

**vdw**magazin  
2\_2021

Viel zu tun



Partner der  
Immobilienwirtschaft

Anzeige

Ab sofort in  
vielen Beständen<sup>2</sup>  
verfügbar

# Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell<sup>1</sup>

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

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

Ready?

 **vodafone**

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> 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 02\_2021

**„Taktik ist, was man tun muss, wenn etwas zu tun ist. Strategie ist, was man tun muss, wenn nichts zu tun ist.“**

Savielly Tartakower, polnisch-französischer Schachspieler und Buchautor (1887-1956)

## **vdw intern**

Vorwort	02
Klimabilanz	03
Jahresbericht	08
Wohnungswirtschaft	10
Nachbarschaft	16
Bauland	18
Emden	20
Namen und Nachrichten	22
Zur Person	26
Termine / Impressum	28

## **Analysen**

Risikomanagement	30
Aufsichtsrat	34
Gebäudeenergiegesetz	40
Forum Personal	48
Trinkwasserleitungen	50
SCHWERPUNKT Digitalisierung	54
Beispiel: NEULAND Wolfsburg	55
Homeoffice	60
PropTechs – Bestandsaufnahme	62
PropTechs – Perspektiven	66

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

Klimaneutral gedruckt mit ClimatePartner | 53326-2103-1032

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.

## **Viel zu tun!**

Nicht nur für die GEWOBA Emden, die ein denkmalgeschütztes Gebäude von einer Ruine in ein Schmuckkästchen verwandelt hat. Viel zu tun und nicht zurückschrecken vor der Fülle der Aufgaben – das gilt für alle Wohnungsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen. Dabei werden die Herausforderungen immer komplexer, die Erwartungen immer größer. Trotz allem sind die Leistungen bemerkenswert. Der vdw hat eine (digitale) Jahresbilanz gezogen, die agWohnen in Bremen ihre ganz eigene Klimabilanz.





**Dr. Susanne Schmitt**

Verbandsdirektorin

**E**in Jahr Pandemie, und ein Ende ist nicht so recht abzusehen. Will man der Corona-Zeit etwas Gutes abgewinnen, fällt schnell der Begriff „Digitalisierung“. Im Alltag wie im Beruflichen hat sich vieles verändert seit dem ersten „Lockdown“ im März 2020. Videokonferenzen sind fester Bestandteil unserer Kommunikationsprozesse geworden. Es gibt plötzlich Begriffe wie „Präsenzveranstaltungen“, die wir vorher nicht benötigt haben – denn vor Corona war klar: Ein Termin ist ein Treffen, mit Begrüßung und an einem Tisch sitzend. Jetzt wird fein säuberlich unterschieden. Und nicht wenige bedauern, dass die persönlichen Begegnungen immer mehr ins Hintertreffen geraten und die digitalen „Calls“ oder „Meetings“ zusehends Überhand gewinnen.

Um der neuen Wirklichkeit zu entsprechen, hat sich der Verband frühzeitig mit digitalen Entwicklungen auseinandergesetzt. Das Angebot an Online-Seminaren ist vorbildlich, erst kürzlich liefen wieder die Vorbereitungskurse für die Auszubildenden – reibungslos mit teilweise mehr als 100 Teilnehmern.

Die Livestreams unseres Verbandstages 2020 und des diesjährigen Jahresauftakts sind ebenfalls großartig gelungen. Dabei muss man in Rechnung stellen, dass der Verband bei diesen digitalen Formaten Neuland betreten hat. Ein „Präsenz“-Seminar bedarf einer ganz anderen Vorbereitung als ein virtuelles Seminar, und das gilt natürlich auch für unsere großen Veranstaltungen.

Am 28. April werden wir gemeinsam mit dem VNW erstmals die „Fachtagung Digitalisierung“ live produzieren. Ich lade Sie herzlich dazu ein. Neben einem interessanten, abwechslungsreichen Programm gibt es erstmals auch die Gelegenheit, eine virtuelle Fachausstellung zu besuchen.

Auch der diesjährige Gemeinsame Genossenschaftstag von vdw und VNW am 3. Juni wird ein Livestream sein. Bitte merken Sie sich diesen Termin schon einmal vor.

Nicht nur im Veranstaltungsbereich, auch im Geschäftsbetrieb geht der vdw neue Wege. Erstmals haben wir einen digitalen Jahresbericht vorgelegt – und dafür viel Lob bekommen. Mehr zu diesem Projekt und den Inhalten erfahren Sie in diesem magazin.

Die Pandemie hat die Arbeit im Verband wie in vielen Wohnungsunternehmen verändert. Das „Mobile Arbeiten“ ist zu einer Selbstverständlichkeit geworden – allein, um den Vorgaben zur Viruseindämmung Folge zu leisten. Quasi aus dem Stand heraus war die Branche gefordert, das Arbeiten von Zuhause zu ermöglichen.

Doch neben der technischen Herausforderung, wie „Homeoffice“ oder „Flexibles Arbeiten“ zu gewährleisten ist, stellen sich insbesondere Führungskräfte die Frage: Wie kann ich meine Mitarbeiter „aus der Ferne“ führen und begleiten? Zumal das äußere Korsett wegfällt, also die festen Arbeitszeiten mit Anwesenheit im Büro und das soziale Miteinander vor Ort im Kollegenkreis und im Verhältnis zwischen Mitarbeiter und Chef. Bei der Lösung solcher Fragen ist zuallererst von Belang, dass Arbeitgeber und Arbeitnehmer diese neue Situation in gegenseitigem Vertrauen angehen und weiterentwickeln. Wir haben viele hochmotivierte und kompetente Mitarbeiter, mit denen wir uns gemeinsam in dieser neuen Arbeitswelt bewegen und unsere Tätigkeiten so erfolgreich wie bisher durchführen wollen.

Dabei sollten die grundlegenden beiderseitigen Verpflichtungen aus einem Arbeitsverhältnis als Richtschnur dienen. Gleichwohl müssen wir aber berücksichtigen, dass sich die Arbeitswelt verändert hat und ein modernes Arbeitsverhältnis auch flexiblere und offenere Regeln benötigt, als dies bisher der Fall war.

Ich will nur einige Fragen aufwerfen, die wir beim flexiblen Arbeiten beantworten müssen: Wie verhält es sich mit den Arbeitszeiten? Wie können die Tätigkeiten weiterhin transparent und nachvollziehbar bleiben? Sind alle Mitarbeiter bereit und in der Lage, sich auch ohne den äußeren Rahmen des Büroalltags gut zu organisieren? Welche Kontrollinstrumente stehen Arbeitgebern zur Verfügung? Wie können wir unsere Mitarbeiter dabei unterstützen, mit Achtsamkeit und Reflexion ein positives Arbeitsergebnis zu liefern? Wie können wir während der Kernarbeitszeiten mit den Mitarbeitern kommunizieren? Wie können wir das gegenseitige Vertrauen bestärken, wie den Teamgeist und Zusammenhalt aufrechterhalten, wie die Kommunikation auch zwischen den Mitarbeitern befördern? Welche neuen Kompetenzen müssen Führungskräfte erwerben, aber auch den Mitarbeitern ermöglichen?

Um all diese Fragen zu diskutieren, bietet der vdw mit der Expertin Christiane Diefenbach (ifp) am 22. April ein einstündiges Gespräch und am 15. Juli einen Tages-Workshop für Geschäftsführer und Vorstände an. Darauf freue ich mich sehr. Weitere Informationen dazu in diesem magazin sowie auf unserer Homepage.

Blieben Sie gesund!

Ihre  
**Dr. Susanne Schmitt**





## Tolle Bilanz:

Wohnungswirtschaft  
**spart 67 000 Tonnen  
 Kohlendioxid  
 pro Jahr!**

**Bremen.** Die Wohnungswirtschaft in Bremen und Bremerhaven hat ihre Klimabilanz in den vergangenen Jahren mit großen Schritten verbessert. Der Kohlendioxidausstoß von insgesamt 61 880 Wohnungen konnte von 2005 bis 2019 um bemerkenswerte 42 Prozent gesenkt werden. Das hat eine Studie des Fachinstituts Fraunhofer IFAM im Auftrag der agWohnen Bremen-Bremerhaven ergeben. In der agWohnen sind zwölf sozial orientierte Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, darunter neben den großen kommunalen Wohnungsgesellschaften auch etliche Genossenschaften. Die Unternehmen sind allesamt Mitglied im vdw.

**Fun Fact:** Die Mitglieder der agWohnen Bremen-Bremerhaven haben den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ihrer fast 62 000 Wohnungen in den vergangenen Jahren um rund 67 000 Tonnen pro Jahr gesenkt. Der WWF hatte kürzlich den „touristischen Klima-Fußabdruck“ für einen zweiwöchigen Mallorca-Urlaub mit 1,2 Tonnen pro Person angegeben. Das bedeutet: 55 800 Bremer könnten zwei Wochen im Jahr nach Mallorca fliegen und würden dabei exakt so viel Kohlendioxid in die Atmosphäre abgeben, wie die agWohnen eingespart hat.





Bei der Vorstellung der Untersuchungsergebnisse, an der auch Bausenatorin Dr. Maïke Schaefer teilgenommen hat, erinnerte Thomas Tietje, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft und Geschäftsführer der BREBAU, an die ursprünglichen Klimaziele der agWohnen: „Wir haben 2008 mit dem Land eine Partnerschaft für den Klimaschutz vereinbart und damals die Reduktion unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 Prozent in den Jahren von 2005 bis 2020 angekündigt. Dieses Ziel haben wir nun bei Weitem übertroffen.“ Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des vdw, lobte die Bremer Wohnungswirtschaft für ihr Engagement für den Klimaschutz: „Die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache: Mit strategischem, planerischem und finanziellem Aufwand haben die Unternehmen die gesteckten Ziele bei Weitem übertroffen. Die nun vorgelegte Bilanz sucht bundesweit ihres Gleichen.“

An der erfreulichen Klimaschutzbilanz haben alle agWohnen-Mitglieder ihren Anteil. Die größten Einspareffekte wurden durch die flächendeckende Verbesserung des Wärmeschutzes von Wohngebäuden (z.B. Fassadendämmung), eine modernere Anlagentechnik (z.B. Heizung und Lüftung) und die Nutzung von Fern- und Nahwärme erzielt. Die vermehrte Verwendung erneuerbarer Energien bietet weitere CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale.

Der Untersuchungsbericht vom Fraunhofer IFAM listet mehrere Beispiele auf, wie die Unternehmen in den vergangenen Jahren beim Klimaschutz vorgegangen sind: Neubauvorhaben mit innovativen, in einigen Fällen auch regenerativen Energiekonzepten, energetische Sanierungsmaßnahmen, Entwicklung von Passivhäusern, Projekte fürs „KfW Effizienzhaus Denkmal“, serieller Wohnungsbau, Dachbegrünungen und vieles mehr.

Studienleiterin Karin Jahn vom Fraunhofer IFAM sieht die Bremer Wohnungswirtschaft beim Klimaschutz auf einem guten Weg: „Der Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen war in den ersten Jahren nur auf energetische Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Seit 2011 setzen die Unternehmen außerdem auch auf einen Energiemix und legen mehr Wert auf eine optimierte Anlagentechnik. Der Ausbau regenerativer Energien wird künftig zu noch besseren Ergebnissen führen.“ Thomas Tietje ergänzt: „Um den erfolgreichen Weg weiterzugehen und die Energiewende zu schaffen, braucht es jetzt weitere Innovationen in der Energieumwandlung und -versorgung sowie über Jahre verlässliche Rahmenbedingungen aus Politik und Gesetzgebung zur Initiierung und Sicherung von Investitionen.“

Im Klimabericht der agWohnen wird auf die Komplexität energetischer Maßnahmen im Wohnungsbau hingewiesen. Zahlreiche Aspekte müssten beachtet werden – technische, wirtschaftliche, aber auch soziale. Dazu sagt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Für die erfolgreiche Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen ist eine Einbindung und die Akzeptanz der Mieter

erforderlich. Sie sollten nicht nur informiert werden, sondern möglichst als Klimaschutzpartner aktiv beteiligt werden. Technische Maßnahmen sind wichtig, aber deren effiziente und richtige Nutzung entscheidet maßgeblich über die Klimaschutzeffekte.“

Entsprechend komme die Studie zu dem Fazit: „Klimaschutz beginnt in der Wohnung.“

Die zwölf Wohnungsunternehmen in der agWohnen verknüpfen die Analyse auch mit Hinweisen an die Politik: „Wir haben die 2008 gesteckten Ziele für 2020 weit übertroffen.“

Aber der Bericht macht deutlich, dass die bisher durchgeführten Maßnahmen noch nicht ausreichen, um bis 2050 das seitens der Politik hoch gesteckte Ziel eines CO<sub>2</sub>-freien und klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen. Hierfür werden weitere Anstrengungen erforderlich sein:

- Die Energiewende im Land Bremen braucht einen verbindlichen Fahrplan der Energieversorger hin zu einer 100 Prozent klimaneutralen und grünen Wärmeversorgung.
- Die effiziente Energieumwandlung und Energienutzung muss zur angemessenen Versorgung der Gebäude mit Wärme und Strom in zunehmendem Maße in den Fokus gerückt und auf CO<sub>2</sub>-reduzierte, regenerative Technologien und Energiequellen umgestellt werden.
- In den Quartieren und Gebäuden geht es um die dezentrale Nutzung regenerativer Energien unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- In diesem Zuge kann auch die Sektorkopplung in den Quartieren positiv befördert und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß noch weiter reduziert werden.





## „Formulierte Ziele deutlich übertroffen“

VON DR. KARIN JAHN, FRAUNHOFER IFAM

Die Politik hat in den vergangenen Jahren mit dem Klimaschutzplan 2050 und dem Klimaschutzprogramm 2030 ambitionierte Ziele für den Klimaschutz formuliert. Um die anstehenden Herausforderungen gemeinsam bewältigen zu können, hat die agWohnen bereits im Jahr 2008 der Landesregierung und allen interessierten und engagierten Institutionen, Bürgern eine „Partnerschaft für den Klimaschutz“ angeboten. In diesem Zusammenhang haben die Mitgliedsunternehmen in Aussicht gestellt, die auf ihren Wohnungsbestand entfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent gegenüber dem Niveau des Jahres 2005 zu senken.

Um die Erfüllung des Ziels nachzuweisen, wurde das Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und angewandte Materialforschung IFAM beauftragt, die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Jahres 2019 abzuschätzen und durch einen Vergleich mit den CO<sub>2</sub>-Emissionen des Jahres 2005 zu prüfen, ob das 2008 gesetzte Ziel der Emissionsreduktion um 20 Prozent erreicht werden kann.

Die aktuelle Analyse der Energieverbräuche zeigt, dass dieses Ziel bereits im Jahr 2019 deutlich übertroffen wurde: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands der agWohnen konnten von 2005 bis 2019 um 42 Prozent reduziert werden. Diese Reduktion wurde durch Energieeinsparungen aufgrund von Sanierungen, aber insbesondere durch die Umstellung auf emissionsärmere Energieträger erreicht.

Die Ergebnisse zeigen aber auch, dass die bisher durchgeführten Maßnahmen noch nicht ausreichen, um bis 2050 das hochgesteckte Ziel eines CO<sub>2</sub>-freien und klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen. Hierfür werden weitere Anstrengungen erforderlich sein, nicht nur im Bereich der energetischen Maßnahmen an Gebäuden, sondern vielmehr auch durch eine effiziente, zunehmend klimaneutrale Wärmeversorgung auf Basis regenerativer Energiequellen. ←





Aus Sicht der agWohnen und des vdw werden die zukünftigen Versorgungsstrukturen in der Energiebereitstellung immer dezentraler. Auch weil die Gebäude immer weniger Energie verbrauchen, ist das zentrale, dauerhafte Vorhalten der Wärmeerzeugung in Großkraftwerken ineffizient und damit für die Wärmeabnehmer zu teuer.

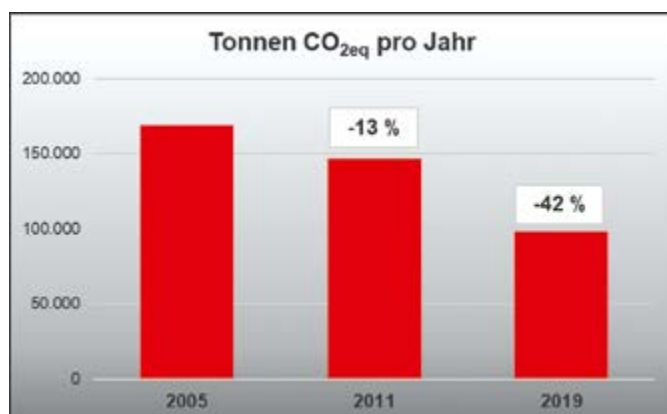
Die agWohnen und der vdw sehen aber nicht nur die Leistungsfähigkeit der Unternehmen langfristig in Gefahr. Auch die Mieter dürften nicht überfordert werden. Entsprechend seien wirtschaftliche Aspekte notwendig, da ansonsten aufgrund der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Lage die vollständige Umlagefähigkeit der Klimaschutzkosten nicht durchsetzbar ist. ←

#### Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

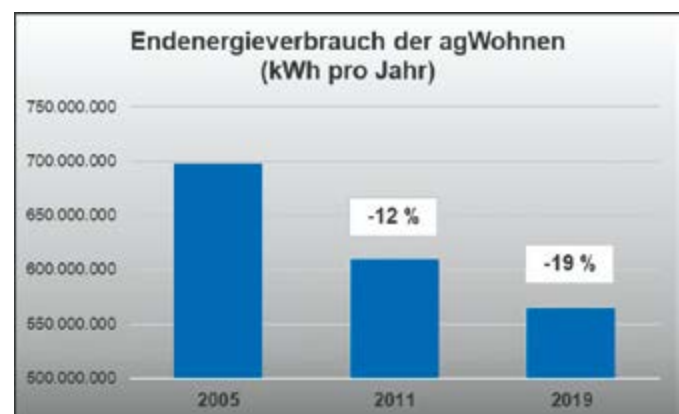
- Bessere Förderung energetischer Quartiersmaßnahmen
- Zuschüsse, um die notwendigen klimaschonenden Investitionen zu initiieren
- Bereitstellung öffentlicher Mittel für „Grün am Haus“
- Aufforstungsmaßnahmen zur Kompensation versiegelter Flächen und um das Klima im Quartier zu schützen und zu fördern
- Keine Einschränkung der Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Kosten als Betriebskosten – sonst wird die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen stark eingeschränkt, was auch klimaschutzrelevante Maßnahmen gefährdet



Gesamtzahl der Wohneinheiten der Unternehmen der agWohnen für die Jahre 2005, 2011 und 2019



Entwicklung der CO<sub>2eq</sub>-Emissionen der agWohnen von 2005 bis 2019



Entwicklung des Endenergieverbrauchs der agWohnen von 2005 bis 2019





**Das Digitale Brett**  
Näher dran am Mieter!

E-Bikes reservieren über das Digitale Brett

**UNSER NACHHALTIGKEITSVERSPRECHEN:**  
 • langlebige Geräte  
 • minimaler Kunststoffanteil  
 • Ersatzteile langfristig lieferbar

**So langlebig wie Ihre Immobilie**  
Das Digitale Brett im Treppenhaus

Mit dem Digitalen Brett im Treppenhaus erreichen Sie zuverlässig und schnell die gesamte Mieterschaft. Das System wurde speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Software ist einfach zu bedienen und vielfach kompatibel.

Die Geräte werden in Deutschland gefertigt. Sie sind für den Dauerbetrieb ausgelegt, besonders langlebig und vandalismussicher.

- brandsicheres Modell „PhoenixTouch24“
- regenfest und spritzwassergeschützt: der „NeptunTouch24“

**Fordern Sie jetzt Ihren kostenlosen Demo-Zugang an: [www.cms.dasdigitalebrett.de](http://www.cms.dasdigitalebrett.de)**

**vdw bietet Seminar für Vorstände  
und Geschäftsführer an**

## Wie funktioniert Führung auf Distanz?

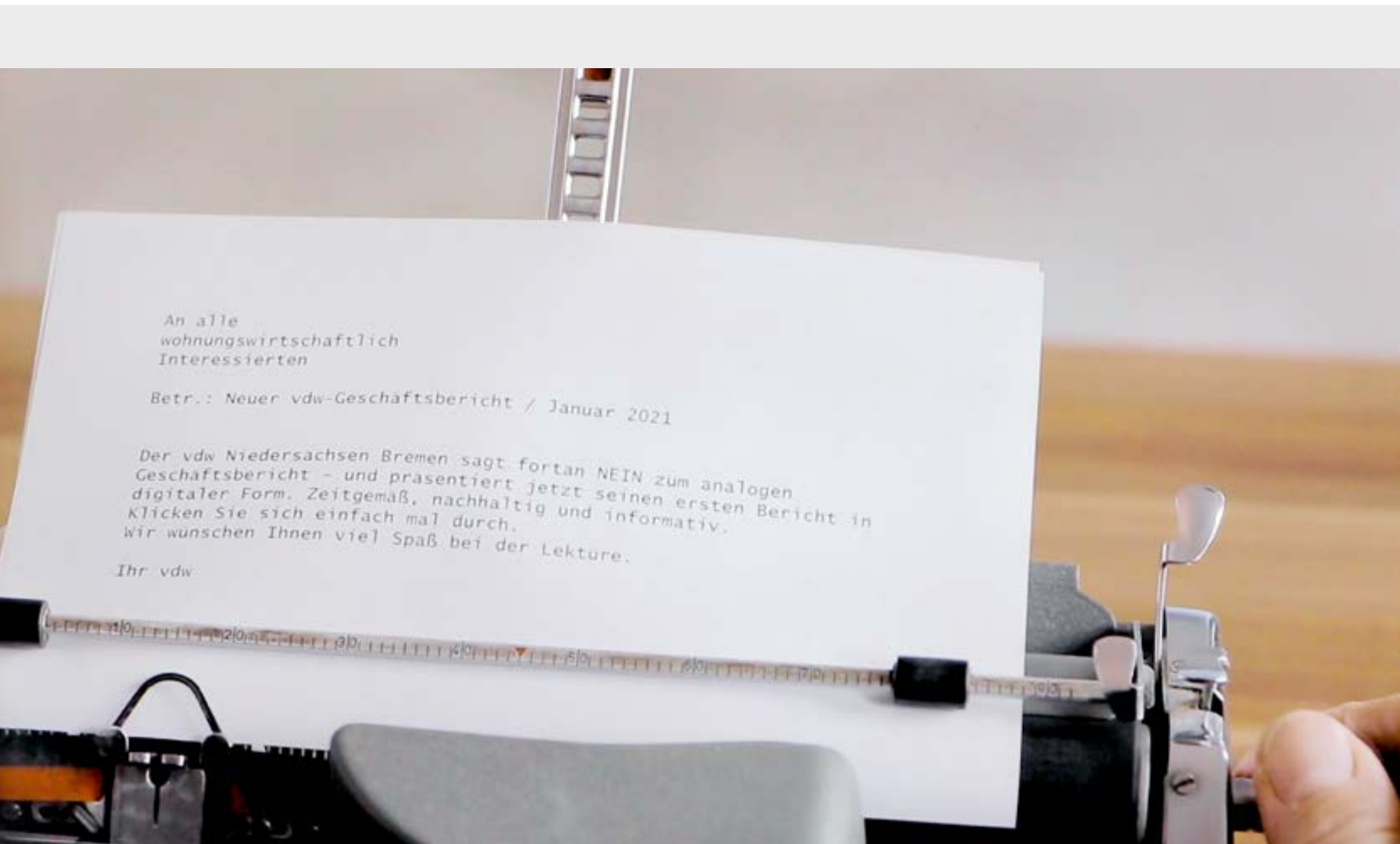
Hannover. Seit Beginn der Corona-Krise ist auch die Arbeit von den massiven Einschränkungen und Veränderung betroffen – in manchen Betrieben mehr, in manchen weniger. Vor der Pandemie haben wenige Unternehmen Home-Office ermöglicht. Seit einem Jahr ist das phasenweise Arbeiten von Zuhause zur neuen Normalität geworden. Das stellt nicht nur die Beschäftigten vor neue Herausforderungen, sondern auch die Führungskräfte, die eventuell alte Instrumente hinterfragen und neu justieren müssen.

Der vdw bietet deswegen den Vorständen und Geschäftsführer unserer Mitgliedsunternehmen an, zum Thema „Führen auf Distanz“ ins Gespräch kommen. Am 15. Juli 2021 veranstalten wir einen Tages-Workshop mit Christiane Diefenbach, Partnerin in der Managementdiagnostik bei ifp.

Schon am 22. April 2021 findet von 14 bis 15 Uhr als Vorbereitung ein „Warm-Up“ statt. Hierbei wird Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt gemeinsam mit Frau Diefenbach ein erstes Stimmungsbild einholen.

### Folgende Leitfragen werden angesprochen:

1. Wo sehen Sie bzw. Ihre Führungskräfte die größten Herausforderungen im Umgang mit der virtuellen Führung, die durch die verstärkte Nutzung des Homeoffice bedingt ist?
2. Wo gibt es diesbezüglich noch Unsicherheiten?
3. Was würde Ihnen bzw. Ihren Führungskräften helfen, um sich in der virtuellen Führung routinierter zu fühlen?
4. Wie helfen sich Ihre Führungskräfte aktuell, um die virtuelle Führung motivierend und effizient zu gestalten? ←



Erstmals bietet der vdw Niedersachsen einen digitalen Geschäftsbericht an

## [www.vdw-Jahresbericht.de](http://www.vdw-Jahresbericht.de)

**Hannover/Bremen.** Premiere beim vdw Niedersachsen Bremen: Erstmals blickt der Verband auf digitalem Weg zurück auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr. Im „vdw-Jahresbericht 2020/2021“ findet man Informationen rund um den vdw und die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen: innovativ aufbereitet, thematisch vielfältig, Rückblick und Ausblick gleichermaßen und mit einigen netten Überraschungen garniert.

„Wenn man Digitalisierung sagt, darf man vor neuen Entwicklungen nicht zurückschrecken. Deswegen haben wir uns für einen digitalen Jahresbericht entschieden“, meint Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Ebenso wie ihr Vorstandskollege, Prüfungsdirektor Gerhard Viemann, gibt sie in der Rubrik „Der vdw-Vorstand im Gespräch“ in einem Videointerview einen interessanten Rückblick auf das Verbandsjahr 2020.

Über eine leicht zu navigierende Themenleiste kann sich der Besucher durch weitere Inhalte des Berichts klicken. So gibt es Informationen zur Aus- und Weiterbildung und zum Thema „Arbeitgeber Wohnungswirtschaft“. Ein Schwerpunkt ist natürlich die Herausforderung für Politik und Wohnungswirtschaft, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen; entsprechend gibt es dazu ein eigenes Kapitel.

Sehr gefreut hat sich der vdw über die freundlichen Wünsche wichtiger Wegbegleiter, die wir in der Rubrik „Ein Wort zum vdw“ zusammengefasst haben.

Mit Blick auf „Nachhaltigkeit“, das Leitthema des laufenden Jahres, lautet eine Kapitelüberschrift „modern, innovativ, nachhaltig“. Dort finden sich einige Zukunftsthemen, mit denen sich der vdw und seine Mitglieder auch aktuell schon befassen. ←

***Also: Klicken Sie mal vorbei!***

***Über Ihr Feedback freuen wir uns sehr!***





Jahresbericht  
2020 / 2021



Der vdiw-Vorstand im Gespräch

Verbandsleiterin Dr. Susanne Schmidt  
Präsidentin Berndt Henze

Quartier



Die Absichten des von Land Niedersachsen geförderten „Quartierskonzepts“ im Sommer 2019 war für den vdiw nur ein Zwischen Schritt. Das Thema bleibt weiterhin aktuell, da die Tagesordnung „Zukunft“ sich in der Zeit von Corona wiederholt gezeigt hat, welches Wohl etablierter MieterInnen und hochpreisige Quartiersentwicklungen haben. Viele Wohnungsernehmer stellen sich etwas einseitig, segregierten MieterInnen vor, anstatt zum Bekanntheit oder wider ihre Absicht im Aktiven zu sein.

Neben den sozialen Aspekten des Quartierskonzepts (wie immer mehr auch integrierte energetische Quartierskonzepte in den Vordergrund) ist gegen eine Beibehaltung sozialer, demokratischer, sozialer, wirtschaftlicher, sozialer, sozialer und sozialer Aspekte die technische und wirtschaftliche Integration von Quartieren auf der Zeit und koordinierte Maßnahmen, um Maßnahmen/Entscheidungen hinsichtlich zu reduzieren. Dafür sind u.a. soziale Vergleiche/Bedingungen. Daher sind sich der vdiw ist relevant für den Ausbau von MieterInnenprojekten an.

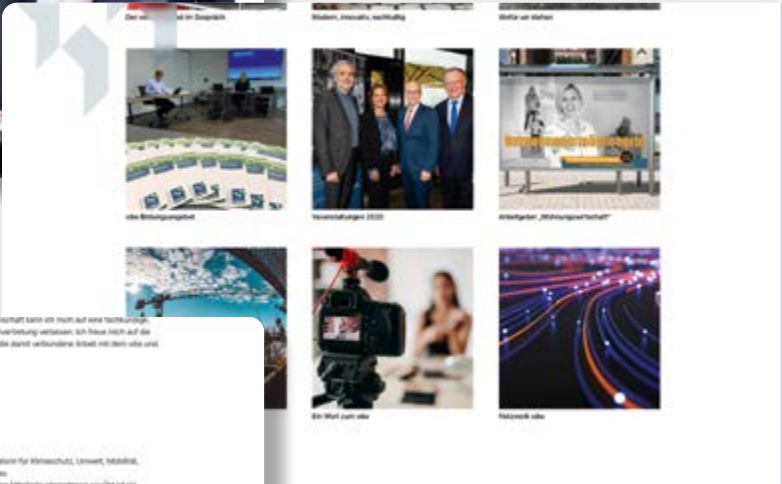
Der vdiw hat sich im Verband in eine umfangreiche Selbstregulierung zum MieterInnen-Quartierskonzept gefordert.

Derzeit befindet sich die Initiative in Niedersachsen (vdiw) an der die vdiw (vdiw) beteiligt ist. So soll auf Landesebene ein „Zusatz für gute MieterInnenprojekte“ gegründet werden. Ergänzt durch weitere der vdiw ist die

Öffentliche Wohnungsbau-Gesellschaft kann sich nicht auf eine bestimmte, sich und zentralisierte Eigentümerrolle verlassen. Ich freue mich auf die künftigen Herausforderungen und die damit verbundene Arbeit mit den vdiw und all seinen Mitgliedern.

**Arne Sinnemann**  
Beauftragter  
Freie Hansestadt Bremen, Die Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Der vdiw ist neben sozial orientierten Mitgliedsunternehmen vor Ort ist ein wichtiger strategischer Partner für die Freie Hansestadt Bremen. Ich möchte mich für die sehr fruchtbare Zusammenarbeit in besonderen Zeiten bedanken und freue mich auf die weitere intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

**Axel Gedaschko**  
Präsident  
GVN Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen  
Besonders in dieser pandemischen Zeiten stehen die Wohnungsernehmer in Niedersachsen und Bremen und überall in Deutschland zu ihrer Verantwortung. Wir wissen nicht, was es kommen wird und welche die Entwicklung gibt. Aber die Wohnungsbau-Gesellschaft des vdiw ist begeistert und erhebt, das heißt außer Frage. Gemeinsam mit den Mitgliedern in vdiw Niedersachsen Bremen wissen wir uns für gute Rahmenbedingungen an. Gemeinsam, als vdiw und GNV, haben wir und werden wir die politische Arbeit in Berlin und in den Ländern begeben und mit guten Ideen vorangehen. Mit einer gemeinsamen Hausarbeit auf ein spannendes Jahr 2021.



# TKG-Novelle mit wichtigen Neuerungen

Im vergangenen Dezember hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts („TKG-Novelle“) verabschiedet. Hiermit soll der Europäische Kodex für die elektronische Kommunikation (EU-Richtlinie 2018/1972) vom 20. Dezember 2018 umgesetzt werden. Nachdem der Bundestag am 29. Januar und der Bundesrat am 12. Februar darüber beraten haben, wurden umfangreiche Nachbesserungen am aktuellen Entwurf gefordert. Nach der Stellungnahme des Bundeskabinetts erfolgte am 1. März eine Anhörung im Bundestag. Nun soll Mitte April in der Lesung des Bundestages über den dann vorliegenden Gesetzentwurf abgestimmt werden, der dann folgend spätestens Mitte des Jahres in Kraft treten würde.

Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass die Umlagefähigkeit der Kosten gemäß §2 Nr. 15 der BetrKV gestrichen werden soll. Hierunter fallen alle Kosten für die Fernsehversorgung via Kabel, SAT, DVB-T und Glasfaser, die über Sammelverträge, die der Vermieter geschlossen hat, umgelegt werden. Eine Übergangsfrist von zwei Jahren steht im Entwurf. Nachdem aus der Wohnungswirtschaft und den Mittelständischen regionalen Netzbetreibern erhebliche Kritik geäußert wurde, ist davon auszugehen, dass es hier noch Änderungen geben wird, sei es, dass die Übergangsfristen verlängert werden (derzeit sind wieder vier Jahre im Gespräch) oder die Umlagefähigkeit erhalten bleibt, wenn sich der Eigentümer für eine Modernisierung seiner Hausverteilanlage mit Glasfaser entscheidet.

Generell muss man damit rechnen, dass die Umlagefähigkeit entweder ganz wegfällt oder stark an Bedingungen wie zum Beispiel den vorgenannten Aufbau eines Glasfasernetzes geknüpft wird. Auch ob die Übergangsfrist wesentlich über zwei Jahre hinausgehen wird, ist definitiv offen. Hier sind Lobbyisten und Verbände der Netzbetreiber genau so aktiv wie die Vertreter wohnungswirtschaftlicher Verbände und unterschiedlicher Verbraucherorganisationen. Wer sich durchsetzen wird, ist nach wie vor offen.



**AXEL WEISHAUP**

DSC Dietmar Schickel Consulting, Berlin

Somit sind alle Wohnungsunternehmen gefordert, ihre bisherigen Geschäftsmodelle oder Verträge zu prüfen und zu modifizieren, wenn statt eines „Einzelinkassos“ ein „Sammelvertrag“ mit einer noch längeren Laufzeit abgeschlossen wurde. Vertragspartner des Netzbetreibers im letzteren Fall ist der Vermieter und er haftet dauerhaft für die zu leistenden Entgelte, auch wenn gegenüber den Mietern eine Abrechnung im Rahmen der Betriebskosten nicht mehr möglich sein sollte.

Unabhängig von einem möglichen Wegfall der Umlagefähigkeit kommt noch, was häufig übersehen wird, dass die TKG-Novelle eine sogenannte „OPT-Out-Regelung“ vorsieht. Diese Regelung soll Mietern erlauben, sich nach 24 Monaten Mietdauer aus der Gemeinschaftsfernsehversorgung ohne Kündigung des Mietverhältnisses zu verabschieden. Der Aufwand einer unterjährigen Änderung einer einzelnen Betriebskostenabrechnung dürfte sicherlich einen nicht unerheblichen Aufwand bedeuten.

Wie auch immer der Gesetzentwurf umgesetzt wird, er wird auf alle Fälle dafür sorgen, dass allen Wohnungsunternehmen und allen Netzbetreibern spannende Zeiten bevorstehen. ←

Aus der Verbandsstatistik

## Setzt sich der **Trend** fort?

**Hannover / Bremen.** Aktuell läuft noch die Erhebung zur wohnungswirtschaftlichen Jahresstatistik. Und man darf gespannt sein, ob die Pandemie im Geschäftsjahr 2020 Auswirkungen auf die in den vergangenen Jahren stets gestiegene Investitionsbereitschaft der vdW-Mitgliedsunternehmen hat. Vor Jahresfrist hatten die Unternehmen noch angegeben, im Jahr 2020 insgesamt 1,509 Milliarden Euro ausgeben zu wollen, davon 814 Millionen Euro für Neubau, 377 Millionen Euro für Instandhaltung und 318 Millionen Euro für Modernisierungsmaßnahmen. ←



# Verbandsdirektorin wirbt für **Stiftungsprofessur**

**Hannover.** Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt macht sich für die Einrichtung einer Stiftungsprofessur am Standort Hamburg der EBZ Business School stark. Der Ausbau des „Studiiums Nord“ sei notwendig, heißt es in einem Schreiben der Verbandsdirektorin an die Mitgliedsunternehmen, um den Veränderungsprozessen und der zunehmenden Komplexität der Aufgaben gerecht zu werden. Neue Kunden- und Gesellschaftererwartungen, Digitalisierung, Klimaschutz, Baukosten, Bezahlbarkeit des Wohnens und Neubauerwartungen seien nur einige Schlagwörter. „Zur Bewältigung dieser Aufgaben benötigen die Unternehmen mehr höher qualifizierte Mitarbeiter“, betont Dr. Schmitt.

Um den Mitgliedsunternehmen für diese Herausforderungen eine optimale Bildungsinfrastruktur zur Verfügung zu stellen, hat der vdw mit der EBZ Business School eine ausgesprochen erfolgreiche Kooperation etabliert. Das Studium Nord an der EBZ Business School zeichnet sich durch seine Praxisnähe, seine hohe Flexibilität und die wichtige Möglichkeit, berufsbegleitend zu studieren, aus. Seit Gründung unserer Hochschule im Jahr 2008 haben sich 236 Studierende immatrikuliert, davon haben inzwischen 150 ihr Studium erfolgreich mit einem Abschluss absolviert.

Mit Hilfe einer Stiftungsprofessur für den Norden soll den Studierenden künftig ein fester Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen die personellen Ressourcen für Studienberatung und -betreuung aufgestockt werden.

Die Finanzierung soll nach Worten der Verbandsdirektorin auf möglichst viele Schultern verteilt werden: „Wir suchen deshalb Mitgliedsunternehmen, die sich mit einem Beitrag von 500 bis 2500 Euro pro Jahr beteiligen.“ Das Engagement würde die Arbeitgeberattraktivität weiter verbessern, biete neue Chancen bei der Personalentwicklung und unterstreiche die soziale Verantwortung der Wohnungswirtschaft bei Themen wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Digitalisierung. Schon wenige Tage nach dem Appell an die Wohnungsunternehmen, haben einige vdw-Mitglieder ihre Unterstützung angekündigt. Hilfsbereitschaft, die zum Nachahmen animiert. ←

---

Online-Seminar „Durchführung der Generalversammlung in Zeiten von Corona“

## **Startschuss** für das **neue Team** in der **Rechtsberatung** des vdw

**Hannover.** Mit einem Online-Seminar vor mehr als 60 Teilnehmern hat das neue Team in der Rechtsberatung des vdw Niedersachsen Bremen, Sarah Leuninger und Oliver Kraski, Anfang März seinen Einstand gegeben. Gemeinsam mit der vdw-Prüfungsabteilung, vertreten durch Heiko Günther, und mit Unterstützung aus der Praxis durch Lutz Weber, Vorstand vom Bauverein Rüstringen, gaben sie eineinhalb Stunden einen Einblick in die Thematik „Generalversammlung der Genossenschaft in den Zeiten der Corona-Pandemie“.

Dabei ging es um die rechtlichen Rahmenbedingungen, die derzeit für die coronagerechte Planung und Durchführung von Generalversammlungen gelten, und einen Überblick über rechtskonforme Alternativen zur herkömmlichen Präsenzveranstaltung, z.B. die Generalversammlung im Umlaufverfahren bzw. in digitaler Form.

Fazit: Es gibt verschiedenste Möglichkeiten, eine Generalversammlung durchzuführen und abzuhalten. Alle Möglichkeiten haben ihre Vor- und Nachteile, die zu berücksichtigen und abzuwägen sind. Jede Genossenschaft muss daher prüfen und bewerten, welcher Weg der bestmögliche ist. Es empfiehlt sich, sich frühzeitig mit den einzelnen Möglichkeiten auseinanderzusetzen, damit man genügend Zeit für die Vorbereitungen hat und mögliche Probleme behoben werden können.

Zahlreiche Fragen aus dem Zuschauerkreis wurden direkt in der Veranstaltung, aber auch im Nachgang beantwortet. ←



Langjähriger vdw-Justiziar  
Heinrich Kleine Arndt nun  
im Ruhestand

**„Viele  
Themen  
wirken auf die  
Wohnungs-  
wirtschaft  
ein“**

**Hannover/Bremen.** 28 Jahre lang war Rechtsanwalt Heinrich Kleine Arndt als Justiziar für den vdw Niedersachsen Bremen tätig. Sein Vorteil: Neben dem Jurastudium konnte er auch eine Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft vorweisen. Die Mitgliedsunternehmen fanden bei ihm in all den Jahren somit nicht nur juristischen Rat, sondern insbesondere auch ganz praktische wohnungswirtschaftliche Tipps zum Beispiel im Umgang mit Mietern oder bei der Beachtung neuer Gesetze.

Neben unzähligen Rechtsberatungen hat Kleine Arndt auch eine Vielzahl juristischer Seminare angeboten. Zudem ist er als Lehrkraft an der BBS Springe vielen angehenden Immobilienkaufleuten bekannt. Stets hat er dabei den Lehrstoff auf seine ganz spezielle Weise sehr anschaulich vermitteln können. Bei ihm war die rechtsanwaltliche Beurteilung eines Sachverhalts stets auch mit dem Wissen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis verknüpft.

Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt und Prüfungsdirektor Gerhard Viemann zollten Kleine Arndt allerhöchste Anerkennung. Seine fachliche Kompetenz, sein Einfühlungsvermögen und sein stets freundliches Auftreten hätten die Arbeit des Verbands über viele Jahre geprägt. Dies zeige auch die Wertschätzung, die viele Wohnungsunternehmen dem vdw-Justiziaren entgegengebracht haben.

Wir haben zum Abschied mit Heinrich Kleine Arndt noch ein kurzes Gespräch geführt:

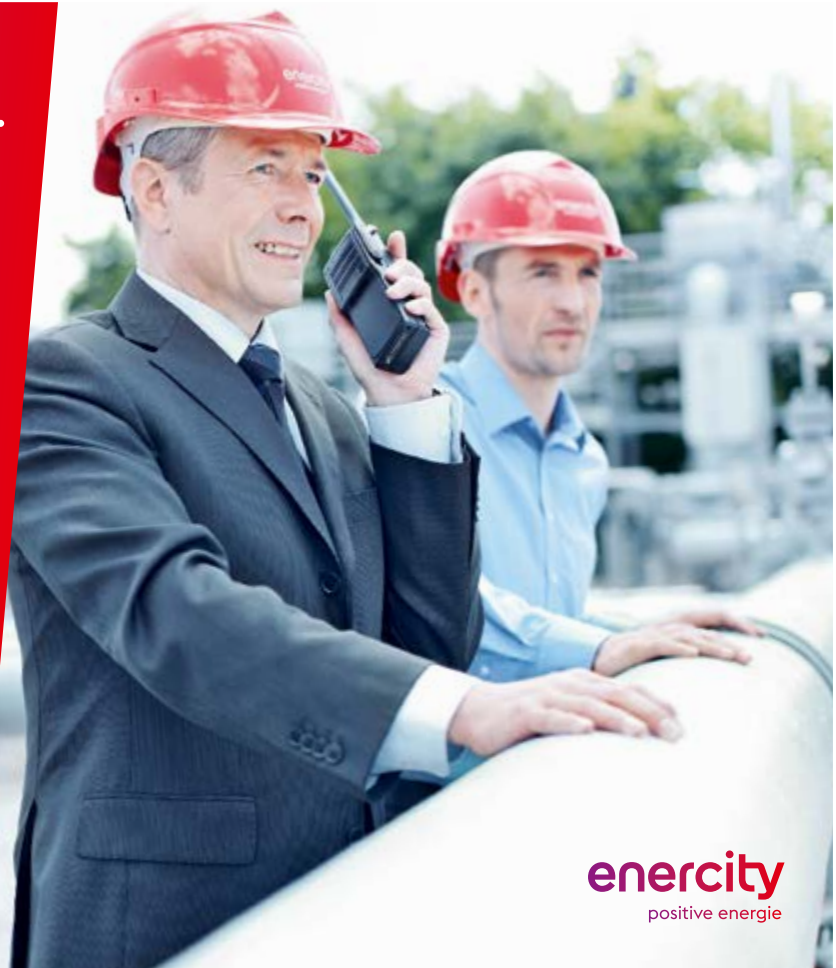


## Ihr Energiepartner. Ganz persönlich.

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.**



**magazin: Herr Kleine Arndt, der offizielle Abschied liegt jetzt einige Tage zurück, was hat Sie bei Ihrer Arbeit für die Wohnungswirtschaft stets am meisten beeindruckt?**

**Heinrich Kleine Arndt:** Am meisten beeindruckt hat mich immer die Vielfalt an Anforderungen aus unterschiedlichen Bereichen, die auf die Wohnungswirtschaft einwirken. Man muss bauliche und technische Themen, wirtschaftliche Fragen, rechtliche Probleme und last but not least soziale Fragestellungen wegen des Zusammenlebens unserer Kunden und Mieter in Nachbarschaften im Auge behalten.

**Die Herausforderungen für jedes einzelne Wohnungsunternehmen werden immer komplexer; Gesetze, Verordnungen und Rechtsprechungen spielen dabei eine wesentliche Rolle. Wie sehen Sie in diesem Zusammenhang die Rolle der Rechtsberatung durch den vdw?**

**Kleine Arndt:** Die Gesetzgeber auf allen Ebenen – EU, Bund, Länder – sind sehr produktiv, außerdem entwickeln die Gerichte das Recht ständig fort. Da sind Spezialisten gefragt, die die neuen Rechtsentwicklungen aus dem Genossen- und Gesellschaftsrecht, dem Mietrecht, Baurecht, Arbeitsrecht beherrschen. Mit der vdw-Rechtsberatung und durch die Zusammenarbeit mit dem Rechtsanwaltsbüro EinsFünfAcht ist es möglich, die Bearbeitung der Rechtsfragen aus unterschiedlichen Rechtsbereichen zum Vorteil der Mitgliedsunternehmen auf mehrere Schultern zu verteilen.

**Besonders am Herzen lag Ihnen immer auch die Ausbildung der Immobilienkaufleute. Wie hat sich die Arbeit als „Lehrer“ verändert? Auf was müssen die Ausbildungsbetriebe Ihrer Ansicht nach in Zukunft noch mehr achten?**

**Kleine Arndt:** Die Wohnungswirtschaft unterliegt ständigen Veränderungen. Das muss sich auch in den Ausbildungsordnungen für die duale Ausbildung zum Immobilienkaufmann widerspiegeln. Das gilt z.B. für das Thema der Digitalisierung oder auch der Quartiersentwicklung. Bei dem letzteren Thema gilt es, die Azubis dafür zu sensibilisieren, dass über das Gebäude hinaus auch das Wohnquartier in den Blick genommen werden muss.

**Noch ein Gruß an die Wohnungsunternehmer und die Mitarbeiter in den vdw-Unternehmen?**

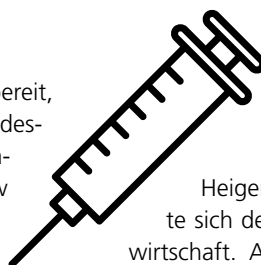
**Kleine Arndt:** Leider hat Corona in 2020 die persönlichen Begegnungen mit Wohnungsunternehmern und Mitarbeitern verhindert. Ich hätte mich gern von vielen engagierten Menschen, die ich im Laufe meiner Berufsjahre kennengelernt habe, persönlich verabschiedet. Ich bedanke mich für die freundlichen Worte aus Mitgliedsunternehmen zum Einstieg in meinen Ruhestand und wünsche meinerseits weiter viel Erfolg bei der erfolgreichen Bewältigung von neuen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.

**Danke fürs Gespräch und viel Spaß im Ruhestand.** ←

# Wohnungswirtschaft will dezentrale Impfstrategie unterstützen

**Hannover.** Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist bereit, eine dezentrale Impfstrategie der Niedersächsischen Landesregierung räumlich und organisatorisch zu unterstützen. Darauf hat Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Niedersachsen Bremen, im März hingewiesen. Bei einer Mitgliederbefragung haben spontan mehr als 30 Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften ihre Unterstützung zugesagt.

Zum einen würden die vdw-Mitgliedsunternehmen kostenlos geeignete Gemeinschaftsräume in ihren Quartieren für den Einsatz mobiler Impfteams zur Verfügung stellen. Zum anderen gewährleisten die Unternehmen auch die Bereitstellung und Weiterleitung entsprechender Informationen. Dies könnte über Anschreiben, Aushänge, Veröffentlichungen im Internet bzw. in Mieterzeitschriften und direkte Ansprache erfolgen.



Auf dieses Unterstützungsangebot hatte der vdw auch den für die Bekämpfung der Corona-Pandemie zuständigen Staatssekretär Heiger Scholz hingewiesen. In seiner Antwort bedankte sich der Staatssekretär für die Initiative der Wohnungswirtschaft. Auch gegenüber dem Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Landkreistages, Prof. Dr. Hubert Meyer, hatte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Schmitt für ein gemeinsames Vorgehen von Landkreisen und Wohnungswirtschaft geworben. Mit Erfolg, wie die Verbandsdirektorin betont: „Der Landkreistag hat unser freundliches Hilfsangebot in der ‚Coronarunde‘ mit der Landesregierung per Landräteschreiben weitergeleitet. Wir sind zuversichtlich, dass sich vor Ort nun erfolgreiche Allianzen bilden.“ ←

Difu-Studie zum Klimaschutz im Gebäudebereich

## Das Quartier wird immer wichtiger

**Hannover.** Im Strategieforum „Wohnungswirtschaft“ des Grünen Wirtschaftsdialogs haben die führenden Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit Sommer 2020 in einem gemeinsamen Diskussionsprozess Handlungsfelder identifiziert, in denen der Beitrag von Wohnungsunternehmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung insbesondere im Gebäudebestand deutliche Potenziale bietet. Gleichzeitig sehen sich die Unternehmen aber auch vor großen Herausforderungen, sowohl ihren Beitrag zu leisten, die Bestände wirtschaftlich zu betreiben als auch das übergeordnete Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu verfolgen.

Bei der Ausgestaltung zukünftiger regulatorischer Rahmenseetzungen und Förderangebote soll die Frage handlungsleitend werden, wie eine solche Balance zwischen politischen Forderungen, Investitionen, Finanzierbarkeit und Berücksichtigung von Mieterinteressen mit Blick auf das gemeinsame Ziel einer Umsetzung der Pariser Klimaziele erreicht werden kann.

Die Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik soll als Grundlage für eine gemeinsame Diskussion von Politik und Wohnungsunternehmen dienen und die relevanten Themen- und

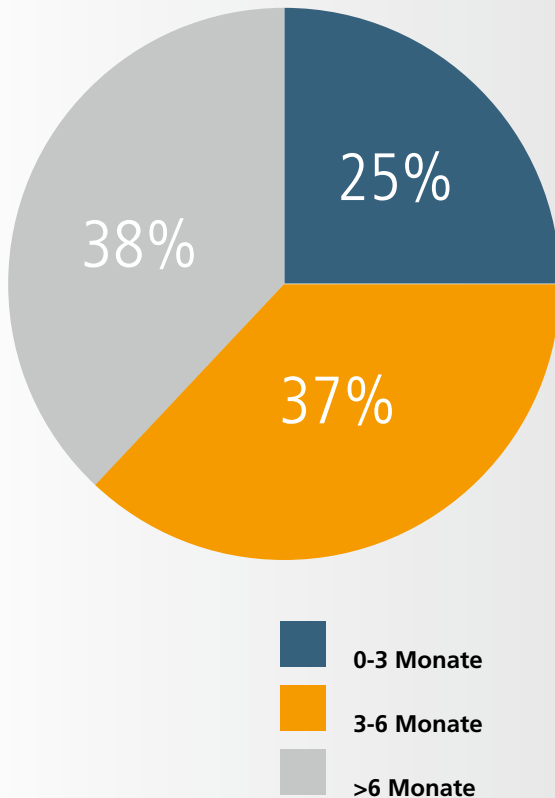
Handlungsfelder aufmachen. Die Studie kommt auch auf die besondere Rolle des Quartiers und die Handlungsoptionen der Wohnungswirtschaft zu sprechen. Eine treffende Formulierung lautet:

„Aus Sicht der Wohnungswirtschaft müssen Quartiere als ‚Kraftwerk der Zukunft‘ verstanden werden. Das Quartier als Handlungsebene bietet nicht nur enorme Potenziale zur Implementierung nachhaltiger Ansätze der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, sondern auch große Chancen, die Ziele der Klimaanpassung zu forcieren.“ ←





# Laufzeit von Bauanträgen in Niedersachsen und Bremen



Einem weiteren Ärgernis sind der vdw und der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen mit einer Unternehmensbefragung auf den Grund gegangen: Wie lange dauern Baugenehmigungsverfahren? Das Ergebnis: Wohnungsbauunternehmen warten in Niedersachsen und Bremen oft ein Jahr und länger auf die Genehmigung eines Bauantrags. In Einzelfällen dauern die Verfahren sogar 18 Monate. Die Mehrheit der Unternehmen (38 Prozent) beklagt Laufzeiten bei Bauanträgen von mehr als sechs Monaten. 37 Prozent der befragten Unternehmen melden eine Verfahrensdauer von drei bis sechs Monaten, bei 25 Prozent liegt innerhalb von höchstens drei Monaten eine Baugenehmigung vor. An der Befragung haben sich 80 Unternehmen unterschiedlichster Gesellschaftsform beteiligt, von der Genossenschaft bis zur Kapitalgesellschaft.

Die Wohnungswirtschaft weist seit vielen Jahren auf diese Missstände hin und hat vom Land auch schon dringend die Aufstockung der Bauämter mit qualifiziertem Personal gefordert. Nach der jüngsten Umfrage betonte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt: „Es ist mehr als ärgerlich, wenn Jahr für Jahr über die gleichen Probleme diskutiert werden muss. Dabei können wir es uns in Niedersachsen und Bremen nicht leisten, den Investoren am Wohnungsmarkt Knüppel zwischen die Beine zu werfen. Denn immer noch fehlt es landauf, landab an bezahlbarem Wohnraum. Aber wer zu lange auf eine Baugenehmigung warten muss, verliert nicht nur Zeit, sondern auch Geld und investiert irgendwann vielleicht gar nicht mehr in den Wohnungsbau. Die Leidtragenden sind dann wieder einmal die Mieterhaushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen, die händeringend eine bezahlbare Wohnung suchen.“

Wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden? Welche Hindernisse stehen dem sozialen Wohnungsbau im Weg? Dazu hatten der GdW und seine Regionalverbände die Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften befragt. Die Ergebnisse sind eindeutig: Mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen fordert ein Abspecken von Normen und Qualitätsanforderungen, rund ein Viertel spricht sich für günstigeres bzw. gezielt für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehendes Bauland aus.

## TOP 15: DIE WICHTIGSTEN MAßNAHMEN FÜR MEHR BEZAHLBARES BAUEN UND WOHNEN

Die Bundesregierung sollte diese Maßnahmen aus Sicht der sozial orientierten Wohnungsunternehmen am dringendsten umsetzen

in % der antwortenden Unternehmen

1. Normen/Qualitätsanforderungen abspecken	34,8 %
2. Bauland verbilligt/bevorzugt abgeben	24,8 %
3. Baurechtschaffung beschleunigen	17,7 %
4. Investitionsbremsen im Mietrecht beenden (Mietendeckel, Mietpreisbremse u.ä.)	17,0 %
5. Baukostenzuschüsse gewähren	12,1 %
6. Bauland bereitstellen	11,3 %
7. Baukosten reduzieren	9,9 %
8. Bauordnungen harmonisieren	9,9 %
9. Fördermittel erhöhen	9,9 %
10. Klimaschutzziele wirtschaftlich machen/regionalisieren/flexibilisieren	9,9 %
11. Mittel des sozialen Wohnungsbaus erhöhen	7,1 %
12. Konditionen für Mittel des sozialen Wohnungsbaus marktgerechter ausgestalten	7,1 %
13. Subjektförderung/Wohngeld aufwerten	5,7 %
14. Hindernisse für dezentrale Energieerzeugung abbauen	5,0 %
15. Förderung für energetische Sanierung erhöhen	5,0 %



Land Niedersachsen gründet Bündnis für gute Nachbarschaft

# Zusammenhalt im Quartier ist entscheidend

**Hannover.** Gute Nachbarschaft hat eine besondere Bedeutung für ein sicheres und positives Lebensgefühl im Quartier. Sie ist Ausdruck eines intakten und solidarischen Gemeinwesens. In der Corona-Pandemie hat dies eine neue Relevanz bekommen. Gute Nachbarschaft zeichnet sich durch Menschen aus, die bereit sind, sich für das Gemeinwesen im Quartier durch Engagement und Solidarität aktiv einzusetzen und Verantwortung zu übernehmen. Denn Zusammenhalt wird vor Ort von den Menschen gestaltet, die dort leben. Die Stärkung dieses gemeinschaftlichen Miteinanders führt zur spürbaren Verbesserung der Situationen für die Menschen in den Quartieren. Wenn Kommunikation und Miteinander in der Nachbarschaft und im Quartier gelingen, ist ein Grundstein für Problemlösung, Krisenbewältigung und Kompromissfindung auch auf anderen Gebieten gelegt.

Dies gilt aber eben nicht nur für die Ebene im Quartier. Auch auf Landesebene müssen die vielfältigen Aktivitäten in diesem Themenbereich gebündelt und fokussiert werden.

Dazu wurde nun das „Bündnis für gute Nachbarschaft“ ins Leben gerufen, in dem gemeinsam mit den unterschiedlichen gesellschaftlichen Akteuren das nachbarschaftliche Zusammenleben in Niedersachsen gestärkt werden soll.

## Dazu möchte das Bündnis

- Vorbild sein, aktivieren und Impulse geben
- Expertise vernetzen und Austausch organisieren
- Konzepte entwickeln und Lösungswege aufzeigen

- Ehrenamtliches und hauptamtliches Engagement zueinander bringen
- Vorhandene Strukturen und Treffpunkte bekannt machen, Ansprechewege für Initiativen und Ehrenamtliche ebnen und das Zusammenwirken stärken
- Beratung und Unterstützung in Krisen und Konfliktsituationen leisten und Wege zur Selbsthilfe aufzeigen;
- Dialog- und Ansprechpartner für Politik und Öffentlichkeit sein
- Frauenfeindlichkeit, Rassismus, Antisemitismus und Gewalt entgegenreten
- Schutz, Sicherheit und Inklusion stärken, insbesondere für Frauen, Kinder und Menschen mit besonderen Herausforderungen

Die Bündnismitglieder sind neben dem vdw Niedersachsen Bremen, der sich mit seiner Expertise im Bereich der Quartiersentwicklung auch in die Koordinierungsgruppe einbringen wird, die LAG der Träger der freien Wohlfahrtspflege, die die Bündnisgründung zusammen mit dem Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Olaf Lies initiiert hat, sowie z.B. die Interessenverbände im Bereich Wohnen und Grundeigentum, die Industrie- und Handelskammern, die Einrichtungen des Gesundheitswesens, der Flüchtlingsrat Niedersachsen und viele mehr bis hin zu den Sparkassen, den Sport- und Freizeitvereinen, den Kultureinrichtungen und nicht zuletzt den Kirchen. ←





# Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.

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

 **Minol**

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

**KALO**  
*einfach persönlicher.*

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

Erfahren Sie mehr unter:  
[eed.kalo.de](http://eed.kalo.de)



Sprechen Sie mit uns persönlich! T 040 23775-0

KALORIMETA GmbH · [info@kalo.de](mailto:info@kalo.de) · [www.kalo.de](http://www.kalo.de)

Folgen Sie uns auf







# Bodenpolitik wird für Kommunen zum Schlüssel der Stadtentwicklung

Kommunen können durch eine strategische Bodenpolitik die verloren gegangene Handlungsfähigkeit sowie Gestaltungsoptionen für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Dies zeigt eine neue Studie, die das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in Kooperation mit 14 deutschen Städten durchführte.

Die Flächenreserven vieler Städte und Gemeinden sind nahezu aufgebraucht. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums werden jedoch dringend geeignete Grundstücke benötigt, unter anderem um die soziale Wohnraumversorgung zu sichern. Die weiterhin steigenden Bodenpreise führen dazu, dass auch die Finanzierung zentraler Aufgaben der Daseinsvorsorge zunehmend schwieriger wird.

Damit wird „die Bodenfrage“ zur Schlüsselfrage für eine nachhaltige, am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete Entwicklung der Städte und Gemeinden. Aus diesem Grund untersuchte das Difu gemeinsam mit 14 Städten, welche Möglichkeiten und Chancen sich durch eine veränderte kommunale Bodenpolitik eröffnen können. An der vom Deutschen Städtetag unterstützten Studie beteiligten sich mit Braunschweig und Oldenburg auch zwei Städte aus dem vdW-Verbandsgebiet.

In seinem Bericht gibt das Difu praktische Empfehlungen zur Implementierung bodenpolitischer Strategien in den Kommunen. Im Fokus steht dabei ein besseres Zusammenwirken von Liegenschaftspolitik, Stadtentwicklungspolitik und Stadtplanung. Eine wirksame kommunale Bodenpolitik muss daher einer ressortübergreifenden kommunalen Gesamtstrategie folgen und die stadtentwicklungs- und liegenschaftspolitischen Strategien und Instrumente konsequent koppeln. Auch Bund und Länder sind gefragt.

## Zentrale Schlussfolgerungen der Studie:

### **Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens vermeiden**

Zunächst geht es darum, den strategischen, operativen und finanziellen Nutzen zu ermitteln, der mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden ist. Gemeinwohl und Nachhaltigkeit sind hierfür die Leitlinien. Neben der Sichtung des Liegenschaftsportfolios und der Überprüfung aktueller Zweckbindungen gilt es, den Erhalt und die Erweiterung des nicht zweckgebundenen Liegenschaftsvermögens (Flächenreserve) im erforderlichen Umfang sowie die langfristige Sicherung der am Gemeinwohl orientierten Nutzung bei der Vergabe (Konzeptvergabe, Erbbaurecht etc.) in den Blick zu nehmen. Ein Ausverkauf des kommunalen Liegenschaftsvermögens ist keine Option. Ganz im Gegenteil – das kommunale Liegenschaftsvermögen ist als Grundlage für künftige Entwicklungen und Generationen zu erhalten und zu erweitern.

### **Weg vom Höchstgebotsprinzip hin zum „Bestgebotsprinzip“**

Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke sollte künftig das beste Konzept zum Zuge kommen und nicht mehr nach Höchstgebotsprinzip entschieden werden. Dies wirkt preisdämpfend und entspricht den Zielen des Gemeinwohls.



### Regelungen des Erbbaurechts nutzen

Bei der Vergabe von Grundstücken sollten die Möglichkeiten des Erbbaurechts genutzt werden. Dadurch wird der Stadt beispielsweise die Möglichkeit eröffnet, bei Gewerbegrundstücken im Falle von Betriebsaufgaben neu über die Nutzung der Grundstücke zu entscheiden und das längere Brachliegen von Flächen zu vermeiden. Und bei der Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau können zudem Mietpreisbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts erreicht werden, d.h. deutlich länger als beim Verkauf.

### Verstärkt auf Baulandmodelle setzen

Baulandmodelle, bei denen die Kommune zwischenfinanziert, sind ein weiteres wichtiges Instrument. Hier können Ankaufsmöglichkeiten gleich integriert werden. „Die Nutzung von Baulandmodellen ist nicht nur legitim und im Interesse einer am Gemeinwohl orientierten Entwicklung, sie ist auch fair, da die Kosten der Baulandentwicklung aus der daraus folgenden Wertehöpfung der Grundstücke finanziert werden“, so die Stadtforscherin Ricarda Pätzold, Mitautorin der Studie. „Bei konsequenter Handhabung ist auch bei Baulandmodellen mit einer preisdämpfenden Wirkung auf den Bodenmarkt zu rechnen.“ Gute Beispiele liefern hier die Städte Münster und Ulm.

### Vorhandene Instrumente konsequent nutzen

Die Städte müssen das vorhandene rechtliche Instrumentarium konsequent nutzen. Gerade wenn das – grundsätzlich vorzuziehende – kooperative Vorgehen zu keinen befriedigenden Ergebnissen führt. Politisch Entscheidungstragende müssen sich mit Mut und Kraft gegen Widerstände durchsetzen, wenn dies im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist – auch wenn dies angesichts der Zersplitterung der Parteienlandschaft in den Räten zunehmend schwerer zu werden scheint. Schließlich geht es hierbei um nicht weniger als die Wahrnehmung des mit der kommunalen Selbstverwaltung verbundenen Gestaltungsauftrags.

### Rückenwind von Bund und Ländern notwendig

Schließlich adressiert das Forschungsteam auch Empfehlungen an Bund und Länder. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche kommunale Bodenpolitik müssen verbessert werden. Der Fokus liegt hier u.a. auf der Dämpfung der rasanten Entwicklung der Immobilienpreise und der Abkehr von der Vergabepaxis zum Höchstpreis als generelles Prinzip. Denn die öffentliche Hand darf den „Schatz“ ihres Liegenschaftsvermögens nicht achtlos weggeben, und sie darf nicht selbst zum Preistreiber auf den Immobilienmärkten werden.

**Die Studie ist unter [www.difu.de/publikationen](http://www.difu.de/publikationen) kostenlos abrufbar. ←**

**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](http://www.tece.com)



# Schönheitskur macht aus Bauruine ein Schmuckstück

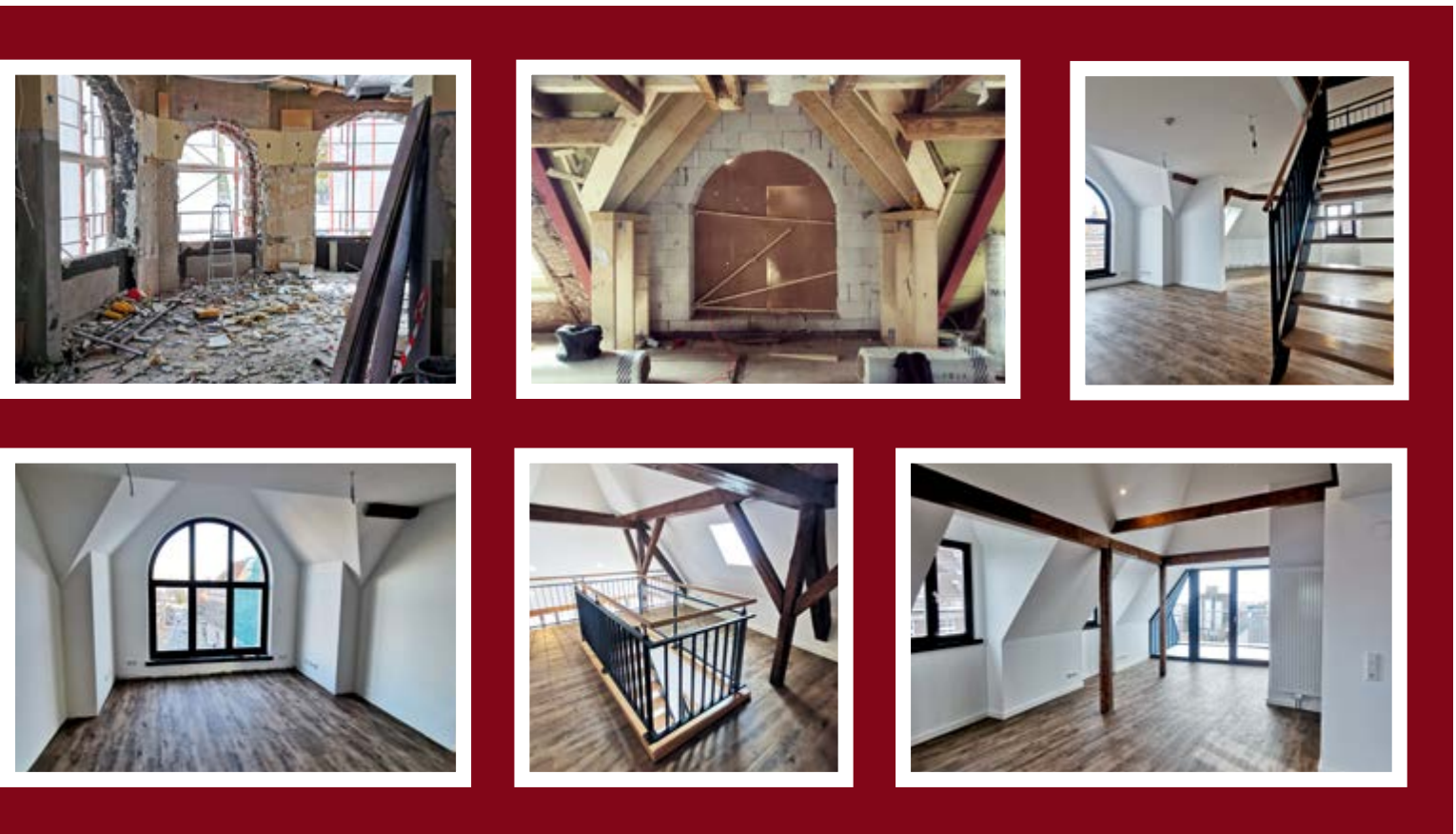


**Emden.** Die GEWOBA Emden hat eine besondere Herausforderung mit Bravour gemeistert. Immerhin galt es, ein mehr als 100 Jahre altes Wohn- und Geschäftshaus an städtebaulich sensibler Stelle rundum zu sanieren. Das Gebäude, einst Standort der „Hai-fischbar“, war – vorsichtig formuliert – in die Jahre gekommen. Zu Beginn der Sanierungsarbeiten waren unter anderem Gutachten nötig, um die Statik im mittleren Bereich des Hauses überhaupt abzusichern. Dennoch ist es der kommunalen Wohnungsgesellschaft gelungen, aus der arg vernachlässigten Bauruine ein wahres Schmuckstück zu machen. Geschäftsführer Olaf Neumann blickt nicht ohne Stolz zurück: „Dass hier auf dem Dachboden Tauben gehaust haben, kann man sich kaum vorstellen, wenn man das wunderschöne Endergebnis sieht. Denn im Obergeschoss befindet sich jetzt eine der wahrscheinlich schönsten Mietwohnungen Emdens.“ Außerdem werden drei Gewerbemieten in dem Haus Platz finden. Im Erdgeschoss soll ein Gastronomiebetrieb einziehen. Damit würde man an die Tradition des Gebäudes am Schweckendieckplatz anknüpfen.

„Bei den Baumaßnahmen mussten wir uns an heute geltendes Baurecht und an die Vorgaben des Denkmalschutzes halten“, berichtet Neumann. So bestehen die Fensterrahmen aus Deutscher Eiche, und die Energieeffizienz entspricht den KfW-Vorgaben für denkmalgeschützte Gebäude. Damit alle Etagen auch barrierefrei zugänglich sind, wurde ein Fahrstuhl eingebaut, der sich an drei Seiten öffnen lässt. ←







# Namen und Nachrichten



## Einfach schön

↑ Seit mehr als einem Jahr, seit Beginn der Pandemie, treffen sich jeden Abend um 18 Uhr Bewohnerinnen des Beginenhofes in der Bremer Neustadt und singen gemeinsam bis zu fünf Lieder. Initiatorin ist Christine Siebel (links). Zunächst war die Aktion als kleines Dankeschön etwa für Pflegekräfte gedacht. Mittlerweile gehört der tägliche Auftritt zum Alltag in der Wohnanlage. Natürlich steht der Infektionsschutz auch hier an erster Stelle. Der Beginenhof, ursprünglich als reine Frauenwohnanlage geplant, hält offene Laubengänge bereit. So kann jede Sängerin vor dem Wetter geschützt, aber trotzdem vor der eigenen Haustür stehen, mit großem Abstand zur nächsten Nachbarin.

## Neue Wege

Die Stadt Celle will die Verwaltung und Unterhaltung kommunaler Gebäude künftig nicht mehr selbst erledigen. Als naheliegende Lösung wird nun die städtische Wohnungsgesellschaft WBG in den Blick genommen. Zunächst will man mit dem Bau bzw. der Erweiterung von zwei Kindergärten beginnen. Später sollen auch die bereits bestehenden Kitas an die WBG übergeben werden.

## Ganz einfach

Die Lüwobau hat in Lüneburg mit dem Carsharing-Anbieter Cambio eine Vereinbarung getroffen, von denen die Mieter auf einfache Art und Weise profitieren: Zum einen müssen sie die einmalige Anmeldegebühr nicht bezahlen. Außerdem zahlen Lüwobau-Kunden nur dann für einen Leihwagen, wenn sie ihn nutzen – völlig ohne monatliche Grundgebühr. Cambio hat drei Leihstationen in den Lüwobau-Quartieren eingerichtet.

## Neubau I

Die STÄWOG in Bremerhaven feiert in diesem Jahr nicht nur ihr 80-jähriges Bestehen, sondern treibt auch ihre Neubauaktivitäten voran. Im Stadtteil Surheide entstehen 20 barrierefreie Wohnungen. Für Strom und Wärme im Gebäude sorgt ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk. Weiterer Clou: Eine Dachterrasse steht allen Bewohnern zur Verfügung.

## Neubau II

Die kwg Hildesheim investiert 2,4 Millionen Euro für neuen Wohnraum in der Gronauer Innenstadt. Das Fundament für den Neubau an der Burgstraße, in dem 14 barrierefreie Mietwohnungen geplant sind, ist fertig. Im Februar 2022 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

## Neubau III

Die Wohnbau Diepholz errichtet auf einem Erbpachtgrundstück in Brinkum einen Neubau mit zwölf Wohnungen. Mitte 2022 soll der Bau fertig sein. Die Bausumme beläuft sich auf 1,3 Millionen Euro, die Gemeinde Stuhr übernimmt ein Viertel davon. Im Gegenzug verpflichtet sich die Wohnbau, in den ersten zehn Jahren maximal 7,50 Euro Miete pro Quadratmeter zu verlangen. Erst kürzlich hatte das Unternehmen in Diepholz zehn bezahlbare Wohnungen (Mietpreis: 5,90 Euro pro Quadratmeter) fertiggestellt.

## Unbürokratisch

Der Bauverein Papenburg hat bereits im Februar gemeinsam mit einem mobilen Pflegedienst Impftermine für seine älteren Mitglieder organisiert. Insgesamt haben 16 über 80-Jährige von dem Hilfsangebot Gebrauch gemacht.





### Premiere

↑ Die NEULAND in Wolfsburg hat im Bauprojekt „Kurt 2.0“ die ersten neuen Mieter begrüßt. Die 218 Wohnungen werden in den kommenden Wochen sukzessive fertiggestellt und vermietet. Mehr als 1 000 Interessenten hatten sich für eine der Wohnungen vormerken lassen. Ein besonderes Augenmerk hat das Unternehmen auf die Bewohnerstruktur in den neuartigen,

zweigeschossigen Cluster-Wohnungen gelegt. Das sind jeweils fünf eigenständige, kleine Apartments mit großer Gemeinschaftsfläche. Mit diesem Konzept, das in Wolfsburg Premiere feiert, wird gleich mehreren gesellschaftlichen Strömungen Rechnung getragen. Geschäftsführer Hans-Dieter Brand zeigt die Vorteile auf: „Zum einen wird Vereinsamung vorgebeugt. Die Bewohner können Gesellschaft haben, können sich bei Bedarf aber in den ganz persönlichen Bereich zurück-

ziehen. Und zum anderen sinkt so der Flächenbedarf des Einzelnen durch die gemeinschaftlich genutzten Areale. Damit werden die Kosten verteilt und somit für den Einzelnen auf einem moderaten Niveau gehalten.“ Ein weiteres Plus: Die Gemeinschaftsflächen werden von der NEULAND ausgestattet. Die künftigen Mieter müssen quasi nur ein Bett und ihren Kleiderschrank mitbringen und können direkt einziehen.

### Schritt für Schritt

Die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt (KWG) kommt bei ihrem Vorzeigeprojekt Edelhöfe immer dichter ans Ziel. Inmitten der Helmstedter Innenstadt entstehen derzeit 45 Miet- und 20 Eigentumswohnungen. Unter anderem bereitet das DRK in dem Gebäudekomplex Angebote zum Betreuten Wohnen vor. Unweit von der Wohnbebauung hat die KWG jetzt eine Kindertagesstätte fertiggestellt. Die Einrichtung wird ebenfalls vom DRK betrieben

werden. Und es gibt in diesem Frühjahr noch einen weiteren Grund zur Freude bei der kreiseigenen Wohnungsgesellschaft: Die KWG feiert ihren 70. Gründungstag. Die Geschichte des Unternehmens sei „eine Erfolgsstory für die Menschen“, hieß es in der örtlichen Presse. Wenn die Pandemie überwunden ist, sollen alle Mieter zu einem großen Jubiläumsfest zusammenkommen, kündigte Geschäftsführer Wito Johann an.



### Nahversorgung

↑ Die Baugenossenschaft Wiederaufbau baut in der Braunschweiger Weststadt ein Einkaufszentrum mit Ärztehaus. 24 Millionen Euro soll der Neubaukomplex kosten, der im Sommer nächsten

Jahres fertiggestellt sein soll. Parallel zu den Bauarbeiten saniert die Wiederaufbau benachbarte Wohnungsbestände. „Damit hat der letzte Teil der Aufwertungsmaßnahme im Rheinviertel begonnen“, sagte Wiederaufbau-Vorstand Torsten Böttcher.



### Fast wie echt

↑ Das Hamburger Kreativteam „Dosenfutter“ um den Graffiti-Künstler Jonathan Sachau hat den Garagenhof an der Geschäftsstelle der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft fotorealistisch gestaltet. Die auffälligen Motive gefallen Anwohnern und Vorbeikommenden gleichermaßen.

### Neues Mitglied

Die hannoversche Johann Jobst Wagenersche Stiftung wurde vom vdw als neues, nunmehr 176. Mitglied aufgenommen. Zweck der im Jahr 1853 errichteten Stiftung ist die Unterstützung Bedürftiger, insbesondere von Menschen mit wirtschaftlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten. Die Unterstützung erfolgt durch preisgünstigen Wohnraum sowie sozial- und kulturpädagogische Leistungen. Die 79 Wohnungen in einem denkmalgeschützten Komplex zwischen Königsworther Platz und Ihme-Zentrum haben Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad, sind im Durchschnitt 35 Quadratmeter groß und kosten einschließlich Verwaltungsnebenkosten und Hausratsversicherung durchschnittlich weniger als sieben Euro pro Quadratmeter. Stiftungsvorsteher sind Gunda Pollok-Jabbi und Robert Kulle.



Nun konnten die ersten Mieter und Eigentümer im „Buchholzer Grün“ in ihre fertiggestellten Wohnungen und Reihenhäuser einziehen. Bis Anfang 2022 werden insgesamt circa 400 Wohnungen entstehen, von denen 25 Prozent öffentlich gefördert sind. In dem Quartier engagieren sich neben hanova u.a. der Spar- und Bauverein, die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr, meravis und Gundlach Immobilien.

### Fair

Die kommunale Wohnungsgesellschaft LüWoBau in Lüneburg verzichtet auch in der ersten Hälfte dieses Jahres auf die Erhöhung ihrer Bestandsmieten. Schon während des gesamten Jahres 2020 wurden keine Anpassungen vorgenommen. „Wir hoffen, dass wir auf diese Weise eine Entlastung bewirken und ein Gefühl der Sicherheit vermitteln können“, begründet Geschäftsführerin Heiderose Schäfke diese Entscheidung.

### Großzügig

Die GEWOBA hat 3 000 Euro für die Ausstattung eines Freizeittreffs in Bremerhaven-Leherheide gespendet. Mit dem Geld wurde ein sogenannter Technik-Raum ausgestattet. Außerdem gab es neue Geräte für den Fitnessbereich. Der Treffpunkt richtet sich in erster Linie an Kinder und Jugendliche.

### Für die Stadt

Die GBN Nienburg/Weser baut im Passivhausstandard einen Kindergarten für zwei Krippen- und drei Kindergartengruppen. Die kommunale Wohnungsgesellschaft plant die Fertigstellung zum 1. März 2022. Der Neubau wird der erste zweigeschossige Kindergarten in der Stadt sein.

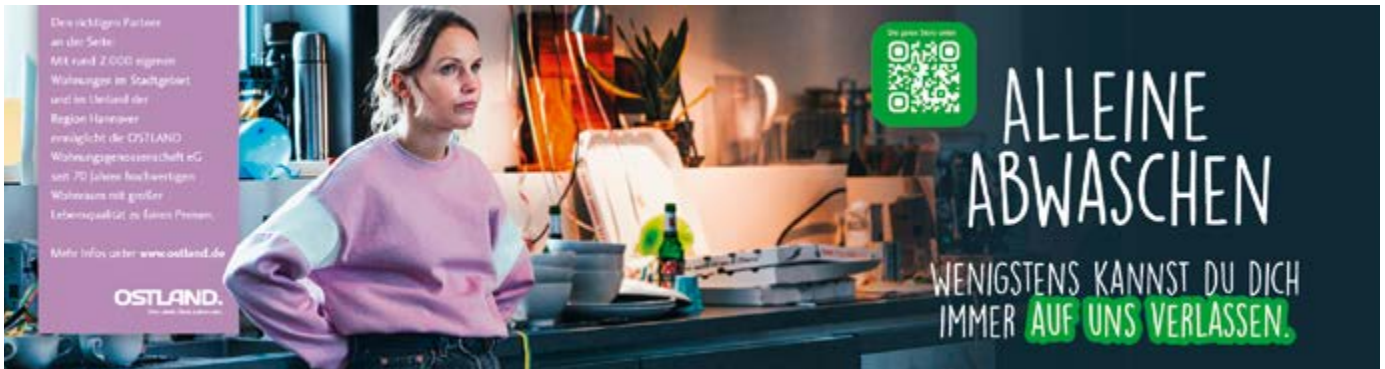
### Mehr Platz

Die KSG Hannover wird voraussichtlich Ende des Jahres mit dem Bau ihrer neuen Verwaltung beginnen. In der hannoverschen Südstadt wird ein mehrstöckiger Neubau mit rund 90 Büroarbeitsplätzen entstehen. Zunächst war geplant, auch noch Wohnungen und einen Lebensmitteldiscounter zu integrieren. Diesem Ansinnen hat der zuständige Bezirksrat jedoch nicht zugestimmt.

### Großbaustelle

← Im Oktober 2017 hat die kommunale Wohnungsgesellschaft hanova das rund sieben Hektar große Grundstück des Oststadtkrankenhauses samt Altimmoblie gekauft, das Areal im Nachgang überplant, nach Abriss des Gebäudes neu modelliert und eines der größten innerstädtischen Neubaugebiete in Hannover entwickelt.





## Emotional

↑ → Die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND startet eine neue Imagekampagne. Dazu wurden unter anderem zwei aktuelle Filme produziert, die auf der Homepage der OSTLAND abzurufen sind. Kurzer Tipp: Es lohnt sich! Die zentrale Botschaft: „Wir sind für Sie da.“ „Die Filme visualisieren unsere Werte und sind für ein junges Publikum gemacht“, erklärt Daniela Kremer, bei der Genossenschaft fürs Marketing zuständig. Regisseur der Filme ist Carl-Markus Gehrmann aus Lehrte. Die Filme werden zielgruppengerecht über Facebook und Instagram beworben und sind auch bei YouTube abrufbar. Begleitet wird die Kampagne mit Werbung, die in den hannoverschen Straßenbahnen an den Decken zu sehen ist.



Anzeige

## Wir sind Ihr Partner!

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

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

**Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung und Qualität!**

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

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



**JOHANNITER**  
Aus Liebe zum Leben

# Zur Person



← Nach mehr als 30 Jahren als Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg ist **Hans-Joachim Rolfes** (Bildmitte) in den Ruhestand gegangen. Sein Nachfolger ist **Markus Riesenbeck** (rechts), der bislang bei der GSG Oldenburg tätig war. Landrat **Johann Wimberg** würdigte die Verdienste von Rolfes und sprach von einer erfolgreichen Ära in der Geschichte des Unternehmens. Gesellschafter sind seit jeher der Landkreis Cloppenburg, alle Städte und Gemeinden des Landkreises sowie die Landessparkasse zu Oldenburg und seit 2018 die Norddeutsche Landesbank. Neben seiner Geschäftsführertätigkeit hat sich Hans-Joachim Rolfes auch ehrenamtlich in der Wohnungswirtschaft engagiert: Acht Jahre gehörte er dem vdw-Verbandsrat an, 13 Jahre war er Delegierter beim GdW-Verbandstag.

→ Noch etwas weiter nordwestlich in Emden ist **Bernhard Haak** (links) in den Ruhestand gegangen. Er war seit 1994 Geschäftsführer der GEWOBA Emden. In den vergangenen fünf Jahren leitete er die Geschichte des Unternehmens gemeinsam mit **Olaf Neumann**, der nun alleiniger Geschäftsführer ist. Haak war 29 Jahre für die GEWOBA tätig. In einem Gespräch mit der Emdener Zeitung erinnerte er daran, dass das kommunale Wohnungsunternehmen unter seiner Regie Bauprojekte in Höhe von insgesamt 70 Millionen Euro umgesetzt hat, darunter den Bau von drei Grundschulen und mehrere Verwaltungsgebäude.



Vorstandswechsel bei der Wohnungsgenossenschaft Letter: **Ina Schäferling** ist Anfang März nach vielen Jahren aus dem Vorstand ausgeschieden. Nun leiten **Jane Stebner-Schuhknecht** und **Steffen Karg** die Genossenschaft.

Anzeige



Wir suchen eine\*n

## Spezialist\*in für Betriebskosten und die Mietenentwicklung

Die Freie Scholle - eine wirklich gute Adresse für attraktives Wohnen und Arbeiten in Bielefeld. Mit einem starken Team engagieren wir uns leidenschaftlich für mehr als 8.000 Menschen, die bei uns zu Hause sind.

[freie-scholle.de/karriere](https://freie-scholle.de/karriere)

Bewerbungen bis zum 30.06.2021







## Natur in die Stadt – Farbe ins Quartier!

Standortgerecht, regionaltypisch, nachhaltig – wir beraten und unterstützen Sie in allen Fragen der ökologischen Wohnumfeldverbesserung auf dem Weg zu mehr Biodiversität.

- ✓ Ökologische und Baumschutzfachliche Baubegleitung
- ✓ Entsiegelung und Regenwassermanagement
- ✓ Fassaden- und Dachbegrünung
- ✓ Technische Einbauten (Nistkästen, Fledermaushöhlen und Insektenhotels)
- ✓ Konzepte zur Verhinderung von Vogelschlag
- ✓ Reduzierung der Lichtverschmutzung im Außenraum
- ✓ Zaunbegrünung
- ✓ Standortgerechte, regionaltypische Pflanzkonzepte
- ✓ Extensivierung, Obstbaum- und Blumenwiesen

Schreiben Sie uns eine E-Mail an [info@grewe-gruppe.de](mailto:info@grewe-gruppe.de) oder rufen Sie uns unter 04261 9708650 an. Wir beraten Sie gern!

# Termine

**28.**

**APRIL 2021**

**LIVESTREAM**

Fachtagung Digitalisierung

**3.**

**JUNI 2021**

**LIVESTREAM**

Gemeinsamer Genossenschaftstag  
von vdw und VNW

**17./18.**

**JUNI 2021**

**BREMEN**

Bremer Wohntage

**7./8.**

**SEPTEMBER 2021**

**BAD LAUTERBERG**

vdw-Verbandstag

**Bildnachweise:** S. 2, S. 31 rechts: Daniel Hermann; S. 3, S. 5, S. 6 rechts: Bernd Perlbach; S. 4 oben links: Marco Osmer; S. 6 links: BILDPLANTAGE; S.10 Die Hoffotografen GmbH, Berlin; S. 16: AdobeStock/Ivan. Kruk; S. 18: AdobeStock/Marco2811; S. 26 oben links: Hans-Joachim Rolfes; S. 34: Andreas Jacob; S. 40: iStock/Pixelci; S. 48: AdobeStock/Alexander Limbach; S. 50 Porträt: Sven Warnke; S. 50 oben: AdobeStock/bigshotd3; S. 54: AdobeStock/dehweh; S. 60: gettyimages, FreshSplash; S. 67: Juliane Kiefer;



**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

Oliver Kraski

*Wohnungswirtschaft, Recht*

Tel.: 0511 1265-124

E-Mail: o.kraski@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





**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.

# Für die Zukunft des Blauen Planeten.

## **Gutes Klima braucht Experten.**

Gerade in der Wärmeversorgung von Gebäuden liegt ein enormes Potenzial für den Klimaschutz. Wir als Systemexperten können das dank optimierter Systemlösungen voll ausschöpfen. Mit Wärmepumpen und Hybridsystemen, die erneuerbare Energien nutzen und CO<sub>2</sub> einsparen. Mit modernen, hocheffizienten Gas-Brennwertgeräten. Und mit Kompetenz für Klima und Umwelt.  
[buderus.de/bluexperts](https://buderus.de/bluexperts)

# Risikofrühwarnsystem

## ein zentrales und unverzichtbares

VON FRANK NOLTE UND MARK OLIVER KÖNEMUND

### „Die gesetzlichen Anforderungen bestehen schon seit einigen Jahren.“

Risiko-Frühwarnsysteme sind in vielen Unternehmen das Herzstück und somit ein zentrales Element des Risikomanagementsystems: „Sie helfen, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu beherrschen“. In der Praxis hat die Mehrheit der Wohnungsunternehmen zahlreiche Maßnahmen zur frühzeitigen Identifikation von Risiken eingerichtet. Oftmals fehlt es jedoch an einer systematischen Dokumentation des Frühwarnsystems selbst und der jeweiligen Ergebnisse.

## Frühwarnsystem

Um ein Unternehmen rechtzeitig auf drohende Gefahren vorzubereiten, ist ein Risiko-Frühwarnsystem einzurichten. Darunter versteht man ein spezielles Informationssystem, durch das es möglich wird, latente (d.h. im Verborgenen bereits vorhandene) Gefahren mit zeitlichem Vorlauf zu identifizieren und zu analysieren, so dass durch die Unternehmensleitung rechtzeitig geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Eine unternehmensindividuelle angemessene Risikovorsorge gehört über die Vorschriften § 93 Abs. 1 Satz 1 AktG, § 43 Abs. 1 GmbHG und § 34 Abs. 1 Satz 1 GenG zu den allgemeinen Sorgfaltspflichten eines verantwortlichen Unternehmensleiters. Durch das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hat der Gesetzgeber bereits im Jahr 1998 in § 91 Abs. 2 AktG die rechtsformübergreifend wirkende Verpflichtung des Unternehmensleiters, für ein angemessenes Risikomanagement zu sorgen, gesetzlich konkretisiert.

Danach hat die Geschäftsführung geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Früherkennungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, früh erkannt werden können. Die konkrete Ausformung der Pflicht zur Installation eines Risikomanagementsystems soll jedoch von der Größe, Branche und Struktur des jeweiligen Unternehmens abhängig sein.

„Risiken klassifizieren, erkennen, kommunizieren und dokumentieren.“

Jede unternehmerische Tätigkeit ist aufgrund der Unsicherheit künftiger Entwicklungen mit Chancen und Risiken verbunden. Unter einem Risiko ist dabei allgemein die Möglichkeit künftiger ungünstiger Entwicklungen zu verstehen. Dabei ist zunächst zwischen externen Risiken, die durch unternehmerisches Handeln nicht beeinflussbar sind, und internen betrieblichen Risiken zu unterscheiden.

Die **Risikobeurteilung** lässt sich anhand folgender Risikoampel und Kategorien vornehmen:



Risiken mit unwesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden im Folgenden als **unbedeutende Risiken** bezeichnet.



Unter den **sonstigen Risiken** sind solche Risiken zu verstehen, die weder bestandsgefährdend noch entwicklungsbeeinträchtigend sind, jedoch durchaus negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.



Als **entwicklungsbeeinträchtigende Risiken** mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gelten Risiken, die isoliert betrachtet noch keine Bestandsgefährdung für das Unternehmen darstellen. Im Zusammenwirken mit anderen gleichzeitig auftretenden Risiken kann jedoch auch hier eine Bestandsgefährdung eintreten. Aus diesem Grunde sind solche Risiken ebenfalls zu bewerten, zeitnah zu erfassen und im Rahmen des Frühwarnsystems der Geschäftsführung zur Kenntnis zu bringen.



**Bestandsgefährdende Risiken**, die zu Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen können, gefährden den Fortbestand des Unternehmens. Sie müssen daher frühestmöglich erkannt und erfasst werden, um rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Insolvenz einzuleiten. Die Geschäftsführung ist über den Geschäftsverlauf und die damit verbundene Risikosituation laufend zu informieren, um frühzeitig bestandsgefährdende Risiken zu erkennen.



# im Wohnungsunternehmen – Element des Risikomanagementsystems



Frank Nolte



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.**

Darüber hinaus stellt die **Risikokultur** im Unternehmen einen wichtigen Baustein im Umgang mit Risiken dar. Wesentlich für ein erfolgreich funktionierendes Risikomanagement ist das Risikobewusstsein der Unternehmensleitung und aller Mitarbeiter. Nur wenn dieses vorhanden ist, kann ein rechtzeitiges Melden von Risiken erfolgen und das Einleiten entsprechender Präventiv- oder Gegenmaßnahmen gelingen. Daher ist jeder Mitarbeiter aufgerufen, aus eigenem Antrieb Risiken zu erkennen, soweit möglich zu beseitigen oder zu verringern bzw. den Vorgesetzten zu informieren und gemeinsam mit diesem und/oder der Geschäftsführung erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

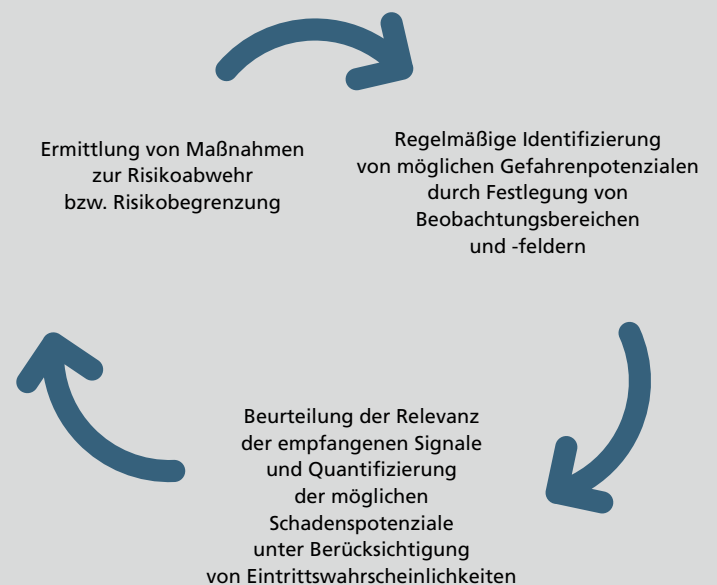
Grundsätzlich trägt jeder Mitarbeiter dafür Verantwortung, mögliche Risiken soweit wie möglich zu vermeiden oder diese so gering wie möglich zu halten und sich im Übrigen über mögliche Risiken in seinem verantwortlichen Aufgabenbereich im Rahmen der **Risikokommunikation** zu informieren. Sofern die Möglichkeit besteht, ein Risiko durch eigenes Handeln zu vermeiden oder zu verringern, ist sofort zu handeln. Sofern diese Möglichkeit nicht besteht oder gesehen wird oder der eigene Kompetenzbereich überschritten wird, ist unverzüglich der Vorgesetzte zu informieren. Ein zeitlich angemessener laufender Informationsfluss an die Unternehmensleitung bei Überschreitung bestimmter Risikoindikatoren muss stets oberste Priorität behalten.

Vor diesem Hintergrund kommt nun der Risikodokumentation eine entscheidende Bedeutung zu. Faktisches Handeln in Verbindung mit mündlichen Anweisungen ist hinsichtlich der Anforderungen der allgemeinen Sorgfaltspflichten einer verantwortlichen Unternehmensleitung nicht ausreichend. Ein wesentliches Instrument im Rahmen des Risikomanagements ist die Dokumentation der identifizierten unternehmensbezogenen Risiken unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit. Außerdem sind die Ge-

genmaßnahmen zur Risikobegrenzung und Risikovermeidung zu dokumentieren.

## „Einrichtung eines wohnungswirtschaftlichen Risikofrüherkennungssystems.“

**Bei der Einrichtung eines wohnungswirtschaftlichen Risikofrüherkennungssystems sind folgende Maßnahmen erforderlich:**



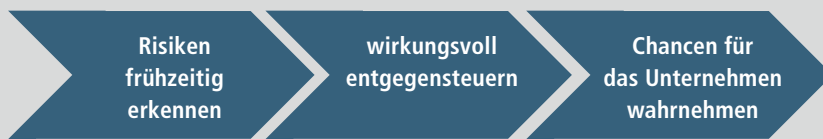
Für diesen Identifikations- und Dokumentationsprozess haben wir ein spezielles Excel-basiertes Erfassungs- und Dokumentationsinstrument, das **Risikofrühwarnsystem RFS 2.0**, entwickelt.

Das RFS 2.0 beinhaltet für den Anwender und der praxisbezogenen turnusmäßigen Dokumentation im Risikofrüherkennungssystem des Unternehmens folgende Möglichkeiten:

## RFS 2.0 — der praktische Umgang mit den identifizierten Risiken

- Einfache Bedienung und benutzerfreundliche Programmanwendung
- Umfassende Risikobetrachtung durch 26 vorbereitete branchenspezifische Schlüsselrisiken und 3 individuell definierbare Risikoindikatoren
- Individuelle Auswahl des Beobachtungsturnus (Jahr, Quartal, Monat)
- Indikatorbezogene Festlegung der Risikogrenzen
- Gesamtauswertung für insgesamt 12 Monate mit jeweiliger optischer Risikoklassifizierung und Tendenzdarstellung
- Alle Risiken auf einen Blick: Risikonetz
- Indikatorbezogene Einzelauswertung mit Risikoentwicklung der letzten 12 Monate, Eintrittswahrscheinlichkeiten und Darstellung der zu treffenden Maßnahmen

### RFS 2.0

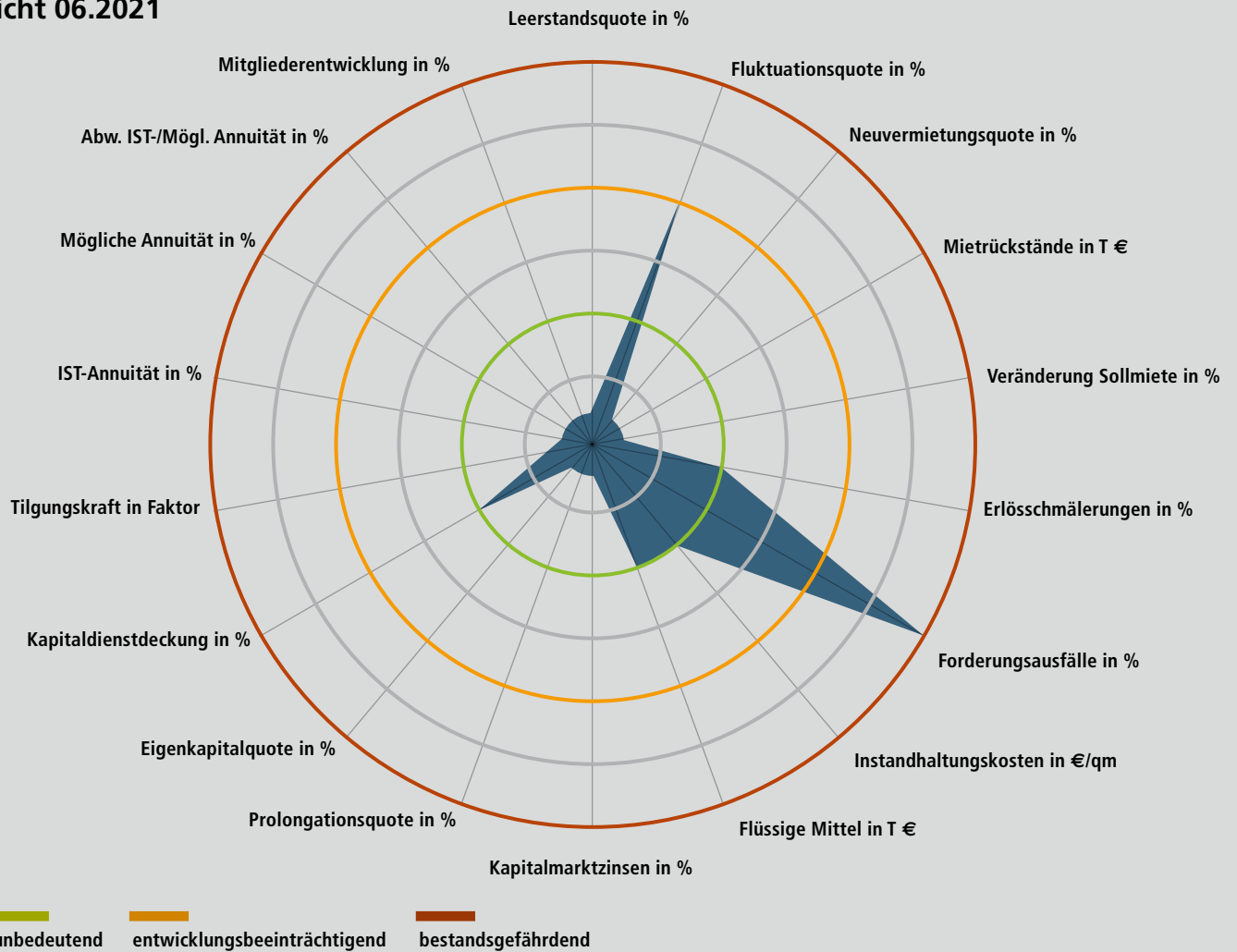


### Wohnungsgenossenschaft Am Hafen eG

Risikoindikator	Risikobeschreibung	06.2021	05.2021	04.2021	03.2021	02.2021	01.2021
Leerstandquote in % Tendenz	Einnahmeverluste durch Leerstand belasten die Finanz- und Ertragslage, ggf. Wertminderung bei Immobilien durch strukturellen Leerstand	4,0 ↑	4,7 ↑	5,3 ↑	8,1 ↑	11,0 ↓	5,3 ↓
Fluktuationsquote in % Tendenz	Mieterwechsel verursachen erhöhte Verwaltungskosten sowie Instandhaltungskosten durch Herrichtung von Wohnungen; die Gefahr von Leerstand steigt	17,1 ↑	20,6 ↓	13,7 ↑	17,1 ↑	25,7 ↓	10,3 ↓
Neuvermietungsquote in % Tendenz	steigender Leerstand (s.o)	80,0 ↑	66,7 ↓	100,0 ↓	150,0 ↑	53,3 ↓	166,7 ↑
Mietrückstände in T € Tendenz	Einnahmeausfälle durch uneinbringliche Forderungen und Aufwendungen für die Forderungsverfolgung belasten die Finanz- und Ertragslage	28,0 ↑	30,0 ↓	20,0 ↑	30,0 ↑	40,0 ↓	25,0 ↓
Veränderung Sollmiete in % Tendenz	sinkende Mieterlöse beeinträchtigen die Finanz- und Ertragslage nachhaltig	0,4 ↓	4,9 ↑	-2,2 ↓	2,2 ↓	3,3 ↑	-71,0 ↓



# Risikoübersicht 06.2021



Fluktuationsquote in % 02.2021

## Wohnungsgenossenschaft Am Hafen eG

Risikoindikator	02.2021	01.2021	12.2020	11.2020	10.2020	09.2020	08.2020	07.2020	06.2020	05.2020	04.2020	03.2020
Fluktuationsquote in %	3,4	6,9	10,3	17,1	27,4	30,9	34,3	12,0	13,7	17,1	20,6	13,7
Tendenz	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↓	↑	↑	↑	↓	○

Das **Risikofrühwarnsystem RFS 2.0** hilft, die oftmals abstrakt erscheinende Risikofrüherkennung sachbezogen und individuell sowie strukturiert in einem Wohnungsunternehmen umzusetzen. Dabei werden die unternehmensspezifischen wohnungswirtschaftlichen Risiken in pragmatischer, schlanker, aber sehr aussagekräftiger Art und Weise klassifiziert, überwacht, analysiert und gesteuert, um in insbesondere unruhigen Zeiten ein Wohnungsunternehmen sicher und zielstrebig führen zu können.

Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten.

**vdw:** Mark Oliver Koenmund  
m.koenmund@vdw-online.de

**VNW:** Frank Nolte  
nolte@vnw.de ←

## RFS-Tool 2.0

Leistungsangebot des VNW / vdw:

Wir bieten Ihnen den Erwerb des RFS 2.0 in folgenden Varianten an

- Erwerb des Tools mit erstmaliger Anpassung und Einrichtung der vom Unternehmen identifizierten Risikoindikatoren (Basisvariante) oder
- Theoretische Grundlagen, gemeinsame Erarbeitung und Zusammenstellung der relevanten Risikoindikatoren im Unternehmen im Rahmen eines Workshops im Wohnungsunternehmen, Festlegung der Risikogrenzen und Einweisung in die Programmanwendung (Standardvariante)

Überwachung des Vorstands

# Wie kann der **Aufsichtsrat seinen Pflichten** im Spannungsfeld zwischen Überwachung und Beratung nachkommen?



**ROBERT DOBROSCHKE**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater / Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung, VdW Bayern



**ANDREAS GISSENDORF**

Rechtsanwalt / Prüfungsnahe Beratung, VdW Bayern

Die Arbeit des Aufsichtsrats leistet einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Ausrichtung und Stabilität von Gesellschaften. Die Arbeit des Aufsichtsrats leistet einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Ausrichtung und Stabilität von Gesellschaften. Jedes einzelne Aufsichtsratsmitglied hat dabei dieselben Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten wie das Geschäftsführungsorgan. Welche Pflichten das im Einzelnen sind und wie sich diese erfüllen lassen, beschreibt dieser Artikel. Dabei werden im Folgenden, ausgehend von den abstrakten rechtlichen Grundlagen, konkrete Handlungsvorschläge für die alltägliche Praxis aufgezeigt.

Neben den geschäftsführenden Organen (Vorstand/Geschäftsführer – im Folgenden nur noch Vorstand) steht der Aufsichtsrat als Überwachungsorgan. Dieses originär aus dem Aktien- bzw. Genossenschaftsrecht stammende Organ findet sich immer häufiger auch in (vor allem kommunalen) Gesellschaften mit beschränkter Haftung wieder. Seine Begründung findet das Organ innerhalb der Genossenschaft bzw. der AG darin, dass den vielfältigen Interessen der Mitglieder bzw. Aktionäre eine sehr starke Stellung des Vorstandes gegenübersteht; dieser leitet die

Gesellschaft in eigener, unbeschränkter und unbeschränkbarer Verantwortung. Ein wenig anders stellt sich die Situation zwar innerhalb der GmbH dar: Dort kann der Geschäftsführer durch die Gesellschafterversammlung angewiesen werden. Jedoch stehen hinter den jeweiligen Gesellschaftern in der Regel – vor allem im kommunalen Bereich – juristische Personen, bei denen wiederum Kollektivorgane wie beispielsweise der Stadtrat entscheiden. Und auch dort herrscht regelmäßig ein großer Meinungspluralismus. Der Aufsichtsrat soll daher nicht zuletzt sicherstellen, dass die



jeweilige Gesellschaft im Sinne dieser Meinungsvielfalt geleitet wird. Letztlich spiegelt sich in dieser Meinungsvielfalt auch der Rahmen für die Geschäftspolitik wider: Neben der gesetzlich vorgesehenen Überwachung des geschäftsführenden Organs sehen Mustersatzung und -gesellschaftsverträge des GdW für Wohnungsunternehmen (und auch in der täglichen Praxis bei unseren Mitgliedsunternehmen) die Beratung des Vorstands vor. Dabei kann der Aufsichtsrat insbesondere durch Zustimmungsvorbehalte entscheidenden Einfluss auf die Geschäftspolitik nehmen; regelmäßig können dabei bereits im Vorfeld von anstehenden Entscheidungen die verschiedenen Meinungen kommuniziert werden, so dass diese hinreichende Berücksichtigung in der Entscheidung des Vorstandes finden können.

## Aufgaben des Aufsichtsrates

Sowohl das AktG (§ 111 Abs. 1) als auch das GenG (§ 38 Abs. 1 S. 1) weisen dem Aufsichtsrat die Aufgaben zu, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen. Geschäftsführung bedeutet hierbei jedoch nicht jedwedes Handeln des Vorstandes. Mit Geschäftsführung sind in diesem Zusammenhang Leitungsmaßnahmen des Vorstandes gemeint. Dies betrifft Maßnahmen im Zusammenhang mit den Grundsätzen der Unternehmensorganisation, konkrete Führungsaufgaben des Vorstandes oder aber auch wichtige Einzelfallentscheidungen, die maßgeblichen Einfluss auf die strategische Ausrichtung der Gesellschaft haben, wie bspw. Neu-

bauvorhaben oder die Gründung von Tochterunternehmen. Daraus folgt aber auch, dass eine Kompetenzüberschreitung vorliegt, wenn der Aufsichtsrat darüber hinaus das Alltagsgeschäft überwacht. Eine solche Totalüberwachung ist gesetzlich nicht vorgesehen; ferner – und für Aufsichtsräte nicht unbeachtlich – erweitert eine solche Überwachung den Haftungsrahmen für den Aufsichtsrat nicht unerheblich.

## Die Haftung des Aufsichtsrates

Die Erhöhung des Haftungsrisikos ist schon deshalb brisant, weil die Tätigkeit des Aufsichtsrates ein Nebenamt darstellt. Auch der versierteste Aufsichtsrat wird regelmäßig nicht sämtliche Details und die dahinterstehenden Einzelfragen ohne Weiteres überblicken können – ist aber eine tiefgreifende Einbindung in die Geschäftsführung gewünscht, müssen auch solche Detailfragen bekannt sein und deren Folgen in die Entscheidung mit einfließen.

Nicht nur vor dem Hintergrund der klaren Kompetenzaufteilung und der drohenden Erweiterung des eigenen Haftungsrahmens, aber vor allem auch aus arbeitsökonomischen Gründen ist daher dringend zu empfehlen, dass Aufsichtsräte sich zum einen um das „Grobe und Ganze“ kümmern und ausschließlich in Einzelfällen tiefergehende Prüfungen vornehmen.

Die in diesem Zusammenhang oft kommunizierte Sorge, ggf. doch etwas zu übersehen, ist unbegründet. Der Vorstand hat die originäre Pflicht, den Aufsichtsrat über alle Leitungsmaßnahmen

→

Anzeige



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

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

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

 DZ HYP

so umfassend und regelmäßig zu informieren, dass dieser mit den mitgeteilten Informationen eine hinreichende Entscheidungsgrundlage erhält und seinen Aufgaben nachkommen kann. Genügen die Informationen diesen Anforderungen nicht, liegt eine Pflichtverletzung des Vorstandes vor. Der Aufsichtsrat kann sich demnach prinzipiell darauf verlassen, dass der Vorstand seinen Pflichten nachkommt. Nur wenn die Informationen erkennbar nicht ausreichen oder aber offensichtlich Lücken oder Fehler aufweisen, ist eine gezielte Nachfrage angezeigt.

Flankiert werden kann diese begleitende Überwachung durch die fortlaufende stichprobenartige Kontrolle des Aufsichtsrates. Dies kann entweder systematisch (z.B. durch regelmäßige Aufsichtsratsprüfungen), anlassbezogen oder aber zufällig erfolgen. Dabei kann der Aufsichtsrat Prüfungsschwerpunkte setzen und ausgewählte Unternehmensbereiche im Einzelfall kontrollieren.

Der Aufsichtsrat kann die Prüfungshandlungen entweder selbst oder aber durch externe Dritte durchführen. Letzteres bietet sich vor allem dann an, wenn die Komplexität der zu prüfenden Bereiche steigt. Denn auch hier gilt: Wird durch den Aufsichtsrat geprüft, muss inhaltlich und sachlich umfassend geprüft werden. Bleiben Missstände auf Grund mangelnder Kenntnis unentdeckt, führt dies nicht zu einem Entfall des Verschuldens. Denn in diesem Fall ist regelmäßig vom Aufsichtsrat zu erwarten, dass dieser sich die Sachkunde verschafft.

Insofern unterscheiden sich diese konkreten Prüfungshandlungen von der regulären begleitenden Überwachung; während bei Letzteren zum einen die Entscheidungsgrundlagen durch den Vorstand aufbereitet werden und im Wesentlichen einer Plausibilitätskontrolle durch den Aufsichtsrat unterzogen werden muss, kann bei tiefgehenden Einzelfallprüfungen erwartet werden, dass die zu prüfenden Geschäftsvorgänge auch im Detail durch den Aufsichtsrat nachvollzogen und verstanden werden.

## Folgerungen aus dem Aufgabenspektrum für die konkrete Tätigkeit

In der täglichen Praxis gilt es für den Aufsichtsrat, die richtige Balance aus Überwachung und Beratung des Vorstands unter Berücksichtigung eigener Haftungsrisiken zu finden. Hier sind zunächst die klare Aufteilung und Definition der Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidend, sodass die Geschäftsführung ordnungsgemäß organisiert werden kann. Dies drückt sich in der Regel durch Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat aus.

Im nächsten Schritt muss der Aufsichtsrat ein klares Bild des Geschäftsführungsinstrumentariums haben. Hierunter ist die konkrete Organisation des Gesellschaftsbetriebs zu verstehen: Liegt ein Organigramm vor und wird danach gehandelt? Wird dem Aufsichtsrat über Änderungen berichtet? Sind die wesentlichen Prozesse innerhalb der Gesellschaft definiert und sehen diese vor allem Kontrollen vor (wie erfolgt z.B. der Durchlauf einer Rechnung? Wer prüft diese? Wer führt Zahlungen durch?)?

Weiterhin fallen unter das Geschäftsführungsinstrumentarium auch die Bereiche Planungswesen, Controlling und Risikofrüherkennungssystem. Auch hier obliegt es dem Aufsichtsrat, ein entsprechendes Reporting durch den Vorstand einzufordern: Werden jährlich Wirtschaftspläne vorgelegt? Ist die prognostizierte Entwicklung plausibel? Steht diese in Einklang mit der Unternehmenspolitik? Werden Planabweichungen systematisch untersucht? Hat der Vorstand Risiken für die Gesellschaft definiert und überwacht er diese regelmäßig?

Risiken können sich finanziell (z.B. Kapitaldienstbelastung, Eigenkapitalrendite etc.), operativ (z.B. Leerstandsquote, Fluktuationsrate) aber auch abstrakt (z.B. mietrechtliche Rahmenbedingungen, Beschaffung von geeigneten Baugrundstücken) ausdrücken.

In erster Linie erfolgt der Informationsaustausch im Rahmen von gemeinsamen Sitzungen, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat in den genannten Bereichen informiert und ggf. entsprechende Beschlüsse einholt. Die Aufbereitung der Informationen, der Umfang und die Intensität der Beratungen sind dabei individuell an die Gegebenheiten der Gesellschaft anzupassen.

Daneben kann und sollte sich der Aufsichtsrat auch regelmäßig bzw. stichprobenartig in Einzelfällen selbst über die tatsächlichen Verhältnisse vergewissern. In der Praxis dominiert hier die – meist unangekündigte – Kassenprüfung durch den Aufsichtsrat. Hier sollte sich der Aufsichtsrat jedoch selbst breiter aufstellen (oder ggf. sachverständige Dritte einschalten), um weitere Unternehmensbereiche bzw. Abläufe innerhalb der Gesellschaft zu prüfen. Idealerweise sollte der Aufsichtsrat hier sogar einen Revisionsplan erstellen und über einen Zeitraum von mehreren Jahren sämtliche Bereiche der Gesellschaft einmal beleuchten.

Zur Durchführung von Aufsichtsratsprüfungen bzw. Internen Revisionen durch den Aufsichtsrat bei Wohnungsgesellschaften finden Sie auch eine Arbeitshilfe im Mitgliederbereich des VdW Bayern. Dort sind insgesamt 45 mögliche Prüffelder mit konkreten Prüfungshandlungen beispielhaft aufgelistet.

## Fazit

Der Aufsichtsrat trägt eine große Verantwortung für den dauerhaften Erfolg der gemeinsamen Gesellschaft. Er ist Bindeglied zwischen Mitgliedschaft bzw. Gesellschafter und Vorstand. Dabei überwacht und berät er den Vorstand. Hierbei hat er besondere Sorgfaltspflichten umzusetzen: Er muss die Geschäftsführungsorganisation angemessen gestalten, d.h. insbesondere eine sachgerechte Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und die Arbeit des Vorstands überwachen. Dies geschieht zu einem großen Teil über die Informationsvermittlung des Vorstands in gemeinsamen Sitzungen. Daneben sollte der Aufsichtsrat in Einzelfällen auch Bereiche der Gesellschaft im Detail überwachen, z.B. durch einen mehrjährigen Revisionsplan. ←

*Abdruck mit freundlicher Genehmigung des VdW Bayern*



# MESS- DIENST- FRUST?

**Wir bringen das Wichtigste in den Markt zurück: Transparenz und Fairness!**

Aios ist maßgeschneidert für die täglichen Bedürfnisse der mittelständischen Wohnungswirtschaft. Mit festem persönlichen Ansprechpartner beim Service, totaler Transparenz und höchster Zuverlässigkeit auch bei Kleinstaufträgen. Wir halten das, was viele andere nur versprechen. In einer Partnerschaft auf Augenhöhe – von Mittelstand zu Mittelstand!

Mehr Infos auf [aios-wohnen.de](http://aios-wohnen.de)

## **WIR MACHEN WECHSELN MÖGLICH!**

Gerne übernehmen wir Restvertragsraten für eine vorzeitige Vertragsauflösung mit Ihrem jetzigen Messdienstleister. Gemeinsam entwickeln wir ein Wechselkonzept, bei dem Sie keine Nachteile haben. Nutzen Sie die Chance!

Erfahren Sie, welche Vorteile Aios konkret für Sie bringt. Wir sind gerne persönlich für Sie da.

T 04821 774-574  
M [info@aios-wohnen.de](mailto:info@aios-wohnen.de)



EIN NEUES GESAMTKONZEPT FÜR DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

# „BEI AIOS-MESSDIENSTLEISTUNGEN IST SERVICEQUALITÄT WICHTIGER ALS SCHNELLE PROFITE.“



Messdienst- und Energieexperte Dirk Riedel weiß aus seiner langjährigen Erfahrung als Key-Accounter bei einem der großen Messdienstleister genau, wo die mittelständische Wohnungswirtschaft der Schuh drückt. Für diese Problemfelder bietet das Aios-Konzept die passenden Antworten.

**AIOS**  
STADTWERKE ITZELHOE

## FAIRNESS UND TRANSPARENZ STATT RENDITEMAXIMIERUNG!

Die Klagen aus der mittelständischen Wohnungswirtschaft über gefühlt nachlassende Servicequalität der großen Messdienstleister werden immer lauter. Nur Einzelfälle oder ein Problem im System? Für Dirk Riedel, Leiter Kunden & Märkte bei Aios, ist die Antwort klar. Service kostet Geld – aber hinter den Big Playern stehen oftmals internationale Finanzinvestoren, die hier lieber sparen und ihre Rendite maximieren. So schildert der Branchenexperte Riedel seine Erfahrungen, das Meinungsbild in vielen seiner Kundengespräche.

## ES IST ZEIT FÜR EINEN NEUEN ANSATZ

„Mit Aios bieten wir der mittelständischen Immobilienwirtschaft ein innovatives Gegenkonzept – maßgeschneidert für ihre täglichen Bedürfnisse“, so Riedel. „Wir wollen und brauchen keine schnelle Renditemaximierung. Unser Ziel ist ein nachhaltiger Erfolg gemeinsam mit unseren Kunden. Durch Fairness und Transparenz.“

## PROFIT IST NICHT ALLES

Wie lässt sich das hochgesteckte Service- und Qualitätsversprechen von Aios unternehmerisch wirtschaftlich umsetzen? Das Erfolgsgeheimnis liegt im Geschäftsmodell, das sich wesentlich von den großen Wettbewerbern unterscheidet. Hinter Aios stehen



die Stadtwerke Itzehoe, ein 100 % kommunales Unternehmen. Das unternehmerische Handeln ist bei einem Stadtwerk traditionell nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, dennoch verfügt man über eine sichere finanzielle Basis. So kann Aios zum Wohle der Kunden vergleichsweise „unwirtschaftlich“ mit kleineren Gewinnmargen kalkulieren – aber auf lange Sicht trotzdem erfolgreich sein.

## ALLES FÜR BESTE SERVICEQUALITÄT

Wir bei Aios investieren ganz bewusst in hohe Qualität in allen Bereichen. Die Hardware ist komplett made in Germany. Für die Montage engagieren wir nur gut ausgebildetes Fachpersonal, und im Service bieten wir persönliche Ansprechpartner. Die Kosten dafür schmälern zwar die Marge, aber das ist für uns kein Problem. Wir können auch mit moderatem Gewinn leben. Denn als kommunales Unternehmen müssen wir keine internationalen Finanzinvestoren glücklich machen. Die Zufriedenheit unserer Kunden steht im Mittelpunkt. Dafür tun wir alles. Qualität und Service machen den Unterschied.

## AIOS MACHT WECHSELN MÖGLICH

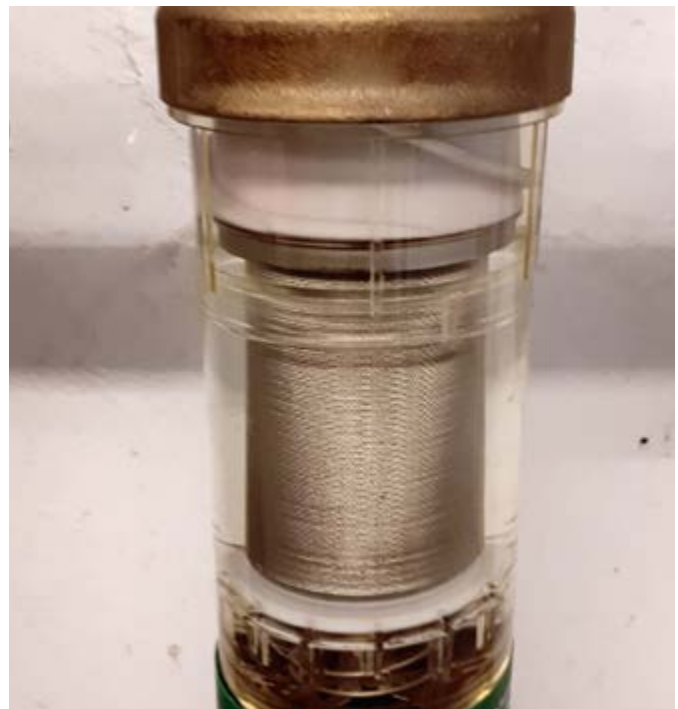
Wir wissen natürlich: Das Wechseln des Messdienstleisters kann aufgrund langer, ineinander verschachtelter Laufzeiten ein komplexes Thema sein. Aber wir als Stadtwerke haben die Flexibilität, vieles möglich zu machen. Wir erarbeiten für Sie ein individuelles Wechselkonzept – auch die Übernahme von Restvertragsraten für eine vorzeitige Vertragsauflösung ist möglich. Lassen Sie uns miteinander reden!

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website:  
[aios-wohnen.de](https://aios-wohnen.de)

Sie haben Fragen? Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine Nachricht:  
T: 04821 774 - 574  
M: [info@aios-wohnen.de](mailto:info@aios-wohnen.de)



**Aios-Hardware ist zuverlässige Qualität made in Germany, zum Beispiel auch bei den Funkrauchmeldern.**



**Aios-Wassertechnik bietet hochmoderne Trinkwasserfilter sowie Kalk- und Korrosionsschutz mit Opferanoden-Technologie. Dies sichert Ihnen geprüfte Hygienestandards und beugt teuren Schäden durch Rohrbrüche oder Anlagenstörungen vor.**

# AIOS BIETET MASSGESCHNEIDERTE LEISTUNGEN FÜR DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## MESSDIENSTLEISTUNGEN

- Digitale Messdienstleistungen
- Integrierte, automatisierte Abrechnungen
- Datenübertragung in Ihr Software-/ERP-System
- Zähler & Funkrauchmelder

## WASSERTECHNIK

- Kalk- & Korrosionsschutz
- Trinkwasserfilter entsprechend DIN
- Filterwartung
- Mietoption

## ENERGIELÖSUNGEN

- Strom & Gas
- Heizanlagen-Contracting
- Energiedienstleistungen
- E-Mobilität

**Dipl.-Ing. Architekt**

**STEFAN HORSCHLER**

ist Inhaber des Büros für Bauphysik in Hannover und hat in seiner Funktion als Mitwirkender an der Normung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) mitgearbeitet. Er führt bundesweit Fortbildungsveranstaltungen für Industrie und Berufsverbände sowie bürointerne Informationsveranstaltungen durch.



# Das neue Gebäudeenergiegesetz oder: **Ein Beitrag zu einer Energiewende könnte auch anders aussehen**

VON DIPL.-ING. ARCHITEKT STEFAN HORSCHLER

Das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts von Gebäuden, besser bekannt als Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist im November in Kraft getreten. Ziel: Das Energieeinsparrecht für Gebäude sollte strukturell neu konzipiert und vereinheitlicht werden. Hierzu wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Anlass dieser Neuregelung ist die von der EU-Gebäuderichtlinie geforderte Festlegung des energetischen Standards eines Niedrigstenergie-Gebäudes für Neubauten. Außerdem sollen durch die Zusammenlegung von EnEV und EEWärmeG die bisherigen Diskrepanzen der alten Regelungen behoben und das Regelwerk vereinfacht werden.



## Konsequenzen für den Wohnungsneubau

Kann man den im Klimakabinett getroffenen Beschlüssen zum Klimapaket Glauben schenken, dann wird es vor 2023 zu keiner weiteren Verschärfung kommen. Seit der letzten Verschärfung der EnEV zum 1. Januar 2016 werden an zu errichtende Wohngebäude folgende Anforderungen gestellt:

- 1) **Gesamtenergieeffizienz:** Begrenzung des Jahres-Primärenergiebedarfs Q<sub>P</sub> auf einen individuell über das Referenzgebäude zu bestimmenden Maximalwert mit einer Verschärfung von 75 % ( $Q_P \leq Q_{P,Referenz} \cdot 0,75$ ).
- 2) **Wärmeschutz:** Begrenzung des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts H<sup>+</sup>
  - 2.1) auf einen individuell über das Referenzgebäude zu bestimmenden Maximalwert und
  - 2.2) auf einen gebäudetypologisch abgeleiteten Maximalwert (definiert in Anlage 1, Tabelle 2 EnEV).
- 3) **Sommerlicher Wärmeschutz:** Begrenzung der Sonneneintragskennwerte oder der Übertemperatur-Gradstunden nach DIN 4108-2.

Im GEG ist nun vorgesehen, den **gebäudetypologisch abgeleiteten Transmissionswärmeverlust** (Punkt 2.2) als Nachweisgröße für zu errichtende Wohngebäude entfallen zu lassen. Dieser ist als eine Art mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient zu verstehen, ergänzt um den energetischen Einfluss von Wärmebrücken. Als Nachweisgröße bleibt es nunmehr nur noch beim Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes. Im Gegensatz zu dem aus dem Referenzniveau abgeleiteten Transmissionswärmeverlust werden die Anforderungen bei dem gebäudetypologisch abgeleiteten Transmissionswärmeverlust statisch festgeschrieben (Abb. 1).

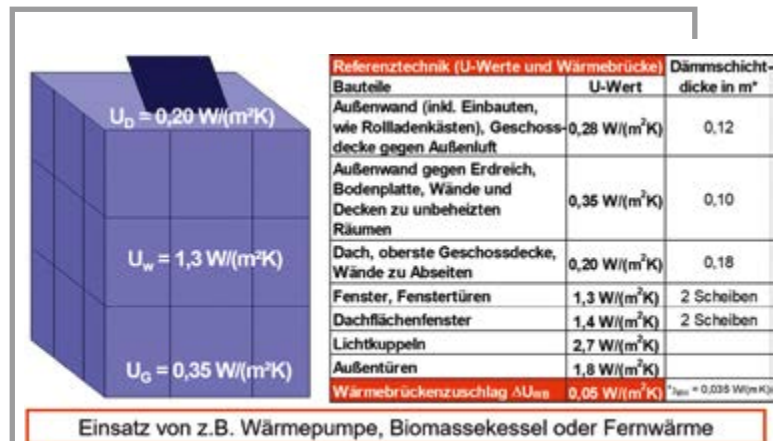
Anforderungen an Hr', Anlage 1 Tabelle 2	
Gebäudetyp	Hr' in W/(m²K)
freistehendes Wohngebäude mit A <sub>N</sub> ≤ 350 m²	0,40
freistehendes Wohngebäude mit A <sub>N</sub> > 350 m²	0,50
einseitig angebaute Wohngebäude*	0,45
alle anderen Wohngebäude	0,65

**Abbildung 1: Den bisherigen Anforderungswert der EnEV Anlage 1 Tabelle 2 wird es künftig nicht mehr geben**

Aus wärmeschutztechnischer Sicht erfolgt nun künftig nur noch der Vergleich mit den Referenzwerten für Transmission. Dies führt bei Gebäuden mit großem Fensterflächenanteil jedoch dazu, dass dieser im Anforderungswert mit dem Referenzwert von U<sub>w</sub> = 1,3 W/(m²K) multipliziert wird und somit ein vergleichsweise großer Transmissionswärmeverlust resultiert.

Daraus ergeben sich zwar einerseits sehr große gestalterische Spielräume. Das nachfolgende Rechenbeispiel der Abbildung 2 zeigt jedoch andererseits für den Extremfall eines vollständig verglasten Einfamilienhauses, dass sehr hohe Hr'-Maximalwerte von über 1,0 W/(m²K) möglich sind.

## Wohngebäude mit großen Fensterflächen



### Beispiel 1

Mit dem Wegfall des gebäudetypologisch abgeleiteten Transmissionswärmeverlusts als Nachweisgröße könnte nunmehr ein Wohngebäude mit sehr großen Glasanteilen realisiert werden. Sofern ein Wärmeerzeugungssystem mit einem kleinen Primärenergiefaktor eingebaut wird (z.B. Biomasse mit f<sub>p</sub> = 0,2), ergibt sich für das Fenster ein U-Wert von 1,3 W/(m²K), für das Dach ein U-Wert von 0,20 W/(m²K) mit einer mittleren Dämmschichtdicke von 18 cm und für die Sohlplatte ein U-Wert von 0,35 W/(m²K) und einer Dämmschichtdicke von rund 9 cm, jeweils mit einer Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/(mK). Legte man einen U-Wert von 1,3 W/(m²K) für ein vollständig verglastes, rechteckiges Einfamilienhaus mit drei Geschossen zugrunde, ergäbe sich bei Verwendung der Bautechnik des Referenzgebäudes ein bezogener Transmissionswärmeverlust von rund 1,0 W/(m²K).

Ohne Zweifel sind bei einem derartigen Entwurf hohe Wärmeinträge im Sommer und Zielkonflikte mit den Anforderungen der DIN 4108-2 Abschnitt 8 zu erwarten. Im Hinblick auf den thermischen Komfort hilft dann eine aktive Kühlung. Hinsichtlich des Ordnungsrechtes werden die Anforderungen der DIN 4108-2 mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt, jedoch hilft dann hier wiederum die nachfolgende Öffnungsklausel (oder der nach wie vor nutzbare Befreiungstatbestand aus nunmehr „§ 102 Befreiungen“):

„§ 14 Sommerlicher Wärmeschutz

(4) Wird bei Gebäuden mit Anlagen zur Kühlung die Berechnung nach Absatz 3 durchgeführt, sind bauliche Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz gemäß DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 4.3 insoweit vorzusehen, wie sich die Investitionen für diese baulichen Maßnahmen innerhalb deren üblicher Nutzungsdauer durch die Einsparung von Energie zur Kühlung unter Zugrundelegung der im Gebäude installierten Anlagen zur Kühlung erwirtschaften lassen.“

## Fazit

Mit dem Wegfall des gebäudetypologischen Transmissionswärmeverlustes entsteht ein größerer gestalterischer Spielraum für die Unterschreitung eines heutzutage bereits gängigen Wärmeschutzniveaus. Das mag aus gestalterischer Sicht begrüßt, kann jedoch aus energetischer Sicht nicht gewollt sein.

## Konsequenzen bei Ersatzmaßnahmen für erneuerbare Energien

Im EEWärmeG konnte bei einer Unterschreitung des geforderten Einsatzes erneuerbarer Energien bislang auf Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen werden. In diesem Fall sind gemäß EEWärmeG die EnEV-Anforderungen sowohl an den Wärmeschutzstandard als auch an den Jahres-Primärenergiebedarf um 15 Prozent zu unterschreiten.

Auch im GEG wird in § 45 nach wie vor ein Abschlagsfaktor von 0,85 festgelegt; also auch hier derselbe Zahlenwert. Im Unterschied zum EEWärmeG bezieht sich dieser ausschließlich auf den Wärmeschutzstandard und nicht mehr wie bisher auf den Jahres-Primärenergiebedarf. Hinzu kommt, dass sich der nachzuweisende Wärmeschutzstandard bei Wohngebäuden nur noch auf den Dämmstandard des Referenzgebäudes beziehen soll.

## Freistehendes Einfamilienhaus (Rechenbeispiel)



### Beispiel 2

Für das oben abgebildete kleine Wohngebäude ergeben sich entsprechend aktuellen Vorgaben die nachfolgenden Dämmstandards, sofern eine Beheizung des Gebäudes über einen verbesserten Gasbrennwertkessel erfolgt und eine RLT-Anlage mit Wärmerückgewinnung (nachgewiesen und bewertet über Standardwerte der DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10) vorgesehen wäre: Außenwand: 0,15 W/(m<sup>2</sup>K), Fenster: 0,8 W/(m<sup>2</sup>K), Dach: 0,14 W/(m<sup>2</sup>K), Sohlplatte: 0,20 W/(m<sup>2</sup>K). Weiterhin müsste der Wärmebrückenzuschlag auf 0,03 W/(m<sup>2</sup>K) reduziert werden.

Da sich künftig der nachzuweisende Wärmeschutzstandard bei Wohngebäuden nur noch auf den Dämmstandard des Referenzgebäudes bezieht, kann der U-Wert der Außenwand in diesem Fall von 0,15 W/(m<sup>2</sup>K) auf 0,18 W/(m<sup>2</sup>K) nachgelassen werden. Das würde in dem untersuchten Wohngebäude zu einer schlankeren Außenwand und bei gleichen Außenmaßen zu einer rund 3 m<sup>2</sup> größeren Wohnfläche führen.

## Fazit

Auch die Anforderung, erneuerbare Energien zu berücksichtigen, lässt sich durch die Regelungen des neuen Gesetzes als Ersatzmaßnahme leichter erfüllen als bisher, da sich der bisherige Reduktionsfaktor 0,85 nicht mehr auf den Jahres-Primärenergiebedarf und  $H_{tr}'_{Geb}$ , sondern nur noch auf das Wärmeschutzniveau des Referenzgebäudes bezieht.

## Erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude

Im EEWärmeG war für Wärmepumpen bisher eine wichtige Effizienzkennzahl festgeschrieben: die Jahres-Arbeitszahl (JAZ), eine Kennzahl, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde überprüft werden durfte. Tatsächlich soll dies jedoch nie erfolgt sein.

Die JAZ kennzeichnet die Güte der Wärmepumpenanlage inklusive Wärmeverteilung, Pumpen und objektbezogener Betriebsweise und beschreibt das Verhältnis des Nutzens der Wärmepumpe zum jeweiligen energetischen Aufwand für den Betrieb der Wärmepumpe. Die JAZ war nach EEWärmeG nach Inbetriebnahme zu ermitteln und mit Sollwerten zu vergleichen, somit ein Instrument zur Qualitätssicherung. Erstaunlich ist, dass diese Effizienzkennzahl nunmehr im Gesetz nicht mehr auftaucht.

Neu ist, dass nunmehr der über Photovoltaik erzeugte Strom als Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs in Ansatz gebracht werden darf.

In § 23 wird ein komplett neues Verfahren zur Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien eingeführt. Hierfür wird bei Wohngebäuden ohne Stromdirektheizungen nicht mehr auf die Rechenalgorithmen der DIN V 18599 Teil 9 zurückgegriffen. Die monatliche Begrenzung der Anrechenbarkeit auf den Bedarf der Anlagentechnik fällt weg. Der Bonus, der direkt vom Primärenergiebedarf abgezogen werden kann, hängt von der Peakleistung der PV-Anlage, einer ggf. vorhandenen Batterie und noch teilweise vom jährlichen Gesamtstrombedarf der Anlagentechnik ab.

Die Anrechenbarkeit von regenerativ erzeugtem Strom wird einerseits bei Anlagentechnik ohne großen Strombedarf erweitert, andererseits wird sie bei strombasierter Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpen) auf 30 Prozent des Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes (mit ausreichend dimensioniertem Stromspeicher 45 Prozent) gedeckelt.

Im Falle einer Stromdirektheizung ist keine Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien mehr vorgesehen. Stattdessen soll der monatliche Strombedarf lediglich der monatlichen regenerativen Stromerzeugung gegenübergestellt werden. Die Gegenüberstellung könnte evtl. dem Energieausweis als zusätzliche Information beigefügt werden. Genauere Festlegungen hat der Gesetzgeber hierzu nicht getroffen.

Vielleicht setzt sich ja mittelfristig die in einigen Bundesländern bereits bestehende Verpflichtung bundesweit durch, bei jedem Neubau eine Photovoltaikanlage einzubauen.

## Fazit

Der Wegfall der Jahresarbeitszahl aus dem Gesetz mag zwar konsequent sein, wenn diese eh nicht überprüft wird, stellt aber für den Verbraucher und für den Klimaschutz einen Rückschritt dar. Die Effizienz einer Wärmepumpe kann über die Jahresarbeitszahl

überprüft werden. Es kann Planern und Eigentümern nur geraten werden, einen möglichst hohen Anteil sinnvoll geplanter und eingesetzter erneuerbarer Energien in Gebäuden vorzusehen und im Hinblick auf Wärmepumpen mindestens die bisherigen Jahresarbeitszahlen nach Inbetriebnahme zur vertraglich geschuldeten Leistung zu machen. Die neuen Regelungen zur Berücksichtigung von PV-Strom im energetischen Nachweis ermöglichen im Vergleich zur bisherigen Regelung eine Anrechenbarkeit über den monatlich ermittelten Strombedarf hinaus.

## Neuerungen der in Bezug genommenen Normen

Im Hinblick auf die Nachweisführung bei Wohngebäuden kann auf drei Nachweisoptionen zurückgegriffen werden:

1. bis zum 31. Dezember 2023 auf die DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10,
2. die DIN V 18599: 2018-09,
3. das Modellgebäudeverfahren.

Die seit September 2018 überarbeitete DIN V 18599 hat für Wohn- und Nichtwohngebäude viel Neues gebracht. Es erfolgten in den verschiedenen Teilen Fortschreibungen und Anpassungen von standardisierten Kennwerten für Heizungs- und Warmwasser- sowie für Beleuchtungssysteme.

So wird es geänderte Warmwasserbedarfe, neue Standardwerte für Pelletkessel, neue Temperaturkorrekturfaktoren für nicht an das Erdreich oder unbeheizte Keller grenzende Bauteile oder auch einen zusätzlichen Wärmebrückenkennwert mit Inbezugnahme der neuen DIN 4108 Beiblatt 2 geben (siehe auch DAB 08.2019, „Wärmebrücken im Detail“).

In „§ 24 Einfluss von Wärmebrücken“ des neuen Gesetzes wird nunmehr die Neuausgabe der DIN 4108 Beiblatt 2 aus dem Juni 2019 statisch in Bezug genommen. Begrüßt wird der ausdrückliche Hinweis, dass verminderte „Wärmebrückenzuschläge mit Überprüfung und Einhaltung der Gleichwertigkeit nach DIN V 18599-2: 2018-09 oder DIN V 4108-6: 2003-06, ...sind nach DIN 4108 Beiblatt 2: 2019-06,“ berücksichtigt werden dürfen.

Wichtig für künftige Nachweise ist weiterhin der mit dem neuen Beiblatt 2 zusätzliche Wärmebrückenzuschlag von  $\Delta U_{WB} = 0,03 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , der in Nachweisen angewendet werden darf, wenn die realen Details den Aufbauprinzipien der Kategorie B des Beiblattes entsprechen. →

Anzeige

## Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



# 22°C



► Ganz ohne Muckis den CO<sub>2</sub>-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.



## Bosch kann einfach Heizung!

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

Noch Fragen: [bit.ly/WW\\_BT](https://bit.ly/WW_BT) oder QR-Code scannen:





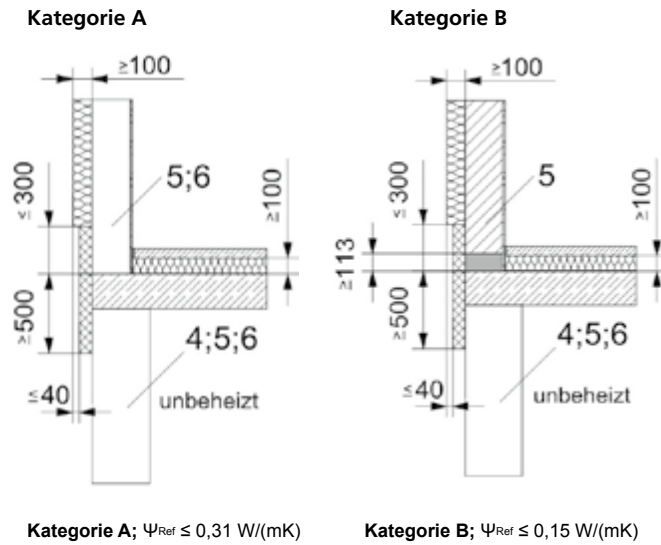


Abbildung 4: Bildquelle nach DIN 4108 Bbl 2:2019-06

In der Praxis wird immer wieder der Fall eintreten, dass ein konkretes Detail modifiziert oder konstruktiv angepasst werden muss und somit vom konstruktiven Grundprinzip bzw. dem jeweiligen Planungsbeispiel abweicht. In diesen Fällen sind Gleichwertigkeitsberechnungen unter den im Beiblatt 2 aufgeführten Rechenrandbedingungen durchzuführen.

Für den in Abbildung 5 dargestellten Fall ergibt sich eine Abweichung bezogen auf den Referenzwert: Für die Kategorie B wäre ein Wert von  $\Psi_{Ref} \leq 0,15 \text{ W/(mK)}$ , Abbildung 4 einzuhalten, vorhanden ist jedoch ein Wert von  $\Psi_{vorh} = 0,305 \text{ W/(mK)}$ . Bei derartigen Abweichungen und Überschreitungen bei einzelnen Anschlüssen wurde in der Vergangenheit immer wieder die Frage aufgeworfen, wie weiter zu verfahren ist.

Bis heute wird behauptet, dass die Überschreitung eines Referenzwertes dazu führe, den Wärmebrückenzuschlag pauschal zum Beispiel von  $\Delta U_{WB} = 0,05 \text{ W/(m}^2\text{K)}$  auf  $0,10 \text{ W/(m}^2\text{K)}$  zu erhöhen – oder dass alternativ ein detaillierter Wärmebrückennachweis zu führen sei. Aus beiden Fällen können sehr unwirtschaftliche Folgen resultieren. Die Frage der Verhältnismäßigkeit der Mittel nicht zuletzt auch im Hinblick auf den beschriebenen Grundsatz der „wirtschaftlichen Vertretbarkeit“ wird hierbei außer Acht gelassen.

Mit der Neuherausgabe der DIN V 18599-2:2018-09 findet sich nunmehr eine ingenieurmäßige Lösung, wie zu verfahren ist, wenn auf Grund einer konstruktiven Anpassung des Planungsdetails, gegenüber dem Planungs- und Ausführungsbeispiel der DIN 4108 Bbl 2, ein höherer  $\Psi$ -Wert vorliegt. In diesem Fall wird die Überschreitung bezogen auf den Referenzwert auf den pauschalen Wärmebrückenzuschlag addiert, es gilt:  $\Delta U_{WB} = \Delta U_{WB} + (\Delta \Psi \cdot I) / A$  in  $\text{W/(m}^2\text{K)}$ .

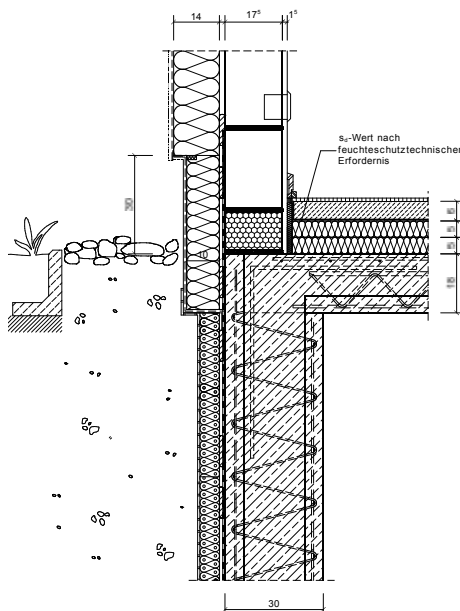
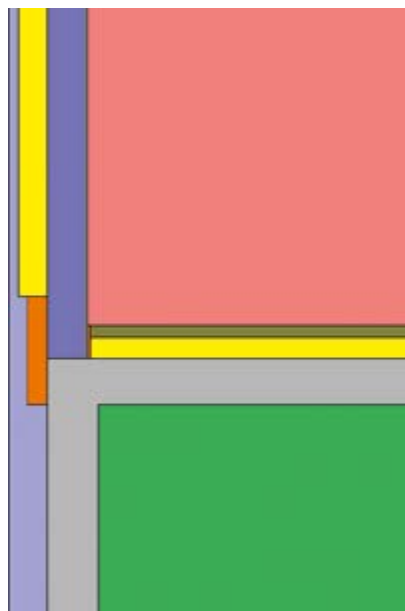


Abbildung 5: geplante Situation  
Psi-Wert:  
mit thermischer Trennung



ausgeführte Situation  
ohne thermische Trennung



vorhandener  
 $\Psi_{vorh} = 0,305 \text{ W/(mK)}$

**Beispiel 3**

In der Bilanz nach DIN V 18599 wurde ein reduzierter Wärmebrückenzuschlag gemäß Kategorie B von  $\Delta U_{WB} = 0,03 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  angesetzt.

$\Psi_{\text{vorh}} = 0,305 \text{ W}/(\text{mK})$ ;  $\Psi_{\text{Ref}} \leq 0,15 \text{ W}/(\text{mK})$ ; Länge des Sockels 45 m; wärmeübertragende Umfassungsfläche  $A = 1.800 \text{ m}^2$

$\Delta U_{WB} = 0,03 + [(0,305 - 0,15) \cdot 45] / 1.800$

$\Delta U_{WB} = 0,034 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Die Überarbeitung der DIN 4108 Bbl 2 wurde nicht nur für energetische Gleichwertigkeitsnachweise zu den Kategorien A und B genutzt, sondern auch um die Rechenrandbedingungen für detaillierte Wärmebrückenberechnungen zusammenzufassen. Diese weichen von den Rechenrandbedingungen für Gleichwertigkeitsnachweise ab.

In Zukunft soll die DIN V 18599 alleinige Bilanzregel werden, zumal es einen Ersatz für die DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 durch einen für den Wohnungsbau anzuwendenden neuen Teil 12 zur DIN V 18599 geben wird. Das Tabellenverfahren des Teil 12 der DIN V 18599 kann im Kontext mit dem gegenwärtigen GEG jedoch noch nicht angewendet werden.

Überarbeitet wurde auch das bisher wenig angewendete Modellgebäudeverfahren, das – bleibt man bei der bestehenden Nachweisgröße eines Jahres-Primärenergiebedarfs – den großen Vorteil aufweist, dass man wenigstens für den Nachweis nicht sehr viel Zeit investieren muss. Mit dem neuen Modellgebäudeverfahren entspricht der Gesetzesentwurf der politischen Vorgabe, das Ordnungsrecht zu vereinfachen.

Hier werden für zehn verschiedene Anlagenvarianten und in Abhängigkeit von der Bruttogeschossfläche vier unterschiedliche Wärmeschutzvarianten differenziert.

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses „schnellen Wohnungsbau-Nachweisverfahrens“ werden im Gesetz näher spezifiziert. Normale „Strangpressarchitektur“ lässt sich auf diese Weise einfach und schnell und somit kostengünstig nachweisen.

Neben der DIN V 18599 wird im Gesetz auf die neue Messnorm DIN EN ISO 9972 zur Durchführung von Gebäudedichtheitsmessungen Bezug genommen. Schon seit 2002 kann bei der Ermittlung des Energiebedarfs ein Bonus für eine nachgewiesene Gebäudedichtheit bei der Ermittlung der Lüftungswärmeverluste eingerechnet werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die entsprechenden Dichtheitsanforderungen eingehalten werden. In der DIN EN ISO 9972 werden in einem nationalen Anhang neue Regelungen zu Differenzdruckmessungen beschrieben – zum Beispiel zur Durchführung von Stichprobenmessungen bei durch Laubengänge erschlossenen Gebäuden.

Künftig reicht z.B. bei über einen Laubengang erschlossenen Gebäuden eine Stichprobe mit mindestens zwölf Messungen aus (siehe Abbildung 6 mit Hinweisen zu weiteren Randbedingungen). Außerdem sollen sich künftig die Feuer- und Rauchschutzvorrichtungen in ihrer üblichen, geschlossen Nutzungsstellung befinden.



Randbedingungen zur Durchführung von Gebäudedichtheitsmessungen finden sich in der neuen DIN EN ISO 9972.

Folgen für die Durchführung von Gebäudedichtheitsmessungen in durch einen Laubengang erschlossenen Gebäuden:

- es müssen nicht alle Wohnungen gemessen werden, sondern es reichen Stichprobenmessungen aus. Der Mindestumfang der Stichprobe  $N_{\text{min}} = 12$
- der von der Stichprobe erfasste Teil der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes beträgt mindestens 20 Prozent
- mindestens drei der untersuchten Nuteinheiten müssen sich im obersten betroffenen Geschoss und im untersten betroffenen Geschoss befinden
- die Stichprobe ist so festzulegen, dass alle vorhandenen Bauweisen und Bauelemente angemessen repräsentiert sind

**Abbildung 6: Für ein über einen außenliegenden Laubengang erschlossenes Wohngebäude mit 48 Wohnungen müssen im öffentlich-rechtlichen Nachweis künftig mindestens zwölf Wohnungen gemessen werden.**

**Fazit**

Die DIN V 18599:2018-08 wird voraussichtlich mittelfristig die einzige Bilanzvorschrift und enthält in der Neuausgabe eine Reihe sinnvoller Neuerungen. Im Teil 2 der Norm ist der Bezug auf die Inhalte der neuen DIN 4108 Bbl 2, Ausgabe Juni 2019 hergestellt. Das Modellgebäudeverfahren bietet eine sehr gute Möglichkeit, frühzeitig mit sehr wenig Zeit- und Rechenaufwand die erforderlichen Dämmstandards in Abhängigkeit von zehn haustechnischen Varianten für Heizung, Warmwasser und Lüftung abzulesen und als Nachweis für Wohnungsneubauten heranzuziehen. Die DIN EN ISO 9972 enthält eine Reihe von Neuerungen und Klarstellungen, unter anderem auch zur Durchführung von Stichprobenmessungen. →

## Neuerungen bei Erweiterung und Ausbau von Gebäuden

Bislang beschrieb der § 9 Absatz 4 und 5 der EnEV, wie mit Erweiterungen und dem Ausbau bestehender Gebäude zu verfahren ist. Die Anforderungen wurden von der Größe der neuen Nutzfläche und der Frage abgeleitet, ob die Erweiterung oder der Ausbau mit oder ohne Einbau eines Wärmeerzeugers erfolgen soll.

Die Wahl eines Wärmeerzeugers mit fossilem Energieträger führte in der Vergangenheit durch den damit verbundenen hohen Dämmstandard häufig zu Unsicherheiten. Das GEG führt hier zu einer deutlichen Vereinfachung. Die Anforderungen sollen nunmehr nach Wohn- und Nichtwohnbau differenziert und nur noch auf den energetisch bedingten Wärmeschutzstandard bezogen werden.

Für Wohngebäude ist das der Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes, wobei dieser noch um maximal 20 Prozent überschritten werden darf (siehe Beispiel Abbildung 7).



### Beispiel 4

Für die Ableitung der Anforderungen bei einer Erweiterung oder einem Ausbau eines Wohngebäudes. Das dargestellte Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Bestandteile der wärmeübertragenden Umfassungsfläche sind:

- 180 m<sup>2</sup> Dachfläche,
- 60 m<sup>2</sup> Giebelwandfläche und
- 30 m<sup>2</sup> Dachfensterfläche.

$$H_{Tr, Ref, Erw.} \leq [(180 \cdot 0,20^{1}) + 60 \cdot 0,28^{1}) + 30 \cdot 1,4^{1}) + 270 \cdot 0,05^{2}] \cdot 1,2 / 270$$

$$H_{Tr, Ref, Erw.} \leq 0,48 \text{ W/(m}^2\text{K)}$$

1) U-Werte des Referenzgebäudes 2) Wärmehückenzuschlag des Referenzgebäudes

### Abbildung 7: Ausbaufähiges Dachgeschoss – Darstellung der neuen Anforderungssystematik

Bei Nichtwohngebäuden gelten dann mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten, wobei auch diese überschritten werden dürfen, und zwar um maximal 25 Prozent. Bei Einbau eines Wärmeerzeugers mit fossilen Energieträgern wird somit auch die bisher oftmals offene Frage hinfällig, ob bei einer Erweiterung Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien erforderlich sind oder nicht.

## Fazit

Obwohl durchaus darüber diskutiert werden könnte, warum auf das Referenzniveau ein Aufschlag von 20 Prozent einzurechnen ist, stellt die neue Nachweisführung eine willkommene Vereinfachung des bisherigen Ordnungsrechtes dar.

## Innovationsklausel

Der § 103 des GEG, die sogenannte Innovationsklausel, soll eine bis Ende 2023 befristete Regelung für innovative Lösungen ermöglichen. Die Klausel führt den Nachweis der Hauptanforderung nicht über den Jahres-Primärenergiebedarf, sondern den Endenergiebedarf und die Treibhausgas-Emissionen bezogen auf das Referenzgebäude und darf sowohl für Wohn- als auch Nichtwohngebäude und ferner sowohl für den Neu- als auch Altbau angewendet werden.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes darf bei Neubauten den 0,75-fachen und bei Sanierungen den 1,4-fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten.

Im Hinblick auf den baulichen Wärmeschutz dürfen abweichend vom Regelfall bei Wohngebäuden die Anforderungen um das maximal 1,2-fache, bei Nichtwohngebäuden sogar um das maximal 1,25-fache überschritten werden.

Absicht der Bundesregierung ist es, während des Gültigkeitszeitraums der Klausel mit den realisierten Projekten Erfahrungen zu sammeln, ob die alternative Anforderungssystematik zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen führt und eine zum GEG mindestens gleichwertige Klimaschutzwirkung erzielt wird.

Aufgrund des höheren Aufwandes wird es vermutlich nur wenige Projekte geben, bei denen die Innovationsklausel zur Anwendung kommt. Ein Bauherr muss zur Inanspruchnahme der Klausel mit der nach Landesrecht zuständigen Behörde ein Verfahren vereinbaren oder aushandeln. Außerdem ist das Projekt nach einem Jahr zu evaluieren. Es bleibt jedoch die begründete Hoffnung, dass die mittels Innovationsklausel bilanzierten Projekte weniger Treibhausgas ausstoßen.

Statt des Primärenergiebedarfs (mit den politisch motivierten Primärenergiefaktoren) ist nämlich hier der Endenergiebedarf nachzuweisen. Somit kann ein Gebäude eben nicht mehr über die Energieversorgung und über den entsprechenden Primärenergiefaktor schöngerechnet werden.

Fazit: Die Neuerung, den Endenergiebedarf nachzuweisen, stellt eine für den Verbraucher sinnvolle Option dar, da dieser Kennwert am ehesten etwas mit den späteren Endenergieverbräuchen zu tun hat und der übliche Anforderungswert des Jahres-Primärenergiebedarfs nicht über einen kleinen Primärenergiefaktor „schön gerechnet“ werden kann. Kritisiert werden muss jedoch, dass nicht – wie in anderen europäischen Nachbarländern – mit regionalen Klimadaten, die schon seit Jahren z.B. in der DIN V 18599-10 hinterlegt sind, gerechnet werden darf, sondern nach wie vor mit dem Referenzstandort Potsdam. Außerdem ist nicht einzusehen, warum die Anforderungen an den Wärmeschutz (Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes) um bis maximal 20 Prozent überschritten werden dürfen.



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

## Befreiungen gemäß § 102

Viele Planer und auch Energieberater beschwören, bei Neubauten und dem Bauen im Bestand seien die öffentlich-rechtlichen Anforderungen zwingend einzuhalten. Doch man sollte die Situation nicht überdramatisieren. Auch im neuen Gesetz (wie auch schon im alten EnEG, der EnEV und dem EEWärmeG) finden sich Regelungen, die im Einzelfall den Eigentümer bei Vorliegen einer unbilligen Härte in die Lage versetzen, sich von den Vorgaben des Gesetzes befreien zu lassen:

### § 102 Befreiungen

(1) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, soweit 1. die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder 2. die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.

...

3) Die Erfüllung der Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 hat der Eigentümer oder der Bauherr darzulegen und nachzuweisen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann auf

*Kosten des Eigentümers oder Bauherrn die Vorlage einer Beurteilung der Erfüllung der Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 durch qualifizierte Sachverständige verlangen.*

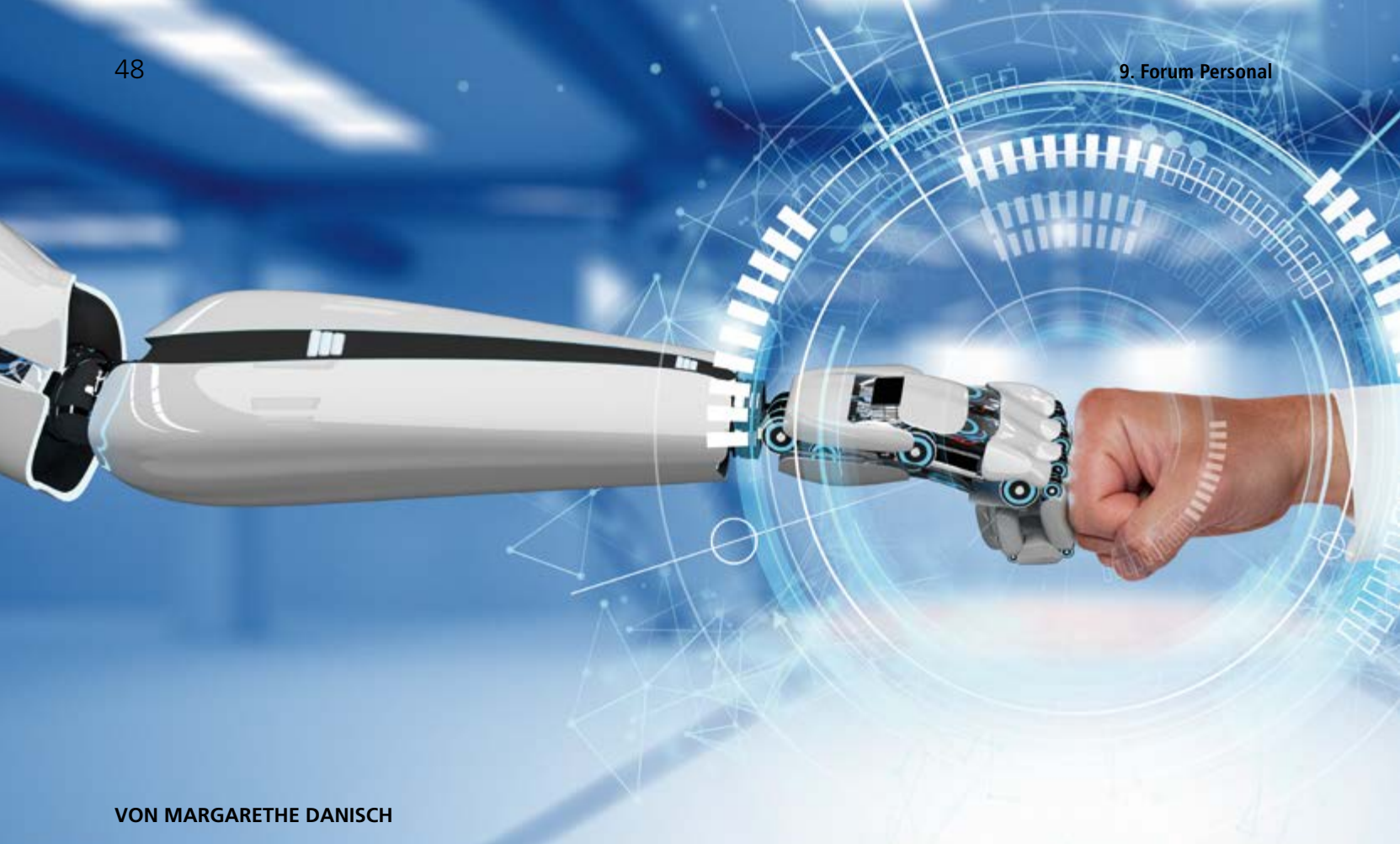
## Fazit

Es wird auch im künftigen Gesetz an der bisherigen Regelung festgehalten, von Befreiungen Gebrauch zu machen. Leider wurde hierbei nicht die Chance ergriffen, den nach Landesrecht zuständigen Behörden einerseits und den Nachweisenden andererseits Eckdaten für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung allgemein verbindlich zu nennen.

So hat die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen 2018 einen Erlass herausgegeben, in dem die Systematik und Randbedingungen genannt werden, wie öffentlich-rechtlich bei einem Befreiungsantrag zu verfahren ist.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die Länder hier auf ein einvernehmliches Vorgehen einigen könnten und nicht jedes Land eigene oder (noch schlimmer) keine Vorstellungen entwickeln würde, wie Befreiungsanträge zu stellen sind, und einmal mehr Investoren, Planer und die Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörden allein ihrem Schicksal überlassen werden.

Der neue Absatz 3 kann durch die Überprüfung eines Sachverständigen im Einzelfall Mehrkosten hervorrufen. Umso wichtiger wäre es, wenn die Randbedingungen für einen Befreiungsantrag eindeutig geregelt wären. ←



VON MARGARETHE DANISCH

# Unternehmen müssen individuelle Lernwege bereitstellen

Das 9. Forum Personal beschäftigte sich mit der Digitalisierung und Menschenorientierung in der zukünftigen Personalarbeit

**Bochum.** Das eine muss mit dem anderen gedacht werden: Digitalisierung und Menschenorientierung in der Arbeitswelt. Diesem Konnex ist in der gegenwärtigen Pandemiesituation eine Bedeutung zugekommen, die sich in Zukunft noch steigern wird. Die wichtigsten Facetten, die es hier auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu berücksichtigen gilt, wurden am 4. März beim neunten, aber ersten digitalen Forum Personal verhandelt.

Der Ausrichter, die EBZ Akademie in Bochum, bot zehn Referenten, zwei Moderatoren, einen Illustrator und ein Technik-Team auf, um die 120 Teilnehmenden über sieben Stunden online mit unternehmensrelevantem Input für die eigene Personalarbeit zu versorgen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Monaten aufgrund der Corona-Pandemie den Digitalisierungsturbo eingelegt – da waren sich sowohl die Referierenden als auch die Teilnehmenden des Forum Personals einig. Die erfolgreiche Umsetzung von Digitalisierungsvorhaben steht und fällt mit den Kompetenzen der Mitarbeiter, auch das zeigen die Erfahrungen der Forum-Teilnehmenden aus den letzten Corona-Monaten.

Der sichere Umgang mit IT-Fähigkeiten, digitalen Werkzeugen und neuen Kollaborations-Tools sind wichtige Grundlagen. Zukunftsweisende Bildungsanbieter schulen diese Kompetenzen „quasi nebenbei“ durch den Einsatz von virtuellen Klassenzimmern, Videos und Erklär-Filmen oder Blended Learning bei ihren Bildungsangeboten.

## Arbeitgeber müssen lebenslanges Lernen ermöglichen

Lebenslangem Lernen kommt durch den raschen Wandel der Arbeitswelt eine wichtige Bedeutung zu. Arbeitnehmer und Personaler müssen daher die Möglichkeiten der stetigen Kompetenzerweiterung ihren Mitarbeitern zur Verfügung stellen. Erfolgreiche Exempel aus der Praxis zeigten, wie Wohnungsunternehmen beispielsweise durch die Etablierung eigener Learning-Management-Systeme und digitaler Unternehmensakademien Fähigkeiten bei ihren Beschäftigten ausbauen und sie zum Lernen animieren.



#### **MARGARETHE DANISCH**

Die Autorin arbeitet seit sieben Jahren als Pressesprecherin am EBZ Bochum.



Darüber hinaus kommt der Personalentwicklung in Zeiten von Automatisierung von Tätigkeiten eine neue Rolle zu: HR muss Mitarbeitern individuelle Lernwege bereitstellen, Neugier, Innovationsfreude und Aufgeschlossenheit fördern. Wo Grenzen des digitalen Lernens und moderner Lerntechnologien erreicht sind, gilt es, Menschen zusammenzubringen und einen Erfahrungsaustausch sicherzustellen, erläuterten die Referierenden.

#### **(Digitale) Führungskompetenz wird in Zeiten von Homeoffice wichtiger**

Wo sich der „war for talents“ zuspitzt und parallel der Fachkräftemangel größer wird, nimmt Employee Experience an Bedeutung zu. Ob in Form eines umfangreichen Onboarding-Prozesses, moderner Büroausstattung, benutzerfreundlicher Software oder kleinen Aufmerksamkeiten wie etwa kostenfreiem Wasser: Ziel der Employee-Experience ist es, den Beschäftigten positive Erfahrungen am Arbeitsplatz zu bereiten und so deren Engagement für das Unternehmen zu steigern.

In Zeiten von Homeoffice und mobilem Arbeiten kommt Führungspersonen eine wichtige Rolle zu. Das Führen auf Distanz die Änderung des Mind-Sets, Empathie sowie eine hohe Vertrauensbereitschaft den eigenen Mitarbeitern gegenüber.

#### **Künstliche Intelligenz für HR 4.0 – Hype oder Zukunft**

An oben aufgeführter Erkenntnis rüttelte auch der letzte Part des Forums nicht. Zwar kann Künstliche Intelligenz (KI) die Personaler beispielsweise beim Rekrutierungsprozess unterstützen, indem Algorithmen aus bestehenden Daten geeignete Kandidaten ermitteln, allerdings gibt es noch leichtes Unbehagen. Gerade auch in Bezug darauf, dass es zwischen Unternehmen und Bewerbern auch auf zwischenmenschlicher Ebene stimmen muss und die Arbeit der KI als eine Art „Black Box“ angesehen wird. Fakt ist jedoch: Wir werden um das Verstehen und das Einbeziehen von Daten in Zukunft keinen Bogen mehr machen können.

Zwar lebt das Forum Personal vom persönlichen Kontakt und dem Austausch der Teilnehmer vor Ort, dieser kam in der digitalen Veranstaltung aber auch keineswegs zu kurz. „Deutlich wurden die Potenziale der Digitalisierung, aber auch, dass wir Menschen benötigen, die diese Möglichkeiten denken und umsetzen“, so Pascal Hendricks, Moderator des Forums Personal.

**Veranstalter des neunten Forums Personal waren: EBZ Akademie, AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, VdW südwest, vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, VdW Bayern, vtW Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. ←**





**LARS GOMOLKA**  
ehemaliger Leiter Bestandstechnik bei der  
GEWOBA Bremen, jetzt Vorstandsmitglied  
Gewosie eG

# Badmodernisierung als Teil der Präventionsstrategie

VON LARS GOMOLKA

**Bremen.** Ein Großteil der Bestände der GEWOBA in Bremen und Bremerhaven ist in den 1950er und 1960er Jahren errichtet worden. Allein im Geschäftsjahr 2019 hat die städtische Wohnungsgesellschaft 102,6 Millionen Euro in Instandhaltung und Modernisierung investiert; mehr als 40 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.



**Rund 14 Tage Arbeit – das neue Bad ist fertig. Große helle Fliesen, hochwertige Armaturen, Spiegelschrank, beheizbarer Handtuchhalter, wie es den Kunden / Mietern gefällt.**

Ein Schwerpunkt ist die strangweise Badmodernisierung. Dabei werden alle übereinanderliegenden Bäder inklusive der Leitungssysteme in einem Bauabschnitt erneuert. Durchschnittlich schafft die GEWOBA 1200 Bäder pro Geschäftsjahr. Zum Jahresende 2020 wurden rund 69 Prozent des Gesamtbestandes auf diese Weise modernisiert.

Eine herkömmliche Badmodernisierung muss nicht nur heutigen Komfortansprüchen genügen, sie steht auch unter gesetzlichen Zwängen: So müssen die Trinkwasserverordnung, die EnEV (neu: GEG) sowie die Vorgaben zum Brandschutz und zu Schadstoffen in Gebäuden beachtet und umgesetzt werden.

## Brandschutz

Mit der Badsanierung muss auch das „Umfeld“ den heutigen Gesetzen entsprechen. Dazu schreibt der Brandschutz vor: Durchgänge zwischen den Geschossen müssen verschlossen sein. Bei Feuer dürfen Flammen und Rauch nicht in die obere Etage durchschlagen oder sich eine Kaminwirkung bilden.



Das Foto unten zeigt: Keine Verbindung zwischen den Geschossen, die Versorgungschächte können geschlossen werden.



## Schadstoffe



In nahezu allen Gebäuden aus den Baujahren von 1960 bis in die 1990er Jahre muss mit Schadstoffen gerechnet werden; zumeist an Stellen, die nicht einsehbar sind. Zum Beispiel in Installationschächten. Wenn man aber weiß, was vorhanden ist, ist der fachgerechte Rückbau kein Problem.

## Aufblühungen und Bewuchs



Entdeckt man bei einer Begehung im Keller einen Schmutzwasserkanal in diesem Zustand, dann sollte man präventiv handeln. Hier ist der Bruch in naher Zukunft nicht ausgeschlossen.

Foto unten. Auch bei einem Wurzeleinwuchs in ein Abflussrohr ist schnelles Handeln angesagt, um weitere Schäden zu vermeiden.





## Weichmacher im Kunststoffrohr



Kunststoffrohre werden mit der Zeit spröde. Verantwortlich dafür sind die Weichmacher. Sie entweichen aus dem Kunststoff im Laufe der Jahre. Kommt es nun zu starken Druckunterschieden, kann das Rohr brechen.

## Materialermüdung



Auch wenn die Warmwasseranlage auf den ersten Blick noch gut aussieht, muss man nach einer „Laufzeit“ von ca. 50 Jahren durchaus mit Schäden durch Materialermüdung rechnen. Hier besonders, wenn sich plötzlich der Wasserdruck stark verändert.

## Das Innenleben im Wasserrohr



## Im Wasser ist Leben, auch im Trinkwasser

Schauen wir mal in die Versorgungsleitung, die wir beim Bädertausch vorfinden. Hier zeigt sich ganz deutlich ein „Biofilm“, der sich mit den Jahren gebildet hat. Die Ursache ist oft ein zu geringer Volumenstrom in den Leitungen. Die Anbindung der Feuerlöscheinrichtungen ist in den meisten Fällen der größte Verursacher dieser Verunreinigungen.

## Konfektionierte Register



**Im Versorgungsschacht** bündeln sich alle Leitungen mit den unterschiedlichen Aufgaben wie Trinkwasser (warm und kalt), Heizung (Vor- und Rücklauf) und Abwasser. Dieses Rohrsystem muss genau geplant und verlegt werden, damit auch die jeweiligen Anforderungen erfüllt werden können. Beispiel: Der Heizungs-vorlauf sollte nicht zu nah an der Kaltwasserleitung verlaufen. Im schlimmsten Fall wird die Kaltwasserleitung stark aufgeheizt (Medienerwärmung) und fördert so die Legionellen-Bildung. Um die Verlegung der Rohre für die Handwerker zu vereinfachen und somit auch die vorgeschriebenen Verlege-Abstände der Rohre untereinander zu gewährleisten, verwendet die GEWOBA vorgefertigte Register für die Rohrführung im Strang. Hier ist darauf zu achten, dass die Rohrenden mit Plastikkappen verschlossen werden, damit die Rohre nicht verunreinigt werden.

## Zwischenabnahme





Nachdem die Handwerker die Versorgungsstränge in den Schacht eingebaut haben und kurz bevor sie die Versorgungschächte wiederherstellen und verschließen, ist die Zwischenabnahme nötig. Nur so kann man feststellen, ob die Vorgaben in Sachen Brandschutz und besonders Schallschutz eingehalten wurden.



Ein letzter Blick auf den Versorgungsstrang, bevor er hinter einer Abdeckung verschwindet. Hier ist die Auslegung der Versorgungsleitungen schön zu erkennen. Durchflussmengen, Wasserbedarf an einzelnen Entnahmestellen, Wasserdruck, Fließgeschwindigkeiten (wichtig auch für Fließgeräusche), hygienische Anforderungen und Gefälle bei Abwasserleitungen sind zu beachten und bestimmen so die unterschiedlichen Rohrdurchmesser. ←

Anzeige



- /// **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](http://www.simons-voss.com)

**INTERESSIERT?**  
**RUFEN SIE AN**  
**089 99 22 8 - 555**



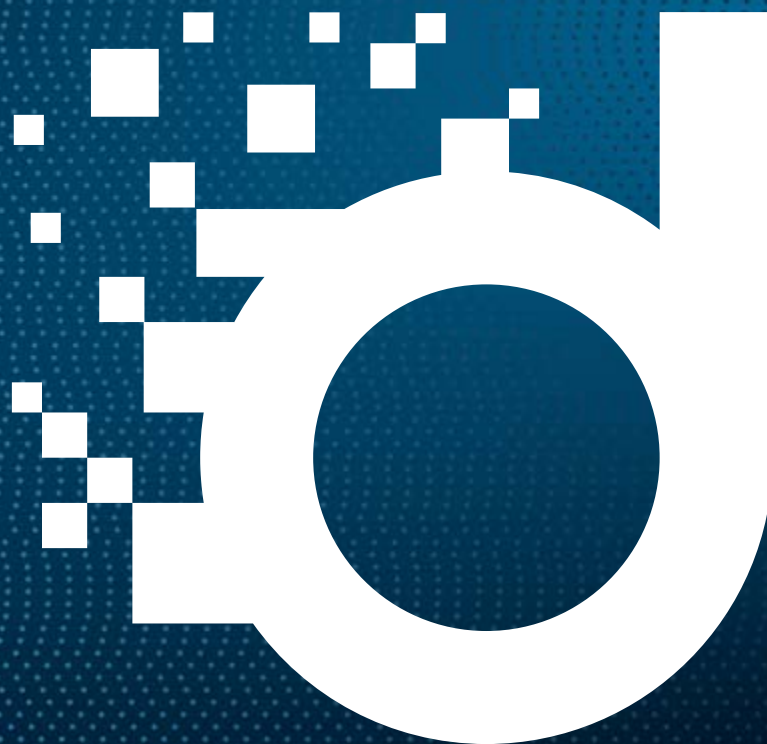


SYSTEM 3060

Digitale Schließanlagen mit Zutrittskontrolle

© The finest in keyless security

Simons Voss  
technologies



## SCHWERPUNKT DIGITALISIERUNG

Die Fachtagung Digitalisierung von vdw und VNW am 28. April bildet wie schon in den Vorjahren ein breites Themenspektrum ab. Dazu haben die Verbände eine Vielzahl von fachkundigen Referenten gefunden. Einige von ihnen sind auch als Autoren fürs magazin tätig gewesen. Ihre Beiträge bilden den inhaltlichen Schwerpunkt in diesem Heft.

# Der NEULAND-Weg

## Praxisbeispiel zur Digitalisierung eines Wohnungsunternehmens

**JANINA THOM**  
Neuland Wohnungsgesellschaft mbH,  
Wolfsburg



### VON JANINA THOM

„Bei uns war die Digitalisierung tatsächlich eher ein Nebenprodukt der Entwicklung unserer gesamten Unternehmensstrategie“, schmunzelt Irina Helm, Geschäftsführerin und Leiterin Immobilienmanagement bei der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH. Als Tochter der Stadt Wolfsburg hat das Unternehmen einen ganz speziellen Auftrag: In Zeiten von explodierenden Baukosten sollen nach wie vor attraktive Neubauten entstehen, in denen die Mieten dennoch bezahlbar sind. Aus diesem und weiteren Gründen wurde schon in 2013 die Unternehmensstrategie neu aufgesetzt, um ein möglichst effizientes, modernes Unternehmen aufzustellen.

Nach internen Workshops zur Unternehmensstrategie mit enormer Mitarbeiterbeteiligung ergaben sich folgende Säulen, die künftig wichtig für die Entwicklung sein sollten:

- Nachhaltige Ertragskraft
- Signifikanter Quartiersentwickler
- Zukunftsfähige Immobilien
- Begeisternder Kundenservice
- Engagierte Belegschaft

Die meisten dieser fünf Säulen haben bei der NEULAND bereits ein solides Fundament, denn das Unternehmen ist eng mit der Stadt und ihren Bewohnern verbunden. Zudem ist die NEULAND mit rund 12 000 Mietwohnungen der größte Anbieter in Wolfsburg und für ihr soziales Engagement und Serviceorientiertheit bekannt und beliebt. Das partnerschaftliche Verhältnis zwischen Mietern und Mitarbeitern ist einer der größten Vorteile, den die NEULAND hat – fast jeder Wolfsburger kennt das Wohnungsunternehmen und hat zumindest Freunde oder Verwandte, die dort bereits zufriedene, langfristige Mieter sind.

Aber es gab auch einige kritische Aspekte, die gezielt angegangen wurden. Im Bereich „Begeisternder Kundenservice“ etwa musste die telefonische Erreichbarkeit deutlich verbessert werden, denn diese lag damals bei nur 20 Prozent. Zudem fehlten intern eine strukturierte und transparente Aufgabenteilung sowie eine gute, digitale Datenlage. Moderne Leistungen wie etwa Handwerkertermine beim ersten Anruf des Mieters sollten das Portfolio ergänzen – inklusive Routenoptimierung in den Kalendern der jeweils zuständigen Handwerker des hauseigenen Bauhofs. Diese Maßnahmen sollten die Innovationskraft des Unternehmens erhöhen und den Dialog mit den Kunden intensivieren.

### Erste Schritte zeigen Komplexität

Im Zuge der ersten Maßnahmenplanung wurde den Kollegen der NEULAND allerdings schnell klar, dass die Überarbeitung der Prozesse ein extrem komplexes Vorhaben war. So entstand 2015 das umfassende Projekt „NEULAND Service Center/NEULAND Service Programm“ oder kurz: „NSC/NSP“. In diesem Projekt wurden alle Kernprozesse aufgenommen und auf ihr Optimierungspotenzial hin analysiert. Hinzu kamen die Auswahl einer geeigneten Software und die individuelle Anpassung dieser. Strategischer Partner wurde Immo-Portal-Services. Und damit war die NEULAND mitten drin im Bereich „Digitalisierung“.

Dieser Analysepart inklusive einer ersten Software-Implementierung nahm rund zwei Jahre ein und wurde durch einen externen Berater im hauseigenen Projektteam begleitet. Denn die Arbeiten konnten immer nur parallel zum eigentlichen Tagesgeschäft stattfinden, haben aber sehr viele Kapazitäten beansprucht. Und es zeigte sich, dass alle Prozesse innerhalb des Unternehmens irgendwie zusammenhingen: Sobald ein Thema angefasst wurde, kamen weitere, direkt beeinflusste Prozesse. Perfektionismus war





an dieser Stelle aber nicht angebracht. „Oftmals sorgte die Scheu, dass etwas noch nicht komplett fertig und perfekt war, dafür, dass sich Maßnahmen verzögerten. Ich kann hier nur allen Unternehmen raten, Mut zu haben, auch unfertige Dinge einzuführen und dann im laufenden Betrieb zu optimieren“, so Irina Helm. Dadurch entstehen agile Prozesse, die sich immer wieder anpassen lassen, sobald das Unternehmen den Bedarf sieht.

#### Die Fakten auf einen Blick:

- Start im November 2015
- Live-Schaltung des NEULAND Service Centers am 6. November 2017
- Weitere Funktionalitäten in Planung
- ca. 200 Mitarbeiter involviert
- Kernprojekt-Team mit 6 Mitarbeitern
- Externer Prozessberater/Projektleiter
- RFI/RFP/RFQ Ausschreibungsverfahren
- Auswahl aus 50 Kandidaten: immo-portal-services GmbH



**HANS-DIETER BRAND**, Geschäftsführer der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

„Wir sind im Immobilienbereich in Deutschland ein Vorreiter, was die Digitalisierung des Unternehmens angeht. Das bedeutet zum einen natürlich, dass wir uns frühzeitig zukunftssicher aufstellen. Zum anderen heißt das aber auch, dass wir keine vorgefertigten Lösungswege zur Verfügung haben. Für uns bedeutet das ‚trial and error‘ – im laufenden Betrieb. Das ist für alle Beteiligten, insbesondere für unsere Mitarbeiter, eine enorme Herausforderung. Dennoch werden diese Umstellungen sehr gut mitgetragen und angenommen, denn ohne diese nötigen Umstrukturierungen würde die NEULAND im schlechtesten Fall irgendwann abgehängt. Oder müsste in einer ungeplanten Hau-Ruck-Aktion Veränderungen durchdrücken, die dann nicht ausreichend durchdacht sind. Mit unserem aktuellen Programm haben wir die Chance, alles zu planen, zu testen und bei Bedarf zu optimieren – mit genügend Zeit und Freiraum, um Fehler zuzulassen und aus ihnen zu lernen. Das macht uns stark für die Zukunft und möglichen Änderungen des Wohnungsmarktes.“

- Angebotene Projektvolumina von 80 Tsd. Euro bis 1,9 Mio. Euro€
- Schaffung eines operativen NSC-Teams mit z. Zt. 10 Mitarbeitern

#### Technik und Netzwerk müssen passen

Technische Herausforderungen waren in der Einführungsphase an der Tagesordnung, da häufig die bisherigen Netzwerkstrukturen nicht mehr zu den gewünschten, modernen Prozessabläufen passten. Das führte zu diversen Problemen, dem zeitweiligen Ausfall von Telefonie und Internet und natürlich zu Unmut von Mitarbeitern und Kunden. Auch hier war eine komplette Neuaufstellung mit einer neuen Telefonanlage inklusive Hardware nötig.

Basis der neuen Software „NEULAND Service Programm“ ist das Programm der Firma immo-portal-services GmbH. Allerdings wurde dieses für die NEULAND sehr stark angepasst und es wurden weiterführende Applikationen programmiert. So ist es individuell auf die Bedürfnisse und Herausforderungen der NEULAND zugeschnitten. All diese Weiterentwicklungen entstanden in einer strategischen Partnerschaft zwischen der NEULAND und der immo-portal-services. Ziel war dabei die innovative Prozessgestaltung über den Tellerrand der Immobilienwirtschaft hinaus, um ein Produkt für den Hersteller zu schaffen, das sich weiter vermarkten lässt.

Das NEULAND Service Programm ist ein webbasiertes, dezentrales System und läuft über einen Microsoft SQL-Server. Dabei gibt es drei unterschiedliche Standorte: Datenbank- und Applikationsserver befinden sich in Norderstedt, das SAP Blue Eagle Modul wird in Mainz über die Aareon gehostet und der Server, der SAP und die immo-portal-Software verbindet, befindet sich in Wolfsburg. Ebenfalls bei der NEULAND liegen das Dokumentenmanagementsystem, Reporting, Telefonanlage und der Kommunikationsserver.

Carsten Goldmann begleitete als Leiter der IT bei der NEULAND das Projekt von Beginn an: „Wichtig bei dieser Lösung ist, dass viele Parts modular und von der NEULAND direkt konfigurierbar sind. Dabei liegt das Augenmerk auf der Rechtevergabe, die sehr strikt und eng gehandhabt wird. Vermieden werden können so Missbrauch oder fehlerhaftes Programmieren.“ Darüber hinaus werden die Dashboard-Darstellungen für die unterschiedlichen Mitarbeitergruppen ebenfalls auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten. Mittlerweile hat Goldmann den Bereich Digitale Services übernommen, der die strategische Ausrichtung vorantreibt.

Mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden die Richtlinien zum Datenschutz dann noch komplexer und umfassender. Der hausinterne Datenschützer musste ebenfalls in alle Prozesse eingebunden werden, um die Datenverarbeitung auf Rechtskonformität zu überprüfen.

Übrigens: Ungefähr zeitgleich zu den Arbeiten der NEULAND startete Wolfsburg mit #wolfsburgdigital eine Digitalisierungsoffensive. Die Stadt hat sich eine hohe Digitalisierungsquote auf die Fahne geschrieben und treibt diese mit unterschiedlichen strategischen Partnern in Wolfsburg voran. Mehr Infos dazu finden Sie unter <https://wolfsburgdigital.org/>.

## Der aktuelle Stand zeigt signifikante Verbesserungen

Seit Ende 2018 laufen die neuen Systeme nun stabil und die NEULAND hat seitdem eine telefonische Erreichbarkeit, die beständig über 80 Prozent liegt. Außerdem werden etwa 90 Prozent der Reparaturtermine gleich beim ersten Anruf vergeben. Das gefällt auch den Kunden und wird positiv wahrgenommen. „Dieser Schritt war wohl für uns der wichtigste – er hat dafür gesorgt, dass die Neuerungen bei allen Kolleginnen und Kollegen akzeptiert und für gut befunden wurden. Die Kommunikation nach intern und extern begleitete uns in der gesamten Zeit und gestaltete sich manchmal auch schwierig. Denn die Einschnitte in die Aufgaben und Tätigkeiten der Mitarbeiter waren an vielen Stellen enorm. Hier waren viele Gespräche, Präsentationen und Workshops nötig, um möglichst viele Kolleginnen und Kollegen abzuholen und mitzunehmen“, so Irina Helm über die notwendige Kommunikation.

Viele Prozesse wurden nun schon betrachtet und digital eingebunden – ein Schaubild begleitete die NEULAND während des gesamten Vorhabens und zeigt deutlich, wie viele Bereiche in das NSC und NSP involviert sind.

## Fortführung unter neuem Namen

Nach den umfangreichen Vorarbeiten, den ersten erfolgreich umgesetzten Maßnahmen, der Einführung der Software und den Schulungen der Mitarbeiter wurde das Projekt nun weitergeführt. Unter dem Namen „NEULAND zielwärts“ geht es nun seit 2019 darum, zu optimieren und die Funktionalitäten auszubauen. Dazu gehören unter anderem:

- Interessentenmanagement
- Kündigungsprozess
- Digitalisierung des Lagers (Bauhof)
- Bescheinigungen auf einen Klick
- Reparaturaufträge bei Erstkontakt inklusive Terminvereinbarung mit entsprechendem Handwerker



**IRINA HELM**

Geschäftsführerin und Leiterin  
Immobilienmanagement bei der  
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

- Mieterakte
- Ticketsystem intern
- Abnahmeprozess inklusive Folgeprozess Instandhaltung

„Wir haben uns bewusst für einen neuen Namen entschieden, um zu signalisieren, dass wir auf der Zielgeraden sind. Die Basis wurde komplett auf links gedreht und nun bauen wir neu auf“, erläutert Helm den Namenswechsel. Viele der neuen Funktionen werden nun im beruflichen Alltag auf ihre Tauglichkeit geprüft und bei Bedarf optimiert. Außerdem wurden einige Maßnahmen aufgrund der Komplexität zurückgestellt – diese werden nun aber nach und nach in Angriff genommen. Zudem muss noch die Schnittstelle in das SAP-System geschaffen werden. Hier sind alle Bestands- und Mieterdaten hinterlegt. Auch das Thema Finanz- und Rechnungswesen wird die NEULAND in den kommenden Monaten noch genau betrachten, damit die korrekten Daten ins neue System fließen und die Zusammenarbeit der Programme reibungslos klappt.

Dennoch sind die Zahlen für das Jahr 2020 beeindruckend, wie das Schaubild zeigt: →

# NEULAND SERVICE CENTER

## Das NSC in Zahlen 2020

**Angenommene Anrufe pro Tag**

Ø 272

Steigerung um 9 % zu 2019



**Erreichbarkeit / Servicelevel**

Ø 79 %

Steigerung um 6 % zu 2019



**Post / Emails etc. pro Tag**

Ø 75 Stck.



**Bearbeitete Vorgänge eines NSC-Mitarbeiters pro Tag**

Ø 101 Stck.



## Meilensteinplan 2021

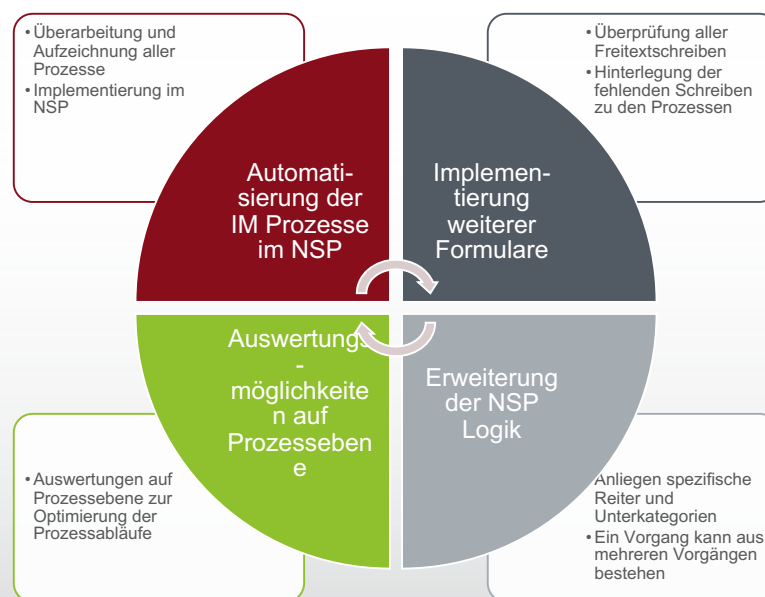
Angepasst wurde beispielsweise im vergangenen Jahr auch die mobile Wohnungsabnahme. „Wir möchten, dass der Prozess bei Kündigungseingang digital startet und erst nach der Neuvermietung endet“, so Irina Helm. Dazu gehöre auch, dass alle Wohnungsmerkmale im Datenstamm hinterlegt sind und mobil per App durch die Gebäudetechniker abrufbar sind. Und die Gewerke von internen und externen Handwerkern inklusive Zeitbedarf und Kalender gekoppelt sind. Alleine dieser Prozess zeigte, wie weitreichend auch schon kleine Veränderungen ausstrahlen: Beteiligt sind an der mobilen Wohnungsabnahme das NSC, das Immobilienmanagement, die Technik, der Bauhof, bei Bedarf externe Handwerkerfirmen und letztlich auch Unternehmenskommunikation und Marketing.

Aber auch in weiteren Bereichen wurden nun Partnerschaften geschlossen. So werden beispielsweise die nächsten Neubauprojekte hauptsächlich digital vermarktet – in Zeiten von Corona und Kontaktbeschränkungen ein Segen und glücklicherweise auch schon länger geplant. So konnte direkt mit einem 3D-Modell, virtuellen Rundgängen und dem digitalen Datenfluss ins Unternehmen gestartet werden. Hier wird mit Begehungen.de zusammengearbeitet. Die Daten fließen datenschutzkonform in das NEULAND-System, werden hier aber durch die Software von Wohnungshelden.de gesteuert. So kann auch ein passgenaueres Matching von Interessent und Wohnung in der Zukunft angepasst werden. Diese Phase befindet sich bereits in der Umsetzung und wird in den kommenden Monaten zeigen, wie hier die Effizienzsteigerung der NEULAND aussieht.

Sina Burböck ist seit 2021 Abteilungsleiterin für den Fachbereich Kundendienst und hat die gesamte Einführung des NEULAND Service Centers als Leiterin begleitet – den Kunden und dessen Zufriedenheit hat die NEULAND dabei immer fest im Blick. Durch regelmäßige Befragungen wird verfolgt, wie sich das Bild der Mieter verändert. Damit soll ein gleichbleibend hohes Service-Level erhalten bleiben. „Wir sind in Wolfsburg DER verlässliche Partner, wenn es um das Thema Wohnen geht. Und das soll und darf sich durch interne Strukturveränderungen nicht verschlechtern – höchstens verbessern, obwohl das bei einer Weiterempfehlungsquote von 96 Prozent fast nicht möglich ist“, freut sich Sina Burböck über die positive Rückmeldung.

## NLD ZIELWÄRTS NSC/NSP OPTIMIERUNGEN

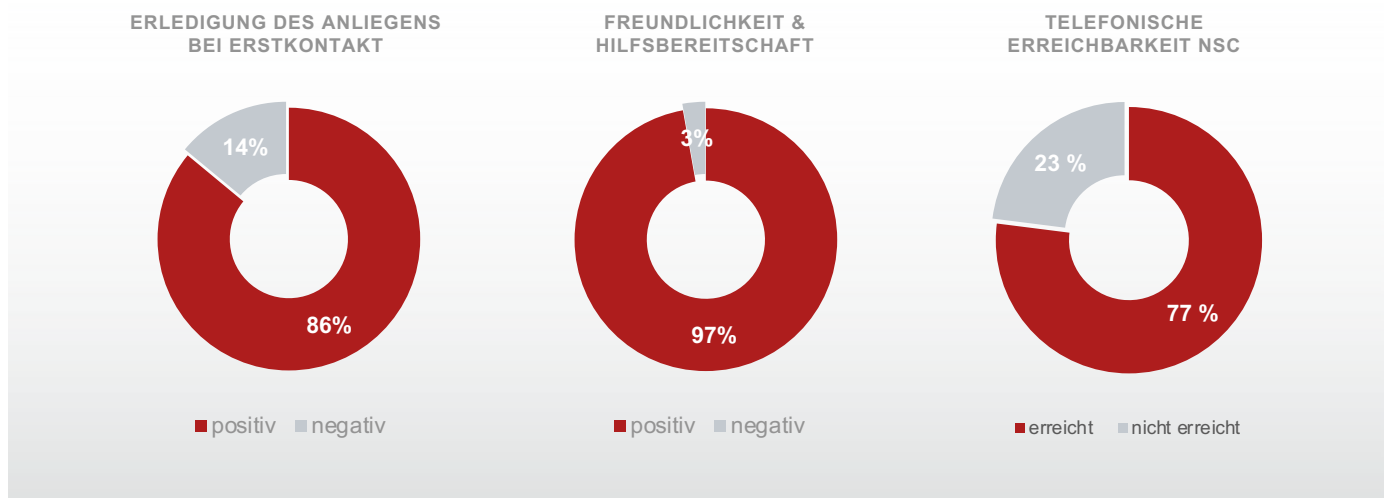
**Was  
kommt  
in  
2021?**





# JAHRESRÜCKBLICK 2020

## Kundenzufriedenheit - Telefonservice



„Wir haben noch viel zu tun, aber auch schon richtig viel geschafft“, fasst Irina Helm abschließend zusammen. „Eine moderne Aufstellung eines Unternehmens gelingt aus meiner Sicht nur, wenn man wirklich das Fundament dafür legt – Strukturen, Pro-

zesse, Soft- und Hardware. Erst danach geht es an den Hochbau: Die Verknüpfung der einzelnen Teile zu sinnvollen und effizienten Workflows. Und natürlich darf man unterwegs den wichtigsten Part nicht aus den Augen verlieren: den Menschen!“ ←

The banner features a large white stylized 'd' logo on a dark blue background with a digital data stream. In the top right corner, the logos for 'Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland vnw' and 'Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen vdw' are displayed. At the bottom, three white boxes contain the event details.

FACHTAGUNG <b>DIGITALISIERUNG</b>	28. APRIL 2021 10 – 14 UHR	VDW / VNW LIVESTREAM
--------------------------------------	-------------------------------	----------------------



# Teamgeist **trotz** Homeoffice

VON DR. SEBASTIAN SCHMITT

Das zweite Corona-Frühjahr und kein Ende – manche Mitarbeiter haben den Chef und die Kollegen seit Monaten nur noch per Videoschleife gesehen. Umso wichtiger ist der Zusammenhalt der Teams. Der lässt sich auch auf virtuellem Weg stärken.



Dauerhaftes Homeoffice kann für Teams zur Herausforderung werden, denn die besten Ideen entstehen oft beim lockeren Smalltalk. Der lässt sich aber auch virtuell einrichten.

Im Frühjahr 2020, zu Beginn der Pandemie, hatten Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor allem eine Sorge: Wie kann ich mein Geschäft am Laufen halten, wenn das Büro geschlossen ist und die Angestellten im Homeoffice sind? Damals ging es vor allem um die technischen Aspekte. Habe ich die nötige digitale Infrastruktur? Kann jeder Mitarbeiter von Zuhause aus auf alle Daten zugreifen? Klappt der Service? Sind die Kunden zufrieden?

Inzwischen, ein Jahr später, ist weitestgehend Routine eingeleitet. Das gemeinsame webbasierte Arbeiten an Dokumenten und die Zoom-Konferenzen sind längst kein Brief mit sieben Siegeln mehr, das „neue Normal“ hat der Digitalisierung der Branche einen gehörigen Schub nach vorne gebracht.

### Funktionierendes Alltagsgeschäft ist nicht alles

Allerdings – ein funktionierendes Alltagsgeschäft ist nicht alles. Je länger der Ausnahmezustand andauert, desto wichtiger sollte es für Sie werden, die sozialen Aspekte nicht aus den Augen zu verlieren. Dass Kollegen gut zusammenarbeiten und als effektive „High Performance Teams“ agieren, ist schon schwierig genug, wenn man sich tagtäglich im Büro sieht. Wenn Sie und Ihre Mitarbeiter jedoch plötzlich weit verstreut sind und nur noch virtuell Kontakt zueinander haben, bleibt das Zwischenmenschliche schnell auf der Strecke.

Der Klassiker: der Kaffee zwischendurch in der Büroküche. Mit dem Kaffeebecher in der Hand geht es nicht nur um Privates, es finden auch informelle Gespräche über die Arbeit statt – diese sind in ihrer Bedeutung nicht zu unterschätzen: Viele kreative Ideen entstehen gerade bei solch lockeren Zusammenkünften.

### Auch virtuelle Räume können Treffpunkte werden

Dauerhaftes Homeoffice ist für viele Teams eine Bewährungsprobe, das zeigt sich, je länger die Pandemie dauert. Doch der Teamgeist lässt sich auch vom heimischen Schreibtisch aus stärken. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich hierzu schon kreative Lösungen überlegt. Das hessische Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte überträgt zum Beispiel die Büro-Kaffeepause einfach ins Netz. Es gibt eine „virtuelle Kaffeeküche“: einen digitalen Raum, in dem sich die Mitarbeiter – analog zur physischen Büroküche – treffen und austauschen. Man kann sich dort konkret verabreden, aber auch spontan zu einem Gespräch hinzukommen – genauso wie dies im Büroalltag passiert. Aber nicht nur der Austausch zwischen den Kollegen wird gefördert.

Auch die Führungskräfte hat das Unternehmen für die Zusammenarbeit unter den neuen, sozial distanzierten Bedingungen sensibilisiert. So ist jede Führungskraft dazu aufgerufen, mehr denn je auch auf die persönliche Situation der Teammitglieder zu achten und gezielt nach dem Befinden zu fragen – um damit zumindest teilweise die fehlende Face-to-Face-Kommunikation zu kompensieren.

### Reden, reden, reden

Der zwischenmenschliche Austausch ist aber nur das Eine. Auch auf der fachlichen Ebene fallen viele Selbstverständlichkeiten weg. Mal eben schnell dem Kollegen was über den Schreibtisch hinweg zurufen oder ihn um seine Meinung bitten? Der Griff zum Telefonhörer ist oft eine große Hemmschwelle. Wenn nicht alle in einem Büro sitzen, ist es zudem umso wichtiger, dass jeder auf dem aktuellsten Wissenstand ist und Informationen für alle zugänglich sind.

Bewährt haben sich tägliche Meetings als „Wasserstandsmelder“. So handhabt es auch die norddeutsche Baugenossenschaft „NEUE LÜBECKER“. Jede Abteilung trifft sich virtuell zu „Daily Stand Ups“, außerdem gibt es regelmäßige Calls zum Gedankenaustausch. Noch komplexer wird die Situation – so ist die Erfahrung der kommunalen Wohnungsgesellschaft WIRO in Rostock – wenn die Teams geteilt werden und es im Wechsel Präsenzzeiten im Büro und im Homeoffice gibt. Dann gilt es noch mehr darauf zu achten, dass niemand vergessen wird.

Klare Regeln und Absprachen sind deshalb das A und O der Remote-Zusammenarbeit. Und Reden, reden, reden: Lieber einmal zu viel als einmal zu wenig. Das vermeidet Missverständnisse und hilft, Ärger im Team vorzubeugen.

### Gretchenfrage: Vertraut der Chef seinen Mitarbeitern?

Grundsätzlich möchte ich Ihnen noch folgendes ans Herz legen: Um auch weiterhin gut durch die Pandemie zu kommen, ist Vertrauen im Team, aber auch dem Team gegenüber essenziell. Wenn der Chef nicht darauf vertraut, dass die Mitarbeiter im Homeoffice genauso engagiert arbeiten wie sonst auch, hat das Konstrukt keinerlei Zukunft. Chef muss präsent sein und den Angestellten das Gefühl von Sicherheit und Stabilität geben. Nutzen Sie deshalb jede Gelegenheit, um die Stimmung gerade in der jetzigen Phase ein wenig aufzulockern - das ist in solch unklaren Zeiten wichtiger denn je. ←

#### **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](mailto:sebastian.schmitt@haufe-lexware.com)







# PropTechs im deutschen Immobilienmarkt – eine Bestandsaufnahme

VON PROF. DR. VERENA ROCK

In den letzten fünf Jahren, in denen neue Technologien verstärkt Einzug hielten in die Visionen immobilienwirtschaftlicher Führungskräfte, wurde viel über die Einschätzung der Immobilienbranche hinsichtlich ihrer eigenen Digitalisierungsbestrebungen geschrieben. Wie übergreifende Digitalisierungsstrategien gelebt werden, wo welche Technologie „hip“ wird und wie man sie einsetzen möchte – dies wurde aus Sicht der Nachfrager nach sogenannten PropTech-Lösungen umfassend beleuchtet. Die Sicht der Technologieanbieter, häufig Start Ups und Pioniere aus der Tech-Welt, die meist von außen auf die Branche schauen und für ihre Lösungen Markteintrittsbarrieren überwinden müssen, ist dabei bis dato in der Fachöffentlichkeit weitgehend unbekannt. Es lohnt sich, diese stärker ins Blickfeld zu rücken.

Gemeinsam mit den Unternehmen blackprint Booster und brickalize befragte die Technische Hochschule Aschaffenburg daher zum ersten Mal PropTechs, wie sie die Schnittstelle und die Zusammenarbeit mit der etablierten Immobilienbranche wahrnehmen. Ziel war es, herauszufinden, wie PropTechs den Markt einschätzen und welche Herausforderungen sie im Vermarktungsprozess ihrer Produkte erleben.

In einer explorativen Erhebung führten die Autoren im Corona-sommer 2020 neun Tiefeninterviews, deren Auswertung in der ersten PropTech Germany 2020-Studie im Oktober 2020 veröffentlicht wurde. Darauf aufbauend wurde im Dezember 2020 und Januar 2021 ein Fragebogen an 897 PropTechs aus dem In- und Ausland versandt, um die qualitativen, explorativen Ergebnisse der Interviewreihe vertiefen zu können. Aus den Antworten der 185 teilnehmenden PropTechs (Rücklaufquote 20,6 Prozent entstand die PropTech Germany 2021-Studie, die Anfang März im Rahmen der Veranstaltung Real PropTech Pitches lanciert wurde.

## Charakteristika der PropTech-Welt

Die Teilnehmer der Studie verteilen sich auf:

- deutsche, bereits im Markt etablierte PropTech-Unternehmen (Grown Ups),
- deutsche PropTech-Startups, die sich in der Etablierungsphase befinden (Early-Stager), und
- ausländische PropTech-Unternehmen (Conquerer), die den Markteintritt nach Deutschland planen oder bereits vollzogen haben.

	Kriterien	
<b>Grown-Ups:</b>	Gründungsjahr 2017 oder älter	
	Gründungsjahr 2018 oder 2019 + Projektstatus laufender Betrieb oder Launch vor 2020	107
<b>Early Stager:</b>	Gründungsjahr 2020 oder jünger	36
	Gründungsjahr 2018 oder 2019 + Projektstatus Entwicklung, MVP oder Launch ab 2020	
<b>Conquerer:</b>	PropTech mit Hauptsitz im Ausland	42

<sup>1</sup> Technologiebasierte Lösungsansätze für neue und bestehende Herausforderungen innerhalb der integrativ zu betrachtenden Bau- und Immobilienwirtschaft bzw. mit Bezug zu den Immobilienlebenszyklusphasen Neu- und Bestands-Entwicklung, Planung, Bau, Vermarktung, Betreibung und Finanzierung von Bauwerken (des Hoch- und Tiefbaus) lassen sich unter dem Begriff Property Technology, kurz PropTech zusammenfassen. Die in diesem Bereich tätigen Startups, auch PropTech-Unternehmen genannt, entwickeln, initiieren und setzen neue Produkte und Dienstleistung um, die bestehende Prozesse oder Geschäftsmodelle optimieren oder diese disruptieren. Vgl. blackprint Booster (2020).

**Abb. 1: Verteilung der teilnehmenden PropTechs auf die drei ProTech-Cluster von 2005 bis 2019**

48 Prozent der teilnehmenden PropTechs sind sehr junge Unternehmen mit den Gründungsjahren 2018 bis 2020. Durchschnittlich liegen 1,6 Jahre zwischen der Gründung des Unternehmens und dem Launch des Produktes. Jeweils die Mehrheit der Teilnehmer bedient ausschließlich das B2B-Segment (80,0 Prozent), operiert mit weniger als 15 Mitarbeitern (65,4 Prozent) und befindet sich aber bereits im Produktentwicklungsstadium des laufenden Betriebs (70,8 Prozent). Die Spanne der erzielten Umsätze ist weit. Korrespondierend mit den „jungen“ Gründungsjahren erreichten 29,7 Prozent der PropTechs nur bis zu 10 000 Euro Jahresumsatz in 2020. Andererseits geben 16,2 Prozent der Befragten einen Jahresumsatz von über 1 Mio. Euro an. Technologisch überwiegt die Plattformtechnologie in allen Lebenszyklusphasen. Schnittstellen zu anderen Anbietern und Systeminfrastrukturen verschiedenen Typs sind bereits bei 73,0 Prozent der PropTechs verfügbar.

**PROF. DR. VERENA ROCK**

wurde 2010 zur Professorin für Immobilieninvestment und -portfoliomanagement an die Technische Hochschule Aschaffenburg berufen. Nach dem Aufbau und der Leitung des Masterstudiengangs Immobilienmanagement konzipierte sie den Bachelorstudiengang Digitales Immobilienmanagement und leitet diesen seit 2020. Prof. Dr. Rock studierte Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Immobilienökonomie an der European Business School in Oestrich-Winkel und promovierte im Bereich Immobilienmanagement. Sie ist Mitglied im Advisory Board der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland und Mitglied des Vorstandes der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif).

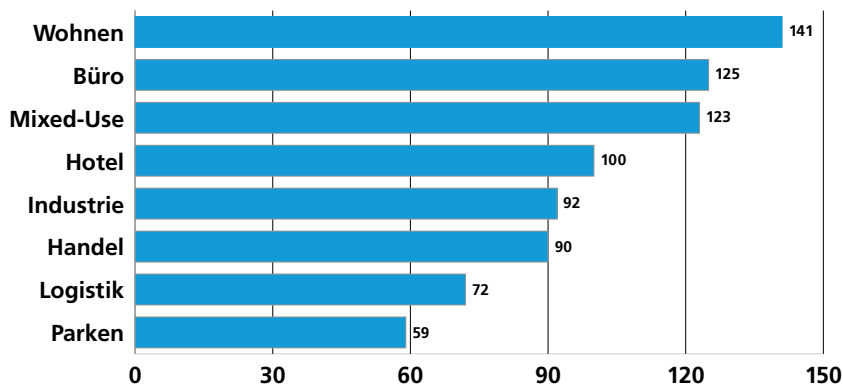


Abb. 2: Assetklassen der teilnehmenden PropTechs

### PropTechs im Immobilien-Lebenszyklus – Schwerpunkt Wohnen

In der Immobilienwertschöpfungskette bedient das Gros der Teilnehmer den Betrieb/die Bewirtschaftung von Immobilien, wobei jedoch im Durchschnitt 3,2 Lebenszyklusphasen von den PropTechs bedient werden. Somit bewegen sie sich tendenziell nicht in den tradierten Grenzen und Prozessen der Immobilienwirtschaft. Die meisten PropTechs mit hohen Umsätzen sind in der Bewirtschaftung oder Vermarktung von Immobilien aktiv.

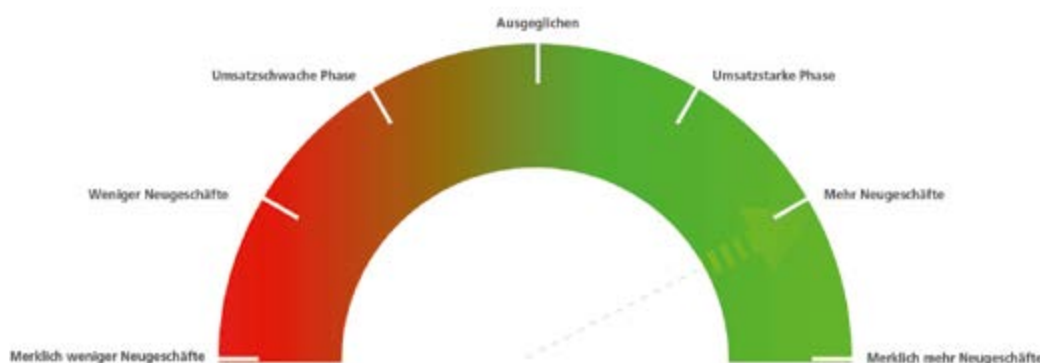
Als Assetklasse dominiert klar Wohnen, gefolgt von Büro und Mixed-Use, wobei ein PropTech durchschnittlich 4,3 Assetklassen bedient. Nur 20,5 Prozent der PropTechs legen sich auf eine Assetklasse fest. Im Wohnsegment dominieren jedoch die PropTechs mit noch geringen Umsätzen. Hier herrscht auch der höchste B2C-Anteil (Business-to-Consumer-Anteil) der Assetklassen vor.

### Aktuelle Lage des deutschen PropTech Marktes – positiver Corona-Effekt

Für das Jahr 2020 empfinden die PropTechs rückblickend die Auftragslage als positiv, und auch der mittelfristigen Entwicklung bis Ende 2023 blickt eine überwältigende Mehrheit positiv entgegen. So verzeichneten in 2020 rund 70,81 Prozent der Teilnehmenden mehr Neugeschäft, davon 35,96 Prozent deutlich mehr Neugeschäft. Für 2021 bis 2023 erwarten 52,4 Prozent der PropTechs deutlich mehr Neugeschäft und insgesamt über 91,4 Prozent sehen positive Vorzeichen für die Marktentwicklung.

Mehrheitlich konnten die Unternehmen in 2020 eher von der Pandemie profitieren; für die Zukunft ergibt sich ein aus ihrer Sicht noch positiveres Bild. Ganze 66,5 Prozent erwarten zukünftig eine Zunahme ihres Geschäftes durch Corona und weitere 26,0 Prozent sehen keine Auswirkungen. Lediglich 7,6 Prozent erwarten pandemiebedingt eine Abnahme des eigenen Geschäftes. Nach eigenen Einschätzungen gehören PropTechs also mehrheitlich zu den Gewinnern der Pandemie. →

Abb. 3: Einschätzung der Auftragslage 2021-2023



## Herausforderungen für PropTechs im deutschen Immobilienmarkt

In der Studie wurden drei Phasen des PropTech-seitigen Vermarktungsprozesses untersucht: Aufbau des Geschäftsmodells, Produktverkauf und Implementierung. Die Phase des Produktverkaufs ist für 53 Prozent der PropTechs die hürdenreichste Phase.



**Abb. 4: Phase mit den meisten Hürden im Vermarktungsprozess**

Die wesentlichen Herausforderungen beim *Aufbau des Geschäftsmodells* sind für alle PropTech-Cluster die Entscheidungsstrukturen beim Kunden, gefolgt von dem geringen Druck zur Digitalisierung in der Immobilienbranche sowie dem Zugang zu Daten, wobei dieser für Early Stager am schwierigsten erscheint.

In der Phase des *Produktverkaufs* zeigt sich, dass die größten Hürden in der geringen Risikobereitschaft des Establishments, in Technologien von PropTechs zu investieren, liegen – gepaart mit mangelndem Vertrauen und einem mangelnden Verständnis in Bezug auf die Technologie sowie das Potenzial der Produkte. Weiterhin bildet der schwierige Zugang zum richtigen Ansprechpartner eine wesentliche Verkaufshürde.

Hier ergibt sich aus Sicht der PropTechs, dass die operativ verantwortliche Fachabteilung des Immobilienunternehmens, in der das Produkt angewendet würde, der wesentliche Influencer für die Kaufentscheidung ist. Als relevantester Entscheider wird hingegen mehrheitlich der CEO gesehen. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass Digitalisierungsentscheidungen immer noch auf strategischer Ebene getroffen werden.

PropTechs, die es bei einem Kunden bis zur *Implementierung* geschafft haben, sind über den Berg der Hürden und sehen sich fortan nur moderateren Herausforderungen gegenüber. Von diesen sind die mangelnde Priorität des Projektes auf Kundenseite sowie fehlende C-Level-Sponsorship bzgl. der Durchsetzung von Entscheidungen die wesentlichen Herausforderungen.

## Kooperationen – Wichtig für die Zukunftsfähigkeit

Kooperationen zwischen PropTechs sind überwiegend technischer Natur und haben einen hohen Stellenwert; 72 Prozent der Befragten haben bereits horizontale oder vertikale Kooperationen. Ziele sind hier meist Umsatz-, Netzwerk- und Zielgruppenerweiterung. Die Kooperationsbereitschaft nimmt mit steigendem Reifegrad der PropTechs zu; am ausgeprägtesten ist sie bei Conquerers, wo Kooperationen als Vorteil des Markteintritts nach Deutschland interpretiert werden. PropTechs können mittels Partnerschaften/Kooperationen einen größeren Teil der Wertschöpfungskette abbilden, ihre Angebote bündeln und somit „one stop shop“ Lösungen für die Kunden anbieten. Damit einhergehend steht auch das Thema Ökosystem im Vordergrund.

## Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass trotz der unterschiedlichen Herausforderungen in den Phasen des Kundenanbahnungs-, Vertriebs- und Implementierungsprozesses ein positives Momentum im deutschen PropTech-Markt zu erkennen ist, das aus Sicht der PropTechs durch die Pandemiesituation aktuell und künftig verstärkt wird. Dieses Momentum spiegelt sich in der überwiegend positiven Markteinschätzung und der zunehmenden Kooperationsbereitschaft wider. So ist mehrheitlich ein verstärkter Markteintritt über horizontale und vertikale Kooperationen angedacht, mit dem Ziel, technisch und prozessual optimierte Lösungen anzubieten, die breitere Bereiche der Immobilienwertschöpfungskette abbilden. Neben der dadurch entstehenden, besseren Skalierbarkeit steigt auch die Annäherung an ein funktionierendes, aus Kundensicht barrierefreies PropTech-Ökosystem, das schon seit geraumer Zeit von der Immobilienwirtschaft gefordert wird.

Grundsätzlich wird PropTechs der Marktzugang mit einem bestehenden Netzwerk in die Immobilienwirtschaft deutlich erleichtert. Branchenfremde Early Stager haben oft eher Schwierigkeiten, ihr Produkt im Markt zu etablieren. Verantwortlichkeiten in den Immobilienunternehmen, die Rollen verschiedener Entscheidungsträger und die Notwendigkeit aufzubauenden Vertrauens sind auf der Watch List und insbesondere in frühen Phasen der Geschäftstätigkeit, aber auch als Conquerer zu überwinden. Die Zukunft liegt in einem vertikal-integrierten und nachhaltigen PropTech-Ökosystem. ←

## Quellen:


blackprintBooster (2020): PropTech Definition, unternehmensinterne Quelle, Frankfurt/M. 2020.

Rock, V./ Schlesinger, S./ Liebold, P. (2021): PropTech Germany 2021 Studie, <https://proptechgermanystudie.de/>.

Rock, V./ Schlesinger, S./ Liebold, P. (2020): PropTech Germany 2020 Studie, <https://proptechgermanystudie.de/proptech-germany-studie-2020/>





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)

 **CLAGE**

# „95 Prozent der PropTechs sind auf Kooperationen angewiesen“

VON NIKOLAI ROTH, GRÜNDER UND GESCHÄFTSFÜHRER VON MAKLARO UND REFERENT BEI DER DIESJÄHRIGEN VDW/VNW-FACHTAGUNG DIGITALISIERUNG

**Hamburg.** Vor rund zwei Jahren war ich erstmals Redner bei der Fachtagung von vdw und VNW in Hamburg und lieferte damals dem Publikum eine Einleitung in den PropTech-Sektor und das schlummernde Potenzial, welches ich auch schon im Jahr 2019 in Kooperationen zwischen etablierten Unternehmen und Startups im PropTech-Sektor gesehen habe. Seit meinem Vortrag hat sich einiges getan. Der Fokus in 2019 lag auf der Implementierung der PropTechs in Form von Pilotprojekten. Im Jahr 2021 muss nicht mehr von Pilotprojekten oder experimentellen Arbeitskonzepten gesprochen werden, die PropTechs haben nachweislich ihren Mehrwert bewiesen und sollten als Marktbegleiter auf Augenhöhe betrachtet werden. Doch bevor ich mich direkt zu Beginn in meinem Plädoyer für die PropTechs und ihre Vorteile verliere, möchte ich einen Blick zurückwerfen.

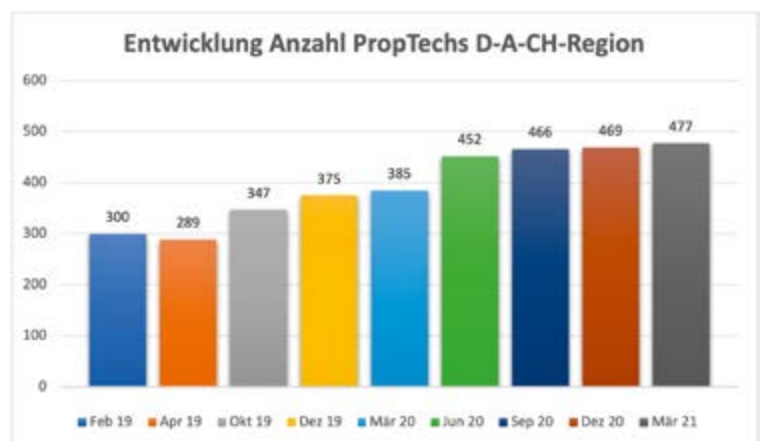
## Der stete Weg nach oben

Ein zentraler Punkt meines Vortrages im Jahr 2019 war die von mir erstellte PropTech-Map. In diesem Format gebe ich auf meinem Blog PropTech.de quartalsweise eine Übersicht über die Anzahl der PropTech-Unternehmen in der D-A-CH-Region (Deutschland-Österreich-Schweiz-Region) und möchte so die Entwicklung des Marktes abbilden. Im Februar 2019 sah meine Map so aus:



Wie hier deutlich wird, lag die damalige Anzahl von PropTechs in der D-A-CH Region bei 300 – etwas über zwei Jahre später liegen wir bereits bei 477. Diese Entwicklung ist bemerkenswert und muss definitiv im Kontext des vergangenen Jahres sowie den Herausforderungen im Zuge der Pandemie betrachtet werden. Doch ein Schritt nach dem anderen.

Nachdem im Jahr 2019 vom 1. zum 2. Quartal erstmalig in meinen Aufzeichnungen ein Rückgang der Anzahl der PropTech in der D-A-CH Region verzeichnet werden musste, ging es danach konstant wieder bergauf. Für einen schnellen Überblick der Entwicklungen von Februar 2019 bis März 2021 hier einmal die Zahlen der entsprechenden Übersichten.



Das Diagramm zeigt, die Branche wächst kontinuierlich und auch wenn wirtschaftliche Herausforderungen bewältigt werden müssen, blieben die jungen Unternehmen mit flexiblen Lösungen und anpassungsfähigen Produkten am Markt. Diese stetige Weiterentwicklung und das Vorantreiben von Innovationen blieben nicht unbelohnt. So konnte im Juni 2020 ein großer Meilenstein erreicht werden, der PropTech-Sektor knackte die 400er Marke. Mit insgesamt 425 schienen die PropTechs der Pandemie zu trotzen.





## Die Krise als Katalysator der Digitalisierung

Es mussten schnelle Lösungen für neue und auch alte Probleme gefunden werden. Prozesse, die sonst beschwerlich und mit langem Vorlauf geplant worden wären, wurden innerhalb kürzester Zeit realisiert. In jedem der Anwendungsbereiche der PropTech-Map waren diese Veränderungen und beschleunigten Prozesse bemerkbar. Ich möchte jedoch den Fokus auf zwei Bereiche legen: Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverwaltung. Der Bereich Immobilienbewirtschaftung umfasst aktuell 64 Unternehmen, bei dem Sektor im Bereich Immobilienverwaltung gibt es laut meiner Zählung aktuell 43 Unternehmen.

## Immobilienbewirtschaftung

Unter diesem Bereich der Übersicht fassen wir alle PropTechs zusammen, die sich mit den Aspekten der Wartung und Bewirtschaftung von Immobilien beschäftigen. Daher sind diese Unternehmen besonders für Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter relevant. Ein sehr interessantes Konzept verfolgt in diesem Sektor das PropTech aedifon. Das 2019 gegründete Unternehmen, analysiert mit einer cloudbasierten Software die Betriebskosten von Immobilien. So wird Eigentümern nicht nur ein detailgenauer Einblick ermöglicht, sondern darüber hinaus auch die Optimierung des Gebäudebetriebs in Aussicht gestellt. Doch nicht nur Auswer-

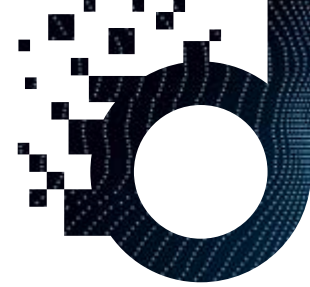
→

### NIKOLAI ROTH

ist Gründer und Geschäftsführer von Maklaro, Anbieter von Services zum digitalen Farming für Makler, die eine Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfung des Immobilienverkaufs ermöglichen. Den Ursprung für das digitale Produktportfolio des Unternehmens bildet die langjährige Marktpräsenz von Maklaro als digitaler Immobilienmakler. Daneben bloggt Nikolai Roth seit 2016 auf PropTech.de über die Digitalisierung der Immobilienbranche und ist darüber hinaus im Vorstand der German PropTech Initiative e.V.







ung und Erhebung der Daten wird vom PropTech angeboten, auch die Regelung eines kostenminimierten Regelbetriebs wird durch ein digitales Systemupdate umgesetzt. Das PropTech wirbt mit maßgeschneiderten modularen Lösungen, die in Neubauten als auch Bestandsimmobilien eingesetzt werden können.

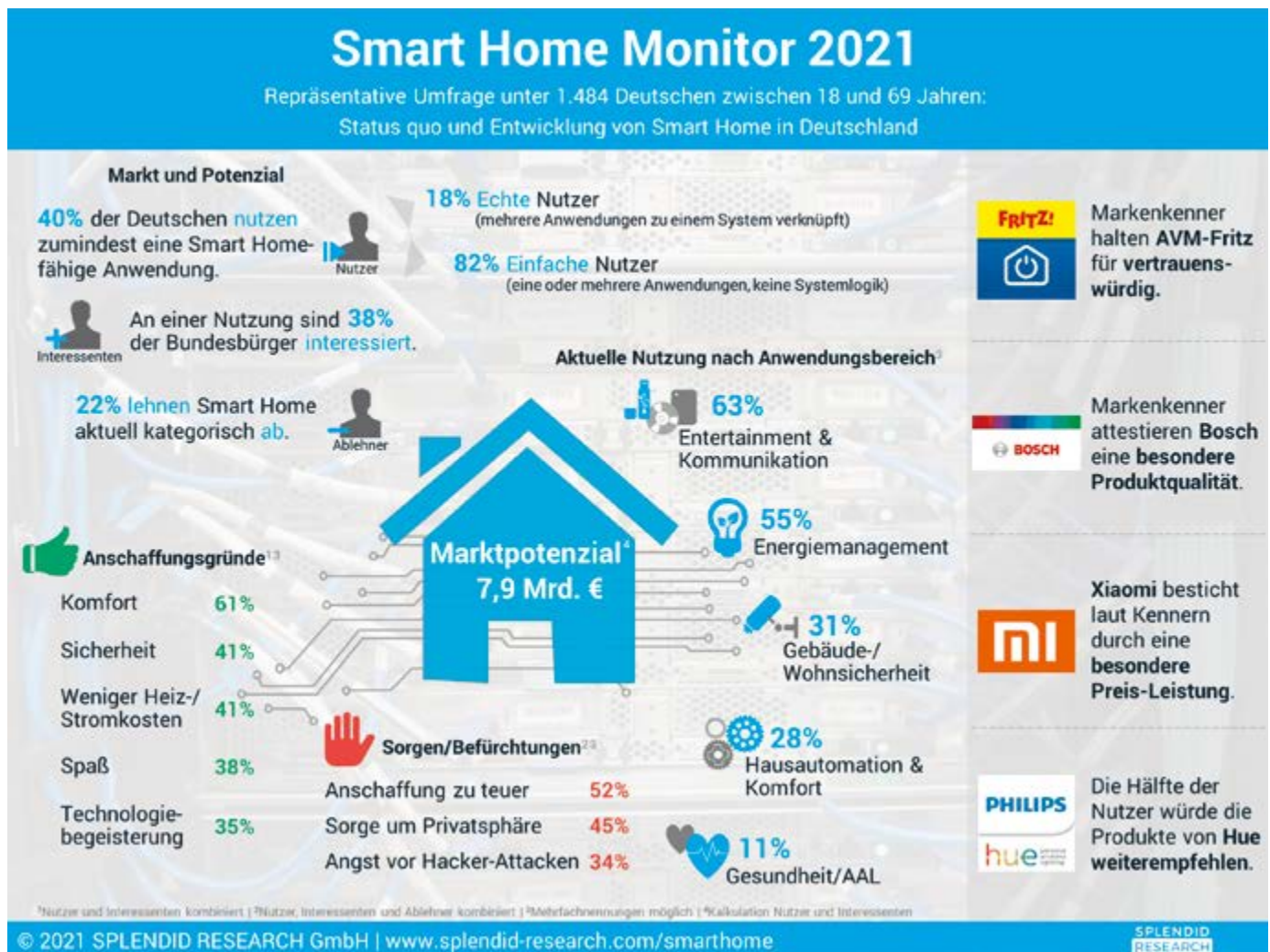
### Immobilienverwaltung

Die PropTechs dieses Tätigkeitsfeldes bieten Lösungen für Bestandshalter und Wohnungsbaugesellschaften. Hierbei lassen sich unterschiedliche Anwendergruppen ausmachen, die meisten Tools wurden für größere Immobilienbestände konzipiert. Die Lösungen und Services der PropTechs decken hier ein breites Spektrum ab, Beestate ist eines von ihnen. Nach dem Motto „Finden“. Vergleichen. Beauftragen. bietet dieses PropTech eine Vergleichsplattform für FM-Dienstleister und ihre Kunden. Der gesamte Prozess

fußt auf einer umfassenden Bieterdatenbank, Kundenbewertungen sowie automatisierten Kommunikationsabläufen. So werden Dienstleister und Immobilienbetreuer transparent und effizient miteinander verbunden.

### Eine Zukunftsprognose

Diese beiden Unternehmenskonzepte sind nur singuläre Beispiele dafür, wie ein klarer Mehrwert durch die Zusammenarbeit mit PropTechs geschaffen werden kann. Der PropTech-Markt ist smart, innovativ und wächst schnell. Dabei sind 95 Prozent der PropTechs auf eine Kooperation mit Etablierten angewiesen, da sie ein B2B-Geschäftsmodell verfolgen. Leider werden sie häufig von den etablierten Playern als Konkurrenz betrachtet. Mein Appell an dieser Stelle: Die Branche muss weiter zusammenarbeiten, Synergien nutzen und Entwicklungsprozesse stetig vorantreiben. ←



## Zukunftssichere Energie für Immobilien.

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.

### 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](http://www.buderus.de)



## Bad- und Strangsanierung in 7-10 Werktagen!



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

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







**VALLOX**  
HOME of FRESH AIR

## Die Welt steht auf dem Kopf...

MyVallox Steuerung ... Wohlbefinden mit frischer und gesunder Luft.

Zeit für eine Lüftung, die den Bewohner versteht, sich seinen Bedürfnissen anpasst und sich von ganz allein zum optimalen Wohlfühlklima reguliert.



Serienmäßig integrierter Feuchte- und CO<sub>2</sub>-Sensor.



Energieeffizienter und leiser Betrieb.



Einbindung in Heimnetzwerk per WLAN.



Autonome und bedarfsgeführte Regelung.



Fernsteuerung durch Cloud-Anbindung.



Anbindung an Gebäudeautomation.

vallox.de

**NFG**  
NETZWERK FÜR GEBÄUDETECHNIK

IM AUFTRAG VON

**UNSERE KERNKOMPETENZEN**

- KOSTENPLANUNG**
- SCHNITTSTELLENFUNKTION**
- BEMUSTERUNG**
- ENERGIEKONZEPTE**
- BADGESTALTUNG**
- TECHNISCHER SUPPORT**
- PLANUNGS-UNTERSTÜTZUNG**
- FORTBILDUNG**

**ANSPRECHPARTNER DER NFG IM NORDEN**

**Benjamin Steuer**  
Bau- & Wohnungswirtschaft  
(PLZ-Gebiet 27 | 28 | 21)  
benjamin.steuer@nfg-gruppe.de

**Jens Wedekind**  
TGA-Planung  
(PLZ-Gebiet 27 | 28 | 21)  
Jens.wedekind@nfg-gruppe.de

**Theodor Arens**  
Bau- & Wohnungswirtschaft  
(PLZ-Gebiet 48 | 49 | 26)  
Theodor.aren@nfg-gruppe.de

**NFG-GRUPPE.DE**



## Heizen mit System. Darauf können Sie vertrauen.

Wer in Heiztechnik investiert, erwartet die perfekte Lösung. Passgenau, wirtschaftlich effektiv. Zudem ökologisch sinnvoll, zukunftssicher und inklusive bestem Service. Mit Ihrer Entscheidung für BRÖTJE liegen Sie richtig. Ganz gleich, ob fortschrittliche Öl- oder Gas-Brennwerttechnik, nachhaltige Solarkollektoren mit Speicher oder ressourcenschonende Wärmepumpen. Auf BRÖTJE können Sie vertrauen. Wir liefern seit mehr als 100 Jahren perfekt abgestimmte Heiztechnik mit System. Für WärmeKomfort, wie Sie sich ihn für Ihr Zuhause wünschen.



**BRÖTJE**  
HEIZUNG



# SERIELL BAUEN

Mit der **ALHO**  
**MODULBAUWEISE**



**PARTNER**  
Rahmenvertrag  
serielles und  
modulares  
Bauen

## ALHO Modulbau

**MODULARES BAUEN IST  
INDIVIDUALITÄT IN SERIE!**

**Modulbau – die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten spricht dafür.** Das beweist der Siegerentwurf von ALHO und Koschany + Zimmer Architekten im europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ des GdW.

**Profitieren auch Sie von unseren Vorteilen:**

- + 70% kürzere Bauzeit
- + Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit
- + Flexibilität bei Bedarfsänderung
- + Individuelle Grundrissgestaltung
- + Saubere und leise Baustellen

**Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.**  
[www.alho.com](http://www.alho.com)



### Ausblick 3\_2021

Im Juniheft gibt es einen Rückblick auf die Fachtagung Digitalisierung und den gemeinsamen Genossenschaftstag – beide Tagungen finden als Livestream statt. In Niedersachsen hat das Bündnis für gute Nachbarschaft seine ersten Schritte unternommen – wir gucken genauer hin, welche Ziele verfolgt werden. Und schließlich rücken die Bundestagswahl und die Kommunalwahlen immer näher: Was bedeuten die Wahlen für die Wohnungspolitik? Welche Akzente setzt der vdw? Wir fassen es zusammen.

#### **vdw**

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

#### **VNW**

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