



vdmmagazin
1_2021

Lichtblick

Partner der
Immobilienwirtschaft

Ab sofort in
vielen Beständen²
verfügbar

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

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

Mehr Infos unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

Ready?



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugelände und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können.
² Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: Februar 2021

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

Inhalt 1_2021

**„Die Gegenwart ist der Zustand zwischen der guten alten Zeit
und der schöneren Zukunft.“**

Žarko Petan, slowenischer Schriftsteller (1929 – 2014)

vdw intern

Vorwort	02
auftakt 21	03
DIVERCITY	08
Mittelbare Belegung	10
100 Jahre Siedlung Cuxhaven	12
Recyclinghaus	14
Mieterstrom	18
Homepagecheck	21
Erbbaurecht	22
Erklärvideo	23
Namen und Nachrichten	26
Zur Person	34
Schwerpunkt: Nachhaltigkeit	35

Analysen

Nachhaltigkeitsberichterstattung	42
Die Zukunft denken	46
Digitale Entdeckungsreisen	48
Für mehr bezahlbaren Wohnraum	56
Mieterstrom	58
Ladestationen für Elektrofahrzeuge	60
EED und Heizkostenverordnung	64
Aspekte des mobilen Arbeitens	68
Führen auf Distanz	70
Das gesamte System optimieren	74
Termine / Impressum	77

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 | 53326-2101-1008

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.

Lichtblick

Einen Lichtblick in trüben Zeiten wünschen wir uns wohl alle. Die Pandemie will nicht weichen, das gewohnte Leben erscheint weiter weg denn je. Umso mehr freuen wir uns über Dinge und Geschehnisse, die unseren Alltag aufhellen. Der vdw-Jahresauftakt war sicherlich so ein erfreuliches Ereignis, und vor Ort sorgen die Wohnungsunternehmen mit vielen Projekten und Initiativen für positive Schlagzeilen. Viele Informationen dazu finden Sie hier im Heft. Natürlich auch über die Lichtkunst, die seit einiger Zeit das Verwaltungsgebäude von hanova farbenfroh erleuchtet.





Dr. Susanne Schmitt

Verbandsdirektorin

Baulandoffensive – jetzt!

Wer dieses Magazin aufmerksam liest, bekommt einen sehr guten Eindruck davon, welche vielfältigen Themen und Herausforderungen die Wohnungswirtschaft derzeit beschäftigen. Die gesamte Bandbreite der Wohnungs- und Sozialpolitik findet sich ebenso wieder wie der Klimaschutz in all seinen Facetten. Der vdw und seine Mitglieder sind in städtebauliche Entwicklungsprozesse eingebunden und bringen sich engagiert in Diskussionen über die Zukunft von Innenstädten ein. Es geht außerdem um Chancen, die sich durch die Digitalisierung ergeben, und um die Ausrichtung der Wohnungsunternehmen am Dreiklang der Nachhaltigkeit: sozial – umweltbewusst – erfolgreich!

In dieser komplexen Gemengelage gilt es, die Kernbereiche und zentralen Aufgaben der sozial orientierten Wohnungswirtschaft nicht aus den Augen zu verlieren und weiter zu stärken. Damit hat die Branche derzeit alle Hände voll zu tun. Der vdw stützt seine politische Arbeit auch auf die Expertise seiner Mitgliedsunternehmen. Selten kam dies so stark zum Ausdruck wie bei der aktuellen Nachjustierung der niedersächsischen Wohnraumförderung.

Unser Forderungskatalog umfasste letztlich 17 Themenbereiche. Fachlich fundiert und sachlich aufbereitet hat diese Liste auch Politik und Verwaltung beeindruckt. Einige Punkte werden in Kürze schon umgesetzt. Nicht zuletzt in den Gesprächen mit dem Ministerium wurde erneut deutlich, wie sehr man gemeinsam an dem Ziel arbeitet, mehr bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen.

Das größte Problem ist und bleibt der Mangel an preiswertem Bauland. Es gibt schlichtweg zu wenige Grundstücke, und diese wenigen Grundstücke sind weitgehend viel zu teuer. Sie sind der Flaschenhals für mehr bezahlbares Wohnen insbesondere in den Ballungsregionen. „Flasche leer“, hat mal ein bekannter Fußballtrainer gesagt. Und so sieht es leider auch beim sozialen Wohnungsbau aus.

Seit Jahren – diese Hartnäckigkeit gehört zur Kernaufgabe von Verbänden – weist der vdw auf dieses Dilemma hin. Wir sind dabei keineswegs allein auf weiter Flur: Alle immobilienwirtschaftlichen Institutionen auf Bundes- und Länderebene beklagen, das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände hänge ursächlich mit den immer höheren Baukosten zusammen, und die Baulandpreise seien dabei ein wesentlicher Faktor.

Segensreich erscheinen bis heute die Empfehlungen der Baulandkommission auf Bundesebene aus dem Sommer 2019. Allein, sie haben kaum Früchte getragen. Das Baulandmobilisierungsgesetz lässt auf sich warten; ob und in welcher Verfassung es den Gesetzgebungsprozess übersteht, ist kaum einzuschätzen. Zuletzt haben sich Bundesregierung und Bundesrat den Gesetzesentwurf hin und her gespielt.

Währenddessen steigen Baukosten und Bodenrenditen ungebremst weiter. Und allerorten wundert und beklagt man sich, dass Neubaumieten jenseits von Gut und Böse liegen.

Was bedeutet das nun für Niedersachsen und Bremen? Der vdw fordert eine Baulandoffensive! Landkreise, Städte und Gemeinden müssen sich einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik verschreiben und mit einem aktiven Baulandmanagement ausreichend Flächen sichern. Damit können sie langfristig bezahlbaren Mietwohnungsbau fördern und gleichzeitig Freiräume für eine gemeinwohlorientierte Steuerung der Stadtentwicklung eröffnen. Bund und Länder könnten außerdem ihre Grundstücke gezielt für geförderten Wohnungsbau an Kommunen übertragen oder in öffentliche Bodenfonds einbringen. Wenn diese Flächen schließlich sozialpolitische Zwecke erfüllen sollen, dürfen sie nicht konzeptlos an den jeweils Meistbietenden veräußert werden. Vielmehr müssen Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften, deren Geschäftsmodell nicht renditegetrieben ist, bevorzugt werden. Mit der NLG hat das Land Niedersachsen ein ideales Instrument dafür in der Hand – es muss nur richtig eingesetzt werden.

Ihre
Dr. Susanne Schmitt



Verbandsdirektorin und Trendforscher einig:

Innenstädte werden wieder zu Wohnorten

vdw-Neujahrsempfang als Livestream / Trotz Corona auch Optimismus spürbar

Hannover. Angesichts der weiterhin ernsten Corona-Lage im Land hat Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, davor gewarnt, die wirtschaftlichen Risiken für die Wohnungswirtschaft zu unterschätzen. Zwar sei die Branche bislang gut durch die Krise gekommen, aber die Situation könne sich im Laufe der nächsten Monate durchaus verschärfen, sagte sie beim vdw-Jahresauftakt in Hannover. Aufgrund der Pandemie fand die traditionsreiche Veranstaltung erstmals als Livestream statt.

Dr. Schmitt verwies auf die Volkswirte, die für dieses Jahr mit steigender Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit sowie einer Welle von Insolvenzen rechnen, deren Ausmaß nicht absehbar ist. Damit einher gehe die Einschätzung, dass sich die Wirtschaft nicht in gleichem Maße erholen werde, wie das nach der Finanzkrise 2009 der Fall war. „Das bedeutet“, so die vdw-Verbandsdirektorin, „dass wir mit einer steigenden Zahl von Menschen rechnen müssen, die ihre Miete in der bisherigen Höhe nicht mehr bezahlen können, die neu auf sozialen Wohnraum oder Mieten in entspre-

„Nachbarisieren“ sei das Motto. „Die Stadt wird zum Dorf, das Dorf wird zur Stadt.“

chend geringer Höhe angewiesen sind. Hier müssen wir wachsam sein, um gegebenenfalls auf politischer Ebene Unterstützung einzufordern.“

Zum Jahresauftakt lobte die Verbandsdirektorin das verantwortungsvolle Handeln der Wohnungswirtschaft in der Krise: „Jeder Mieter eines vdw-Mitgliedsunternehmens war froh, eine sichere Wohnung zu einem fairen Preis zu haben, eine Wohnung in einem guten baulichen Zustand und modern ausgestattet. Jeder war froh über einen Vermieter, der nicht nur wegen Corona, sondern schon immer den Mieter als Mensch und nicht als reines Renditeobjekt sieht, der nützliche Dienstleistungen rund um die Wohnung anbietet und sich um seine Mieter kümmert, der Kündigungen wegen coronabedingten Einkommensverlusten vom ersten Tag an ausgeschlossen hat, der soziale Strukturen unterstützt und den Zusammenhalt in Nachbarschaft und Quartier befördert. Einen Vermieter, der bei 'Not am Mann' da ist.“

Mit Blick auf die anstehenden Aufgaben forderte Dr. Schmitt weitere Anstrengungen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: bessere Förderbedingungen, mehr preisgünstige Grundstücke, schlankere Genehmigungsverfahren. „Wir sind da gemeinsam mit der Politik dran.“ Zugleich dürften die Ziele des Klimaschutzes nicht aus den Augen verloren werden. „Das Thema Nachhaltigkeit ist unser Schwerpunkt in diesem Jahr.“ Sie appellierte an die Wohnungsunternehmen, eigene Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln. Der vdw unterstütze dabei unter anderem mit der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten.

Der „auftakt 21“ des vdw wurde – wie schon der vergangene Verbandstag – im Peppermint Studio in Hannover produziert. Und wie bei einem „echten“ Neujahresempfang gab es Grußworte vom hannoverschen Oberbürgermeister Belit Onay, vom Niedersächsischen Umwelt- und Bauminister Olaf Lies, von der Bremer Bausenatorin Dr. Maike Schaefer und von GdW-Präsident Axel Gedaschko. Alle betonten unisono, dass noch große Anstrengungen nötig seien, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu beheben. Insbesondere fehlen weiterhin bezahlbare Wohnungen nicht nur für Bezieher von Transfereinkommen, sondern auch für Familien mit mittleren Einkommen, für die Mieten von zehn Euro oder mehr nicht zu bezahlen sind.

„Festredner“ des vdw-Jahresauftakts war Dr. Daniel Dettling vom „Zukunftsinstitut“. Der Trendforscher plädierte trotz der besorgniserregenden Gegenwart für mehr Optimismus. Dass wir die Krise erfolgreich hinter uns lassen, ist für ihn sicher, denn: „Wir alle gemeinsam sind intelligenter als Corona!“ Unsere Zukunftsinelligenz sei zugleich Heilmittel und Immunsystem.

Dettling verwies bei der Analyse der aktuellen Situation und der Prognose weiterer Entwicklungen auf zwölf Megatrends (u.a. Globalisierung, Individualisierung, Urbanisierung, Gesundheit), die weiterhin stabil seien und auch Auswirkungen aufs Wohnen haben. Alles werde vielfältiger, flexibler, grüner, nachbarschaftlicher und lebenswerter. „Die Aufteilung von Wohnen, Arbeiten und Leben in unseren Städten und Regionen wird sich auflösen.

Mobiles Arbeiten wird die neue Normalität. Dadurch wird die Wohnung immer wichtiger und muss auch neue Funktionen erfüllen.“

Dettling erwartet, dass die Städte zunehmend „Orte des sozialen Zusammenhalts“ werden. „Die Menschen werden sich die Innenstädte zurückerobern.“ Die Lebens- und Aufenthaltsqualität nehmen nach Ansicht des Trendforschers deutlich zu, zumal die Bürger immer mehr Mitspracherecht bekommen und sich häufiger aktiv in die Stadtentwicklung einbringen können. Aufgrund der Klimaveränderung und der steigenden Durchschnittstemperaturen wird sich das Leben in den Städten darüber hinaus auch zeitlich verschieben. „Die Leute werden immer häufiger abends und nachts in der Stadt unterwegs sein. Mannheim hat deswegen schon einen Nachtbürgermeister eingesetzt“, berichtete Dettling.

Wichtiger weiterer Aspekt auch für die Strategie von Wohnungsunternehmen: Die Menschen setzen künftig nach Auffassung des Trendforschers zunehmend auf Gemeinsamkeit – in der Freizeit, beim Arbeiten, beim Wohnen. „Nachbarisieren“ sei das Motto. „Die Stadt wird zum Dorf, das Dorf wird zur Stadt.“

In der abschließenden Gesprächsrunde, moderiert von NDR-Journalistin Christina von Saß, unterstrich Dettling die Verschiebungen zwischen Städten und ländlichen Gebieten, die sich vermutlich noch verfestigen werden. Verbandsdirektorin Dr. Schmitt hob noch einmal den „Wert der Wohnung“ hervor – als Rückzugsort, aber auch als Ort des Wohlfühlens. In Bezug auf die Zukunft der Innenstädte waren sich Verbandsdirektorin und Trendforscher einig: Das Wohnen wird in diesen Bereichen wieder einen höheren Stellenwert bekommen. „Spannende Zeiten, spannende Entwicklungen.“

Eine Aufzeichnung des Livestream unter www.vdw-online.de ←

Klappt gut im Peppermint-Studio

So ein Livestream hat seine Tücken. Die Vorbereitung ist minutiös und technisch anspruchsvoll. Umso beruhigender ist es, professionelle Partner wie in den hannoverschen Peppermint-Studios an seiner Seite zu wissen. Das Ergebnis dürfte für sich sprechen: Wer den vdw-Jahresauftakt (zum Nachschauen immer noch auf www.vdw-online.de zu sehen) verfolgt hat, wird von der Produktionsqualität überzeugt sein. Der vdw wird die Zusammenarbeit mit Peppermint im April und Juni fortsetzen. Dann senden wir gemeinsam mit dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ebenfalls als Livestream zunächst die Fachtagung Digitalisierung und dann den gemeinsamen Genossenschaftstag.

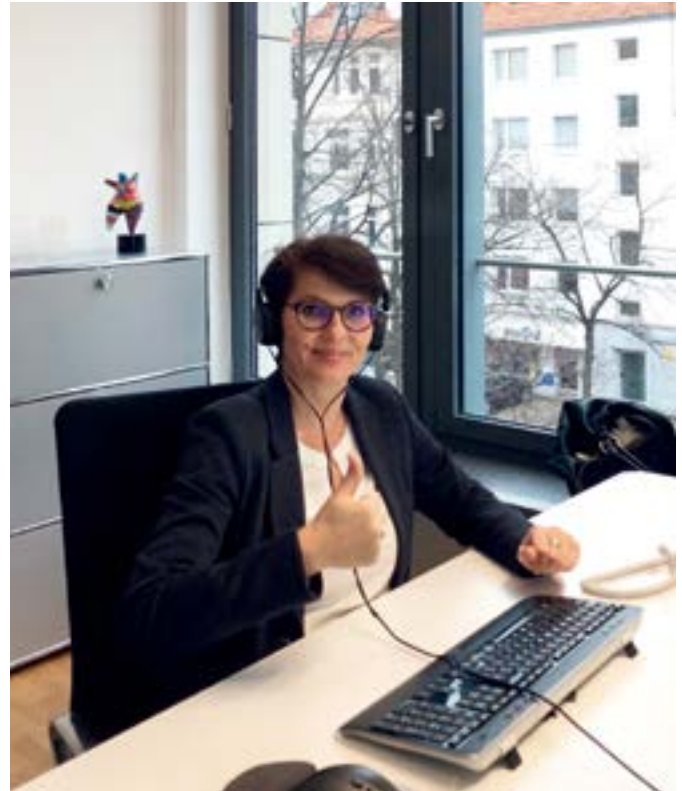




Neue Kolumne

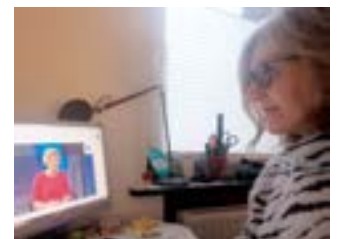
Zukunftsforscher Dr. Daniel Dettling aus Berlin hat mit seinen Ideen, seinen Überlegungen und seinem erfrischenden Auftreten viele Zuschauer des vdw-Jahresauftakts begeistert. Wir wollen daher gerne mit ihm in Kontakt bleiben. In diesem Heft beginnen wir mit dem Auftakt zu einer regelmäßigen Dettling-Kolumne. Das wird sicherlich sehr interessant werden. Mehr zum Leiter des Berliner Büros des Zukunftsinstituts auf:
www.daniel-dettling.eu





150 wollen „live“ dabei sein

Viele prominente Gäste – live oder per Videobotschaft – hat der vdw Niedersachsen Bremen bei seinem diesjährigen Jahresauftakt begrüßen können. Die Veranstaltung wurde als Livestream präsentiert. Mehr als 150 Zuschauer verfolgten an ihren Schreibtischen das Geschehen. Sehr erfreulich: Durchschnittlich blieben die Teilnehmer 90 Minuten „online“. Einige von ihnen haben dem vdw Fotos geschickt. Vielen Dank dafür.



Sicherheit und Vielfalt im Quartier:
dreijähriges Forschungsprojekt beendet

vdw zieht **positives Fazit**



Von Sarah Leuninger, vdw Niedersachsen Bremen

Hannover/Bremen. Das Projekt Sicherheit und Vielfalt im Quartier – DIVERCITY, das durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde, ist nun abgeschlossen. Wie überall sind auch hier die Spuren von Corona spürbar. Statt einer großen Abschlussveranstaltung mit wissenschaftlichen Vorträgen und bilateralem Austausch beendet das interdisziplinäre Team rund um das Forschungsfeld Sicherheit und Vielfalt im Quartier das Projekt mit filmischen Einblicken in die Ergebnisse von DIVERCITY. Unter anderem zieht vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt ein Fazit der dreijährigen Forschungsarbeit, zum anderen gibt es einen interessanten Einblick in den Projektstandort Braunschweig-Heidelberg.

Ausgangspunkt

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte, um dort die Vorteile urbaner Lebensräume zu nutzen. Dies gilt gleichermaßen für junge Menschen, die zur Ausbildung oder zum Studium in die Ballungsräume ziehen, wie für viele ältere Menschen, die ihr angestammtes Wohnquartier mit Blick auf die städtischen Versorgungsstrukturen verlassen. Hinzu kommt eine Vielzahl an Migrantinnen und Migranten, u.a. in Form von Zuwanderung aus den EU-Staaten oder asylsuchenden Personen aus Krisengebieten, die in deutschen Städten auf eine Verbesserung ihrer Lebensbedingungen hoffen. Die steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend beengte Wohnsituation führen nicht selten zu sozialen Spannungen – mit unmittelbaren Auswirkungen auf die urbane Sicherheit.

Vor diesem Hintergrund war es das Ziel des interdisziplinären Forschungsteams, einen Überblick über bestehende, diversitätsorientierte Sicherheitsstrategien zu gewinnen und übertragbare Konzepte für ein sicheres Wohnumfeld und nachbarschaftliches Miteinander in Stadtquartieren zu erarbeiten, die sich in die alltägliche Praxis der Adressaten (Polizei, Kommunen und Woh-

nungswirtschaft) einbetten lassen. Der Fokus der Untersuchungen lag somit gleichermaßen auf kriminalpräventiven Aspekten, kommunalen Aktivitäten und wohnungswirtschaftlich relevanten Fragestellungen mit dem Ziel, für sektorenübergreifende Lösungen zu sensibilisieren und quartiersbezogene Kooperationen zu fördern.

Die Wohnungswirtschaft ist – neben Polizei und Kommunen – in Fragen der urbanen Sicherheit vor allem deswegen ein wichtiger Verantwortungsträger, da sie aktiv Wohnraum gestaltet, indem sie Wohnimmobilien produziert und finanziert, vermarktet und bewirtschaftet. Dabei konzentriert sich die Wohnungswirtschaft schon seit einigen Jahren stärker auf das „Quartier“ als räumliche Betrachtungsebene mit dem Ziel, nicht nur Angebote für eigene Mieterinnen und Mieter zu schaffen, sondern das gesamte nachbarschaftliche Umfeld einzubeziehen. Das wohnungswirtschaftliche Sicherheitsverständnis umfasst folglich nicht nur bauliche und technische Fragestellungen, sondern auch zahlreiche organisatorische und soziale Aspekte rund um wohnortnahe Versorgung, bezahlbares Wohnen und Nachbarschaftsförderung.

Ziele und Ergebnisse des vdw

Ein wesentliches Ziel des vdw im Rahmen des Vorhabens DIVERCITY war es, relevante Akteure der Wohnungswirtschaft für die Vielschichtigkeit des wohnungswirtschaftlichen Sicherheitsbegriffs und für die spezifischen Sicherheitsanforderungen zunehmend heterogener Nachbarschaften zu sensibilisieren. Zur Orientierung für Wohnungsunternehmen und Übertragung in die wohnungswirtschaftliche Praxis sollten darüber hinaus sicherheitsbezogene Strategien und Handlungsempfehlungen zusammengestellt werden.

In Workshops und vor Ort hat der vdw gemeinsam mit den sechs assoziierten Wohnungsunternehmen aus Bremen und Braunschweig zahlreiche Erkenntnisse über das Thema Sicherheit

Vielfalt im Quartier gesammelt, Analysen durchgeführt und die Ergebnisse aufgearbeitet.

Das handfeste Ergebnis des vdw ist eine Handreichung für Wohnungsunternehmen. Konkret handelt es sich um einen Fragenkatalog mit 50 Fragen und dazugehörigen Handlungsempfehlungen, der Wohnungsunternehmen bei der Planung sicherer Quartiere und funktionierender Nachbarschaften Orientierung bieten soll. Entsprechend dem sehr breiten Sicherheitsverständnis, das der vdw im Laufe des Projekts erarbeitet hat, beinhaltet die Handreichung sowohl bauliche und technische Planungsaspekte als auch Fragen zur Versorgungssicherheit und Nachbarschaftsförderung und nimmt sowohl das einzelne Wohngebäude als auch das gesamte Quartier in den Blick. Damit die Handlungshilfe als Checkliste bei Planungsgesprächen hinzugezogen, mit Anmerkungen versehen und Schritt für Schritt abgearbeitet werden kann, steht sie interessierten Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren nicht nur digital im Sicherheitspool, sondern auch als gedrucktes Exemplar zur Verfügung.



Weitere Informationen zum Projekt und alle Ergebnisse finden Sie unter www.div-city.de. Dort finden Sie auch unseren filmischen Projektabschluss. ←

Verbandsdirektorin betont bei Digital-Kongress **Zukunftschancen von „Smart Living“**

Hannover. Bei der „Tectide“, dem großen Kongress der Niedersächsischen Landesregierung zur digitalen Transformation in Wirtschaft und Gesellschaft, ist auch intensiv über den Bereich „Smart Living“ diskutiert worden. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt erläuterte in einer Diskussionsrunde die Beweggründe der Wohnungswirtschaft, sich mit diesem Thema zu befassen: „Unseren Mitgliedern geht es um besseren, zeitgemäßen Wohnkomfort. Technikgestützte Assistenzsysteme in Wohnungen und im Wohnumfeld können erheblich dazu beitragen, dass die Menschen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben können.“ Gesundheit, Sicherheit, Klimaschutz und Förderung der Nachbarschaft seien zunächst vier Bereiche, in denen mit Hilfe von smarter Technologie die Wohnqualität nachhaltig verbessert werden könnte.

Die Verbandsdirektorin verwies auf das Smart Living Cluster, das in Niedersachsen unter der Federführung des Wirtschaftsministeriums die Arbeit aufgenommen hat. Viele Wohnungsunternehmen können in diesem Netzwerk ihre Erfahrungen einbringen und zugleich vom interdisziplinären Erfahrungsaustausch profitieren.

Die „Tectide“ lief als hybride Digitalkonferenz und erreichte nach Angaben der Veranstalter 1200 Teilnehmer. Rund 120 Sprecherinnen und Sprecher informierten über aktuelle und teils provokante Themen der Digitalisierung. Im Vordergrund standen digitale Gesundheit, Life-Science-Startups, Gamifizierung im Berufsleben, Anforderungen an die Bildungspolitik, Klimawandel, Arbeit der Zukunft, Altern in Würde und die Zukunft der Eventwirtschaft.



In seiner Eröffnungsrede brachte Wirtschaftsstaatssekretär Stefan Muhle die hohe Relevanz digitaler Themen auf den Punkt: „Die Digitalisierung darf kein Spezialistenthema mehr sein, sie muss raus aus der Nerd-Ecke. Wir müssen die Digitalisierung verstehen, wenn wir sie gestalten wollen.“ ←

Wie die mittelbare Belegung der **Wohnraumförderung** neuen **Schwung** verleiht

Von **Heinrich Kleine Arndt**, Justiziar beim vdw Niedersachsen Bremen

Die Wohnraumfördermittel werden aktuell bei der NBank, der Förderbank in Niedersachsen, nur schleppend abgerufen. Das kann nicht weiter überraschen, sind doch die Wohnraumförderdarlehen im Vergleich zu den Kapitalmarktdarlehen wegen der Niedrigzinsphase für Investoren wenig attraktiv. Es gab Zeiten mit einem „Run“ auf die Wohnraumfördermittel, als der Zinsunterschied zwischen Förderdarlehen und Kapitalmarktdarlehen mehr als vier Prozent betrug. Diese Zeiten sind aber lange vorbei. Eine stärkere Umstellung auf Zuschüsse wird vom Fördergeber, dem Land Niedersachsen, abgelehnt. Es bleiben dann nicht viele Möglichkeiten, die Attraktivität der Wohnraumförderung zu steigern. Eine der wenigen Möglichkeiten ist das Instrument der mittelbaren Belegung.



Beschreibung „mittelbare Belegung“

Die Wohnraumförderung wird in einem Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, vertreten durch die NBank als Fördergeber, und dem Investor umgesetzt. Der Fördergeber subventioniert den Wohnungsneubau. Der Investor gewährt für die neuen Wohnungen Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen im Interesse der Wohnungssuchenden, die auf Unterstützung angewiesen sind.

Grundsätzlich werden die Miet- und Belegungsbindungen dabei an den geförderten Neubauwohnungen begründet (unmittelbare Belegung).

Im Unterschied dazu werden bei der mittelbaren Belegung die Bindungen (Miet- und Belegungsbindung) auf andere Wohnungen im Bestand (Ersatzwohnungen) übertragen.

Durch die mittelbare Belegung entsteht eine Win-win-Situation für Investoren, Fördergeber, Wohnungssuchende.

Für den Investor

Für den Investor ist die mittelbare Belegung interessant, weil zwar für die Ersatzwohnungen nur die Sozialmiete (5,60 bis 6,10 Euro)

für die Neubauwohnung aber der auf dem Mietwohnungsmarkt übliche Mietpreis verlangt werden darf.

Dadurch verbessert sich die Eigenkapitalrendite für den Investor im Vergleich zu der unmittelbaren Belegung und motiviert ihn dazu, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren und Fördermittel zu beantragen.

Für den Fördergeber

Die mittelbare Belegung ist für das Land Niedersachsen interessant, weil es – ohne dass der Fördermitteleinsatz erhöht werden muss – eine höhere Zahl von gebundenen Sozialwohnungen geben kann als bei der unmittelbaren Belegung. Wenn der Wohnwert der Ersatzwohnungen den Wohnwert der geförderten Wohnungen unterschreitet, müssen nämlich mehr Ersatzwohnungen in die Bindungen gegeben werden, z.B. doppelt so viele Ersatzwohnungen (dazu im Einzelnen siehe die Wohnraumförderbestimmungen WFB 2019 Ziff 22,4).

Mit der mittelbaren Belegung kann das Land Niedersachsen die Attraktivität der Förderung steigern, ohne dass es mehr Fördermittel einsetzen muss.

Mehr Investoren könnten sich wegen einer besseren Eigenkapitalrendite im sozialen Wohnungsbau engagieren.

Für die Wohnungssuchenden

Durch die mittelbare Belegung können mehr Wohnungssuchende mit geringem Einkommen eine Sozialwohnung bekommen als bei der unmittelbaren Belegung, wenn z.B. doppelt so viele Ersatzwohnungen wie es der Anzahl der geförderten Wohnungen entspricht, zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem bekommt ein Interessent, der es sich aufgrund seiner Einkommenssituation leisten kann, eine attraktive Neubauwohnung zu einer Miete, die der Qualität eines Neubaus und den Marktverhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt entspricht.

Vereinfacht ausgedrückt fördert die NBank die Angebotsausweitung durch den Mietwohnungsneubau und die Belegungs- und Mietpreisbindung für eine Ersatzwohnung. Der Mieter der Neubauwohnung kann durch seine Mietzahlung die Mietpreis- und Belegungsbindung für eine weitere Ersatzwohnung ermöglichen.

Bei der unmittelbaren Belegung gibt es einen Mieter, dem bei der Wohnungsversorgung geholfen wird. Bei der mittelbaren Belegung können es drei Mieter sein.

Aktuelle Wohnraumförderbestimmungen verhindern die mittelbare Belegung

In der Vergangenheit hat es Missbrauch mit dem Instrument „mittelbare Belegung“ gegeben. Der Landesrechnungshof hat in seinem Jahresbericht 2019 insbesondere kritisiert, dass Ersatzwohnungen nicht verfügbar waren oder die Gleichwertigkeit nicht geprüft wurde.

Das hat das Land Niedersachsen dazu veranlasst, mit den Wohnraumförderbestimmungen 2019 die Regeln für die mittelbare Belegung strenger zu fassen.

Dabei ist man aber über das Ziel hinausgeschossen und hat mit dem Schlechten auch gleich das Gute verworfen und so „das Kind mit dem Bade ausgeschüttet“.

Wegen der eingangs beschriebenen Vorteile der mittelbaren Belegung kommt es aber darauf an, das Instrument nicht zu verhindern, sondern zu ermöglichen, ohne dass es zu Missbräuchen kommen kann.

Mittelbare Belegung wieder ermöglichen

Die mittelbare Belegung wird mit den Wohnraumförderbestimmungen 2019 verhindert, weil durch dieses Instrument sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen werden sollen (im Einzelnen WFB 22.2). Die Hürde für diese Voraussetzung wird in den WFB so hoch angesetzt, dass die mittelbare Belegung nur noch in wenigen Ausnahmefällen möglich ist. Diese Voraussetzung muss wieder so wie in den vorausgegangenen WFB gefasst werden.

Missbrauch verhindern

Selbstverständlich muss die missbräuchliche Umsetzung der mittelbaren Belegung verhindert werden.

Dies geschieht auf drei Stufen:

- durch Regelungen in den Wohnraumförderbestimmungen
- durch Regelungen im Wohnraumfördervertrag
- durch Kontrolle

In den Wohnraumförderbestimmungen ist geregelt, dass die Ersatzwohnungen in einem definierten Zeitraum bezugsfertig und frei zur Vermietung sein müssen. Sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen (WFB 22.6 bis 22.8).

Der Vertrag über die Übertragung von Bindungen ist neben der Wohnraumförderstelle nun auch durch die NBank als Bewilligungsstelle zu unterzeichnen (WFB 22.9). So ist gesichert, dass auch auf vertraglicher Ebene Missbräuche verhindert werden.

Von der Wohnraumförderstelle wird vor Ort kontrolliert, ob die Ersatzwohnungen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

Die mittelbare Belegung sollte wieder im Rahmen der Wohnraumförderung ermöglicht werden. Sie bietet Vorteile für Investoren, Fördergeber und Wohnungssuchende. Missbräuche können durch Regelungen in den Wohnraumförderbestimmungen, die entsprechende Ausgestaltung der Verträge mit den Investoren und Kontrollen durch die Wohnraumförderstellen verhindert werden. ←



Wechsel bei den vdw-Justiziaren: Kleine Arndt geht – Leuninger und Kraski übernehmen

Hannover. Ende März wird der langjährige Verbandsjustiziar Heinrich Kleine Arndt in den Ruhestand treten. Er war dann 28 Jahre für den vdw tätig. „Herr Kleine Arndt hat viele unserer Mitgliedsunternehmen über die Jahre hin bei rechtlichen Fragestellungen begleitet und unterstützt. Es geht also eine echte Ära zu Ende“, betont Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

Um die Beratungskompetenz im rechtlichen Bereich auch für die Zukunft zu gewährleisten, ist seit Anfang Februar Oliver Kraski neu beim vdw. Der 49-jährige Rechtsanwalt wird künftig gemeinsam mit Rechtsanwältin Sarah Leuninger, die sich in den vergangenen Jahren auch um das Thema Quartiersentwicklung gekümmert hat, Rechtsberatung leisten.

„Frau Leuninger und Herr Kraski werden in den Rechtsbereichen Mietrecht, Genossenschafts- und Gesellschaftsrecht, Wohnungseigentumsrecht, Wohnraumförderrecht und Baurecht für erste Beratungen zur Verfügung stehen“, kündigte die Verbandschefin an. ←



Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG blickt auf 100-jährige Firmengeschichte zurück



„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt“

Cuxhaven. Die verflixte Pandemie hat den Planern der großen Jubiläumsfeier zum 100-jährigen Bestehen der Siedlungsgesellschaft Cuxhaven einen gehörigen Strich durch die Rechnung gemacht. Empfang, geschliffene Grußworte und wohlgemeinte Glückwünsche waren der „Siedlung“ corona-bedingt nicht vergönnt. So blickt die Mannschaft um Geschäftsführer Peter Miesner mehr oder weniger im stillen Kämmerlein auf das Erreichte zurück. Sie tun dies in Cuxhaven mit berechtigtem Stolz. Und irgendwie passt es auch ganz gut, wenn nicht Glanz und Gloria den Blick trüben für die großen Herausforderungen, vor denen sowohl die Stadt als auch die kommunale Wohnungsgesellschaft weiterhin stehen.

Nicht selten spiegeln sich Höhen und Tiefen einer Stadt auf dem Wohnungsmarkt wider. Cuxhaven hat seit Mitte der 1970er Jahre rund 20 Prozent an Einwohnern verloren. Der Niedergang der Fischindustrie hat seine Spuren hinterlassen. Der Tourismus konnte diesen Verlust nicht ausgleichen. Erst seit der Ansiedlung neuer Industrieunternehmen und ihrer Zulieferer, die vor allem auf Offshore-Windkraft setzen, zeichnet sich ein substanzieller wirtschaftlicher Aufwärtstrend ab.

Die „Siedlung“ – wie jeder in Cuxhaven das Wohnungsunternehmen nennt – wurde 1920 von der Cuxhavener Hochseefischerei, der Deutschen Seefisch AG und der Stadt Cuxhaven ge-



gründet. Fünf Jahre später übernahm die Stadt alle Anteile. Erste wesentliche Zielgruppe: Hafenarbeiter. Die Siedlung kaufte verschiedene Gebäude im Stadtgebiet auf, und im ehemaligen Hotel Continental entstanden die ersten 47 Wohnungen der kommunalen Tochtergesellschaft.

Die Hafen- und Fischereiwirtschaft erlebten ertragreiche Zeiten, doch die Blütejahre sind lange vorbei. Nicht nur die Stadt, auch die Siedlung kam in der Folge in schweres Fahrwasser. Immer mehr Wohnungen standen leer, der Investitionsstau wuchs ins Unermessliche. Der Ruf nach Landeshilfen wurde laut.

2012 übernahm Peter Miesner die Geschäftsführung des Unternehmens. Uwe Santjer, heute Oberbürgermeister von Cuxhaven und ein erklärter „Fan“ der Siedlung, wurde ein Jahr später in den Niedersächsischen Landtag gewählt. Diese „Achse“ erwies sich als sehr stabil, und das Wohnungsunternehmen bekam nach und nach wieder festen Boden unter die Füße. „Ohne jegliche Bürgerschaft“, wie Santjer zum Jubiläum der Siedlung betonte.

Fast sinnbildlich für die Entwicklung des Unternehmens steht das Lehfeld, eine innerstädtische Siedlung, entstanden in den Nachkriegsjahrzehnten und beflügelt von einem Bevölkerungswachstum von rund 40 000 auf mehr als 60 000 Bewohnern bis 1975. So euphorisch der Start, so ernüchternd der Niedergang. Mit der Aufnahme ins Programm „Soziale Stadt“ deutete sich die Kehrtwende an. Mittlerweile hat die Siedlung im Quartier eine Vielzahl baulicher und sozialer Maßnahmen umgesetzt. Getreu dem Unternehmensmotto „Der Mensch im Mittelpunkt“. ←

Gundlach will **vom** Bau
des **Recyclinghauses**
lernen

„Mit dem Recyclinghaus wird ein experimentelles Wohnhaus als Prototyp ausgezeichnet, das aus gebrauchten, recycelten und recyclingfähigen Bauteilen erstellt wurde.“





„Wir haben gelernt, mutiger zu sein und Dinge einfach zu machen.“

Hannover. Das hannoversche Wohnungsunternehmen Gundlach hat auf dem Kronsberg ein sogenanntes „Recyclinghaus“ realisiert. Das innovative Projekt nach den Plänen des Architekturbüros CITYFÖRSTER Hannover wurde im vorigen Jahr gleich mit mehreren Preisen bedacht: Vom Bundesministerium für Umweltschutz gab es den Sonderpreis „Nachhaltiges Bauen“, vom Fachverband Baustoffe & Bauteile beim „Deutschen Fassadenpreis 2020“ eine Sonderauszeichnung, und beim Niedersächsischen Holzbaupreis wurde dem Neubau eine Anerkennung zuteil. In der Begründung hieß es: „Mit dem Recyclinghaus wird ein experimentelles Wohnhaus als Prototyp ausgezeichnet, das aus gebrauchten, recycelten und recyclingfähigen Bauteilen erstellt wurde.“ Nur ein Beispiel: Matten aus Jutefasern bilden die Fassadendämmung. Sie wurden aus Kakaosäcken von Ritter-Sport recycelt! Das kleine, gewissermaßen „schokoladengedämmte“ Wohnhaus demonstriert, wie mit recycelten Baustoffen und wiederverwendeten Bauteilen Architektur gelingt.

Gundlach hat über die Weiternutzung gebrauchter Materialien hinaus auch das recyclinggerechte Bauen selbst untersucht. Alle Bauteile sollen später möglichst ohne Qualitätsminderung

und ohne anfallende Schadstoffe demontierbar und wiederverwertbar sein. So ist etwa das massive Holz, das für das Tragsystem des Gebäudes eingesetzt wurde, vollständig leimfrei und ohne Beschichtung.

Für den Bauherrn ist das Projekt „mehr Leuchtturm als Pilot“, wie Gundlach-Prokurist Franz-Josef Gerbens sagt. Ein solches Projekt lasse sich „nicht beliebig duplizieren“, aber: „Wir haben gelernt, mutiger zu sein und Dinge einfach zu machen.“ Die Erfahrungen aus diesem Projekt, wie möglichst ökologisch, nachhaltig und ressourcenschonend gebaut werden kann, wird bei Gundlach in neue Bauprojekte einfließen. „Bis zum Jahr 2025 ist unser Ziel, beim Bau eigener Wohnungen 80 Prozent Baustoffe mit Recyclinganteil einzusetzen“, heißt es.

Gerbens räumt ein, dass ein hoher Recyclinganteil heute noch tendenziell teurer sei. Setze man aber künftig verstärkt darauf, rechne er mit Preisneutralität. Bei den Vorreitern der Branche liege das Thema in der Luft: „Es passt in den Megatrend Klimaschutz.“ Die sogenannte graue Energie – die Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produkts – müsse mit bewertet werden.



FRANZ-JOSEF GERBENS
Gundlach-
Ökologiebeauftragter

Zum Recyclinghaus hat das magazin mit dem Gundlach-Ökologiebeauftragten Franz-Josef Gerbens gesprochen:

magazin: Was ist der Grundgedanke hinter dem Projekt?

Franz-Josef Gerbens: Wir wollten Neuland betreten, ein für uns spannendes Thema beleuchten und dabei lernen, ob es möglich ist, ein "100-prozentiges Recyclinghaus" zu bauen.

magazin: Ist so etwas mehr als PR, ein weiterer Weg im Wohnungsbau?

Gerbens: PR war nie unser eigentliches Ziel. Natürlich freuen wir uns jetzt über die große Aufmerksamkeit. Das Haus wird in der Form ein Unikat bleiben. Übergeordnet geht es um die Schonung von Ressourcen. Mehr Recyclingmaterial einzusetzen beim Wohnungsbau kann ein ökologisch sinnvoller Beitrag sein.

magazin: Wie ist die Akzeptanz der Bewohner?

Gerbens: Vielleicht hat der ein oder andere ein Bild im Kopf, dass etwas „oll und verbraucht“ anmutet. Tatsächlich ist das Recyclinghaus ein hochwertiges Unikat, das in Sachen Wohnkomfort keine Abstriche macht. Das Haus ist fast luxuriös. Unsere Mieter sind begeistert.

magazin: Wie ist die „Klimabilanz“ des Hauses?

Gerbens: Das können wir nicht genau sagen und würden es selbst gerne wissen. Der Fokus vor einigen Jahren lag bei der Erprobung, wie ein Haus überhaupt so zu bauen ist. Das war ehrlich gesagt Herausforderung genug. Heute beschäftigen wir uns noch intensiver mit dem Klimaschutz.

magazin: Ihr Fazit?

Gerbens: Nach unserer Einschätzung ist das Recyclinghaus ein mutmachender Diskussionsbeitrag zum Thema ressourcensparendes Bauen. Ein Projekt reicht nicht, um die Bauwelt zu revolutionieren. Aber es braucht diese Vorbildprojekte, damit sich etwas bewegt. Wir sehen uns als Teil der Bewegung. ←

„Das Haus ist fast luxuriös.“





Auszug aus dem Katalog
verwendeter Recycling-Produkte

- Gebrauchte Profilbaugläser
- Gebrauchte Eternitplatten
- Gebrauchtes Wellblech
- Gebrauchte Betongehwegplatten
- Gebrauchte Fensterelemente
- Abbruchziegelreste aus Innenausbau
- Ein alter Fahrradbügel
- Ziegelsplitt
- Fassade aus ehemaligen Saunabänken
- Gebrauchte Blockstufen
- Gebrauchtes Großkopfpflaster
- Gebrauchte Stahlprofile
- Gebrauchte Plattenwerkstoffe vom Messebau



NEULAND und VW Immobilien setzen auf **Mieterstrom**

Wolfsburg. Die beiden großen Wohnungsgesellschaften in Wolfsburg stehen weiterhin kräftig auf dem Gaspedal. Fast schon traditionell zum Jahreswechsel stellen sowohl die NEULAND als auch VW Immobilien (VWI) ihre wichtigsten Projekte der lokalen Presse vor. Im Mittelpunkt steht natürlich der massive Wohnungsneubau, der die städtische Wachstumsstrategie begleitet.

VW Immobilien kündigte unter anderem an, im neuen Stadtteil Steimker Gärten die im städtebaulichen Vertrag festgelegten 100 geförderten Wohnungen im zweiten Bauabschnitt zu errichten. Geschäftsführer Meno Requardt und der Leiter Wohnimmobilien, Ulrich Sörgel, wiesen aber auch darauf hin, dass die Durchschnittsmieten bei VWI Ende 2019 bei 6,63 Euro pro

Quadratmeter liegen und das Unternehmen somit erheblich zum sozialen Ausgleich am Wohnungsmarkt beiträgt. Bis Mitte 2022 wird VWI im Stadtteil Fallersleben 45 barrierearme Wohnungen in Modulbauweise errichten. Bei diesem Projekt soll erstmals auch der KfW 40 Plus Standard erreicht werden. Als Partner hat sich VWI für die Firma Solid.box entschieden, die auch schon mit der GEWO Nordhorn ein Modulhaus gebaut hat.

In Fallersleben, aber auch bei anderen Bauvorhaben lege VWI hohe Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit an, betont Requardt: "Ich bin davon überzeugt, dass die dezentrale und verbrauchsnahe Stromerzeugung eine ganz wichtige Rolle spielen wird. Meine Vision ist, dass wir alle Dächer unserer Immobilien nach-



haltig zur Energiegewinnung nutzen. Wir arbeiten derzeit an einer Photovoltaik-Strategie und an Mieterstrommodellen für unseren Bestand.“ In den Steimker Gärten wird es eine Mieterstromlösung geben, in Fallersleben möglichst aus. Sörgel erläutert: „Dabei werden die Dachflächen an einen auf Mieterstrommodelle spezialisierten Betreiber verpachtet. Die Firma SOLARIMO wird dort eine Photovoltaik-Anlage installieren. Unsere Mieter sollen den selbstproduzierten Ökostrom für Wohnen und E-Mobilität dann CO₂-neutral über den Betreiber beziehen können.“

Ähnlich sieht es bei der NEULAND aus: Auf der einen Seite ein enormes Neubaupensum mit aktuell 660 Wohneinheiten im Bau, auf der anderen Seite der geschärfte Blick auf eine gute Klimabilanz. Mehr als 100 Millionen Euro hat die NEULAND nach Angaben der Geschäftsführer Irina Helm und Hans-Dieter Brand 2020 investiert. Geholfen

hat unter anderem ein günstiger Kredit der Europäischen Investitionsbank, den die NEULAND als erstes kommunales Unternehmen in Niedersachsen überhaupt erhalten hat.

Eines der herausragenden Bauvorhaben ist sicherlich „Kurt 2.0“ – sozusagen der Nachfolger des legendären Stufenhochhauses. Die ersten der insgesamt barrierefreien 218 Wohnungen (30 Prozent davon öffentlich gefördert) sind im April bezugsfertig. Die NEULAND hat mit der Vermarktung – digital und analog – begonnen. „Die Kunden können sich über unsere Website ein 3D-Modell des Areals ansehen, Wohnungen virtuell begehen, sich die wichtigsten Daten anzeigen lassen und – wenn sie ihre Wunschwohnung gefunden haben – gleich Kontakt zu uns aufnehmen. Wir haben außerdem zwei Musterwohnungen eingerichtet, damit der Mieter ein besseres Gefühl für Lage, Ausstattung und Aussicht bekommt“, beschreibt Geschäftsführer Brand den neuen Ablauf der Vermarktung. Helm verweist auf das erste Cluster-Wohnprojekt in Wolfsburg: „Kleine, autarke Apartments gruppieren sich um einen gemeinschaftlich genutzten Bereich mit großer Küche und Wohnbereich. Jeweils fünf Apartments auf zwei Etagen werden so auf diese Wohnform ausgerichtet. Wir sind sehr gespannt, welche Konstellationen sich hier zusammentun.“

Die NEULAND setzt bei „Kurt 2.0“. auch auf ein Mieterstromkonzept und arbeitet ebenfalls mit SOLARIMO zusammen. Die installierte Photovoltaikfläche wird knapp 900 Quadratmeter groß sein; die CO₂-Einsparung wird mit jährlich 102 Tonnen angegeben. ←

TECE
close to you

WOHNRAUM SCHNELL UND EFFIZIENT GEBAUT

Wirtschaftliche Bauprozesse
durch industrielle
Vorfertigung bei TECE

Aufstellen, fixieren, verbinden:
fertig!

An alles gedacht, schnell und
normgerecht installiert, sicher
im Zeit- und Kostenplan.
Es kann so einfach sein.



Weitere Infos finden Sie unter:
www.tece.com



Viel los in der West- stadt



Bei der Verabschiedung:
Gudrun Schweimler-Löffler,
Karin Stemmer,
Oberbürgermeister Ulrich Markurth,
Joachim Blätz und Dr. Katharina Schulze.



Die neue Kindertagesstätte

Braunschweig. Die Entwicklung der Braunschweiger Weststadt ist für Wohnungswirtschaft und Verwaltung seit Jahren ein Schwerpunkt. Die herausragenden Ergebnisse der Stadtteilerneuerung sind auch auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit der großen Wohnungsunternehmen zurückzuführen.

Mittlerweile sind die Arbeiten im Baugebiet Alsterplatz fast abgeschlossen. Kleinere Restarbeiten sollen im Laufe des Jahres erledigt werden. Dort hatte sich maßgeblich die kommunale Wohnungsgesellschaft Nibelungen in den vergangenen Jahren engagiert, um nach dem Abriss einer Gesamtschule eine fast 30 000 Quadratmeter große Fläche völlig neu zu gestalten. Dreieinhalb Jahre sind seit Beginn der Maßnahmen vergangen. In der Zeit sind unter anderem 216 neue Wohnungen entstanden. Die Nibelungen hat für das Projekt 70 Millionen Euro aufgewendet. Pünktlich zur symbolischen Übergabe des Gebiets an Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer konnte Nibelungen-Chef Torsten Voß auch die neue Lichtskulptur am Alsterplatz präsentieren.



Lichtkunst am Alsterplatz

Aber nicht nur baulich, sondern auch im Management hat sich einiges getan. Der frühere Wiederaufbau-Vorstand Joachim Blätz ist aus dem Vorstand des Vereins „Stadtteilmanagement Weststadt“ ausgeschieden. Zu seinem Nachfolger wurde Wiederaufbau-Vorstand Heinz-Joachim Westphal gewählt. Weiter zum Vorstand gehören Oberbürgermeister Ulrich Markurth, BBG-Vorstand Karin Stemmer und Torsten Voß. Verabschiedet wurden aus dem Verein, der seit 2008 besteht, die Gründungsmitglieder Gudrun Schweimler-Löffler und Dr. Katharina Schulze.

Bereits mehr als 50 Qualitätssiegel vergeben. Jetzt bewerben!

Das Qualitätssiegel für sicheres Wohnen, das die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau Niedersachsen seit zehn Jahren auslobt, erfreut sich weiterhin wachsender Beliebtheit. Insbesondere sind es Mitgliedsunternehmen des vdw, die sich erfolgreich dem fachkundigen Audit unterziehen. Das Siegel selbst wird von den Unternehmen gerne für Marketingzwecke eingesetzt. Außerdem dient es als Beleg für einen strategischen Umgang mit dem Thema „Sicheres Wohnen“. Denn Sicherheit wird bei allen Umfragen unter Mietern zuerst genannt, wenn es darum geht, was zum guten Wohnen beiträgt.

Der Kriterienkatalog der Sicherheitspartnerschaft ist anwendbar für Neubau und Bestand. Die teilnehmenden Unternehmen bekommen neben ganz praktischen Tipps für eine bessere Sicherheitsarchitektur auch gute Anregungen, wie man die subjektive Sicherheit der Mieter steigert.

Die Bewerbung für das Siegel ist kostenlos.

Weitere Informationen, u.a. die Bewerbungsunterlagen im Internet unter www.sicherheit-staedtebau.de



Die Bewerbung geht an:

NBank
Geschäftsstelle Niedersächsisches Qualitätssiegel
für sicheres Wohnen
Herrn Sebastian Hämker
Günther-Wagner-Allee 12-16
30177 Hannover

Homepagecheck entschieden: Viel Lob, aber auch Kritik

Heimkehr gewinnt die Gesamtwertung

Hannover. Beim vdw-Jahresauftakt hat Professor Matthias Neu von der Hochschule Darmstadt die mit Spannung erwarteten Ergebnisse des Homepagechecks verkündet. Das beste Gesamtergebnis wies die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr auf, gefolgt von der GEWOBA Bremen und der Volksheimstätte Göttingen. In den einzelnen „Teildisziplinen“ kamen die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück (User Experience), Nibelungen-Wohnbau (Content) und GEWOBA Emden (Content Management) jeweils auf den ersten Rang. Insgesamt hatten sich 37 vdw-Mitglieder an der Aktion beteiligt. Die umfangreichen Abschlussberichte sind den teilnehmenden Unternehmen bereits zugegangen.

Die Bedeutung der Homepage als Werbemedium ist über die letzten Jahre stark gewachsen. Deshalb ist eine ansprechende, funktionale und informative Gestaltung der Homepage wichtig. Besonders bei der Immobilienvermarktung bietet die Homepage gegenüber der klassischen Zeitungsanzeige oder dem Exposé große Vorteile. Homepages bieten umfangreiche Möglichkeiten. So können beliebig viele Fotos und Grafiken oder sogar virtuelle Besichtigungen und Videos eingestellt werden, um den potenziellen Kunden ein möglichst umfangreiches Bild der Immobilie zu vermitteln.



Professor Neu erläutert die Herangehensweise an den Homepagecheck und die Bewertung in den einzelnen Kategorien.

Die Studierenden von Professor Neu untersuchten die eingereichten Internetauftritte nach zahlreichen Kriterien. Allein in der Kategorie „User Experience“ gab es mehr als 30 Aspekte, die bewertet wurden. Neben vielen positiven Aspekten spart der Abschlussbericht auch nicht an Anregungen für eine qualitative Weiterentwicklung der Webauftritte.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt kündigte bereits an, den Homepagecheck im kommenden Jahr erneut anzubieten. Detaillierte Erläuterungen zum Prüfverfahren und zu den Ergebnissen gibt Professor Neu in einem Interview, das auf dem vdw-Youtube-Kanal zu sehen ist. ←



vdw drängt auf Änderung von **Landeshaushaltsordnung** und **Kommunalverfassung**



Hannover. Um den geförderten Wohnungsbau zu stärken, hat der vdw die Niedersächsische Landesregierung aufgefordert, die öffentlich-rechtlichen Vorgaben für den Verkauf von Grundstücken und für das Erbbaurecht zu ändern. „Sie sind derzeit weder marktgerecht noch sozial“, begründete Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt den Vorstoß. Der vdw schlägt vor, die in der Landeshaushaltsordnung festgeschriebenen Erbbauzinsen deutlich zu senken. Außerdem sollte die Niedersächsische Kommunalverfassung geändert werden, um die vergünstigte Abgabe von Grundstücken für die Schaffung von öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem, bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Die Liste ihrer Forderungen haben Dr. Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann Ende November Finanzminister Reinhold Hilbers überreicht.

Dr. Schmitt sieht das Land in der Pflicht und fordert eine Baulandoffensive: „Die öffentliche Hand sollte dringend Grundstücke zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung stellen. Nur wenn günstiges Bauland verfügbar ist, können Wohnungsunternehmen öffentlich geförderte Wohnungen in ausreichender Anzahl errichten. Die unattraktiven Bedingungen bei der Vergabe von Grundstücken und beim Erbbaurecht verhindern jedoch den Bau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen.“

Die Verbandsdirektorin verweist auf die Ergebnisse der Baulandkommission, die Anfang 2019 das Erbbaurecht als ein probates Instrument für eine nachhaltige Bodenpolitik vorgeschlagen hatte. Zentraler Erfolgsfaktor: die Festlegung des Erbbauzinsbetrages unter Berücksichtigung der aktuellen Kapitalmarktsituation und

der angestrebten Miethöhen. Weiter fordert die Baulandkommission, dass für den bezahlbaren Mietwohnungsbau und weitere wohnungspolitische Ziele zu prüfen ist, ob der Erbbauzinsbetrag weiter verringert werden kann und die Kombination mit der sozialen Wohnraumförderung hierfür wären entsprechende haushaltsrechtliche Rahmenbedingungen zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist mit den geltenden öffentlich-rechtlichen Erbbauregeln in Niedersachsen hingegen überhaupt nicht einverstanden. Nach Ansicht des vdw-Vorstands leisten sie hinsichtlich Erbbauzinssatz und Bodenwert keinen nennenswerten Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dr. Schmitt betont: „Die Aussicht auf eine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht wirkt

„Die öffentliche Hand sollte dringend Grundstücke zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung stellen.“

aufgrund der Nachteile gegenüber frei finanzierten Grundstücken bei den Wohnungsunternehmen mitunter eher wie eine Drohung. Geförderter Wohnungsneubau und Investitionen in den Bestand werden dadurch massiv erschwert.“

„Daher“, so die Verbandsdirektorin weiter, „regen wir dringend an, dass das Land entsprechende Regelungen in die Landeshaushaltsordnung und die Kommunalverfassung aufnimmt. Diese könnten sich am Vorbild der Stadt Hamburg orientieren, wo Baurechtsgrundstücke, die für sozialen Wohnraum vergeben werden, zu einem besonders günstigen Zinssatz mit entsprechender Bindung vergeben werden.“

vdw präsentiert Erklärvideo zum „Umgang mit Legionellen“



Hannover. Der Umgang mit Legionellen stellt eine immer wiederkehrende Herausforderung für Wohnungseigentümer und Mieter dar. In der Reihe der „vdw-Erklärfilme“ gibt es nun einen Beitrag zu diesem Thema. Dabei werden auf spielerische Weise die Entstehung, die Folgen und Maßnahmen zur Vermeidung von

Legionellenkonzentrationen im Leitungssystem gezeigt und von NDR 2-Moderatorin Anouk Schollähn leicht verständlich erklärt. Zusätzlich ist der Kurzfilm mit Untertiteln versehen.

Wie schon die erfolgreichen Filme zum richtigen Lüften, zur Corona-Pandemie oder zur Frage, was ein Quartier ist, richtet sich auch der „Legionellenfilm“ an die Mieter. Mitgliedsunternehmen des vdw können ihn auf ihrer Internetseite präsentieren. Mit dem Erwerb der Rechte zur Veröffentlichung wird das jeweilige Firmenlogo in den Abspann eingebunden. Die Kosten von 600 Euro (zzgl. MwSt.) sind damit eine gute Investition zur Vermeidung von unangenehmen Folgen wie Legionellenvergiftungen und Schimmel in den Wohnungen, denn der Film informiert die Mieter und animiert zum richtigen Handeln.

Es ist geplant, weitere Themen in dieser Form zu veranschaulichen und ihnen zur Verfügung zu stellen. Die richtige Abfalltrennung, Brandlasten im Hausflur oder auch Asbest sind nur einige Ideen.

Wenn sie Interesse an individualisierten Filmen für ihr Unternehmen haben, wenden sie sich direkt an den zuständigen technischen Referenten des vdw, Hiram Kahler. ←



Hannover. Im Verbandshaus am Leibnizufer ist die Umgestaltung des Empfangsbereichs im dritten Obergeschoss abgeschlossen worden. Mit Unterstützung des Isernhagener Künstlers Krzysztof Mohnke wurde eine Wand neu gestaltet. Mohnke verwendet bei seiner Arbeit insbesondere handgeschöpftes Papier aus Nepal. Was sich exklusiv anhört, hat zwei ganz handfeste Gründe: Zum einen eignet sich das robuste Material bestens für die teilweise mehrere Quadratmeter großen Werke, die Mohnke gestaltet. Zum anderen unterstützt der Künstler damit ein Hilfsprojekt für ein Bergdorf im Himalaya. Papierschöpfen mit der Hand ist in der Himalaya-Region eine 600 Jahre alte Tradition. Mohnke sagt: „Eine komplette Dorfgemeinschaft ist dort an der Papier-Produktion beteiligt. Nach traditioneller Methode wird Bogen für Bogen von Hand aus der Bütte geschöpft. Ein beispielloses Projekt mit ganzheitlichem Konzept.“

Empfangsbereich beim **vdw kunstvoll** umgestaltet



Das nachhaltige Konzept überzeugte auch Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Doch sie freut sich nicht nur über die Hilfe zur Selbsthilfe, sondern auch über das Ergebnis, das jetzt den Eingangs- und Aufenthaltsbereich etwa für Seminarteilnehmer und Besucher verziert: „Jetzt sind wir fertig und können unsere Gäste in angemessener Atmosphäre willkommen heißen.“

Hier gibt es weitere Infos zum Himalaya-Projekt: www.boesner.com/kunstportal/material-und-inspiration/das-himalaya-projekt/

Öffentlicher Wohnungsbau stockt: vdw legt Verbesserungsvorschläge vor

Warum können „halbe“ Räume nicht gefördert werden?

Hannover. In Niedersachsen fehlt weiterhin bezahlbarer Wohnraum. Der öffentliche Wohnungsbau stockt. Bauherren kritisieren die Förderbedingungen des Landes als nicht marktgerecht. Der vdw hat nach intensiven Beratungen mit den Mitgliedsunternehmen einen Katalog mit 17 Verbesserungsvorschlägen erarbeitet und dem Bauministerium vorgelegt. Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt begründet die Initiative: „Wir sitzen alle in einem Boot. Unsere Mitgliedsunternehmen würden gerne mehr Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Aber sie müssen auch kaufmännisch entscheiden, und da gibt es eben Hindernisse, die wir jetzt partnerschaftlich mit der Landesregierung ausräumen wollen.“

Die Vorschlagsliste des vdw, die in mehreren Workshops mit Unternehmensvertretern entstanden ist, zielt nicht zuletzt auf technische und wirtschaftliche Aspekte in den Förderbestimmungen ab. Einige Beispiele:

1. Die Vorgaben zu den Wohnungs- und Raumgrößen im sozialen Wohnungsbau müssen flexibler geregelt werden:

- Wohnungen mit weniger als 30 Quadratmeter Wohnfläche sind z.B. von Berufsanfängern stark nachgefragt, entsprechen aber derzeit nicht den Förderbestimmungen
- Schlafzimmer für zwei Personen müssen im geförderten Wohnungsbau mindestens 15 Quadratmeter groß sein; nach unseren Erfahrungen wären zwölf Quadratmeter ausreichend; die so gewonnene Fläche könnte anderen Räumen zugutekommen
- Nicht zuletzt Alleinerziehende wünschen sich oft 2 ½-Zimmer-Wohnungen, entweder um eine kleine „Rückzugsmöglichkeit“ für sich selbst zu haben oder auch die Möglichkeit, einen Homeoffice-Arbeitsplatz einzurichten – aber „halbe Räume“ sieht die Wohnraumförderung nicht vor.

2. Die öffentliche Förderung muss für den Investor wirtschaftlich auskömmlich sein.

- Das Land gewährt den Investoren einen Tilgungsnachlass von 30 Prozent des Darlehensursprungsbetrages. Der Betrag wird bisher nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen. Künftig sollte der Tilgungsnachlass ganz, zumindest aber teilweise in einen echten Zuschuss umgewandelt werden. Außerdem müsste der Tilgungsnachlass bereits – wie das auch in anderen Bundesländern geschieht – zu Beginn der Förderung gewährt werden.
- Das Darlehen der NBank ist zinslos. Die Verwaltungskostenbeiträge, die von der Förderbank erhoben werden, wirken aber wie eine Verzinsung. Im Gegensatz zu Geschäftsbanken richtet sich der Beitrag jedoch nicht nach der jeweiligen Restschuld, sondern immer nach der Gesamtsumme des Darlehens. Damit ergibt sich rechnerisch ein wesentlich höherer Zinssatz, der im Vergleich zur freien Finanzierung am Kapitalmarkt nicht attraktiv ist.
- Die Höhe eines öffentlichen Wohnungsbaudarlehens beträgt bis zu 85 Prozent der Gesamtbaukosten. Dem liegen Bemessungsgrenzen zugrunde, die von den jeweils geltenden Mietstufen abhängig sind und sich am Neubau-Preisindex orientieren. Die daraus errechneten Baukosten entsprechen in den Ballungszentren jedoch nicht dem wirklichen Baugeschehen. Die Bemessungsgrenzen müssen demnach auf 4 000 Euro pro Quadratmeter erhöht werden.

Neben den aufgeführten Hinweisen für eine attraktivere Wohnraumförderung benötigt die Wohnungswirtschaft dringend günstiges Bauland und regt deswegen seit Langem eine „Baulandoffensive“ der Kommunen an, die gezielt das bezahlbare Wohnen unterstützt.

Dr. Schmitt ist trotz der zahlreichen offenen Fragen optimistisch. „Durch unsere Vorschläge sollen Anreize für Investoren geschaffen werden, die Programme auch verstärkt abzurufen. Wenn außerdem ein effektiveres soziales Baulandmanagement gelingt, können die ambitionierten Ziele im öffentlichen Wohnungsbau in Niedersachsen erreicht werden.“ ←



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.

Namen und Nachrichten



↑

Historisch I

Bis zu 90 Millionen Euro wird der Beamten-Wohnungs-Verein für die Bebauung einer 20000 Quadratmeter großen Fläche im Hildesheimer Ostend investieren. Seit der Entwicklung des Godehardikamps in den 1960er Jahren ist dies nun die mit weitem Abstand größte Baumaßnahme in der jüngeren Geschichte der Genossenschaft. Die „Hildesheimer Allgemeine Zeitung“ schreibt, der BWV trage ganz wesentlich dazu bei, „dass aus dem ehemaligen Kasernengelände ein modernes Stadtviertel wird“. Einen Meilenstein hat der BWV schon erreicht: Das Multifunktionshaus für die benachbarten Helios-Kliniken ist fertig. Dazu wurde ein früheres Kasernengebäude grundlegend umgestaltet. Jetzt finden in dem Haus das Helios-Bildungszentrum, eine Elternschule und die Patientennachsorge mit 31 behindertengerechten Zimmern und Appartements Platz. Der BWV hat für das Projekt 10,6 Millionen Euro investiert. Im zweiten Bauabschnitt folgen zwei viergeschossige Gebäude: im Erdgeschoss Gewerbe, in den oberen Etagen Wohnungen für verschiedene Wohnformen – so ist der Plan. Im Juni 2022 könnte dieser Abschnitt bezugsfertig sein. Anschließend schließt sich ein dritter Bauabschnitt an. Ideen gibt es viele, aber konkret ist noch nichts. Der BWV will nach Worten von Vorstand Wolfgang Dressler auch auf die aktuelle Marktlage reagieren.

Ökologisch I

Die Wohnstätte Stade hat ein Gebäudeensemble mit 32 Wohnungen aus den 1960er Jahren saniert und energetisch ertüchtigt. Bis zu 75 Prozent der ursprünglichen CO₂-Emissionen können nach den Berechnungen der Planer nun eingespart werden. Drei Millionen Euro wurden investiert, die Mieten wurden nach der Maßnahme nicht erhöht.

Historisch II

In Sarstedt realisiert die kwg Hildesheim ihr größtes Bauprojekt der vergangenen 20 Jahre. Auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs werden nach dem Abriss der Altgebäude zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 Wohneinheiten entstehen. Rund zehn Millionen Euro sind für das Vorhaben veranschlagt, das im Sommer 2023 abgeschlossen sein soll. 24 der neuen Wohnungen sind für niedrige Einkommen gedacht, die Miete wird maximal 5,60 Euro pro Quadratmeter betragen. Weitere zwölf Wohnungen sind für mittlere Einkommen gedacht und kosten sieben Euro pro Quadratmeter; noch einmal zwölf Wohnungen sind frei finanziert. Hierfür sind dann neun Euro pro Quadratmeter veranschlagt.

Ökologisch II

Die Landeshauptstadt Hannover wurde als eine von 40 Kommunen in dem bundesweiten Wettbewerb „Naturstadt – Kommunen schaffen Vielfalt“ für ihre Projektidee zur Förderung von Stadtnatur und Insekten gewürdigt. Damit verbunden ist ein Preisgeld in Höhe von 25000 Euro für die Umsetzung des Zukunftsprojekts „Grenzen überwinden für mehr Insektenschutz – Vernetzung von Maßnahmen und Akteuren im Siedlungsraum“. Das Projekt wird gemeinsam mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft hanova durchgeführt. Als Projektgebiet dient ein Grünzug im Stadtteil Vahrenheide. Je nach Eignung der Flächen sollen in den kommenden zwei Jahren unter Beteiligung von Anwohnern Nistmöglichkeiten, Überwinterungshabitate und blütenreiche Nahrungsflächen für Insekten geschaffen werden.



Ausgezeichnet I

Die SPLACE Business Apartments von Volkswagen Immobilien haben es beim bundesweiten Immobilien-Wettbewerb auf die Liste der 20 besten Projektentwicklungen, der „FIABCI Prix d'Excellence Official Selection 2020“ geschafft.

Der Preis gilt als eine der begehrtesten Auszeichnungen für Bauvorhaben. Dementsprechend stolz präsentieren Meik Geier (Leiter VWI Maklerservice, links) und Michael Kittel (Projektleiter für SPLACE) die Gewinnerurkunde. Bei der diesjährigen Verleihung hatten rund 40 Projektentwickler (Neubau oder Umbau von Bestandsimmobilien) teilgenommen.

Ausgezeichnet II

„Ich bin, wo ich wohne! Sind städtische Quartiere die Sozialräume der Zukunft?“ Unter diesem Titel stand der dritte GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung, der sich in erster Linie an Studierende der Sozialwissenschaften richtete. Den mit 3 000 Euro dotierten ersten Preis erhielt Hannah Niemand von der Bauhaus Universität Weimar für ihre Masterarbeit „Von Gemeinschaft und Gemeinschaftsorten im geförderten und kommunalen Wohnungsbau Wien.“ Die Jury verlieh darüber hinaus zwei zweite Preise, die mit jeweils 1 000 belohnt wurden. Sie gingen an Johanna Fleischer von der TU Berlin für ihre Masterarbeit „Wie kommt Vielfalt in die Stadt? Eine qualitative Studie zur Bildung heterogener Gemeinschaften durch die soziale Arbeit im Quartier“ sowie an Dr. Isabel Ramos Lobato von der TU Dortmund für ihre Dissertation „Gleich und gleich gesellt sich gern: Die freie Grundschulwahl und ihr Einfluss auf Quartier und Schule.“

Jubiläen

Gleich sechs Mitgliedsunternehmen des vdw feiern in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen. Der Bauverein Papenburg hatte sein Jubiläum bereits Anfang Februar. Im August folgen die GSG Oldenburg und die Baugenossenschaft Langelsheim. Das Studentenwerk Hannover wird im Oktober 100 Jahre alt, und im Dezember schließlich folgen noch die Wohnungsgenossenschaft Nordstemmen und das Studentenwerk Göttingen. Der vdw wünscht allen Jubilaren für die Zukunft alles Gute. Und vielleicht erlaubt Corona in der zweiten Jahreshälfte auch die eine oder andere würdige Jubiläumsfeier.



Sehr zufrieden

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven hat mit Hilfe der Marktforscher von AktivBo die Mieter ihrer rund 3 500 Wohnungen befragt. Ergebnis: 98,9 Prozent würden die Genossenschaft als Vermieter weiterempfehlen. Auch mit ihrer Wohnsituation zeigten sich nahezu alle Befragten zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Kritik gab es aufgrund unzureichender Fahrradabstellplätze und der Treppenhausreinigung. Die Vorstände Dieter Wohler und Peter Krupinski wollen sich auf den Lorbeeren nicht ausruhen: „Aktuell finden bei uns Workshops statt, um konkrete Verbesserungsvorschläge für die einzelnen Wohnquartiere zu erarbeiten. Diese fließen dann in zukünftige Maßnahmen-, Budget- und Zeitpläne ein.“



Gelebte Vielfalt

Mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt setzt Volkswagen Immobilien ein klares Zeichen für Vielfalt und Toleranz in der Arbeitswelt und signalisiert die Wertschätzung aller Mitarbeiter unabhängig von deren Geschlecht und geschlechtlicher Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. „Wenn Vielfalt selbstverständlich gelebt wird, können alle ihr Potenzial bestmöglich einbringen und wir als Unternehmen erfolgreich sein“, betont VWI-Geschäftsführer Hardy Brennecke. Beispielhaft stehen bei VWI unter anderem der gebürtige Syrer Bashar Saied Al Hasan und der Auszubildende und erfolgreiche Behindertensportler Phil Grolla. Weitere Informationen: www.charta-der-vielfalt.de



Neubau I

Es ist ein imposanter Blick vom Wilhelmshavener Bontekai auf das Areal der Wiesbadenbrücke, dem großen Neubaubareal der Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau. Für den ersten Bauabschnitt mit 136 Mietwohnungen lagen 1 300 Interessentenanfragen vor. Die Arbeiten am zweiten Bauabschnitt mit weiteren 101 Mietwohnungen haben bereits begonnen. Im April beginnt der Hochbau, die Fertigstellung ist für Ende 2022 vorgesehen.

Neubau III

Der Wunstorfer Bauverein hat den Grundstein für sein Neubauprojekt „quartier nord+“ gelegt. Auf dem rund 5 000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen bis Sommer 2022 das neue Verwaltungsgebäude der Genossenschaft, zwei Mehrfamilienhäuser sowie vier sogenannte Mikrodoppelhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen. Die Wohnflächen reichen von 34 bis 86 Quadratmetern.



Neubau II

Die Wohnungsgenossenschaft Osnabrück baut im Stadtteil Wüste drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 58 Wohnungen. Der Hochbau kommt zügig voran. Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant.

Neubau IV

In Nordstemmen baut die kwg Hildesheim derzeit ein weiteres ARGENTUM mit 19 seniorengerechten Wohnungen. An das Projekt grenzt ein Fachwerkhaus aus dem 19. Jahrhundert an, das zu einer Tagespflege umgebaut wird und die kwg-Wohnanlage perfekt ergänzt. Betreiber wird das DRK sein.

Neubau V

Der Bauverein Delmenhorst übergibt in Kürze elf Neubauwohnungen an die künftigen Bewohner. 2,2 Millionen Euro hat die Genossenschaft in das KfW 55 Haus investiert.



← **Neubau VIII**

Die gbg Hildesheim bringt den geförderten Wohnungsbau in der Stadt voran. Im neuen Stadtteil Ostend wächst derzeit ein Neubau mit insgesamt 57 Wohnungen, darunter sind 21 Sozialwohnungen. Im Herbst sollen die neuen Mieter einziehen können. Auch im Stadtteil Marienburger Höhe hat die gbg mit dem Bau von öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Insgesamt 16 Wohnungen werden dort in Modulbauweise entstehen.

Neubau VI →

Der Bauverein Delmenhorst stellt in den nächsten Wochen ein Mehrfamilienhaus mit elf generationengerechten Wohnungen fertig. Eine ist den Vorgaben entsprechend rollstuhlgerecht – „sie war als erste vermietet“, betont Vorstand Reiner Fulst. Sein Lob geht auch an die Verwaltung: „Die Zeit zwischen Bauantrag und Baugenehmigung durch die Stadt Delmenhorst betrug nur drei Monate.“ Das Haus erfüllt den KfW 55 Standard und wurde mit 1,38 Millionen Euro gefördert. Die Gesamtbaukosten betragen inkl. Grundstück 2,15 Millionen Euro, der Mietpreis wird bei ca. 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen.



Neubau IX

Die NEULAND hat in Wolfsburg-Detmerode 38 Wohnungen aus den 1960er Jahren abgerissen. Auf dem freigewordenen Grundstück beginnen in Kürze die Bauarbeiten für 61 neue Wohnungen in Massivbauweise. Die Gesamtwohnfläche steigt von 1265 auf rund 4400 Quadratmeter. Es entstehen barrierearme Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Loggia oder Terrasse. Die Wohnungen werden frei finanziert. Inklusiv Abbruch investiert die NEULAND 15,7 Millionen Euro.

Neubau VII

Im Frühjahr beginnt der zweite Bauabschnitt im Braunschweiger Nordpark. Dort sollen in den nächsten zwei bis drei Jahren insgesamt 500 Wohnungen errichtet werden. Allein die Nibelungen Wohnbau baut 68 Sozialwohnungen sowie 20 Apartments in drei betreuten Wohngruppen. Auch die beiden großen Braunschweiger Genossenschaften, die BBG und die Wiederaufbau, beteiligen sich am Aufbau des neuen Stadtteils. Im ersten Bauabschnitt waren bereits 485 neue Wohnungen entstanden.

Neubau X

Die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova baut im Stadtteil Kirchrode 18 Wohnungen für Obdachlose. Der Gebäudekomplex entsteht als innovativer Holzmodulbau in KfW 70 Standard. Die schlüsselfertigen Raummodule werden mit dem Tieflader geliefert, vor Ort per Kran platziert und zu einem Gebäude vereint. Ende des Jahres soll alles fertig sein.

Zwei Millionen Euro kostet der komplett öffentlich geförderte Neubau. Die Einzimmerwohnungen haben eine Größe von rund 30 Quadratmetern, verfügen über ein eigenes Bad, eine Küchenzeile und einen kleinen Abstellraum. Zwei der 18 Apartments sind rollstuhlgerecht. hanova vermietet das Haus für 30 Jahre an die Soziale Wohnraumhilfe Hannover für 5,60 Euro pro Quadratmeter. Fertigstellung ist für Ende 2022 vorgesehen.

Fertig I

Die Wohnbau Diepholz hat in Diepholz zehn preisgünstige Wohnungen fertiggestellt, die in den nächsten zehn Jahren für maximal 5,90 Euro pro Quadratmeter vermietet werden können. Die Stadt hat den Bau mit 210 000 Euro bezuschusst und das Grundstück auf Erbpacht zur Verfügung gestellt. Wohnbau-Geschäftsführer Uwe Tenschert sagt: „Wir haben sehr auf die Baukosten geachtet, dennoch bieten wir einen modernen, klimateffizienten Wohnstandard an.“



Fertig II

Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft hat im Hanseviertel Ost drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 36 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen gebaut. 90 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Im ersten Haus sind schon die Mieter – begrüßt von LüWoBau Aufsichtsratschef Ulrich Mädge – sind kürzlich eingezogen. Die beiden anderen Gebäude werden im Verlauf des Jahres bezugsfertig.

← Fertig III

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit sind alle vier Gebäudeteile des neuen Studierendenwohnheims des Studentenwerks Hannover fertiggestellt. Mit 184 Studierenden ist das Wohnheim voll belegt. Möglich wurde der Wohnheimbau durch die Förderung des Landes Niedersachsen mit einem zinslosen Darlehen von 13,8 Millionen und einem Zuschuss von 4,2 Millionen Euro. Zudem hat die Leibniz Universität dem Studentenwerk das 4500 Quadratmeter große Grundstück an der Haltenhoffstraße überlassen. Bei der offiziellen Eröffnung bedankte sich Michael Knüppel (Geschäftsführer des Studentenwerks Hannover, von rechts) bei Wissenschaftsminister Björn Thümler und Uni-Präsident Prof. Dr. Volker Epping.

Premiere

Erstmals wird in Bremen ein Wohnungsunternehmen eine Schule bauen. Die städtische BREBAU wird im Stadtteil Kirchhuchting eine dreizügige Grundschule für den gebundenen Ganztagsbetrieb errichten. Nach derzeitigen Planungen kann die Schule voraussichtlich zum Schuljahr 2023/24 genutzt werden.



Praktische Hilfe

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GBN Nienburg hat zu Beginn des Jahres die Verwaltung des Beamten-Bau- und Wohnungsvereins Nienburg übernommen. Die

entsprechende Vereinbarung wurde von GBN-Geschäftsführer Claus Vollmer und Genossenschaftsvorstand Frido Dieckmann unterzeichnet. Die Genossenschaft hat 240 Mitglieder, ihr Bestand umfasst 116 Wohnungen und 19 Garagen; im Spätherbst wird ein Neubau mit zwölf weiteren Wohnungen fertig. Dieckmann betonte: „Die Verwaltungsübernahme durch die GBN ist für uns die wirtschaftlichste Lösung. Wichtig ist: Der Bauverein bleibt selbstständig mit allen Rechten und Pflichten.“

Tolle Bilanz

Die städtische Wohnungsgesellschaft hanova hat im vergangenen Jahr 424 Wohnungen gebaut, davon knapp 160 mit öffentlicher Förderung. Die wichtigsten Projekte im Überblick: Am Südbahnhof (142 Wohneinheiten), Oheriedentrift am Kronsberg (96 WE), Bienenriede & Borglingstraße in Ledeburg (50 WE), Wohnquartier Po-dbi in Groß-Buchholz (76 WE), Suderburger Wende im Heideviertel (100 WE). Auch in diesem Jahr setzt hanova den Wohnungsbau in gleicher Weise fort. So ist unter anderem bei den Krausenhöfen in der Südstadt der erste von zwei Bauabschnitten abgeschlossen, im Vitalquartier beginnt die Vermietung im Frühjahr, und die Ohe-Höfe sind im Herbst fertig.



E-Mobilität I

Die Wohnungswirtschaft steht beim Thema E-Mobilität zunehmend unter Handlungsdruck. Nicht zuletzt nach der entsprechenden Gesetzesänderung zur Verbesserung der Ladeinfrastruktur in Wohngebieten. Im Neubauquartier Steimker Gärten in Wolfsburg hat VW Immobilien frühzeitig Akzente gesetzt und die ersten Wallboxen für ihre Mieter installiert. Die Nutzung ist dabei vorerst kostenfrei und ist ein zusätzlicher Service für die Mieter. E-Fahrzeuge können so mit bis zu 22 kW geladen werden. Derzeit finden Gespräche mit potenziellen Betreibern statt, die künftig für die Abwicklung und das Lademanagement verantwortlich sein werden.



Ganz neue Töne

Wer neuerdings beim Bauverein Delmenhorst anruft, wird mit einem freundlichen „Wir Zuhausemacher, guten Tag“ begrüßt. Doch nicht nur die Töne, die die Genossenschaft anschlägt, sind neu, auch das Erscheinungsbild wurde komplett überarbeitet. In der ebenfalls neugestalteten Mieterzeitung wird erklärt, was dahintersteckt: „Der neue Markenname zeigt wortwörtlich, was uns ausmacht: unser Wir-Gefühl, der interne Zusammenhalt, die Gemeinschaft mit allen Mitgliedern...Wir sind Macher und Kümmerer...Deswegen steht ab jetzt das WIR im Zentrum der Kommunikation.“ Konsequenterweise wurde auch die Tochtergesellschaft des Bauvereins umbenannt: Sie wirbt künftig mit dem Slogan „Wir Immobilienmanager“ für sich und ihre Dienstleistungen.



E-Mobilität II



Die gbg Hildesheim bietet im Wohnquartier Moritzberg/Pippelsburg gemeinsam mit den örtlichen Stadtwerken seit vorigem Sommer einen Service der ganz besonderen Art: Unter dem Motto „Weil wir Mo-

bilität miteinander teilen“ stellen die beiden Unternehmen den Mietern des Neubauprojektes Pippelsburg 6-16 drei Elektroautos zur Verfügung. Diese können über das Internet, telefonisch oder über eine e-carsharing-App gebucht werden. Die Mieter – wie beispielsweise Hans-Joachim Fischer, der aus dem Landkreis an den Moritzberg gezogen ist – können bis zu 1 000 Freikilometer pro Jahr mit den Elektrofahrzeugen zurücklegen. Der Preis ist in der Miete bereits enthalten. In den ersten Monaten wurden insgesamt bereits mehr als 2 000 Kilometer zurückgelegt.

Abriss/Neubau

Die Wohnungsgenossenschaft Spar+Bau plant zwischen dem Rathaus in Wilhelmshaven und dem Kurpark einen Neubau mit 14 modernen Wohnungen, darunter zwei Penthouses. Zuvor muss noch ein bestehender, nicht mehr sanierungsfähiger Altbau abgerissen werden. Fertigstellung des Neubaus ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen.

Nette Geste

Der Verbandstag 2020 des vdw in seinem geplanten Ablauf musste bekanntlich abgesagt werden. Die Entscheidung war natürlich für unsere langjährigen Ausstellungspartner enttäuschend. Selbstverständlich hat der vdw die vereinbarten Standgebühren zurückerstattet. Daraufhin hat die Grewe Holding aus Rotenburg/Wümme diesen Betrag aufgestockt und an die DESWOS gespendet. Eine tolle Geste. Vielen Dank.

Gute Pflege

Die Ammerländer Wohnungsbau investiert zunehmend in ihren Bestand. 2019 wurden für Instandhaltungen 2,6 Millionen Euro aufgewendet, im vorigen Jahr waren es sogar 3,25 Millionen.



In Szene gesetzt

Der Spar- und Bauverein Hannover präsentiert in einem neuen Imagefilm sein gesamtes Leistungsspektrum. Unter der Überschrift „Wir alle sind Wohnraumwandler“ gibt der Film mit Hilfe modernster Kameratechnik Einblicke in die Arbeit der Genossenschaft und das Leben seiner mittlerweile 26 000 Mitglieder. Zu sehen ist der Film auf www.spar-bau.de.



Mit Förderung

Für eine energetische Modernisierung hat die kwg Hildesheim im Alfelder Quartier „Robert-Linnarz-Straße“ 960 000 Euro investiert. Unter anderem wurde eine neue Heizungsanlage mit einer hocheffizienten Luftwärmepumpe eingebaut. Ein Großteil der benötigten elektrischen Energie stammt aus regenerativen Quellen. Die Anlage beheizt 45 Wohnungen. Die Umbaumaßnahme wurde mit fast 200 000 Euro aus Bundesmitteln gefördert. Zur Inbetriebnahme konnte kwg-Geschäftsführer Matthias Kaufmann auch vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt, den Bundestagsabgeordneten Bernd Westphal und Alfelds Bürgermeister Bernd Beushausen begrüßen.

Sehr qualifiziert

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover hat die KSG Hannover mit dem Qualitätssiegel „TOP-Ausbildung“ ausgezeichnet. Der Leiter der IHK-Berufsbildung,



Prof. Dr. Günter Hirth, betonte: „Die KSG gehört zur absoluten Spitze unter den rund 6 500 Ausbildungsbetrieben in unserem Bereich. Jährlich wird dieses Siegel an weniger als zehn Unternehmen verliehen.“

Glimpflich

Die geplante Sprengung mehrerer Weltkriegsbomben in Göttingen hat Ende Januar auch die Wohnungswirtschaft beschäftigt. Besonders betroffen war die Volksheimstätte: Zwölf Wohnungen in einem erst vor drei Jahren sanierten Gebäude grenzten unmittelbar an den Fundort der hochgefährlichen Blindgänger. Nach der Detonation waren die Wohnungen trotz enormer Sicherheitsvorkehrungen (im Bild links die mit Wasser gefüllten Schiffscontainer) zeitweise unbewohnbar, schildert Vorstandsvorsitzende Heike Klankwarth. Dächer, Schornsteine, Fenster – die Liste der Schäden war lang, konnte mittlerweile aber schon in Teilen abgearbeitet werden. Die Bewohner sind – auch nach Rücksprache mit dem Statiker – in ihre Wohnungen zurückgekehrt.





Plan IV

Ein weiterer Meilenstein für die Entwicklung des Scharnhorst-Quartiers in Bremen ist getan. Die GEWOBA hatte in Abstimmung mit Bausenatorin Dr. Maike Schaefer einen Architekturwettbewerb ausgelobt. Die Jury sprach sich letztlich für die Pläne des Büros gruppeomp, Architektengesellschaft aus Rastede, Hannover und Bremen, aus. Danach soll auf dem ehemaligen Kasernengelände zwischen Werdersee, Niedersachsendamm und dem Friedhof Huckelriede ein komplett neues, klimagerechtes Wohnquartier entstehen. Die Neubauten werden an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Die Dächer erhalten zusätzlich Photovoltaikmodule. Ziel ist der KfW-55-Standard. Die Stadt verspricht sich von dem Baugebiet einen wichtigen Impuls für die städtebauliche Entwicklung Huchtings. Insgesamt werden circa 240 Wohnungen geplant, davon sollen 85 Wohnungen preisgebunden angeboten werden. Die GEWOBA erstellt neben dem Wohnungsbau auch die öffentliche Erschließung des Baugebiets. Der Baubeginn ist für 2022 geplant.

Plan I

Die Wohnungsbau Grönegau wird den früheren Bahnhof in Bruchmühlen rundweg sanieren. In dem stark sanierungsbedürftigen Gebäudekomplex sollen neun Appartements und moderne Gewerbeflächen entstehen. 1,4 Millionen Euro stehen für den Umbau zur Verfügung. Das Wohnungsunternehmen zapft dafür Landkreis, Stadt und KfW als Geldgeber an.

Plan II

Die Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) plant den Bau von drei Mehrfamilienhäusern – zum Teil mit öffentlichen Fördermitteln. Im Stadtteil Blexen werden zum einen 17 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in der Ortsmitte entstehen. Zum anderen ist ein weiterer Neubau mit insgesamt 15 öffentlich geförderten Wohnungen geplant – seit vielen Jahren das erste Projekt dieser Art überhaupt in Nordenham. Spruchreif soll im Verlauf des Jahres auch ein Neubauvorhaben im Stadtteil Atens werden – ebenfalls gefördert, allerdings für Haushalte mit mittleren Einkommen. Der Mietpreis würde bei 7,20 Euro pro Quadratmeter liegen. Außerdem hat die GNSG ein Areal in Großensiel in den Blick genommen, um dort neben kleinen Einfamilienhäusern eine Tagespflege und 25 seniorengerechte Wohnungen zu errichten.

Plan III

Die kwg Hildesheim will in der Gemeinde Schellerten ein weiteres Projekt der ARGENTUM-Serie realisieren. Geplant sind 18 barrierefreie Wohnungen sowie ein Gewerbebau für Apotheke, Arztpraxen und die Volksbank. Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2022. Die geplante Bausumme beläuft sich auf sechs Millionen Euro.



Farbenprächtig

Die Wohnungsgesellschaft hanova hat für ihr Verwaltungsgebäude am Klagesmarkt eine farbenfrohe Lichtinstallation erworben. Den Auftrag erhielt der Düsseldorfer Lichtkünstler Paul Schwer, der sich mit seinen Ideen in einem eigens ausgelobten Wettbewerb durchsetzen konnte. Die Installation „Ziegelstein und Baum – ein Lichtgehäuse“ entwickelt über alle Etagen eine imposante Strahlkraft, die natürlich besonders abends zur Geltung kommt. Insgesamt 500 bemalte Glasscheiben erstrecken sich über die sieben Stockwerke und erzeugen ein changierendes Lichtspiel. Die Gesamtanmutung verleiht der Konzernzentrale einen modernen Kathedralen-Charakter. „Als kommunaler Immobilienkonzern sehen wir uns in der Verantwortung, der Kunst im öffentlichen Raum Wirkung zu geben, um damit das gesellschaftliche Kunstverständnis zu stärken“, sagt hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus.

Zur Person



Seit dem vorigen Sommer stand es fest, seit Jahresbeginn ist es amtlich: **Jan-Hendrik Fischer** leitet künftig die Geschicke der Wohnungsgesellschaften Goslar/Harz. Der 42-jährige Familienvater ist damit Nachfolger von Andreas Matschkus, der die Geschäftsführung seit 2009 innehatte. In diese Zeit fiel auch die Zusammenführung der Goslarer Wohnstättengesellschaft mit den Gesellschaften des Landkreises.

Fischer ist gelernter Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und seit 2006 auch Immobilienfachwirt. In seiner neuen Funktion will er das Unternehmen nachhaltig weiterentwickeln. Seine Agenda heißt „bestandsentwickelnd, nah an dem Menschen, klimaverbessernd, serviceorientiert und regionsbezogen“.

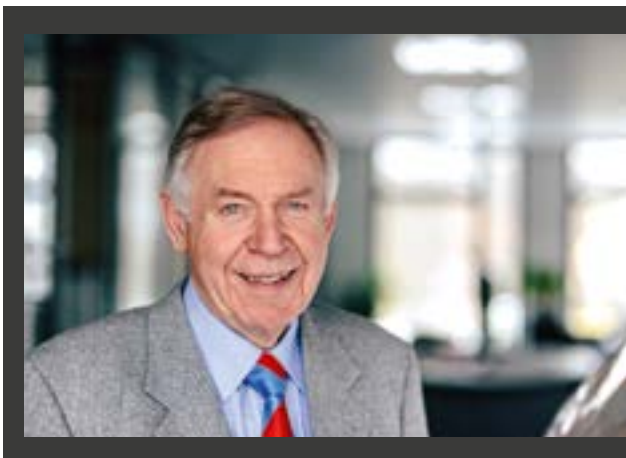


Hardy Brennecke bildet seit Oktober 2020 gemeinsam mit Meno Requardt die Unternehmensleitung von VW Immobilien. Die bisherigen Geschäftsführer Michael Leipelt und Dr. Ralph Sawalsky sind in den Ruhestand gegangen.

Die Ehrennadel in Silber des vdw wurde auch **Isolde Mell** verliehen. Sie gehört seit 25 Jahren dem Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins Hannover an und hat seit 1997 das Amt der Schriftführerin inne.



20 Jahre ist **Holger Rienas** mittlerweile Vorstandsmitglied bei der Wohnungsbaugenossenschaft der Polizeibeamten in Hannover. Als Anerkennung für diese Leistung überreichte ihm Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt in der neugebauten Geschäftsstelle der Genossenschaft die Ehrennadel in Silber des vdw. Die Verbandsdirektorin hob hervor, dass Rienas gemeinsam mit seiner Vorstandskollegin Kirsten Sedlag die Genossenschaft in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten zu einem modernen, dienstleistungsorientierten Unternehmen entwickelt hat, dessen Bilanzsumme in diesem Zeitraum von zehn auf 30 Millionen Euro gestiegen ist. Jubilar Rienas dankte Dr. Schmitt für die Ehrung und bekannte: „Die Genossenschaft ist mein zweites Zuhause geworden.“



Im Alter von 80 Jahren ist **Dieter Musielak** verstorben. Er war 55 Jahre für die Wohnungsgenossenschaft Ostland tätig, davon 43 Jahre als Vorstand, ehe er 2010 in den Ruhestand verabschiedet worden ist. „Mister Ostland“ hatte das Unternehmen mit Herz und Verstand geführt. Vom vdw erhielt Musielak für seine Verdienste um das genossenschaftliche Wohnen die Ehrennadel in Gold. Eng verbunden mit seinem Wirken ist vor allem die Entwicklung des Gilde-Carrés in Hannover-Linden; das Quartier erlangte bundesweites Aufsehen. Darüber hinaus engagierte sich Dieter Musielak von 1993 bis 2004 und von 2007 bis 2008 ehrenamtlich im vdw-Verbandsrat.

Bildnachweise: Titel, S. 33 unten: © Henning Stauch; S. 2, S. 3, S. 5, S. 6, S. 10, S. 11 oben, S. 35, S. 39, S. 40 unten, S. 45 unten, S. 69: Photovision Daniel Hermann; S. 21: Brita Hüning; S. 27 oben rechts: Björn Lubbe; S. 30 unten links: © Manon Garms, DIE HARKE; S. 31 oben links: © Matthias Leitzke; S. 40 oben: Robert Hörnig; S. 46: iStock_tolgart; S. 47: neumannundrodtmann.de; S. 49: GEWOBA Emden; S. 50 links: Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG; S. 50 rechts: Volkswagen Immobilien; S. 51 links: Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG; S. 51 rechts: Gewoba Emden; S. 56 Axel Born; S. 58: AdobeStock_Coloures-Pic; S. 60: AdobeStock_Khunatorn; S. 64 oben: iStock_deepblue4you; S. 64: die Hoffotografen GmbH Berlin; S. 68: iStock_elenabs; S. 74: AdobeStock_krass99; S. 75: Andreas Molatta;

vdw-Verbandsdirektorin
Dr. Susanne Schmitt
im Gespräch mit dem
Präsidenten des Sparkassen-
verbands Niedersachsen,
Thomas Mang



„Die Kunden erwarten,
dass wir uns mit **Nachhaltigkeit**
beschäftigen.“

Im Oktober hat sich vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt zu einem Gespräch mit Thomas Mang, Präsident des Sparkassenverbandes Niedersachsen (SVN), getroffen. Leitthema des Treffens: Nachhaltigkeit. Warum ein solches Gespräch Sinn macht, Nachhaltigkeitskonzepte kein Hobby sind und beide Verbände enger zusammenarbeiten sollten, darüber hat das magazin mit den Beteiligten gesprochen.

magazin: Welche Schnittmenge sehen Sie zwischen den 175 Wohnungsunternehmen im vdw und den 39 Sparkassen im SVN?

Dr. Susanne Schmitt: Sparkassen sind traditionell starke Finanzpartner unserer mittelständischen Wohnungsunternehmen. Dies gilt für Genossenschaften wie für Kapitalgesellschaften. Eine besondere Verbindung gibt es zwischen den kommunalen bzw. kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaften und den Sparkassen. Beide haben eine öffentlich-rechtliche DNA.

Thomas Mang: Als Sparkassen ist es unser öffentlicher Auftrag, für die Menschen und die Wirtschaft vor Ort da zu sein. Durch das Regionalprinzip hat jede Sparkasse ein festgelegtes Geschäftsbereich, für das sie sich verantwortlich fühlt. Auf diese Weise sorgen wir Sparkassen seit über 200 Jahren für Prosperität in unseren jeweiligen Regionen, sind Partner des Mittelstands und geben unseren Kunden ein finanzielles Zuhause. Es gibt also eine beachtliche Schnittmenge.

magazin: „Global denken – lokal handeln“ – gilt das auch für Ihre Verbände? Und vor allem: Gilt das auch für Ihre Mitglieder?

Dr. Schmitt: Die Wohnungswirtschaft ist von ihrem Geschäftsmodell her lokal orientiert. Immobilien sind ein fest am Ort verankertes Gut, und unsere Mitgliedsunternehmen haben einen lokalen bzw. regionalen Auftrag. Aber selbstverständlich spielen auch in der Wohnungswirtschaft globale Megatrends, technologischer Fortschritt, Klimaschutz und Digitalisierung eine wichtige Rolle. Deswegen: Ja, auch unsere Mitgliedsunternehmen denken global in ihren lokalen Aktivitäten.

Mang: Der Slogan passt sehr gut – sowohl zu uns als Verband als auch zu unseren Mitgliedsparkassen. Auf der einen Seite haben wir Sparkassen und auch wir als Verband durch unsere kommunalen Träger eine feste Verankerung vor Ort. Auf der anderen Seite stehen wir einer fortschreitenden Globalisierung unserer Welt gegenüber, die zunehmend auch internationale Regularien und Einflüsse für uns mit sich bringt. Beispielhaft sei an dieser Stelle die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank genannt, die sich auch in Niedersachsen bemerkbar macht. Die lokale Bindung unserer Sparkassen ist für uns aber unersetzbar.

magazin: Herr Mang, der Deutsche Sparkassen- und Giroverband hat schon 2016 eine Nachhaltigkeitsstrategie für Ihre Finanzgruppe formuliert. Wie sieht Ihre Zwischenbilanz bis heute aus?

Mang: Den Nachhaltigkeitsgedanken an sich tragen wir schon viel länger in uns, denn Nachhaltigkeit ist für uns sehr viel mehr als Klimaschutz und CO₂-Bepreisung. Unser Nachhaltigkeitsverständnis ist ganzheitlich, dabei setzen wir auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Damit sind wir bisher gut gefahren, insofern sieht unsere Zwischenbilanz gut aus. Aber natürlich gibt es auch Bereiche, in denen wir noch besser werden können, dieser Herausforderung müssen wir uns stellen.

magazin: Gestatten Sie uns die Nachfrage: Was bedeutet das alles für die Kunden Ihrer Sparkassen, die Sparer und Kreditnehmer? Kämen die nicht auch ohne Nachhaltigkeitskonzept zu Ihnen?

Mang: Unsere Kunden wünschen sich, dass wir uns mit der Thematik beschäftigen und die ganz verschiedenen Nachhaltigkeitsfragestellungen angemessen in unser Geschäftsmodell – sowohl ideell als auch preislich – aufnehmen. Dabei müssen etwaige Zielkonflikte mit den Renditezielen überwunden werden.

magazin: Frau Dr. Schmitt, vermissen Sie so eine Übereinkunft wie bei den Sparkassen – so eine Art branchenweites Agreement zur nachhaltigen Ausrichtung der gesamten Wohnungswirtschaft? Und wie könnte sie ggf. aussehen?

Dr. Schmitt: Eine branchenweite und verbandsübergreifende Übereinkunft in der Wohnungswirtschaft wäre sehr hilfreich. Wir dürfen nicht vergessen, dass die Wohnung ein existenzielles Gut der Daseinsvorsorge ist. Eine branchenweite Übereinkunft könnte dazu beitragen, dass der Mensch als Mieter nicht nur in der sozial orientierten, sondern in der gesamten Wohnungswirtschaft wieder stärker in den Mittelpunkt rückt und reine Gewinnmaximierung in den Hintergrund tritt.

magazin: Immerhin gibt es eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Welche Bedeutung messen Sie dem bei?

Dr. Schmitt: Dieser Leitfaden ist eine Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen und kann sowohl bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes als auch bei der Entwicklung eines strategischen Nachhaltigkeitsmanagements helfen. Er ersetzt aber keine Übereinkunft der gesamten Branche.

magazin: Der vdw bietet seinen Mitgliedsunternehmen eine umfangreiche Beratungsleistung bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten an. Dabei spielt der DNK eine wichtige Rolle. Skizzieren Sie uns doch bitte, was da genau passiert?

Dr. Schmitt: Der Nachhaltigkeitsbericht ist eine ausgezeichnete Möglichkeit, die eigenen Nachhaltigkeitsaktivitäten sichtbar zu machen. Es ist eine in sich geschlossene Berichterstattung, die sich in unserer standardisierten Form gerade für kleinere Unternehmen anbietet. Unternehmen können damit ihre Reputation und ihr Image sowie das Vertrauen von Gesellschaftern und der Öffentlichkeit in ihr Unternehmen steigern.

magazin: Ein Bericht ist ja ganz schön, eine Nachhaltigkeitsstrategie aber geht viel weiter. Wie erleben Sie derzeit die Gespräche mit Wohnungsunternehmern zu diesem Thema – einige sind ja auch schon ein gutes Stück auf dem Weg vorangekommen?

Dr. Schmitt: Ja, und das ist gut so. Eine Nachhaltigkeitsstrategie bringt viele Vorteile mit sich: Beim Kampf um die besten Köpfe ist es ein großer Vorteil, einen sinnstiftenden Arbeitsplatz anzubieten. Darauf legen gerade junge Menschen Wert. Durch eine Nachhaltigkeitsstrategie können zudem Unternehmensrisiken erkannt werden, die das betriebswirtschaftliche Risikomanagement nicht erfasst. Dies bietet frühzeitig die Möglichkeit gegenzusteuern.

magazin: Wie sieht dies im Vergleich bei Ihren Sparkassen aus? Gibt es da auch regionale oder lokale Nachhaltigkeitsinitiativen oder reicht allen die Abmachung auf Verbandsebene?

Mang: Die Nachhaltigkeitsstrategie der Sparkassen-Finanzgruppe ist eine Art Wegweiser. Jede unserer 39 Sparkassen in Niedersachsen ist eigenständig, der Vorstand ist verantwortlich für seine Sparkasse. Es gibt in Niedersachsen zahlreiche Initiativen von Sparkassen oder mit Unterstützung der Sparkassen, die sich mit dem Thema Nachhaltigkeit befassen. Dennoch wünschen unsere Sparkassen auch eine gemeinsame Linie.

magazin: Welche Vorteile können sich Unternehmen mit einer Nachhaltigkeitsstrategie verschaffen?

Mang: Es geht nicht primär darum, sich Vorteile zu verschaffen. Eine glaubwürdige Nachhaltigkeitsstrategie ist das Ziel, bei Beibehaltung des gesamtheitlichen geschäftspolitischen Ansatzes einer Sparkasse. Dann generiert das auch Vorteile.

Dr. Schmitt: Mit einer Nachhaltigkeitsstrategie schaffe ich Transparenz und Vertrauen. Ideal ist es, wenn diese Strategie dann auch in einem Nachhaltigkeitsbericht sichtbar wird.

magazin: Noch einmal zurück zu den Nachhaltigkeitsberichten. Sie sollten weder nur dem Image dienen noch lästige Pflicht sein. Wie konkret jedoch werden sich die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung aus Ihrer Sicht in den nächsten Jahren entwickeln? Was müssen die Berichte leisten? Wird es zumindest in Teilen eine Berichtspflicht geben?

Dr. Schmitt: Eine Berichtspflicht für große Unternehmen gibt es schon. Ich hoffe und gehe nicht davon aus, dass diese auf kleinere ausgeweitet wird. Für mittlere und kleinere Unternehmen muss die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts eine freiwillige Sache bleiben. Ich bin aber sicher, dass die Stakeholder der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren verstärkt auf sichtbare Nachhaltigkeitsstrategien drängen werden. Deswegen ist ein Nachhaltigkeitsbericht wichtig.

Mang: Die Aufsicht verlangt von den Banken und Sparkassen eine zunehmend auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Kreditpolitik und eine damit einhergehende Transparenz. Dies erfordert auch, aktiv zu kommunizieren, ob und in welchem Maße Sparkassen Nachhaltigkeitsrisiken eingehen, steuern und in ihren Portfolien darlegen können.

magazin: Die Wohnungswirtschaft ist typischerweise immer auf der Suche nach günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Inwiefern könnte hierbei eine kontinuierliche Nachhaltigkeitsberichterstattung helfen?

Mang: Kommunikation ist das A und O in dieser Frage, die offensichtlich und gesellschaftlich relevant ist. Sparkassen werden ihre Kreditvergabe und damit einhergehende Konditionen wie bisher am individuellen Risiko des Kunden festmachen, die Nachhaltigkeitsberichte sind dann Teil einer Gesamtbetrachtung. Die Ratingmodule in der Kreditwirtschaft setzen ja sehr stark auf die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen.

magazin: Abschließend noch ein Blick auf den vdw: Wie wird der Verband seine Mitglieder in den nächsten Jahren beim Thema Nachhaltigkeit unterstützen?

Dr. Schmitt: Wir werden ganz unterschiedliche Unterstützung anbieten: Der Nachhaltigkeitsbericht wird um einen Teil zur CO₂-Bilanzierung ergänzt. Daneben gibt es Webseminare zu Fragen der sozialen Nachhaltigkeit wie Personalmanagement, Mieter- und Mitgliederbeziehungen, zu nachhaltigem Quartiersmanagement usw. Wir werden unsere Mitgliedsunternehmen dabei begleiten, die eigene und passende Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln.

magazin: Herr Mang, inwiefern können Sie den vdw dabei unterstützen?

Mang: Wir sollten im ständigen Austausch bleiben, so können wir voneinander profitieren. Wir als Sparkassen sind zurzeit mitten in einer Diskussion über eine Art Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit. Beide Verbände können von einem vertieften Austausch nur profitieren.

magazin: Wir danken Ihnen für das Gespräch. ←

ERFOLGSFAKTOREN FÜR EIN GUTES RATINGERGEBNIS

Im Unternehmen:

- Aufbau betriebswirtschaftlichen Know-hows in der Geschäftsleitung
- Nutzung betriebswirtschaftlicher Planungs- und Steuerungsinstrumente
- Verbesserung der Rentabilität
- Stärkung der Eigenkapital-Basis
- Sicherung der Marktposition
- Regelung der Nachfolgefrage

Im Verhältnis zur Sparkasse:

- Kontoführung im Rahmen der Vereinbarungen
- Einreichung von Bilanzen etc.
 - >>> frühzeitig, vollständig, kontinuierlich
- Transparenz in Bewertungsfragen
- Zuverlässigkeit
- Offene Kommunikation

Ratingkommunikation: Die optimale Vorbereitung des Kunden auf das Finanzierungsgespräch!

- Ist die wirtschaftliche Lage für den Kreditgeber transparent?
- Ist die Dokumentation vollständig?
- Finanzkennzahlen
- Unternehmensbeschreibung
- Krisenmanagement
- Sicherheiten
 - Ist die Unternehmensstrategie plausibel und nachvollziehbar?
 - Ist das Controlling aussagekräftig?
 - Ist die Kontoführung frei von Zweifeln?

Mit Blick auf Wohnungsbaugesellschaften: Liegt dem Kreditinstitut eine detaillierte Aufstellung der Immobilien vor? Angaben zu:

- Standort der einzelnen Objekte
- Baujahr & letzte Modernisierung
- Nettokaltmiete der einzelnen Immobilien p.a., aufgeteilt nach Nutzungsart (Wohnen/Büro/Handel/Gewerbe/Produktion und Sonstiges)

Bei Neufinanzierungen zusätzlich:

- Detaillierte Angaben zum Objekt
- Einen Investitions- und Kostenplan
- Angaben zu der Miet-Erlös-/Vermietungssituation

Quelle: Sparkassenverband Niedersachsen

Wie Wohnungsunternehmen jetzt handeln und ihre Mieter **einfach zu Klimaschützern** machen können!

Eine Best-Practice-Betrachtung.

Klimaschutz ist ein gesellschaftliches Megathema. Selbst „Corona“ hat es nicht verdrängt, sondern in einigen Bereichen das Bewusstsein für einen nachhaltigen Lebensstil sogar gepusht. Sollten sich auch Wohnungsunternehmen mit dem Thema beschäftigen? Die Antwort ist eindeutig und liegt auf der Hand: Unser konkretes Handeln ist dringend erforderlich und wird von einem größer werdenden Anteil der Bevölkerung unterstützt oder eingefordert. Unternehmen sind gut beraten, sich gegenwärtig auf den Weg zu machen und dies als Chance zu begreifen.

Was können Wohnungsunternehmen tun und dabei Mieter einbeziehen?

Wir wollen ein Projekt vorstellen, das wir im Gundlach Wohnungsunternehmen mit rund 4200 Wohnungen bereits im Jahr 2015 eingeführt haben und seitdem weiterentwickeln: Die „Gundlach-Klimainitiative“ lädt ausdrücklich zum Nachmachen ein.

Die „einfache“ Idee

Wir bieten unseren Mieter bei Neuvermietungen und im Bestand an, freiwillig ihren CO₂-Ausstoß der Heizenergie zu kompensieren. Dafür haben wir ein Projekt bei einem Partner ausgewählt, in unserem Fall der gemeinnützigen Organisation myclimate. Der Beitrag geht ohne Abzüge an myclimate und fließt dann zu mindestens 80 Prozent direkt in das Projekt „Öfen für Leben“ am Kakamega-Regenwald in Kenia, der Rest sind administrative Kosten. Einheimische stellen effiziente Upesi-Öfen her und ersetzen damit die stark räuchernden Feuerstellen. Gundlach legt zur Motivation pro Wohnung im ersten Jahr den gleichen Betrag noch obendrauf. Die Resonanz der Mieter ist positiv. Eine Kündigung der Teilnahme an der Klimainitiative ist zum Monatsende über das Kundenportal möglich, kommt jedoch im laufenden Mietverhältnis kaum vor.

Eine Zwei-Zimmer-Wohnung, 65 Quadratmeter, mit jährlich 1416 Kilogramm CO₂-Ausstoß kann für nur 1,95 Euro im Monat kompensiert werden.

Bei drei Zimmern und 100 Quadratmetern sind für jährlich 2 197 Kilogramm CO₂ lediglich drei Euro im Monat fällig. Wir haben dazu den durchschnittlichen CO₂-Verbrauch für Heizenergie unseres Gesamtbestandes ermittelt und uns für eine pauschale Verteilung auf alle Wohnungen entschieden. Das ist einfach in der Kommunikation und im internen Handling. Zur Ermittlung gibt es unterschiedliche Wege von der Nutzung der Energieausweise bis zur Berechnung mit Unterstützung von Fachbüros. Die Höhe der Beträge hängt vom durchschnittlichen Verbrauch und der Effizienz des ausgewählten Projektes ab.

Vorteile auf allen Seiten – für das Wohnungsunternehmen, für Mieter, das Klima und viele Menschen

Das Wohnungsunternehmen schafft durch Kommunikation Bewusstsein, ermöglicht durch diese Maßnahme den Mieter sich einfach am Umweltschutz zu beteiligen und fördert diesen. Der Beitrag hilft vierfach: Treibhausgas wird durch weniger Brennholz reduziert, Gesundheit durch weniger Rauchgase geschützt, durch die Ofenproduktion vor Ort entstehen Arbeitsplätze und Regenwald wird durch weniger Abholzung geschützt.

Wachstum durch Neuvermietung

Die Motivation der Bestandsmieter zur Beteiligung gestaltete sich nicht so einfach. Eine Sonderbeilage in der Mieterzeitung erbrachte nur einen moderaten Zuwachs. Deutlich positiver ist dies bei der Neuvermietung. Wir sind vor einigen Monaten bei der Neuvermietung vom „opt in“ zum „opt out“ übergegangen. Das heißt, Gundlach bietet die Kompensation bei Neuvermietung automatisch mit an. Mieter können dies auf Wunsch problemlos abwählen. Nach längerem Diskussionsprozess haben wir uns aufgrund der sehr kleinen Summe dazu entschieden, um die Teilnehmerquote zu erhöhen. Die CO₂-Kompensation kann aus unserer Sicht dabei wie eine Sonderausstattung betrachtet werden. Seitdem erleben wir mit dem neuen Modell eine deutliche höhere Beteiligung im Vergleich zum „Zuwahl-Modell“. „Die Resonanz unserer beteiligten Mieter und Mieter ist positiv. Fast jeder Neumieter ist jetzt dabei. Ich freue mich, dazu beitragen zu können.“, sagt Andreas Olfemann vom Gundlach VermietSERVICE.



Von der Gundlach-Aktion haben seit 2015 über 8 000 Menschen in Kenia profitiert. Insgesamt wurden 1 700 Tonnen Kohlendioxid eingespart.

Fazit

Aktuell unterstützen 163 Haushalte die Aktion. Die Anzahl wollen und werden wir besonders mit Neuvermietungen weiter deutlich steigern. Dieses Beispiel ist ein relativ einfach und schnell umzusetzender Baustein auf dem Weg zum klimafreundlichen Unternehmen mit vielfach positiven Wirkungen. Es sollte eingebunden sein in ein strategisches Gesamtkonzept. →



DIPL.-ÖK. FRANK SCHARNOWSKI
Leiter Marketing Gundlach-Gruppe
www.gundlach-bau.de/klimaschutz
Kontakt: scharnowski@gundlach-bau.de

1. Entscheidung zur Einführung treffen
2. Ermittlung der CO₂ Heiz-Emissionen des Bestandes
3. Art der Kompensation auswählen, eigenes Projekt oder Partnerunternehmen auswählen
4. Preismodell entwickeln: pauschal oder individuell, m² genau oder Raumzahlbezogen
5. Zusatz zum Mietvertrag formulieren
6. Abrechnungsprozess anpassen
7. Kommunikation an die BestandsmieterInnen
8. Integration in den Neuvermietungsprozess
9. Review

Gundlach Mit gutem Gefühl klimaneutral heizen!

Ihre Wohnung von Gundlach heizen Sie ab Mietbeginn grundsätzlich klimaneutral – es sei denn, Sie möchten das nicht. Der CO₂-Ausstoß, der sich hier nicht vermeiden lässt, wird in einem Projekt von MyClimate kompensiert. Das kostet nur 3 Cent pro Quadratmeter im Monat. Ein kleiner Beitrag, der viel Gutes mit sich bringt!

Viele Vorteile und Heizen mit gutem Gefühl für Sie:

- Ihr persönlicher Beitrag zum Klimaschutz
- Fördert Arbeitsplätze, Gesundheit und schützt den Regenwald
- Kostet monatlich nicht mehr als ein Getränk im Café
- Das ist uns wichtig. Wir verdoppeln Ihren Beitrag für ein Jahr
- Keine feste Laufzeit, jederzeit kündbar

Die Gundlach Klimainitiative
© Gundlach Bau & Co. KG

Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen

Information im Neuvermietungsprozess
bei der Online-Vermarktung



Interview mit Dr. Frank Eretge

Gundlach-Geschäftsführer

Wie kam es zu der Idee „Klimainitiative“?

Frank Eretge: In anderen Branchen ist das Thema „CO₂-Kompensation“ schon weiter verbreitet. Viele von uns haben bereits Reisen, PKW-Fahrten oder sogar Fleischkonsum durch Kompensation „klimaneutralisiert“. Wir wollten auch in unserer Branche Kompensationsmöglichkeiten einfach für unsere Mieter anbieten.

Ist die „Klimainitiative“ im Wohnungsunternehmen nicht „Greenwashing“?

Eretge: Das könnte man meinen, wenn das Unternehmen selbst keinerlei Anstrengungen unternimmt. Wir sehen CO₂-Kompensation nicht als „entweder oder“, sondern als sinnvolle Ergänzung. Gundlach unternimmt vielfältige weitere Schritte, kurz zusammengefasst auf www.gundlach-bau.de/klimaschutz. Die CO₂-Reduktion durch Modernisierungen bleibt Kernaufgabe, um glaubwürdig und nachhaltig zu agieren. Dann kann die Frage aus unserer Sicht eindeutig mit „nein“ beantwortet werden.

Bei Gundlach gibt es ein Ökologie-Team. Warum?

Eretge: Es ist sinnvoll, bei dem Thema viele unterschiedliche Meinungen, Kenntnisse und Unternehmensbereiche einzubeziehen. Bei uns sind neun Personen freiwillig dabei und bringen mit Energie und Spaß ökologische Projekte und die Bewusstseinsbildung voran.

Sie arbeiten gerade an neuen Nachhaltigkeitszielen.

Nur PR oder Unternehmensstrategie?

Eretge: Bei uns ist das Thema Ökologie als eine Säule der Nachhaltigkeit seit Jahrzehnten Teil der Unternehmenskultur. Für uns eine Herzensangelegenheit aus Überzeugung. Unsere Mitarbeiter übernehmen immer mehr Verantwortung, auch selbstorganisiert. Strategien zu Nachhaltigkeitszielen werden heute von vielen gemeinsam entwickelt. ←



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 
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

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

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

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

NFG unterstützt Sie mit modernen Technologien und innovativen Komplettsystemen.

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

IM AUFTRAG VON



5 JAHRE
FESTGESETZTE
LEISTUNG

Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

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

broetje.de

BRÖTJE
HEIZUNG 

Gute Gründe für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wohnungsunternehmen – es kann losgehen!

Von Frank Nolte, Mark Oliver Könemund und Jörg Cammann

„Tue Gutes und rede darüber“

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft prägte dieser Leitsatz bereits in den vergangenen zwei Jahrzehnten die Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens. Die Sozial- und Stadttrenditeberichterstattung eines Wohnungsunternehmens bot hierfür ein ideales Sprachrohr, die positiven Botschaften aus dem ökonomischen, sozialen und ökologischen Engagement eines Wohnungsunternehmens gegenüber Dritten transparent und nachvollziehbar darzulegen.

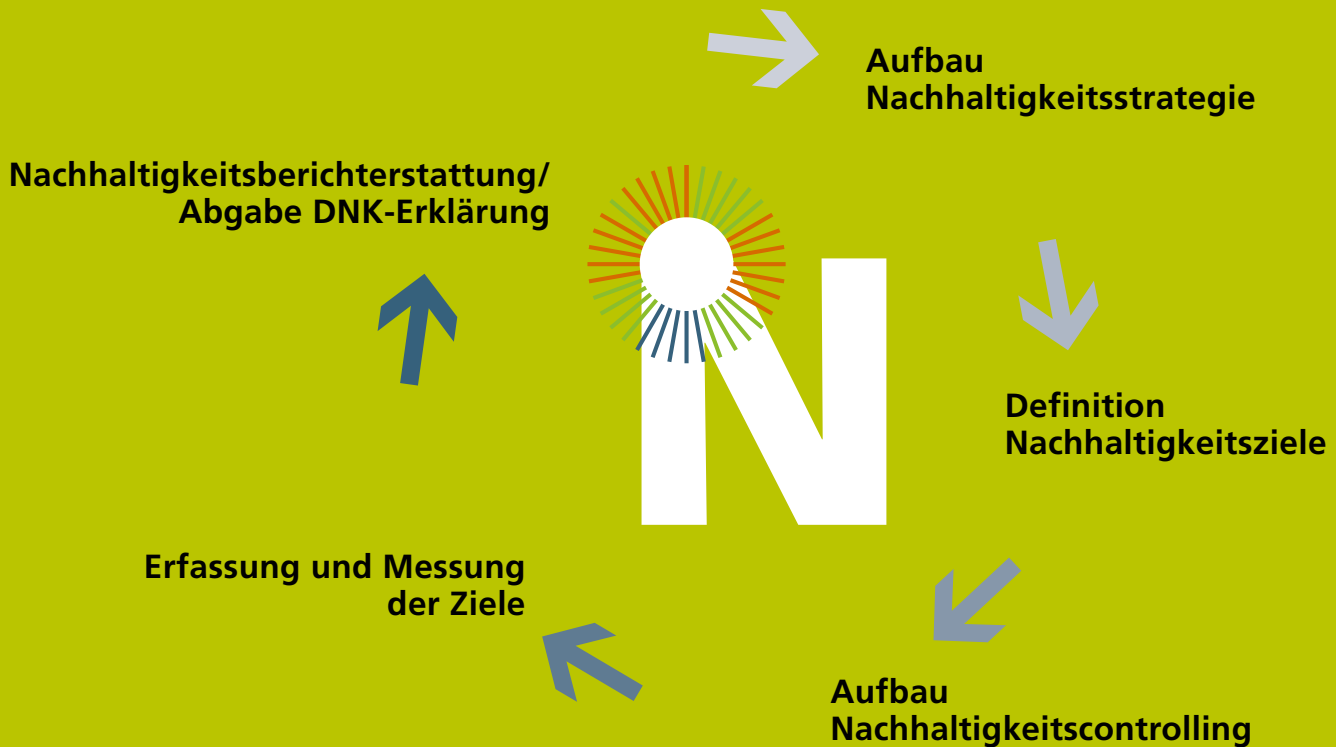
Die Unternehmen skizzierten dabei ihre Aktivitäten und ihr soziales Engagement im jeweiligen regionalen Wirkungsbereich und ihre Ausstrahlungswirkung auf das gesellschaftliche Umfeld. Die Darstellungen des unternehmerischen Handelns bezogen sich insbesondere auf das Quartiersmanagement und die -entwicklung, die sozialen Infrastrukturaktivitäten und ökonomische Ausführungen zur regionalen Investitions- und Beschäftigungssicherung. Aber auch ökologische Initiativen des Wohnungsunternehmens fanden in dieser Berichterstattung eine gesonderte Beachtung. Insbesondere standen hierbei die Förderung eines ökologisch wertvollen Wohnumfelds und ökologisch gebotener Investitionen in den bewirtschafteten Bestand im Fokus der Ausführungen. Zudem wurde das zukunftsorientierte ökologische Handeln des Wohnungsunternehmens durch ressourcenschonende Energiekonzepte und umweltschonende Verbrauchs- und Investitionsstrategien vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf die unternehmerische CO₂-Bilanz, der Vermeidung von Umweltschäden und dem Ressourcenverbrauch verbal erläutert.

Neben den genannten Gründen einer öffentlichkeitsorientierten Berichterstattung fanden sich durchaus auch Bestrebungen, den Anteilseignern des Wohnungsunternehmens transparent aufzuzeigen, welche Effekte über eine Gewinnausschüttung hinaus das unternehmerische Handeln auf das Unternehmensumfeld erzeugt. Diese Effekte wurden einer objektiven und nachvollziehbaren Nutzenbewertung unterworfen und letztendlich eine Quantifizierung der Sozial- oder Stadttrendite vorgenommen.

„Heute für morgen handeln“

Mit dem gesetzten Jahresthema „Nachhaltigkeit“, diesem gesellschaftlichen und politischen Top-Thema, befassen sich die Verbände verstärkt im Jahr 2021. Wir erkennen, dass die Aspekte Klimaschutz, CO₂-Bepreisung und -Immissionen, Ressourcenverbrauch und die Anforderungen an ein bezahlbares Wohnen im Rahmen der Nachhaltigkeit mehr und mehr auf die tägliche Agenda der Wohnungsunternehmen rückt. Auch die Auswirkungen im Unternehmen durch die Corona-Pandemie und die hiermit einhergehenden Bestrebungen um eine Digitalisierung von Geschäftsprozessen und eine mitarbeiterorientierte Arbeitsmodellgestaltung rücken zunehmend in den Fokus nachhaltiger Unternehmensstrukturen.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung kann hierbei ein wertvolles und aussagefähiges Instrument darstellen, um das Thema der Nachhaltigkeit im Wohnungsunternehmen zu strukturieren und ganzheitlich anzugehen. Es reicht am Anfang der Berichterstattung durchaus aus, den derzeitigen Stand des Unternehmens in Sachen Nachhaltigkeit, den Aufbau einer Nachhaltigkeitsstrategie und eines -managements darzustellen und im Zeitablauf zu verfeinern. Ein fertiges Nachhaltigkeitsmanagement oder eine finale Nachhaltigkeitsstrategie ist keine Voraussetzung, die Berichterstattung erstmalig anzugehen. Die erstmalige Berichterstattung sollte als erste Weichenstellung und auch als Chance gesehen werden, das Thema im Unternehmen zu platzieren. Die Berichterstattung erfolgt also auch zukunftsgerichtet, Ziele, Zielerreichungsgrade und das „bereits Erreichte“ sollen umfassend dargestellt werden.



„Der Ordnungsrahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Am Anfang fällt es nicht ganz leicht, die Orientierung im Dschungel der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu behalten. Für die Berichterstattung empfehlen wir, dass sich das Wohnungsunternehmen am Ordnungsrahmen von insgesamt 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) orientiert. Zur finalen Erfüllung des Kodex erstellen und veröffentlichen Unternehmen eine sogenannte „DNK-Erklärung“. In dieser Erklärung ist die Übereinstimmung der Unternehmenspolitik mit den definierten Kodexkriterien in Freitextform qualitativ zu beschreiben (comply) und noch wenig ausgeprägte Kriterien sind möglichst mit in die Zukunft reichenden Strategien zu erläutern (explain). Darüber hinaus werden die einzelnen Kodexkriterien durch zusätzliche Leistungsindikatoren ergänzt, die vornehmlich dem Berichtssystem der Global Reporting Initiative entnommen sind. Für Wohnungs- und Immobilienunternehmen können hierbei ganz speziell

auch die branchenspezifischen wohnungswirtschaftlichen Ergänzungen zur DNK-Erklärung betrachtet werden (vgl. auch GdW-Arbeitshilfe 73).

Das Büro Deutscher Nachhaltigkeitskodex prüft die DNK-Erklärung und veröffentlicht diese in einer allgemein zugänglichen Datenbank. Das Unternehmen erhält nach Veröffentlichung seiner DNK-Erklärung zur eigenen Verwendung und Imagepflege das DNK-Anwender-Signet, das mit dem Berichtsjahr verbunden ist.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf der Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) hat sich in letzter Zeit als Standard etabliert. Mittlerweile haben rd. 650 Unternehmen eine DNK-Berichterstattung mit zertifizierter DNK-Erklärung abgegeben und erfreulicherweise ist die Wohnungswirtschaft mit 41 Unternehmen hierbei stark vertreten.

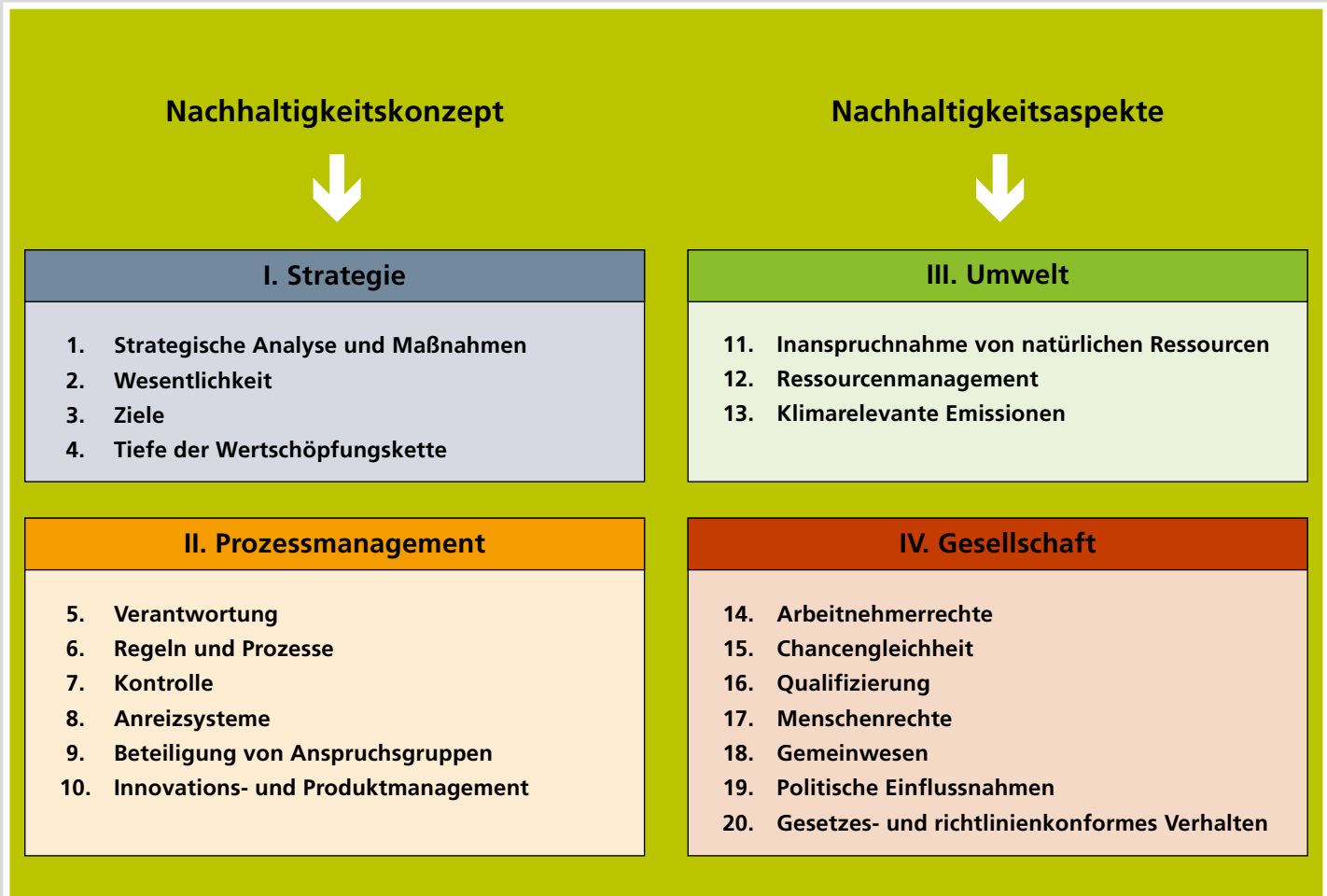
Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes

Leistungsangebot des VNW/vdw

Wir bieten Ihnen an, Sie bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes zu beraten und Ihnen somit den Zugang zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für interessierte Wohnungsunternehmen jeglicher Größe zu erleichtern:

- Erstellung Nachhaltigkeitsbericht in standardisierter Form (Vereinheitlichung des Berichtsaufbaus soll Vergleichbarkeit und Transparenz wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitsberichte erhöhen)
- Aufbereitet durch Berater des Verbandes
- Druck & Layout des Nachhaltigkeitsberichtes optional wählbar
- Abgabe einer DNK-Entsprechenserklärung
- Gemeinsame Erarbeitung und Zusammenstellung der relevanten Unterlagen im Unternehmen.

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten. Mail: nachhaltigkeitsbericht@vdw-online.de



„Es wird Zeit – der Startschuss ist gefallen“

Ein frühzeitiger Einstieg in die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsaspekte stärkt letztlich die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ihrem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld. Die standardisierte und transparente Form der DNK-Berichterstattung anhand von 20 Kriterien, die teilweise kennzahlengestützt erfolgt, erhöht die Transparenz, Anerkennung und auch die Vergleichbarkeit wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitsberichte. Hierbei stellt das DNK-Anwender-Signet ein ideales öffentlichkeitsarbeitswirksames und letztendlich auch kostenloses „Nachhaltigkeitssiegel“ dar. Die kontinuierliche Nachhaltigkeitsberichterstattung in standardisierter Form wird zum Dokument einer nachhaltig erfolgreichen Unternehmensentwicklung.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung schafft für die Anteilseigner (Genossenschaftsmitglied/Gesellschafter/Aktionär), aber auch für die interessierte Öffentlichkeit und die Gläubiger des Wohnungsunternehmens Transparenz. Zugleich rückt das Thema Nachhaltigkeit durch eine detaillierte Berichterstattung in den Fokus des unternehmerischen Bewusstseins und in das Selbstverständnis der Mitarbeiter.

Von einer gewissen Bedeutung ist auch, dass zukünftig das Wohnungsunternehmen von potenziellen Arbeitnehmern mehr und mehr vor dem Hintergrund „nachhaltiger Arbeitgeber“ beurteilt werden. Die frühzeitige Beschäftigung mit dem Thema

Nachhaltigkeit kann daher u.U. einen wichtigen Wettbewerbsvorteil vor dem Hintergrund eines zukünftigen Fachkräftemangels darstellen. Das Unternehmen kann sich hierdurch als attraktiver Arbeitgeber positionieren.

Auch im Finanzierungsbereich rücken verstärkt Nachhaltigkeitsaspekte in den Fokus und Gläubigerbanken erweitern zunehmend ihre Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung um Nachhaltigkeitsaspekte.

Vor dem Hintergrund der Diskussionen um Klimaschutz und der Klimaschutzziele der Bundesregierung können entsprechende Nachhaltigkeitsziele im Wohnungsunternehmen definiert werden. Durch die Ermittlung von CO₂-Emissionen, die durch die Aktivitäten des Wohnungsunternehmens hervorgerufen werden, kann der Startschuss für das unternehmensrelevante CO₂-Monitoring fallen. Auch wird das Thema CO₂-Bilanzierung und Klimabilanz in der Zukunft mehr, vielleicht sogar mit gesetzlichen Berichtspflichten, an Bedeutung gewinnen und kann im Wohnungsunternehmen somit bereits frühzeitig vorbereitet werden.

Ganzheitlich betrachtet bietet ein Nachhaltigkeitsmanagement auch den Vorteil, entsprechende nachhaltigkeitsbezogene Indikatoren und Kennzahlen erstmalig in das vorhandene Risikomanagement zu integrieren und die vorhandenen Risikofrüherkennungsindikatoren zukunftsgerichtet und nachhaltig zu ergänzen.

// KABELLOS

// LEICHTE UND BOHRUNGSFREIE MONTAGE

// Batteriebetrieben, bis zu 10 Jahren Stand-by

// Keine Probleme bei Schlüsselverlust, mehr Kontrolle und Sicherheit

// Zeitabhängiger Zutritt für Handwerker in Betriebs- und Verwaltungsräumen

// Verwalter & Hausmeister benötigen nur einen Transponder statt vieler Schlüssel

// Fahrradkeller, Kellerzugänge und Betriebsräume sind immer sicher verschlossen

www.simons-voss.com

INTERESSIERT?
RUFEN SIE AN
089 99 22 8 - 555

SYSTEM 3060

Digitale Schließanlagen mit Zutrittskontrolle

© The finest in keyless security

Simons Voss
technologies

„Packen wir es gemeinsam an“

Die Aufbereitung und Erstellung eines erstmaligen Nachhaltigkeitsberichtes kann hierbei unter Inanspruchnahme eines externen Beraters erfolgen. vdw und VNW unterstützen bereits erfolgreich Mitgliedsunternehmen bei der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts und der anschließenden Abgabe einer DNK-Erklärung.

Interessierten Wohnungsunternehmen jeglicher Größe bieten wir Beratung bei der Grundlagenermittlung, der Erstellung und Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts sowie der Erlangung des DNK-Anwender-Signets für die erfolgreiche Abgabe der DNK-Erklärung.

Für diesen Erstellungs- und Aufbereitungsprozess haben wir – auch aus unserem persönlichen Themen-Interesse heraus – ein spezielles Excel-basiertes Erfassungs- und Dokumentationsinstrument Nachhaltigkeitsberichterstattung im Wohnungsunternehmen (NaWo 1.1) entwickelt.

Die Voraussetzungen für den Beginn einer kontinuierlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung und den ganzheitlichen Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements sowie einer unternehmensindividuellen Nachhaltigkeitsstrategie sind erfüllt – „packen wir es gemeinsam an“. ←



Frank Nolte



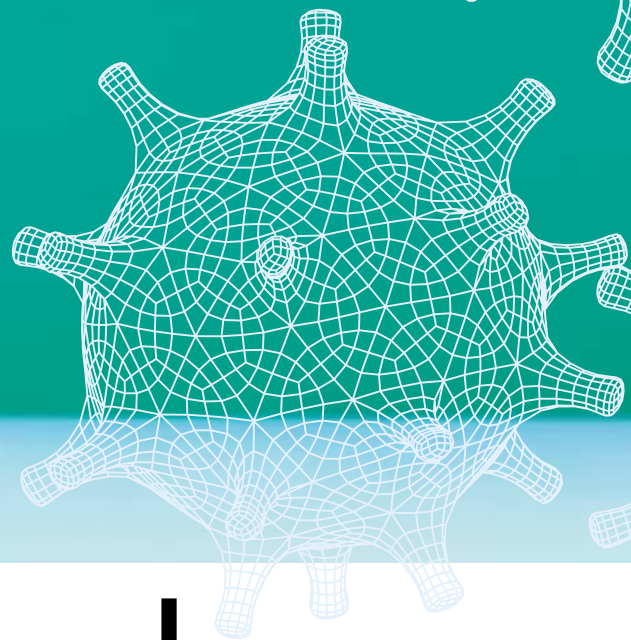
Jörg Cammann



Mark Oliver Könemund

Mehr Informationen zur unternehmerischen Nachhaltigkeitsstrategie erhalten Sie bei Ihren Verbänden.

Den vdw erreichen Sie telefonisch unter 0511 1265-166, den VNW unter 040 520 11 241.



Das Land neu denken!

„Die Zukunft denken“ – eine Kolumne von Dr. Daniel Dettling

Corona markiert den Anfang vom Ende der hyperschnellen Globalisierung. Die bisherige globale Vernetzung hat uns anfälliger für Krisen gemacht. Die weltweite Zunahme der Bevölkerung, Urbanisierung und globale Mobilität, die Gefährdung von Ökosystemen und der Klimawandel gehören mit zu den Verursachern von Pandemien. Nach der Krise wird eine neue Epoche beginnen: die Ära der achtsamen „Glokalisierung“ als Verbindung von globaler und lokaler Wertschöpfung, Kooperationen und Verantwortung. Gleichzeitig ist Glokalisierung aber auch die Antwort auf ein wachsendes Bedürfnis nach Heimat und Nachbarschaft. Ihr Thema ist die Dezentralisierung von Märkten und Wertschöpfungsketten bei gleichzeitiger Intensivierung kooperativer Systeme. Die Krise bewirkt eine neue Kooperation, ein neues Gleichgewicht zwischen Stadt und Land. Der Trend zum Wohnen außerhalb der großen Städte wächst. Gefragt sind in Zukunft innovative Antworten und neues Denken.

Wird die Coronakrise zum Treiber einer neuen Stadtflucht?

„Ja“ sagen aktuelle Umfragen.

Die Krise der großen Städte und Ballungsgebiete

Die Pandemie ist die Krise der großen Städte und Ballungsgebiete, die anfälliger und nervöser sind als der ländliche Raum. Geschlossene Restaurants, Fitnessstudios, Kinos und Clubs: Das Leben in den Metropolen ist auf einmal gefährlich öde. Insbesondere Megacities wie New York, Singapur, London und Berlin waren mit der Coronawelle schnell überfordert. Auf dem Dorf oder in der Kleinstadt ist das soziale Abstandhalten leichter als in der Großstadt. Nachbarschaftshilfen, die sich in den großen Städten über technische Infrastrukturen bilden müssen, sind auf dem Land gelebter Alltag. Wird die Coronakrise zum Treiber einer neuen Stadtflucht?

„Ja“ sagen aktuelle Umfragen. Jeder fünfte Berufstätige (21 Prozent) würde sich einen neuen Wohnort suchen, wenn er in Zukunft größtenteils im Homeoffice arbeiten könnte. Noch größer ist der Wunsch bei den jüngeren Berufstätigen. Unter den 16- bis 24-Jährigen erwägt jeder Dritte einen Umzug. Die Menschen brauchen mehr (bezahlbaren) Wohnraum und die großen Städte sind voll und teuer. Der dauerhafte Trend zum Homeoffice wertet das Umland und den ländlichen Raum nach Corona auf. Für das Leben auf dem Land spricht aber nicht nur der technologische Wandel der Arbeitswelt. Auch der gesellschaftliche Wandel befördert das Leben jenseits der großen Städte und Ballungsgebiete. Es geht um gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, Arbeiten und Mobilität (Co-Living, Co-Working, Co-Mobility). Die Digitalisierung befördert die Dezentralisierung von Leben und Arbeiten. Wenn flächendeckend schnelles Internet verfügbar ist, lässt sich theoretisch in jedem Dorf produzieren und arbeiten. So werden Start-ups selbst auf dem Land möglich.



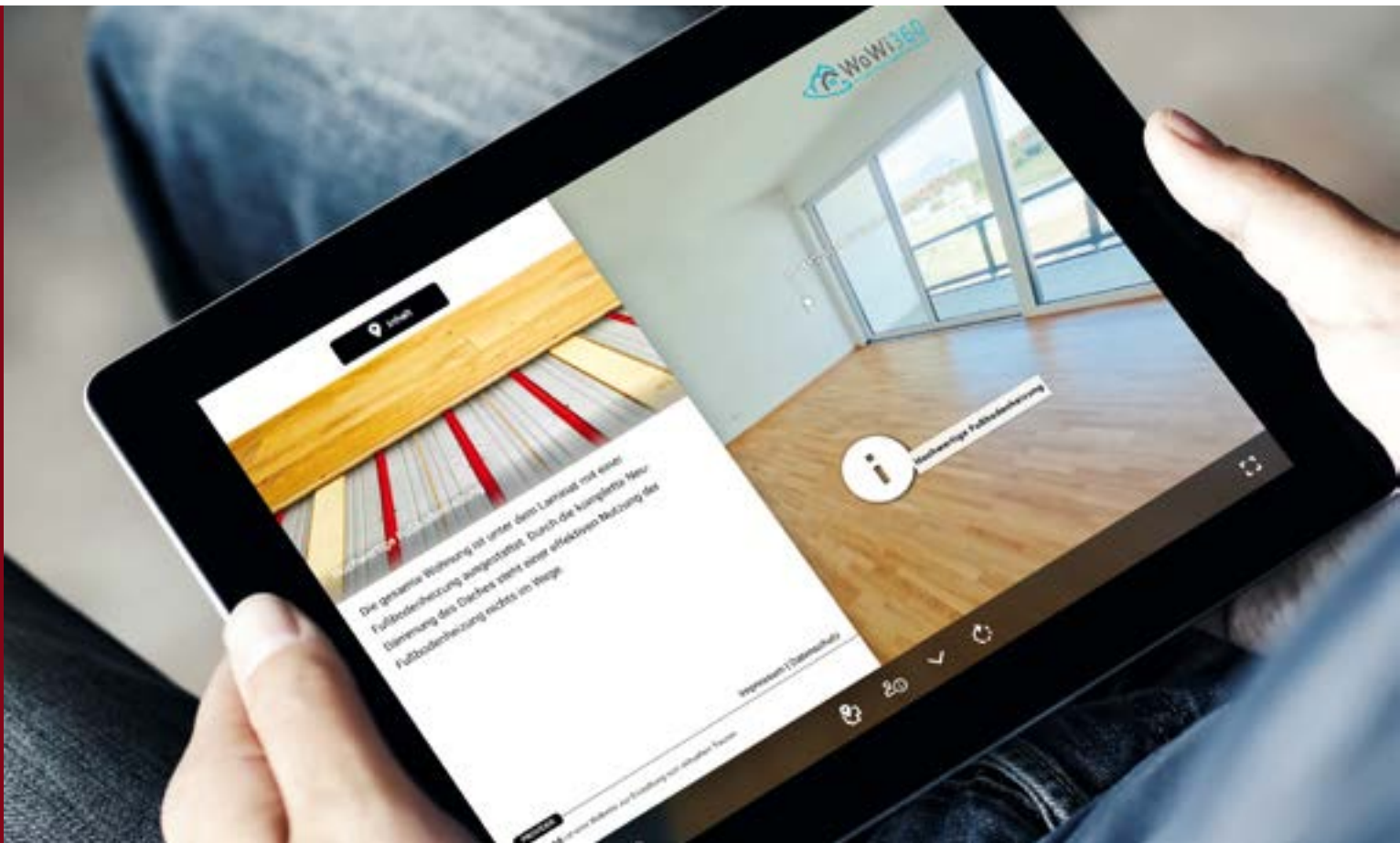
DR. DANIEL DETTLING

leitet das von ihm gegründete Institut für Zukunftspolitik (www.zukunftspolitik.de). Sein neues Buch heißt: „Zukunftsintelligenz. Der Corona-Effekt auf unser Leben“ (LangenMüller).

Städte werden zu Dörfern und Dörfer werden städtischer

Die Gewinner der Entwicklung sind kreative Kommunen: vitale Klein- und Mittelstädte. Lebensqualität, Bildung und bürgerschaftliches Engagement sind die neuen Standortfaktoren. Kreative Kommunen nutzen die neue Lust aufs Land als Wettbewerbsvorteil und sind attraktiv für Einheimische wie Fremde. Die Erfolgsfaktoren sind meist die gleichen: Kommunale Visionäre, Offenheit nach außen, eine erzählenswerte Geschichte und Selbstbewusstsein.

In Zukunft werden Städte zu Inseln aus Dörfern und Dörfer werden ihren kleinstädtischen und urbanen Charakter zurückgewinnen, den sie bereits früher hatten. Das Stadt-Land-Verhältnis wird kooperativ und demokratisch. Akteure des Wandels sind pragmatische Bürgermeister und engagierte Bürger und Unternehmen. Räume, die auf Beteiligung, Lebensqualität und Offenheit nach außen setzen, haben glücklichere Bürger, sind wirtschaftlich erfolgreicher und sozial innovativer. ←



Eine Mischung aus Bildern und Informationen in den virtuellen Rundgängen sorgt dafür, dass Wohnungen für Interessierte vom heimischen Sofa aus plastisch erfahrbar gemacht werden.

Wohnungsvermarktung:

Vom virtuellen Rundgang über Videos bis hin zur Live-Präsentation

Digitale Entdeckungsreisen **durch Wohnungen** werden immer beliebter

Von Holger Hartwig, Agentur Hartwig3c, Hamburg

Virtuell durch das neue Zuhause „gehen“? Das ist kein technischer Schnickschnack mehr, sondern ist vor allem seit Beginn der Corona-Beschränkungen immer mehr ein Vermarktungswerkzeug. Wohnungsunternehmen nutzen die virtuellen Besichtigungen – sei es als digital vorproduzierter digitaler 360-Grad-Rundgang auf Abruf über einen moderierten Film per Klick oder als Live-Besichtigung – als Instrument der Mieter- und Käufergewinnung. Dabei sind die Herangehensweisen unterschiedlich. Sie reichen von der fertigen Software-Lösung über die Kooperation mit Internetportalen bis hin zur selbst entwickelten Präsentation im Reality-Format.

Für die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG ist die virtuelle Wohnungsbesichtigung bei der Vermarktung ihrer gut 2 500 Wohnungen bereits vor der Pandemie ein fester Bestandteil. Lisa Borgmann betreut bei der Genossenschaft die Präsentationsform der 360-Grad-Rundgänge. „Wir sind mit den Rückmeldungen sehr zufrieden. Die Interessenten wissen schon vor einer Live-Besichtigung viel besser, ob die Wohnung für sie in Frage kommt. Dadurch sparen wir uns Zeit und Aufwand für so manchen Termin vor Ort“. Einige Wohnungen seien sogar ungesehen vermietet worden, weil beispielsweise ein Interessent auf eine Anfahrt aus Hamburg verzichtete. Ihn hatten der Rundgang und die sonstigen Informationen von seinem neuen Zuhause überzeugt.

Kein Expertenwissen erforderlich

Die Immobilienkauffrau ist begeistert, wie unkompliziert ein Rundgang technisch erstellt werden kann. „Das ist kinderleicht. Dafür muss man kein IT-Experte oder Fotograf sein“, berichtet sie. Die Kamera werde in der Mitte des Raumes aufgestellt, drehe sich dann komplett und schon sei ein Raum aufgenommen. „Kreativität ist dann vor allem gefragt, wenn es darum geht, mit Buttons zu den Bildern ansprechende Infos zu platzieren.“ Wenn dann die Rundtour nach einer halben Stunde am Rechner erstellt sei, dann „kann man schon das Gefühl bekommen, dass man live vor Ort ist.“ Natürlich werde bei bewohnten Wohnungen vorab mit den Bewohnern besprochen, was zu sehen sein soll. Bildbearbeitungsprogramme können auch etwas unkenntlich machen.

Klassische Anzeige ist teurer

Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt die Genossenschaft, die auf eine in Osnabrück von der Firma Motion Media entwickelte Software WoWi360 zurückgreift. „Wenn wir für die Wohnung eine klassische Anzeige schalten würden, wäre das teurer“, so Vorstandsmitglied Michael Strehl. Die virtuelle Präsentation sei ein „toller Service für Interessierte und wir möchten darauf nicht mehr verzichten.“ Es sei feststellbar, dass die Anzahl der Wohnungsbesichtigungen bis zu einer Wiedervermietung tendenziell zurückgeht. „Unsere Trefferquote steigt, weil sich die Interessenten vorab ein sehr gutes Bild verschaffen können. Das entlastet uns als Vermieter und ist zudem auch für die aktuellen Bewohner angenehmer, wenn nicht so viele Besichtigungen durch Fremde erfolgen.“

Bei den Programmierern der Software ist man mit der Entwicklung in den letzten fünf Jahren sehr zufrieden. „Wir haben vom kleinen bis zum großen Wohnungsunternehmern, Maklern und Immobilienverwaltern mehrere hundert Kunden, die unser Tool nutzen“, sagt Elena Seliger, die bei WoWi360 für die Kundenbetreuung verantwortlich ist. Seit Beginn der Corona-Pandemie habe es einen starken Zulauf gegeben. „Die Vermieter merken, dass ein virtueller Rundgang ein gutes Vermarktungsinstrument ist und immer mehr über das Internet von zu Hause aus aufgerufen wird.“ Auch spreche sich immer mehr herum, dass die Umsetzung einer digitalen Präsentation mit wenig Vorkenntnissen und überschaubaren Kosten realisierbar ist.

Grundausrüstung kostet etwa 350 Euro

Wer eine Wohnung mit der 360-Grad-Perspektive darstellen will, der benötige neben einem Tablet oder Smartphone eine Grundausrüstung mit 360 Grad Kamera, Stativ und Zubehör (Kosten: ab 350 Euro). „Die Kamera wird dann in jedem Raum einmal aufgestellt, aus der Entfernung gestartet und innerhalb weniger Sekunden liegt das Bildmaterial vor. Mit der Software wird aus dem Film dann am Rechner der Rundgang erstellt, bei dem auch Infopoints mit Fakten und Hinweisen zu der Wohnung eingebaut werden.“ Damit das Handling den Fachleuten aus der Immobilienbranche einfach falle, gebe es Online-Tutorials, die virtuelle Assistentin „Emma“ und einen Servicechat. Die Kosten für die Nutzung der Software seien kalkulierbar. „Sie liegen auf jeden Fall unter acht Euro pro Wohnung und Monat und reduzieren sich mit der Anzahl der präsentierten Rundgänge“, so Seliger. Für die Zukunft plant WoWi360 die Integration eines Messwerkzeugs, damit Interessenten zuhause vor ihrem Rechner aus auch prüfen können, ob beispielsweise ein Schrank passt.

Volkswagen Immobilien mit Videos erfolgreich

Ebenfalls auf die digitale Besichtigungsmöglichkeit setzt die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI). Die Wolfsburger produzieren Videos über die zu vermietenden Wohnungen. VWI-Pressesprecher Tobias Fruh: „Wir haben uns sehr intensiv mit den Möglichkeiten, die auf den Markt sind, beschäftigt. Viele Wohnungsbesichtigungen und damit potenzielle Vorbilder haben uns nicht umfassend überzeugt. Also haben wir uns entschieden, eine individuelle Lösung zu entwickeln.“ Für zu produzierende Videos, die dann online verfügbar und vielseitig auf vielen Kanälen als ergänzende Vertriebslösung einsetzbar sind, wurden im ersten Schritt die zentralen Parameter festgelegt. Fruh: „Das reicht von der Festlegung der Produktionsprozesse und der Kostenstruktur bis hin zu Vorgaben, wie die Filme mit standardisiertem Aufbau kurzweilig, grafisch und informativ gestaltet werden sollen.“ Ein Grundsatz sei dabei: Videos werden in real fertiggestellten Wohnungen gedreht und eine dafür notwendige Mustermöblierung wird durch animierte Grafiken – sprich einer Art erweiterten Realität (Augmented Reality) – ersetzt. Fruh: „Wir haben dann mit einer hochmodernen Smartphone-Kamera, die auf einer Handhalterung, einem Gimbel, montiert war, Testaufnahmen in puncto Länge, Laufweg und Kameraführung gemacht.“

→



Live: Mit der Videofunktion seines Telefons überträgt Christian Ackmann, Kundenberater der GEWOBA Emden, Impressionen aus der Wohnung zu den Interessierten. Diese können während des Rundgangs per Chat gezielt Fragen stellen.



Mitten im Raum stellt Lina Borgmann von der Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück eG die 360-Grad-Kamera auf und wenig später werden in wenigen Sekunden die notwendigen Fotos für einen virtuellen Rundgang gemacht.

Videos lassen sich in drei bis vier Tagen produzieren

Schon bald habe sich gezeigt, dass sich mit etwas Übung die Aufnahmen in einer Viertelstunde drehen lassen. Danach werde das Filmmaterial nach vorher festgelegten Maßgaben am Rechner mit Software aufgearbeitet und beispielsweise durch erklärende Texttafeln und Grundrisse ergänzt. Fruh: „Wichtig ist, dass am Ende auch ein direkter Kontaktweg für die Interessenten zu uns dargestellt wird.“ Nachdem sich die Abläufe eingespielt hätten, sei heute ein solcher Film mit einer Länge von maximal zwei Minuten von der ersten Überlegung bis zur Veröffentlichung – beispielsweise unter www.zuhause-in-wolfsburg.de – innerhalb von drei bis vier Tagen umgesetzt.

Für Fruh hat sich der eingeschlagene Weg bewährt. Die Rückmeldungen der Kunden seien sehr positiv. Digitale Wohnungsbesichtigungen seien letztlich filmische Schaufenster, die das Interesse wecken, das dann in einem persönlichen Gespräch mit den VWI-Fachleuten vertieft werde. Fruh: „Für unser Haus kann ich feststellen: Vieles lässt sich selbst gestalten. Die im eigenen Unternehmen vorhandenen Kompetenzen werden oft unterschätzt. Für alles andere gibt es dann Dienstleister, die Starthilfe leisten können. Wir freuen uns, dass dieses neue Vermarktungstool uns vor allem in Pandemiezeiten so gut weiterhilft.“

Neuer Trend: Besichtigen per Live-Stream

Während virtuelle Besichtigungen mit vorab erstellten Rundgängen schon häufig im Einsatz sind, ist die Live-Besichtigung mit

„Dann ging es ganz schnell und bereits die ersten Live-Besichtigungen waren ein Erfolg.“



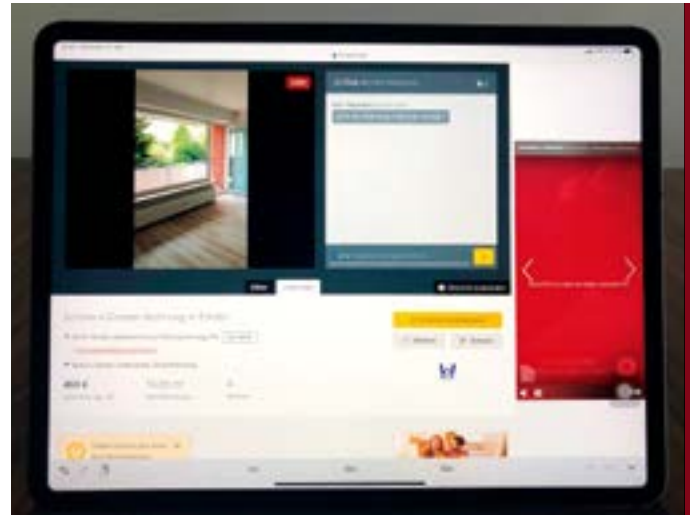
Mit einem Videofilm präsentiert Volkswagen Immobilien (VWI) Interessierten die zu vermietende Wohnung. Dabei werden die realen Bilder mit einer Mustermöblierung durch animierte Grafiken – sprich einer Art erweiterten Realität (Augmented Reality) – ergänzt.

Interessenten über das Internet noch für viele Unternehmen Neuland. Seit etwa einem Dreivierteljahr geht die Gesellschaft für Wohnen mbH Emden (GEWOBA) neue Wege in der Vermietung. „Die Corona-Pandemie hat unsere Überlegungen beschleunigt, bei der Suche nach den passenden Mietern noch stärker auf digitale Techniken und moderne Medien zu setzen“, sagt GEWOBA-Geschäftsführer Olaf Neumann. Wer schon einmal auf Wohnungssuche war, der wisse, dass dies schon vor der Pandemie sehr zeitaufwendig war und „meist mehrere Besichtigungen erforderlich sind, bis man die für sich geeignete Wohnung gefunden hat.“

Um den Aufwand vor allem aus Bewerbersicht zu reduzieren und gleichzeitig auch eine Lösung für Besichtigungen in der Pandemiezeit zu finden, habe sein Haus sich intensiv mit der Möglichkeit einer Wohnungs-Live-Besichtigung vom Sofa auseinandergesetzt. Ziel war ein geführter Rundgang durch die Wohnung per Kamera mit einer gleichzeitigen qualifizierten Beratung durch einen GEWOBA-Mitarbeiter. Neumann: „Wir konnten bei der Übertragung auf ein neues Angebot eines unserer Internet-Vermarktungsportale, der immowelt.de, setzen, so dass es für uns letztlich darum ging, gute Bilder mit einem datensichereren und serviceorientierten Ablauf sicherzustellen.“ Man habe für im Verhältnis kleines Geld Technik angeschafft und dann intern erste Tests gemacht. Schulungen der Mitarbeiter im klassischen Sinne seien nicht notwendig gewesen. Neumann: „Dann ging es ganz schnell und bereits die ersten Live-Besichtigungen waren ein Erfolg.“ Mittlerweile seien zahlreiche Wohnungsmieter über diesen Weg generiert worden. „Unser Ziel ist es keinesfalls, mit der neuen Lösung die klassische Besichtigung zu ersetzen. Das ist eine sinnvolle Ergänzung und der neue Weg hilft uns, auch neue Zielgruppen anzusprechen.“ Zudem könnte das Unternehmen auch wirtschaftlich davon profitieren, „weil auch wir bei einer Digitalbesichtigung weniger Aufwand und damit Kosten haben“, so Neumann.



Fernsteuerung per App: Die Kamera wird aus dem Nebenraum mit einem Tablet oder Smartphone bedient, um die Fotos für den Rundgang zu erstellen.



So sieht die Live-Übertragung der GEWOBA Emden auf dem Monitor des Interessenten aus – rechts mit der Chat-Funktion.

Wie wird die Live-Besichtigung organisiert? Dazu Neumann: „Wir bewerben die Wohnungen wie bisher im Netz. Interessierte können sich dann bei uns melden und wir legen einen Termin für eine Besichtigung über das Internet fest.“ Die Interessenten könnten dann gleichzeitig teilnehmen und über einen Chat auch Fragen stellen. „Aus Datenschutzgründen sehen nur wir, wer teilnimmt und wer welche Fragen stellen“, so Neumann. Eine Besichtigung dauere dann etwa 30 Minuten. Danach werde mit den Bewerbern wieder das individuelle Gespräch gesucht. „Ist beidseitig das Interesse an einer Vermietung weiter da, folgt selbstverständlich auch ein Termin vor Ort“, so Neumann.

Die Akzeptanz des neuen Live-Formates habe in den vergangenen Monaten zugenommen. „In der Pandemie haben fast alle schon einmal ein Videotelefonat oder eine -konferenz selbst gemacht. Das kommt unserem Angebot zugute.“ Zwischenzeitlich würde die Live-Besichtigung bei zehn Prozent aller Vermietungen eingesetzt.

Mit VR-Brille durch die Neubauwohnung

Das Eintauchen in die Realität – das ist auch das Ziel der Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH in Nordhorn (GEWO). Das Unternehmen hat bereits vor zwei Jahren das erste Projekt zur virtuellen Realität gestartet. Geschäftsführer Reno Schütt: „Wir haben für drei Neubauten eine virtuelle Realität geschaffen. Wohnungsinteressierte konnten sich so bei uns in der Geschäftsstelle ein umfassendes Bild von ihrem neuen Zuhause verschaffen.“ Unterstützt von einer VR-Brille hatten die Interessierten im Sitzungszimmer der GEWO die Möglichkeit, virtuell durch voll möblierte Wohnungen zu laufen, um sich einen möglichst realistischen Eindruck zu verschaffen. Schütt: „Das war eine hochrealistische Darstellung, bei der auch Lichteinfall und andere Faktoren berücksichtigt waren“. Das Interesse an dieser Rundgang-Möglichkeit sei hoch gewesen und „als wir dann das Haus fertig hatten und

die Interessierten zu einer Besichtigung vor Ort eingeladen haben, hieß es: „Das kenne ich ja schon!“. Die vollständige Vermietung eines von insgesamt drei virtuellen Gebäuden sei innerhalb eines Tages zügig über die Bühne gegangen. Schütt: „Die vielen positiven Resonanzen, auch auf Messen, auf den wir das Projekt dargestellt haben, haben uns ermuntert, diesen Weg weiter zu gehen.“ Die nächsten Schritte seien zügig angegangen worden. Bei einem weiteren Projekt mit 84 Wohnungen habe man sich entschieden, Interessenten noch frühzeitiger einzubinden. „Sie können virtuell durch das von uns geplante Gebäude laufen und uns auch ihre Gedanken und Anregungen zu Grundrissen und Ausstattung geben, die wir in den weiteren Planungen bis zum Baubeginn einfließen lassen“, so Schütt.

Gesamtes Quartier begehbar machen

Künftig will die GEWO ihre virtuellen Aktivitäten nicht mehr nur auf Neubauten beschränken. 360-Grad-Rundgänge durch Bestandswohnungen, wie sie im Internet schon sehr häufig bei Vermietern Standard sind, setze die GEWO bereits ein. Schütt: „Bis Ende dieses Jahres wollen wir ein Quartier, die Strampelspitze in Nordhorn, mit Häusern, Straßen, Wegen und Grünanlagen komplett digitalisieren. Es wird dann möglich sein, mit einer VR-Brille durch das Quartier zu laufen und Wohnungen, die zu vermieten sind, gezielt zu besichtigen.“ Auch geplante Häuser auf dieser Halbinsel sollen dabei dargestellt werden. Schütt: „Damit wir eine realistische Visualisierung des Quartiers erreichen, haben wir bereits erste Drohnenflüge programmiert und durchgeführt. Mit Unterstützung unseres Partners, der VISIONME GmbH aus Hannover, werden wir später alle Daten zusammenführen und digitale Zwillinge unserer Immobilien erstellen.“ Er freue sich auf den Tag, wenn der Quartierrundgang erstmals möglich ist, denn „wir als GEWO haben das Ziel, die neuen Möglichkeiten, die die Digitalisierung bietet, aktiv aufzugreifen und möglichst vielfältig einzusetzen.“ ←

INNOVATIVE SYSTEMLÖSUNG VERLEGT GEBÄUDETECHNIK UNTER DIE ERDE

UNTERIRDISCHER TECHNIKRAUM SPART ZEIT UND GELD



S!STEMS entwickelt und liefert als Marke für gebäude-technische Systemlösungen, smarte, intelligente und offene Systeme aus Produkten unterschiedlicher Hersteller. S!STEMS minimiert den Zeitaufwand beim Fachhandwerk, erhöht die Wertschöpfung und reduziert mit seinen individuell geplanten und aufeinander abgestimmten Lösungen die Komplexität. Schnell. Durchdacht. Herstellerunabhängig. Aus einer Hand.



VORGEFERTIGTE MODULE VERSPRECHEN KOSTENEINSPARUNG UND RAUMGEWINN

Häuser bauen oder sanieren, ohne Flächen für die „nervige Technik“ zu verschwenden: Wer möchte das nicht? Und das im Regelfall auch noch ohne zusätzliche behördliche Auflagen, was die Baugenehmigung und die Grenzabstände zum Nachbarhaus betrifft. Das Modul Ground Cube und der Ground Cube Solution von S!STEMS erfüllen dieses Wunschpaket. Sie bündeln die gesamte Versorgungsinfrastruktur des Gebäudes unter der Erde. Davon profitieren alle Projektbeteiligten und der Endverbraucher.

Im unterirdisch auf dem Grundstück verbauten und über eine Treppe zugänglichen Betonkubus lässt sich von der Heizung über die Lüftung bis zum Hauswasseranschluss alles unterbringen. Und das Ganze losgelöst vom Bauablauf. Erschlossen wird, wenn der Cube steht. Das schafft höchste Flexibilität bei der Planung. Bauherren benötigen im Bereich der Ver- und Entsorgung nur einen Anschluss für mehrere Wohneinheiten. Der Investor kann mit dem Ground Cube mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche bauen und die Bewohner profitieren von zusätzlichem Wohnraum und höherem Wohnkomfort. Schließlich ist mit dem begehbaren Ground Cube der gesamte Hauswirtschaftsraum ausgelagert – und damit auch die Geräusche durch Technik im Haus. Zusammengefasst: Der Ground Cube schafft mehr Platz zum Leben. „Die Betrachtung einzelner Netzstrukturen wie Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas, Telekommunikation und zahlreicher weiterer technischer Anlagen gehört mit dem Ground Cube sowie dem Ground

Cube Solution der Vergangenheit an. Aus einem kaum zu überblickenden und mit großem behördlichen Aufwand verbundenen Puzzle machen wir eine durchdachte Systemlösung“, sagt Bernd Beierkuhnlein, einer der Verantwortlichen für das Projekt Ground Cube bei S!STEMS.

ZU JEDER ZEIT UND AN JEDEM ORT

Selbst in überflutungsgefährdeten oder mit aggressivem Grundwasser belasteten Gebieten kann diese Modullösung eingesetzt werden. Individuell ausgerichtet auf die jeweiligen Bedürfnisse, dank des Zusammenspiels der Profis von Großhandel, Industrie und Fachhandwerk.

DER GROUND CUBE – INNOVATIVES KONZEPT MIT PRAXISBEZUG

Das Experten-Team um Bernd Beierkuhnlein nahm sich der Situation um die oft „heiß umkämpften“ TGA-Flächen an und fand hierfür alternative und lohnenswerte Lösungen. Statt Räume in einem

Gebäude für die Hausanschlüsse oder die Wärmeerzeugung zu verplanen, bietet S!STEMS nun objektspezifische und vorgefertigte Module an, die auf dem Projektgrundstück unterhalb der Erdgleiche platziert werden – beispielsweise unter einem Neubau oder frei im Außenbereich des Grundstücks. Die Vorteile sind laut Beierkuhnlein vielseitig: „Die Module lassen sich bereits ab Baubeginn leer, voll- oder teilausgestattet mit den jeweiligen TGA-Komponenten auf dem Baugrundstück platzieren, sodass damit ein geringerer Aufwand etwa für Erdarbeiten sowie Kosteneinsparungen und Bauzeitverkürzungen einhergehen. Zudem können die für die TGA üblicherweise notwendigen Räume anderweitig genutzt werden.“

ABGESTIMMTE VOLLAUSSTATTUNG – DER GROUND CUBE SOLUTION

Voll- oder Teilausstattung? Das Modul des Ground Cube kann auch fertig vorinstalliert geliefert werden. Als energieeffiziente Systemlösung, in der sämtliche Produkte nahtlos ineinandergreifen. Der Name ist bereits erwähnt worden: Ground Cube Solution. Planer und Investoren sparen mit dieser individuell kombinierbaren und stets optimal aufeinander abgestimmten Lösung massiv Zeit, Energie und Geld.

Wie von Beierkuhnlein bereits auf den Punkt gebracht: Mit dem Modulsystem Ground Cube Solution gehören Einzelösungen unterschiedlicher Versorgungsstrukturen wie Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Gas- und Telekommunikation der Vergangenheit an. Schließlich ist das Ganze mehr als die Summe seiner Teile. Auf Wunsch enthält das Modul neben der gesamten Heiz- und Energietechnik auch die elektrischen Zähleranlagen und eignet sich damit optimal für Contractoren. Den Ground Cube Solution gibt es derzeit in zwei Standardmodulen, darüber hinaus bietet S!STEMS individuelle Module, aus denen mehr als 300 Kubikmeter zusätzlich umbauter Technikraum entstehen. Die im Werk betonweise erstellten Einheiten sind also variabel verfügbar, was die Größe als auch die integrierte Technik betrifft. Auf dem Grundstück im Freien platziert, lässt sich die Fläche oberhalb des Ground Cubes flexibel nutzen, beispielsweise als Stellplatz für Fahrräder oder für Mülltonnen, auch eine Bepflanzung ist möglich.

➤ Weitere Informationen erhalten Interessierte im Internet unter www.systems.de oder über Ihren regionalen Ansprechpartner der NFG-GRUPPE www.nfg-gruppe.de.



Mit den Ground Cube-Modulen von S!STEMS kann die gesamte Versorgungsinfrastruktur eines Gebäudes unterirdisch untergebracht werden.



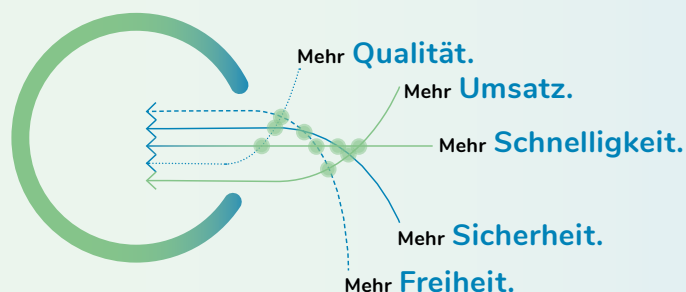
Der unsichtbare Technikraum ist über einen eigenen Zugang erreichbar.



EINFACH MEHR: MÖGLICHKEITEN

Als Marke für gebäudetechnische Systemlösungen entwickelt und liefert S!STEMS smarte, intelligente und offene Systeme aus Produkten unterschiedlicher Hersteller. S!STEMS minimiert den Zeitaufwand im Fachhandwerk, erhöht die Wertschöpfung und reduziert mit seinen individuell geplanten und aufeinander abgestimmten Lösungen die Komplexität. Schnell. Durchdacht. Herstellerunabhängig. Aus einer Hand.

www.systems.de



HYBRID RENOVATION

B S!STEMS unterstützt das Fachhandwerk mit seinem System Hybrid Renovation massiv bei der Heizungssanierung.

HYBRID PV

B S!STEMS erfüllt Endkunden mit dem System Hybrid PV den Wunsch nach größtmöglicher Unabhängigkeit.

GROUND CUBE

B Das volle Programm auf wenig Raum. Vorgefertigte unterirdische Heizzentrale und Hausanschlussraum – ohne Flächenverlust, ohne Abstandsregelungen.

INTERVIEW MIT ANDREAS WOYWOD, ABTEILUNGSLEITER (HBV) DER NFG-GRUPPE

„WIR SIND DER STÄNDIGE BEGLEITER IN ALLEN PHASEN DES PROJEKTS“

Herr Woywod, um was handelt es sich auf den Punkt gebracht bei der NFG-GRUPPE?

„Führende Großhandelsgruppen aus dem Bereich der Gebäudetechnik bündeln seit dem Jahr 2019 ihre Leistungen für Planer, Architekten sowie die Bau- und Wohnungswirtschaft unter der Marke NFG. NFG ist die Abkürzung von Netzwerk für Gebäudetechnik. Wir beraten mit speziell auf das jeweilige Projekt oder Bauvorhaben zugeschnittenen Angeboten und Lösungen – und das aus einer Hand, mit einem Ansprechpartner. Dieser Service vereinfacht die Abstimmung und Koordination der einzelnen Gewerke.“

Welche Mehrwerte bieten Sie Ihren Kunden mit Ihren Dienstleistungen?

„Wir betrachten und unterstützen jede Planung herstellerunabhängig und bieten statt einzelner Produkte Komplettlösungen an. Das schafft höchste Effizienz und zeitliche Freiräume bei den Verantwortlichen. Dabei werden natürlich auch aktuelle Normen, Vorschriften oder Fördermöglichkeiten berücksichtigt. Durch unser Netzwerk sind wir in der Lage, unterschiedliche Projektpartner wie Fachhandwerker, Hersteller, Investoren oder Planende zusammenzubringen. Wir stellen beispielsweise verschiedene Energiekonzepte gegenüber, arbeiten dabei die Unterschiede und die wesentlichen Mehrwerte heraus, damit unsere Kunden von zusätzlicher Sicherheit bei der Kostenplanung profitieren.“

Gehen wir in die Praxis. Wie läuft die Zusammenarbeit während eines Projekts?

„Idealerweise werden wir zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in die Planung mit eingebunden. Wir sind der ständige Begleiter während eines Projekts. Wir können individuelle Vorschläge für sämtliche Bereiche der Gebäudetechnik machen, etwa für ein passendes Energie- und Lüftungskonzept mit Blick auf die



Reduzierung der Montagekosten durch eine intelligente Produktauswahl. Wir binden unsere eigenen Fachabteilungen oder die jeweiligen Spezialisten der Industrie mit ein und entwickeln dann Lösungsvorschläge inklusive Materialzusammenstellungen. Am Ende unterstützen wir unsere Kunden dabei, die Baukosten im Griff zu behalten, die aktuellen Normen zu erfüllen und sowohl unter technischen als auch optischen Aspekten sämtlichen Wünschen und Anforderungen gerecht zu werden.“

Wo sind Sie in Deutschland zu finden?

„Wir sind bundesweit aufgestellt, durch die Zusammenarbeit mit mehr als 150 Großhandelshäusern flächendeckend vertreten und sogar europaweit vernetzt.“

Wer ist konkret Ansprechpartner der Bau- und Wohnungswirtschaft?

„Über 80 Key-Account-Manager betreuen unsere Kunden in der Bau- und Wohnungswirtschaft. Unsere Webseite www.nfg-gruppe.de bietet eine entsprechende Suchfunktion, um den

individuell passenden regionalen Ansprechpartner zu finden.“

Welche Rolle übernimmt die NFG-GRUPPE in diesem Zusammenhang?

„Mit unserem Angebot „aus einer Hand, von einem Ansprechpartner“ bieten wir nahtlose Schnittstellen. Wir stellen die Verbindung zwischen Planung, Lieferung und Ausführung her und sind dabei in der Lage, uns um alle TGA-Gewerke zu kümmern. Dadurch gewinnen unsere Kunden aus der Bau- und Wohnungswirtschaft zeitlichen Spielraum für Ihr Projekt. Schließlich entlasten wir sie von aufwändigen Koordinierungsaufgaben.“

Wo sehen Sie die Schwerpunkte der NFG?

„Unsere Kernkompetenz liegt in den Gewerken Sanitär, Heizung, Installation und Lüftung. Durch unser internes Netzwerk greifen wir allerdings ebenso auf ein langjähriges Know-How in den Bereichen Elektro, Dachtechnik, Tiefbau und industriellem Rohrleitungsbau zurück. Herstellerunabhängig begleiten wir unsere Kunden ab Leistungsphase eins

der HOAI. Aktuell gehören sicherlich die Anforderungen unserer Kunden in den Bereichen Wärmeerzeugung, Vorfertigung in den Bereichen Installationstechnik und die Wertoptimierung mit Blick auf die Sanitärausstattung der Wohngebäude zu den Fokusthemen. Mit unserer neuen Systemmarke S!STEMS bieten wir seit kurzem eine vorgefertigte Energiezentrale in einem Betonkubus, die eine Vielzahl an Mehrwerten für den Bauunternehmer sowie den Erwerber beziehungsweise Betreiber bietet. Mehr Informationen hierzu bietet die Internetseite www.sistemas.de."

NFG bietet auch das Zusammenspiel mit den ELEMENTS-Badausstellungen. Welche Mehrwerte sind damit verbunden?

„Über die ELEMENTS-Badausstellungen können komplette Planungen und Beratungen funktionaler Badlösungen vorgenommen werden. Gemeinsam mit dem Investor, der Projektentwicklung beziehungsweise Endkunden begleiten wir von der Vorbemusterung, dem Bemusterungstermin und einem möglichen Sonderwunschmanagement. Den gesamten Prozess vom ersten Beratungsgespräch bis hin zur Übergabe beglei-

ten eindrucksvolle Erlebnisse in einer der rund 260 Badausstellungen deutschlandweit. Vor dem Hintergrund der Corona-Auflagen oder bei zeitlichen Engpässen auf Kundenseite können wir auch Videoberatungen anbieten.“

Sie haben das Sonderwunschmanagement angesprochen. Was bedeutet ihr Service konkret?

„Sonderwünsche in Wohnbauprojekten abzuwickeln, ist mit viel Aufwand verbunden. Das Ermitteln von Mehrpreisen und die Koordination mehrerer Gewerke sind komplex und kosten Zeit. Um im Dreieck zwischen ELEMENTS-Ausstellung, Bauunternehmen und Fachhandwerk eine verbindliche Aussage von Mehrpreisen zu kommunizieren, haben wir ein dreistufiges Mandat entwickelt, das uns ermöglicht, am Ende der Beratung eine klare Aussage über die Zusatzkosten mit Blick auf die Auswahl an Sonderwünschen zu machen. Mit unserer Badberatungssoftware ist der gesamte Beratungsprozess digitalisiert und versetzt uns in die Lage, Mehrpreise direkt zu kommunizieren. Damit entfallen unnötige Nachträge, Abstimmungen zwischen den Beteiligten und Unmengen Papier.“



NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

Das Netzwerk für Gebäudetechnik (NFG) vereint das komplette Spektrum der Haustechnik. **Das Ziel:** Die effiziente Bündelung von Kompetenzen und Leistungen für die Beratung von Architekten, Planern und Entscheidern in der Bau- und Wohnungswirtschaft. Von der Planung und Anlagenkonfiguration über Ausschreibungstexte und Kostenübersichten zu konkreten Bemusterungen **NFG unterstützt die Immobilienwirtschaft mit vielfältigen Dienstleistungen, die bedarfsgerecht an das jeweilige Bauvorhaben angepasst werden.**

IHRE ANSPRECHPARTNER

- › **Herr Benjamin Steuer**
für Bremen und östliches Niedersachsen
Benjamin.Steuer@nfg-gruppe.de
M +49 170 3391020
- › **Herr Marcus Waltemathe**
für PLZ 31, 30, 29
Marcus.Waltemathe@nfg-gruppe.de
M +49 170 3393097
- › **Herr Eike Collet**
für PLZ 34, 37, 38
Eike.Collet@nfg-gruppe.de
M +49 170 3392987
- › **Herr Andreas Woywod**
für Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, nordöstliches Niedersachsen
Andreas.Woywod@nfg-gruppe.de
M +49 170 3394340

UNSERE KERNKOMPETENZEN



KOSTENPLANUNG

Unsere Experten erstellen für Sie Kostenzusammenstellungen und -vergleiche unterschiedlicher Produkte, Hersteller und technischer Lösungen



SCHNITTSTELLENFUNKTION

Wir übernehmen für Sie die Schnittstellenfunktion zwischen Planung, Lieferung und Ausführung



BEMUSTERUNG

Nutzen Sie unser bundesweites Ausstellungskonzept, um Ihre Projekte anhand realer Produktlösungen bemustern und dokumentieren zu lassen



ENERGIEKONZEPTE

In Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten und der Industrie entwickeln wir für Sie Energiekonzepte



BADGESTALTUNG

In Zusammenarbeit mit der Badplanung entwickeln wir mit Ihnen die architektonische Badgestaltung



TECHNISCHER SUPPORT

Bereitstellung aller erforderlichen technischen Informationen und Vermittlung der jeweiligen Ansprechpartner



PLANUNGSUNTERSTÜTZUNG

Planung, Beratung, Produkte - Profitieren Sie von einer umfassenden Unterstützung rund um Ihr Projekt



FORTBILDUNG

Durch zertifizierte Fachseminare beugen wir dem Fachkräftemangel vor

**DR. ÖZGÜR ÖNER**

Leiter GdW-Büro Brüssel

Dr. Özgür Öner leitet seit 2010 das Brüsseler Europabüro des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. In Brüssel arbeitet er bereits seit 20 Jahren, unter anderem im Europäischen Parlament und im Europaministerium von Nordrhein-Westfalen, und baute zudem die Europavertretung des Paritätischen Wohlfahrtsverbands auf. Der GdW, der größte deutsche Branchendachverband, vertritt rund 3 000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund sechs Millionen Wohnungen, in denen mehr als 13 Millionen Menschen wohnen.

Initiativbericht des Europäischen Parlaments zum
„Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle“

„Kein Handlungsbedarf für mehr Regulierung, sondern **für mehr bezahlbaren** Wohnungsbau“

Von Dr. Özgür Öner

Am 21. Januar 2021 nahm das Europäische Parlament den Initiativbericht „Zugang zu angemessenem und erschwinglichem Wohnraum für alle“ der niederländischen Grünenabgeordneten Kim van Sparrentak mit großer Mehrheit (352 Stimmen, 179 Gegenstimmen und 152 Enthaltungen) an. In dem Entschluss wird gefordert, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum durch geltende europäische und nationale Rechtsvorschriften als grundlegendes Menschenrecht anerkannt wird. Diese Forderung richtet sich an die Europäische Kommission und an die 27 Mitgliedstaaten, eine kohärente Antwort auf die Wohnungskrise in Europa zu finden, die sich zudem mit der COVID-19-Pandemie weiter verschärft hat. Initiativberichte des Europäischen Parlaments haben keinen legislativen Charakter, aber sie stellen eine politische Positionsbestimmung der Europaabgeordneten dar.

So soll der Zugang zu sauberem und hochwertigem Trinkwasser, angemessener Sanitärversorgung und Hygiene sowie der Anschluss an Abwasser- und Wassernetze gewährleistet sein. Ein EU-weites Ziel zur Beendigung der Obdachlosigkeit soll bis 2030 gefordert und Wohnkosten per Gesetz bezahlbar gehalten werden.

In den letzten Jahren, auch dank der aktiven Arbeit und durch die Publikationen unseres europäischen Dachverbands Housing Europe, ist immer wieder auf die Wohnungskrise in der EU aufmerksam gemacht worden. Der Entschluss des Parlaments zeigt, dass nun auch die politische Dimension des Wohnens an Bedeutung gewonnen hat. Es ist daher wichtig, auch im Hinblick auf die Folgen der anhaltenden Pandemie, sozialverträgliche Lösungen zu finden und sozialen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten.

Der Zugang zu angemessenem Wohnraum in der gesamten EU muss gefördert werden. Es gibt heute noch große Unterschiede zwischen den Wohnsituationen in den einzelnen Mitgliedstaaten – beispielsweise, wenn man Deutschland oder Frankreich mit Ländern wie Rumänien und Bulgarien vergleicht. Insbesondere in diesen Ländern muss viel getan werden, um die Wohnsituation zu verbessern. Die Ziele, Obdachlosigkeit zu bekämpfen und Kurzzeitvermietungen zu Urlaubszwecken einzuschränken, sind vollumfänglich zu unterstützen.

Durch das im Vergleich zu anderen EU-Mitgliedstaaten sehr gute, vielfältige Sicherungssystem der Bundesrepublik stellt sich die Situation in Deutschland aber deutlich besser da, als in den meisten anderen Ländern der EU. Darum ist die Forderung, den

Wohnraum in Europa durch weitere gesetzliche Eingriffe bezahlbar halten zu wollen, mit Blick auf den bereits sehr stark regulierten deutschen Wohnungsmarkt kontraproduktiv. Das würde in Deutschland mehr Schaden anrichten als dass es zu mehr bezahlbarem Wohnraum würde. Schon jetzt wirkt die Vielzahl der über die vergangenen Jahre 'angehäuften' Regulierungen beim Wohnen und Bauen in Deutschland als Neubau-Bremse und ist damit einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel in Großstädten. Die Forderung nach mehr Regulierung sollte sich daher nicht flächendeckend auf alle EU-Mitgliedstaaten beziehen, die teilweise bereits einen stark regulierten Wohnungsmarkt haben.

Der deutsche Wohnungsmarkt gehört laut der Definition des EU-Parlaments zu den bezahlbaren Wohnungsmärkten in Europa. Die Wohnkosten liegen hierzulande mit durchschnittlich rund 30 Prozent des Einkommens deutlich unter der vom EU-Parlament genannten Obergrenze von 40 Prozent. Es besteht in Deutschland also kein Handlungsbedarf für mehr Regulierung, sondern für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Das Problem ist die Angebotsknappheit bei hoher Nachfrage in Ballungsgebieten.

Die deutsche Wohnungswirtschaft begrüßt die Forderung, Investitionshemmnisse im EU-Wettbewerbsrecht durch Streichung der engen Zielgruppe für den sozialen Wohnungsbau in den EU-Beihilfevorschriften zu beseitigen. In der Vergangenheit hat diese Einschränkung zu Problemen in mehreren Mitgliedstaaten geführt. In den Niederlanden führte die Einführung der engeren Definition des europäischen sozialen Wohnungsbaus dazu, dass geförderte Wohnungen abhängig vom Einkommenslimit einer Person vergeben werden, obwohl bis dahin eine Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung vorgesehen war. Eine Streichung der engen Zielgruppendefinition erleichtert es den Mitgliedstaaten, ihre Kompetenzen für die Gestaltung der Wohnraumversorgung rechtssicher wahrzunehmen. Für Deutschland wäre dies ein klares Signal, dass durch geförderten Wohnungsbau eine ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung mit sozial durchmischten Quartieren für breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin möglich ist.

Generell ist zu begrüßen, dass eine EU-Kofinanzierung unter anderem für die sogenannte EU-Renovierungswelle ermöglicht werden soll, um den CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich zu senken. Allerdings muss Deutschland diese Zuschüsse auch mit Kraft einsetzen, so dass trotz der erwünschten kostenintensiven Maßnahmen am Ende die Miete bezahlbar bleibt. ←

Mieterstrom nach dem neuen EEG 2021: Was wird besser? Was fehlt?



DR. DIRK LEGLER
Rechtsanwalt

Dr. Dirk Legler ist Rechtsanwalt und Partner in der Kanzlei Günther in Hamburg und seit Jahren auf das Recht der dezentralen Energieversorgung mit Strom und Wärme aus Erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung spezialisiert.

Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2021 haben sich beim Photovoltaik-Mieterstrom mit Wirkung vom 1. Januar 2021 einige Dinge gebessert. Welche sind das genau?

Zunächst einmal die höhere und dauerhaft rechtssichere Vergütung. Seit dem 1. Januar 2021 gibt es deutlich mehr für jede solar vor Ort erzeugte und an die Mieter direkt verkaufte Kilowattstunde Strom. Im EEG 2017 war der Mieterstromzuschlag ja noch an die Förderung der zu 100 Prozent einspeisenden Solaranlagen geknüpft, indem der Gesetzgeber von dieser einfach pauschal 8,5 bzw. später 8,0 Cent pro kWh produzierten Solarstroms abgezogen hat. Das führte aufgrund der extrem unglücklichen Rechenmethodik, die der Gesetzgeber angewandt hatte, dazu, dass die großen Mieterstromanlagen seit Mitte 2020 überhaupt keine Förderung mehr bekommen haben. Das ist nun seit 1. Januar 2021 zum Glück vorbei. Der neue § 48a EEG 2021 schafft erstmals eine von der „normalen“ EEG-Vergütung unabhängige und zudem deutlich höhere Mieterstromförderung. Jetzt gibt es also unterm Strich auch dauerhaft mehr für den solar vor Ort erzeugten Mieterstrom aus Solarenergie.

Darüber hinaus wurde endlich im Gesetz selbst klargestellt, dass das sogenannte Lieferkettenmodell der Auszahlung des Mieterstromzuschlags nicht entgegensteht. Beim Lieferkettenmodell fallen der Anlagenbetreiber und das Energieversorgungsunternehmen auseinander. Das ist eine gute Lösung für Hauseigentümer, die die PV-Anlage auf dem eigenen Dach selbst betreiben wollen, aber zugleich nicht mit den Mühen der Lieferantspflichten eines Energieversorgungsunternehmens belastet werden wollen. Die Bundesnetzagentur hatte gesagt, dass ein solches Modell der Auszahlung des PV-Mieterstromzuschlags nach EEG 2017 entgegenstehe. Das ist nun endgültig nicht mehr vertretbar. Damit haben wir eine sehr gute Klarstellung und Erleichterung für Kooperationen zwischen einerseits den Marktakteuren, die das Energiegeschäft beherrschen, und andererseits den Hauseigentümern, die ihre Dächer nicht für den Anlagenbetrieb durch „fremde“ Unternehmen hergeben wollen. Ich denke, dass das einen guten Schub für den Mieterstrom und damit den Klimaschutz geben kann.

Schließlich wurde auch der räumliche Geltungsbereich des Mieterstromzuschlags endlich ein wenig erweitert. Das EEG 2021 führt erstmals im Strombereich den sogenannten Quartiersbegriff ein und schafft damit ebenfalls Potenzial für mehr Klimaschutz.



Was ist mit der Ausweitung auf das Quartier gemeint, wo liegen eventuell Deutungslücken?

Ja, diese Ausweitung auf das Quartier ist grundsätzlich, wie gesagt, aus Sicht des Klimaschutzes auch erst einmal sehr zu begrüßen. Nur leider ist der Gesetzgeber hier sehr halbherzig und mutlos vorgegangen. Er hat den Quartiersbegriff nämlich nur für die Erweiterung des Raumes eingeführt, in den der Mieterstrom geliefert und verbraucht werden darf. So darf jetzt seit dem 1. Januar 2021 der Mieterstrom erstmals nicht mehr nur im „unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“, sondern endlich auch im selben Quartier verbraucht werden. Das ist aber leider nur die halbe „Miete“. Denn zugleich bleibt es auch nach der neuen Gesetzeslage des EEG 2021 dabei, dass der Mieterstrom nur auf, an oder in einem Wohnhaus produziert werden darf. Das heißt, dass die PV-Anlage weiterhin nicht auf z.B. einem Parkhaus oder einer sonstigen Nebenanlage im selben Quartier errichtet werden darf. Damit hat sich im Ergebnis nur der erlaubte Mieterstrom-Verbrauchsort auf das Quartier erweitert, nicht hingegen der Mieterstrom-Produktionsort. Im Grunde haben wir damit also quasi nur einen halben Quartiersansatz.

Noch schlimmer ist, dass der Gesetzgeber den Begriff des Quartiers im Gesetz gar nicht definiert hat. Der Begriff bleibt damit konturenlos. Es steht aus meiner Sicht dringend zu befürchten, dass dies Streit mit den Netzbetreibern geben wird, zumal die dünnen Worte in der Begründung des Gesetzgebers auch einen subjektiven Einschlag enthalten. So soll es danach nun unter anderem auf den „Eindruck“ des Betrachters ankommen. Ich sehe insofern schon die Gerichte oder die Clearingstelle EEG, die sich seitenweise Gedanken darüber machen werden, ob die zweispurige Straße durchs Quartier nun den „Eindruck“ eines Quartiers zerstört oder eher doch nicht. Nur wenn der „Eindruck“ eine Zusammengehörigkeit bejaht, gibt es dann den Mieterstromzuschlag. Das ist doch sehr subjektiv und sehr vom Empfinden des Betrachters abhängig. Hier fehlt es an objektiven Abgrenzungskriterien im Gesetz. Und das läuft dann nach meiner Erfahrung immer auf eine nur sehr schwer planbare Situation hinaus und trägt also keineswegs zur Rechtssicherheit bei. Die Streitigkeiten rund

um die Kundenanlage und den Netzbegriff aus der Vergangenheit haben das gerade im Kontext der dezentralen Stromversorgung sehr anschaulich gezeigt. Hier hat der Bundesgerichtshof Ende 2019 erfreulich zur Verobjektivierung der Rechtslage beigetragen und diesen Schub hätte der Gesetzgeber mitnehmen können und einfach auf die Rechtslage für den Mieterstromzuschlag nach EEG übertragen können. Ich finde es sehr ärgerlich, dass er das nicht getan hat und diese für jeden Juristen, der sich mit dem Thema der urbanen Energiewende befasst, offensichtliche Möglichkeit nicht ergriffen hat. Damit ist eine Chance für mehr Klimaschutz vertan worden.

Was ist nun für Vermieter (leichter) möglich, was bisher eher schwierig war?

Das ist zum einen die schon eingangs erwähnte Klarstellung beim Lieferkettenmodell. Gerade solche Vermieter, die nur wenige Häuser haben und z.B. ihre Dachsanierungen nicht im großen Stil planen, werden oftmals ungerne eine „fremd betriebene“ Solaranlage auf den Dächern ihrer Mietobjekte haben wollen. Das ist ihnen zu viel „Einmischung“ ins eigene Eigentum und erfordert ja auch tatsächlich mehr Koordinierungsaufwand, wenn z.B. die Sanierung des eigenen Daches ansteht und das mit dem Erneuerungs- oder Reparaturzyklus der Solar-Dachanlage in Einklang gebracht werden muss. Auch Dienstbarkeiten oder sonstige Lasten auf ihren Grundstücken, die aber von „fremden“ Solaranlagenbetreibern oftmals verlangt werden, wollen einige Vermieter partout nicht in ihrem Grundbuch stehen haben.

Diese Vermieter können jetzt zufriedener sein und den Anlagenbetrieb der PV-Anlagen rechtssicherer auf ihren Dächern in der eigenen Hand behalten – ohne dadurch den Mieterstromzuschlag zu gefährden. Sie können einfach den selbst in ihrer Anlage produzierten Solarstrom einem Energiedienstleister oder Ökostromlieferanten andienen, der diesen Solarstrom dann vor Ort an die Mieter desselben Quartiers verkaufen kann. Das ist eine klassische Win-win-Situation bzw. im Grunde sogar eine Win-win-win-Situation, denn die Mieter profitieren davon ja auch: Sie bekommen auf diese Weise klimafreundlichen und günstigen Solarstrom aus dem eigenen Quartier. ←



Hat der Mieter gegenüber dem Vermieter seit dem 1. Dezember 2020 einen **Anspruch** auf Anbringung einer **Ladestation für sein Elektrofahrzeug**?

Von **Heinrich Kleine Arndt**, Justiziar beim vdw Niedersachsen Bremen

Die Elektromobilität soll vorangebracht werden. Im Interesse des Klimaschutzes hält es die Bundesregierung ausweislich des Klimaschutzprogramms 2030 für erforderlich, dass bis zum Jahr 2030 sieben bis zehn Millionen elektrisch betriebene Fahrzeuge in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen sind.

Dafür muss es mehr Ladestationen für Elektrofahrzeuge geben.

Das Laden der Elektrofahrzeuge sollte dabei idealerweise wohnortnah erfolgen. Vermieter von Mehrfamilienhäusern überlegen deshalb, in ihren Wohngebieten eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen.

Aber auch Mieter können im Wege der Mietermodernisierung unter Beachtung von rechtlichen und technischen Voraussetzungen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge schaffen. Dazu gibt es seit dem 1. Dezember 2020 eine gesetzliche Regelung, die einen entsprechenden Anspruch des Mieters formuliert (§ 554 BGB).

Das neue Gesetz erkennt im Interesse des Klimaschutzes ein Interesse des Mieters an baulichen Veränderungen der Mietsache an, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen.

Wegen dieser aktuellen gesetzlichen Änderung werden Mieter zunehmend an den Vermieter wegen der Anbringung einer Wallbox (Wandladestation) herantreten.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dem Vermieter dabei helfen, angemessen auf Anträge von Mietern zu reagieren, wenn diese unter Berufung auf den neuen § 554 BGB in der Nähe der Wohnung Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge schaffen wollen.

Mietermodernisierung „Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge“ (§ 554 BGB)

Die neue Vorschrift regelt u.a. den Anspruch des Mieters, vom Vermieter die Erlaubnis für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge zu verlangen.

Das ab dem 1. Dezember 2020 geltende Gesetz hat in seinem Absatz 1 folgenden Wortlaut:

„Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, diedem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge.... dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“

Nachstehend werden die Voraussetzungen des Gesetzes näher erläutert.

Der Mieter

Können sich nur Wohnungsmieter auf die neue Vorschrift berufen? Nein. Der Anspruch aus § 554 BGB besteht zwar auch für alle Mieter von Wohnraum.

Anspruchsberechtigt sind aber auch, wie sich aus dem zeitgleich neu gefassten § 578 BGB ergibt, die Mieter von Grundstücken sowie von Räumen, die keine Wohnräume sind, insbesondere also Geschäftsräumen.

Die Mietsache

Für welche Bereiche kann der Mieter einen Anspruch auf Lademöglichkeit geltend machen?

Der Anspruch kann sich nur auf gemietete bzw. mitvermietete Bereiche beziehen.

Der Mieter kann nicht verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen in Bereichen des Gebäudes oder des Grundstücks erlaubt, auf die sich sein Gebrauchsrecht nicht erstreckt. Deshalb fällt etwa der Wunsch des Mieters, im Hof des Grundstücks, der ihm nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vermietet ist, eine so genannte Wallbox zu installieren und dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen, nicht unter § 554 Abs. 1 Satz 1. (Bundestagsdrucksache 19/18791, S. 87)

Elektrisch betriebene Fahrzeuge

Welche elektrisch betriebenen Fahrzeuge sind nach dem neuen Gesetz gemeint?

Von diesem Begriff erfasst sind reine Batterieelektro-, von außen aufladbare Hybridelektro- und Brennstoffzellenfahrzeuge (§ 2 Nr.1 Elektromobilitätsgesetz (EmoG)). Dabei wird es sich in der Regel um Kraftfahrzeuge handeln.

§ 554 BGB gilt in gleicher Weise für elektrisch betriebene Zweiräder (E Bikes, Pedelects) und spezielle Elektromobile, zum Beispiel für behinderte Menschen.

Bauliche Veränderungen/Art und Umfang der Ladeinfrastruktur

Welche baulichen Änderungen sind erforderlich?

Die bauliche Veränderung muss dem Laden der Fahrzeuge dienen, es also dem Mieter ermöglichen, Strom in die Fahrzeuge ein- bzw. aus ihm wieder auszuspeisen.

Der Gesetzgeber hatte vornehmlich eine sogenannte Wallbox vor Augen, wenngleich das Gesetz im Hinblick auf die technische Entwicklung offen zu interpretieren ist. (Rolfs, Bauliche Maßnahmen des Mieters nach neuem Recht NZM 2020 S. 904)

Welche technischen Fragen stellen sich?

Die Einrichtung von Ladesäulen kann einen besonderen technischen Aufwand hervorrufen. An einer gewöhnlichen 230 V-Steckdose dauert das Laden eines Automobils heute etwa 8 bis 10 Stunden. Viele Leitungen sind nicht auf eine derartige Dauerbelastung ausgelegt. Hier kann ein hohes Brandrisiko entstehen. Das gilt insbesondere für Tiefgaragen, wenn an nur ein einzelnes Stromkabel, das bisher lediglich für Rolltor, Licht und gegebenenfalls Duplexparker genutzt worden ist, nunmehr mehrere Wallboxen angeschlossen werden sollen. (Rolfs NZM 2020 S. 906)

Zudem muss, wenn der Stromverbrauch für das Laden eines Elektrofahrzeugs dem jeweiligen Mieter individuell zugerechnet werden können soll, für jede Wallbox ein Kabel bis zum Hausanschlussraum und dem dortigen Zähler geführt werden. →

Anzeige

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Erfahren Sie mehr unter:
eed.kalo.de



Mit unserer Funkmesstechnik erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0

KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auf



Kosten der Baumaßnahme

Die Kosten der Baumaßnahme – neben den Anschaffungs- (laut ADAC 500,00 bis 2000,00 Euro) gehören auch die Installationskosten dazu – sind vom Mieter zu tragen, da es sich um eine Mietermodernisierung handelt.

Es gibt Förderungen z.B. durch die KfW Förderbank oder Stadtwerke.

Die Interessenabwägung nach § 554 Abs.1 S.2

Nach dem Gesetz gilt:

„Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“ (§ 554 Abs.1 S.2)

§ 554 Abs. 1 Satz 2 verlangt eine Abwägung der nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter mit dem Interesse des Mieters an der Ausführung der Baumaßnahme.

Die Interessen des Vermieters

Zugunsten des Vermieters ist zunächst sein Konservierungsinteresse zu berücksichtigen. Dieses besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird.

Ganz konkret müssen in diesem Zusammenhang u.a. Informationen zu folgenden Aspekten zusammengestellt werden:

- Standortcheck durch Elektrofachbetrieb
- Hausanschluss auf erhöhte Stromnachfrage durch Elektroautos ausgelegt?
- Umfang der nötigen Bauarbeiten
- Intensität des Eingriffs in die Bausubstanz
- voraussichtliche Bauzeit
- Verkehrssicherungspflichten und Haftungsrisiken für den Vermieter
- Beachtung der Brandschutzvorschriften
- Ausführung durch Fachhandwerker

Das Konservierungsinteresse des Vermieters gebietet es überdies, dass der Mieter ihn hinreichend über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderungen informiert. Unterlässt der Mieter die notwendigen Informationen, wird sich das Interesse des Vermieters durchsetzen, die Erlaubnis zu verweigern. (Bundestagsdrucksache S. 88)

In die Interessenabwägung fließt ferner ein, ob der Vermieter beabsichtigt, selbst vergleichbare Umbaumaßnahmen innerhalb einer dem Mieter zumutbaren Frist vorzunehmen.

Ebenfalls zu beachten ist das Interesse des Vermieters daran, dass die bauliche Veränderung keine negativen Auswirkungen auf seine Rechtsbeziehung zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn.

Zu Gunsten des Vermieters ist schließlich das Rückbaurisiko zu berücksichtigen. Um diesem zu begegnen, kann der Mieter eine besondere Kautions stellen (§ 554 Abs. 1 Satz 3 BGB) (dazu siehe weiter unten).

Das Interesse des Mieters

Auf Seiten des Mieters ist sein Interesse an der Ausführung der baulichen Veränderung zu berücksichtigen. Aus § 554 Abs. 1 S. 1 folgt, dass das Veränderungsinteresse des Mieters aus gesamtgesellschaftlichen Gründen im Ausgangspunkt stets beachtenswert ist.

Begehrt der Mieter bauliche Veränderungen zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, wirkt sich zu seinen Gunsten aus, wenn er oder ein Haushaltsangehöriger ein solches Fahrzeug besitzt oder anzuschaffen beabsichtigt.

Zu berücksichtigen ist ferner, ob der Vermieter bereits eine oder mehrere Lademöglichkeiten eingerichtet hat und wie stark diese frequentiert sind.

Die (mangelnde) Verfügbarkeit öffentlich zugänglicher Ladestationen in zumutbarer Entfernung ist ebenfalls ein Abwägungskriterium.

Zusätzliche Sicherheitsleistung durch den Mieter

Dazu findet sich im neuen Gesetz folgende Regelung:

„Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.“ (§ 554 Abs. BGB)

Es ist Sache des Mieters, dem Vermieter ein Angebot zur Leistung einer Sicherheit zu unterbreiten, um damit die Interessenabwägung zu seinen Gunsten zu beeinflussen. Er kann durch die Stellung einer Sicherheit erreichen, dass ein Umbauinteresse das Konservierungsinteresse des Vermieters übersteigt, wenn dies ohne die Sicherheit nicht der Fall wäre.

Die Parteien können nicht nur die voraussichtlichen Rückbaukosten, sondern beispielsweise zugleich ein mit den baulichen Maßnahmen einhergehendes erhöhtes Haftungsrisiko des Vermieters berücksichtigen. (Weitere Hinweise Rolfs NZM 2020 S. 907)

Rechtsfolgen

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Durchführung einer Maßnahme und kann der Vermieter kein eigenes oder aus den Belangen der übrigen Mieter resultierendes berechtigtes Interesse entgegensetzen, ist er verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, muss also eine entsprechende Willenserklärung abgeben.

Einen Anspruch auf Vornahme der Arbeiten durch den Vermieter hat der Mieter nicht, ebenso wenig darauf, dass er die Kosten übernimmt.

Jedenfalls kann der Vermieter seine Zustimmung unter den Vorbehalt stellen, dass die baulichen Veränderungen nach den anerkannten Regeln der Technik von einem Fachhandwerker durchgeführt werden. (Rolfs NZM 2020, S. 906)

Folgen der Durchführung der Umbaumaßnahmen

Durch den Umbau können in Form laufender Betriebskosten wie Wartungs- und Energiekosten weitere Kosten entstehen. Diese sind nach Sinn und Zweck des § 554 BGB allein vom Mieter zu tragen. Reparaturen sind anders als bei sonstigen Einrichtungen des Hauses vom Mieter durchzuführen und zu bezahlen.

Nach Vertragsende ist der Mieter grundsätzlich nach allgemeinen Grundsätzen zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet.

Klage des Mieters

Erteilt der Vermieter seine Zustimmung nicht, darf der Mieter mit den Bauarbeiten nicht beginnen. Vielmehr muss er den Vermieter auf Erteilung der Zustimmung verklagen. ←

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 umwelt-schonenden und effizienten Haustechnik. Unsere innovativen Produktlösungen und praktischen Tools wie die Energy Box helfen Ihnen dabei, die Wärmewende bei Ihren Kunden voranzubringen.



www.stiebel-eltron.de

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen



**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



EED und Heizkostenverordnung
– neue Anforderungen an Messdienstleister
und Wohnungswirtschaft

Die EU gibt den Rahmen vor



PETER GERHARDT
Geschäftsführer Synectis
CONSULT GmbH, Bad Soden

Synectis Consult berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei der Entwicklung von Geschäftsmodellen und Vertragsoptimierungen im Bereich Messdienstleistung.

Die aktuelle gesundheitspolitische Situation hat viele Themen, denen wir uns stellen und zu denen für die Zukunft Lösungen gefunden werden müssen, in den Hintergrund gerückt. So wird der Klimawandel die Corona-Themen langfristig wieder überlagern und die Richtschnur für die Politik bilden. Die EU hat in ihrem Clean-Energy-Paket in 2018 ein Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, um den Klimaschutz in den relevanten Sektoren zu beschleunigen.

Die EU-Richtlinien, die in ihren Auswirkungen die Immobilienwirtschaft betreffen, sind die:

- Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD)
- Erneuerbare Energien Richtlinie (RED)
- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

In Deutschland müssen diese Regelungen in nationale Gesetze umgesetzt werden. Hierzu wurde ein neues, umfangreiches Gesetz ins Leben gerufen: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden die ehemaligen Regelungen, das EnEG (Energieeinspargesetz), die EnEV (Energieeinsparverordnung) und das EEWärmeG (Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz) in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Auch die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu großen Teilen in der Heizkostenverordnung geregelt waren, wurde auf europäischer Ebene neu geordnet. Diese Regelungen sind in der Energieeffizienzrichtlinie (EED) verankert.

Anpassungen, die spürbare Veränderung bringen

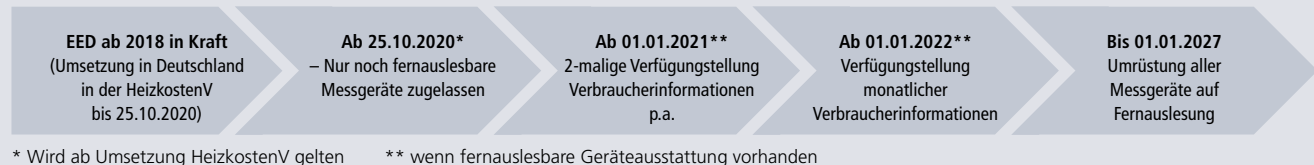
Der Markt der Messdienstleistung steht durch anstehende Regelungen vor einem gravierenden Wandel. Durch die EED und die kommende Novellierung der Heizkostenverordnung sollen Messgeräte fernausgelesen und auf Basis der Ablesewerte Nutzern monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Nutzungsperiode zu ändern, um nicht nach deren Ende überrascht zu werden.

Die Novellierung der Heizkostenverordnung umgesetzt werden. Dieses Ziel wurde durch die Verzögerungen beim GEG und den Diskussionen um eine Einführung einer CO₂-Bepreisung verfehlt. In den Ministerien wird derzeit mit Hochdruck an der Novelle gearbeitet und sie soll nach Aussage von Verantwortlichen bis zum Frühjahr 2021 vorliegen. Demnach sind dann ab Verkündung nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen. Das heißt, in Neubauten und bei Ablauf der Eichfristen im Altbestand, dürfen nur noch Geräte der neuen Generation zum Einsatz kommen. Bis zum 1. Januar 2027 soll die Umrüstung auf Fernauslesung im Bestand abgeschlossen sein. In Liegenschaften, in denen fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 2021 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Ab 1. Januar 2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Wie die Informationen zur Verfügung zu stellen sind, ist noch nicht geregelt.

Die EED stellt prozessual Anforderungen an die Beteiligten, die nur mit einer komplett automatisierten Fernablesung und digitalisierten Prozessen zu erfüllen sind. Die Anbindung der Nutzer an Portale oder die zur Verfügungstellung von mobilen Apps rückt somit in den Blickpunkt. Um die Umsetzung der EED in den Unternehmen sicherzustellen, sind Prozess- und teils IT-Änderungen frühzeitig anzugehen.

In Bezug auf die sogenannte Interoperabilität sollen fernablesbare Geräteausstattungen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller Datenschutz und Datensicherheit gewährleisten. Als interoperabel soll gelten, wenn im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person, also bei Messdienstwechsel oder im Falle der Selbstabrechnung durch die Wohnungswirtschaft, diese die Ausstattung selbst ablesen kann.

Zeitplan EED – Umsetzung in HeizkostenV



Die Ermächtigungsgrundlage für die Novellierung der Heizkostenverordnung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wurde Anfang Juli 2020 verabschiedet. Das GEG als Ermächtigungsgrundlage der Heizkostenverordnung fordert zukünftig die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle als auch einheitliche Verbrauchsdatenstandards bei Lieferantenwechsel oder Umstieg auf Selbstabrechnung. Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar sein. Damit soll auch der Wechsel von einem Heizkostenabrechner zu einem anderen erleichtert werden. Damit werden auch die Forderungen des Kartellamts erfüllt, die in der Sektorenuntersuchung die proprietären Systeme, d. h. die herstellereigenen Funkprotokolle, der Messdienstunternehmen bemängelt hatte.

Anforderungen der EED

– Umsetzung in Heizkostenverordnung

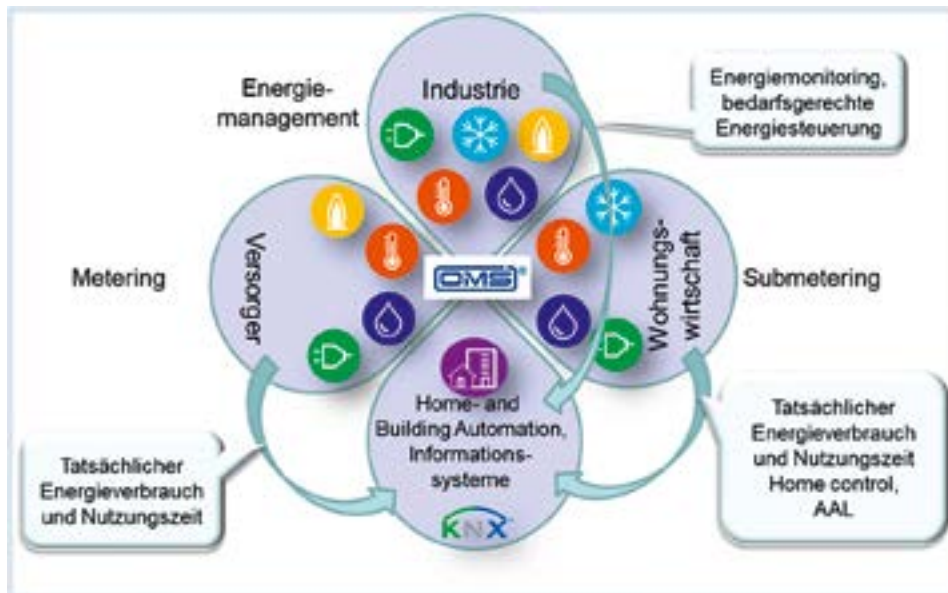
Die EED ist seit dem Juli 2018 in Kraft und sollte in Deutschland bis zum 25. Oktober 2020 in geltendes Recht, d. h. einer Novel-

Umsetzung EED-Zeitplan

Quelle: Synectis CONSULT

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, dass Messgeräte untereinander kompatibel funken können, sollte zukünftig nur noch Geräte einsetzen, die mit einem offenen Funkstandard ausgestattet sind. Besonders zu erwähnen ist hier der Standard gemäß dem Open-Metering-System (OMS). Dieser wird von vielen Messdienstunternehmen beherrscht. OMS steht für eine hersteller- und spartenübergreifende Kommunikationsarchitektur mit intelligentem Zähler auf Basis der M-Bus-Technologie. Es ist weltweit die einzige Systemdefinition, die alle Medien (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowohl für Messgeräte auf Hausanschlussebene (Metering) als auch in der Wohnung (Submetering) in einem System integriert und somit eine herstellerübergreifende Interoperabilität garantiert.



OMS
Quelle: OMS-Group e. V.

Ist Ihr Unternehmen „EED-ready“?

Es empfiehlt sich, den Wohnungs- und Verwaltungsbestand darauf hin zu prüfen, welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2021 anstehen und welche Mieter oder Eigentümer ab 2022 monatlich über den Verbrauch informiert werden müssen.

Die Nutzerinformation kann je nach IT-Struktur in zwei Varianten erfolgen:

- Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten
- Die Nutzer des Immobilienunternehmens nutzen das Portal oder die App des Messdienstleisters

In beiden Fällen sind Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Messdiensten und IT-Partnern erforderlich. Datenaustauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand. Unternehmen, die heute schon im Datenaustausch die Daten zu Nutzern mit den Messdiensten austauschen, können den Nutzerwechselprozess über eine neue ARGE-Schnittstelle automatisieren. Wer keinen Datenaustausch praktiziert, muss im Portal der Messdienste oder schriftlich über den Wechsel informieren, damit nur der aktuelle Wohnungsnutzer auf seine Daten im Portal zugreifen kann.

Folgende „EED-ready“-Fragen sollten sich Wohnungsunternehmen stellen:

- Wie, mit welchen Medien, sollen Nutzer zukünftig informiert werden?
- Welcher Bestand kann zum Ablauf der Eichfrist kurzfristig auf Fernauslesung umgestellt werden?
- Welche Nutzer sind davon betroffen?
- Welche Lösungen stehen seitens der IT- und Messdienstpartner zur Verfügung?
- Haben sich der ERP- und Messdienstpartner schon auf die EED vorbereitet?
- Wie soll der Registrierungsprozess für Nutzer ablaufen?

- Wie werden Mieterwechsel organisatorisch gestaltet?
- Welche Lösungen stehen seitens der Partner zur Verfügung?
- Hat der Messdienstpartner eine Hotline für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer angedacht, die über keinen Internetzugang verfügen?

Messdienstleistungen auf den Prüfstand stellen

Die Umstellung auf Fernauslesung und die Lieferung monatlicher Verbrauchsinformationen führen auf der Messdienstseite nachhaltig zu neuen Preispositionen. Um sukzessive Preiserhöhungen zu vermeiden, ist es ratsam, im Vorfeld die anstehenden Konditionen zu klären und vertragliche Transparenz zu schaffen. Bei diesem Schritt ist es empfehlenswert, auch die restlichen Leistungen zu prüfen, also Messgerätemieten und Serviceleistungen, und ein neues Gesamtpaket zu verhandeln.

Im Rahmen von Vertragsverhandlungen sollten u. a. folgende Eckpunkte berücksichtigt werden:

- Interoperabilität sicherstellen, d. h. Zugang zu den Verbrauchswerten durch einheitliche Funkprotokolle bei Geräten und einheitlichen Datenformaten der Verbrauchswerte
- Abdeckung der zukünftigen EED-Anforderungen, Preise zu monatlichen Verbrauchswerten verhandeln und festschreiben
- Synchronisierung Eichzeiten (z.B. Fünfjahresturnus bei allen Wasserzählern)
- Nachhaltige Qualitätssicherung, d. h. Vereinbarung und Messung von Qualitätskennzahlen für beispielsweise Durchlaufzeiten bei Geräteaufträgen und der Abrechnungserstellung

Die Digitalisierung eröffnet Immobilienunternehmen neue Chancen, Serviceleistungen ins eigene Unternehmen zu holen. Zur Absicherung von Insourcing-Optionen sind Regelungen mit Sonderkündigungsmöglichkeiten in Rahmenverträgen empfehlenswert.

←



FACHTAGUNG
DIGITALISIERUNG

28. APRIL 2021
10.00 – 14.00 UHR

VDW / VNW LIVESTREAM

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



Aspekte des **mobilen Arbeitens** in der Wohnungswirtschaft

Von **Holger Schmidt**, Referent für Verwaltung und Organisation beim vdW Niedersachsen Bremen

Die Digitalisierung hat zunehmend auch Auswirkungen auf unsere Arbeit. Für bestimmte Berufsgruppen und Tätigkeiten in unseren Wohnungsunternehmen gewinnt u.a. das mobile Arbeiten an Bedeutung und verdrängt den klassischen Büroarbeitsplatz und verändert die Bedeutung einer Präsenzkultur. Um flexiblere Arbeitsformen erfolgreich im Wohnungsunternehmen einzuführen, sind eine bedarfsgerechte und maßgeschneiderte Arbeitsorganisation sowie betriebsindividuelle Regelungen erforderlich.

Mobiles Arbeiten hat durch den Shutdown im vergangenen Frühjahr eine ungeahnte Dynamik erfahren. Viele Mitgliedsunternehmen waren gezwungen, zumeist im Schnellverfahren den gesamten Betrieb oder zumindest wesentliche Teile auszulagern und dafür die technischen sowie organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen. Der vdW Niedersachsen Bremen hat im Herbst die Mitglieder im Fachausschuss Betriebswirtschaft/Hausbewirtschaftung zum mobilen Arbeiten befragt. Die Ergebnisse der Befragung liegen in Teilen diesem Artikel zugrunde.

Definition

Als mobile Arbeit wird eine Arbeitsform bezeichnet, in der die Beschäftigten ihre Arbeit an beliebigen Orten sowie zu unterschied-

lichen Zeiten erledigen können und dafür keinen festen Arbeitsplatz im Unternehmen benötigen. Der Arbeitsplatz kann beim Mieter, auf Dienstreisen im Hotel oder in der Bahn sowie zu Hause liegen. Dadurch unterscheidet sich die mobile Arbeit von Telearbeit (Homeoffice), die größtenteils ortsgebunden erfolgt.

Gründe zur Einführung des mobilen Arbeitens

Es gibt eine Vielzahl von Gründen, warum sich Unternehmen dem mobilen Arbeiten öffnen. Zum einen sind es natürlich die Zwänge der Pandemie, zum anderen wurde aber ohnehin schon deutlich, dass Arbeitnehmer zunehmend den Wunsch nach Vereinbarkeit von Familie und Beruf äußern (moderne Arbeits- und Kommunikationsmittel bieten dafür die technischen Voraussetzungen). Außerdem konkurrieren Wohnungsunternehmen im Kampf um die klugen Köpfe. Das mobile Arbeiten ist neben vielen anderen Aspekten der Arbeitgeberattraktivität ein starker Grund für Bewerber, sich für GENAU DIESES Wohnungsunternehmen zu entscheiden. Zunehmend beschäftigen sich Wohnungsunternehmen auch mit ihrer Nachhaltigkeit und untersuchen dabei systematisch alle sozialen, ökonomischen und ökologischen Einflussfaktoren ihres Handelns. Das mobile Arbeiten lässt sich allen drei Dimensionen zuordnen.

Einsatzgebiete des mobilen Arbeitens

Neben der Auslagerung wesentlicher Teile des Geschäftsbetriebs in Pandemie-Zeiten gibt es eine Reihe gewinnbringender Einsatzgebiete. Genannt wurden in der Befragung insbesondere die Möglichkeiten zum Überbrücken von Umbaumaßnahmen in Bürogebäuden, von Ferienzeiten oder von Phasen der Kinderbetreuung oder der Pflege von Familienangehörigen. Darüber hinaus eröffnet das mobile Arbeiten bei der Personalsuche ein deutlich vergrößertes Bewerberpotenzial, denn in Frage kommen auch Arbeitnehmer aus weiter entfernten Gebieten, die nicht zwingend an den Standort ihres Arbeitgebers umsiedeln wollen.

Rechtliche Aspekte

Um das mobile Arbeiten rechtssicher einzuführen, bieten sich z. B. Regeln im Arbeitsvertrag an. In fast allen Fällen der befragten Wohnungsunternehmen bildet jedoch die alternative Möglichkeit einer Betriebsvereinbarung die rechtliche Grundlage für mobiles Arbeiten. Bei der Frage der Ausgestaltung besteht eine Mitbestimmungspflicht des Betriebsrates. Alle befragten Wohnungsunternehmen haben hierbei die Einführung auf dem „Prinzip der doppelten Freiwilligkeit“ aufgebaut. D.h. das Wohnungsunternehmen kann das mobile Arbeiten nicht einfordern, die Arbeitnehmer haben aber umgekehrt auch keinen Anspruch darauf. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei der mobilen Arbeit im Angestelltenverhältnis insbesondere das Arbeitszeitgesetz (ArbZG) und das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und die dazu erlassenen Verordnungen uneingeschränkte Geltung besitzen. Keine Geltung jedoch hat die Arbeitsstättenverordnung. Letzteres hat zur Folge, dass beim mobilen Arbeiten – im Gegensatz zum Telearbeitsplatz bzw. Homeoffice-Arbeitsplatz – durch den Arbeitgeber keine Einrichtung eines Arbeitsplatzes erfolgen, keine Maßnahmen zur Gestaltung von Bildschirmarbeitsplätzen ergriffen und keine Gefährdungsbeurteilung erstellt werden müssen. Generell muss der Arbeitgeber jedoch eine Beurteilung der Arbeitsbedingungen vornehmen (§5 ArbSchG) und den Arbeitnehmer nach §12 Abs. 1 ArbSchG unterweisen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass bestehende Vorschriften zur Arbeitszeit sowie zum Datenschutz/Datensicherheit erhöhtes Maß an Aufmerksamkeit und ggf. zum Reglement erfordert, da das beim mobilen Arbeiten schwieriger umsetzbar ist. Darüber hinaus sind Arbeitnehmer durch die gesetzliche Unfallversicherung auch beim mobilen Arbeiten grundsätzlich abgesichert, allerdings gibt es aufgrund der fließenden Grenzen von betrieblicher und privater Sphäre durch die Rechtsprechung Deckungslücken (z.B. Kochen des Mittagessens in der eigenen Küche).

Technische Aspekte

Die technischen Möglichkeiten, dass Mitarbeiter mit mobilen Endgeräten wie Handys, Tablets oder Laptops sicher auf Firmendaten (z. B. via VPN-Tunnel) zugreifen können, sind vielfältig und werden in der Zukunft noch deutlich wachsen. Begrenzende Faktoren sind derzeit eher in dem nicht überall verfügbaren schnellen Internet und in dem häufig nur begrenzt vorhandenen technischen Wissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu sehen. Beim Bereitstellen von Mobiliar u.a. der Büroausstattung jedoch sind die befragten Wohnungsunternehmen in aller Regel sehr zurückhaltend. Hier heißt es zumeist: „Bring your own device“.



HOLGER SCHMIDT
vdw Niedersachsen Bremen

Wirtschaftliche Aspekte

Die wirtschaftlichen Auswirkungen durch Aufwendungen für die technische Ausstattung oder laufende Kosten werden von den befragten Unternehmen im Großen und Ganzen als relativ irrelevant wahrgenommen. Allenfalls die durch den Shutdown im März 2020 zu beschaffende Menge und der durch die punktuell hohe Nachfrage hervorgerufene Preisanstieg für IT-Ausstattungen wurde als erheblicher Aufwand eingestuft. Lang- und mittelfristig sollten jedoch Kosten und Nutzen in einem Win-win-Verhältnis stehen und die positiven Effekte auch wirtschaftlich sichtbar werden.

Arbeitseffizienz

Die hohe Flexibilität beim mobilen Arbeiten wird von den Mitarbeitern in den Wohnungsunternehmen überwiegend als positiv wahrgenommen und führt zu einer höheren Arbeitsmotivation und Arbeitszufriedenheit. Auch ein signifikantes Absinken der Krankheitsquoten wurde von einigen Wohnungsunternehmen beschrieben. Allerdings sind nicht alle Mitarbeiter und nicht alle Tätigkeiten gleichermaßen für das mobile Arbeiten geeignet. Die Arbeitseffizienz bei bestimmten Arbeiten, die man fernab des Büros ohne Störungen erledigen kann, ist mitunter höher. Viele Prozesse sind jedoch umständlicher zu organisieren. Manchmal fehlt „der kurze Dienstweg“. Auch das mag eine Rolle spielen, dass von den meisten Arbeitnehmern mobiles Arbeiten nicht als ausschließliche Arbeitsform gewünscht wird.

Arbeitsgesundheit

Gesunde Mitarbeiter sind ein nicht bilanziertes, aber erfolgskritisches Kapital eines Wohnungsunternehmens. Im Zusammenhang mit dem mobilen Arbeiten empfiehlt es sich daher, auf einige wichtige Punkte einzugehen, z. B. Sitzsituation, Essen, Bewegung, Erhalten von sozialen Kontakten sowie die Einhaltung und Einteilung der Arbeitszeiten. Wie wichtig die Arbeitsgesundheit ist, zeigt ein Sonderproblem, das beim mobilen Arbeiten auftreten kann: Zeitdruck tritt nicht mehr nur in der Arbeitszeit und am Arbeitsort auf, sondern nun auch im Privatleben und in den „Mobilitätszonen“ zwischen Arbeit und Familie. Eine hohe Arbeitsintensität führt zu Zeitdruck zu Hause, dadurch verschärfen sich familiäre Belastungen, die Beziehungsqualität leidet, die Belastungsspirale droht zu eskalieren.

Viele der angesprochenen Wohnungsunternehmen haben das Thema „Förderung der Arbeitsgesundheit“ längst auf der Agenda und bieten z. B. Betriebssport, die Nutzung von Fitnessstudios oder neue Konzepte wie „Jobrad“ an. ←

Arbeiten von überall: Wie das Führen auf Distanz in der neuen Normalität gelingt

Ortsunabhängig zu arbeiten, ist längst kein Hype mehr, sondern wird zur Selbstverständlichkeit. Damit geht ein technischer und kultureller Wandel einher, dem sich die Wohnungswirtschaft stellen muss. Doch hält die Technik mit? Und wie stehen die Unternehmen zum Homeoffice, das sich viele Mitarbeiter auch nach Corona wünschen? Was bedeutet umgekehrt der Verzicht auf Flurfunk, Präsenzmeetings und Vier-Augen-Gespräche für Mitarbeiter und Führungskräfte? Vier Manager aus der Wohnungswirtschaft berichten über ihre Erfahrungen aus einem Jahr, das sehr viel verändert hat.

MICHAEL DIETZEL

ist Mitglied der Geschäftsleitung und Prokurist der Haufe-Lexware Real Estate AG. Er verantwortet den Bereich Beratung & Vertrieb sowie das Knowledge- und Migrationsmanagement.
Kontakt: michael.dietzel@haufe-lexware.com



DR. SEBASTIAN SCHMITT

ist Senior Manager Digital Processes bei der Haufe-Lexware Real Estate AG. Er fokussiert sich in seiner Tätigkeit auf die ganzheitlichen Veränderungen in Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
Kontakt: sebastian.schmitt@haufe-lexware.com



Es ist Freitagmittag. Otto N. hat drei Wohnungsbegehungen hinter sich und freut sich schon auf das Wochenende. Via Instant-Message lädt er seine Freunde zum Live-Streaming-Fußball-Event am Samstag ein. Ein Blick auf seine Smart-Home-App verrät ihm, dass er dringend noch einkaufen muss. Also ordert er noch kurz beim Online-Händler Lebensmittel. Doch bevor sich Otto auf den Nachhauseweg machen kann, muss er noch ins Büro, um Mieterakten herauszusuchen. Das dauert und nervt!

Im Privatleben die Technik von heute, im Business Steinzeit?

So wie Otto geht es vielen: Privat nutzen sie die neueste, komfortabelste Technik und genießen nahezu grenzenlose Mobilität. Im Job arbeiten sie dagegen mit veralteten, nicht vernetzten Systemen und Geräten und stolpern über Medienbrüche. Je schneller die Digitalisierung mit all ihren neuen spannenden Technologien voranschreitet, desto größer kann diese Kluft werden.

Mitarbeiter, die den gesamten Komfort der Technik, den sie privat schätzen, an der Bürotür abgeben müssen, sind frustriert. Umso mehr, wenn ihr Job Agilität und Mobilität erfordert. Wer oft unterwegs ist, in Objekten oder für Meetings und Kundentermine, braucht intelligente Software-Lösungen, die Remote Work einfach und komfortabel ermöglichen. Auch diejenigen, die im Homeoffice arbeiten, sind auf entsprechende Technologien angewiesen. Dabei wird etwas immer klarer: Die Möglichkeit, ortsunabhängig zu arbeiten, ist eine nachhaltige kulturelle Entwicklung. Und nicht nur eine Behelfslösung für Corona-Zeiten.

Remote Work: die „neue Normalität“

Aus der Not hat sich binnen weniger Monate eine regelrechte Remote Working-Kultur in den Unternehmen etabliert: Mitarbeiter und Management haben festgestellt, dass das Führen und das Arbeiten auch auf Distanz funktionieren. Für den Vorstand des Siemens-Konzerns ist das mobile Arbeiten gar ein „Kernelement

Whitepaper zum mobilen Arbeiten

Worauf kommt es bei der Organisation dezentraler Arbeit an? Das kostenlose Whitepaper von Haufe „Homeoffice in Immobilienunternehmen“ enthält Tipps zu Technik und Datenschutz, zur effektiven Zusammenarbeit und zur Führung auf Distanz. Abrufbar unter <https://realestate.haufe.de/home-office-whitepaper> oder nebenstehendem QR-Code.



der neuen Normalität“. Man will es weltweit ab sofort mehr als 140 000 Mitarbeitern ermöglichen – völlig losgelöst von Corona.

Und auch in anderen Unternehmen, vom Start-Up bis zum streng hierarchisch geführten traditionellen Immobilienunternehmen, ist plötzlich das Unmögliche nicht nur möglich, sondern sogar ausdrücklich erwünscht. Laut einer Studie des Münchener Ifo-Instituts planen 54 Prozent aller deutschen Unternehmen, Homeoffice-Arbeitsplätze weiter auszubauen.

Warum das Pilotprojekt Remote Work in so kurzer Zeit ein Erfolgsmodell werden konnte? Weil die damit einhergehende Flexibilität und Mobilität im Job bereits lange ersehnt wurde von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Weil sie den Bedürfnissen von Familien und den Werten der freiheitsliebenden Generationen Y und Z Rechnung trägt. Kurz: Der fruchtbare Boden für diesen Kulturwandel war schon längst da. Corona war nur der Katalysator.

Die Zukunft? So flexibel und mobil wie möglich

Flexibilität und Mobilität sind Schlüssel dafür, dass ein Unternehmen zukunftsfähig bleibt. Die technologische Basis muss passen: Alle im Unternehmen sollten von überall schnell mit jedem Endgerät auf die digitalen Akten und Daten zugreifen können. Am besten ohne komplizierte Anmeldeprozesse und mit maximaler Datensicherheit, am besten mit einer webbasierten Cloud-Lösung.

Den Mitarbeitern individuell möglichst weit entgegenzukommen, stellt die Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht nur vor organisatorische Herausforderungen. Ist eine Ihrer Sachbearbeiterinnen alleinerziehend? Vielleicht fällt ihr der Spagat zwischen Kindern und Job leichter, wenn sie ihre Arbeit hin und wieder vollständig remote von zu Hause aus leisten kann. Ist Ihr Property Manager, wie Otto aus dem Beispiel oben, viel unterwegs bei Mietern oder Eigentümern? Dann muss er die Daten auch von unterwegs aus in Ihr ERP-System einpflegen können.

Investitionen in innovative Software-Lösungen zahlen sich doppelt und dreifach aus. Denn agil agierende Unternehmen, die moderne, kulturadäquate Arbeitswelten schaffen, haben nicht nur hochmotivierte, zufriedene Mitarbeiter. Sie sind auch heißbegehrte Arbeitgeber.

Neuland: Das Führen auf Distanz

Zweifelsohne hat das Arbeiten im Homeoffice viele Vorteile. Doch an die Zusammenarbeit stellt es besondere Anforderungen. Virtuelle Teams führen – das kam in der Wohnungswirtschaft bis zum Frühjahr 2020 quasi nicht vor. Auf einmal konnte man nicht mehr so einfach den Kontakt zu seinen Mitarbeitern aufnehmen, indem



10 Erfolgsfaktoren für die virtuelle Zusammenarbeit – die Haufe-Checkliste

Darauf sollten Unternehmer achten, um die digitale Zusammenarbeit langfristig weiterzuentwickeln:

- **Erreichbarkeit im Team regeln:** Im Homeoffice sollte flexibler gearbeitet werden dürfen. Legen Sie jedoch fest, zu welchen Zeiten welcher Mitarbeiter auf welchem Kanal erreichbar sein muss – für Kollegen oder Kunden. Prüfen Sie, ob externe oder interne Kontaktanfragen zu priorisieren sind.
- **Besprechungen planen:** Je mehr Arbeitszeit im Homeoffice verbracht wird, umso wichtiger sind regelmäßige Termine, damit alle auf dem gleichen Stand sind. Nutzen Sie z.B. morgendliche Check-ins, Arbeits- und Teambesprechungen, Jour fixe etc.
- **Informationsfluss sicherstellen:** Collaboration Tools bieten alle Möglichkeiten für den Informationsaustausch, vom Chat über den Teamordner bis zum Wiki. Vermitteln Sie Ihren Mitarbeitern die Notwendigkeit, Informationen und Ergebnisse aus dem Homeoffice genauso verlässlich zu kommunizieren wie aus dem Büro.
- **Eigenverantwortung statt Kontrolle:** Vertrauen Sie auf die Kompetenz und Zuverlässigkeit Ihrer Mitarbeiter. Erweitern Sie den individuellen Entscheidungs- und Handlungsspielraum gemäß den Möglichkeiten. Durch agiles Arbeiten oder sich selbstorganisierende Teams stützen Sie diese Weiterentwicklung.
- **Feedback geben, unterstützen, integrieren:** Bei der Führung aus der Ferne ist die regelmäßige Rückkopplung wichtiger denn je. Achten Sie darauf, dass sich Mitarbeiter im Homeoffice nicht isolieren oder ausgeschlossen werden und sei es unbewusst.
- **Zusammenhalt stärken:** Führen Sie Veranstaltungen und informelle digitale Kommunikationskanäle für das Team ein, beispielsweise regelmäßige Coffee Talks, Frage- oder Feedbackrunden, ein Homeoffice-Wiki, etc.
- **Schwierige Mitarbeitergespräche im Büro führen:** Für diffizile Themen sind der persönliche Kontakt und ein geschützter Raum unerlässlich. Zumal selbst im Videocall die meiste nonverbale Kommunikation verloren geht. Missverständnisse, insbesondere auf der emotionalen Ebene, sind damit vorprogrammiert.
- **Betriebsrat ins Boot holen:** Stimmen Sie die durch die digitale Kommunikation entstandenen Veränderungen zu Datenschutz, Arbeitszeit und -ort mit den Arbeitnehmervertretungen ab.
- **Klare Regeln fixieren:** Passen Sie die Arbeitsverträge an die digitale Zusammenarbeit an und treffen Sie mit den Mitarbeitern Nutzungs- und Datenschutzvereinbarungen zum mobilen Arbeiten.

Studie: Mitarbeiter wünschen sich Homeoffice

Dass die Homeoffice-Option ein Gewinn für die Mitarbeiter ist, zeigt ein vom Bundesarbeitsministeriums beauftragter Forschungsbericht vom Oktober 2020. Demnach möchten zwei Drittel der befragten Arbeitnehmer auch nach Corona einige Tage pro Woche im Homeoffice arbeiten. Die Studie ist abrufbar unter: <https://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/fb-549-verbretung-auswirkungen-mobiles-arbeiten.html>.

man sie kurz aufsuchte oder im Lift ansprach. Der Flurfunk – versiegt. Die Stimmung bei der morgendlichen Begrüßung erspüren – keine Chance. Und die Mitarbeiter?

„Dass Mitarbeiter nicht ‚vergessen‘ werden, ist ein wichtiges Bedürfnis, das im Homeoffice entsteht“, erklärt Jan Schneidewind, Vorstand Wohnen bei der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG. Die Belegschaft der WGG arbeitete während des ersten Shutdowns erstmals mobil, in hälftiger Aufteilung. Die soziale Nähe als wichtigstes Schmiermittel für die Zusammenarbeit fehlte allen. Heute kann Jan Schneidewind jedoch sagen: „Wir haben aus der Krise gelernt. Führung aus der Ferne ist möglich, wenn man sich darauf einlässt.“

Mitarbeiter auf neuen Wegen unterstützen

Doch wie lässt man sich ein, was passt man an? „Wir haben klare Vereinbarungen getroffen, wer wann auf welchen Kanälen erreichbar ist“, sagt Schneidewind. Die Führungskräfte hätten zudem deutlich mehr Zeit in die Abstimmung per Telefon und E-Mail gesteckt.

Ein intensives Kümmern um die Mitarbeiter im Homeoffice steht auch bei der DüBS – Düsseldorf Bau- und Sparverein eG – im Fokus, obwohl das Team sehr autonom arbeitet. „Die Führungskräfte halten engen Kontakt, ich rufe die Mitarbeiter regelmäßig an“, sagt Niels Klein, Sprecher des Vorstands. Ansonsten ist den Verantwortlichen Kontinuität wichtig, etwa bei den Meetings. Doch eine Neuerung gibt es. Im Collaboration Tool der DüBS wird ein Corona-Tagebuch geführt, auf der jeder Mitarbeiter täglich einträgt, wie es ihm geht. „Sie bekommen dann mit: ‚Wieder Kita geschlossen‘, und können daran anknüpfen“, erklärt Klein. „So hat man das Gefühl, dass man den Bezug zu den Mitarbeitern nicht ganz verliert.“ Dass das Team engagiert mitmacht, zeugt von dem offenen Betriebsklima und der starken Identifikation der Mitarbeiter mit der DüBS.

Das Wichtigste: miteinander reden

Intensität und Qualität der Kommunikation sind die richtigen Stellschrauben, um Teamspirit und Motivation aufrechtzuerhalten. „Natürlich bedarf es einer gewissen Einübung in der Teamkommunikation, und bestimmte Verhaltensregeln müssen eingehalten werden“, erklärt Ralph Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe Pirmasens GmbH. Aber sonst sei es nicht anders als in der Präsenzsituation – die Führungskraft müsse moderieren und einen transparenten und intensiven Austausch ermöglichen. Eine „Grundinformationspolitik“ und Verlässlichkeit seien nötig. „Ich versuche, alle Mitarbeiter gleichermaßen zu informieren und regelmäßige Telefonate oder Online-Meetings einzuplanen“, so Stegner.

Wenn Oliver Kulpanek, Vorstand der Baugenossenschaft Esslingen eG, die Lehren aus dem letzten Jahr zusammenfasst, klingt das ähnlich. „Unsere Organisation hat gelernt: Dank Digitalisierung funktioniert der Geschäftsbetrieb einfach weiter, aber Kommunikation ist alles.“ Kulpanek sieht hier die Führungskräfte in der Pflicht, die beispielsweise mehr Informationen weitergeben müssten, aber auch die Mitarbeiter. „Sie müssen den Flurfunk über Chats aufrechterhalten.“ Die teamübergreifende Abstimmung in der hochgradig arbeitsteiligen Organisation stellen Regeln sicher. „Wir haben die Rückrufbitte von internen Kunden mit erster Priorität belegt, und innerhalb und zwischen den Teams sind wöchentliche Präsenztreffen Pflicht.“

Die Grenzen virtueller Führung

In der virtuellen Kommunikation geht einiges verloren, insbesondere das Nonverbale. Schwierige Führungssituationen wie Kritikgespräche sind daher nur face to face vertretbar. Auch die informelle Kommunikation leidet im Homeoffice. „Das Schwätzchen in der Kaffeeküche, das private Gespräch am Rand, das auch Führungskräfte benötigen, lässt sich durch keine virtuelle Kommunikation ersetzen“, meint Oliver Kulpanek. „Daher telefoniere ich heute auch ohne sachlichen Anlass regelmäßig mit meinen Mitarbeitern. Den Führungsstil – Freiräume geben und an den Ergebnissen messen – musste ich jedoch nicht anpassen.“

Auch zu viel dezentrales Arbeiten kann den Draht zu den Mitarbeitern gefährden. Als man in der DüBS nach langer Homeoffice-Phase im Sommer einen Motivationsknick spürte, entwickelte man Gegenrezepte: sechs Wochen am Stück Präsenzpflcht für alle und ein Betriebsausflug, als die Infektionszahlen dies vertretbar machten. „Beides haben die Mitarbeiter gebraucht“, so Niels Klein.

Die Erfahrungen werden genutzt

Vertrauen ist wohl die wichtigste Währung beim Führen verteilter Teams. „Absolutes Vertrauen in die Person und die Aufgabenkompetenz“, wie Ralph Stegner betont. „Die Mitarbeiter gewinnen damit eine andere Sicht auf ihre Aufgaben, ihre Möglichkeiten und ihre Verantwortung. Wird eine gute und wertschätzende Kommunikation gepflegt, funktionieren offene Worte auch auf Distanz.“ Niels Klein bestätigt das. „Das Vertrauen in unsere Mitarbeiter, dass sie auch im Homeoffice einen guten Job machen, wurde nie enttäuscht.“

Die Bauhilfe Pirmasens wird, wo es möglich ist, das digitale mobile Arbeiten beibehalten. Genauso wenig will die WGG das Rad zurückdrehen. Eine Vereinbarung zum mobilen Arbeiten mit dem Betriebsrat ist geplant. Auch die DüBS ist schon Profi in Sachen Homeoffice, und die BG Esslingen hat ihr Pilotprojekt. Dort hatten sich die Teams während des Shutdowns bei Themen wie Erreichbarkeit und Notdiensten teilweise selbst organisiert.

Die guten Erfahrungen spiegeln heute Regeln wider, die zeigen, wie Eigenverantwortlichkeit gelebt wird. Die Mitarbeiter der BG Esslingen können ihre Arbeit nach großzügigen Gleitregelungen gestalten, von Montag bis Samstag in einem Zeitfenster von 7.00 bis 20.00 Uhr, zum Freitag als Homeoffice-Tag kommen zwei Tage optional dazu. Dabei muss die Erreichbarkeit der Teams gewährleistet sein. Auf die Frage, ob die schwäbische Genossenschaft nach Corona zum normalen Bürobetrieb zurückkehren werde, hat Oliver Kulpanek jedenfalls eine klare Antwort: „Nein, warum auch?“ ←

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

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.



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



Das gesamte System optimieren

Mit Beginn dieses Jahres wurde für Emissionen aus Brennstoffen ein Kohlendioxidpreis von 25 Euro pro Tonne eingeführt. Wohnungsunternehmen sind direkt davon betroffen, auch wenn noch nicht klar ist, wer am Ende die Kosten übernehmen muss. Was können Unternehmen tun, den Ausstoß an Kohlendioxid zu senken? Darüber sprach das VNW-Magazin mit Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School in Bochum.

15 Projektpartner aus Wohnungswirtschaft, Industrie und Wissenschaft haben sich im Dezember 2018 zu dem Forschungsprojekt „BaltBest“ zusammengefunden. Was ist das Ziel des Projekts?

Prof. Dr.-Ing. Grinewitschus: Wir untersuchen, wie sich der Energieverbrauch von Immobilien mit niedriginvestiven Maßnahmen senken lässt und haben dabei sowohl den Klimaschutz als auch das bezahlbare Wohnen im Auge. Maßnahmen zur Verbesserung der Betriebsführung der Anlagentechnik und zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter beim energiesparenden Verhalten können wärmietenneutral sein und lassen sich schnell umsetzen. Das macht sie für den Klimaschutz sehr attraktiv.

Wie sind Sie das Problem angegangen?

Grinewitschus: Wir haben gemeinsam mit den beteiligten Wohnungsunternehmen 100 Mehrfamilienhäuser ausgewählt. Dabei haben wir bewusst keine hochgedämmten und auch keine deutlich energetisch sanierungsbedürftigen Gebäude herausgegriffen. Wir haben über die Infrastruktur des Energiedienstleister Techem die Heizungskeller digitalisiert, d.h. wir erfassen alle Informationen mit hoher zeitlicher Auflösung, die man dort messen kann. So erhalten wir ein weitgehend vollständiges Bild der Betriebsführung der Anlagentechnik. Diese Informationen kombinieren wir mit den

Daten aus der Heizkostenabrechnung. Uns interessiert auch, wie die Qualität der Betriebsführung sich auf den Energieverbrauch in den Wohnungen auswirkt. Ein Teil der Wohnungen wurden mit smarten Thermostaten ausgestattet. Auch hier wollen wir wissen, wie wirksam solche Maßnahmen sind. Zusätzlich befragt unser EBZ Forschungsinstitut InWIS Mieter nach ihrem Heizverhalten. Hier gibt es interessante Zusammenhänge. Unser Forschungsprojekt läuft seit Dezember 2018 und endet im Mai dieses Jahres. Uns liegen dann Daten über drei Heizperioden vor.

Es gibt erste Ergebnisse. Worin bestehen diese?

Grinewitschus: Es lässt sich festhalten, dass die Betriebsführung der Heizungsanlagen in vielen Fällen nicht optimal ist. Sorgen macht uns, dass die Temperaturniveaus in den Heizungsanlagen vielfach zu hoch sind. Eine solche Überversorgung erhöht die Verluste und lädt Mieter zur Energieverschwendung ein. Das passiert vor allem in der Übergangszeit zwischen Herbst und Winter. Wir sehen, dass gerade dann die Verbräuche höher sind als sie es von Seiten der energetischen Standards der Gebäude sein müssten.



PROF. DR.-ING. VIKTOR GRINEWITSCHUS

Als Mitgründer des ersten Living Labs in Europa, dem Fraunhofer-inHaus-Zentrum (<https://www.inhaus.fraunhofer.de>) ist seit vielen Jahren die Verbindung zwischen Mensch und Technik sein zentrales Thema. Seit 2012 ist er Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School in Bochum. In seinen Forschungsprojekten untersucht er, wie Menschen in ihrer Wohn- und Arbeitsumgebung beim ressourcenschonenden Verhalten assistiert werden können. Für ihn ist der wichtigste Erfolgsfaktor ein funktionierender Dialog zwischen den Gebäudenutzern und der Gebäudetechnik.



Smart Home Systeme können hier einen wichtigen Beitrag liefern, weil sie es den Mietern ermöglichen, die Raumwärme durch Zeitprogramme auf den persönlichen Bedarf anzupassen. Dazu müssen sie vor allem einfach zu bedienen sein. Wir sehen auch ein hohes Potenzial bei einem sachgerechten Umgang mit Mieterbeschwerden bei objektiv oder subjektiv wahrgenommenen zu niedrigen Temperaturen der Heizkörper. Findet eine Analyse der Ursachen unter Verwendung der von uns erhobenen Daten statt, können die Ursachen wirksam abgestellt werden, ohne mal eben schnell die Heizleistung zu erhöhen.

Eigentlich heißt es doch immer, Energieverschwendung liege an zu alten Heizungen.

Grinewitschus: Natürlich sind Jahrzehnte alte Heizungsanlagen nicht so energieeffizient wie neuere. Das Durchschnittsalter der Anlagen im Projekt beträgt ca. 18 Jahre, ist also auch hier guter Durchschnitt. Während der Projektlaufzeit sind viele Anlagen erneuert worden. Das ist grundsätzlich nicht verkehrt. Durch verschiedene Maßnahmen am Gebäude ist die notwendige Leistung während der Lebensdauer der Anlage deutlich gesunken. Der Austausch der Anlage bietet die Möglichkeit, hier eine sehr passgenaue neue Anlage mit deutlich kleinerer Leistung einzubauen, die dann hocheffizient laufen kann. Das passiert nach unseren Erkenntnissen noch zu selten.

Aber der Ersatz einer alten durch eine neue Anlage hilft schon?

Grinewitschus: Der Effekt könnte größer sein, wenn beim Austausch das Gesamtsystem analysiert und optimiert würde. Dazu gehört die Anpassung der Temperaturniveaus und der Abgleich der Hydraulik. Historische Betriebsdaten mit hoher zeitlicher Auflösung schaffen dazu eine sehr gute Grundlage. Wir brauchen ein kontinuierliches Monitoring, wie es bei Büroimmobilien seit Langem gefordert und zunehmend umgesetzt wird. Moderne Heizungsanlagen bieten hierzu gute Voraussetzungen. Wenn deren Daten mit weiteren Informationen aus dem Gebäude kombiniert werden, bekommen wir hier ideale Rahmenbedingungen für einen effizienten Betrieb.

Die technische Ausstattung ist das eine, das Verhalten der Menschen das andere. Wie wollen Sie die Mieterinnen und Mieter überzeugen?

Grinewitschus: Heute fehlt den Mietern die sehr zeitnahe Rückmeldung, welches Verhalten welche Auswirkungen auf den Ver-

BaltBest Einsparpotenziale durch Smart Home Profile

Profil in einer Wohnung im OG *

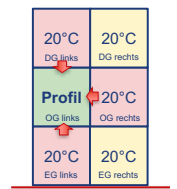
Außentemperatur 0 Grad C,

5 Wohnungen werden konstant auf 20°C beheizt.

1 Wohnung (OG links) mit Profil* 16 / 20°C

[kWh]	links	rechts
DG links	+ 4,9 %	0 %
OG	- 32 %	+3,5 %
EG	+ 6,5 %	0 %
Σ Liegenschaft	- 0,6 %	

Smart Home Nutzer spart 32 % zum größten Teil auf Kosten der „durchheizenden“ Nachbarn. Liegenschaftsverbrauch reduziert sich um 0,6 %.



*Absenkung 22:00-6:00 Uhr, 10:00 Uhr -16:00 Uhr

brauch hat. Gefordert wird so etwas von den Fachleuten seit Langem. Wenn ich einmal im Jahr eine Abrechnung bekomme, hilft das nicht wirklich weiter. Wir sehen Streuungen im Verbrauch zwischen den Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, die man kaum über Raumtemperaturen erklären kann und führen das auf einen wenig sachgerechten Umgang mit der Raumlüftung zurück. Wenn bei unseren Umfragen 21 Prozent der Mieter sagen, dass sie im Winter lüften, um die Raumtemperatur zu regulieren, dann stimmt das grundsätzlich was nicht. Das soll kein Vorwurf in Richtung der Mieter sein, es besteht schlicht Aufklärungsbedarf, den wir mit den Methoden der Digitalisierung viel besser leisten können als je zuvor.

Viele Mieterinnen und Mieter betrachten Smart Home Systeme mit Skepsis. Andere hingegen sind begeistert. Ist das ein Problem?

Grinewitschus: Unsere Umfrage zeigt, dass sich die Mieter bereits zu einem nennenswerten Teil mit Smart Home Systemen ausstatten. Die Vielfalt der Systeme, auf die die Mieter zurückgreifen, ist hoch. Darin sehe ich das eigentliche Problem. Wir brauchen für hocheffiziente Gebäude Informationen wie Sollwerte, Istwerte etc. aus den Systemen, um das Angebot an Raumwärme durch den Heizkessel gezielt zu steuern. Das funktioniert nicht, wenn Sie in einem Gebäude plötzlich fünf verschiedene Systeme in den Wohnungen finden. Dazu brauchen Sie ein einheitliches System. Bislang ist die Technik vor allem auf den Einsatz in Einfamilienhäusern zugeschnitten. Das gilt es zu ändern.

Und wie wollen Sie Zweifler überzeugen?

Grinewitschus: Es geht nur über das Sammeln von Praxiserfahrungen und die Kommunikation von Best Practice Beispielen. ←

Made in Germany 

DCX Next

DEX Next

DSX Touch

DLX Next

DBX Next

Prospekt



Neue Durchlauferhitzer-Serie für die Wohnungswirtschaft

Der Heizwärmebedarf unseres Gebäudebestandes sinkt durch den energieeffizienten Neubau und die energetische Sanierung stetig. Darum empfehlen wir, Heizung und Warmwasser voneinander zu trennen. Dabei werden **Investitionskosten gespart**, denn es müssen keine langen Warmwasserleitungen verlegt werden. E-Durchlauferhitzer erhitzen dann das Wasser **bedarfsgerecht** direkt in der Wohnung. Das **spart Energie und Wasser** und erleichtert die Abrechnung. Die Heizung läuft separat mit geringeren Temperaturen z. B. über eine Wärmepumpe. Damit werden wir von fossilen Energieträgern immer unabhängiger, ein wichtiger Schritt zur **Klimaneutralität**.

Die neuen E-Durchlauferhitzer von CLAGE wurden **an die Anforderungen der Wohnungswirtschaft angepasst**. Leichtere Installation, geringere Einschaltwassermenge und bequeme Bedienung wurden integriert. **Für jeden Komfortanspruch** gibt es nun ein spezielles Gerät. Touchdisplay mit Monitoring-Funktionen oder lieber gar keine Bedienelemente?

Welches Gerät passt zu Ihnen?

Wir beraten Sie gern > Tel.: 04131 89 01-161 > [clage.de](https://www.clage.de)



Termine

15./16.

APRIL 21

BAD ZWISCHENAHN

39. Zwischenahner Gespräch
(coronabedingt abgesagt)

28.

APRIL 21

LIVESTREAM

Fachtagung Digitalisierung

3.

JUNI 21

LIVESTREAM

Gemeinsamer Genossenschaftstag
von vdw und VNW

7./8.

SEPTEMBER 21

BAD LAUTERBERG

vdw-Verbandstag



REDAKTION

Carsten Ens
*verantwortlich im Sinne
des Presserechts*

Tel.: 0511 1265-127

E-Mail: c.ens@vdw-online.de

Hiram Kahler
Bauen und Technik

Tel.: 0511 1265-145

E-Mail: h.kahler@vdw-online.de

Karsten Dürkop
Multimedia, Bildung, FAI

Tel.: 0511 1265-126

E-Mail: k.duerkop@vdw-online.de

Heinrich Kleine Arndt
Wohnungswirtschaft, Recht

Tel.: 0511 1265-124

E-Mail: h.kleine-arndt@vdw-online.de

Jörg Cammann
Steuern

Tel.: 0511 1265-143

E-Mail: j.cammann@vdw-online.de

Sarah Leuninger
Quartier

Tel.: 0511 1265-130

E-Mail: s.leuninger@vdw-online.de

HERAUSGEBER

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

ANZEIGEN

Ilka Schünemann
Tel.: 0511 1265-123

E-Mail: i.schuenemann@vdw-online.de

GESTALTUNG

hungerundkoch.com

DRUCK

QUBUS media GmbH
Beckstraße 10
30457 Hannover

Ausblick 2_2021

In der Aprilausgabe richten wir den Fokus auf die bevorstehende Fachtagung Digitalisierung, die erstmals komplett als Livestream angeboten wird. Selbstverständlich gibt es weitere Fachbeiträge zum Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft. Politisch geht es natürlich um die Verbesserung der Landesbauordnung und der Förderbedingungen in Niedersachsen. In Bremen werfen die Bremer Wohntage ihren Schatten voraus.

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