vertreter sind das Sprachrohr zwischen Genossenschaft und ihren Mietern. Ihnen kommt damit eine zentrale Rolle in einer Genossenschaft zu. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie Vertreter eigentlich zu „ihrer“ Genossenschaft stehen? Wo sehen sie Stärken und wo Schwächen? Wie beurteilen sie die Kommunikation und Leistungen ihrer Genossenschaft? Was würden sie gern anders machen?

Diesen und anderen Fragen ist die Heimkehr in einer Befragung nachgegangen. Unterstützt wurde die hannoversche Genossenschaft dabei von der imug Beratungsgesellschaft. Die Ergebnisse liegen jetzt vor. Einige ausgewählte Ergebnisse:

Die Vertreter der Heimkehr sehen sich in ihrem Amt vor allem als Bindeglied zwischen Mietern und Genossenschaft bzw. als Vertreter von Mieterinteressen und -belangen.

Dabei fühlt sich das Amt als Heimkehr-Vertreter für die überwiegende Zahl positiv und „gut“ an. Hin und wieder gab es Stimmen, dass man gern noch mehr eingebunden und ernster genommen werden würde.

Besonders interessant: Die Vertreter haben ein ausgesprochen enges persönliches Verhältnis zur Heimkehr. Die Zukunft der Heimkehr liegt ihnen am Herzen. Und alle (!) würden ihr Amt wiederwählen

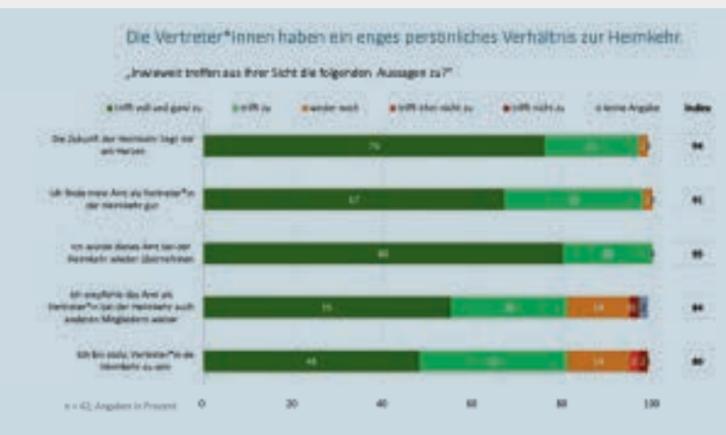


Mehr als zwei Drittel der insgesamt 59 Vertreter bei der Heimkehr haben an der Befragung teilgenommen. Die imug ermöglichte telefonische und schriftliche Antworten sowie das Ausfüllen eines Online-Fragebogens.

Heimkehr-Vorstand Martin Schneider zieht ein positives Fazit der ersten Vertreterbefragung: „Uns ist Feedback wichtig! Daran kann ein Unternehmen wachsen, Stärken stärken und Schwächen vermeiden. Seit mehreren Jahren befragen wir deshalb regelmäßig unsere Mieter und Mitarbeiter. Da lag es quasi auf der Hand, dass wir nun auch die Mitglieder des obersten Organs unserer Genossenschaft um eine Rückmeldung bitten. Die imug hat uns dabei perfekt unterstützt. Wir haben nun spannende Erkenntnisse über die Meinungen unserer Vertreter auf dem Tisch liegen, die wir detailliert auswerten. Denn wir wollen den Anforderungen unseres obersten Organs als Genossenschaft gerecht werden.“

Die imug Beratungsgesellschaft mbH: Sustainable Excellence

Das imug steht seit 25 Jahren als führende Research- und Beratungseinrichtung für Nachhaltigkeit und Kundenorientierung. Kernkompetenzen des Bereichs imug | customer liegen in Beratung, Marktforschung und Trainings / Coachings in den Themenfeldern Kontakt- und Servicequalität, Beschwerdemanagement, Empowerment von Mitarbeitenden und Kommunikation. Zum Leistungsspektrum zählen vielfältige Formen der qualitativen und quantitativen Marktforschung, u.a. Imageuntersuchungen, Kundenbefragungen, Mystery Analysen sowie Mitarbeiterbefragungen. ←



Die Befragung der Heimkehr ging aber noch tiefer. So wollte die Genossenschaft wissen, wie ihre Vertreter die Kommunikation und Information des Unternehmens ihnen gegenüber bewerten. Befragt wurden die Vertreter zu ihrer Beurteilung, zu Stärken aber auch zu Verbesserungspotenzialen z.B. bei Vertreterversammlungen, Vertreterrundfahrten, Vertreterzusammenkünften, beim Magazin „gutvertreten“ und bei Kaminabenden für die Vertreter.

Wir sind Ihr Partner!

Für individuelle Beratung, Konzept & Betrieb: von Wohn- und Betreuungskonzepten über den Betrieb von Kindertagesstätten bis hin zu den baulichen Anforderungen und behördlichen Fragestellungen im Genehmigungsverfahren.

Wir begleiten Ihr Projekt: Unsere mehr als 20 Jahre Erfahrung sind Ihr Gewinn – ob betreute Wohnanlage oder Wohngemeinschaft, Quartierstreff, Kita oder Tagespflege.

Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung und Qualität!

Ihre Ansprechpartnerin:
Anja Homann
Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Landesverband Niedersachsen/Bremen

Kontaktieren Sie uns per E-Mail oder telefonisch:
servicecenter.hannover@johanniter.de
Tel. 0800 0019214 (gebührenfrei)
Bitte angeben: vdw-Mitgliedsunternehmen



JOHANNITER
Aus Liebe zum Leben



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



Herzkamp (Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger)
Wohnquartier Hilligenwöhren, Baufeld I, Hannover

Niedersächsischer Staatspreis für Architektur entschieden

Hannover. „Wohnen – zukunftsweisend, klimagerecht!“ – so lautete der Titel des diesjährigen Staatspreises für Architektur in Niedersachsen. Unter den 71 eingereichten Projekten hat sich letztlich ein Neubauquartier mit Miet- und Eigentumswohnungen in der hannoverschen Südstadt (Bauherr: Theo Gerlach, Entwurf: SMAQ – Architektur und Stadt) durchgesetzt. In der engeren Auswahl waren auch Projekte von vdw-Mitgliedsunternehmen: Spar- und Bauverein Hannover, Wohnungsunternehmen Gundlach, hanova und meravis (siehe Fotos).

Bauminister Olaf Lies zeigte sich bei der Preisverleihung im Landtag überrascht von der Vielfalt der Projekte. Kammerpräsident Robert Marlow hob hervor: „Wohnen war bereits vor Corona eine der bestimmenden sozialen, städtebaulichen und architektonischen Herausforderungen und bleibt es auch jetzt und danach. Wohnen ist gebauter Klimaschutz, Wohnen ist politisch, Wohnen ist gesellschaftlich elementar.“ ←



Quartier St. Nikolai (Spar- und Bauverein eG)
Gemeinschaftliches Wohnen in allen Altersgruppen,
Hannover



Recyclinghaus (Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen)
Hannover



Cube4 (meravis Bauträger GmbH)
Wohnen am Park, Hannover



Teilerhöfe (Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger)
Am Bothfelder Kirchweg – Wohnformen der Zukunft, Hannover



Paul-Wolf-Hof (hanova WOHNEN GmbH)
Sanierung eines städtebaulichen Quartiers
der 1920er Jahre, Hannover

Plenum tagt

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen sucht weiterhin nach Lösungen für einen verstärkten öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bei der jüngsten Plenumsitzung appellierte Bauminister Olaf Lies erneut an alle Akteure im Bündnis, die Fördergelder bei der NBank in Anspruch zu nehmen. Er ließ durchblicken, dass im Ministerium die Förderbestimmungen noch einmal nachgebessert würden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt hob in der Sitzung hervor: „Das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gilt für uns alle weiterhin.“ ←



Neue Förderung

Der Bremer Senat wird gezielt Genossenschaften finanziell fördern, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Dafür stehen 2,7 Millionen Euro zur Verfügung. Das Ziel des Senats ist es, sowohl die Neugründung von Genossenschaften mit einer Anschubfinanzierung zu unterstützen als auch die Herstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Haushaltseinkommen zu fördern. Die Förderung richtet sich an eingetragene Genossenschaften, die frühestens 2016 gegründet wurden, und solche, die sich in Gründung befinden. Nach Ansicht des vdw zielt diese Entscheidung in die richtige Richtung. Allerdings gibt es auch Anlass zu Kritik. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Leider sind etablierte Bestandsgenossenschaften von der Förderung ausgeschlossen. Diese Entscheidung ist für mich nicht nachvollziehbar. Die wenigen Wohnungsgenossenschaften, die es in Bremen bereits gibt, tragen mit ihrer Arbeit seit Jahrzehnten zum Stadtbild und zum sozialen Ausgleich bei. Wenn sie jetzt benachteiligt werden, verliert Bremen die Chance, von ihrer Expertise am Wohnungsmarkt zu profitieren.“ ←

Tag der Architektur mit neuem Konzept

Bewerbungsfrist bis zum 29. Januar 2021 / Auch Videopräsentationen möglich

Von Meike Alonso, Architektenkammer Niedersachsen

Der Tag der Architektur wird im nächsten Jahr 2021 neue Konturen zeigen. Auch die Pandemie hat dazu beigetragen, einige Änderungen für das beliebte Format herbeizuführen. So dürfen ab sofort Büros zwei Projekte je Fachrichtung einreichen, von dem maximal eins ausgewählt wird. Außerdem findet der Tag der Architektur künftig auch hybrid statt. Projekte, deren Bauherren sich aus gewichtigen Gründen gegen Präsenzfürhungen aussprechen, können im Live-Stream präsentiert werden. Damit soll der Charakter vom Tag der Architektur erhalten und zeitgleich um das virtuelle Zusammentreffen erweitert werden.

Neben der Möglichkeit zu Live-Stream-Führungen hat sich das aus der Corona-Not heraus entstandene Angebot der Videos klar bewährt. 27 der 100 Projekte in Niedersachsen haben bereits dieses Jahr von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Videos zeigen, dass die Reichweite enorm gesteigert werden und ortsunabhängig Architektur erlebt werden kann – auch über den Tag der Architektur hinaus.

Die Resonanz vieler Architektinnen und Architekten, die ein Video erstellt haben, war entsprechend positiv. Der Mehrwert zur Darstellung von Architektur ist enorm, und so wird diese bereichernde Option künftig beibehalten. Jedes Projekt, das ausgewählt ist, kann sich künftig mit einem Foto und einem Video präsentieren. Das Video wird erst am Tag der Architektur freigeschaltet, da das Erleben vor Ort weiterhin im Vordergrund stehen soll. Es bleibt dann bis zum nächsten Tag der Architektur online.

Und noch etwas hat sich geändert: Bewerbungen sind nun noch online möglich. Ein neu erstelltes Bewerbungstool macht das Verfahren übersichtlicher.



Ungebrochen trotz Corona ist weiterhin das große Interesse der Besucherinnen und Besucher an der Besichtigung von Wohnprojekten. Das Engagement der Wohnungswirtschaft ist zu einem wichtigen Baustein des Tags der Architektur geworden.

Für Ihren Kalender:

Der Tag der Architektur findet am 27. Juni 2021 statt. Bewerbungen können von Mitte Dezember bis zum 29. Januar eingereicht werden.

Wurde das Projekt im Unternehmen selber geplant, kann es direkt über den Entwurfsverfasser eingereicht werden. Wurde ein Architekturbüro damit beauftragt, ist dieses anzusprechen und über dieses das Projekt einzureichen.

Alle weiteren Informationen auf www.akdns.de. ←

vdw-Fachausschuss diskutiert Aspekte des mobilen Arbeitens

Auch im zweiten Corona-(Teil)Lockdown häufen sich die Medienberichte zu Umfang und Effektivität von neuen, flexiblen Arbeitsformen. Die Pandemie hat hierzulande dem mobilen Arbeiten gehörig Vorschub geleistet. Auch in der Wohnungswirtschaft, wo bis Mitte März 2020 die Büropräsenz unumstritten war und nur in Ausnahmefällen hinterfragt wurde. Diese Selbstverständlichkeit ist dahin, und in vielen Unternehmen werden seitdem neue Formen des Arbeitens diskutiert, in einigen Fällen sind sie auch schon gängige Praxis.

In der jüngsten Sitzung des vdw-Fachausschusses „Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung“ hat vdw-Referent Holger Schmidt umfangreich über „Mobiles Arbeiten“ referiert. Daran entzündete sich eine lebhaft Diskussion. Tenor: Die innerbetriebliche Organisation von Wohnungsunternehmen muss sich mit neuen Arbeitsformen intensiv beschäftigen, was sie teilweise auch schon macht. Schmidt, der dazu im kommenden vdw magazin einen Fachbeitrag schreiben wird, nannte in der Ausschusssitzung einige Aspekte, die dabei beachtet werden müssen. So müssen die Arbeitsgebiete geklärt werden, in denen mobiles Arbeiten möglich sein kann. Beachtet werden müssen vor allem rechtliche, technische, wirtschaftliche und gesundheitliche Rahmenbedingungen. Gestützt auf eine Befragung unter den Teilnehmern des Fachausschusses

skizzierte Schmidt auch die Themen „Führung“ und „Arbeitseffizienz“ – zwei wesentliche Fragenstellungen bei der Beurteilung, ob mobiles Arbeiten in einem Unternehmen umgesetzt werden kann oder nicht.

Schmidts Fazit: „Flexible Arbeitszeitmodelle werden immer mehr Einzug in die Wohnungswirtschaft halten. Die Unternehmen selbst sind gut beraten, sich rechtzeitig damit auseinanderzusetzen und die für sich geeigneten Wege zu Flexibilisierung zu beschreiben. Das könnte ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung des Erfolges des Wohnungsunternehmens sein.“ ←

Ausblick: **Mobiles Arbeiten in der Wohnungswirtschaft** – Fachaufsatz von vdw-Referent Holger Schmidt im vdw magazin 1/2021.



Anzeige

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

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



Impulse für den Klimaschutz

Das Energieforum der Leuphana Universität Lüneburg und der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) in Kooperation mit dem vdw Niedersachsen Bremen hat ihr Ziel erreicht, wichtige Impulse für den Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft zu geben. Bauminister Olaf Lies betonte, kostengünstiges und energetisch kluges Bauen seien kein Widerspruch. Generell gebe es im Gebäudesektor Handlungsbedarf in Sachen CO₂-Einsparung. Konkret sprach sich Lies dafür aus, Holz aus Baustoff zu fördern. vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt verwies in ihrem Impulsvortrag, dass es zwar vergleichsweise leicht sei, im Neubau die Klimaziele zu erreichen. Dies könne bei der energetischen Sanierung bestehender Gebäude hingegen nicht gelingen. Die Wohnungsunternehmen im vdw drehen an drei Stellschrauben bei der Senkung der Energieverbräuche in den Häusern und Wohnungen: Gebäudehülle, Anlagentechnik und Nutzerverhalten. Dr. Schmitt hob die Innovationsfreude der vdw-Mitglieder hervor, beispielsweise beim Einsatz regenerativer Energien. Für die Verbandsdirektorin steht fest: Die Einsparziele im Wohnungsbau - insbesondere im Bereich von Heizung und Warmwasser - sind nicht zum Nulltarif zu erreichen. Eine öffentliche Förderung sei notwendig, um letztlich die Mieter finanziell nicht zu überfordern.

In Workshops wurden anschließend verschiedene Themen diskutiert - vom klimaneutralen Quartier bis hin zu regionalen Solarinitiativen. Gerhard Viemann, vdw-Prüfungsdirektor, referierte zum Thema "Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit von Nachhaltigkeitsinvestitionen im Wohnungsbestand". Dazu gibt es im nächsten Magazin einen ausführlichen Beitrag.

Bündnis wird fortgesetzt

Die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive“, ein Bündnis lokaler Wohnungsunternehmen mit der Landeshauptstadt zur Förderung des Wohnungsmarktes, wird um weitere zwei Jahre verlängert. Darauf einigten sich Oberbürgermeister Belit Onay, Vertreter der Argewo Hannover und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Kern der Übereinkunft: Die Sozialquote bei der Ausweisung von Baugrundstücken wird von 25 auf 30 Prozent erhöht. Jährlich sollen im Stadtgebiet 1300 Wohnungen geschaffen werden und 800 Belegrechte. Auch in Wolfsburg soll, ginge es nach der SPD im Stadtrat, in künftigen Neubaugebieten die Quote öffentlich geförderter Wohnungen von derzeit 25 auf 30 Prozent angehoben werden. Grund: Die Zahl der Sozialwohnungen in der Stadt ist binnen zehn Jahren von 3400 auf nur noch rund 1500 zurückgegangen.“

Unnötig

Der vdw hat die Entscheidung des Bremer Senats, die geltende Mietpreisbremse um weiter fünf Jahr zu verlängern kritisiert. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt stellte klar: „Dringend benötigte bezahlbare Wohnungen werden mit ordnungspolitischen Eingriffen nicht geschaffen. Der soziale Wohnungsbau benötigt ganz andere Impulse.“ Mit Blick auf die vdw-Mitglieder in Bremen sagte sie: „Unsere Mitglieder sind von der Mietpreisbremse nicht betroffen, da ihre Mieten ohnehin unter dem Marktschnitt liegen. Sie sorgen somit für den sozialen Ausgleich am Wohnungsmarkt. Man kann sagen: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist die einzige Mietpreisbremse, die wirklich hilft.“

Erbbaurecht

Der vdw Niedersachsen Bremen hat sich in den vergangenen Wochen mehrfach mit dem Erbbaurecht und den geltenden Pachtverträgen von Mitgliedsunternehmen mit der Klosterkammer Niedersachsen auseinandergesetzt. So gab es u.a. ein Gespräch zwischen vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und dem Präsidenten der Klosterkammer, Dr. Christian Biallas, einen Erfahrungsaustausch mit Vertretern „betroffener“ vdw-Mitgliedsunternehmen und einen Vorstoß in Richtung Finanzministerium, den in der Landeshaushaltsordnung festgeschriebenen Zins zur Berechnung der Erbpacht spürbar zu senken. Aktuell läuft zwischen der Wohnungsgenossenschaft Osnabrück und der Klosterkammer eine Art „Pilotprojekt“, um bei der vorzeitigen Verlängerung von Erbbaupachtverträgen zu einer (sozial-)verträglichen Pacht zu kommen.



Aufsatz veröffentlicht

„Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft - rechtliche Rahmenbedingungen und (betriebs-)wirtschaftliche Voraussetzungen“ – so lautet der Titel eines Fachaufsatzes, den Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann in der angesehenen Schriftenreihe „Niedersächsische Verwaltungsblätter (NdsVBl.)“ . Die NdsVBl informieren seit vielen Jahren über die Entwicklungen im Bundesrecht und im niedersächsischen Landesrecht. Sie erscheinen monatlich. Mit Genehmigung der Herausgeber wird das vdw Magazin den Fachaufsatz des vdw-Vorstands in der nächsten Ausgabe im Februar nachdrucken.

Qualitätssiegel

Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau hat in diesem Jahr erneut drei vdw-Mitgliedsunternehmen das Qualitätssiegel sicheres Wohnen zugesprochen. Nach der Nibelungen Wohnbau in Braunschweig und der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft wurde in der letzten Sitzung der SIPA in diesem Jahr auch die kommunale GBN Nienburg für das Projekt „La Vie“ (Bild) ausgezeichnet. Die geplante Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft ist coronabedingt ausgefallen und soll im Mai oder Juni 2021 nachgeholt werden.

Sicheres Wohnen

Das Landeskriminalamt Niedersachsen hat in seiner Schriftenreihe den Sammelband „Sicherheit in Wohnumfeld und Nachbarschaft aus interdisziplinärer Sicht“ herausgegeben. Es gibt Beiträge aus Sicht der Polizei, von Architekten, Planern, Soziologen und Wissenschaftler. Sarah Leuning und Annelie Küper vom vdw Niedersachsen Bremen haben ebenfalls einen Text beigesteuert. Titel: „Wohnungswirtschaftliche Perspektiven zu Sicherheit und Vielfalt im Quartier“. ISBN: 978-3-86676-664-8.

Wohnen integriert

Im Jovis-Verlag ist das Buch „Zusammenhalt braucht Räume“ erschienen. Die Herausgeberinnen Christine Hannemann und Karin Hauser beschreiben in Fallstudien integrative Projekte, die interkulturelles, moderiertes und gemeinschaftliches Zusammenwohnen von verschiedenen sozialen Gruppen und Personen unterschiedlicher geografischer Herkunft ermöglichen. Hannemann wirft in ihrem Vorwort die Frage auf „Wie wollen wir wohnen?“. Mit Hilfe verschiedener Autoren und anhand konkreter (Wohn-)Beispiele wird deutlich, dass Wohnen ganz maßgeblich zum Zusammenhalt und zur Teilhabe in modernen Gesellschaften beiträgt.



„Wohn- und Lebensverhältnisse langfristig verbessern“

Projektabschluss von „Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DIVERCITY“: Sicherheit – ein wohnungswirtschaftliches Handlungsfeld?

Von Dr. Susanne Schmitt, vdw-Verbandsdirektorin

Mit diesem Paradigmenwechsel greift die Wohnungswirtschaft aktuelle demografische Entwicklungen auf, die den Wohnungsmarkt seit einigen Jahren in Atem halten. Schrumpfende Haushaltsgrößen, eine alternde Gesellschaft sowie Zu- und Binnenwanderung führen nicht nur zu regionaler Wohnungsknappheit, sondern bergen angesichts unterschiedlicher Kulturen, Lebensstile und Bedürfnisse auch neue Konfliktpotenziale für Nachbarschaften und Wohnquartiere. Der Schlüssel zu einer positiven und sicheren Entwicklung in unseren Quartieren liegt demnach nicht nur in der vorausschauenden Planung und baulichen Gestaltung, sondern ebenso sehr in der Nachbarschaftsförderung und in einem netzwerkartigen, systematischen Zusammenwirken der Wohnungswirtschaft mit den lokalen Akteuren. Es geht um eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die dauerhaft alle Lebensbereiche in den Blick nimmt, die soziale Teilhabe unterstützt, Begegnungsräume schafft und Integration fördert.

Mit der Fokussierung auf das Thema Sicherheit strebt der vdw eine langfristige Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in den hiesigen Wohnquartieren an. Gemeinsam mit unseren Mitgliedsunternehmen setzen wir uns dafür ein, dass breite Schichten der Bevölkerung Zugang zu bedarfsgerechten, bezahlbaren Wohnungen erhalten und dass sich die Menschen in ihren Quartieren gut aufgehoben, eingebunden und sicher versorgt fühlen.

Der erfolgreiche Abschluss des BMBF-geförderten Forschungsprojekts DIVERCITY ist ein weiterer, wichtiger Schritt in der Auseinandersetzung mit dem Thema Sicherheit und zur Beantwortung der Frage, wie wir unsere Wohnquartiere in Zukunft gut gestalten können. Unser Dank gilt vor allem unseren Mitgliedsunternehmen, die uns bei der Bearbeitung des Projekts maßgeblich unterstützt haben. Einen ganz besonderen Dank möchte ich unseren assoziierten Wohnungsunternehmen in Braunschweig und Bremen aussprechen, die uns bei zahlreichen Workshops, Interviews und Befragungen wertvollen Input geliefert haben und ohne die eine erfolgreiche Bearbeitung des Projekts nicht möglich gewesen wäre. ←



Das Divercity-Projekt geht nach drei Jahren zu Ende. Resultat sind unter anderem drei aktuelle Handreichungen zum Thema Sicherheit im Wohnquartier, die die Projektpartner vorlegen.



Als Vertreterin der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen freue ich mich, dass wir inzwischen auf mehr als zwei Jahrzehnte zurückblicken können, in denen wir uns tiefergehend mit dem Thema „Wohnen und Sicherheit“ auseinandersetzen. Den Startpunkt für die Aktivitäten des vdw in diesem Bereich bildete die Empirica-Studie „überforderte Nachbarschaften“, die der GdW im Jahr 1997 in Auftrag gab. Ausgangspunkt der Studie war die Beobachtung, dass durch die zunehmende Segregation von armen und reichen Bevölkerungsgruppen „überforderte“ Stadtgebiete entstanden, die in Folge von Armut, Desintegration und Perspektivlosigkeit vermehrt von Vandalismus und Kleinkriminalität betroffen waren. Seit dieser vielbeachteten Studie arbeitet die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen eng mit der Kriminalprävention zusammen – eine Verbindung, die durch die Gründung der „Sicherheitspartnerschaft Niedersachsen“ im Jahr 2005 und durch das erste gemeinsame Verbundprojekt „transit“ im Jahr 2013 noch vertieft wurde. Im Projekt DIVERCITY hat der vdw nun erstmals als eigenständiger Verbundpartner mitgewirkt und eigene, wissenschaftlich fundierte Studienergebnisse zur Sicherheit im Quartier hervorgebracht. Eine Entwicklung, auf die wir als Verband zu Recht stolz sein können.

Das Verständnis von Sicherheit ist über die Jahrzehnte gleichwohl ein anderes geworden. An die Stelle eines eng geführten Sicherheitsbegriffs, der sich vornehmlich an baulichen und technischen Gegebenheiten orientiert, ist eine ganzheitliche Betrachtung getreten, die auch organisatorische und soziale Aspekte wie etwa den Mieterservice und das nachbarschaftliche Zusammenleben berücksichtigt und die über das einzelne Wohngebäude hinaus das gesamte Quartier in den Blick nimmt.

Die Gemeinnützige Bauverein Wunstorf eG in Wunstorf ist eine im Jahr 1947 gegründete Wohnungsgenossenschaft mit rd. 1.500 Wohneinheiten und rd. 3.000 Mitgliedern. Unter Beachtung des Förderauftrages werden umfangreiche Serviceleistungen rund um das Wohnen angeboten. Die Genossenschaft hat ein Tochterunternehmen: Die Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH, die weitere Dienstleistungen u. a. Wohnungseigentumsverwaltung, Immobilienvermarktung und Garten- und Winterservice anbietet.

Im Zuge einer Neubesetzung suchen wir eine fachlich erfahrene und menschlich überzeugende Person als

Vorstand/Geschäftsführer (m/w/d).

In Zusammenarbeit mit einer Vorstandskollegin gestalten Sie die strategische und zukunftsorientierte Ausrichtung der Genossenschaft sowie der Tochter-GmbH. Gemeinsam obliegt Ihnen darüber hinaus die Führung der derzeit 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie repräsentieren die Unternehmen nach außen, arbeiten vertrauensvoll mit den Gremien und Vertragspartnern zusammen und setzen sich für die Belange der Genossenschaftsmitglieder und Kunden ein. Sie führen in Personalunion als Vorstandsmitglied die Genossenschaft ebenso wie als Geschäftsführungsmitglied die Tochter-GmbH.

Sie bringen eine mehrjährige Berufs- und Leitungserfahrung im Zusammenhang mit wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themenfelder, vorzugsweise vertiefte Kenntnisse in Fragestellungen der Bautätigkeit, Bestandsentwicklung und im Hinblick auf betriebswirtschaftliche Belange mit.



Die Identifikation mit dem Genossenschaftsgedanken, unternehmerisches Denken und Handeln, Verantwortungsbewusstsein und Eigeninitiative zeichnen Sie aus. Im Umgang mit allen beteiligten Akteuren beweisen Sie ein hohes Maß an Überzeugungskraft, Verhandlungsgeschick, sozialer Kompetenz, Weitblick sowie Team- und Kommunikationsfähigkeit. Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit in einem modernen Wohnungsunternehmen.

Bitte richten Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen (Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse und möglicher Eintrittstermin) bis zum 31.12.2020 mit Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung online an wb@wbauverein.de oder postalisch an Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender Frank Wiebking, Lange Straße 79, 31515 Wunstorf. Frau Kathrin Tietz, Tel.: 05031/ 95 45 20 steht für Ihre Fragen gern zur Verfügung. Die vertrauliche Behandlung Ihrer Bewerbung ist für uns selbstverständlich. Die Informationspflicht gem. Art. 13 Datenschutzgrundverordnung können Sie auf der Homepage <https://www.wbauverein.de/datenschutz> einsehen.



Werden Sie Teil unseres WB-Teams

Wir suchen ab sofort einen

Teamleiter Technik (m/w/d) in Voll- oder Teilzeit

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen unter Angabe des nächstmöglichen Eintrittstermins sowie Ihrer Gehaltsvorstellung online wb@wbauverein.de oder postalisch an: Personalwesen, Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH, Lange Straße 79, 31515 Wunstorf. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Tietz unter der Tel. 05031 9545 20 oder per Email k.tietz@wbauverein.de.

Nähere Informationen finden Sie unter www.wbauverein.de



Neue Wohnformen und Kooperationen für zukunftsfähige Quartiere und Dörfer

NIEDERSACHSENBÜRO
NEUES WOHNEN IM ALTER



Wie wir wohnen, ist essenziell für unsere Lebensqualität: Die meisten Menschen wünschen sich selbstbestimmt, selbstständig und sozial gut eingebunden in ihrem Wohnumfeld zu leben – und das auch im (hohen) Alter, bei zunehmendem Hilfe- und Pflegebedarf. Angesichts der ins Rentenalter kommenden geburtenstarken Jahrgänge, der heute meist fehlenden familiären Versorgungsstrukturen und dem jetzt schon deutlichen Pflegekräftemangel, wird klar, wie dringlich der Handlungsbedarf ist. Um die Herausforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels zu bewältigen, braucht es zukunftsfähige Quartiere und Dörfer mit bezahlbaren, altersgerechten Wohnungen, einer verlässlichen Alltagsversorgung sowie Strukturen und Initiativen, die das soziale Miteinander, die gegenseitige Unterstützung und die Teilhabe Aller fördern. Ergänzt durch ambulante Pflege- und teilstationäre Angebote wie Tagespflegen wird so ein Wohnen und Leben im vertrauten Umfeld bis zuletzt ermöglicht.

Das **NIEDERSACHSENBÜRO** unterstützt Kommunen, Wohnungswirtschaft, Dienstleister, Initiativen und privat Interessierte. Ziel ist es, älteren Menschen ein selbstständiges, selbstbestimmtes und sozial eingebundenes Wohnen im Alter zu ermöglichen. Im Zuge der Haushaltsberatungen hatte das zuständige Sozialministerium vor einigen Wochen erwogen, die Zuschüsse für den Beratungsschwerpunkt "Neue Wohnformen und Nachbarschaften" komplett zu streichen. Der vdw und zahlreiche seiner Mitgliedsunternehmen

haben daraufhin bei Ministerin Dr. Carola Reimann und Staatssekretär Heiger Scholz interveniert und sich für den Erhalt der kompetenten Beratung eingesetzt. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt lobte in ihrem Schreiben das Niedersachsenbüro als "segenreiche Einrichtung", deren Know-how für die Arbeit der vdw-Mitglieder unerlässlich sei. Letztlich war die breite Unterstützung erfolgreich. Das Niedersachsenbüro kann seine Arbeit vorerst fortsetzen und unter anderem auch über den vdw Fachseminare anbieten.

Dr. Josef Bura, Vorsitzender des "Forums gemeinschaftliches Wohnen", bedankte sich daraufhin ausdrücklich beim vdw und den Wohnungsunternehmen für ihren Einsatz. Weitere Informationen unter

<https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/>



ANDREA BEERLI
Projektleiterin für den Bereich Neue Wohnformen und Nachbarschaften im NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter

Neue (gemeinschaftliche) Wohnformen als Wegbereiter und Impulsgeber

Bereits jetzt finden sich aktive Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Gruppe zusammen und bilden verbindliche Nachbarschaften („Wahl-Verwandtschaften“), um tragfähige soziale Kontakte zu leben und sich, wenn nötig, gegenseitig im Alltag zu unterstützen – mit positiven „Nebenwirkungen“, auch für die Gesellschaft: So hat das Netzwerk SONG 2008 in einer Studie nachgewiesen, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle die Eigeninitiative und gegenseitige Hilfe stärken und Menschen später pflegebedürftig werden. Dies reduziert letztendlich die Pflegekosten und ermöglicht Einspareffekte bei den öffentlichen Kostenträgern.

Neben einer verbindlichen Nachbarschaft verfolgen nicht wenige Wohnprojekte auch gesellschaftliche Ziele und bringen sich in ihr Umfeld ein, etwa indem sie ihre Gemeinschaftsräume für das Quartier öffnen oder bei Bedarf für kommunale Beratungsangebote zur Verfügung stellen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen auf vielfältige Weise zum Entstehen zukunftsfähiger Gemeinschaften und zur Aufwertung ihres Wohnumfelds bei. Allerdings verlangen sie ihren Mitgliedern sehr viel Engagement, Durchhaltevermögen sowie eine gewisse finanzielle Basis ab. Sie erreichen daher bislang nur einen kleinen Marktanteil. Um die Vorteile gemeinschaftlichen Wohnens für eine breitere Bevölkerung zu erschließen, bedarf es, neben privaten Investoren, v.a. der Wohnungswirtschaft, die gemeinsam mit der Kommune und anderen Akteuren wie z.B. ambulanten Diensten und Vereinen die Grundlage für zukunftsfähige Gemeinschaften „in der Fläche“ schafft.

Von „Bottom-up-“ zu „Top-down-“ Projekten: neue Kooperationen für zukunftsfähige Gemeinschaften

Es gibt bereits eine Reihe von Wohnungsunternehmen, die bewusst gemeinschaftliche Miet-Wohnprojekte in ihren Bestand aufgenommen hat, beispielsweise die Wohnstätte Stade, die der Miet-Wohninitiative „Gaga – Ganz anders gemeinsam altern“ ein Dach geboten hat und zur Zeit das zweite Projekt umsetzt.

Andere Unternehmen sind darüber hinaus lokale Kooperationen eingegangen, um neben altersgerechten Wohnungen auch Bausteine für Pflege und den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu realisieren, so z.B. in Celle: Ab 2005 begann der Celler Bau- und Sparverein eG (CBS) in der Hattendorffstraße Gebäude zu sanieren. In den folgenden

Jahren wurden Seniorenwohnen, Single-Wohnen und zusammen mit einer gemeinschaftlichen Miet-Wohn-Initiative auch ein Wohnprojekt, die WoGe, umgesetzt. In Kooperation mit verschiedenen Wohlfahrtsverbänden entstanden eine Tagespflege, ein Projekt für junge Alleinerziehende und eine ambulant betreute Demenz-WG. Schon 2009 wurde der Nachbarschaftstreff Capito eingerichtet und maßgeblich durch die Bewohner/Innen der WoGe organisiert. Einige Gebäude wurden abgerissen, um Mietergärten anzulegen, die auch von der nahen Grundschule genutzt werden. Und auch ein Kunstverein hat sich im Quartier eingemietet. All diese Maßnahmen ermöglichen es nicht nur, bis ins hohe Alter in der Straße wohnen zu bleiben, sondern haben das Quartier insgesamt aufgewertet.

Ein Beispiel aus der Großstadt ist das ganzheitliche Quartierskonzept „Neue Burg“ in Wolfsburg-Detmerode. Hier ermöglicht die enge Kooperation zwischen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft NEULAND, dem Nachbarschaftsverein WIN e.V. und dem ambulanten Pflegedienst Bettina Harms GmbH insbesondere älteren Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf den Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung. Neben altersgerechten Wohnungen wurden auch eine Tagespflege und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte realisiert. Sozialer Anker ist ein Stadtteiltreffpunkt, der als multifunktionale Begegnungsstätte inklusive Mittagstisch-Angebot genutzt wird. Ein hauptamtliches Quartiersmanagement bietet Beratungsdienste und vermittelt Alltagshilfen.

Fazit: Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur und Partner, wenn es darum geht, demografiefeste und zukunftsfähige Quartiere zu entwickeln. Dabei können gemeinschaftliche Miet-Wohnprojekte als Impulsgeber fungieren. Entscheidend ist die gute und dauerhafte Kooperation zwischen allen Akteuren: der Kommune, engagierter Bürgerschaft, Wohnungs- und Pflegewirtschaft. Dies bedeutet manchmal (noch) ungewohnte Wege, aber auch neue Möglichkeiten und Synergien.

Gute Beispiele (auch mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft) sowohl für umfassende Dorf- und Quartiersprojekte als auch für die Realisierung einzelner Bausteine finden Sie im Nds. Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter sowie im Bundesmodellprogramm "Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben"; Broschüren zu neuen Wohnformen und Kooperationen beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung. ←

Fachleute im Gespräch zum Thema „Holz im Wohnungsneubau“ Hoffen auf **bessere** Rahmenbedingungen

Die hannoverschen Verkehrsbetriebe ÜSTRA haben auf einem Grundstück an der belebten Vahrenwalder Straße ein Neubauprojekt mit rund 140 Wohnungen realisiert. Der Clou dabei: Das Ensemble mehrgeschossiger Häuser besteht zum großen Teil aus Holz. Planer waren die Architekten des Büros „mosaik“, zu denen auch Architektenkammerpräsident Robert Marlow gehört. Umgesetzt wurde der Neubau von der meravis Immobiliengruppe. Mit Robert Marlow und dem Leiter der meravis-Projektentwicklung, Manfred Hofmann, hat das magazin über Holz im Wohnungsbau gesprochen.



ROBERT MARLOW
Präsident der Architektenkammer Niedersachsen

MANFRED HOFMANN
Leiter der meravis-Projektentwicklung

magazin: Das Üstra-Quartier ist ein Leuchtturmprojekt. Warum fällt es in Niedersachsen so schwer, Holz für den mehrgeschossigen Wohnungsbau zu verwenden? Sind es nur die geltenden Regeln oder gibt es auch Vorbehalte bei Planern und Investoren?

Robert Marlow: Ja, Sie haben Recht, das ÜSTRA-Quartier ist für den Holzbau in Norddeutschland ein Leuchtturmprojekt. Nun zu Ihren Fragen: wie immer ein wenig von beidem. Wenn man unter "Regelwerk" auch die Berechnungstools fasst, nach denen beispielsweise der bauliche Schallschutz bemessen wird, dann ist das Bauen mit Holz noch nicht ganz so weit wie die traditionellen Bauweisen. Beim Brandschutz ist man dagegen schon ziemlich gut, wobei gerade hier neue Beeinträchtigungen zu befürchten sind, z.B. durch die geplante neue Muster Holzbaurichtlinie (M-HolzBauRL, Stand Mai 2020), nach der die sichtbaren Holzoberflächen im Innenraum viel zu sehr begrenzt werden sollen. In dem „Regelwerk“, wie Sie es nennen, ist also noch ziemlich Bewegung – das verunsichert teilweise die Planer, vor allem aber auch die Investoren. Bei Letzteren kommt hinzu, dass das Bauen mit Holz immer noch ein wenig teurer ist, solange es jedenfalls eine CO₂-Besteuerung der Bauweisen noch nicht gibt. Bis dahin sind kommunale Unterstützungen der Holzbauweise, wie es die Städte Hamburg und München machen, vorbildhaft und nachahmenswert und können Anreiz geben, vermehrt in Holz zu denken!

magazin: Der vdw hat einen Vorstoß zur Novellierung der Landesbauordnung auch in Bezug auf die Nutzung von Holz als Baustoff unternommen. Wie steht die Architektenkammer zu dieser Initiative?

Marlow: Die Architektenkammer unterstützt den Vorstoß des vdw. Wir haben auch bereits bei der Arbeit im Niedersächsischen Bündnis für bezahlbares Wohnen darauf gedrungen, den Holzbau mehr in den Fokus zu rücken, da er ein zügiges und umweltgerechtes Bauen ermöglicht. Eine Implementierung in die NBauO ist daher unbedingt wünschenswert und ich denke, wir sollten nicht unbedingt auf eine Vorlage vom Bund warten, sondern wie andere Länder auch, nämlich Baden-Württemberg, Hamburg, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen und seit 2019 auch Bremen, den Holzbau zügig in Niedersachsen voranbringen.

magazin: Der Rat der Stadt Hannover hat die kommunale Wohnungsgesellschaft beauftragt, jetzt auch ein mehrgeschossiges Miethaus in Holzbauweise zu errichten. Wie bewerten Sie solche Entscheidungen?

Marlow: Wie gesagt, die Kammer unterstützt den Holzbau und findet es durchweg positiv, wenn kommunale Wohnungsgesellschaften sich mit dem Thema beschäftigen und Mut zu innovativen Projekten zeigen. Nur so werden wir doch den für 2050



anvisierten klimaneutralen Gebäudebestand erreichen können. Der Holzbau ist dabei jedoch elementar und sollte nicht nur als kurzfristiges Experiment zur Erzielung günstigerer Mieten angesehen werden. Holzbau ist qualitativ hochwertig. Wir sollten viele gute Beispiele schaffen, den Lebenszyklus betrachten – also Erstellung, Betrieb, Abbau und Wiederverwendung – und so den Holzbau stärken und CO₂ reduzieren.

magazin: Noch einmal zurück zum ÜSTRA-Quartier. Was haben Sie als Architekt bei dem Projekt gelernt? Was ginge noch besser? Wo stoßen Planer im Umgang mit Holz an Grenzen?

Marlow: Auch wenn wir uns mit dem Holzbau schon gut auskennen, mussten wir die Erfahrung machen, dass wir noch nicht genug standardisieren. Gerade im Wohnungsbau ist man versucht, an der einen oder anderen Stelle eine noch bessere Grundriss- oder Fassadenlösung zu entwickeln. Wenn das jedoch zu Einzelanpassungen auf der Baustelle führt, werden die Vorteile des Holzbaus mit seinen Möglichkeiten der Vormontage zum Teil wieder verspielt. Beim Bauen mit Holz gibt es keine Grenzen, aber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet, sollte man nicht jede Ecke anders planen. Unser Büro wird beim nächsten Wohnungsbau in Holzbauweise die Erfahrungen umsetzen und bei Erhalt der Qualitäten die im Holzbau vorhandenen Chancen noch stärker auf die Baustelle bringen.

magazin: Vielen Dank, Herr Marlow, für dieses Gespräch

magazin: Herr Hofmann, die ÜSTRA-Siedlung war sicherlich auch für die Baufachleute von meravis eine Herausforderung. Wie lautet Ihr Fazit etwa zu Stichworten wie Wirtschaftlichkeit und Bauzeit?

Manfred Hofmann: Zunächst möchte ich erwähnen, dass wir uns gefreut haben für den Bauherrn, die Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e.V., das Bauvorhaben als Projektsteuerer begleiten zu können. Das Projekt war für alle Beteiligten eine Herausforderung, da wir ein Wohnungsbauprojekt in Holzbauweise, besonders in dieser Größenordnung, noch nicht geplant und realisiert haben. Die Herstellungskosten für das Projekt lagen im Bereich vergleichbarer Wohnungsbauprojekte von meravis in Massivbauweise. Eine

erhebliche Kosteneinsparung im Vergleich zu konventioneller Bauweise hat sich nicht ergeben. Die Erstellung des Holzbaus hat in der Bauausführung durchaus Zeitvorteile gegenüber der Massivbauweise, da die Holzelemente als vorgefertigte Fertigteile auf die Baustelle geliefert wurden. Dem steht allerdings ein erhöhter Planungsaufwand in der Entwurfs- und Ausführungsplanung im Vorfeld gegenüber. Ergänzend zu den Wohnungen ist in dem Projekt auch eine zweizügige Kita realisiert worden sowie eine anspruchsvolle Außenanlagengestaltung u.a. mit Ladestationen für E-Autos, Unterflurmüllstationen und Regenrückhaltung. Darüber hinaus hat der Bauherr großen Wert auf den Einsatz emissionsarmer Produkte und einer baubiologischen Begleitung gelegt.

magazin: Das Wohnungsunternehmen meravis hat bisher noch kein Mehrfamilienhaus in Holzbauweise realisiert. Warum nicht? Und wird sich das ändern?

Hofmann: Unsere Immobiliengruppe ist im norddeutschen Raum aktiv, hier herrscht nach wie vor die Massivbauweise „Stein auf Stein“ vor. Dagegen ist der Holzbau anders als in Skandinavien und dem Alpenraum weiterhin ein Nischenprodukt. Wir können uns allerdings vorstellen, dass zukünftig mehr Holzbauprojekte realisiert werden, wenn sich die baurechtlichen Rahmenbedingungen ändern sollten. Aber durch den hohen Planungsaufwand und die Vorfertigung der Elemente besteht durchaus die Möglichkeit, wirtschaftliche Vorteile bei der Umsetzung von Typenhäusern zu generieren.

magazin: Der vdw will mit seinen Vorschlägen zur Bauordnung auch das Bauen mit Holz erleichtern. An welchen Schrauben müsste aus Ihrer Sicht gedreht werden, um dieses Ziel zu erreichen.

Hofmann: Für den Holzbau sind die Brandschutzanforderungen anzupassen. Wir bewegen uns derzeit immer noch im Bereich von „Einzelnachweisen“. Auch in Bezug auf den Schallschutz und die Statik besteht Bedarf an vereinfachten Nachweisen in den entsprechenden Normen. Auch besondere Förderungen könnten einen Anreiz für weitere Projekte bilden.

magazin: Vielen Dank, Herr Hofmann, für dieses Gespräch ←



GEWO Nordhorn setzt auf Seriellen Wohnungsbau

Premiere für die GEWO Nordhorn: Erstmals hat das städtische Wohnungsunternehmen ein Mehrfamilienhaus in serieller Bauweise errichtet. Verwendet wurden Module der Firma Solid.box. Das Unternehmen aus dem westfälischen Heek, das auch im GdW-Rahmenvertrag aufgenommen wurde, setzt bei der Fertigung auf sogenannten Smartbeton.

Nordhorn. Die GEWO hat im Frühherbst mit dem Bau in der Lindenallee begonnen. 17 Wohnmodule und ein kompletter Dachstuhl waren vorgefertigt an die Baustelle geliefert worden und wurden dort passgenau zusammengesetzt. Bereits im Januar werden die neun öffentlich geförderten Wohnungen bezugsfertig sein. Der Mietpreis liegt bei 5,80 Euro pro Quadratmeter. Der Neubau fügt sich zentimetergenau in eine Baulücke ein.

Mit dem Projekt setzt die GEWO die Aufwertung der Blumensiedlung fort, die 2017 ins Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Das Quartier ist fast 100 Jahre alt, und sein schnelles Wachstum wurde durch die hohe Zahl der benötigten Arbeiter für die blühende Textilindustrie in Nordhorn begünstigt. Da der Bedarf an Arbeitern nicht mehr aus dem näheren Umland gedeckt werden konnte, wurden Bergleute aus dem Ruhrgebiet umgesiedelt. Die meist kinderreichen Familien konnten mit sicheren Arbeitsplätzen, leichter Arbeit und guten Verdienstmöglichkeiten überzeugt werden. Auch die Unterbringung in der hauptsächlich durch Zweifamilienhäuser geprägten Blumensiedlung war ein ausschlaggebendes Argument für den Umzug nach Nordhorn. Die für diesen Zweck gegründeten gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften der Textilfirmen Nino und Rawe planten auf der ehemaligen Heide- und Dünenlandschaft 300 Wohnun-

gen in 20 verschiedenen Wohnungstypen. Auch die Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GEWO) verfügt über einen historisch gewachsenen Bestand in der Siedlung. Die ersten Mehrfamilienhäuser wurden in den frühen 1950er Jahren errichtet. Im Laufe der Jahre sind einige Gebäude bereits energetisch saniert worden. Die Wohnungen werden nach und nach durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Eine besondere Bedeutung beim Stadtumbau-Projekt kommt der prägnanten Lindenallee zu. Viele Jahre war die Straße mit ihrem vielfältigen Einzelhandel der Anlaufpunkt nicht nur für die Bewohner des Stadtteils. In den zurückliegenden Jahren machte sich jedoch ein zunehmender Qualitätsverlust bemerkbar. Die GEWO hat daraufhin diverse Immobilien erworben, um die Stadtteilentwicklung in der Blumensiedlung und insbesondere an der Lindenallee baulich beeinflussen zu können. Bei der Anschaffung stand die Wichtigkeit der Gebäude für die Stadtteilentwicklung im Vordergrund und war mit einem hohen finanziellen Aufwand für die Gesellschaft verbunden. So befanden sich auch die Liegenschaften in der Lindenallee 52-54a (fünf Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten) in einem derartig schlechten baulichen Zustand, dass eine Modernisierung oder Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar war. Die Gebäude wurden abgerissen und durch den Modulbau ersetzt. ←



RENO SCHÜTT
Geschäftsführer
GEWO Nordhorn

Wohnungsneubau in Modulbauweise (II) „Unser Gradmesser ist die Dauer der aktiven Bauzeit“

Die stetig steigenden Baukosten sind eines der beherrschenden Themen in der Wohnungswirtschaft. Investoren und Planer suchen händierend 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 seriellen Geschosswohnungsbau. Dazu hatte das magazin in der vorigen Ausgabe ein Projekt der kwg Hildesheim in Sarstedt vorgestellt. Im zweiten Teil unserer Serie haben wir mit Reno Schütt, Geschäftsführer der GEWO Nordhorn, über Chancen, Grenzen und Perspektiven des seriellen Bauens gesprochen.

magazin: Herr Schütt, die GEWO hat in Nordhorn erstmals ein Wohnhaus in modularer Bauweise errichtet. Warum haben Sie das gemacht?

Reno Schütt: Da gibt es eine Reihe von Faktoren. Zunächst betrifft es die Lage. Der Neubau befindet sich in einem Stadtumbau West Planungsbereich und ersetzt den zweigeschossigen Altbestand in einem Straßenzug mit geschlossener Bauweise. Die Umgebung kennzeichnet eine im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung, die durch kleinere Gewerbeeinheiten aufgelockert wird. Der GEWO lag daran, die Veränderung möglichst rasch zu vollziehen. Dazu haben uns verschiedene Gedanken veranlasst. Primär lag uns daran, die mit einem Neubau verbundenen Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren. Gleichzeitig hilft es, Fakten zu schaffen und die Einflussnahme Dritter zu dämpfen. Deshalb erfolgte der Abbruch, für die GEWO risikoreich, auch erst kurz vor der Fertigstellung der Module.

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

Schütt: Zunächst wurde der Altbestand auf Schadstoffe untersucht und anschließend asbestsaniert. Gleichzeitig erfolgte eine umfangreiche Dokumentation über den Zustand der beiden Nachbargebäude. Da wir den Aufbau der Module unmittelbar an das Entfernen des Altgebäudes anschließen wollten, haben wir den Beginn der Abbrucharbeiten extrem verzögert. Also wurde mit der Fertigung der Module begonnen, bevor die Baulücke existierte. Die Herausforderung bestand darin, die maximal mögliche Größe des Modulgebäudes vor dem Abbruch des Altgebäudes zu kennen, damit es von der noch unbekanntem Kontur der späteren Baulücke aufgenommen werden konnte. Dazu musste der Wandverlauf der verbleibenden Fremdgebäude vor dem Abbruch präzise ermittelt werden. Eine recht anspruchsvolle Aufgabe, weil auf Grund des Baualters die skurrilsten Wandverläufe erwartet werden durften. Es brauchte dafür einen Lösungsansatz, den wir gemeinsam mit einem Vermessungsbüro entworfen haben.



magazin: Wie lange hat es gedauert, bis die Arbeiten auf der Baustelle beginnen konnten?

Schütt: Die Abbrucharbeiten haben Ende Juli begonnen. Mitte September war das Grundstück für die Module vorbereitet. Vom 5. bis 7. Oktober wurden die Module aufgebaut und der Dachstuhl hergestellt.

magazin: Mit Herrn Kaufmann hatten wir im vorigen magazin über einige Vorurteile beim Seriellen Bauen gesprochen. Auch Sie dürften Ihre Erfahrungen gemacht haben. Vorurteil Nummer eins: Die Buchhalter dominieren die Planungen und nicht die Architekten und Ingenieure!

Schütt: Wenn wir die Vokabel Vorurteil weglassen, passt es für mich perfekt. Geld ist die limitierende Größe. Kreativität nicht. Das ist der Maßstab, an dem jedes GEWO-Projekt gemessen wird. Wir haben zeitgleich zwei von den Rahmendaten sehr ähnliche Bauvorhaben komplett inhouse geplant und umgesetzt. Jeweils ein Gebäudekörper mit neun Wohnungen, ca. 500 Quadratmeter Mietfläche, Klinker bzw. Riemchenfassade, Satteldach, ohne Keller. Die Baukosten liegen, unter Berücksichtigung der energetischen Unterschiede, sehr dicht beieinander. Sogar die Gesamtherstellungszeiten sind vergleichbar. Das liegt an der Planungstiefe, die im Modulbau sehr viel Zeit verbraucht und bereits vor der Produktion fast vollständig abzuschließen ist. Im konventionellen Baugeschehen wird regelmäßig parallel zum Baugeschehen weiter geplant und ggf. geändert. Allein die aktiven Bauzeiten auf der Baustelle unterscheiden sich deutlich. Konventionell brauchten wir zehn Monate. Modular waren es drei.

magazin: Nummer zwei: Wirtschaftliche Vorteile gibt es gar nicht – weder für den Bauherrn noch für die Mieter!

Schütt: Nach unserer Erfahrung trifft das zu. Wir sind unablässig auf der Suche nach Kostensenkungspotenzialen. Ein Teil dieser Denkweise steckt jetzt auch in den Modulen.

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

Schütt: Modulbau limitiert in nur wenigen Bereichen. Jedenfalls bei den Herstellern, mit denen wir uns befasst haben. Das sind transportbedingte oder durch Produktionsraster vorgegebene Einschränkungen. Also beherrschbare Hürden. So kann ein Modulgebäude ebenfalls ein hohes Maß an Individualität zeigen. In der Lindenallee stammt der Entwurf komplett aus der Feder der GEWO. Unser Antritt in der Lindenallee soll beispielgebend sein und andere Eigentümer zur Veränderung anregen. Das beinhaltet auch, ein optisch reizvolles Objekt lebendig werden zu lassen.

magazin: Kommen wir zurück zu Ihrem Projekt in Nordhorn. Sie haben sich für einen Modulbau aus vorgefertigten Betonteilen von Solid.box. entschieden, obwohl die Energiebilanz von Beton zumindest zweifelhaft ist. Was war ausschlaggebend?

Schütt: KfW 40+ und DGNB-Silber im Pre-Assessment.

magazin: Was bietet Solid.box. in Sachen Barrierefreiheit, Klimaschutz, Trittschall und anderen Dingen, die zum Wohnkomfort beitragen?

Schütt: Beton ist ein guter Begleiter bei allen schalltechnischen Anforderungen. Bis auf zwei Wände sind die Wohnungen komplett in Beton ausgeführt. Barrierefreiheit haben wir in allen Wohnungen. Eine ist auch rollstuhlgerecht ausgeführt. Energetisch sind wir in der Lage, den Autarkiegrad zu variieren. Wenn wir wollen, sind 100 Prozent möglich. Da wir ein Mieterstrommodell aufsetzen und dies eigenen wirtschaftlichen Parametern gehorcht, werden es in der Lindenallee vermutlich 65 Prozent sein.

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

Schütt: Modulares Bauen beginnt mit einem anstrengenden, zeitintensiven und höchst detaillierten Planungsprozess. Denn jedes Merkmal ist abschließend vor Produktionsbeginn festzulegen. Die klassische Vorgehensweise lässt eine Überschneidung der Planungs- und Bauprozesse zu. Beide Verfahren haben ihre Berechtigung. Die Rahmenbedingungen sind entscheidungsrelevant.

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

Schütt: Da wir in den Herstellungskosten und der Gesamtprojektdauer keine Unterschiede sehen, ist unser Gradmesser die Dauer der aktiven Bauzeit. Sobald einer kurzen aktiven Bauzeit besonderes Augenmerk zu schenken ist, liegt es nahe, ein Modulhaus zu bevorzugen. Die Wahl des Werkstoffes ist eine Geschmacksfrage. Ich liebe es massiv, gebe also Beton eindeutig den Vorzug. Sollte der Markt kürzere Innovationszyklen erwarten (ähnlich wie im Automobilbau oder bei Mobiltelefonen), wird man bei der Baustoffwahl sicherlich neu denken.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

Die Entstehung des Modulbaus
der GEWO Nordhorn als Animation





Wohnstätte Stade gewinnt bundesweiten Zukunftspreis Quartiersentwicklung Kopenkamp: Schritt für Schritt **zum Ziel**

Von Hiram Kahler, Technischer Referent beim vdw Niedersachsen Bremen

Stade. Der bundesweite DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft, der zum 17. Mal von der Fachzeitschrift „Die Wohnungswirtschaft“ und der Aareon ausgelobt wurde, ging in diesem Jahr nach Stade. Die Wohnstätte erhielt die Auszeichnung für ihre Quartiersentwicklung im „Kopenkamp“. GdW-Präsident Axel Gedaschko, Schirmherr des Zukunftsprei-

ses, lobte den Ansatz der Genossenschaft als „ganzheitlich und gelungen“. Der Jury gefiel die „bauliche Multifunktionalität und soziale Mischung, klimagerechte Energieversorgung und nachhaltige Mobilität“.

Bei so viel Anerkennung aus beruflichem Munde ist man natürlich stolz bei der Wohnstätte, bleibt aber realistisch.

Vorstand Dr. Christian Pape weiß: „Eine Quartiersentwicklung ist kein abgeschlossener Prozess, sondern ein permanentes Arbeiten.“

Der Kopenkamp blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück. 1921 wurde die Baugenossenschaft Kopenkamp gegründet, die später in der Wohnstätte aufging. Bereits in den ersten zehn Jahren



entstanden mehr als 200 Wohnungen in dem Viertel. Heute verfügt die Genossenschaft über 829 Wohnungen im Kopenkamp – etwa ein Drittel ihres Gesamtbestands. Pape spricht von „der Keimzelle unserer Genossenschaft“.

Der entscheidende Wandel in dem Quartier hat vor etwa zehn Jahren eingesetzt. Damals betrug das Durchschnittsalter der Bewohner 64 Jahre, heute liegt es bei 55 Jahren. Ein sicheres Indiz dafür, dass sich etwas getan hat im Kopenkamp. Der Wohnstätte ist es schrittweise gelungen, den Wohnkomfort und damit die Lebensqualität im Viertel zu erhöhen.

Jetzt gibt es Wohnungen zum Preis von fünf Euro pro Quadratmeter bis hin zu zwölf Euro. Die angestrebte soziale Durchmischung sei durch Mieterbefragungen bestätigt worden, betont Vorstand Pape.

Auf den „großen Wurf“ war die Genossenschaft in der Vergangenheit nie aus. Vielmehr fügen sich im Stader Kopenkamp zahlreiche bauliche, technische, soziale und organisatorische Einzelmaßnahmen zu einem sehr ansehnlichen Gesamtbild. Es gibt neue Mehrfamilienhäuser mit acht bis zwölf Wohneinheiten, Doppelhäuser, die für 9,50 Euro pro Quadratmeter gemietet werden können, Typenhäuser mit



jeweils sechs Wohnungen, von denen bis Ende nächsten Jahres acht realisiert werden sollen, neue Dachgeschosswohnungen und Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens. Aktuell errichtet die Genossenschaft mit dem Verein „Gemeinschaftliches Wohnen in Stade (GEWIS)“ einen Neubau mit elf Wohnungen und großzügigen Gemeinschaftsräumen. Außerdem entstehen in Partnerschaft mit „Bethel im Norden“ 31 Kleinwohnungen für Menschen mit seelischer Behinderung.

Flankiert wird der Wohnungsbau durch ein Energiekonzept, das zwei Nahwärme-

netze und mehrere Photovoltaikanlagen einbindet. Es gibt darüber hinaus ein Carsharing-Angebot und die Möglichkeit, Lastenfahrräder zu leihen.

Seit 2009 hat die Wohnstätte 41,4 Millionen Euro in das Quartier gesteckt, 18 Millionen davon in die Bestandspflege. Trotz der nachhaltigen Aufwertung liegt die Durchschnittsmiete im Kopenkamp derzeit bei 6,73 Euro pro Quadratmeter – zum Vergleich: 2009, also vor Beginn der konzeptionellen Quartiersaufwertung, kostete die Miete im Schnitt 5,27 Euro pro Quadratmeter. ←



Fachtagung: Wärmewende in der Wohnungswirtschaft

Dezentrale Lösungen müssen her



Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?

könnte, würden damit nur ca. zwölf Millionen Tonnen CO₂ jährlich eingespart werden können.

Energiesparendes und energieeffizientes Wohnen hängt nicht nur von der Gebäudehülle, der verbauten Technik und der Anlagensteuerung, sondern auch entscheidend vom Verhalten der Bewohner ab. Insbesondere in Passivhäusern ist dieses Verhalten elementar, um die wertvoll gespeicherte Sonnenwärme nicht über unkontrolliertes Lüften zu verlieren. Eine Streuung des Verbrauchs gleichartiger Wohnungen bei unterschiedlichem Nutzerverhalten von mehr als 50 Prozent ist keine Seltenheit.

Um die Elektrifizierung stärker als bisher für die Wärmeerzeugung in Wohngebäuden nutzen zu können, bieten sich Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden der Wohn-

Hannover. „Wärmewende in der Wohnungswirtschaft“ – so lautete der Titel einer gemeinsamen Veranstaltung vom vdw Niedersachsen Bremen und dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU). Leider musste der Fachtag aufgrund der Corona-Krise „hybrid“ stattfinden. Vorteil: Die Aufzeichnung steht weiterhin als Download zur Verfügung.

Politischer Hintergrund der Tagung sind die Bestrebungen von Europäischer Union und Bundesregierung, die Treibhausgasemissionen stark zu reduzieren. Gerade erst wurden mit dem Green Deal die Ziele auf europäischer Ebene noch einmal deutlich ambitionierter formuliert. Der Gebäudesektor spielt eine besondere Rolle, da sich Treibhausgasemissionen durch energieeffiziente Neubauten ebenso wie durch energetische Sanierungen – zumindest aus technischer Perspektive – leicht reduzieren lassen. Die Anforderungskriterien an Gebäude wurden bereits in der Vergangenheit stetig angepasst. Das Ziel lautet: Bis 2050 ist der Gebäudebestand klimaneutral.

Um dieses hoch gesteckte Ziel, das in Anlehnung an den Begriff der Energiewende auch als Wärmewende bezeichnet wird, zu erreichen, bedarf es einer Umsetzungsstrategie, die derzeit Gegenstand der politischen Debatte ist.

Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen Jahren bereits enorme Summen in die Sanierung ihrer Gebäude investiert und damit eine signifikante Verbrauchssenkung und CO₂-Einsparung erzielt. Aber: Der Gesamtbeitrag der Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz ist trotzdem begrenzt, denn sie tragen nur mit knapp zwei Prozent zu den energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland bei. Selbst wenn die Wohnungswirtschaft ihre Bestände komplett CO₂-frei mit Wärme und Warmwasser versorgen

an. Aber die ansonsten von der Gewerbesteuer befreite Vermietungstätigkeit würde durch die Nutzung einer PV-Anlage komplett gewerbesteuerpflichtig. Seit Langem setzt sich der vdw deshalb für die steuerliche Änderung beim sogenannten Mieterstrom ein. Doch solange diese Hemmnisse bestehen, fehlt es an Anreizen, den notwendigen „Grünen Strom“ u.a. für dezentrale Power-to-Gas-Anlagen auch dezentral zu erzeugen und zu verbrauchen.

Gerade darin sieht die Wohnungswirtschaft erhebliche Chancen für die Wärmewende, sei es durch die Nutzung von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, durch Geothermie oder eben durch den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen. Für die Zukunft geht es vor allem auch darum, die Techniken zu vernetzen und in größere Quartierslösungen einzubinden. Zweiter großer Hebel für eine erfolgreiche Wärmewende im Gebäudebereich ist die Speicherung des (Solar-)Stroms im Gebäude oder im Quartier.

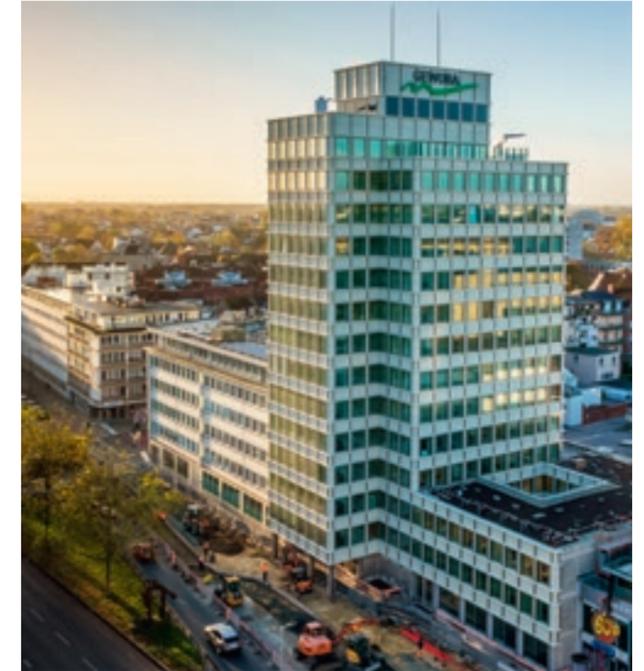
Auch Wasserstoff kann nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft fossile Brenn- und Treibstoffe ersetzen bzw. verdrängen. Sogenanntes „erneuerbares“ oder „grünes“ Gas könnte dabei in einem einfachen chemischen Elektrolyseprozess aus Wasser gewonnen und problemlos in das vorhandene 500.000 Kilometer lange deutsche Gasnetz eingespeist und gespeichert werden. Viele wichtige Aspekte wurden bei der Fachtagung angesprochen. Entsprechend zuversichtlich fiel das Fazit der Veranstalter aus. „Die Energiewende kann nicht ohne Sektorkopplung gelingen“, sagte Dr. Reinhold Kassing vom VKU. Und vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ergänzte: „Die Wärmewende wird vor Ort, also im Quartier, stattfinden. Deshalb müssen auch die Nutzer mit einbezogen werden.“ ←

Umbau des Gewoba-Hochhauses abgeschlossen

Alles neu auf 14 Etagen

Bremen. Die Komplettsanierung des markanten GEWOBA-Verwaltungsgebäudes am Bremer Rembertiring ist in weiten Teilen abgeschlossen. Rund zweieinhalb Jahre haben die Bauarbeiten gedauert. Die Investitionssumme beträgt 16,5 Millionen Euro. Eine der markantesten Veränderungen ist die neue Fassade aus geriffelten Keramikfliesen. Sie trägt wie die neue Dämmung, die Lüftungs- und Heizungsanlagen sowie die tiefen Fenster zu einer besseren Energiebilanz bei. Das war neben der Erneuerung des Brandschutzes und der Sicherheitstechnik einer der Hauptgründe für den Umbau. Nach Angaben der GEWOBA rechnet man mit einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 68 Prozent.

Insgesamt 320 Mitarbeiter erwartet in der Zentrale ein neues Raumkonzept, nicht nur aufgrund der 42 neuen Arbeits- und Nebenräume im angrenzenden Neubau. So gibt es jetzt ein Eltern-Kind-Büro mit zwei Schreibtischen und angrenzendem Spiel- und Ruhebereich samt Wickelablage, ein Bistro und einen Doppelraum aus Bibliothek mit Sofas sowie einem Bereich mit Konferenztisch für abteilungsübergreifende Teamarbeit. ←



Namen und Nachrichten

Versprochen:

Die Wohnungsgenossenschaft spar+bau in Hannover wird bis Mitte nächsten Jahres auf coronabedingte Wohnungskündigungen bzw. -räumungen verzichten. Außerdem werde es bis Ende Juni keine Mieterhöhungen geben, kündigte Vorstand Udo Frommann an. Wohnungs- und Gewerbemietern, die aufgrund der Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind, versprach Frommann die Unterstützung des Spar- und Bauvereins.

Großzügig I:

Seit sechs Jahren engagieren sich die Braunschweiger Wohnungsbaugenossenschaften BBG und Wiederaufbau gemeinsam mit der PSD-Bank für die „Braunschweiger Tafel“. So wurden in den vergangenen Jahren jeweils 220 Tafelkunden zu einem festlichen Weihnachtessen in die Maschinenhalle des Steigenberger Parkhotels eingeladen. Diese wohltätige Veranstaltung fällt wegen der Pandemie in diesem Jahr aus. Stattdessen spenden die drei Sponsoren 10000 Euro direkt an die Tafel.



Böse Überraschung:

Die gbg Hildesheim hat bei der Komplett-Sanierung des Theaters (siehe vdw magazin 4_2020) einen herben Rückschlag erlebt. Ein technischer Fehler in der Sprühflutanlage hat dazu geführt, dass rund 50000 Liter Wasser auf die Bühne niedergegangen sind. Der Schaden liegt im Millionenbereich. Das Theater für Niedersachsen ist mit seinem Programm behelfsmäßig in einer Multifunktionshalle in Hildesheim untergekommen.

Großzügig II:

Der Aufsichtsrat der hannoverschen Wohnungsgenossenschaft spar+bau hat einen Teil seiner diesjährigen Vergütungen gespendet. 5000 Euro gingen an den gemeinnützig anerkannten Verein „A little help from my friends“, der unter dem Motto „Hannoveraner helfen Hannoveranern“ Menschen unterstützt, die unverschuldet in eine finanzielle Notsituation geraten sind und bei denen die bestehenden sozialen Strukturen nicht greifen.



Großzügig III:

Die Kreis-Wohnungsbau-Gesellschaft Helmstedt hat 2500 Euro für das DRK-Projekt „Herzensretter“ gespendet. Gefördert werden damit Erste-Hilfe-Kurse für Kinder und Jugendliche.



Neubau I:

Die ESPABAU hat in Bremen-Findorff mit dem Bau von insgesamt 30 neuen Wohnungen begonnen. Auf dem zentral gelegenen Baugrundstück musste die Genossenschaft zunächst einen 60 Jahre alten Pavillon nebst Keller abreißen. Auf der freigewordenen Fläche entsteht ein Neubau mit 16 Zwei- und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen. Über den Neubau erschließt die ESPABAU zudem anliegende Bestandsgebäude, deren Dachstühle abgetragen und durch Aufstockungen ersetzt werden. Auf diese Weise entstehen weitere zwölf barrierefreie Wohnungen. Fertigstellung ist im kommenden Sommer.

Neubau III:

Auf den Ostfriesischen Inseln ist bezahlbarer Wohnraum extrem knapp. Die Wohnungsbau Friesland wirkt diesem Problem ein wenig entgegen und baut auf Wangerooge zehn öffentlich geförderte Wohnungen. Im Frühjahr 2022 sollen sie bezugsfer-

tig sein. Die Wohnungen sind barrierearm ausgestattet, zwei sogar rollstuhlgerecht. Die Baukosten inklusive Grundstück belaufen sich auf 2,8 Millionen Euro, davon sind rund 2,4 Millionen Euro Landesdarlehn. Die anfängliche Miete beträgt 9,50 Euro pro Quadratmeter.



Neubau II:

Auf der Großbaustelle Wiesbadenbrücke in Wilhelmshaven geht es mit großen Schritten voran. Die Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau hat bereits mit der Vermietung begonnen. Anfang des nächsten Jahres sollen die ersten Mietverträge unterzeichnet werden, obwohl sich die künftigen Bewohner noch etwas gedulden müssen: Geplante Fertigstellung ist im Frühjahr 2022. Das Interesse an dem neuen Quartier ist riesengroß. Bereits jetzt liegen der Genossenschaft mehr als 1000 Voranfragen vor. Insgesamt entstehen 300 Wohnungen bei einem Bauvolumen von 120 Millionen Euro. Die Mietpreise werden zwischen 10,50 und 12 Euro pro Quadratmeter liegen.



Neubau IV:

Die GEWO Nordhorn errichtet derzeit ein Wohnhaus mit neun öffentlich geförderten Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Baukosten: 1,15 Millionen Euro. Im Februar können die neuen Mieter einziehen. Das Gebäude wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Der Erhalt des umstehenden Baumbestandes war für die Planer eine große Herausforderung.

**Neubau V:** →

Die GBN baut in Nienburg 22 Wohnungen in zwei Gebäuden. Das erste Haus ist bereits fertig, die Fertigstellung des zweiten Hauses ist für Ende Dezember geplant. Eine Wohnung wird vom Landkreis Nienburg als Kindertagespflege genutzt.

**Neubau VI:**

Die kwg Hildesheim hat in Algermissen mit dem Bau von zehn öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Zuvor musste ein Schlichtbau abgerissen und das Grundstück für den Neubau hergerichtet werden. Die Baukosten werden mit 1,9 Millionen Euro, die Einstiegsrente mit 7,20 Euro pro Quadratmeter angegeben. Weitere Projekte mit öffentlicher Förderung realisiert die kwg in Gronau und Hasede. Beim ARGENTUM in Holle wurde unterdessen ein coronagerechtes Richtfest gefeiert. Im kommenden Mai soll der Fünf-Millionen-Euro-Bau mit seinen 18 Wohnungen fertig werden.

← **Neubau VII:**

Der Spar- und Bauverein Hannover baut im sogenannten Vital-Quartier im Stadtteil Seelhorst 50 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Im kommenden April können die Mieter einziehen.

Neubau VIII:

Die Wohnungs- und Immobilien GmbH in Bremerhaven (gwf) hat den symbolischen Grundstein gelegt für ein vierstöckiges Wohn- und Geschäftshaus. Baukosten: rund drei Millionen Euro. Spätestens Anfang 2022 sollen die 14 neuen, barrierefreien Wohnungen bezugsfertig werden. Geschäftsführer Olaf Klinge kündigte an: „Der Neubau erfüllt auch hohe energetische Anforderungen und wird mit einer Luftwärmepumpe beheizt.“ Die Kaltmiete soll bei Erstbezug bei acht Euro pro Quadratmeter liegen.

**Neubau IX:**

Die hannoversche Wohnungsgenossenschaft Heimkehr will bis 2023 rund 500 neue Wohnungen errichten. Zwei aktuelle Beispiele: Im Stadtteil Vahrenwald baut die Heimkehr derzeit 33 moderne Wohnungen. Und im Baugebiet Buchholzer-Grün werden 24 Mietreihenhäuser und 44 Mietwohnungen im Januar bezugsfertig. 33 Millionen Euro hat die Genossenschaft dort investiert.

**Jubiläum:**

Die GEWOBA und Klimaschutzagentur energiekonsens in Bremen bieten seit zehn Jahren den EnergieSparCheck an, eine kostenlose Energieberatung für Mieter der Wohnungsbaugesellschaft. Fast 4000 GEWOBA-Haushalte haben das Angebot bislang in Anspruch genommen. Im Schnitt konnten sie durch zumeist kleine und sehr praktische Maßnahmen ihren Stromverbrauch um 275 Kilowattstunden im Jahr senken. Dadurch sparten die GEWOBA-Mieter seit Projektbeginn in Summe mehr als 5,6 Millionen Kilowattstunden beim Stromverbrauch und der Warmwassererwärmung. Das entspricht rund 2840 Tonnen CO₂.



Anzeige

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

Echt öko:

Die NEULAND hat in der Wolfsburger Nordstadt zehn Obstbäume gepflanzt, eine Blühwiese eingesät und ein Insektenhotel aufgestellt. Aufsichtsratsvorsitzende Immacolata Glosemeyer und Geschäftsführer Hans-Dieter Brand griffen selbst zum Spaten, um die Bäume noch rechtzeitig vor der kalten Jahreszeit in die Erde zu bekommen. Auch an zwei weiteren Stellen im Stadtgebiet hat die NEULAND ähnliche Projekte realisiert.

↓



Plan I:

Die Braunschweiger Baugenossenschaft wird im Nördlichen Ringgebiet im zweiten Bauabschnitt 110 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bauen, davon sind mehr als 80 öffentlich gefördert mit einer Einstiegsrente von 6,10 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 40 und 110 Quadratmetern. Insgesamt werden auf der rund 4,4 Hektar großen Baufläche 500 neue Wohnungen entstehen. Die Nibelungen-Wohnbau, die auch für die Erschließung zuständig ist, und die Wohnungsgenossenschaft Wiederaufbau beteiligen sich ebenfalls. Baubeginn wird im Spätsommer 2021 sein, die Fertigstellung ist für Ende 2023 geplant.

Plan III:

Die Städtische Wohnungsbau Göttingen wird im Stadtteil Weende 36 Wohnungen errichten. Der Stadtrat hat grünes Licht für das Vorhaben gegeben.



↑

Umgezogen:

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft in Braunschweig hat ihr neues Geschäftshaus bezogen. Die Nutzfläche des zweistöckigen Neubaus beträgt etwa 600 Quadratmeter. Im Empfangsbereich werden die Besucher von einem digitalen Infoscreen empfangen. Insgesamt wurde viel Wert auf moderne Funktionalität gelegt. Beleuchtung, Heizung und Außenjalousien lassen sich smart steuern. Durch die aufgeständerte Bauweise konnte der Bereich unter dem Gebäude als Parkraum gestaltet werden. Der anfallende Müll wird über ein Unterflursystem entsorgt. Der ökologische Gedanke spielte beim Bau ebenfalls eine Rolle. Das Flachdach und die angrenzenden Garagen wurden mit einem extensiven Gründach ausgestattet, was sicherlich nicht nur die beiden Vorstandsmitglieder Silke Koch-v. Czapiewski und Andreas Rost freut.

Plan II:

Auf dem Gelände einer ehemaligen Schule in Nordhorn plant die GEWO den Bau von rund 100 Wohnungen – Teile davon öffentlich gefördert. Das kommunale Wohnungsunternehmen hatte dazu einen Architektenwettbewerb ausgelobt. 13 Entwürfe gingen ein. Die Jury vergab den ersten Preis letztlich an Schamp & Schmalöer Architekten Stadtplaner PartGmbH, Dortmund (Gebäude) und Landschaft planen + bauen NRW GmbH, Dortmund (Freianlagen).

Plan IV:

Die NEULAND plant in Wolfsburg-Westhagen den Bau von mehr als 130 barrierefreien Mietwohnungen. Vorgesehen sind Bauten in Holzhybridbauweise. Baubeginn soll 2022 sein. Die Kosten werden auf 30 bis 40 Millionen Euro taxiert.



Schön bunt:

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft hat die örtliche Kunstaktion #steinfiebergifhorn unterstützt. „Einfach, um ein bisschen Farbe in die triste Corona-Zeit zu bringen“, sagte Vorstand Andreas Otto. Prämiert wurden die am schönsten bemalten Steine. Einsendungen gab es reichlich, und die Motive waren nicht nur farbig, sondern auch vielfältig.



Gutes Klima:

Der Spar- und Bauverein Hannover hat die CO₂-Emissionen in seinem Gebäudebestand seit 1990 um fast 40 Prozent gesenkt. Möglich gemacht wurde dieser erhebliche Beitrag zum Klimaschutz durch hohe Millionenbeträge, die in die energie-

tische Sanierung investiert worden sind. Aktuellstes Beispiel ist die klimagerechte Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Arndtstraße. Besonders augenfällig ist die Photovoltaikanlage auf dem Dach. 27 Module erzeugen jährlich 9200 Kilowattstunden Strom. 85 Prozent nutzt spar+bau selbst, 15 Prozent werden eingespeist.

Aufgewertet:

Die Städtische Wohnungsbau Göttingen treibt ihre Quartierssanierung „Grüne Mitte Ebertal“ vehement voran. Abriss – Neubau – Nachverdichtung ist der Dreiklang, der in dem 1960er Jahre-Gebiet für mehr Lebensqualität sorgen soll. Mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung werden in den nächsten Jahren 17 ältere Mehrfamilienhäuser Schritt für Schritt ersetzt. Dafür hatte das Land bereits im vorigen Jahr ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 4,375 Millionen Euro gewährt, 270 000 Euro hat die Stadt Göttingen dazugegeben.

Kürzlich wurde nun ein erster Neubau mit 25 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen können mit Strom versorgt werden, der dezentral durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt wird. Bauminister Olaf Lies lobte nach einem Ortstermin das Quartierskonzept: „Ein positives Projekt und ein Impuls für Niedersachsen. Wir haben jetzt die Möglichkeit, mit finanziellen Mitteln der öffentlichen Hand die Wohnungsbaugesellschaften bei diesen Projekten zu unterstützen, und das sollten wir auch nutzen.“





Aufs Huhn gekommen:

Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft hat in Hannover-Linden sehr zur Freude der Nachbarschaft eine ungewöhnliche Idee umgesetzt: Auf einer Rasenfläche in einem geräumigen Innenhof wurden fünf Leihhühner angesiedelt. „Diese Aktion ist kein ungelegtes Ei, sondern eine Mitglieder-Aktion, die richtig gut ankommt“, sagt OSTLAND-Marketingexpertin Daniela Kremer. Schnell haben sich neben den ursprünglichen „Hühnerpaten“ weitere Mitglieder gefunden, die beim Füttern und der Pflege mithelfen.

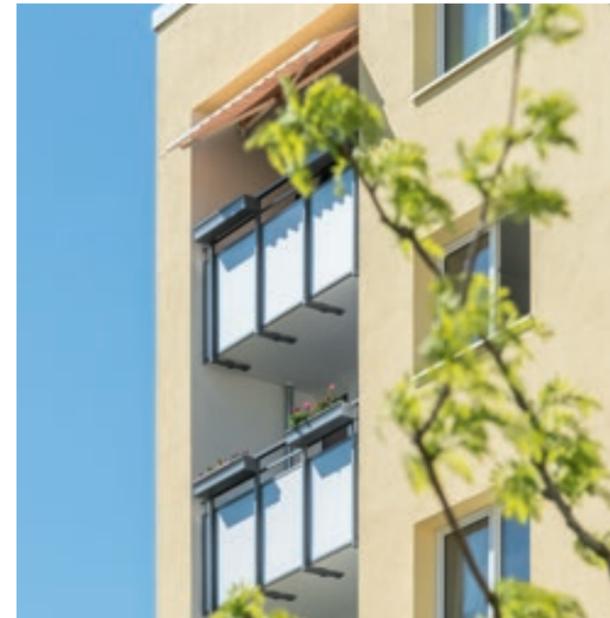
Kinder in der Stadt:

Die GEWOBA hatte seine Architektur-Wettbewerbsserie „ungewöhnlich wohnen“ in diesem Jahr unter das Motto „Kinder in der Stadt (KIDS)“ gestellt. Unter anderem in Bremen-Nord haben Grundschüler daraufhin kindgerechte Wohn- und Lebenskonzepte entwickelt und mit Architekten diskutiert. Ihre Ideen und Vorschläge sollen in künftige Stadtentwicklungskonzepte einfließen.



Startschuss:

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova hat unweit des Ihme-Zentrums mit dem Bau einer neuen Konzernzentrale für die hannoverschen Stadtwerke enercity begonnen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 90 Millionen Euro. Der sechsstöckige Gebäudekomplex ist ein Entwurf des Stuttgarter Büros „haascock-zemmerich STUDIO2050“. Herzstück des Entwurfs ist das gläserne Atrium mit Konferenzräumen, moosbewandeter Fitnessfläche und Blick auf die Ihme.



Umfangreich:

Die GEWOBA hat in Bremerhaven 8400 Wohnungen, davon etwa 650 im Ortsteil Bürgerpark-Süd. 2013 hat das Unternehmen mit der Sanierung dieses Bestandes begonnen und seitdem fast 17 Millionen Euro investiert. Unter anderem wurden auf alte Waschbetonfassaden moderne Wärmedämmverbundsysteme aufgebracht. Neben weiteren energetischen Maßnahmen wurde auch ein Farbkonzept umgesetzt, so dass die Siedlung statt grau nun hell und freundlich wirkt.

Auszeichnung:

Die Zeitschrift „freundin“ und das Bewertungsportal kununu haben in einer großen Studie die familienfreundlichsten Arbeitgeber Deutschlands und Österreichs ermittelt. Im Bereich Immobilien / Facility Management hat Gundlach Immobilien aus Hannover den ersten Platz belegt. Das Familienunternehmen beschäftigt 235 Mitarbeiter.



Pfiffig:

Die GEWOBA und die Bremer Straßenbahn AG werben auf pfiffige Art und Weise für das Tragen einer Alltagsmaske. GEWOBA-Chef Peter Stubbe (rechts) und sein BSAG-Kollege Hajo Müller enthüllen eine Straßenbahn, die mit einem „Schnutenpulli“ verziert ist.

Innovativ:

Der vdw reagiert auf die anhaltende Corona-Krise und bietet seit kurzem Seminare auch im „Hybrid-Format“ an. Einige wenige Teilnehmer und der Referent sind im Verbandsgebäude in Hannover anwesend, weitere Interessierte verfolgen das Seminar „live“ übers Internet an ihren Arbeitsplätzen. Zur Premiere referierte Rechtsanwalt Detlef Wendt gekonnt und gut gelaunt über „Tricks der Mieter“.



Geschafft:

„Aus einer Bauruine wurde ein Schätzchen.“ So urteilt die kwg Hildesheim in ihrer Mieterzeitung selbst über ein Projekt der ganz besonderen Art. In Bad Salzdetfurth hatte sich das Unternehmen 2017 der seit vielen Jahren leerstehenden „Saline“ angenommen. Das 66 Meter lange zweigeschossige Gebäude und das 1400 Quadratmeter große Grundstück in unmittelbarer Innenstadtlage waren zu dem Zeitpunkt längst zu einem Schandfleck im Kurort geworden. Jetzt ist die Revitalisierung abgeschlossen. In der Saline werden eine Krippe, eine Kindertagesstätte und ein Museum untergebracht. Außerdem gibt es zwei Wohngruppen mit insgesamt 18 Plätzen für schwerkranke Beatmungspatienten, die auf eine intensive Pflege angewiesen sind.

Zur Person



Henning Schreiber, seit 1989 geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Göttingen, wurde am 1. Dezember altersbedingt in den Ruhestand verabschiedet. Neben seiner Tätigkeit in der Genossenschaft, deren Wohnungsbestand während Schreibers Amtszeit um 1200 Wohneinheiten gewachsen ist, hat er sich über viele Jahre ehrenamtlich engagiert. So gehörte Henning Schreiber fünf Jahre zum Prüfungsausschuss der IHK Hannover-Hildesheim bei der Ausbildung der Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Seit 1995 war er

Mitglied im GdW-Fachausschuss „Spareinrichtungen“ und seit 2000 Delegierter zum Gesamtverbandstag. Zu seinem Abschied bedankte sich Henning Schreiber beim vdw Niedersachsen Bremen und beim GdW für die fachliche Unterstützung und die Begleitung über mehrere Jahrzehnte. „In guter Erinnerung bleiben meine Kolleginnen und Kollegen aus dem Verbandsbereich und insbesondere die Verbandsdirektoren Prof. Helmut Jenkis, Bernd Meyer, Heiner Pott und Dr. Susanne Schmitt“, betonte Schreiber.



Sven Gottschalk übernimmt am 1. Januar die Geschäftsführung der Peiner Heimstätte. Bislang war er Kaufmännischer Leiter und Prokurist im Unternehmen. Er tritt die Nachfolge von Friedhelm Seffer an, der die Geschicke der Peiner Heimstätte zuletzt interimsmäßig geleitet hat.



Martin Schneider rückt in den Verbandsrat nach. Der tragische Tod von Michael Nahrstedt wirkt sich auch auf die Zusammensetzung des vdw-Verbandsrats aus, der sich nur rund zwei Wochen vor dem traurigen Ereignis konstituiert hatte. Den Platz von Nahrstedt übernimmt Martin Schneider, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr in Hannover. Schneider ist erstmals im Verbandsrat aktiv.



Dirk Martin leitet seit Kurzem den Aufsichtsrat der Wohnungsbau-Genossenschaft Laatzen. Er hat damit die Nachfolge von Peter Gumboldt angetreten, der altersbedingt ausgeschieden ist. Martin gehört seit 2016 dem Aufsichtsrat an. Auch über die Genossenschaft hinaus ist er in der Wohnungswirtschaft bekannt, denn seit anderthalb Jahren leitet er im Niedersächsischen Umweltministerium das Referat Wohnraumförderung.



Marvin Langner hat seine Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann mit der Note „sehr gut“ bestanden. Der Auszubildende der GSG Oldenburg ist damit der einzige im Bezirk der IHK Oldenburg, dem dieses Glanzstück gelungen ist.

Irina Helm (Bildmitte) wird bei der Neuland in Wolfsburg zum 1. Januar zweite Geschäftsführerin neben Hans-Dieter Brand, der zukünftig als Sprecher der Geschäftsführung fungiert. Helm ist seit 1992 im Unternehmen und somit ein echtes „Eigengewächs“. Der berufliche Weg der gelernten Immobilienkauffrau, die verschiedene berufsbegleitete Studiengänge absolviert hat, führte sie über zahlreiche Stationen innerhalb der Neuland bis hin zur Bereichsleitung und zur Prokuristin.



Auf Mietersuche?

Anfragen ohne Ende?

Nichts passendes dabei?

Das wird schon.

Jetzt kostenlos inserieren und passende Mieter finden.



Termine

14.
JANUAR 21

HANNOVER
auftakt 21 / vdw-Neujahrsempfang
(virtuell aufgrund der Corona-Pandemie)

15./16.
APRIL 21

BAD ZWISCHENAHN
39. Zwischenahner
Gespräch

24.
MÄRZ 21

HAMBURG
Fachtagung Digitalisierung

28./29.
APRIL 21

HAMBURG
Gemeinsamer Genossenschaftstag
von vdw und VNW

7./8.
SEPTEMBER 21

BAD LAUTERBERG
vdw-Verbandstag

Bildnachweise:

Titelgrafik: Franziska Köppe, madiko.com; S.3: iStock_ curtoicourto; S.10: Heimkehr; S.12: picturepress_Caspar Sessler; S.13 oben links: picturepress_Marcus Bredt, oben rechts: picturepress_Olaf Mahlstedt, mitte: picturepress_btp architekten BDA Olaf Mahlstedt, unten links: picturepress_cho-ra blau Visualisierung + Grafik, unten rechts: picturepress_Andrea Janssen; S.16_Axel Born; S.17 unten: GBN Nienburg; S.20: Wohnstätte Stade; S.22: UESTRA; S.24-27: GEWO Nordhorn; S.28, 29: Wohnstätte Stade; S.31 oben: Gewoba; S.33: Espabau; S. 32 rechts, S.33 unten, S. 37 mitte: Spar+Bauverein; S.34 oben: GBN; S.34 mitte: kwg; S. 34 unten: gwf; S.35 links: B+B; S.36 mitte: NEULAND; S.37 oben: GWG; S.38 oben: OSTLAND; S. 38 unten: hanova; S.44: AdobeStock_fotoak80; S.45: Bertold Fabricius; Seite 46: AdobeStock_sebra; S.47: Haufe; S. 51: Volkshheimstätte e.G.; S.52: STÄWOG; S.54: Berthold Fabricius; S. 56: AdobeStock_Fineas; Unten: Berthold Fabricius; S. 58: AdobeStock_lovelyday12; S. 62: AdobeStock_Benedikt; S.63: Matthias Bert; S.64: KALO; S.68: Reiner_Freese; S. 70: AdobeStock_MaxSafaniuk; S. 72: AdobeStock_JackF



REDAKTION

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

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

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

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

Jörg Cammann
Steuern
Tel.: 0511 1265-123
E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

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

HERAUSGEBER

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

ANZEIGEN

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

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

QUBUS media GmbH
Utermöhlestr. 9
31135 Hildesheim



MyVallox

Die smarte Art der Lüftung.

Die zentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung von Vallox sorgen immer für ein ausgewogenes und gesundes Wohnraumklima. Die modernen und hocheffizienten Wand- und Deckengeräte der Professional Line erzielen dabei je nach Größe Luftleistungen von 50 bis 850 m³/h. Noch mehr Komfort bei der Bedienbarkeit bringt die Fernsteuerung des Lüftungssystems. MyVallox Control bietet Ihnen vertraute, intuitiv nutzbare Steuerungsmöglichkeiten für Ihre smarte Vallox-Lüftungsanlage. Sind Lüftungs- und Endgerät (z. B. Smartphone) mit dem Heimnetzwerk verbunden, ist eine kabellose Nutzung möglich. Die LAN-Schnittstelle ist serienmäßig Teil des Systems. Und mit der Registrierung in der MyVallox Cloud lassen sich sämtliche Gerätefunktionen überall auf der Welt nutzen.

vallox.de

VALLOX
HOME of FRESH AIR



NFG

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

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

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

NFG unterstützt Sie mit modernen Technologien und innovativen Komplettsystemen.

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

IM AUFTRAG VON



Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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



BRÖTJE
HEIZUNG



Präsenzveranstaltung **oder** Umlaufverfahren?

Die Beschlussfassung bei Genossenschaften im Umlaufverfahren nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht.

Hamburg. Viele Genossenschaften haben zu Beginn der Corona-Pandemie ihre Mitgliederversammlungen in den Herbst 2020 verschoben. Das geschah in der Hoffnung, dass die Infektionszahlen im Verlaufe des Sommers sinken und eine Mitgliederversammlung im Herbst eher durchführbar sein würde.

Leider stiegen die Infektionszahlen in den September- und Oktoberwochen rasant an, so dass die Bundesregierung für den November einen "Lockdown light" verordnete. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Textes ist die Entwicklung in der näheren Zukunft nicht absehbar. Experten befürchten allerdings, dass die Einschränkungen noch einige Monate andauern werden.

Aus dem Grund trafen mehrere Genossenschaften die Entscheidung, ihre Mitgliederversammlung – trotz einer rechtlich noch möglichen Durchführbarkeit – abzusagen. Es stellt sich die Frage, inwiefern die für die geplante Versammlung angedachten

Beschlussfassungen anderweitig, namentlich im sogenannten schriftlichen Umlaufverfahren, nachgeholt werden können.

Gesetzgeber macht keine Vorgaben

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie eröffnet hierzu in § 3 Abs. 1 eine gesetzliche Möglichkeit, Beschlussfassungen schriftlich oder elektronisch durchzuführen, selbst wenn das – wie bei den meisten Genossenschaften – in der Satzung nicht vorgesehen ist. Der Gesetzgeber hat im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie allerdings keine Vorgaben zum Verfahrensablauf des Umlaufbeschlusses getroffen.

Es liegt in der Natur der Sache eines Umlaufverfahrens, dass die Mitgliederrechte bei der Durchführung eines Umlaufverfahrens

nicht in gleichem Maße gewahrt werden wie bei Durchführung einer Präsenzversammlung vor Ort. Denn anders als bei der Durchführung einer Versammlung hat der betroffene Vertreter bzw. das Genossenschaftsmitglied nicht die Möglichkeit wie in einer Versammlung, aufzustehen und sich zu äußern bzw. zu diskutieren.

Mindestmaß zur Wahrung von Mitgliederrechten ist einzuhalten

Allerdings muss der Einladende darauf achten, dass auch bei einem Umlaufbeschluss zur Wahrung der Mitgliederrechte ein Mindestmaß an Regeln eingehalten wird. Es droht sonst die Anfechtbarkeit des jeweiligen Beschlusses. Auch ist zu beachten, dass eine schriftliche Beschlussfassung sich für bestimmte Arten von Beschlussfassungen eher eignet als für andere Arten von Beschlussfassungen.

Die Wahlen zum Vorstand oder Aufsichtsrat erscheinen zum Beispiel insbesondere dann, wenn die Satzung noch jeweilige Besonderheiten/Einschränkungen betreffend die Wahlvorgänge vorgibt, für eine schriftliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren aufgrund des entstehenden verwaltungsorganisatorischen Aufwandes eher weniger geeignet.

Zudem bleiben ein Vorstandsmitglied oder ein Aufsichtsratsmitglied gemäß § 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie ohnehin auch nach Ablauf der Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt, so dass für die Durchführung von Wahlen im schriftlichen Umlaufverfahren eigentlich kein Bedarf besteht.

GdW veröffentlichte Anleitung

Der GdW hat in seinen FAQ auf S. 83 ff. eine hilfreiche „Kochanleitung“ zur Durchführung eines schriftlichen Umlaufverfahrens entwickelt. Wenn Genossenschaften das schriftliche Umlaufverfahren nutzen wollen, steht Ihnen der Unterzeichner für Rückfragen zur Verfügung. Das stellt keine Empfehlung dar, anstatt einer Präsenzversammlung auf das schriftliche Umlaufverfahren auszuweichen.

Aufgrund der rechtlichen Unwägbarkeiten und des teilweise hohen verwaltungsorganisatorischen Aufwands bei einem schriftlichen Umlaufverfahren sollten der Nutzen und die Risiken gegenüber der Durchführung einer – zurzeit noch rechtlich zulässigen – VeS. 47:rsammlung genau abgewogen werden. Wenn Sie sich aber für ein schriftliches Umlaufverfahren entscheiden, stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. ←



DR. KAI MEDIGER

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

Anzeige

Energieeffizienz ist unsere leichteste Übung

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

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

CLAGE



Meetings und Abstimmungen ziehen wegen Corona **in den virtuellen Raum**

In den Zeiten von Corona sind Teambesprechungen oder Vorstandssitzungen im Internet eine gute Alternative. Die Technik bietet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltern auch die Möglichkeit, Eigentümer, Mitglieder und Vertreter online zu versammeln.

Wichtige Termine in Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften stehen in diesen Tagen unter neuen Vorzeichen. Wie sollen Vorstand und Aufsichtsrat ihre Sitzungen abhalten? Sollen die Mitglieder- und Vertreterversammlungen verschoben werden oder versucht man den Weg über das Internet? Mit dem "Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht" hat der Gesetzgeber nämlich

für Vereinfachungen gesorgt.[1] Demnach können Vorstand und Aufsichtsrat für eine begrenzte Zeit virtuelle Sitzungen auch ohne Grundlage in der Satzung oder Geschäftsordnung durchführen, im Umlaufverfahren oder als Telefon- oder Videokonferenz. Analog wurde die Möglichkeit für virtuelle Versammlungen geschaffen. Beschlüsse der Mitglieder können schriftlich oder elektronisch gefasst werden.

Was heute die Teilnehmer schützt, spart morgen Aufwände

Nicht nur in Zeiten von Corona haben Besprechungen im Web Vorteile. Anfahrtswege entfallen, ebenso Kosten für den Veranstaltungsort. Termine lassen sich auch dann kurzfristig anberaumen, wenn die Teilnehmer verstreut oder unterwegs sind – ein Vorteil, den ich auf Geschäftsreisen sehr schätze. Doch wie lässt sich ein dezentrales Meeting effizient gestalten? Durch die kollektive Verlagerung der Arbeit ins Homeoffice sammeln die Unternehmen aktuell Erfahrungen, die auch für virtuelle Treffen und Versammlungen mit Stakeholdern wertvoll sein können.

Zum einen können jetzt verschiedene Technologien getestet werden. Die Tools für Video- und Telefonkonferenzen, ob Webex, GoToMeeting oder Microsoft Teams, sind webbasiert und werden als Software-as-a-Service angeboten. Somit sind sie monatlich kündbar. Sie bieten inzwischen auch viele Collaboration-Funktionen. Für externe Teilnehmer ist die Technik weder aufwändig noch kompliziert: Benötigt werden ein PC oder Tablet – zur Not tut es sogar das Smartphone –, eine stabile Internetverbindung sowie die Einladung mit Link zum Meeting und Einwahl-Code. Ein Testlauf vorab ist immer empfehlenswert. Ein Headset ist praktisch und komfortabel, aber nicht zwingend nötig.

Zum anderen wird das Konferieren im Internet nun eingeübt. Denn nicht in allen Unternehmen war es bislang selbstverständlich, wichtige Besprechungen online durchzuführen. Grundsätzlich bedarf es mehr verbaler Führung als im Präsenzmeeting, da die Raumorientierung fehlt und Augenkontakt nur eingeschränkt möglich ist. Das muss etwa bei der Anmoderation von Beiträgen bedacht werden. Dass sich alle Teilnehmer per Video sehen, ist weniger wichtig als eine gute Tonqualität. Ein besonderes Augenmerk sollte auf der visuellen Darstellung bzw. beziehungsweise Unterstützung der besprochenen Inhalte liegen. Dazu wird der Bildschirm geteilt, auf dem sich dann alles von der Präsentation bis zur Beschlussvorlage zeigen und live bearbeiten lässt.

Von der Telefonkonferenz zur virtuellen Versammlung

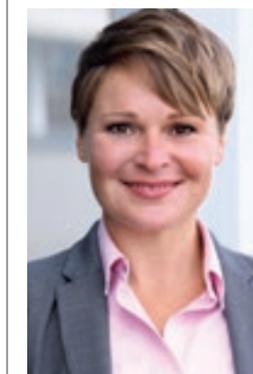
Moderne Webmeetings gehen noch weiter. Eine mögliche Technik habe ich für die virtuelle Eigentümerversammlung bereits vorgestellt. Für andere Versammlungen mit Beschlussfassung lässt sie sich problemlos adaptieren. Der Vorteil: Nicht nur Interaktionen, sondern auch der situative Rahmen wird in die Virtualität übertragen. Veranstalter und Teilnehmer agieren über Avatare in einem individuell simulierten Veranstaltungsraum. Man kann sich per Handzeichen melden, ein Whiteboard für gemeinsame Notizen oder Vereinbarungen nutzen, geheime oder öffentliche Abstimmungen abhalten und vieles mehr.

Wie praktikabel der digitale Weg für größere Veranstaltungen ist, muss in der Praxis ausgelotet werden. Wird ähnlich wie bei Webinaren vor allem präsentiert und zum Schluss noch eine Fragerunde abgehalten – die Teilnehmer stellen die Fragen per Chat, der Vortragende beantwortet sie live –, sind Online-Versammlungen auch bei größerer Teilnehmerzahl gut zu handhaben. Auch Abstimmungen sind hier kein Problem. Je häufiger und stärker die Eigentümer oder Mitglieder allerdings involviert sind – durch Wortbeiträge, Diskussionen, Ad-hoc-Abstimmungen –, umso kleiner sollte der Kreis gehalten sein.

Moderne Eigentümerversammlungen nach neuem WEG-Recht

Zum 1.12.2020 tritt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft. Zahlreiche Bereiche werden darin grundlegend neu gestaltet, u.a. auch die Teilnahme an Eigentümerversammlungen in elektronischer Form. So können die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer auch in elektronischer Form an Eigentümerversammlungen teilnehmen können. Unter Berücksichtigung, dass es dazu eines Beschlusses bedarf und dass die Möglichkeit der Präsenzteilnahme unverändert fortbesteht. Weitere Vorgaben hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der elektronischen Form sieht das Gesetz nicht vor. Für die Teilnahme an Online-Versammlungen muss der Verwalter den Rahmen schaffen.

Ausgenommen sind jedoch rein virtuelle Eigentümerversammlungen oder solche in Form einer Telefonkonferenz. Denn laut Gesetz muss den Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, persönlich an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Dass der Bedarf an virtuellen Meetings und Versammlungen steigt, ist angesichts der weiterhin schlechten Aussichten für Präsenzveranstaltungen durchaus zu erwarten.



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.

[1] Artikel 2: Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVID-19-Pandemie-Gesetz-Art.-2); in Kraft getreten am 28.3.2020.



Gib Deiner **Berufung** ein Zuhause

Seit einigen Tagen läuft die neue Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft.

Von PD Dr. Matthias Zabel

Berlin. Viele Wohnungsunternehmen suchen händeringend nach qualifizierten Mitarbeitern. Die seit einigen Tagen laufende erste bundesweite Arbeitgeberkampagne der Wohnungswirtschaft will da Abhilfe schaffen und bewirbt die Branche als attraktiven Arbeitgeber.

Studien wie die „Marktstudie Aus-, Fort- und Weiterbildung“ des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft machen deutlich, dass der Bedarf an qualifizierten Mitarbeitern innerhalb der Wohnungswirtschaft kontinuierlich wächst – und zwar berufsübergreifend.

Der EBZ-Studie zufolge antworteten im vergangenen Jahr auf die Frage „Ist es für Sie bzw. Ihr Unternehmen bislang schwierig, qualifizierte Mitarbeiter/Innen zu finden?“ 61,5 Prozent mit „Ja“. Im Jahr 2017 waren es 54,9 Prozent und im Jahr 2015 45,5 Prozent.

Probleme, qualifiziertes Personal zu finden, gibt es der Studie zufolge vor allem in den Bereichen Technik, kaufmännische Sachbearbeitung, Eigentumsverwaltung und Finanzierung/Rechnungswesen.

Ausgeschriebene Stellen bleiben länger unbesetzt

Auch die Vakanzzeit ausgeschriebener Stellen hat sich einer Statistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge im Verlauf der vergangenen Jahre erhöht – von 57 Tagen im Jahr 2010 auf 118 Tage im Jahr 2019.

Es ist also höchste Zeit für eine Arbeitgeberkampagne mit dem Ziel, die Branche Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber zu bewerben. Ganz ähnlich wie bei der Ausbildungskampagne werden einzelne Berufe und Berufsbilder genutzt, um die Vorteile der Branche insgesamt herauszustellen und deren Image zu schärfen.

Die Kampagne kommuniziert die Sinnhaftigkeit einer Arbeit in der Wohnungswirtschaft und verdeutlicht, dass man hier (auch) sein berufliches Zuhause finden kann.

Webseite mit bundesweiter Stellenbörse

Für maximale Aufmerksamkeit auf bundesweiter Ebene sorgt das 360°-Konzept der Kampagne. Dreh- und Angelpunkt wird die Website „arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de“ sein, auf der eine bundesweite Stellenbörse Unternehmen der Wohnungswirtschaft und Bewerber zusammenbringen soll.

Dort können Unternehmen ihre Stellenanzeigen inserieren und Bewerber sich mit ihrem Profil registrieren. Perspektivisch sollen weitere Maßnahmen entwickelt werden, um die Chancen für ein perfektes Match von Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu erhöhen.

Da die Zielgruppe mit Blick auf Alter, Bildungsstand und Informationsverhalten sehr heterogen ist, werden neben digitalen Werbemitteln Plakate, Werbung in öffentlichen Verkehrsmitteln, Bauzaunbanner, Anzeigen in Zeitschriften und weitere analoge Formate eine Rolle spielen.

Dabei wird die Kampagne so aufgebaut sein, dass die Werbemittel von einzelnen Unternehmen, mehreren Unternehmen zusammen, regionalen Arbeitsgemeinschaften oder beispielsweise auch von Regionalverbänden individualisiert genutzt werden können.

Interviews mit
Uta Meckert, Sieghard Lückehe, Heike Klankwarth und Thorsten May

„Wir sind attraktive Arbeitgeber“

Die Wohnungswirtschaft bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Aufgaben. Sie beschäftigt Kaufleute, IT-Experten, Ingenieure, Handwerker, Sozialarbeiter. Zum Teil wird der berufliche Nachwuchs selbst ausgebildet. Aber auch für erfahrene Fachkräfte sind die Wohnungsunternehmen ein attraktiver Arbeitgeber. Über die beruflichen Perspektiven in der Branche, die Situation bei der Auswahl neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Erwartungen, die mit der neuen Arbeitgeberkampagne des GdW verknüpft sind, hat das magazin mit Vorständen und Geschäftsführern gesprochen.

Arbeiten in der Wohnungswirtschaft DIE BRANCHE IHRE VORTEILE UNSERE BERUFE JOBBÖRSE FÜR UNTERNEHMEN



HEIKE KLANKWARTH
Vorstandsvorsitzende



THORSTEN MAY
Vorstand

Volkshemstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft, Göttingen

magazin: Der Fachkräftemangel wird hinlänglich beklagt. Welche Erfahrungen haben Sie in Ihrem Unternehmen gemacht?

Der Fachkräftemangel ist auch an unserer Genossenschaft nicht spurlos vorbeigegangen. Vor fünf Jahren erreichten uns auf eine Stellenausschreibung noch 60 bis 70 Bewerbungen, heute sind wir froh, wenn 20 Bewerbungen eingehen.

magazin: Können Sie das bitte an einem oder zwei Beispielen verdeutlichen?

2011 wurde eine Stelle in unserer technischen Abteilung ausgeschrieben. Ergebnis: weit über 70 Bewerbungen. 2018 die gleiche Ausschreibung. Ergebnis: unter 20 Bewerbungen. Wir konnten die Stelle trotzdem mit einem sehr qualifizierten Mitarbeiter besetzen, ein Glücksfall. Der Markt ist leergefegt.

magazin: Welche Strategien haben Sie entwickelt, um bei der Personalsuche möglichst erfolgreich zu sein?

Wir setzen auf Ausbildung, Empfehlungen, Personalentwicklung, Image und Schulen.

Ausbildung: Die frühzeitige Aussicht auf eine Übernahme nach der Ausbildung schafft Klarheit und ist zugleich Ansporn für gute Leistungen. Wir versuchen den eigenen Nachwuchs zu halten, sollte aber der Wunsch nach einem Unternehmens- oder Ortswechsel da sein, stehen wir dem nicht im Weg. Im Gegenteil: Raus aus dem Nest, flügge werden und dann wieder zurück in die Genossenschaft, ist für manchen jungen Menschen eine tolle Chance. Gerade dann, wenn eine Familie gegründet wird, wächst die Nachfrage nach einem sicheren, modernen Arbeitsplatz. Das bieten wir und das gute Betriebsklima ist ja bereits bekannt.

Empfehlungen: Diese sind nahezu unschlagbar, wenn sie von den eigenen Mitarbeitern ausgesprochen werden. Durch ein Vorsorgepaket aus betrieblicher Altersvorsorge, zusätzlicher Krankenversicherung und betrieblichem Gesundheitsmanagement – „Motto: Obst statt Kekse!“, ist unser Team motiviert, die Zufriedenheit bleibt hoch und die Leistungen nehmen auch bei Zusatzbelastungen nicht ab, im Gegenteil – der Zusammenhalt im Team steigt weiter. Und gerade dieser Teamspirit hilft hin und wieder auch bei der Jobsuche. „Komm’ doch zu uns!“ hört man, wenn sich unsere Mitarbeiter mit Angestellten unserer Dienstleister unterhalten. Das eine oder andere Mal waren wir so bereits erfolgreich.

Personalentwicklung: Wer sich bei uns konstant in Weiterbildungen engagiert, kann in unserem Team eine Fachkarriere starten. Klar: Die Hierarchie bei uns ist fix. Ein Aufstieg vom Azubi zum Vorstand ist sehr selten, aber möglich, wie man auch in unserer Genossenschaft erleben kann. Wir entwickeln unsere Mitarbeiter

durch regelmäßige Mitarbeitergespräche und bauen sie zu Spezialisten in bestimmten Fachgebieten auf.

Image: Wir feilen akribisch an unserer Marke als zuverlässiger, moderner Immobiliendienstleister in Göttingen. Und dazu gehören bestens ausgebildete und qualifizierte Immobilienfachleute, Handwerker, Techniker und Sachbearbeiter.

Schulen: Wir planen verstärkt den Kontakt zu den Schulen zu suchen, um direkt an der Basis für unseren Ausbildungsberuf zu werben, Überzeugungsarbeit zu leisten.

magazin: Welche Erwartungen knüpfen Sie in dem Zusammenhang an die GdW-Kampagne zur Arbeitgeberattraktivität, die jetzt anläuft?

Wir finden es gut, dass auf Verbandsebene mehr für das Image unseres Berufsstandes getan wird. Die Kampagne ist ganz klar ein Schritt in die richtige Richtung. Doch dieser Schritt sollte auch in die Regionen verlängert werden. Wie wären regionale Kampagnen für Städte und Landkreise?

magazin: Wer sich bei Ihnen auf eine freie Stelle bewirbt, hat bestimmte Vorstellungen etwa zum beruflichen Alltag oder zur konkreten Aufgabenstellung. Was gibt Ihrer Ansicht nach letztlich den Ausschlag, wenn sich eine Bewerberin oder ein Bewerber für Ihr Unternehmen entschließt?

Die Sicherheit eines krisenfesten Arbeitsplatzes, unser kompaktes Vorsorgepaket, die Besonderheit des Genossenschaftsprinzips, die Chance einer Fachkarriere und geregelte Arbeitszeiten.

magazin: Verschiebt sich da etwas im Koordinatensystem – immerhin wird vielfach berichtet, gerade jüngere Leute achten sehr auf eine „sinnstiftende Tätigkeit“?

Ja, tatsächlich diese Verschiebung ist spürbar. Jüngere Menschen haben nicht mehr den absoluten Fokus auf Karriere. Da könnten wir sowieso alleine aufgrund unserer Struktur nicht mithalten. Jüngere Menschen wollen sich in einem Beruf entfalten, der Sinn macht. Und welcher Berufszweig wäre da besser geeignet als die Wohnungswirtschaft? Hinzu kommt der Aspekt vom Gleichgewicht „Arbeit zu Freizeit“: geregelte Arbeitszeiten, wenig Überstunden, die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, später Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen. Wir stecken mittendrin im Bewerbermarkt. Die Arbeitgeber – unsere Genossenschaft eingeschlossen – müssen ideenreich und flexibel reagieren. Nine-to-Five-Jobs haben keine Chance mehr.

magazin: Danke für das Gespräch.



SIEGHARD LÜCKEHE
Geschäftsführer
STÄWOG
Bremerhaven

magazin: Der Fachkräftemangel wird hinlänglich beklagt. Welche Erfahrungen haben Sie in Ihrem Unternehmen gemacht?

Sieghard Lückehe: Bislang haben wir noch keine schlechten Erfahrungen gemacht. Wir konnten bisher alle Stellen immer gut besetzen. Gerade im kaufmännischen Bereich, wo wir selbst jedes Jahr zwei Immobilienkaufleute ausbilden, haben wir keine Nachwuchssorgen. Im technischen Bereich sieht das etwas anders aus.

magazin: Welche Strategien haben Sie entwickelt, um bei der Personalsuche möglichst erfolgreich zu sein?

Lückehe: Dieses Jahr haben wir das erste Mal unsere Pop-up-Store-Kampagne „Springflut Bremerhaven“ zur Azubisuche genutzt und einen eigenen Pop-up-Store mit unseren Azubis auf die Beine gestellt, um jungen Schulabgängern die Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau bei der STÄWOG vorzustellen. Die jungen Kollegen haben einige interessante Gespräche geführt.

magazin: Welche Erwartungen knüpfen Sie in dem Zusammenhang an die GdW-Kampagne zur Arbeitgeberattraktivität, die jetzt anläuft?

Lückehe: Wir wünschen uns, dass ganz allgemein durch die GdW-Kampagne Wohnungsunternehmen als tolle Arbeitgeber bekannt gemacht werden.

magazin: Wer sich bei Ihnen auf eine freie Stelle bewirbt, hat bestimmte Vorstellungen etwa zum beruflichen Alltag oder zur konkreten Aufgabenstellung. Was gibt Ihrer Ansicht nach letztlich den Ausschlag, wenn sich eine Bewerberin oder ein Bewerber für Ihr Unternehmen entschließt?

Lückehe: Die STÄWOG ist als attraktiver und zukunftssicherer Arbeitgeber in Bremerhaven bekannt. In den letzten Jahren haben wir viel für unsere Mitarbeiter getan. Der Umzug vor sechs Jahren in die attraktiven Geschäftsräume am Wasser, auch die Einführung von flexiblen Arbeitszeitmodellen oder die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind aus unserer Sicht Punkte, weshalb Bewerber sich für uns entscheiden.



magazin: Verschiebt sich da etwas im Koordinatensystem – immerhin wird vielfach berichtet, gerade jüngere Leute achten sehr auf eine „sinnstiftende Tätigkeit“?

Lückehe: Es gibt kaum etwas Sinnstiftenderes als die Arbeit in einem Wohnungsunternehmen. Durch den Umgang mit Wohnraum kann die Gesellschaft geprägt werden. Wir sind mit Kooperationspartnern aus verschiedenen Bereichen in vielen Projekten aktiv, die weit über unser Kerngeschäft hinausgehen. Einer unserer jungen Mitarbeiter hat sich neulich selbst als „Wohlfühlvermittler“ bezeichnet. Das macht mich stolz.

magazin: Danke für das Gespräch.



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
Nils Tigler » Tel. +49 151 42621369 » nils.tigler@dzhyp.de

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP



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

Energie für Unternehmen unter eon.de/gk



UTA MECKERT
Vorstand der Torgelower
Gemeinnützigen
Wohnungsgenossenschaft

magazin: Der Fachkräftemangel wird hinlänglich beklagt. Welche Erfahrungen haben Sie in Ihrem Unternehmen gemacht?

Uta Meckert: Bisher waren Nachbesetzungen überwiegend im handwerklichen Bereich erforderlich. In der Vergangenheit konnten wir noch eine Auswahl aus einem Bewerberpool treffen. Wir hatten das Glück, dass die Bewerber in der Nähe ihrer Heimat arbeiten wollten, um die Auswärtstätigkeit beenden zu können.

magazin: Können Sie das bitte an einem oder zwei Beispielen verdeutlichen?

Meckert: Aktuell konnten wir aus den vorher genannten Gründen einen Handwerker für das Gewerk Heizung-Sanitär einstellen. Eine aufwendige Personalsuche war nicht notwendig. Schwieriger gestaltet sich die Fachkräftesuche für die kaufmännische Sachbearbeitung bzw. Eigentumsverwaltung. Da waren wir ca. vier Monate auf der Suche.

magazin: Welche Strategien haben Sie entwickelt, um bei der Personalsuche möglichst erfolgreich zu sein?

Meckert: Auf der Suche nach qualifiziertem Personal nutzen wir lokale Netzwerke, über die gemeinsam mit anderen Unternehmen Erfahrungen und aktuelle Informationen zum Arbeitsmarkt ausgetauscht werden können. Wir holen uns auch Empfehlungen von unseren Mitarbeitern aus deren Bekanntenkreis ein. Schließlich können die Personen, mit denen Sie erfolgreich zusammenarbeiten, am besten Ihre Erwartungen und Vorstellungen einschätzen.

magazin: Welche Erwartungen knüpfen Sie in dem Zusammenhang an die GdW-Kampagne zur Arbeitgeberattraktivität, die jetzt anläuft?

Meckert: Diese Kampagne zeigt die verschiedenartigen Berufsfelder, die unsere Branche bietet. Ich hoffe, dass sich jetzt auch Fachkräfte bewerben, die die Wohnungswirtschaft bisher nicht im Blick hatten.

magazin: Wer sich bei Ihnen auf eine freie Stelle bewirbt, hat bestimmte Vorstellungen etwa zum beruflichen Alltag oder zur konkreten Aufgabenstellung. Was gibt Ihrer Ansicht nach letztlich den Ausschlag, wenn sich eine Bewerberin oder ein Bewerber für Ihr Unternehmen entschließt?



Meckert: Die Vielfältigkeit der Arbeitsaufgaben in unserer Branche, das eigenständige Arbeiten, die Sicherheit des Arbeitsplatzes und natürlich auch die Nähe zum Wohnort haben bei den Bewerbern zur Entscheidung geführt, ihre Erwerbstätigkeit in der Genossenschaft fortzusetzen.

magazin: Verschiebt sich da etwas im Koordinatensystem – immerhin wird vielfach berichtet, gerade jüngere Leute achten sehr auf eine „sinnstiftende Tätigkeit“?

Meckert: Wir verkörpern mit unserer Branche eine sinnstiftende Tätigkeit. Wohnen zählt zu einem der Grundbedürfnisse des Menschen und wir bieten dieses Produkt an. Wenn jüngere Leute darauf achten, sollten wir dies nach außen stärker kommunizieren. So erhalten wir die Chance „alle“ Bewerber auf uns aufmerksam zu machen.

magazin: Danke 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.

So sehen es die Gerichte

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über wichtige Urteile, die in der jüngeren Vergangenheit von den höchsten deutschen Gerichten gesprochen wurden.



DR. PETER HITPAß

Dr. Peter Hitpaß betreut seit drei Jahren das Referat Wohnungswirtschaft in der VNW-Landesgeschäftsstelle Schwerin. Dazu gehören insbesondere das Betriebskosten-, Medien- und Öffentliches Recht. Der Autor betreut als Bearbeiter den online Kommentar BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller für den Bereich Multi-Mediarecht (§535 BGB).

Gewerbeeinheiten besteht. In den umstrittenen Betriebskostenabrechnungen wurden die Betriebskosten nach Fläche umgelegt und Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Der Abrechnung der einzelnen Betriebskostenpositionen lagen verschiedene Gesamtflächen zugrunde. Einige Positionen wurden anhand der Gesamtfläche der Anlage verteilt, während für andere Positionen kleinere Abrechnungskreise, etwa einzelne Gebäude, gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Eine Erläuterung, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht. Amts- und Landgericht hielten die Abrechnungen daher für formell unwirksam.

Die Entscheidung des BGH: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. Die Betriebskostenabrechnungen sind nicht formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Abrechnung bei Gebäu-

I. Entscheidungen des BGH

1. Betriebskostenabrechnung bei Großwohnanlagen: „Fläche“ bedarf keiner Erläuterung

Das hat der BGH mit Urteil vom 29. Januar 2020 (Az.: VIII ZR 244/18) entschieden. Bei den formellen Vorgaben für Betriebskostenabrechnungen ist der BGH großzügig: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. In einer Betriebskostenabrechnung nach Fläche muss der Vermieter den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen anhand unterschiedlicher Gesamtflächen verteilt werden.

Hintergrund: Unterschiedliche Gesamtflächen in einer Betriebskostenabrechnung

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt von den Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung liegt in einer größeren Anlage, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und

den mit mehreren Wohneinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) ist allerdings nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Diesen Anforderungen werden die Betriebskostenabrechnungen gerecht. Insbesondere bedurfte es keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ ist aus sich heraus verständlich. Etwas anderes gilt nicht deshalb, weil für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Auf formeller Ebene genügt die jeweilige Angabe der Gesamtfläche, die der nach dem Flächenmaßstab abgerechneten Betriebskostenposition zugrunde gelegt worden ist. Informationen dazu, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gehören nicht zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung, deren Verletzung die Abrechnung formell unwirksam macht. Unklarheiten, welche Gebäudeteile jeweils bei der Berechnung der Gesamtfläche berücksichtigt worden sind, betreffen nicht die formelle Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung, sondern sind eine inhaltliche Frage.

Anzeige

Zukunftssichere Energie für Immobilien.

Effiziente Systemlösungen.
Auch in der Wohnungswirtschaft wird im Bereich der Heiztechnik großer Wert auf eine effiziente Energienutzung gelegt. Buderus wird diesem Anspruch gerecht: mit Produkten und Systemen, die wenig verlangen, aber viel leisten. Erfahren Sie mehr unter www.buderus.de

Heizsysteme mit Zukunft.

2. Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Das hat der BGH mit Urteil vom 18. Dezember 2019 (Az. VIII ZR/19) entschieden. Damit schafft er Klarheit in einer seit Jahren umstrittenen Frage.

Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 27. Januar 2003 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine (preisgebundene) Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags tragen die Beklagten die Betriebskosten. Die von der Klägerin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine "Notdienstpauschale" in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, welche die Klägerin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte.

Das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der den Beklagten anteilig berechneten Notdienstpauschale verneint. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Dazu herrscht in der Rechtsprechung Streit:

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird überwiegend die Auffassung vertreten, es handele sich dabei um umlagefähige Betriebskosten. Das wird zum Teil damit begründet, dass die Stel-

lung einer Notdienstbereitschaft im Interesse des Mieters liege, weil sie in erster Linie – insbesondere in großen Wohnanlagen – dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch beispielsweise Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch zu bewahren. Zum Teil wird die Umlagefähigkeit einer Notdienstpauschale deswegen angenommen, weil die Erreichbarkeit des Hausmeisters zur Störungsbeseitigung in Notfällen auch außerhalb der (üblichen) Geschäftszeiten zu den dem Sicherheitsbereich angehörenden Tätigkeiten eines Hausmeisters gehöre, deren Kosten grundsätzlich umlagefähig seien. Andere Instanzgerichte bejahen die Umlagefähigkeit von Bereitschaftskosten ohne nähere Begründung.

Nach anderer Ansicht handelt es sich bei den Kosten für eine Notdienstbereitschaft um Verwaltungskosten. Zur Begründung wird angeführt, die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen seien Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung, was sich nicht zuletzt daran zeige, dass solche Meldungen während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise an die Hausverwaltung gerichtet würden.

Die zuletzt genannte Ansicht verdient nach Auffassung des BGH den Vorzug.

Zu den umlagefähigen Kosten für den Hauswart gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Als umlagefähige Kosten des Hauswarts kommen dabei zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Zum anderen sind diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe eines Hauswarts verursacht werden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass ("routinemäßig") in bestimmten zeitlichen Intervallen im Sicherheitsinteresse durchzuführende Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung handelt.

Hierzu gehört etwa die Überwachung, dass Rettungs- oder Fluchtwege nicht zugestellt sind, keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses gelagert werden, Außentüren ordnungsgemäß schließen und bei Fehlen einer Türöffneranlage nachts verschlossen sind, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert, haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand sind, Glasbereiche keine Schäden aufweisen, Handwerker im Rahmen umlagefähiger Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten eingewiesen werden und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters (Frostschutz, Brandschutz, gefahrloser Zustand von Wohnflächen im Innen- und Außenbereich) genügt ist. Im Ordnungsbereich zählt zu den Aufgaben eines Hauswarts im Wesentlichen die Einhaltung der Hausordnung (Überwachung der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes, Einhaltung der Ruhezeiten).

Mit der hier berechneten Notdienstpauschale werden jedoch Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem vorstehend beschriebenen Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Denn es handelt sich nicht um eine Ver-

gütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeiten einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Zutreffend hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass die Meldung solcher Störungsereignisse während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst erfolgt, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen – in der Regel die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbeseitigung – in die Wege geleitet werden, und es sich insoweit nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit handelt. Für die (kosten)rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es aber nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird beziehungsweise ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet.



3. Der Vermieter muss nicht für Stromverbrauch des Mieters aufkommen

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

Sachverhalt:

Stromversorger nimmt Hauseigentümer in Anspruch

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

Die Entscheidung des BGH: Bei eigenem Zähler ist Mieter Vertragspartner

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

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

Empfänger des Vertragsangebots ist derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Das kann auch ein Mieter oder Pächter sein. Unerheblich ist hierbei, ob dem Energieversorger die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt bekannt ist. Somit kommt es maßgeblich darauf an, wer den Strom verbraucht. Der Vertrag soll regelmäßig gerade mit der Person begründet werden, die aufgrund ihrer tatsächlichen Verfügungsgewalt in der Lage ist, die angebotene Energie zu entnehmen. Bei einer vermieteten Wohnung ist dies typischerweise der Mieter.

Dementsprechend war hier der Mieter der Adressat des Vertragsangebots. Nur diesem stand aufgrund des Mietvertrages die

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

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

II. Entscheidungen der Instanzgerichte

1. Umlage von Kosten für Überprüfung von Mülltrennung als Betriebskosten möglich

Das AG Frankenthal hat mit Urteil vom 15. Februar 2019 (Az. 3a C 288/18) entschieden, dass die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig sind.

Zwischen den Parteien eines Mietvertrages war streitig, ob die Mieter die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten übernehmen müssen.

Anzeige



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



ten. Hintergrund dessen war, dass in der Wohnanlage fehlerhaft der Müll getrennt wurde und die Vermieterin dadurch erhöhte Müllbeseitigungskosten zu tragen hatte. Daraufhin erhoben die Mieter Klage gegen den Vermieter mit dem Ziel festzustellen, dass diese Kosten vom Vermieter getragen werden müssen und nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Das AG hat die Klage abgewiesen.

Nach Auffassung des Amtsgerichts stellen die Kosten für Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens Betriebskosten dar und sind damit von den Mietern zu tragen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung entspreche auch den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft und ein entsprechendes Verhalten unterstütze auch ihre Mietnutzung. Außerdem sei es nicht sachgerecht, wenn die Vermieterin für das pflichtwidrige Verhalten ihrer Mieter haften müsste. Schließlich habe die Vermieterin hinreichend Bemühungen entfaltet, um eine bessere Mülltrennung zu erreichen, etwa durch entsprechende Informationen der Mieter.

2. Umlage der Kosten eines 24-Stunden-Bewachungsdienstes als Betriebskosten

Das LG München I hat mit Urteil vom 17. April 2019 (Az.: 14 S 15269/18) entschieden, dass es am Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache fehlt, wenn ein 24-Stunden-Bewachungsdienst in weit überwiegender Maße Park- oder Gartenflächen schützen soll, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind und vom Mieter wie Dritten in gleichem Maße genutzt werden, mit der Folge, dass solche Kosten dann auch nicht anteilig auf den Wohnraummieter umgelegt werden können.

Die Parteien eines Mietvertrags stritten sich über die Umlegbarkeit von Kosten eines 24-Stunden-Wach- und Sicherheitsdienstes. Laut den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015 musste der Mieter die anteiligen Kosten übernehmen. Bei der Wohnanlage handelte es sich um eine für jedermann zugängliche parkähnliche Anlage.

Das erstinstanzlich zuständige AG München bejahte eine anteilige Umlegbarkeit der Sicherheitskosten auf den Mieter. Das LG München I hat die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben.

Nach Auffassung des Landgerichts stellen die Position Wach- und Sicherheitsdienst in den Betriebskostenabrechnungen keine umlagefähigen Nebenkosten dar, wenn es, wie hier, an dem erforderlichen Bezug zur Mietsache fehle. Dies sei hier aufgrund der Widmung der parkähnlichen Wohnanlage für die Nutzung der Öffentlichkeit der Fall. Zwar kämen auch einzelne Tätigkeiten des Wach- und Sicherheitsdienstes den Mietern zu Gute. Die hauptsächlichen Tätigkeiten würden aber auf die öffentlich zugänglichen Flächen der Wohnanlage fallen, daher überwögen die Tätigkeiten des Sicherheitsdienstes zum Schutz des Eigentums des Vermieters und der Öffentlichkeit.

Anm.: Demnach sind die Kosten eines Wach- und Sicherheitsdienstes nur umlegbar, wenn sie ausschließlich den Mietern oder dem Eigentum des Vermieters zu Gute kommen.

3. Umlagefähigkeit von Kosten für die Pflege von zur Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehenen Flächen

Dazu hat das LG Berlin mit Urteil vom 25. September 2019 (Az.: 65 S 132/19) entschieden:

Der erforderliche Bezug zur Mietsache geht verloren, wenn Garten- oder Parkflächen durch bauplanerische Bestimmungen oder auch durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet werden. Wenn man den Gesamteindruck für maßgeblich hält, kann es auf einen formellen, nachweisbaren Akt nicht ankommen.

Die Kosten der Pflege dieser Flächen können einem Mieter nicht als Nebenkosten angelastet werden (so auch BGH, Urteil vom 10. Februar 2016, VIII ZR 33/15).

Anm.: Entscheidend ist, dass das Wohnungsunternehmen Grün-, Park- oder Spielflächen durch Hinweisschilder als sein Eigentum kennzeichnet. Dann ist die Umlagefähigkeit auf die Mieter gesichert.

4. Formulärmäßige Überwälzung der Kosten einer Zwischenablesung von Verbrauchszählern bei Mietvertragsbeendigung in laufender Abrechnungsperiode

Dazu das LG Leipzig, Urteil vom 5. September 2019 (Az.: 08 O 1620/18, 8 O 1620/18).

Die durch den Auszug eines Mieters innerhalb der laufenden Abrechnungsperiode veranlassten Kosten einer Zwischenablesung sind nicht umlagefähige Kosten, die im Rahmen eines Nutzerwechsels als Verwaltungskosten dem Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 3 BGB zur Last fallen.

Im Wohnraummietverhältnis können Verwaltungskosten, so auch Zwischenablesungskosten, nicht im Rahmen des § 556 Abs. 1 BGB auf den Mieter abgewälzt werden. Derartige AGB-Klauseln sind unwirksame Vereinbarungen nach § 556 Abs. 4 BGB, da sie zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichen, weil sie andere Kosten als Betriebskosten auf den Mieter abwälzen. So auch: AG Münster, Urteil vom 12. September 2019 (Az.: 6 C 1738/19). Der Mieter muss sich das Verhalten des von ihm eingeschalteten Postdienstleisters zurechnen lassen.

5. Zugang der Betriebskostenabrechnung

Das LG Coburg stellt mit Urteil vom 27. Dezember 2019 (Az.: 2 O 136/19) klar: Der Mieter muss sich das Verhalten des von ihm eingeschalteten Postdienstleisters zurechnen lassen. Hat ein Postdienstleister des Mieters Empfangsvollmacht für Einschreiben, ist der Mieter für die Empfängerklärung vertretungsbefugt.

Anm.: Damit war die Betriebskostenabrechnung bereits mit Übergabe an den Postdienstleister am 24. Dezember 2018 zugegangen und nicht erst am 3. Januar 2019 beim Mieter.

Ähnlich: LG Hamburg, Urteil vom 2. Mai 2017 (Az.: 316 F 77/16).

6. Digitalisierung: Betriebskosten und Einwendungsfrist bei papierloser Büroföhrung des Vermieters

Dazu hat das AG Leipzig mit Urteil vom 11. Oktober 2019 (Az.: 167 C 2916/19) entschieden. Der Mieter darf nicht deshalb auf

das Verlangen nach Belegeinsicht verzichten, weil der Vermieter ein papierloses Büro föhrt. Bei der Position „Hauswart“ muss der Vermieter den zeitlichen und wirtschaftlichen Umfang der Tätigkeit darlegen und beweisen.

Einschränkend dagegen das AG Konstanz im Urteil vom 6. Juni 2029 (Az.: 11 C 464/18): „Der Klägerin steht nach § 535, 259 Abs. 1 BGB zu, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Originalrechnungen und Originalbelege einzusehen...“

. Auch auf eingescannte Daten bzw. Kopien darf nicht verwiesen werden... Die Frage, ob die vorgelegten Scans die Originale wirksam ersetzen können, stellt sich vorliegend nicht. Die Klägerin behauptet, die Originale seien noch vorhanden. Die Beklagte behauptet demgegenüber die Unmöglichkeit, die Originalbelege seien nach dem Scan vernichtet worden. Dies bestreitet die Klägerin. Die Beklagte bietet hierzu keinen Beweis an. Beweisbelastet für eine Unmöglichkeit ist die Beklagte, die sich hierauf beruft. Diesbezüglich bleibt die Beklagte beweisfällig. Das Gericht geht demgemäß davon aus, dass die Originalbelege noch vorliegen. Es ist nicht ersichtlich, was dagegen sprechen würde, der Klägerin hierin Einsicht zu gewähren.

Anders dagegen das LG Berlin in seinem Urteil vom 30. Oktober 2018 (Az.: 63 S 192/17):

Grundsätzlich ist es ausreichend, wenn der Vermieter dem Mieter im Termin zur Belegeinsicht Kopien/Ausdrucke der Belege vorlegt, sofern er ein papierloses Büro föhrt und Originalunterlagen regelmäßig einscann und diese nach drei Monaten vernichtet werden. Der Mieter muss aufzeigen, dass an der Übereinstimmung der vorgelegten Kopien/Ausdrucke mit den maßgeblichen

Originalen Zweifel bestehen können. Der Vermieter kann sich bei Unvollständigkeit der vorgelegten Kopien/Ausdrucke nicht darauf berufen, der Mieter habe bloß darauf hinweisen müssen, dass die Belege unvollständig sind.

7. Rauchwarnmelder

Der Mieter ist verpflichtet den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern zu dulden. So das AG Hamburg-Blankenese in seinem Urteil vom 29. Januar 2020 (Az.: 531 C 310/19).

„Die Beklagte wird verurteilt, maximal 2 Mitarbeitern eines von der Klägerin beauftragten Unternehmens, die sich auf Wunsch der Beklagten ausweisen müssen, nach mindestens 4 Werktagen vorher erfolgter Ankündigung werktags in der Zeit zwischen 09:00 Uhr und 13:00 Uhr oder zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr einmalig den Zutritt zu ihrer Mietwohnung A... Hamburg zu gewähren und in dem/den Schlafzimmer/n, Kinderzimmer/n sowie im Flur der Wohnung den Austausch der vorhandenen Rauchwarnmelder durch funkfähige Rauchwarnmelder zu dulden“.

Anm.: Die Frage, ob die Miete von Rauchwarnmeldern durch das Wohnungsunternehmen mit den Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann, ist nach wie vor streitig. Entweder wird die Frage durch den Gesetzgeber durch eine Änderung der mittlerweile 16 Jahre alten Betriebskostenverordnung oder durch ein BGH Urteil entschieden. ←

Anzeige

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

GAP
GROUP
www.gap-group.de



Vertreibung aus der Mitte

Berlin. Unlängst forderte der Berliner CDU-Abgeordnete Christian Gräff für Bezirke wie Berlin-Marzahn-Hellersdorf einen Baustopp für preisgebundene Wohnungen, da diese durch den massiven Bau von Sozialwohnungen „sozial zu verslumen“ drohen. Ist dieser Befund richtig?

Die Stadtforschung hat sich viele Jahrzehnte mit diesem Thema beschäftigt. Die Forschungsergebnisse zeigen dabei klar, dass sowohl die Diagnose als auch die vorgeschlagene Therapie einem Faktencheck nicht standhalten.

Armutshaushalte vor allem in ostdeutschen Plattenbauvierteln

Erstens: Aktuelle Studien zur sozialräumlichen Segregation in deutschen Städten zeigen, dass Armutshaushalte vor allem in ostdeutschen Plattenbauvierteln entstehen. Dort gibt es allerdings kaum Neubau und erst recht keine neuen Sozialwohnungen.

Die größte Konzentration von Niedrigeinkommen finden sich in solchen Beständen, die in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert wurden und jetzt von Unternehmen wie Vonovia, AD Properties oder Deutsche Wohnen verwaltet werden.

Die Gründe hierfür liegen vor allem im Wachstum des Niedriglohnsektors und in der Verdrängung von Menschen mit niedrigem Einkommen aus den Innenstädten. Nicht der Neubau von Sozialwohnungen treibt also die Entmischung voran, sondern der Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Gleichsetzung von Ghetto und Armut ist falsch

Zweitens ist die Gleichsetzung von Konzentrationen unterer Einkommensschichten mit sozialer Desorganisation, Krise und Kriminalität, die sowohl im "Ghetto"- als auch im "Slum"-Begriff mitschwingt, irreführend. Das wesentliche Merkmal eines Ghettos ist seine Funktion als Ort der sozialen Isolation einer stigmatisierten Gruppe.

Ein Ghetto hat die Aufgabe, diese Gruppe von der Mehrheitsgesellschaft fernzuhalten. Slums sind Orte baulichen und sozialen Verfalls. Die Bewohner von Marzahn, der Heerstraße oder anderer Großsiedlungen sind hingegen Teil einer diverser werdenden Mehrheitsgesellschaft.



DR. MATTHIAS BERNT ist Stadtforscher und leitet die Abteilung „Regenerierung von Städten“ am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) im brandenburgischen Erkner.

Die Führt sozialer Wohnungsbau zur Ghetto- bildung?

Sie sind zwar öfter als im Durchschnitt arm, aber eben auch auf vielfache Weise in die Stadtgesellschaft eingebunden, etwa wenn sie in Prenzlauer Berg Kitakinder betreuen, in Charlottenburg Rechtsanwaltsbüros putzen oder in Kreuzberg feiern gehen.

Nachbarschaftseffekte konnten nicht nachgewiesen werden

Dass Sozialmieter sich woanders keine Wohnung leisten können, macht ihre Wohnorte noch lange nicht zu Ghettos. Hier werden Vorstellungen transportiert, die wenig mit den Realitäten moderner Gesellschaften zu tun haben. In der Regel stellen sie auf Nachbarschaftseffekte ab, also auf die Idee, dass die Bewohner von Quartieren mit sozialen Problemlagen konzentriert auftreten, sich gegenseitig nach unten ziehen.

Obwohl Nachbarschaftseffekte in der empirischen Forschung vielfach getestet wurden, konnten sie bislang nicht nachgewiesen werden. Es ist nämlich unklar, ob Merkmale wie Arbeitslosigkeit, Kriminalität oder abweichendes Sozialverhalten zunehmen, wenn viele davon Betroffene an einem Ort wohnen, oder ob diese Individuen an diesem Ort wohnen (müssen), weil sie die entsprechenden Merkmale aufweisen. Auch findet Sozialisation im Kontakt mit vielen Institutionen statt (Schule, Familie, Nachbarschaft, Medien), sodass der Einfluss einzelner Treiber nicht isoliert betrachtet werden kann.

Dass es also gerade die räumliche Nähe zu anderen Armen sein soll, die Arme zusätzlich benachteiligt, ist nicht belegt. Jüngere Forschungen zu städtischen „Ankunftsquartieren“ weisen eher auf das Gegenteil hin: In bestimmten Konstellationen kann gerade die Nachbarschaft benachteiligter Haushalte Ressourcen schaffen, die helfen, mit Armut und Diskriminierung umzugehen.

Statt den sozialen Wohnungsbau zu stigmatisieren, wäre die Politik gut beraten, wirksamere Instrumente gegen die Verdrängung von Armen aus der Innenstadt zu entwickeln und zu überlegen, wie Neubau besser mit der Entwicklung von sozialer und technischer Infrastruktur verbunden werden kann. An beiden Stellen gibt es gerade in Berlin viel zu tun. Ein "Ghetto"-Diskurs hilft da nicht. ←

Fernauslesbare Messgeräte sind alternativlos.

Im Dezember 2018 setzten die EU-Staaten die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in Kraft. In Kürze wird diese Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Damit kommt auf die Wohnungswirtschaft eine Reihe von Verpflichtungen zu.

Hamburg. Ziel der EED ist es, bis zum Jahr 2030 den europaweiten Energieverbrauch im Vergleich zur Prognose von 2007 um 32,5 Prozent zu senken. Das kann nur funktionieren, wenn alle Beteiligten mitmachen: Messdienstleister müssen entsprechende Geräte und digitale Prozesse vorhalten, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss rechtzeitig handeln, und die Bewohner müssen die neuen Möglichkeiten nutzen und ihr Verbrauchsverhalten – wenn nötig – optimieren.

Eines der Hauptziele der EED ist es, die Bürger zum Energiesparen zu motivieren. Im Rahmen der unterjährigen Verbrauchsinformation sollen diese künftig regelmäßig über ihren heimischen Energie- und Wasserverbrauch informiert werden.

Die neue Regelung bedeutet für die Wohnungsunternehmen Handlungsbedarf. Wenn Liegenschaften neu ausgestattet oder umgerüstet werden, dürfen nach in Kraft treten der EED in Deutschland nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler installiert werden.

Neue Regelungen werden vom Frühjahr 2021 an gelten

Als Stichtag dafür hatte die EU den 25. Oktober 2020 vorgesehen. Trotz Fristablauf steht die Umsetzung bei uns, im Rahmen der Heizkostenverordnung, noch aus. In der Branche wird erwartet, dass die Politik die EED spätestens im Frühjahr 2021 in deutsches Recht umgesetzt haben wird.

Nicht verschiebbar ist allerdings die Deadline, zu der alle Liegenschaften mit fernauslesbarer Technologie ausgestattet sein müssen: der 1. Januar 2027. Jetzt heißt es handeln. Wer aktuell noch Mess- und Erfassungstechnik installiert, die nicht fernauslesbar ist, muss spätestens Ende 2026 nachrüsten oder austauschen.

Aufgrund der unterschiedlichen Fristen bzw. Lebensdauer der Geräte würde das zu einem doppelten Installationsaufwand, zu einem finanziellen Verlust sowie zu einem frühzeitigen Ausbau funktionstüchtiger Geräte führen.

LENA FRITSCHLE

ist seit September 2020 Referentin Verbände & Medien bei der KALORIMETA GmbH. Vorher hat die studierte Journalistin als freiberufliche Redakteurin, Autorin, Sendeplanerin und Moderatorin gearbeitet. Beim VNW war sie bis Herbst 2017 für die Kommunikation des Verbandes zuständig.

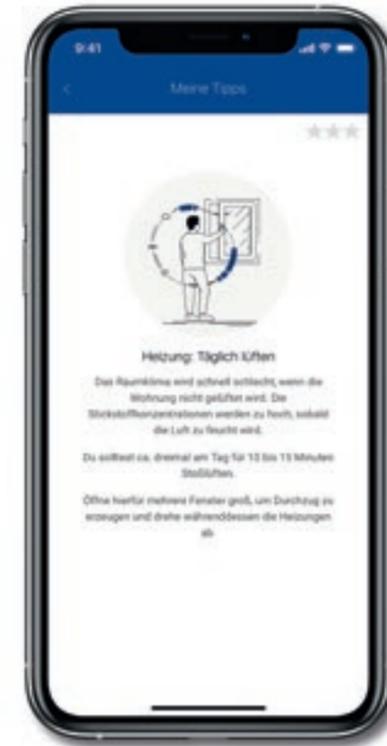


„Die Fernauslesung von Messgeräten wird mit Umsetzung der EED alternativlos,“ sagt Thomas Kode, Experte für digitale Lösungen bei der KALORIMETA GmbH (KALO). „Wohnungsunternehmen sollten bei anstehendem Messgerätewechsel entsprechend weitsichtig handeln und bereits jetzt in die Fernauslesung investieren.“

Vorteile der Funktechnologie

Kode kennt die Vorteile sowohl für die Bewohner als auch für die Vermieter. „Die Heizkostenabrechnung wird schneller und zuverlässiger sein, weil Ablesedaten künftig vollautomatisch und sicher per Mobilfunk- und Breitbandtechnologie eingespielt und so Übertragungsfehler vermieden werden. Daneben erspart die Fernauslesung den Ablesetermin vor Ort und damit die aufwendige Terminkoordination mit den Bewohnern. Das heißt auch, dass der Mieter keinen Urlaubstag mehr für die Ablesung opfern muss.“

Weitere Vorteile für Wohnungsunternehmen und Bewohner ergeben sich durch neue Plattformen für die unterjährige Verbrauchsinformation. Auf einem Webportal oder einer App können die Mieter ihren Verbrauch jederzeit einsehen und damit das eigene Verbrauchsverhalten überprüfen und gegebenenfalls anpassen.



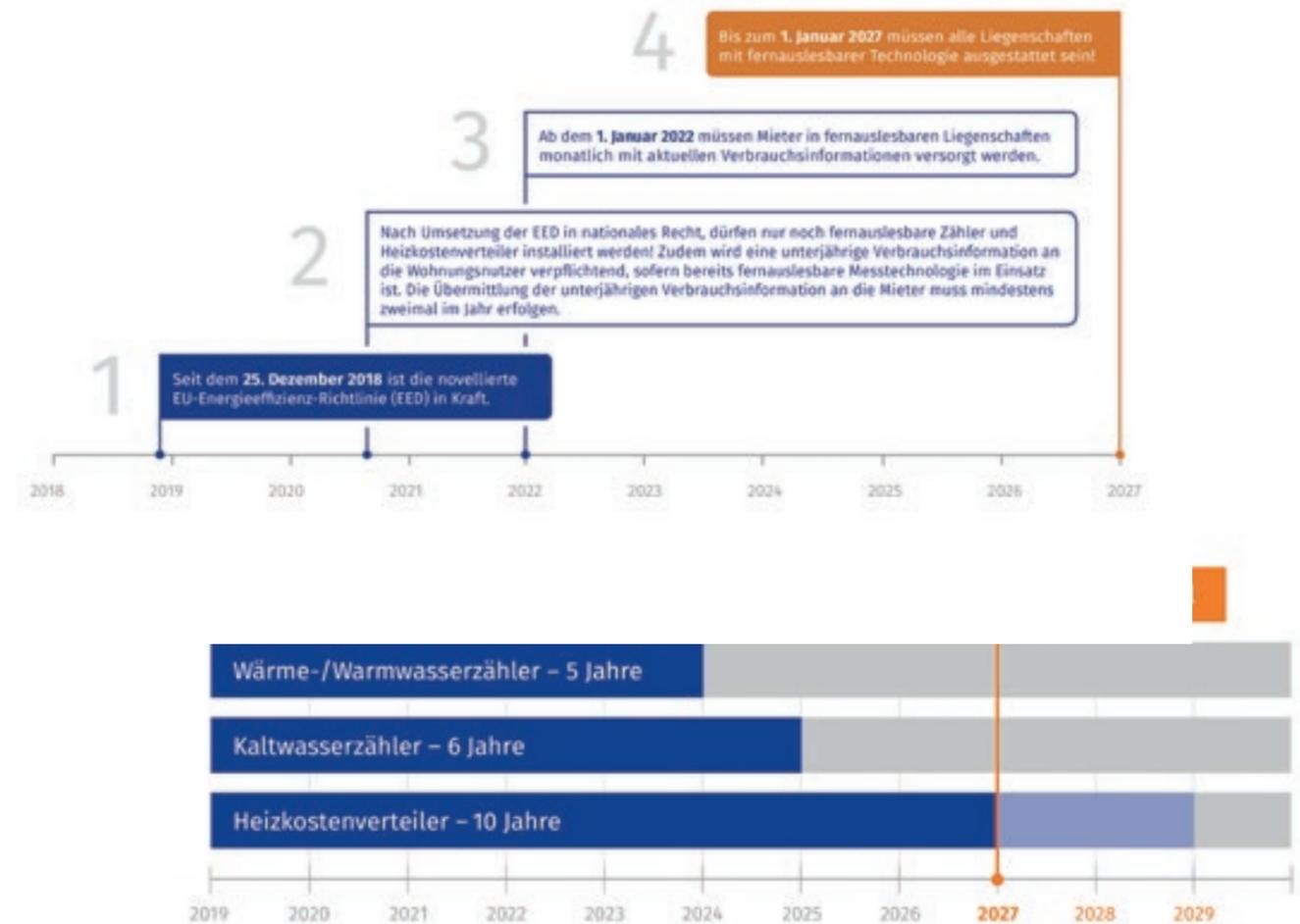
„Mit der Applikation auf dem Smartphone haben die Bewohner die Möglichkeit, Energieeinsparziele einzugeben, sich anonymisierte Verbrauchswerte vergleichbarer Wohnungen anzeigen zu lassen und individualisierte Tipps zum Sparen von Energie, Wasser und Wärme abzurufen,“ sagt der Digitalexperte.

„Hand in Hand mit den Verbrauchern kann so die Energiewende vorangebracht werden.“ Wohnungsunternehmen, die ihren Mietern eigene Plattformen oder Apps zur Verfügung stellen, können die unterjährige Verbrauchsinformation auch mittels digitaler Schnittstelle einbinden.

Mit Smart Meter Gateway zum Smart Building

Die Fernauslesung ebnet den Weg in die Verknüpfung von Smart- und Submetering. Mit dem Einbau eines Smart Meter Gateways können nicht nur unterverteilende Messgeräte wie Heizkostenverteiler, sondern auch Stromzähler mit abgelesen werden. „So wird eine doppelte Infrastruktur in der Liegenschaft vermieden und die Verbrauchsmessung im Gebäude effizienter“, sagt Kode.

Darüber hinaus lege das Smart Meter Gateway die Grundlage für künftige Anwendungen im Bereich Smart Building. Beispielsweise könnten darüber digitale Angebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen im Bereich Ambient Assisted Living (AAL) integriert werden. ←



Betriebskosten aktuell



Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung – und was es kostet

Mit der Einführung einer CO₂-Abgabe kommt auf die Wohnungswirtschaft ein großes Problem zu. Die staatliche Förderung allein wird bei der Lösung des Problems nicht helfen.

Von Dr. Jan Grundmann

Berlin. Die Bundesregierung hat Ende vergangenen Jahres das Klimaschutzprogramm auf den Weg gebracht, um die Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele bis 2030 zu konkretisieren. Neben der CO₂-Bepreisung als Marktinstrument sollen mit Hilfe von Ordnungsrecht über das Gebäudeenergiegesetz und Fördermaßnahmen durch das Bundesprogramm effiziente Gebäude die Voraussetzungen zum Erreichen der CO₂-Minderungsziele geschaffen werden.

Ein Kernbestandteil ist die Bepreisung der CO₂-Emissionen für alle Sektoren, die bisher nicht in dem Emissionshandelssystem der EU (EU-ETS) integriert sind. Das hat zur Folge, dass jetzt der Kraftstoff für die individuelle PKW-Nutzung sowie das Heizöl und Erdgas für die Wärmeversorgung CO₂-Preissignalen unterliegen. Die damit für den Bürger einhergehende Belastung soll den Anreiz zum klimabewussten Handeln steigern.

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

Stärkste Emissionsminderung für die Wohnungswirtschaft vorgegeben

Die CO₂-Bepreisung führt zwangsläufig zu steigenden Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft – doch dazu später mehr. Denn das Klimaschutzprogramm stellt auch konkrete Anforderungen an den Sektor der Wohnungswirtschaft zur Reduktion seiner CO₂-Emissionen bis 2030.

Die Wohnungswirtschaft steht über die betriebskostenwirksame CO₂-Bepreisung der fossilen Brennstoffe hinaus in der Verantwortung, zahlreiche Maßnahmen über das bisher Geplante hinaus zu ergreifen, um die CO₂-Reduktionen in der Wohnungswirtschaft bis 2030 von heute ca. 120 Mio. t/a auf höchstens 70 Mio. t/a zu minimieren.

Das ist für den betrachteten Zeitraum die prozentual stärkste Emissionsminderung, die die Bundesregierung dem Sektor Wohnungswirtschaft im Vergleich zu den anderen Sektoren wie Energiewirtschaft, Verkehr, Industrie und Landwirtschaft auferlegt.

Energieeffizienzmaßnahmen und energetische Gebäudesanierung

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

- technologieoffene steuerliche Geltendmachung energetischer Gebäudesanierungsmaßnahmen
- neu konzipierte Bundesförderung für effiziente Gebäude
- Förderung einer seriellen Sanierung im Gebäudebereich, d.h. einer seriellen Vorfertigung von entsprechenden Bauteilen
- Erneuerung von Heizungsanlagen
- Aufstockung des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“
- Förderung von Energieberatung und Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmen werden für Mieter nicht kostenneutral sein

Trotz der Fördermechanismen ist mit einer erheblichen Belastung der Wohnungswirtschaft zu rechnen, und es ist kaum davon auszugehen, dass diese Maßnahmen für den Mieter kostenneutral umzusetzen sind. Eine Untersuchung der nymoen strategieberatung GmbH vom April dieses Jahres belegt für das Land Berlin einen Finanzbedarf von gut 90 Milliarden Euro bis zum Jahr 2050, um die Klimaschutzziele im Gebäudebestand erreichen zu können.

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

Die Wärmeversorger der Wohnungswirtschaft bereiten eine Anpassung der Preisgestaltung und der Gleitklausel für die Preisentwicklung der Wärmeversorgung unter Einbeziehung eines neuen Preisbestandteils vor, um die CO₂-Abgabe auf den Wärmekunden umlegen zu können. Die sich daraus ergebende Kostenentwicklung im Zeitraum 2020 bis 2025 lässt sich an einer Wärmeversorgung beispielhaft darstellen.

Grundlage ist die Wärmeversorgung einer Wohnimmobilie mit einer thermischen Anschlussleistung von 250 kW bei einer jährlichen Wärmeabnahme von rund 500 MWh. Das entspricht – je nach baulichem Standard – in etwa einem Objekt mit 150 bis 250 Wohneinheiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Kessel/BHKW-Kombination mit Erdgas als Brennstoff.

Grundpreis und Arbeitspreis bleiben unverändert, während dagegen der Kostenaufschlag, der sich durch die CO₂-Abgabe ergibt entsprechend den Vorgaben des Klimapakets über den Zeitraum von 2021 bis 2025 kontinuierlich steigt und in unserem Beispiel im Jahr 2021 zu einer Mehrbelastung des Kunden von Acht Prozent und im Jahr 2025 von bis zu 17 Prozent führt.

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

CO₂-Abgabe wird regenerative Wärmeversorgung nicht wettbewerbsfähig machen

Nach Einschätzung des Autors ist die CO₂-Abgabe-induzierte Preissteigerung allein kein ausreichender Hebel, um einer komplett oder weitgehend regenerativen, also CO₂-neutralen Wärmeversorgung einen wettbewerbsfähigen Marktzugang zu ermöglichen. Es ergibt sich also kein Automatismus, der zu einer Umstellung der Heizsysteme und zu einer Minderung der klimarelevanten Emissionen führen wird.

Das Umsetzen weitergehender Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele wie die energetische Gebäudesanierung oder eine Umstellung des Heizungssystems verursacht zusätzliche Kosten und damit – zumindest anteilig – eine zusätzliche Kostenbelastung des Mietwohnraums in Deutschland.

Der Bund plant zwar eine unterstützende Förderkulisse zur Minderung der wirtschaftlichen Auswirkungen. Die Wohnungswirtschaft wird sich aber der Herausforderung stellen müssen, im Bestand erhebliche Maßnahmen zu ergreifen, um die Klimaschutzziele des Sektors zu erreichen. Andernfalls drohen kurzfristige Sofortmaßnahmen, die der zuständige Ressortminister dem Klimakabinett vorzulegen hat, wenn das Monitoring der jährlichen Reduktionsanforderungen ein Verfehlen der Reduktionsziele einzelner Sektoren erkennen lässt.

Es gibt verschiedene Szenarien energetischer Sanierungsmaßnahmen:

Szenario 1 – Status Quo

- Sanierungsrate 1,1 Prozent
- Heizungssystem unverändert
- CO₂-Emissionen 2030: 115 Millionen Tonne /Jahr
- Investitionen bis 2030: Gebäude 200 Mrd. Euro
- Erzeugung: 0 Mrd. Euro

Szenario 2 – Intensivierung der Dämmmaßnahmen

- Sanierungsrate 4 Prozent
- Heizungssystem unverändert
- CO₂-Emissionen 2030: 95 Millionen Tonne/Jahr
- Investitionen bis 2030:
Gebäude 950 Milliarden Euro
- Erzeugung: 0 Milliarden Euro

(70 Prozent der Gebäude saniert, 30 Prozent leichte Sanierung, 50 Prozent mittlere Sanierung, 20 Prozent Vollsanierung/eigene Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der AGFW)

Szenario 3 – Heizungstausch

- Sanierungsrate 1,1 Prozent
- Umstellung des Heizungssystems
- CO₂-Emissionen 2030: 70 Millionen Tonne/Jahr
- Investitionen bis 2030:
Gebäude 200 Milliarden Euro
- Erzeugung: 100 Milliarden Euro

(50 Prozent Gas (hybrid), 15 Prozent Fernwärme, 12 Prozent Wärmepumpen, 11 Prozent Biomasse, Solarthermie, Rest 12 Prozent/ Eigene Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der AGFW)

Die Tabelle zeigt deutlich, dass bei einer Fortführung des Status Quo die Klimaschutzziele des Sektors Wohnungswirtschaft bis 2030 von maximal 70 Millionen Tonnen CO₂/ pro Jahr weit verfehlt werden. Werden die Sanierungsmaßnahmen durch Dämmung intensiviert, können Kosten auf die Wohnungswirtschaft deutschlandweit allein bis 2030 in einer Größenordnung von eine Billion Euro zukommen – und trotzdem werden die Klimaschutzziele nicht vollständig erreicht.

Ergänzt man jedoch die Fortführung des Status Quo durch eine Umstellung des Heizungssystems, bewegen sich die zusätzlichen Kosten für die modernen Heizungen insgesamt bei lediglich rund 100 Milliarden Euro bis 2030, die zu den rund 200 Milliarden Euro für eine Fortführung der Dämmmaßnahmen bis 2030 anfallen würden – und das vorgegebene CO₂-Minderungsziel würde erreicht.

Diese Szenarien geben einen Hinweis, wie die Vorgaben zum Klimaschutz der Bundesregierung am effizientesten erreicht werden können. Durch eine Fokussierung auf die Modernisierung des Heizungssystems reduzieren sich die Kosten zum Erfüllen der Klimaschutzziele auf nur rund ein Drittel im Vergleich zu den Kosten reiner Dämmmaßnahmen.

Fazit

Das Umsetzen der Klimaschutzziele allein bis zum Jahr 2030 entsprechend den Vorgaben der Bundesregierung stellt eine Herausforderung für die Wohnungswirtschaft dar. Die CO₂-Abgabe zur Verteuerung der fossilen Brennstoffe führt bereits zu einer Belastung der Mieter bzw. Eigentümer wegen der damit einhergehenden steigenden Heizkosten. Das allein wird jedoch als Anreiz nicht ausreichen, die Klimaschutzziele zu erfüllen.

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

Hier kann das Wärmecontracting, also eine gewerbliche Wärmelieferung, die Wohnungswirtschaft zukünftig bei der Umsetzung regenerativer Wärmeversorgungssysteme unterstützen. Eine rein oder auch nur anteilig CO₂-neutrale Wärmeversorgung ist deutlich aufwendiger in der Umsetzung und im Betrieb und dabei kann kompetente Unterstützung helfen.

Höherer Aufwand führt zu höheren Kosten gegenüber einer fossilen, in der Regel mit Erdgas betriebenen Lösung. Die Mehrkosten regenerativer Konzepte werden nicht durch die CO₂-Abgabe des Klimapakets kompensiert, dazu ist die CO₂-Abgabe zu niedrig angesetzt.

Hohe Hürde für die Auslagerung der Wärmeversorgung

Die Auslagerung derart komplexer klimagerechter Wärmeversorgung durch den Anschluss an ein regenerativ gespeistes Nah- oder Fernwärmesystem oder durch die Zusammenarbeit mit einem Contractor steht jedoch vor einer großen Hürde. Denn die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) fordert, dass bei einer gewerblichen Wärmelieferung, also der Auslagerung einer Wärmeversorgung an Dritte, die Kosten für den Mieter nicht über den Durchschnitt der Heizkosten der letzten drei Jahre steigen dürfen (Heizkostenvergleich).

Diese Regelung der WärmeLV kann dazu führen, dass die alten fossilen Heizsysteme in der Wohnungswirtschaft quasi „zementiert“ werden. Hier ist eine Anpassung der Berechnungsmethodik des Heizkostenvergleichs der WärmeLV erforderlich, zum Beispiel durch die Einführung eines Faktors, der die Energieeffizienz des neu installierten Heizungssystems der gewerblichen Wärmelieferung entsprechend berücksichtigt.



DR. JAN GRUNDMANN
ist Mitarbeiter der Vattenfall
Energy Solutions GmbH



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.

Die Wärme, die aus dem Kanal kommt



Berlin. Täglich laufen Millionen Liter Warmwasser aus Duschen, Badewannen, Geschirrspülern, Waschmaschinen oder Spülbecken in die Kanalisation. Das energetische Potenzial, das in den Abwasserkanälen steckt, ist enorm.

Mit Hilfe von Abwasserwärmepumpen kann es erschlossen werden. Vattenfall Energy Solutions hat eine solche Lösung erstmals in einer Wohnanlage in Berlin-Biesdorf in Betrieb genommen.

Die Temperatur von Abwasser ist über das ganze Jahr verhältnismäßig konstant. Sie liegt bei zwölf bis 15 Grad. Abwasserwärmepumpen können die Energie aus dem Abwasser für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nutzbar machen.

Prinzip der Wärmepumpenlösung

Das Prinzip ähnelt dabei dem einer üblichen Wärmepumpenlösung. Ein Wärmetauscher entzieht dem Abwasser Wärme. Dieses gelangt zur Abwasserwärmepumpe und wird mit Hilfe eines in ihr enthaltenen Kältemittels und eines strombetriebenen Kompressors verdichtet.

Die dabei erreichte Temperatur reicht zum Heizen und für das warme Wasser aus. Über einen Wärmetauscher wird die Wärme an den Heizkreislauf übergeben. Grauwasser und Heizwasser kommen während dieses Prozesses nicht miteinander in Berührung.

Energiepotenziale innovativ nutzen

Besonders in der Nähe von großen Schmutzwasserkanälen oder Kläranlagen sind die Voraussetzungen für die Nutzung der Abwärme günstig. Neben Wohnsiedlungen kommen als Nutzer Bauten oder Quartiere mit einem hohen ganzjährigen Wärmebedarf in Frage, zum Beispiel Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Industriebauten, Schulen und Sportanlagen.

Im Sommer können Abwasserenergieanlagen auch zur Raumkühlung eingesetzt werden. Für Einfamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser rentiert sich die Lösung bislang allerdings noch nicht.

Effiziente Kombination

In der neuen Wohnanlage „Grüne Aue“ im Berliner Stadtteil Biesdorf hat Vattenfall Energy Solutions Anfang 2019 erstmals eine Abwasserwärmepumpe in Betrieb genommen.

Sie ist Teil einer dezentralen Wärmeversorgungsanlage für das Wohngebiet und trägt zur Versorgung von 113 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11 400 Quadratmeter bei.

Eine Versorgung mit Fernwärme war in der Wohnanlage nicht möglich. Für die Wärmeversorgung sorgen deshalb drei Erzeugungsanlagen: eine Abwasserwärme-

pumpe, ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und ein Brennwertkessel. Der jährliche Wärmebedarf beträgt 740 Megawattstunden.

Umweltfreundliche Wärmeversorgung

Für die Abwärmenutzung wurden in einem nahegelegenen Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe auf einer Gesamtlänge von etwa 60 Metern 58 Wärmetauschelemente, sogenannte Überträgerplatten, installiert. Die Wärmepumpe mit einer thermischen Leistung von 107 kW sorgt für das erforderliche Temperaturniveau.

Für den Antrieb der Pumpe wird Strom aus dem Blockheizkraftwerk genutzt, das nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsprinzip Strom und Wärme besonders effizient erzeugt. Zusammen gewährleisten die beiden klimaschonenden Anlagen die grundlegende Versorgung des Quartiers mit Heizwärme und Warmwasser.

Der Brennwertkessel sorgt zusätzlich für die Abdeckung des Wärmebedarfs zu Spitzenzeiten. Die Abwasserwärmepumpe zeichnet sich durch einen ganzjährig hohen Ausnutzungsgrad der zum Betrieb der Anlage eingesetzten Energie aus und deckt etwa ein Fünftel des Wärmebedarfs der Wohnanlage ab. Im Vergleich zu einer beim Neubau üblichen Blockheizkraftwerk-Kessel-Kombination spart sie jährlich etwa 22 Tonnen CO₂.

Nahwärme für mehr als hundert Wohnungen

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



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



STIEBEL ELTRON Energy Campus. Technologie live erleben.

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

Zukunftssichere Lösungen für Ihren Erfolg.



Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

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

ENERGY
BOX
www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

IW-Studie: Wohnkostenbelastung bleibt weitgehend konstant

Damit es so bleibt, müssen Bauprojekte mit 30 Prozent preisgünstigen Wohnungen geplant werden.



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

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

Allerdings ist laut IW-Studie die These, wonach Wohnen für immer mehr Menschen zum unbezahlbaren Luxus werde, nicht richtig. Es sei zwar unstrittig, dass der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen in den Großstädten deutlich gestiegen ist: In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu.

Auf der anderen Seite seien jedoch die Einkommen der Mieterhaushalte bis zur Corona-Pandemie ebenfalls stark gestiegen – seit 2010 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp sieben Prozent. Die Wohn-

kostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, sei damit über Jahre praktisch konstant geblieben.

Neumieter sind auch mit kleineren Wohnungen zufrieden

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

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

Allerdings sieht die Studie auch die Verlierer am Mietwohnungsmarkt und warnt, dass sich ihre Lage durch die Corona-Pandemie verschlechtern könnte. „Dagegen ist das Wohngeld ein sehr gutes sozial-

politisches Instrument“, sagt IW-Ökonom Maximilian Stockhausen. Das IW rät, darüber nachzudenken, ob der Kreis der Wohngeldberechtigten nicht zumindest in den teuren Metropolen vergrößert werden sollte.

Städte und Gemeinden müssen genügend Bauland ausweisen

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

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

DU HAST 'NEN PLAN...
...VON DEM WAS DU TUST?

PGN ARCHITECTEN
BAULEITER (M/W/D) GESUCHT!

DANN KOMM IN UNSER TEAM.

04261 / 92 93-0
info@pgn-architekten.de
www.pgn-architekten.de



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

Kein gesondertes Kündigungsrecht für vom Vermieter zur Verfügung gestellte **Breitbandkabelanschluss**

Von Dr. Peter Hitpaß

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

Der Kläger ist ein Verein zur Durchsetzung des Rechts gegen den unlauteren Wettbewerb. Die Beklagte mit Sitz in Essen gehört nach ihren eigenen Angaben zu den führenden Wohnungsanbietern in Nordrhein Westfalen. Sie bewirtschaftet mehr als 120 000 Mietwohnungen in rund 100 Städten und Gemeinden.

Ein großer Teil der Wohnungen der Beklagten hat eine Anbindung an ein Kabelfernsehnetz, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen werden können. In technischer Hinsicht ist es darüberhinaus für andere Dienste wie Telefonate und Internet geeignet. Zum Zweck der Versorgung dieser Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über dieses Kabelnetz besteht ein Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und einem Unternehmen.

Verantwortlich ist dieses auch für die grundstücks- und gebäudeinterne Netzinstallation zwischen den auf den jeweils versorgten Grundstücken gelegenen „Hausübergabepunkten“ und den Kabelanschlussdosen in den einzelnen Wohnungen. Die Vergütung für dieses Unternehmen legt die Beklagte als Betriebskosten unter der Bezeichnung „Fernsehversorgung“ auf ihre Mieter um.

Die Mieter der Beklagten können sich während der Dauer des Mietverhältnisses von der auf die vorgeschriebene Art und Weise erfolgenden Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen nicht lösen.

Vermieter wurde abgemahnt

Der Kläger hat die Beklagte im September 2018 mit einem Schreiben abgemahnt und verlangt von ihr unter anderem, es zu unterlassen, Wohnraummietverträge mit Verbrauchern abzuschließen, die die kostenpflichtige Bereitstellung eines Kabel-TV-Anschlusses beinhalten, wenn diese für den Verbraucher nicht wenigstens zum Ablauf von 24 Monaten Laufzeit kündbar sind.

Er ist der Auffassung, die Beklagte handele unlauter. Sie sei, soweit sie die von ihr vermieteten Wohnungen mit einem Kabelanschluss versorge, als „Anbieterin von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten“ i.S.d. § 43b TKG anzusehen. Da eine (isolierte) Kündigung dieser Versorgung nicht möglich sei, seien die Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an den Kabel TV-Anschluss gebunden.

Hierin liege ein Verstoß gegen § 43b TKG, wonach unter anderem die anfängliche Mindestlaufzeit eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten 24 Monate nicht überschreiten dürfe.

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

Klage wurde von zwei Instanzen abgewiesen

Das LG Essen hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hatte vor dem OLG Hamm keinen Erfolg.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts hat die Beklagte nicht gegen § 43b TKG verstoßen. Zwischen der Beklagten und ihren jeweiligen Mietern bestehe kein Vertrag über die Erbringung öffentlich zugänglicher Telekommunikationsdienste. Zwar reiche die Übertragung von Fernseh- und Hörfunksignalen nach den Regelungen im Telekommunikationsgesetz als Übertragungsgegenstand für einen Telekommunikationsdienst aus.

Fraglich sei aber bereits, ob die Leistungspflicht der Beklagten, deren wesentlicher Kern die Gewährung des Gebrauchs der vermieteten Wohnung sei, „ganz oder überwiegend“ – wie es § 3 Nr. 24 TKG für einen „Telekommunikationsdienst“ erfordere – in der Übertragung von Signalen bestehe.

Letztlich komme es hierauf allerdings nicht an. Der in der Übertragung von Signalen bestehende Dienst der Beklagten sei nämlich jedenfalls nicht „öffentlich zugänglich“, was der § 43b TKG voraussetze. „Öffentlich zugänglich“ sei ein Telekommunikationsdienst – nach § 3 Nr. 17a TKG – dann, wenn er der Öffentlichkeit und damit einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung stehe.

Bei den Mietern eines Mehrfamilienwohnhauses handele es sich hingegen nicht um einen unbestimmten Personenkreis, sondern um eine von der Öffentlichkeit durch ihre Eigenschaft als Mieter von Wohnungen in bestimmten Immobilien der Beklagten klar abgegrenzte Personen-Gruppe.

**Das Oberlandesgericht hat die Revision zugelassen.
Das Urteil ist nicht rechtskräftig.**



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

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

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

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

Die Stromkosten eines Singlehaushalts mit einem Verbrauch von 1500 Kilowattstunden belaufen sich nach Verivox-Berechnungen im Bundesdurchschnitt allerdings auf monatlich 43,17 Euro. Das entspricht einem Minus von 22 Prozent in der Haushaltskasse.

In Schleswig-Holstein fehlen bis zu 197 Euro pro Jahr

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

Elektrische Warmwasserbereitung erhöht Kosten zusätzlich

Muss Wasser dezentral etwa mithilfe eines Durchlauferhitzers erwärmt werden, steigen Stromverbrauch und Kosten weiter. Etwa

750 kWh zusätzlich verbraucht ein Einpersonenhaushalt mit elektrischer Warmwasserbereitung. Zwar können Singlehaushalte einen Mehrbedarf von 2,3 Prozent des Regelsatzes beim Amt geltend machen, das sind gut zehn Euro. Die tatsächlichen Mehrkosten belaufen sich aber auf mehr als 20 Euro.

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

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

Anzeige



Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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

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

Vertrauen Sie auf enercity.

enercity
positive energie

„Gibt es was Sozialeres, als Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen?“

Anne, Immobilienkauffrau und

Gutwohnerenermöglicherin

Gib deiner Berufung ein Zuhause.

Arbeiten-in-der-Wohnungswirtschaft.de

Viele Jobs
mit Sinn
Deiner dabei?

Anzeige



Ausblick 1_2021

Die Corona-Krise wird auch in den nächsten Wochen nicht ausgestanden sein. Somit wird der traditionelle Jahresauftakt des vdw nur virtuell stattfinden. Wir nutzen die Gelegenheit, um auf diese Veranstaltung im ersten magazin des neuen Jahres zurückzublicken. Weitere Themen: Digitalisierung, Nachhaltigkeit, mobiles Arbeiten und Klimaschutz. Natürlich geht es im vdw weiterhin ums bezahlbare Wohnen, die damit verbundene Wohnraumförderung und die Überarbeitung der Landesbauordnung.

vdw

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

VNW

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